



**D·S·E·P**  
Deutsche Stiftung für Eigenheim- und Pflegeimmobilien

# Unverbindliches Angebot

Für den Kauf von einem Apartment in Salzgitter-Lichtenberg

**Für:**

Musterberechnung

**Erstellungsdatum:**

Mai 2026

**Erstellt durch:**

Olaf Friedrich

Dipl. Immobilienwirt

**D.S.E.P.**

**Deutsche Stiftung für Eigenheim und  
Pflegeimmobilien**

Müssingen 5, 48351 Everswinkel

Hafenweg 19, 48155 Münster

Tel: +49 251 322292-93

Mobil: +49 1577 6080008

E-Mail: [o.friedrich@dsep.de](mailto:o.friedrich@dsep.de)

[www.dsep.de](http://www.dsep.de)



## PERSÖNLICHE DATEN - ERWERBER

Anrede	Herr/ Frau	Straße H.Nr.	
Titel		PLZ, Ort	
Vorname		Bundesland	
Nachname	Musterberechnung	Telefon	
Geburtsdatum		Mobil	
Familienstand		E-Mail	

## IMMOBILIE/N

Immobilie	Apartment	Mietfläche	Miete p.a.	Kaufpreis
Salzgitter-Lichtenberg	Pflegewohnung 059	53,15 m <sup>2</sup>		274.473,75 €
				<b>274.473,75 €</b>

## GESAMTAUFWAND

Immobilie	Apartment	Kaufpreis	GrESt	Notar/Gericht	Gesamtaufwand
Salzgitter-Lichtenberg	Pflegewohnung 059	274.473,75 €	13.723,69 €	6.861,84 €	295.059,28 €
					<b>295.059,28 €</b>

## ZAHLUNGSART: FINANZIERUNG

		Zins	Tilgung	Annuität p.a.
Gesamtaufwand	295.059,28 €			
Eigenkapital	20.585,53 €			
<b>KfW Bank</b>	150.000,00 €	<b>2,33 %</b>	1,94 %	6.405,00 €
Bank	124.473,00 €	4,20 %	1,45 %	7.032,72 €

10.000,- € Zuschuss zu den Nebenkosten



## FAZIT 1. VOLLES WIRTSCHAFTSJAHR

Mieteinnahmen	8.783,16 €
Zinsen	- 8.722,87 €
Tilgung	- 4.714,86 €
Verwaltung	- 390,00 €
Instandhaltung	- 106,31 €
Steuererstattung*	12.433,21 €
<b>Rechn. Ergebnis p.a.</b>	<b>7.282,34 €</b>
<b>Rechn. Ergebnis p.m.</b>	<b>606,86 €</b>

## FAZIT BEZUGSPHASE 2062

Mieteinnahmen	12.358,79 €
Zinsen	0,00 €
Tilgung	0,00 €
Verwaltung	- 548,77 €
Instandhaltung	- 149,59 €
Steuerbelastung*	- 5.387,32 €
<b>Rechn. Ergebnis p.a.</b>	<b>6.273,11 €</b>
<b>Rechn. Ergebnis p.m.</b>	<b>522,76 €</b>

## VERGLEICH ZU ALTERNATIVER ANSPARLÖSUNG NACH 10 JAHREN

Verkaufswert Immobilien	302.607,31 €
Eingebrachtes Eigenkapital	- 20.585,53 €
<b>kumulierte Entnahme</b>	<b>17.412,62 €</b>
Restschuld Darlehen	- 220.252,97 €
<b>Vermögensaufbau</b>	<b>79.181,42 €</b>

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

# 24,11 %

**zuzüglich Nebenkostenerstattung 10.000,00 €**

**-> ist den % Berechnungen nicht berücksichtigt -> Werte erhöhen sich hierdurch nochmals (zeitlich befristet)**

## AfA Berechnung

14,00 Jahre degressive AfA auf 93% des Gebäudewerts, AfA in Prozent: 5,00 %

Danach 19,30 Jahre lineare AfA auf den Restwert, AfA in Prozent: 5,18 %

15,00 Jahre AfA auf 4% der Außenanlagen, AfA in Prozent: 6,67 %

4,00 Jahre Sonder-AfA auf 93% des Gebäudewerts, 4.000 Euro pro qm, AfA in Prozent: 5 %

\* Disclaimer: Bei den Pachteinnahmen wurde davon ausgegangen, dass die indexierte Pachtpreisanpassung alle 5 Jahre mit 5,00 % erfolgt. Wir übernehmen keine Garantie für zukünftige Erträge, die Prognoserechnung basiert auf Annahmen, die in der Zukunft wegfallen oder sich ändern können. Bei der steuerl. Betrachtung wird mit einer Annäherung gerechnet. Zinsangaben sind freibleibend und lediglich kalkulatorisch. Berechnungsbeispiel nach den aktuellen deutschen Gesetzen. Für Besonderheiten bitte Ihren Steuerberater fragen (zB Kauf aus dem Ausland).

# LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG

Immobilie	Apartment	Wert Grundstück		Wert Außenanlagen		Substanzwert		Verwaltung p.a.	Instandhaltung p.a.
Salzgitter-Lichtenberg	Pflegewohnung 059	4,00 %	10.978,95 €	4,00 %	10.978,95 €	92,00 %	252.515,85 €	390,00 €	106,31 €

Jahr	Miete	Zinsen	Tilgung	Verwalt.	Instand.	AfA	V+V	Steuer	Liquid. p.a.	Liquid. mtl.	Darlehen	Kaufpreis
2027	8.783,16 €	- 8.722,87 €	- 4.714,86 €	- 390,00 €	- 106,31 €	25.018,33 €	- 25.348,04 €	12.433,21 €	7.282,34 €	606,86 €	269.758,14 €	274.473,75 €
2028	8.783,16 €	- 8.579,26 €	- 4.858,47 €	- 390,00 €	- 106,31 €	23.804,03 €	- 23.990,13 €	11.767,16 €	6.616,29 €	551,36 €	264.899,68 €	274.473,75 €
2029	8.783,16 €	- 8.430,89 €	- 5.006,84 €	- 390,00 €	- 106,31 €	22.650,45 €	- 22.688,17 €	11.128,55 €	5.977,68 €	498,14 €	259.892,84 €	274.473,75 €
2030	8.783,16 €	- 8.277,58 €	- 5.160,14 €	- 390,00 €	- 106,31 €	21.554,54 €	- 21.438,96 €	10.515,81 €	5.364,94 €	447,08 €	254.732,70 €	274.473,75 €
2031	8.783,16 €	- 8.119,17 €	- 5.318,56 €	- 390,00 €	- 106,31 €	9.882,46 €	- 9.608,46 €	4.712,95 €	- 437,92 €	- 36,49 €	249.414,14 €	274.473,75 €
2032	9.222,32 €	- 7.955,46 €	- 5.482,27 €	- 409,50 €	- 111,63 €	8.893,40 €	- 8.036,04 €	3.941,68 €	- 794,85 €	- 66,24 €	243.931,87 €	288.197,44 €
2033	9.222,32 €	- 7.786,26 €	- 5.651,46 €	- 409,50 €	- 111,63 €	8.485,34 €	- 7.458,79 €	3.658,54 €	- 1.078,00 €	- 89,83 €	238.280,41 €	288.197,44 €
2034	9.222,32 €	- 7.611,38 €	- 5.826,34 €	- 409,50 €	- 111,63 €	8.097,69 €	- 6.896,26 €	3.145,83 €	- 1.590,70 €	- 132,56 €	232.454,07 €	288.197,44 €
2035	9.222,32 €	- 7.430,61 €	- 6.007,11 €	- 409,50 €	- 111,63 €	7.729,42 €	- 6.347,22 €	2.895,38 €	- 1.841,15 €	- 153,43 €	226.446,95 €	288.197,44 €
2036	9.222,32 €	- 7.243,74 €	- 6.193,98 €	- 409,50 €	- 111,63 €	7.379,57 €	- 5.810,49 €	2.650,54 €	- 2.085,99 €	- 173,83 €	220.252,97 €	288.197,44 €
<b>Summe</b>	<b>90.027,39 €</b>	<b>80.157,22 €</b>	<b>54.220,03 €</b>	<b>3.997,50 €</b>	<b>1.089,68 €</b>			<b>66.849,65 €</b>	<b>1.741,26 €</b>	<b>145,11 €</b>		