

BUNDESHAUPTSTADT BERLIN



ECKDATEN

ANSCHRIFT	Kasperstraße 1–11 (ungerade), 17, 19, 25, 27, 35, 37, 39, 41, Lieselstraße 36 a–c Gustelstraße 20 b–d, Schönfelder Chaussee 66, 68, 70 in 12524 Berlin2008/2009		
BAUJAHR IST-ZUSTAND	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1996 ▪ TÜV-Gutachten: guter bis sehr guter Zustand ▪ Umfangreiche Modernisierungen in den letzten 12 Jahren 		
WOHNUNGEN	18 Gebäude mit 148 Wohneinheiten Wohnflächen von 59–112 m ² Ø ca. 80 m ² Wohnfläche		
WOHNUNGSARTEN	1,5-Zimmer: 5 4-Zimmer: 6	2-Zimmer: 26 5-Zimmer: 2	3-Zimmer: 109
STELLPLÄTZE	75 Außenstellplätze		
MIETE (NETTO KALT €/M²)	Ist-Miete: 10,04 €/m ² Mietpolausschüttung: 11,80 €/m ² (garantiert bis 12/2033) → Mietrendite Ø ca. 3,33 %		
KAUFPREISE	Ø ca. 4.250 €/m ²		
RÜCKLAGE	ca. 635.000 € im Kaufpreis enthalten (=55 €/m ²)		



KURZBERECHNUNG EIGENTUMSWOHNUNG

Beispiel: Kunde kauft für 368.850 € eine Wohnung mit 81,22 m² inkl. Stellplatz, Garten und Küche
Eigenkapital = Kaufnebenkosten = ca. 29.500 €

EINNAHMEN IN €		AUSGABEN IN €	
Miete	993	Zins 4,5 %	1.383
Steuer	478*	Tilgung 1 %	307
		Verwaltung/ Rücklage	129
<hr/>		<hr/>	
1.471		1.819	

**MONATLICHER
AUFWAND
348 €**
ZVE 80.000 €, ledig. inkl. Kirche

BERECHNUNG EIGENKAPITAL-RENDITE

Annahme: Verkauf nach 10 Jahren

VERMÖGENSENTWICKLUNG IN €		INGESETZTES KAPITAL IN €	
Immobilienwert nach Inflation 2,5 % p.a.	472.100	Nebenkosten EK	29.500
Restdarlehen nach Tilgung 1 % p.a.	-322.300	Finanzieller Aufwand: (Ø monatlicher Aufwand 348 €)	41.760
<hr/>		<hr/>	
Vermögen 149.800			71.260

10,29 % jährlicher Zins auf das investierte Kapital