



Sicher investieren:

# **Vollgemanagte Kapitalanlage**



# IHRE REFERENTEN



**Dennis Podßun**

Geschäftskundenberater



**Maurice Lindenblatt**

Geschäftskundenberater

# Marktführer in Deutschland

Planung, Bau und Vermarktung von  
Seniorenwohn- und Pflegeimmobilien

Objekte  
bundesweit  
**>160**

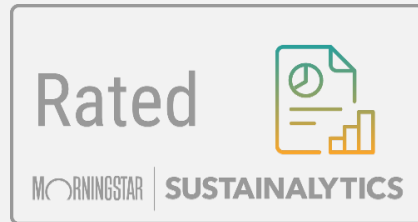
Verkaufte  
Einheiten  
**20.000+**

Geschaffene  
Pflegeplätze  
**21.000+**

Platziertes  
Verkaufsvolumen  
**3,1 Mrd.**



Unter den besten 6 % der  
Immobilienentwickler weltweit.



**ca. 70**  
Mitarbeitende



**25 Jahre**  
Markterfahrung



**Hannover**  
Unternehmenssitz



# Warum in Immobilien investieren?

## Vorteile

Steuerlich begünstigt  
Inflationsschutz  
Stabile und sichere Anlage  
Finanzierbarkeit

## Risiken

Vermietung  
Instandhaltung  
Bauträger  
Verwaltung  
Lage  
Tod und Unfall  
Arbeitslosigkeit

# Fehlender Neubau in Deutschland

## Angebot und Nachfrage driften weiter auseinander



**ca. 400**

neue Pflegeheime  
pro Jahr notwendig



**<100**

werden tatsächlich  
im Jahr realisiert



**300**

Einrichtungen fehlen  
jedes Jahr

Quellen: Statistisches Bundesamt;  
Gesellschaft für wirtschaftliche Strukturforchung

# Vollgemanagte Kapitalanlageimmobilie

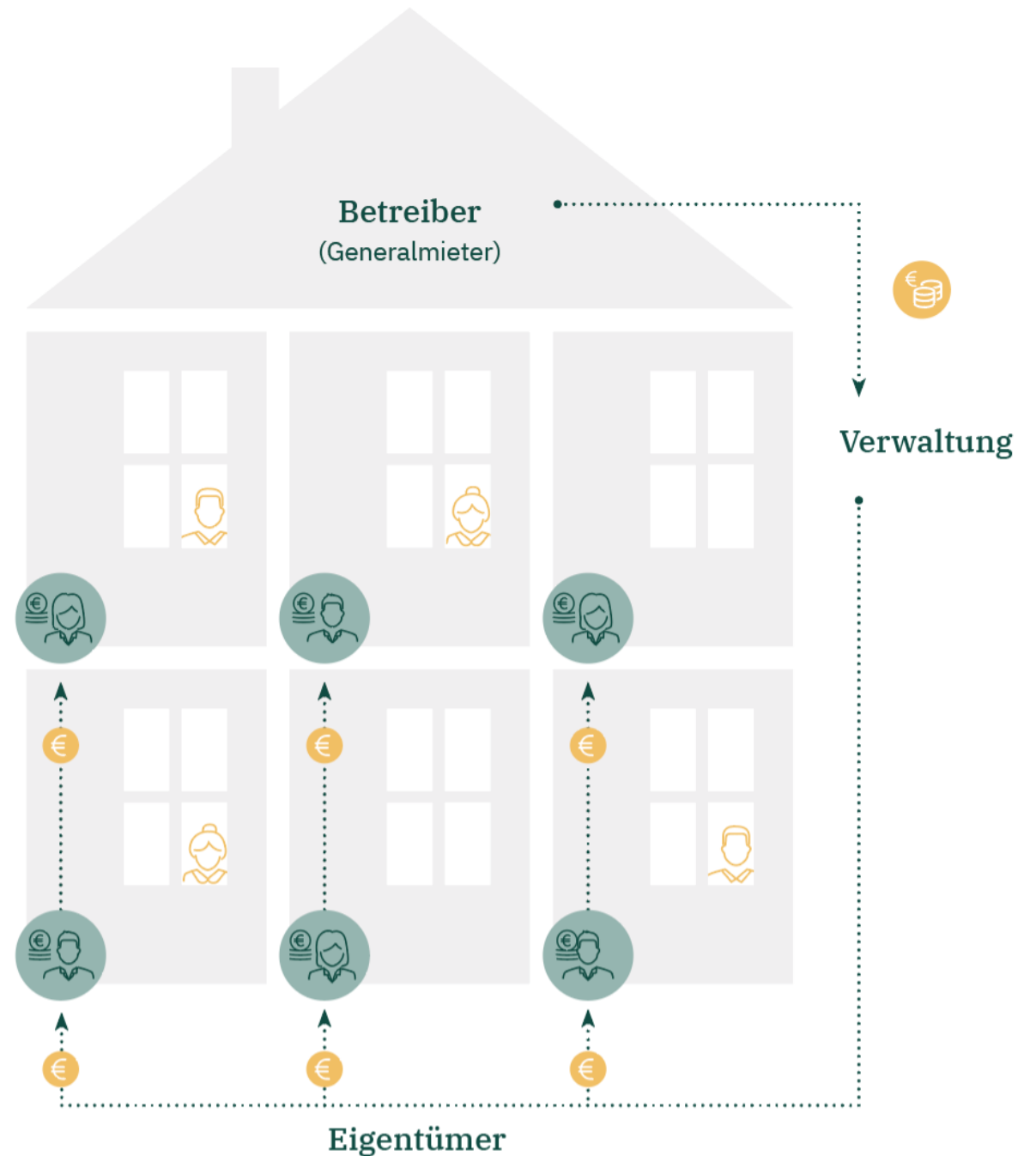
Miete auch bei Leerstand

Miete für Gemeinschaftsflächen

Instandhaltung beim Betreiber

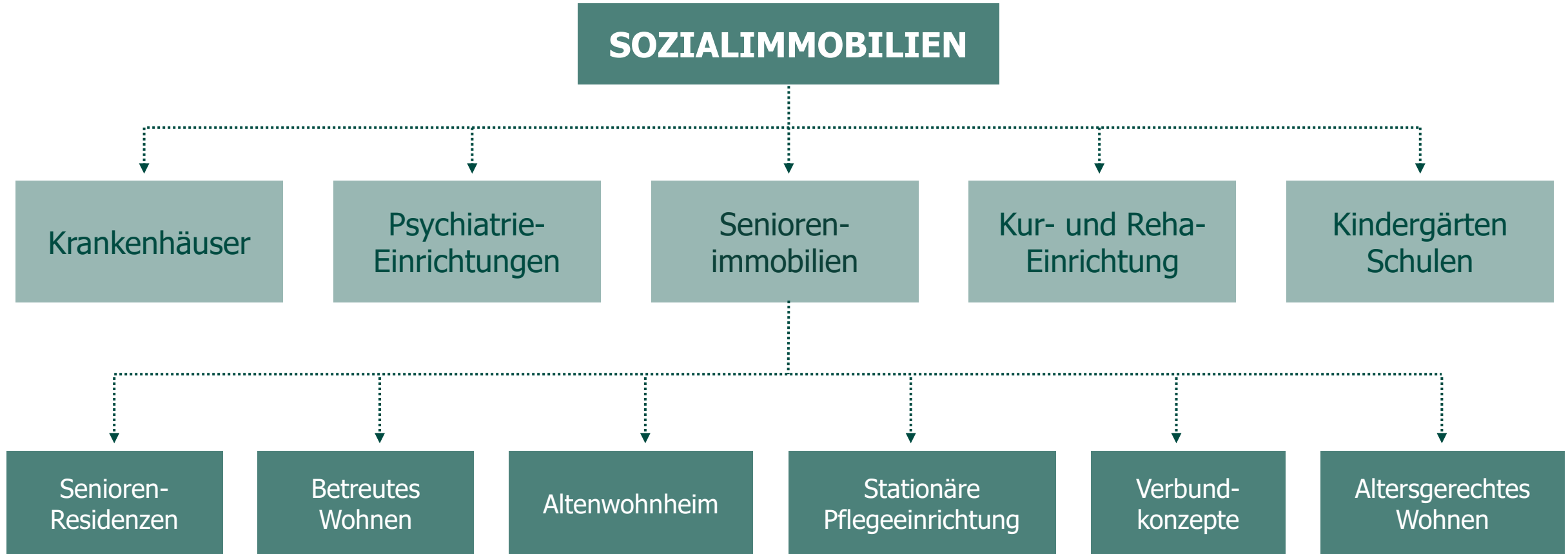
Absicherung durch Grundbuch

Wertgesicherter Pachtvertrag



# Die „staatliche Refinanzierung“

Wachstumsmarkt Pflege



# Wachstumschancengesetz

Enormer Steuerhebel für neu gebaute bzw. neu erworbene Wohngebäude und Wohnungen ab einem Effizienzstandard 55

- 5 % degressive Abschreibung
- Wechsel zur linearen AfA möglich
- **Baubeginn:**  
1. Oktober 2023 – 30. September 2029
- **Kaufvertrag:**  
1. Oktober 2023 – 30. September 2029  
Die Immobilie muss bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung erworben werden



## Kombination mit Sonderabschreibung 7b möglich, wenn:

- Quadratmeterpreis < 5.200 €
  - Mindestens KfW40 / QNG
- Pflegeapartments mind. 20 qm Sondereigentum
  - Maximal 4.000€/qm

# Warum in Pflegeimmobilien investieren?

## Vorteile

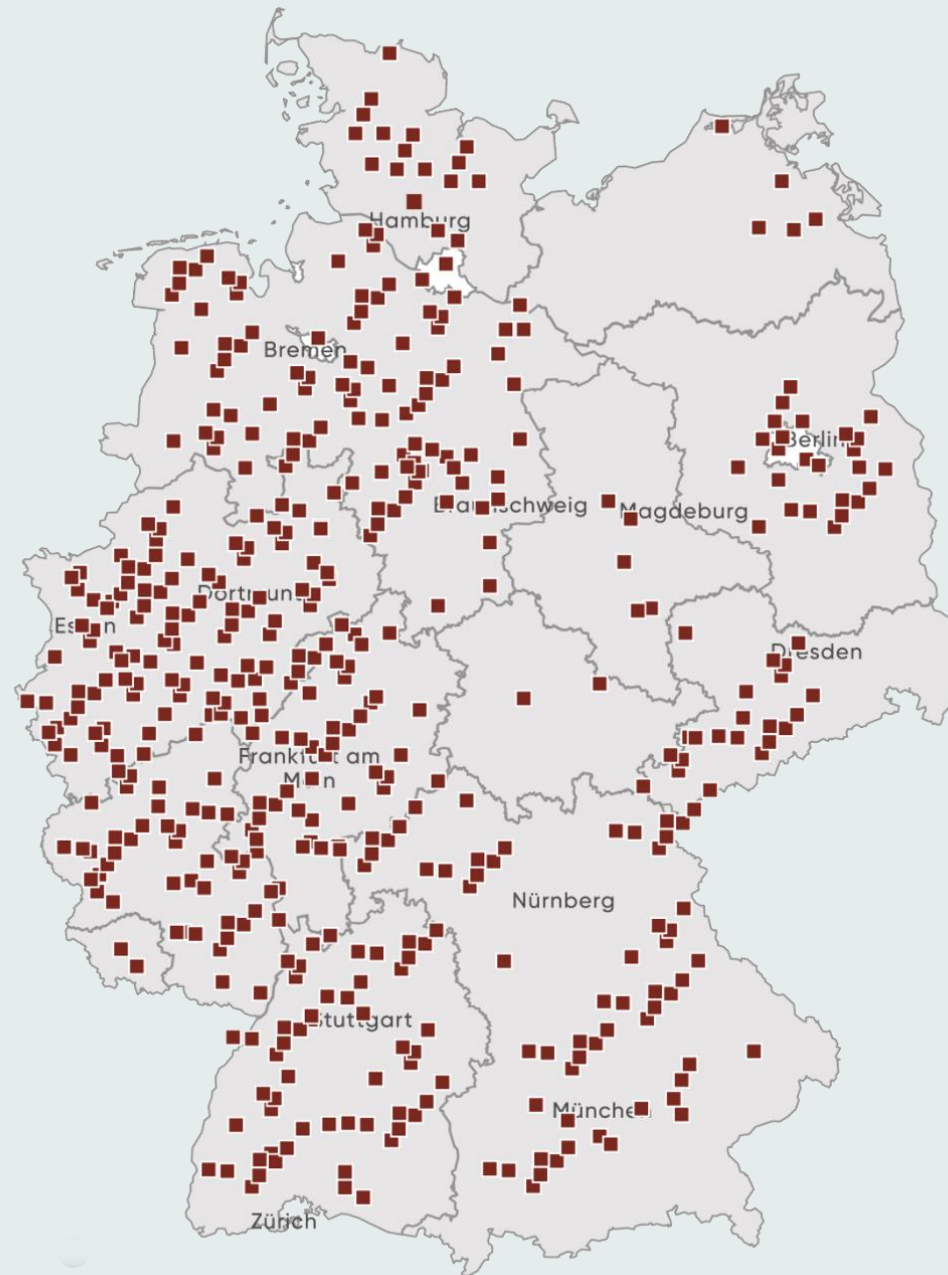
Steuerlich begünstigt  
Inflationsschutz  
Stabile und sichere Anlage  
Finanzierbarkeit  
Lage / Standortanalyse  
Vermietung  
Instandhaltung  
Verwaltung

## Risiken

Tod und Unfall  
Arbeitslosigkeit

# Bevorzugtes Belegungsrecht

Vorbelegungsrecht auf ca. 250 Standorte  
mit über 1.050 Einrichtungen  
und somit 80.000 Apartments.



# OBJEKTVORSTELLUNG

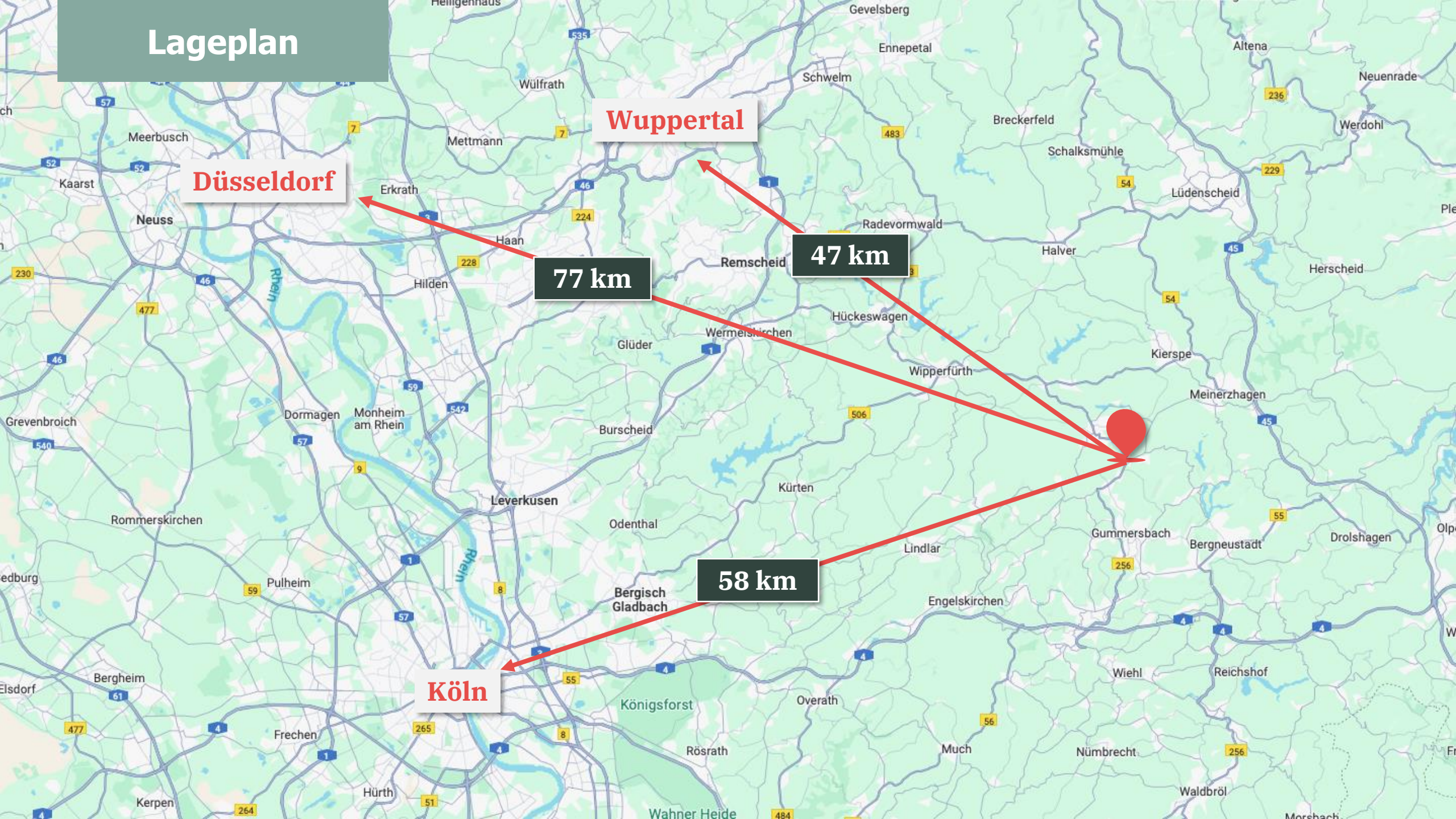


# Pflegeimmobilie in Marienheide

Nordrhein-Westfalen



# Lageplan





# Compassio Holding GmbH

- Geschäftsführung: Monika Nirschl und Christopher Nolde
- Führungsebene mit 20-jähriger Expertise
- Deutschlandweit rund 100 Pflegeeinrichtungen
- 7.300 Mitarbeitende
- Hauptsitz in Ulm
- Mietvertragslaufzeit 25 Jahre



# Objektdaten

|                                  |                                                             |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Anzahl der Wohneinheiten</b>  | 90 Einheiten                                                |
| <b>Kaufpreise</b>                | 308.859 € bis 542.759 € pro Wohneinheit                     |
| <b>Mietrendite</b>               | 3,6 %                                                       |
| <b>Fertigstellung / Übergabe</b> | bereits erfolgt am 13.01.2025                               |
| <b>Pachtvertrag</b>              | <b>Compassio</b> - bis 30.09.2049                           |
| <b>Pre-Opening</b>               | 3 Monate ab Kauf                                            |
| <b>1. Mietzahlung</b>            | nach Kaufpreiszahlung und der mietfreien Zeit (Pre Opening) |
| <b>Nebenkosten</b>               | Grunderwerbsteuer 6,5 % / 2,5 % Notar- und Vollzugskosten   |

**Degressive  
Abschreibung**

# Musterberechnung

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Kaufpreis               | 313.050 €        |
| Grunderwerbsteuer 6,5 % | 20.349 €         |
| Notarkosten 2,5 %       | 7.826 €          |
| <b>Gesamtpreis</b>      | <b>341.234 €</b> |

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Eigenkapital                    | 28.175 € |
| Durchschnittliche mtl. Sparrate | 40,27 €  |

## Bankdarlehen

|          |          |
|----------|----------|
| Zins     | 4,2 %    |
| Tilgung  | 1,6 %    |
| Laufzeit | 31 Jahre |

**NK-Zuschuss**  
**25.000 €**  
(erste 30 Einh.)

## FAZIT 1. VOLLES WIRTSCHAFTSJAHR

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Mieteinnahmen        | 8.846,04 €   |
| Zinsen               | - 9.487,02 € |
| Tilgung              | - 5.241,79 € |
| Verwaltung           | - 390,00 €   |
| Instandhaltung       | - 107,07 €   |
| Steuererstattung*    | 10.231,93 €  |
| Rechn. Ergebnis p.a. | 3.852,09 €   |
| Rechn. Ergebnis p.m. | 321,01 €     |

## FAZIT BEZUGSPHASE 2059

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Mieteinnahmen        | 11.854,54 €  |
| Zinsen               | 0,00 €       |
| Tilgung              | 0,00 €       |
| Verwaltung           | - 522,64 €   |
| Instandhaltung       | - 143,48 €   |
| Steuerbelastung*     | - 1.901,81 € |
| Rechn. Ergebnis p.a. | 9.286,61 €   |
| Rechn. Ergebnis p.m. | 773,88 €     |

Die Kosten Ihrer Finanzierung verteilen sich zu 36,73 % auf Sie selbst und zu 63,27 % auf den Mieter.

**36,73 % Eigen**

**63,27 % Mieter**

## VERGLEICH ZU ALTERNATIVER ANSPARLÖSUNG NACH 10 JAHREN

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Verkaufswert Immobilien    | 304.781,06 €   |
| Eingebrachtes Eigenkapital | - 20.733,41 €  |
| kumulierte Entnahme        | 3.226,92 €     |
| Restschuld Darlehen        | - 224.551,15 € |
| Vermögensaufbau            | 62.723,43 €    |

Ein alternatives Sparprodukt muss folgende Verzinsung aufweisen, um das gleiche Ergebnis zu erzielen (inklusive Abgeltungssteuer und Soli):

**16,34 %**

## LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG

| Immobilie   | Apartment     | Wert Grundstück |            | Wert Außenanlagen |             | Substanzwert |              | Verwaltung p.a. | Instandhaltung p.a. |
|-------------|---------------|-----------------|------------|-------------------|-------------|--------------|--------------|-----------------|---------------------|
| Marienheide | Apartment 066 | 3,00 %          | 9.391,50 € | 4,00 %            | 12.522,00 € | 93,00 %      | 291.136,50 € | 390,00 €        | 108,81 €            |

| Jahr  | Miete        | Zinsen        | Tilgung      | Verwalt.   | Instand.   | AfA         | V+V           | Steuer      | Liquid. p.a. | Liquid. mtl. | Darlehen     | Kaufpreis    |
|-------|--------------|---------------|--------------|------------|------------|-------------|---------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 2025  | 4.695,75 €   | - 5.478,38 €  | - 0,00 €     | - 162,50 € | - 45,34 €  | 7.000,32 €  | - 7.945,44 €  | 3.337,09 €  | 2.346,62 €   | 195,55 €     | 313.050,00 € | 313.050,00 € |
| 2026  | 11.269,80 €  | - 13.148,10 € | - 4.174,00 € | - 390,00 € | - 108,81 € | 16.468,15 € | - 18.736,45 € | 7.869,31 €  | 1.318,20 €   | 109,85 €     | 308.876,00 € | 313.050,00 € |
| 2027  | 11.269,80 €  | - 12.972,79 € | - 5.184,11 € | - 390,00 € | - 108,81 € | 15.686,51 € | - 17.779,50 € | 7.467,39 €  | 81,48 €      | 6,79 €       | 303.691,89 € | 313.050,00 € |
| 2028  | 11.269,80 €  | - 12.755,06 € | - 5.401,84 € | - 390,00 € | - 108,81 € | 14.943,94 € | - 16.819,20 € | 7.064,06 €  | - 321,85 €   | - 26,82 €    | 298.290,05 € | 313.050,00 € |
| 2029  | 11.269,80 €  | - 12.528,18 € | - 5.628,72 € | - 390,00 € | - 108,81 € | 14.238,50 € | - 15.886,89 € | 6.672,49 €  | - 713,42 €   | - 59,45 €    | 292.661,33 € | 313.050,00 € |
| 2030  | 11.833,29 €  | - 12.291,78 € | - 5.865,12 € | - 409,50 € | - 114,25 € | 13.568,34 € | - 14.436,33 € | 6.063,26 €  | - 784,10 €   | - 65,34 €    | 286.796,21 € | 328.702,50 € |
| 2031  | 11.833,29 €  | - 12.045,44 € | - 6.111,46 € | - 409,50 € | - 114,25 € | 12.931,68 € | - 13.553,33 € | 5.692,40 €  | - 1.154,96 € | - 96,25 €    | 280.684,75 € | 328.702,50 € |
| 2032  | 11.833,29 €  | - 11.788,76 € | - 6.368,14 € | - 409,50 € | - 114,25 € | 12.326,86 € | - 12.691,83 € | 5.330,57 €  | - 1.516,79 € | - 126,40 €   | 274.316,61 € | 328.702,50 € |
| 2033  | 11.833,29 €  | - 11.521,30 € | - 6.635,60 € | - 409,50 € | - 114,25 € | 11.752,28 € | - 11.849,79 € | 4.976,91 €  | - 1.870,45 € | - 155,87 €   | 267.681,01 € | 328.702,50 € |
| 2034  | 11.833,29 €  | - 11.242,60 € | - 6.914,30 € | - 409,50 € | - 114,25 € | 11.206,43 € | - 11.025,24 € | 4.630,60 €  | - 2.216,76 € | - 184,73 €   | 260.766,71 € | 328.702,50 € |
| Summe | 108.941,40 € | 115.772,38 €  | 52.283,29 €  | 3.770,00 € | 1.051,83 € |             |               | 59.104,08 € | ◊ 483,20 €   | ◊ 40,27 €    |              |              |

# Musterberechnung

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Kaufpreis               | 313.050 €        |
| Grunderwerbsteuer 6,5 % | 20.349 €         |
| Notarkosten 2,5 %       | 7.826 €          |
| <b>Gesamtpreis</b>      | <b>341.234 €</b> |

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Eigenkapital                    | 28.175 € |
| Durchschnittliche mtl. Sparrate | 40,27 €  |

## Bankdarlehen

|          |          |
|----------|----------|
| Zins     | 4,2 %    |
| Tilgung  | 1,6 %    |
| Laufzeit | 31 Jahre |

**NK-Zuschuss**  
**25.000 €**  
(erste 30 Einh.)

## FAZIT 1. VOLLES WIRTSCHAFTSJAHR

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Mieteinnahmen        | 11.269,80 €   |
| Zinsen               | - 12.972,79 € |
| Tilgung              | - 5.184,11 €  |
| Verwaltung           | - 390,00 €    |
| Instandhaltung       | - 108,81 €    |
| Steuererstattung*    | 7.467,39 €    |
| Rechn. Ergebnis p.a. | 81,48 €       |
| Rechn. Ergebnis p.m. | 6,79 €        |

## FAZIT BEZUGSPHASE 2058

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Mieteinnahmen        | 15.102,61 €  |
| Zinsen               | 0,00 €       |
| Tilgung              | 0,00 €       |
| Verwaltung           | - 522,64 €   |
| Instandhaltung       | - 145,82 €   |
| Steuerbelastung*     | - 2.113,14 € |
| Rechn. Ergebnis p.a. | 12.321,02 €  |
| Rechn. Ergebnis p.m. | 1.026,75 €   |

Die Kosten Ihrer Finanzierung verteilen sich zu 28,33 % auf Sie selbst und zu 71,67 % auf den Mieter.

28,33 % Eigen

71,67 % Mieter

## VERGLEICH ZU ALTERNATIVER ANSPARLÖSUNG NACH 10 JAHREN

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Verkaufswert Immobilien    | 345.137,63 €   |
| Eingebrachtes Eigenkapital | - 3.174,50 €   |
| kumulierte Zuzahlung       | - 4.832,03 €   |
| Restschuld Darlehen        | - 260.766,71 € |
| Vermögensaufbau            | 76.364,39 €    |

Ein alternatives Sparprodukt muss folgende Verzinsung aufweisen, um das gleiche Ergebnis zu erzielen (inklusive Abgeltungssteuer und Soli):

**33,37 %**



# Highlights zum Objekt

## **Fertiggestellter Neubau**

im qualitativ hochwertigen KfW-40-Standard

## **Kaufnebenkosten-Zuschuss CARESTONE i.H.v. 25.000,- €**

## **Degressiv abschreibbar mit 5 %**

(nur bei Kauf im Jahr 2025)

## **Finanzierungslinie Volksbank 100% zu 4,2 Zins**

## **Double Net Plus-Vertrag**

inkl. technische Anlagen und Maschinen

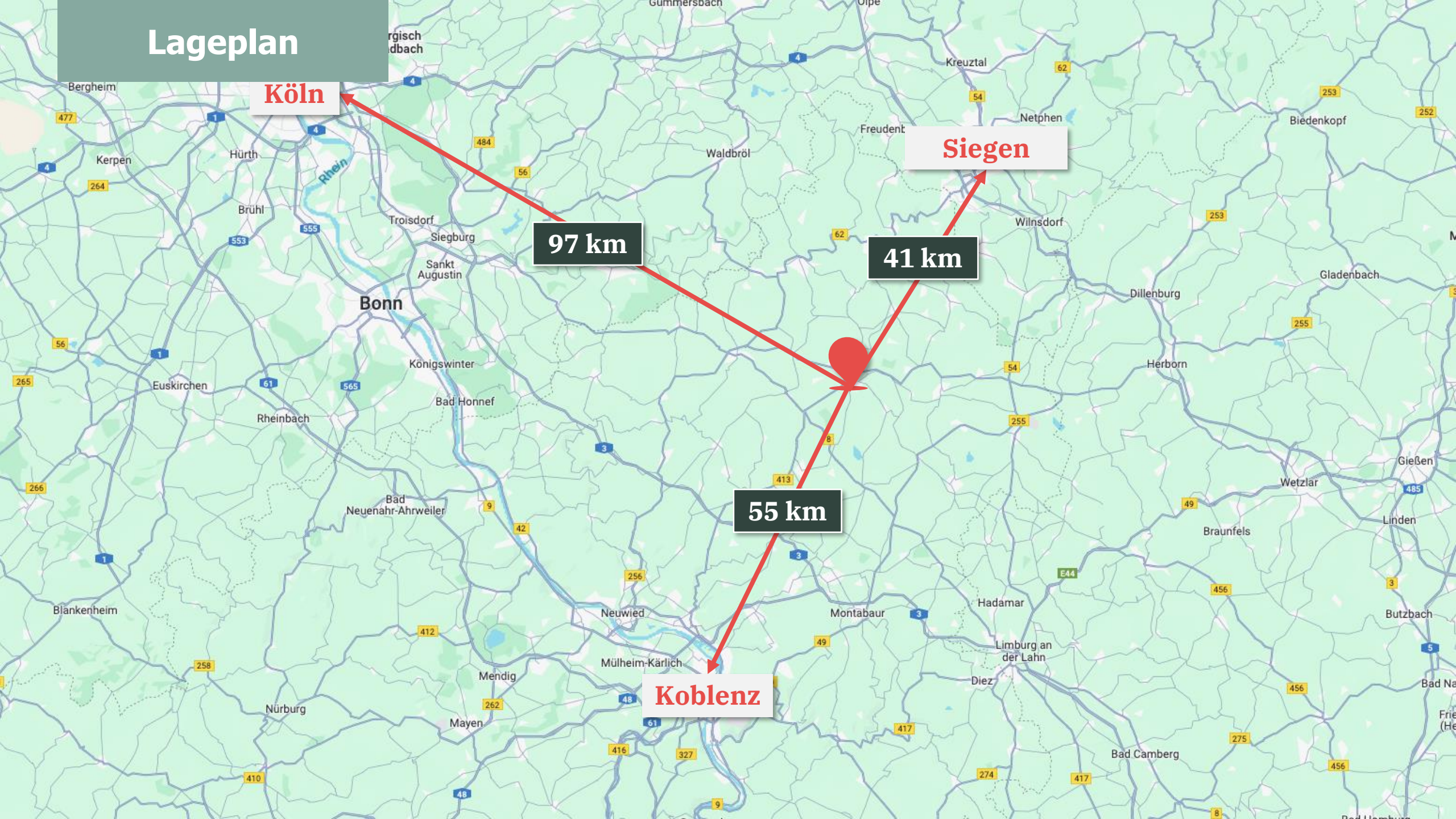
## **Vorbelegungsrecht für Eigentümer und Angehörige**

# Pflegeimmobilie in Hachenburg

Rheinland-Pfalz



# Lageplan



# Humano Care Nord GmbH

- Gegründet Ende 2020
- Eigene Akademie
- Fokus eine spezielle Langzeitrehabilitation von Schwerverletzten und neurologischen Erkrankungen mit hohem Bedarf an Betreuung und Pflege
- 15 Einrichtungen



# Objektdaten Hachenburg

|                                  |                                                           |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Anzahl der Wohneinheiten</b>  | 100 Pflegeapartments                                      |
| <b>Kaufpreise</b>                | 260.931 € bis 304.242 € pro Wohneinheit                   |
| <b>Mietrendite</b>               | 3,03 %                                                    |
| <b>Fertigstellung / Übergabe</b> | vsl. Q1 2027                                              |
| <b>Abschreibung</b>              | 5% degressiv + 7b SonderAfA                               |
| <b>Pachtvertrag</b>              | 20 Jahre + 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption                |
| <b>Pre-Opening</b>               | 2 Monate für den Investor (9 Monate gesamt)               |
| <b>1. Mietzahlung</b>            | vsl. Q2 2027                                              |
| <b>Nebenkosten</b>               | Grunderwerbsteuer 5,0 % / 2,5 % Notar- und Vollzugskosten |

**Gesicherte  
KfW-Zinsen**  
Darlehen mit einem  
Zinssatz von 1,03 %

# Musterberechnung

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Kaufpreis               | 271.635 €        |
| Grunderwerbsteuer 6,5 % | 13.581 €         |
| Notarkosten 2,5 %       | 6.790 €          |
| <b>Gesamtpreis</b>      | <b>292.006 €</b> |

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Eigenkapital                    | 20.371 € |
| Durchschnittliche mtl. Sparrate | 72,72 €  |

## Bankdarlehen

|          |          |
|----------|----------|
| Zins     | 4,2 %    |
| Tilgung  | 1,6 %    |
| Laufzeit | 31 Jahre |

**NK-Zuschuss**  
**19.000 €**  
(erste 30 Einh.)

## FAZIT 1. VOLLES WIRTSCHAFTSJAHR

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Mieteinnahmen        | 8.230,56 €   |
| Zinsen               | - 6.583,94 € |
| Tilgung              | - 6.140,89 € |
| Verwaltung           | - 360,00 €   |
| Instandhaltung       | - 101,22 €   |
| Steuererstattung*    | 5.163,52 €   |
| Rechn. Ergebnis p.a. | 208,03 €     |
| Rechn. Ergebnis p.m. | 17,34 €      |

## FAZIT BEZUGSPHASE 2059

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Mieteinnahmen        | 11.029,74 €  |
| Zinsen               | 0,00 €       |
| Tilgung              | 0,00 €       |
| Verwaltung           | - 482,43 €   |
| Instandhaltung       | - 135,64 €   |
| Steuerbelastung*     | - 1.231,26 € |
| Rechn. Ergebnis p.a. | 9.180,40 €   |
| Rechn. Ergebnis p.m. | 765,03 €     |

Die Kosten Ihrer Finanzierung verteilen sich zu 30,61 % auf Sie selbst und zu 69,39 % auf den Mieter.

30,61 % Eigen

69,39 % Mieter

## VERGLEICH ZU ALTERNATIVER ANSPARLÖSUNG NACH 10 JAHREN

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Verkaufswert Immobilien    | 299.478,29 €   |
| Eingebrachtes Eigenkapital | - 20.372,67 €  |
| kumulierte Zuzahlung       | - 8.726,02 €   |
| Restschuld Darlehen        | - 206.714,79 € |
| Vermögensaufbau            | 63.664,80 €    |

Ein alternatives Sparprodukt muss folgende Verzinsung aufweisen, um das gleiche Ergebnis zu erzielen (inklusive Abgeltungssteuer und Soli):

**13,91 %**

## LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG

| Immobilie  | Apartment     | Wert Grundstück |             | Wert Außenanlagen |             | Substanzwert |              | Verwaltung p.a. | Instandhaltung p.a. |
|------------|---------------|-----------------|-------------|-------------------|-------------|--------------|--------------|-----------------|---------------------|
| Hachenburg | Apartment 001 | 6,00 %          | 16.298,14 € | 4,00 %            | 10.865,43 € | 90,00 %      | 244.472,08 € | 360,00 €        | 101,22 €            |

| Jahr  | Miete       | Zinsen       | Tilgung      | Verwalt.   | Instand.   | AfA         | V+V           | Steuer      | Liquid. p.a. | Liquid. mtl. | Darlehen     | Kaufpreis    |
|-------|-------------|--------------|--------------|------------|------------|-------------|---------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 2027  | 4.801,16 €  | - 3.881,31 € | - 4.773,72 € | - 210,00 € | - 59,05 €  | 8.147,39 €  | - 7.437,54 €  | 3.123,77 €  | - 999,15 €   | - 83,26 €    | 266.861,28 € | 271.635,64 € |
| 2028  | 8.230,56 €  | - 6.583,94 € | - 6.140,89 € | - 360,00 € | - 101,22 € | 13.580,73 € | - 12.294,11 € | 5.163,52 €  | 208,03 €     | 17,34 €      | 260.720,39 € | 271.635,64 € |
| 2029  | 8.230,56 €  | - 6.458,13 € | - 6.266,70 € | - 360,00 € | - 101,22 € | 12.937,93 € | - 11.525,50 € | 4.840,71 €  | - 114,78 €   | - 9,57 €     | 254.453,68 € | 271.635,64 € |
| 2030  | 8.230,56 €  | - 6.328,40 € | - 6.396,43 € | - 360,00 € | - 101,22 € | 12.327,27 € | - 10.785,11 € | 4.529,74 €  | - 425,75 €   | - 35,48 €    | 248.057,25 € | 271.635,64 € |
| 2031  | 8.230,56 €  | - 6.194,59 € | - 6.530,24 € | - 360,00 € | - 101,22 € | 11.747,14 € | - 10.071,17 € | 4.229,89 €  | - 725,60 €   | - 60,47 €    | 241.527,01 € | 271.635,64 € |
| 2032  | 8.642,09 €  | - 6.056,55 € | - 6.668,28 € | - 378,00 € | - 106,28 € | 11.196,02 € | - 8.988,49 €  | 3.775,16 €  | - 791,86 €   | - 65,99 €    | 234.858,74 € | 285.217,42 € |
| 2033  | 8.642,09 €  | - 5.914,12 € | - 6.810,71 € | - 378,00 € | - 106,28 € | 10.672,46 € | - 8.322,49 €  | 3.495,45 €  | - 1.071,58 € | - 89,30 €    | 228.048,03 € | 285.217,42 € |
| 2034  | 8.642,09 €  | - 5.767,13 € | - 6.957,70 € | - 378,00 € | - 106,28 € | 10.175,07 € | - 7.678,11 €  | 3.224,81 €  | - 1.342,22 € | - 111,85 €   | 221.090,33 € | 285.217,42 € |
| 2035  | 8.642,09 €  | - 5.615,39 € | - 7.109,44 € | - 378,00 € | - 106,28 € | 9.702,55 €  | - 7.053,86 €  | 2.962,62 €  | - 1.604,40 € | - 133,70 €   | 213.980,89 € | 285.217,42 € |
| 2036  | 8.642,09 €  | - 5.458,73 € | - 7.266,10 € | - 378,00 € | - 106,28 € | 9.253,66 €  | - 6.448,30 €  | 2.708,29 €  | - 1.858,74 € | - 154,89 €   | 206.714,79 € | 285.217,42 € |
| Summe | 80.933,84 € | 58.258,29 €  | 64.920,21 €  | 3.540,00 € | 995,33 €   |             |               | 38.053,96 € | 872,60 €     | 72,72 €      |              |              |

# Highlights zum Objekt

## **Klimafreundlicher Neubau**

im KFWG-Q+ Standard

**Kaufnebenkosten-Zuschuss CARESTONE i.H.v. 10.000,- €**

**Degressiv abschreibbar mit 5 %**

**Finanzierungslinie Volksbank 100% zu 4,2 Zins**

**Gesicherte KfW-Zinsen 150.000€**

Förderdarlehen mit einem Zinssatz von 1,03%

**Vorbelegungsrecht für Eigentümer und Angehörige**

# Pflegewohnungen in Salzgitter Lichtenberg

Niedersachsen



# Lageplan

- Kreisfreie Großstadt mit staatlich anerkanntem Kurbetrieb (Sole)
- Nähe zum Harz bietet eine hohe Lebensqualität
- Drittgrößter Industriestandort in Niedersachsen









# Domus Cura GmbH

„Wir gestalten Lebenszeit“

- Firmensitz in Stuttgart
- 11 Standorte in Südwestdeutschland
- Mit der Einrichtung in Hildesheim bildet das Haus in Salzgitter ein beginnendes Cluster in Niedersachsen
- Pachtvertrag 20 Jahre + 2 x 5 Jahre
- Bevorzugtes Belegungsrecht für alle Domus Cura Standorte



# Objektdaten Salzgitter

|                                  |                                                                         |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anzahl der Wohneinheiten</b>  | 101 Pflegewohnungen (90 EZ, 10 DZ, 1 ZBV)                               |
| <b>Kaufpreise</b>                | 267.983 € bis 365.985 € pro Wohneinheit                                 |
| <b>Mietrendite</b>               | 3,2 %                                                                   |
| <b>Baubeginn</b>                 | bereits erfolgt                                                         |
| <b>Fertigstellung / Übergabe</b> | vsl. Q4 2026                                                            |
| <b>Pachtvertrag</b>              | 20 Jahre + 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption                              |
| <b>Pre-Opening</b>               | entfällt für den Erwerber / trägt Carestone                             |
| <b>1. Mietzahlung</b>            | vsl. Q4 2026                                                            |
| <b>Nebenkosten</b>               | Grunderwerbsteuer Niedersachsen 5,0 % / 2,5 % Notar- und Vollzugskosten |

# Musterberechnung

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Kaufpreis             | 276.445 €        |
| Grunderwerbsteuer 5 % | 13.822 €         |
| Notarkosten 2,5 %     | 6.911 €          |
| <b>Gesamtpreis</b>    | <b>297.178 €</b> |

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Eigenkapital                    | 20.733 €         |
| Durchschnittliche mtl. Sparrate | + <b>26,89 €</b> |

## Bankdarlehen

|          |          |
|----------|----------|
| Zins     | 4,2 %    |
| Tilgung  | 1,6 %    |
| Laufzeit | 31 Jahre |

**NK-Zuschuss**  
**10.000 €**  
(erste 30 Einh.)

## FAZIT 1. VOLLES WIRTSCHAFTSJAHR

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Mieteinnahmen        | 8.846,04 €   |
| Zinsen               | - 9.487,02 € |
| Tilgung              | - 5.241,79 € |
| Verwaltung           | - 390,00 €   |
| Instandhaltung       | - 107,07 €   |
| Steuererstattung*    | 10.231,93 €  |
| Rechn. Ergebnis p.a. | 3.852,09 €   |
| Rechn. Ergebnis p.m. | 321,01 €     |

## FAZIT BEZUGSPHASE 2059

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Mieteinnahmen        | 11.854,54 €  |
| Zinsen               | 0,00 €       |
| Tilgung              | 0,00 €       |
| Verwaltung           | - 522,64 €   |
| Instandhaltung       | - 143,48 €   |
| Steuerbelastung*     | - 1.901,81 € |
| Rechn. Ergebnis p.a. | 9.286,61 €   |
| Rechn. Ergebnis p.m. | 773,88 €     |

Die Kosten Ihrer Finanzierung verteilen sich zu 36,73 % auf Sie selbst und zu 63,27 % auf den Mieter.

**36,73 % Eigen**

**63,27 % Mieter**

## VERGLEICH ZU ALTERNATIVER ANSPARLÖSUNG NACH 10 JAHREN

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Verkaufswert Immobilien    | 304.781,06 €   |
| Eingebrachtes Eigenkapital | - 20.733,41 €  |
| kumulierte Entnahme        | 3.226,92 €     |
| Restschuld Darlehen        | - 224.551,15 € |
| Vermögensaufbau            | 62.723,43 €    |

Ein alternatives Sparprodukt muss folgende Verzinsung aufweisen, um das gleiche Ergebnis zu erzielen (inklusive Abgeltungssteuer und Soli):

**16,34 %**

## LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG

| Immobilie              | Apartment         | Wert Grundstück |             | Wert Außenanlagen |             | Substanzwert |              | Verwaltung p.a. | Instandhaltung p.a. |
|------------------------|-------------------|-----------------|-------------|-------------------|-------------|--------------|--------------|-----------------|---------------------|
| Salzgitter-Lichtenberg | Pflegewohnung 007 | 4,00 %          | 11.057,82 € | 4,00 %            | 11.057,82 € | 92,00 %      | 254.329,78 € | 390,00 €        | 107,07 €            |

| Jahr  | Miete       | Zinsen       | Tilgung      | Verwalt.   | Instand.   | AfA         | V+V           | Steuer      | Liquid. p.a. | Liquid. mtl. | Darlehen     | Kaufpreis    |
|-------|-------------|--------------|--------------|------------|------------|-------------|---------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 2026  | 1.474,34 €  | - 1.607,62 € | - 0,00 €     | - 65,00 €  | - 17,85 €  | 13.122,09 € | - 13.320,36 € | 5.594,55 €  | 5.378,43 €   | 448,20 €     | 276.445,00 € | 276.445,41 € |
| 2027  | 8.846,04 €  | - 9.645,69 € | - 4.573,12 € | - 390,00 € | - 107,07 € | 24.547,73 € | - 25.737,38 € | 10.781,78 € | 4.911,94 €   | 409,33 €     | 271.871,88 € | 276.445,41 € |
| 2028  | 8.846,04 €  | - 9.487,02 € | - 5.241,79 € | - 390,00 € | - 107,07 € | 23.357,22 € | - 24.388,20 € | 10.231,93 € | 3.852,09 €   | 321,01 €     | 266.630,09 € | 276.445,41 € |
| 2029  | 8.846,04 €  | - 9.307,92 € | - 5.420,89 € | - 390,00 € | - 107,07 € | 22.226,24 € | - 23.078,12 € | 9.690,73 €  | 3.310,89 €   | 275,91 €     | 261.209,20 € | 276.445,41 € |
| 2030  | 8.846,04 €  | - 9.122,48 € | - 5.606,33 € | - 390,00 € | - 107,07 € | 10.444,83 € | - 11.111,27 € | 4.666,73 €  | - 1.713,11 € | - 142,76 €   | 255.602,88 € | 276.445,41 € |
| 2031  | 9.288,34 €  | - 8.930,47 € | - 5.798,34 € | - 409,50 € | - 112,42 € | 9.424,12 €  | - 9.475,75 €  | 3.979,82 €  | - 1.982,58 € | - 165,21 €   | 249.804,54 € | 290.267,68 € |
| 2032  | 9.288,34 €  | - 8.731,66 € | - 5.997,15 € | - 409,50 € | - 112,42 € | 8.989,79 €  | - 8.842,61 €  | 3.713,89 €  | - 2.248,50 € | - 187,37 €   | 243.807,39 € | 290.267,68 € |
| 2033  | 9.288,34 €  | - 8.525,78 € | - 6.203,03 € | - 409,50 € | - 112,42 € | 8.577,18 €  | - 8.224,12 €  | 3.454,13 €  | - 2.508,26 € | - 209,02 €   | 237.604,36 € | 290.267,68 € |
| 2034  | 9.288,34 €  | - 8.312,59 € | - 6.416,22 € | - 409,50 € | - 112,42 € | 8.185,20 €  | - 7.618,95 €  | 3.199,96 €  | - 2.762,43 € | - 230,20 €   | 231.188,14 € | 290.267,68 € |
| 2035  | 9.288,34 €  | - 8.091,82 € | - 6.636,99 € | - 409,50 € | - 112,42 € | 7.812,82 €  | - 7.025,79 €  | 2.950,83 €  | - 3.011,56 € | - 250,96 €   | 224.551,15 € | 290.267,68 € |
| Summe | 83.300,21 € | 81.763,05 €  | 51.893,85 €  | 3.672,50 € | 1.008,24 € |             |               | 58.264,36 € | ◊ 322,69 €   | ◊ 26,89 €    |              |              |

# Highlights zum Objekt

## **Klimafreundlicher Neubau**

im KFWG-Q+ Standard

## **Kaufnebenkosten-Zuschuss CARESTONE i.H.v. 10.000,- €**

## **Degressiv abschreibbar mit 5 %**

+ 7b SonderAfA 5% (vier Jahre)

## **Finanzierungslinie Volksbank 100% zu 4,2 Zins**

## **KfW-Darlehen 150.000€**

Förderdarlehen mit einem aktuellen Zinssatz von 2,89%

## **Vorbelegungsrecht für Eigentümer und Angehörige**

**Vielen Dank**  
für Ihre Aufmerksamkeit!

