

# ALTERSVORSORGE MIT IMMOBILIEN

- > Krisensichere Wertanlage
- > Sicherheit durch Eigentumseintrag im Grundbuch
- > Inflationsschutz durch indexierte Mieteinnahmen
- > Zusatzeinkommen – solide Einkommensquelle

50m <sup>2</sup>	Neubau	Altbau befristet	Altbau unbefristet
<b>Kaufpreis</b>	€ 225.000,00	€ 200.000,00	€ 160.000,00
<b>/m<sup>2</sup></b>	€ 4.500,00	€ 4.000,00	€ 3.200,00
<b>NK</b>	€ 22.500,00	€ 20.000,00	€ 16.000,00
<b>Gesamtinvest</b>	€ 247.500,00	€ 220.000,00	€ 176.000,00
<b>Eigenmittel (20%)</b>	€ 49.500,00	€ 44.000,00	€ 35.200,00
<b>Finanzierungsbedarf</b>	€ 198.000,00	€ 176.000,00	€ 140.800,00
<b>Finanzierungskosten mtl. 1,5%*</b>	- € 800,00	-€ 700,00	-€ 570,00
<b>Miete/m<sup>2</sup></b>	€ 12,00	€ 6,50	€ 2,50
<b>Miete</b>	€ 600,00	€ 325,00	€ 175,00
<b>Cashflow</b>	-€ 200,00	-€ 375,00	-€ 395,00
<b>Bruttorendite</b>	3,2%	1,95%	1,31%

\* Fixzinssatz 1,5 % für 15 Jahre; Tilgungszeit 25 Jahre – stellt kein Angebot dar

## NEUBAU:

### Vorteil:

- > Keine bis fast keine Instandhaltungskosten in den ersten Jahren
- > Abschluss von befristeten Mietverträgen möglich
- > Höhere Mieterträge von Beginn an

### Nachteil:

- > Ab der Zweit- oder Drittvermietung sind die höheren Mieten fast nicht mehr realisierbar. Mieter können sich die regelmäßigen Indexerhöhungen auf einem hohen Mietansatz nicht mehr leisten
- > Bei häufigen Mieterwechseln sind doch Investitionen notwendig – Parkettböden, Ausmalen, Küche, usw.

## ALTBAU:

Bei Investments in bestehenden Wohnungen unterscheidet man hauptsächlich bei den Mietverträgen in Altbau mit befristeten Mietverträgen oder leere Wohnung Altbau mit unbefristeten Mietverträgen.

### Vorteil:

- > Die Einstiegspreise sind sehr interessant
  - >> Vor allem bei unbefristeten Mietverträgen
- > Ich habe in der Regel kein Problem, Mieter für die Wohnungen zu finden.
  - >> Bei den unbefristeten Mietverträgen sogar im Gegenteil.
- > Es sind interessante Lagen noch mit interessanten Preisen erwerbbar.