

## Kauf einer Immobilie als Kapitalanlage

**Wohnung:** 63 qm                      Miete: 5,08 €/ qm                      Inflation / Jahr: 2,10%  
Berechnung inklusive Rücklagen, Mietverwaltungs-, Wohnungseigentümergehaltungskosten

|              |           |                              |        |
|--------------|-----------|------------------------------|--------|
| Kaufpreis:   | 76.800,00 | Mieteinnahmen /Monat         | 320,00 |
| Nebenkosten  | 4.608,00  | Darlehenszins                | 6,30%  |
| Gesamtkosten | 81.408,00 | Darlehens-Laufzeit in Jahren | 31     |

**Erwerber:** Einkommen 42.000,00

|        |           |                   |
|--------|-----------|-------------------|
| Kosten | Kosten    | Immobilienwert    |
| Monat  | Gesamt    | in 31 Jahren      |
|        |           | nach Inflation    |
| 124,00 | 46.128,00 | <b>146.271,00</b> |

---

## Sparguthaben

|      | monatl.<br>Sparrate<br>124,00 | Guthaben<br>gesamt | abz.<br>Steuer | Auszahlung | nach Inflation<br>in 31 Jahren |
|------|-------------------------------|--------------------|----------------|------------|--------------------------------|
| Zins | 6%                            | 126.185,00         | 42.000,00      | 84.185,00  | 44.201,00                      |
|      | 8%                            | 183.539,00         | 66.000,00      | 117.539,00 | 61.714,00                      |
|      | 12%                           | 403.683,00         | 168.000,00     | 235.683,00 | 123.746,00                     |
|      | <b>13%</b>                    | 494.485,00         | 206.640,00     | 287.845,00 | <b>151.133,00</b>              |
|      | 14%                           | 606.713,00         | 254.100,00     | 352.613,00 | 185.140,00                     |

Unter Berücksichtigung von Steuer und Inflation muß eine Geldanlage knapp 13 % Rendite pro Jahr erwirtschaften, um die Rendite der Immobilie zu schlagen.