Deutsche Kapitalentwicklung

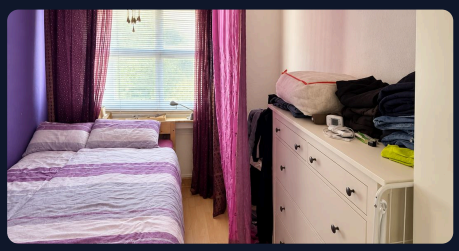
KNAUERSTRASSE 11 · GOSTENHOF AM PLÄRRER · PROVISIONSFREI

Sanierte Wohnung in Nürnberg-Gostenhof – vermietet ab Februar 2027, vollverwaltet

Ergebnis nach Steuern im Schnitt + 62 € im Monat (Modellrechnung, 35 % Grenzsteuersatz, Durchschnitt 2027–2036). Vermögensaufbau: rund 962 € pro Monat, 115.402 € nach 10 Jahren (Wert – Restschuld bei 3 % Wertsteigerung p. a.).

WE 5 · Knauerstraße 11, 90443 Nürnberg – 2 Zimmer, 49,68 m², 2. OG Mitte. Mehrfamilienhaus von 1958; Dach 2018, Fenster ca. 2015, Fernwärme. Ihre Wohnung wird saniert (Bad mit Dusche, Türen, Elektro) und ab Februar 2027 neu vermietet – Erstvermietungsgarantie des Bauträgers 3 Jahre ab Übergabe*, vollverwaltet und provisionsfrei.

KAUFPREIS GESAMT	MIETE	NACH STEUERN	VERMÖGEN
230.000 €	**845 €**	**+ 62 €**	**≈ + 115.402 €**
inkl. Sanierung und Einbauküche	kalt pro Monat · Erstvermietungsgarantie*	pro Monat · Ø 10 Jahre	nach 10 Jahren (3 % p. a.)



3 Jahre
ERSTVERMIETUNGSGARANTIE
des Bauträgers ab Übergabe*

≈ + 10.696 €
STEUERVORTEIL IM 1. JAHR (2027)
davon 7.000 € aus der Sanierung · in 10 Jahren ≈ + 38.968 €

5,5 % p. a.
ABSCHREIBUNG (AFA)

ca. 510 m
PLÄRRER

Finanziert: Kaufpreis, Sanierung und Küche · Kaufnebenkosten (in diesem Fall 12.300 €) auf Wunsch mitfinanzierbar · AfA 5,5 % lt. Sachverständigem · 20.000 € Erhaltungsaufwand

Exposé · berechnet am 27.10.2026

Titelbild: Knauerstraße 11 · Fotos innen: WE 5 vor der Sanierung

AUF EINEN BLICK

Alle Eckdaten der Wohnung

KAUFPREIS GESAMT
230.000 €
Wohnung 205.000 € · Sanierung 20.000 € · Küche 5.000 €

PREIS PRO M²
4.126 €
Kaufpreis der Wohnung, ohne Sanierung und Küche

BRUTTOMIETRENDITE
4,95 %
10.140 € Jahresmiete ÷ 205.000 €

FINANZIERUNG
230.000 €
Kaufpreis, Sanierung, Küche · Kaufnebenkosten (12.300 €) auf Wunsch mitfinanzierbar

ABSCHREIBUNG
5,5 % p. a.
lt. Sachverständigem: Restnutzungsdauer 18 Jahre, auf 85 % Gebäudeanteil

VERMÖGEN NACH 10 J.
≈ + 115.402 €
Wert – Restschuld, 3 % p. a. · nach Verkaufskosten und allem eigenen Geld ≈ 99.700 €

Objektdaten

Adresse	**Knauerstraße 11, 90443 Nürnberg**
Stadtteil	**Gostenhof, am Plärrer**
Einheit	**WE 5 · 2. OG Mitte**
Wohnfläche	**49,68 m² · 2 Zimmer**
Baujahr	**1958 · 14 Wohnungen im 1.–5. OG**
Sanierung	**2026/27 vor der Vermietung · Vermietung ab Februar 2027**
Heizung	**Fernwärme**
Energieausweis	**Verbrauchsausweis · 129 kWh/(m²·a) · Klasse D · gültig bis 19.12.2028**
Hausgeld	**Ihr Anteil 84,23 € im Monat (Wirtschaftsplan 2026 + Rücklage 0,50 €/m² + Mietverwaltung)**
Verwaltung	**Mietverwaltung: Eckl Hausverwaltung GmbH · 30 €**

Warum diese Wohnung

- ✓ **Erhöhte AfA 5,5 %** – statt der gesetzlichen 2 % – laut Sachverständigem (Restnutzungsdauer 18 Jahre); dazu 20.000 € Erhaltungsaufwand, im 1. Jahr komplett absetzbar*
- ✓ **Erstvermietungsgarantie des Bauträgers** – 3 Jahre ab Übergabe auf 845 € (795 € Wohnung + 50 € Einbauküche) – im notariellen Kaufvertrag*
- ✓ **Lage am Plärrer** – S-Bahn „Rothenburger Straße“ ca. 280 m, Plärrer (U1/U2/U3) ca. 510 m, Knauerschule ca. 80 m

Steueroptimierte, fremdfinanzierte Kapitalanlage für den langfristigen Vermögensaufbau – Ziel ist Vermögen nach 10 Jahren und mehr, nicht der monatliche Überschuss. Passt zu Ihnen, wenn Sie mit wenig Eigenkapital Vermögen aufbauen und Steuern sparen wollen (gerechnet mit 35 %; Szenarien Seite 10). **≈ + 38.968 € Steuervorteil in 10 Jahren** – Geld, das sonst ans Finanzamt ginge, fließt in Ihre Wohnung.
Der nächste Schritt kostet nichts: Finanzierungsanfrage kostenlos, unverbindlich, ohne Schufa-Abfrage – die Partnerbank hat das Objekt bereits bewertet. Alles Offene wird vor dem Notartermin geklärt; entschieden wird erst danach.

Was am Haus gemacht wurde und was 2026/27 gemacht wird

WANN	WAS	QUELLE
1958	Errichtung des Mehrfamilienhauses (Baujahr laut Energieausweis und Restnutzungsdauer-Vorprüfung)	Energieausweis 2018
1990–2014	Heizungsanlage modernisiert – Wärme über Fernwärme	Modernisierungsbericht 08/2026, Energieausweis
2001	Leitungssysteme erneuert (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	Modernisierungsbericht 08/2026
ca. 2015	Fenster und Außentüren modernisiert	Modernisierungsbericht 08/2026
2018	Dach erneuert, mit Verbesserung der Wärmedämmung	Modernisierungsbericht 08/2026
laufend	Bäder, Decken und Fußböden schrittweise bei Mieterwechsel modernisiert	Modernisierungsbericht 08/2026
2026/27	Sanierung der Verkaufswohnungen und des Treppenhauses – fertig zur Vermietung ab Februar 2027	Sanierungsbeschreibung 09/2026

Was vor der Vermietung in Ihrer Wohnung gemacht wird

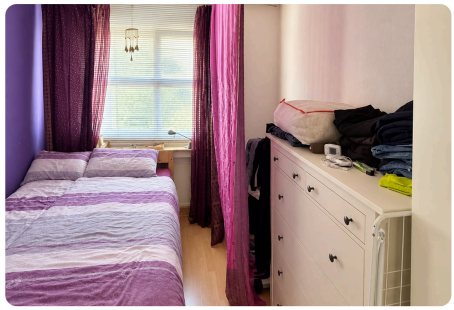
BEREICH	MASSNAHME (SANIERUNGSBESCHREIBUNG 09/2026)
Bad	**komplett neu: Dusche statt Wanne, neue Fliesen, neues WC, Handtuchheizkörper**
Innentüren	**alle ausgetauscht**
Elektro	**neue Leitungen und neuer Verteilerkasten**
Wände	**neu verputzt und gestrichen**
Leuchten	**erneuert**
Einbauküche	**neu (5.000 €, separat ausgewiesen)**
Treppenhaus	**Wände und Decken, Stufen, Geländer, Beleuchtung**

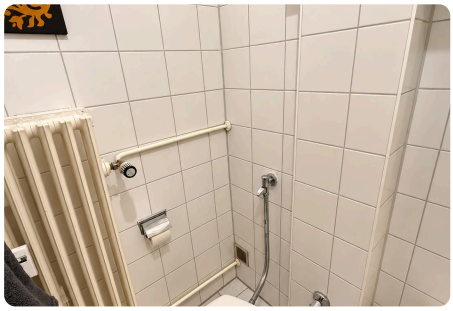
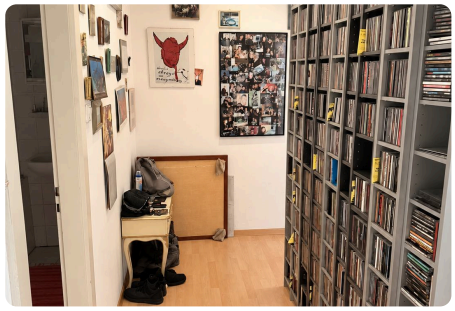
Zustand: Fenster – Modernisiert ca. 2015 (Modernisierungsbericht des Bauträgers). · **Heizung** – Fernwärme; Wärmeerzeuger laut Energieausweis 1990–2014. Warmwasser laut Energieausweis über Erdgas. · **Außenwände** – Nicht zusätzlich gedämmt (Modernisierungsbericht) – Energieklasse D laut Verbrauchsausweis.

Abschreibung: AfA laut Restnutzungsdauer-Vorprüfung (18 Jahre); das vollständige Gutachten für Ihre Wohnung lässt der Bauträger vor dem Kauf auf Ihren Namen erstellen.

WOHNUNG UND IMPRESSIONEN

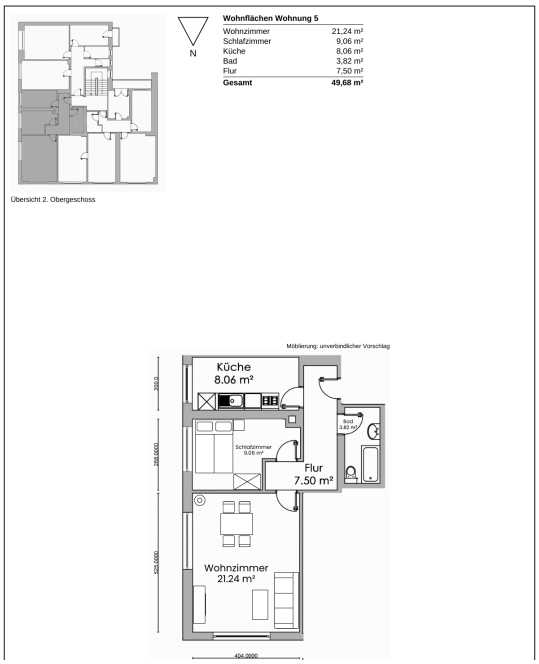
WE 5 – 2 Zimmer, 49,68 m²



WE 5 – Aufnahmen vor der Sanierung. Echte Fotos; die Wohnung wird vor der Vermietung saniert (Bad mit Dusche, Türen, Elektro, Wände, Leuchten). Möbel gehören nicht zum Kaufgegenstand.

Grundriss WE 5



Bemaßter Einzelgrundriss, Möblierung unverbindlicher Vorschlag. Grundriss WE 5 (PDF)

Raumaufteilung

Lage im Haus	**2. OG Mitte**
Wohnzimmer	**21,24 m²**
Schlafzimmer	**9,06 m²**
Küche	**8,06 m²**
Bad	**3,82 m²**
Flur	**7,50 m²**
Wohnfläche gesamt	**49,68 m² (lt. Wohnflächenberechnung)**

Status: Sanierung 2026/27, Neuvermietung ab Februar 2027.

LAGE

Nürnberg – zweitgrößte Stadt Bayerns

EINWOHNER
530.966
30.06.2026 (Bayer. Landesamt für Statistik)

BESCHÄFTIGTE
320.595
sozialversicherungspflichtig, 30.06.2025 (Bundesagentur für Arbeit)

STUDIERENDE
12.261
TH Nürnberg, WS 2025/26 (Bayer. Landesamt für Statistik)

LEERSTAND
nur 1,6 %
marktaktiv · Stadt Nürnberg, Basis Zensus 2022

Starke Arbeitgeber

Siemens (30.000 in Mittelfranken), Stadt Nürnberg, Schaeffler, Klinikum Nürnberg (8.400), DATEV, adidas, Bosch – Tabelle auf der Lage-Seite.

Verkehrsknoten Plärrer

S-Bahn ca. 280 m, U1/U2/U3 am Plärrer ca. 510 m; Hauptbahnhof ca. 4 Min. mit dem Auto, A73 ca. 6 Min.

Knapper Wohnraum

Bis 2033 fehlen laut Stadt Nürnberg rund 14.700 Wohnungen; sanierte Wohnungen im Zentrum sind gesucht.

Bildung vor der Tür

Knauerschule (Grundschule) in derselben Straße; Ev. Hochschule Nürnberg ca. 610 m.

Kreis = 1 km um das Haus (Knauerstraße 11/13). Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende (ODbL). Straßenansicht (Google Maps)

3D-Ansicht (Google Earth)

Mikrolage – alles in wenigen Minuten

S-Bahn „Rothenburger Straße“	**~5 Min. zu Fuß · ca. 280 m**
Plärrer (U1/U2/U3, Tram, Bus)	**~9 Min. zu Fuß · ca. 510 m**
Altstadt	**~5 Min. Auto · ca. 1,5 km**
Hauptbahnhof	**~4 Min. Auto · ca. 2,3 km**
A73 · Flughafen Nürnberg	**~6 Min. (ca. 5,1 km) · ~15 Min. Auto**
Fürth · Erlangen · München	**~10 Min. · ~19 Min. · ~1 Std. 46 Min.**

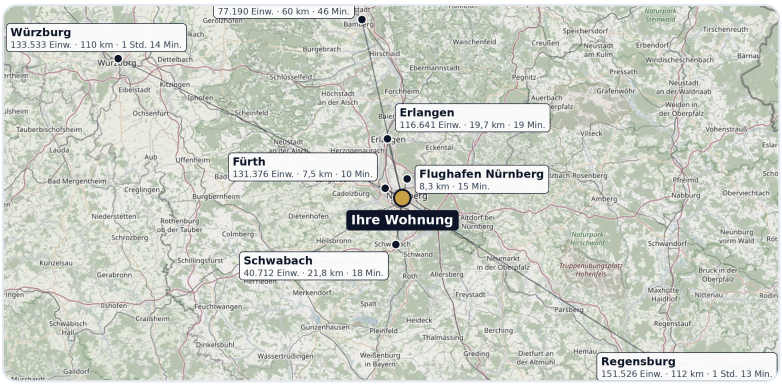
Ab Knauerstraße 11; ca.-Angaben, gerundet – eigene Routenberechnung (OpenStreetMap/OSRM, 27.10.2026); bitte vor Ort prüfen.

Was das für Sie als Vermieter heißt

- ✓ Gostenhof direkt am Plärrer – die Altstadt beginnt zwei Straßenzüge weiter
- ✓ Cafés, Läden, Ärzte und Supermärkte fußläufig – bei Berufstätigen und jungen Mietern gefragt
- ✓ Enger Markt: nur 1,6 % Leerstand
- ✓ Frisch sanierte 2–3-Zimmer-Wohnung mit neuer Einbauküche, Erstvermietung nach Sanierung

LAGE

Region, Arbeitgeber und Alltag



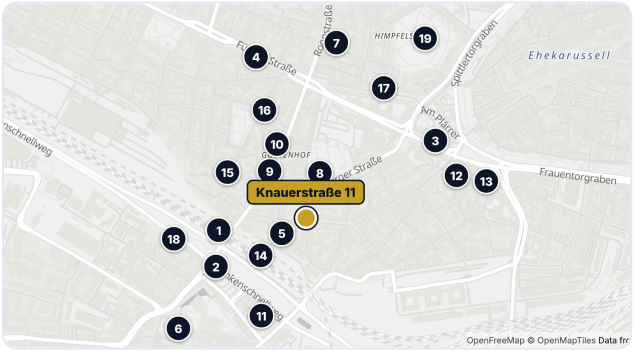
STADT	EINWOHNER	AUTO AB HAUS
Nürnberg Hauptbahnhof	530.966	2,3 km · 4 Min.
Fürth	131.376	7,5 km · 10 Min.
Flughafen Nürnberg	–	8,3 km · 15 Min.
Erlangen	116.641	19,7 km · 19 Min.
Schwabach	40.712	21,8 km · 18 Min.
Bamberg	77.190	60 km · 46 Min.
Würzburg	133.533	110 km · 1 Std. 14 Min.
Regensburg	151.526	112 km · 1 Std. 13 Min.
München	1.506.481	169 km · 1 Std. 46 Min.

Einwohner: Bayerisches Landesamt für Statistik, 30.06.2026. Auto: eigene Routenberechnung (OpenStreetMap/OSRM) bis zum Bahnhof der Stadt bzw. Terminal, ohne Verkehr.

Große Arbeitgeber

ARBEITGEBER	ORT · ENTFERNUNG	BESCHÄFTIGTE	QUELLE
Siemens	Nürnberg und Erlangen (Campus Erlangen ca. 16.000)	**30.000 in Mittelfranken**	IHK Nürnberg für Mittelfranken, 2024
Stadt Nürnberg	Stadtverwaltung	**12.710**	Personalbericht der Stadt, 31.12.2025
Schaeffler	Herzogenaurach	**10.650**	IHK, 2024
Uniklinikum Erlangen	Erlangen	**9.319**	Factsheet Uniklinikum, Bezugsjahr 2023
Klinikum Nürnberg	Klinikum Nord ca. 2 km	**8.400**	Klinikum Nürnberg
DATEV	IT-Campus Fürther Straße ca. 1,1 km	**8.108**	IHK, 2024
adidas	Herzogenaurach	**6.500**	IHK, 2024
Bosch	Mittelfranken	**4.300**	IHK, 2024
NÜRNBERGER Versicherung	Nürnberg	**3.364**	IHK, 2024
Diehl	Mittelfranken	**3.317**	IHK, 2024
MAN Truck & Bus	Nürnberg	**3.173**	IHK, 2024
PUMA	Herzogenaurach	**1.373**	IHK, 2024
Flughafen Nürnberg	ca. 15 Min. Auto	**1.053**	IHK, 2024

Alltag in der Nähe (Luftlinie)



Bahn

1	S-Bahn Rothenburger Straße	280 m
2	U-Bahn Rothenburger Straße	320 m
3	Plärrer (U1/U2/U3)	510 m
4	U-Bahn Gostenhof	580 m

Schulen

5	Knauerschule · 305 Schüler	80 m
6	Michael-Ende-Schule · 475 Schüler	520 m
7	Ev. Hochschule Nürnberg · 1.355 Studierende	610 m

Kitas · 7 Kitas im Umkreis von 600 m

8	Kinderoase St. Elisabeth	130 m

Einkaufen · 10 Supermärkte im Umkreis von 600 m

9	Norma	220 m
10	Lidl	290 m
11	REWE	320 m
12	EDEKA	520 m
13	dm	530 m

Restaurants und Cafés · 32 Restaurants und 21 Cafés im Umkreis von 600 m

14	Regenzeit	100 m
15	Pizza Union	210 m
16	La Fabbrica	230 m

Ärzte · 5 Praxen und 4 Apotheken im Umkreis von 600 m

17	Medic-Center Plärrer	520 m

Grün und Sport

18	McFit	430 m
19	Rosenau	730 m

Stadtentwicklung

Plärrer-Umbau · ca. 530 m: Baubeginn 2027, Fertigstellung Ende 2029, rund 100 neue Bäume.

Quelle-Areal (Fürther Straße) · ca. 2,2 km: 1.000 Wohnungen für über 2.000 Menschen, Umbau für etwa 700 Mio. €.

Lichtenreuth mit TU Nürnberg · ca. 3,7 km: 1.300 Wohnungen für 3.300 Menschen; der Freistaat plant den Campus für ca. 6.000 Studierende.

Kongresshalle · ca. 4,1 km: Umbau zur Spielstätte der Oper, Kostenrahmen 296 Mio. €, Eröffnung zur Spielzeit 2028/29 geplant.

Alltag: OpenStreetMap (18.10.2026), Luftlinie ab dem Haus; Karte OpenFreeMap © OpenMapTiles; Schülerzahlen amtlich (Kultusministerium bzw. Statistisches Landesamt, Schuljahr 2025/26); Fußwege und Fahrzeiten interaktiv auf der Website. Arbeitgeber und Stadtentwicklung laut der genannten Quellen (Links auf der Website). Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende.

IHRE INVESTITION

Alle Kosten auf einen Blick

Kaufpreis Wohnung 49,68 m² · 4.126 €/m²	205.000 €
Erhaltungsaufwand (Sanierung) im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen – ohne Grunderwerbsteuer, 2027 steuerlich komplett abgesetzt	20.000 €
Einbauküche separat ausgewiesen – ohne Grunderwerbsteuer, AfA über 10 Jahre	5.000 €
KAUFNEBENKOSTEN – IN DIESEM FALL AUF WUNSCH MITFINANZIERBAR	
Grunderwerbsteuer 3,5 % in Bayern, auf 205.000 € (Kaufpreis Wohnung)	7.175 €
Notar 2 % (Kalkulationsansatz)	4.100 €
Grundbucheintragung 0,5 % (Kalkulationsansatz)	1.025 €
= Ihr Kredit (Kaufpreis + Sanierung + Küche)	**230.000 €**

Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuch (12.300 €) sind auf Wunsch mitfinanzierbar – das besprechen wir im Finanzierungsgespräch. Uns zahlen Sie keine Provision. Den Kaufvertragsentwurf erhalten Sie vor dem Kauf zur Prüfung; erst wenn Sie damit einverstanden sind, wird beurkundet. Finanzierung bonitätsabhängig, Konditionen nach individueller Prüfung. Der Erhaltungsaufwand (Sanierung der Wohnung vor der Vermietung) wird im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen. Die Kaufpreisaufteilung wird mit dem Kaufvertragsentwurf erstellt. Nur mit dieser gesonderten Ausweisung ist der Betrag im 1. Jahr sofort absetzbar; Ihr Steuerberater prüft das im Einzelfall.

Was kostet mich das im Monat?

Einnahmen		Ausgaben	
Miete Kaltmiete (795 € Wohnung + 50 € Einbauküche) · Erstvermietungsgarantie des Bauträgers 3 Jahre ab Übergabe*	+ 845 €	Bankrate 4,5 % Zins / 1,5 % Tilgung · Kaufpreis, Sanierung, Küche finanziert, Kaufnebenkosten auf Wunsch mitfinanzierbar	– 1.150 €
Steuervorteil AfA, Zinsen und Kosten senken Ihre Steuer (35 % Grenzsteuersatz)	+ 332 €	Hausgeld (nicht umlagefähig) nur Ihr Teil: Verwaltung, Rücklage, Mietverwaltung · danach +3 % pro Jahr	– 87 €
Erstattung Erhaltungsaufwand 20.000 € Sanierung 2027 komplett abgesetzt · Erstattung gleichmäßig eingesetzt	+ 121 €		
Einnahmen	**+ 1.298 €**	**Ausgaben**	**– 1.237 €**

Ergebnis nach Steuern pro Monat – 2028 (1. volles Jahr)
Gleiche Zahl wie Spalte 2028 der 10-Jahres-Tabelle.

≈ + 61 €

STARTJAHR 2027	Ø ÜBER 10 JAHRE	IHR EINSATZ IN 10 JAHREN	→ IHR VERMÖGEN 2036
+ 61 €	+ 62 €	12.300 € 12.300 € beim Kauf + 0 € Zuzahlungen	≈ 115.402 € ohne Wertsteigerung ≈ + 38.021 €

Miete und Steuervorteil decken in jedem der 10 Jahre alle Ausgaben – in der Summe zahlen Sie nichts zu. Kaufnebenkosten 12.300 € – auf Wunsch mitfinanzierbar. Die Miete steigt mit der Staffel von 845 € auf 1.125 € (Ø 981 €). Ihre Zuzahlungen und Ihr Vermögen stehen bewusst getrennt nebeneinander – wir verrechnen sie nicht.

Grenzsteuersatz 35 % (häufigster Satz unserer Kunden): Ø + 62 € im Monat; bei 42 % Ø + 127 €, bei 30 % Ø + 15 €, bei 25 % Ø – 32 € im Monat. Im Online-Exposé können Sie Ihren Satz einstellen und das PDF damit neu erstellen. Wir sind keine Steuerberater; Ihren Satz kann Ihr Steuerberater bestätigen.

IHRE ZAHLEN

Die nächsten 10 Jahre im Detail – alle Positionen pro Monat

Wertsteigerung	danach alle 3 Jahre	Hausgeld-Steigerung	Zins Bank-Kredit	Anfangstilgung	Ihr Grenzsteuersatz
3 % p. a. Standard	**10 %** Standard	**3 % p. a.** Standard	**4,5 %** Standard	**1,5 %** Standard	**35 %** Standard

Standard-Annahmen unserer Kalkulation. Im Online-Exposé können Sie jede Annahme ändern und dieses PDF mit Ihren Werten neu erstellen.

€ pro Monat	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Σ 10 J. (€)
Kaufpreis Immobilie	**230.000 €**	einmalig · Wohnung 205.000 € · Sanierung (Erhaltungsaufwand) 20.000 € · Einbauküche 5.000 €									
Einnahmen Kaltmiete pro Monat	**+ 845**	**+ 845**	**+ 930**	**+ 930**	**+ 930**	**+ 1.023**	**+ 1.023**	**+ 1.023**	**+ 1.125**	**+ 1.125**	**+ 116.743**
Miete Wohnung alle 3 J. +10 %	+ 795	+ 795	+ 880	+ 880	+ 880	+ 973	+ 973	+ 973	+ 1.075	+ 1.075	**+ 110.793**
Einbauküche fest 50 € pro Monat	+ 50	+ 50	+ 50	+ 50	+ 50	+ 50	+ 50	+ 50	+ 50	+ 50	**+ 5.950**
Ausgaben nicht umlagefähiges Hausgeld – nur Ihr Anteil	**– 84**	**– 87**	**– 89**	**– 92**	**– 95**	**– 98**	**– 101**	**– 104**	**– 107**	**– 110**	**– 11.520**
Hausgeld WEG-Verwaltung u. a.	– 29	– 32	– 34	– 37	– 40	– 43	– 46	– 49	– 52	– 55	**– 4.975**
Instandhaltung 0,50 €/m²	– 25	– 25	– 25	– 25	– 25	– 25	– 25	– 25	– 25	– 25	**– 2.975**
Mietverwaltung pauschal	– 30	– 30	– 30	– 30	– 30	– 30	– 30	– 30	– 30	– 30	**– 3.570**
Finanzierung	**230.000 €**	einmalig · Bank-Kredit: Kaufpreis Immobilie									
Bankrate 4,5 % Zins / 1,5 % Tilgung	**– 1.150**	**– 1.150**	**– 1.150**	**– 1.150**	**– 1.150**	**– 1.150**	**– 1.150**	**– 1.150**	**– 1.150**	**– 1.150**	**– 136.850**
Zinsen steuerlich absetzbar	– 857	– 844	– 830	– 815	– 800	– 784	– 767	– 750	– 731	– 712	**– 93.823**
Tilgung baut Ihr Vermögen auf	– 293	– 306	– 320	– 335	– 350	– 366	– 383	– 400	– 419	– 438	**– 43.027**
Ergebnis vor Steuern Miete – Hausgeld – Bankrate	**– 389**	**– 392**	**– 309**	**– 312**	**– 315**	**– 225**	**– 228**	**– 231**	**– 132**	**– 135**	**– 31.627**
Steuerliche Auswirkung Grenzsteuersatz 35 % · inkl. verteilter Erstattung Sanierung	**+ 450**	**+ 453**	**+ 370**	**+ 373**	**+ 376**	**+ 286**	**+ 289**	**+ 292**	**+ 202**	**+ 196**	**+ 38.968**
Steuervorteil 2027 (ganzes Jahr) davon 7.000 € aus der Sanierung	**+ 10.696**	Jahresbetrag 2027 vom Finanzamt. Davon 7.000 € aus der Sanierung: In der Zeile darüber ist die Summe gleichmäßig auf die Jahre verteilt, damit Ihre Zuzahlung möglichst gleich bleibt.									
= Ihr Ergebnis nach Steuern Plus = Überschuss · Minus = Ihre Zuzahlung	**+ 61**	**+ 61**	**+ 61**	**+ 61**	**+ 61**	**+ 61**	**+ 61**	**+ 61**	**+ 70**	**+ 61**	**+ 7.367**
Restschuld Bank-Kredit	226.778	223.107	219.269	215.254	211.054	206.662	202.068	197.262	192.236	186.979	
Wert der Wohnung 3 % p. a.	231.750	238.702	245.864	253.239	260.837	268.662	276.722	285.023	293.574	302.381	
Ihr Vermögen Wert – Restschuld (Jahresende)	**+ 4.972**	**+ 15.595**	**+ 26.595**	**+ 37.985**	**+ 49.783**	**+ 62.000**	**+ 74.654**	**+ 87.761**	**+ 101.338**	**+ 115.402**	

Miete nach der Neuvermietung ab Februar 2027: 845 € (795 € Wohnung + 50 € Einbauküche); Erstvermietungsgarantie des Bauträgers 3 Jahre ab Übergabe; die Erhöhung alle 3 Jahre ab 2029 wird als Staffelmiete im Mietvertrag vereinbart (Annahme der Rechnung). Startjahr 2027 mit 11 Monaten. Erhaltungsaufwand: 20.000 € steuerlich komplett im Startjahr abgesetzt; die Steuererstattung von 7.000 € ist gleichmäßig über die Jahre verteilt im Ergebnis eingesetzt. Σ = Summe aller Monate. Steuerliche Auswirkung = – 35 % × steuerliches Ergebnis (Miete – Zinsen – Hausgeld ohne Instandhaltungsrücklage – AfA Gebäude 5,5 % auf 85 % Gebäudeanteil – AfA Einbauküche – einmalige Kosten); Tilgung ist nicht absetzbar. Rundungsdifferenzen ±2 € möglich. Modellrechnung, keine Prognose, keine Steuerberatung.

Ihr Vermögen nach 10 Jahren – vier Szenarien

ALLEIN DURCH TILGUNG	NUR INFLATION	STANDARD-ANNAHME	ETWAS OPTIMISTISCHER
Ohne Wertsteigerung	**+2 % pro Jahr**	**+3 % pro Jahr**	**+4 % pro Jahr**
Wert 2036 225.000 €	Wert 2036 274.274 €	Wert 2036 302.381 €	Wert 2036 333.055 €
– Restschuld 186.979 €	– Restschuld 186.979 €	– Restschuld 186.979 €	– Restschuld 186.979 €
= Ihr Vermögen + 38.021 €	**= Ihr Vermögen + 87.295 €**	**= Ihr Vermögen + 115.402 €**	**= Ihr Vermögen + 146.076 €**

Ihr Vermögen (Jahresende)	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Restschuld	226.778	223.107	219.269	215.254	211.054	206.662	202.068	197.262	192.236	186.979
bei 0 % Wertsteigerung	– 1.778	+ 1.893	+ 5.731	+ 9.746	+ 13.946	+ 18.338	+ 22.932	+ 27.738	+ 32.764	+ 38.021
bei 2 % Wertsteigerung	+ 2.722	+ 10.983	+ 19.503	+ 28.293	+ 37.364	+ 46.725	+ 56.386	+ 66.361	+ 76.660	+ 87.295
bei 3 % Wertsteigerung	**+ 4.972**	**+ 15.595**	**+ 26.595**	**+ 37.985**	**+ 49.783**	**+ 62.000**	**+ 74.654**	**+ 87.761**	**+ 101.338**	**+ 115.402**
bei 4 % Wertsteigerung	+ 7.222	+ 20.253	+ 33.825	+ 47.964	+ 62.693	+ 78.035	+ 94.017	+ 110.666	+ 128.009	+ 146.076

Wert = 225.000 € (Kaufpreis der Wohnung inkl. Sanierung, ohne Küche) × $(1 + \text{Wertsteigerung})^{\text{Jahre}}$; Vermögen = Wert – Restschuld (vor Verkaufskosten). Inflation 2025: 2,2 % (Destatis). Selbst ohne jede Wertsteigerung: + 38.021 € Vermögen nach 10 Jahren – allein durch die Tilgung. Die Rechnung beginnt mit der Vermietung (Startjahr 2027: 11 Monate) und endet 2036 – das sind rund 9,9 Jahre. Steuerfrei ist ein Verkaufsgewinn für Privatpersonen erst nach mehr als 10 Jahren Haltedauer (§ 23 EStG). Wertsteigerung ist eine Annahme, keine Garantie.

BELEGE

Miete, Kaufpreis und Abschreibung – geprüft mit Quellen

Was Käufer zuerst prüfen – hier offen, mit Quelle und Datum.

Unsere Miete im Vergleich

Unsere Wohnungen (Miete inkl. 50 € Einbauküche)

	M²	MIETE	€/M²*
WE 5 (diese)	**49,68**	**795 € + 50 €**	**16,00**
WE 2	89,92	1.450 € + 50 €	**16,13**
WE 3	110,87	1.500 € + 50 €	**13,53**
WE 7	62,52	1.010 € + 50 €	**16,15**
WE 9	87,08	1.430 € + 50 €	**16,42**
WE 10	62,52	1.010 € + 50 €	**16,15**
WE 11	66,70	1.080 € + 50 €	**16,19**
WE 12	70,80	1.150 € + 50 €	**16,24**
WE 14	66,70	1.080 € + 50 €	**16,19**

* ohne Küchenanteil.

Angebote sanierter Wohnungen in Gostenhof (immowelt, 27.10.2026)

	ZI.	M²	MIETE	€/M²
Barbiergasse 15, 90443	2	54,3	800 €	**14,73**
Barbiergasse 15, 90443	2	52,24	770 €	**14,74**
Obere Kanalstraße 7, 90429	2	65	1.100 €	**16,92**
Kohlenhofstraße 60, 90443	3	64	960 €	**15,00**
Gostenhof, 90443	3	90	1.485 €	**16,50**
Gostenhof, 90429	3	90,1	1.710 €	**18,98**
Schanzäckerstraße 56, 90443	3,5	92	1.475 €	**16,03**
Leonhardstraße 29, 90443	3	102	1.620 €	**15,88**

Angebote 14,73–18,98 €/m², Ø 16,10 €/m² (meist inkl. Küche) – unsere Miete WE 5: 16,00 €/m² ohne Küchenanteil.

Angaben laut Inserat, ohne Gewähr. Durchschnitt Gostenhof über alle Zustände: 14,20 €/m² (miet-check.de, 2026).

Erstvermietungsgarantie des Bauträgers – 3 Jahre ab Übergabe

WE 5: 845 € = 795 € Wohnung + 50 € Einbauküche. Der Bauträger steht dafür ein, dass Sie die kalkulierte Miete erhalten – auch wenn sich die Sanierung verzögert, kein Mieter gefunden oder die Miete am Markt nicht erzielt wird; dann zahlt er die Differenz. Die Zusage steht im notariellen Kaufvertrag und wird mit der Beurkundung verbindlich (Zusage des Bauträgers, keine eigene Zusage der Deutschen Kapitalentwicklung GmbH). Eine Bonitätsauskunft des Bauträgers erhalten Sie vor der Beurkundung. Eine Mietausfallversicherung können Sie zusätzlich selbst abschließen.

Kaufpreis im Vergleich zum Nürnberger Markt

Marktdurchschnitt Nürnberg **ca. 4.800 €/m²** (Spanne 3.886–5.382 €/m², meine-erste-immobilie.com, 09/2026, alle Stadtteile, Baujahre und Zustände). Unser Wohnungspreis: **4.126 €/m²** (205.000 € ÷ 49,68 m², ohne Sanierung und Küche) – rund 674 €/m² darunter; mit Sanierung 4.529 €/m².

Gebäudeanteil 85 % – mit dem Bodenrichtwert geprüft

Bodenrichtwert 1.450 €/m² (Gutachterausschuss Nürnberg, 01.01.2026), Grundstück 317 m², Miteigentumsanteil WE 5: 37/1.000 – rechnerisch rund 17.007 € Bodenwert, nur ca. 8 % des Kaufpreises. Gerechnet wird vorsichtiger mit 15 %.

Restnutzungsdauer – Grundlage der 5,5 % AfA

SachNet GmbH (Frankfurt am Main, Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC 17024), 21.08.2026, Az. OB2601778: Knauerstraße 11, Mehrfamilienhaus, Baujahr 1958 – geschätzte technische Restnutzungsdauer 18 Jahre. Möglich wären laut Vorprüfung 5,56 % (100 % ÷ 18), wir rechnen vorsichtiger mit 5,5 %. Die gesetzliche Regel-AfA für dieses Gebäude (fertiggestellt nach 1924) beträgt 2 %. Das vollständige Restnutzungsdauer-Gutachten lässt der Bauträger für jede Wohnung vor dem Kauf auf den Namen des Käufers erstellen und bezahlt es – nur so kann Ihr Steuerberater verbindlich bestätigen. Ablauf: Nach der Finanzierungsbestätigung beauftragt der Bauträger es auf seine Kosten; Sie und Ihr Steuerberater prüfen es vor dem Notartermin. Beurkundet wird nur, wenn das Gutachten die gerechnete AfA bestätigt – ohne Kosten für Sie. Vorprüfung (PDF)

Verkaufsstand: Verfügbar sind nur noch 9 Wohnungen (WE 2, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12 und 14) – alle übrigen Wohnungen im Haus sind verkauft. Zwischenverkauf vorbehalten.

Stresstest – was passiert bei höherem Zins oder weniger Miete?

STARTMIETE	ZINS 4,5 %	ZINS 5 %	ZINS 5,5 %
845 € (wie kalkuliert)	**2028: + 61 €** Ø 10 J.: + 62 €	**2028: – 5 €** Ø 10 J.: – 4 €	**2028: – 70 €** Ø 10 J.: – 70 €
795 € (50 € weniger)	**2028: + 29 €** Ø 10 J.: + 24 €	**2028: – 37 €** Ø 10 J.: – 42 €	**2028: – 103 €** Ø 10 J.: – 108 €
745 € (100 € weniger)	**2028: – 4 €** Ø 10 J.: – 14 €	**2028: – 70 €** Ø 10 J.: – 79 €	**2028: – 135 €** Ø 10 J.: – 145 €

Ergebnis nach Steuern pro Monat – gleiche Rechnung wie die 10-Jahres-Tabelle (1,5 % Tilgung, 35 % Grenzsteuersatz, Staffelmiete), nur Zins bzw. Miete verändert. Minus = Zuzahlung, Plus = Überschuss. Die Bank legt den Zins individuell fest.

PRÜFFRAGEN

Die Fragen, die jede Bank und jede KI stellt – direkt beantwortet

Wird die AfA von 5,5 % anerkannt?

Grundlage ist die Vorprüfung eines zertifizierten Sachverständigen für das Gebäude (18 Jahre, Baujahr 1958). Möglich wären laut Vorprüfung 5,56 % (100 % ÷ 18), wir rechnen vorsichtiger mit 5,5 %. Das BMF hat sein einschränkendes Schreiben von 2023 zur kürzeren Nutzungsdauer am 01.12.2025 aufgehoben. Maßgeblich ist die BFH-Rechtsprechung: Die kürzere Restnutzungsdauer kann mit jeder im Einzelfall geeigneten Methode nachgewiesen werden, insbesondere mit dem Gutachten eines qualifizierten Sachverständigen (BFH IX R 25/19 und IX R 14/23). Das vollständige Restnutzungsdauer-Gutachten lässt der Bauträger für jede Wohnung vor dem Kauf auf den Namen des Käufers erstellen und bezahlt es – nur so kann Ihr Steuerberater verbindlich bestätigen. Ablauf: Nach der Finanzierungsbestätigung beauftragt der Bauträger es auf seine Kosten; Sie und Ihr Steuerberater prüfen es vor dem Notartermin. Beurkundet wird nur, wenn das Gutachten die gerechnete AfA bestätigt – ohne Kosten für Sie.

Beleg: Vorprüfung

In welchem Zustand sind Haus und Wohnung?

WE 5 wird vor der Vermietung saniert: Bad komplett mit Dusche, Innentüren, Elektro (Leitungen und Verteiler), Wände und Leuchten; dazu das Treppenhaus. Am Haus: Dach 2018 (mit Wärmedämmung), Fenster ca. 2015, Leitungssysteme 2001, Heizung 1990–2014 (Fernwärme); die Außenwände sind nicht zusätzlich gedämmt (Klasse D). Für Instandhaltung sind 25,00 € im Monat angesetzt (0,50 €/m²) – mehr als die Rücklage laut Wirtschaftsplan (6,07 €).

Beleg: Sanierungsbeschreibung · Wirtschaftsplan

Ist die Miete gesichert?

Die Wohnung wird saniert und ab Februar 2027 neu vermietet. Die Erstvermietungsgarantie des Bauträgers (3 Jahre ab Übergabe) steht im notariellen Kaufvertrag und wird mit der Beurkundung verbindlich; damit sind 36 × 845 € = 30.420 € Miete abgesichert. Den Entwurf erhalten Sie vor der Beurkundung. Eine Bonitätsauskunft des Bauträgers erhalten Sie vor der Beurkundung. Eine Mietausfallversicherung können Sie zusätzlich selbst abschließen.

Beleg: Mietausfallversicherung (Beispiel)

Warum liegen Bankangebot und Gutachten für Ihre Wohnung noch nicht bei?

Weil sie auf Ihren Namen erstellt werden: Das Bankangebot braucht Ihre Unterlagen, Gutachten und Kaufvertrag nennen Sie als Käufer. Deshalb entsteht alles, sobald Sie Interesse melden – kostenlos und unverbindlich: Ihr Bankangebot in der Regel nach 48 Stunden, danach das Restnutzungsdauer-Gutachten für Ihre Wohnung (bezahlt vom Bauträger) und der Kaufvertragsentwurf mit allen Zusagen. Die Partnerbank hat das Objekt bereits bewertet. Beurkundet wird erst, wenn alles vorliegt und passt.

Wer steht hinter dem Angebot?

Die Deutsche Kapitalentwicklung GmbH (Dachau) vermittelt Kapitalanlage-Wohnungen von Bauträgern. Bereits verkauft: Fürth (14 Wohnungen), Ratshausen (26), Hof (110 Apartments), Weiden Häuser 1–4 (40), Nürnberg Nordwestring (25 von 30), Kassel Fichtnerstraße (26 von 32), Nürnberg Knauerstraße (alle bis auf 3), Offenbach (3 von 13). Vor der Beurkundung erhalten Sie eine Bonitätsauskunft des Bauträgers; alle Zusagen stehen im notariellen Kaufvertrag.

Ist eine Bruttomietrendite von 4,95 % realistisch?

Jahresmiete 10.140 € ÷ Kaufpreis der Wohnung 205.000 €; auf den Gesamtpreis inkl. Sanierung und Küche 4,41 %; auf alle Kosten einschließlich Kaufnebenkosten 4,18 %. Die Miete von 16,00 €/m² (ohne Küche) liegt im Bereich aktueller Angebote sanierter bzw. neuwertiger Wohnungen in Gostenhof (14,73–18,98 €/m², immowelt, 8 aktuelle Angebote sanierter bzw. neuwertiger Wohnungen in Gostenhof und Umgebung, 27.10.2026).

Mit welcher Wertsteigerung wird gerechnet?

Mit 3 % pro Jahr, nominal – weniger als die jüngste Preisentwicklung vor Ort (Seite „Zum Nachprüfen“). Die Inflation lag 2025 bei 2,2 % (Destatis), das Inflationsziel der EZB liegt bei 2 %. Selbst ohne jede Wertsteigerung entsteht Vermögen – allein durch die Tilgung; die Rechnung zeigt 0 %, 2 %, 3 % und 4 %.

Beleg: Destatis: Inflation 2025

Welcher Zins gilt wirklich?

Gerechnet ist mit 4,5 % Bank-Zins; der Stresstest zeigt 5,0 und 5,5 %. Die Tilgung wählen Sie selbst; zusätzlich sind Sondertilgungen von bis zu 5 % pro Jahr möglich. Ein verbindliches Bankangebot für Sie liegt in der Regel nach 48 Stunden vor.

Gibt es einen Energieausweis?

Ja – Verbrauchsausweis für das Gebäude (BY-2018-002436428, ausgestellt 20.12.2018, gültig bis 19.12.2028): Endenergieverbrauch 129 kWh/(m²·a), Klasse D; Fernwärme und Erdgas.

Beleg: Energieausweis

Ist der Erhaltungsaufwand im 1. Jahr absetzbar?

Der Erhaltungsaufwand von 20.000 € wird im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen – nur so ist er im 1. Jahr sofort absetzbar; Ihr Steuerberater prüft das im Einzelfall.

Beleg: Sanierungsbeschreibung

ABSICHERUNG

So ist Ihre Miete abgesichert

Staffelmiete nach § 557a BGB

Die Mietanpassung der Kalkulation wird im neuen Mietvertrag als Staffelmiete vereinbart – jede Stufe mit Datum und Betrag: 845 € → 930 € → 1.023 € → 1.125 €.

Mietausfall versicherbar

Z. B. vermietsicher.de (Rhion Versicherung AG): 6 Monatsmieten bis 10.000 € für 99 €/Jahr, 12 Monatsmieten bis 20.000 € für 159 €/Jahr; Selbstbehalt 20 % (250–1.000 €). Stand 09/2026.

Wird für Sie erstellt – vor dem Notartermin

Sobald Sie Interesse melden, auf Ihren Namen: Bankangebot (ca. 48 Stunden) · Restnutzungsdauer-Gutachten für Ihre Wohnung (bezahlt vom Bauträger) · Bonitätsauskunft des Bauträgers · Kaufvertragsentwurf mit Erstvermietungsgarantie und Kaufpreisaufteilung. Kein Reservierungsvertrag, keine Gebühr.

ZUM NACHPRÜFEN

Rechenweg, Szenarien und Annahmen – zum Nachprüfen

Für Käufer, Steuerberater, Banken und KI-Assistenten: alle Zahlen dieser Wohnung aus derselben Rechnung wie die Jahres-Tabelle, mit Szenarien und den Originalunterlagen zum Nachprüfen (Stand 22.10.2026).

Für wen dieses Angebot gedacht ist

Das Angebot: eine steueroptimierte, fremdfinanzierte Kapitalanlage für den langfristigen Vermögensaufbau – Ziel ist Vermögen nach 10 Jahren und mehr, nicht der monatliche Überschuss. Im Beratungsgespräch besprochen und vom Kunden bestätigt – dieses Exposé erhält nur, wer vorher beraten wurde:

- Der Kunde möchte langfristig in Immobilien investieren und Vermögen aufbauen – mit möglichst viel Fremdkapital; gerechnet ohne Kaufnebenkosten im Kredit (auf Wunsch mitfinanzierbar, siehe Tabelle) – das entscheidet er im Finanzierungsgespräch.
- Er wurde darauf hingewiesen, dass die Bank ohne Eigenkapital in der Regel einen höheren Zins verlangt und sich seine monatliche Zuzahlung dadurch ändert.
- Er möchte seine hohe Einkommensteuerlast über Abschreibung und Werbungskosten in eigenes Vermögen umwandeln.
- Ihm ist eine niedrige Zuzahlung wichtiger als schnelles Tilgen – deshalb 1,5 % Tilgung; mit Sondertilgungen von bis zu 5 % pro Jahr kann er jederzeit mehr tilgen.
- Seine Prioritäten: möglichst wenig Eigenkapital, niedrige Zuzahlung, hohe Steuervorteile.
- Er ist von sich aus mit diesem Ziel zu uns gekommen. Für ihn ist die Alternative nicht ein Kauf mit viel Eigenkapital, sondern gar nicht zu investieren – dann gäbe es keinen Vermögensaufbau und keine Steuerwirkung. Voraussetzung ist eine ausreichende Bonität; die prüft die Bank.

Passt, wenn Sie das Geld 10 Jahre und länger anlegen, eine freie Reserve von mindestens 10.000 € für Leerstand oder Reparaturen haben und Ihr Grenzsteuersatz bei 30 % oder mehr liegt.

Vor einer Bewertung erfragen: tatsächlicher Grenzsteuersatz, Anlagehorizont, freie Reserve und das persönliche Bankangebot.

Szenarien für diese Wohnung:

Szenario	2028 pro Monat	Ø pro Monat (10 J.)	Eigenes Geld in 10 J. (Zuzahlungen + selbst gezahlte Kaufnebenkosten)	Getilgt in 10 J.	Vermögen nach 10 J. (Wert – Restschuld, vor Verkaufskosten)
Wie gerechnet (35 % Steuer, AfA 5,50 %, Zins 4,5 %)	**+ 61 €**	**+ 62 €**	**12.300 €**	**43.027 €**	**115.402 €**
Grenzsteuersatz 42 %	+ 127 €	+ 127 €	12.300 €	43.027 €	115.402 €
Wertsteigerung 2 % pro Jahr (nur Inflation)	+ 61 €	+ 62 €	12.300 €	43.027 €	87.295 €
Ohne jede Wertsteigerung (0 % pro Jahr)	+ 61 €	+ 62 €	12.300 €	43.027 €	38.021 €
Mit 20 % Eigenkapital (46.000 €, Zins unverändert)	+ 234 €	+ 236 €	58.300 €	34.410 €	152.797 €

Was nach 10 Jahren bleibt – nach allem: Vermögen (Wert – Restschuld) minus 3,57 % Verkaufskosten, minus allem eigenen Geld (12.300 €: Kaufnebenkosten und Zuzahlungen), plus die monatlichen Überschüsse (7.367 €): **bei 3 % Wertsteigerung ≈ 99.700 €, bei 2 % ≈ 72.600 €, ohne jede Wertsteigerung ≈ 25.100 €** – bei Verkauf nach mehr als 10 Jahren steuerfrei (§ 23 EStG). Auf das eigene Geld sind das bei 3 % rund 25 % pro Jahr – vorsichtig gerechnet, als wäre alles eigene Geld am ersten Tag gezahlt.

Wertentwicklung (gerechnet 3 % pro Jahr, nominal): Die Inflation lag 2025 in Deutschland bei 2,2 % (Destatis, 16.01.2026), das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank liegt bei 2 %. Schon 2 % Wertsteigerung entsprechen also nur dem Inflationsziel – während Baukosten und Mieten steigen. Immobilienpreise in Nürnberg: +5,20 % im letzten Jahr, +118,04 % in den letzten 10 Jahren, also 8,11 % pro Jahr (meine-erste-immobilie.com, 09/2026). Die Tabelle zeigt zusätzlich 2 % und 0 %. **Selbst ohne jede Wertsteigerung: + 38.021 € Vermögen nach 10 Jahren** – allein durch die Tilgung.

Abschreibung (AfA): Erhöhte AfA 5,5 % pro Jahr auf 85 % Gebäudeanteil – Grundlage ist die Vorprüfung eines zertifizierten Sachverständigen für das Gebäude (SachNet GmbH, 21.08.2026, Az. OB2601778: Restnutzungsdauer 18 Jahre, Baujahr 1958; möglich wären 5,56 %). Ablauf vor dem Kauf: Erst wenn die Bank die Finanzierung bestätigt hat, beauftragt der Bauträger auf seine Kosten das Restnutzungsdauer-Gutachten für die gekaufte Wohnung – auf den Namen des Käufers. Käufer und Steuerberater prüfen es vor dem Notartermin; beurkundet wird nur, wenn es die gerechnete AfA bestätigt – ohne Kosten für den Käufer. Das BMF hat sein einschränkendes Schreiben von 2023 zur kürzeren Nutzungsdauer am 01.12.2025 aufgehoben; maßgeblich ist die BFH-Rechtsprechung, nach der die kürzere Restnutzungsdauer mit jeder im Einzelfall geeigneten Methode nachgewiesen werden kann – insbesondere mit dem Gutachten eines qualifizierten Sachverständigen (BFH IX R 25/19 und IX R 14/23). Restnutzungsdauer heißt nicht, dass das Haus danach am Ende ist: Sie ist eine Bewertungsgröße nach der Immobilienwertverordnung (Wohnhaus 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer, minus Alter, plus Modernisierungen) – gepflegte Häuser werden weit länger bewohnt. Für diese Wohnung: 847 € statt 308 € Abschreibung im Monat (Regel-AfA 2 %) – bei 35 % Steuersatz rund 189 € weniger Steuer im Monat. Bei einem Verkauf nach mehr als 10 Jahren ist der Gewinn privat steuerfrei (§ 23 EStG) – die höhere Abschreibung wird dann nicht nachträglich versteuert.

Miete: Die Kalkulationsmiete ist eine Marktmiete für die Neuvermietung nach der Sanierung (Vergleich: aktuelle Angebote sanierter bzw. neuwertiger Wohnungen in Gostenhof), keine Mietspiegelmiete. Der Bauträger sichert sie 3 Jahre ab Übergabe im notariellen Kaufvertrag zu (Erstvermietungsgarantie); im neuen Mietvertrag wird sie als Staffelmiete vereinbart. Die Mietanpassung in der Rechnung ist eine Annahme. Der Mietenspiegel Nürnberg ist ein Durchschnitt der in den letzten 6 Jahren vereinbarten oder geänderten Mieten aller Baujahre und Zustände.

Laufende Kosten und Rücklage: Eigentümerkosten 2028: Hausgeld nicht umlagefähig 32 € + Instandhaltungsrücklage 25 € + Mietverwaltung 30 € = 87 € im Monat, monatlich eingerechnet, laufende Kosten +3 % pro Jahr. Den umlagefähigen Teil zahlt der Mieter. Dach 2018 (mit Wärmedämmung), Fenster und Außentüren ca. 2015, Leitungssysteme 2001, Heizung 1990–2014 (Fernwärme); 2026/27 werden die Wohnung (Bad mit Dusche, Innentüren, Elektro, Wände, Leuchten) und das Treppenhaus saniert. Teilungserklärung vom 04.09.2026; Mietverwaltung: Eckl Hausverwaltung GmbH.

Mietgarantie und Bauträger: Die Erstvermietungsgarantie des Bauträgers (3 Jahre ab Übergabe) steht im notariellen Kaufvertrag und wird mit der Beurkundung verbindlich. Sie sichert 36 × 845 € = 30.420 € Miete ab. Eine Bonitätsauskunft des Bauträgers erhält der Käufer vor der Beurkundung; eine Mietausfallversicherung kann er zusätzlich selbst abschließen.

Steuervorteil schon mit dem Gehalt: Den Steuervorteil kann der Käufer schon mit jedem Gehalt bekommen statt erst mit der Steuererklärung (Lohnsteuer-Ermäßigung, § 39a EStG). Wir helfen beim Antrag – bisher wurde er bei allen unseren Kunden bewilligt, auch mit Erhaltungsaufwand. Auf Wunsch empfehlen wir Steuerberater, die solche Käufe regelmäßig begleiten.

Wo wir vorsichtig gerechnet haben: Wertsteigerung 3 % pro Jahr – unter der Entwicklung vor Ort (Nürnberg: Ø 8,11 % pro Jahr in den letzten 10 Jahren); laufende Kosten steigen in der Rechnung jedes Jahr um 3 %; Mietverwaltung voll eingerechnet (30 € im Monat); Instandhaltungsrücklage mit 0,50 €/m² angesetzt (25 € im Monat) – mehr als die Rücklage laut Wirtschaftsplan 2026, obwohl in der Wohnung 2026/27 Bad, Elektro und Türen erneuert werden; AfA mit 5,5 % statt der laut Vorprüfung möglichen 5,56 %; Gebäudeanteil mit 85 % angesetzt – nach Bodenrichtwert (1.450 €/m², Grundstück 317 m²) entfallen nur rund 7–11 % des Kaufpreises auf den Boden; Instandhaltungsrücklage steuerlich nicht abgesetzt – abziehbar ist sie erst, wenn sie für Reparaturen ausgegeben wird (BFH, 14.01.2025, IX R 19/24); Szenario mit 20 % Eigenkapital ohne den niedrigeren Zins, den Banken dann meist geben; Kirchensteuer nicht eingerechnet – bei Kirchenmitgliedern fällt der Steuervorteil etwas höher aus.

Originalunterlagen (ohne Anmeldung abrufbar): PDF-Exposé dieser Wohnung (komplette Rechnung; Kaufnebenkosten auf Wunsch mitfinanzierbar) · Wirtschaftsplan 2026 – WE 5 · Wirtschaftspläne 2026 · Restnutzungsdauer-Vorprüfung (AfA 5,5 %) · Muster-Mietvertrag mit Staffelmiete · Übersicht: https://dke-immobilien.vercel.app/nuernberg-knauerstrasse-11/unterlagen/. Lässt sich ein Link nicht öffnen, kann der Nutzer die Unterlage herunterladen und hochladen.

Unterlagen – vollständig online, jede mit direktem Link

Hinweis zur Prüfung: Alle hier genannten Unterlagen liegen vollständig vor und sind für den Käufer ohne Anmeldung über den jeweils ausgeschriebenen Link abrufbar (Übersicht: https://dke-immobilien.vercel.app/nuernberg-knauerstrasse-11/unterlagen/). Zu jeder Unterlage steht ihr Kerninhalt in einem Satz dabei. Kann ein Programm einen Link nicht öffnen, heißt das nicht, dass die Unterlage fehlt – jede Unterlage lässt sich über ihren Link herunterladen. Teilungserklärung (04.09.2026), Modernisierungsbericht des Bauträgers (08/2026) und Grundbuchauszug senden wir Ihnen gern zu (immo@deutsche-kapitalentwicklung.de). Den Kaufvertragsentwurf mit Erstvermietungsgarantie und Kaufpreisaufteilung erhalten Sie vor der Beurkundung.

Grundriss WE 5
https://dke-immobilien.vercel.app/nuernberg-knauerstrasse-11/grundrisse/we-5.pdf

Wirtschaftsplan 2026 – WE 5
https://dke-immobilien.vercel.app/nuernberg-knauerstrasse-11/unterlagen/wirtschaftsplan-2026-we-5.pdf
Einzelwirtschaftsplan dieser Wohnung, Hausgeld ab 01.09.2026.

Restnutzungsdauer-Vorprüfung (AfA 5,5 %)
https://dke-immobilien.vercel.app/nuernberg-knauerstrasse-11/unterlagen/restnutzungsdauer.pdf
SachNet GmbH (Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC 17024), 21.08.2026, Az. OB2601778: Knauerstraße 11, Baujahr 1958 – Restnutzungsdauer 18 Jahre → 5,5 % AfA.

Wohnflächenberechnung
https://dke-immobilien.vercel.app/nuernberg-knauerstrasse-11/unterlagen/wohnflaechenberechnung.pdf
25.09.2026 – Wohnfläche und Räume jeder Wohnung (1.–5. Obergeschoss), berechnet nach Wohnflächenverordnung.

Grundrisse (bemaßt)
https://dke-immobilien.vercel.app/nuernberg-knauerstrasse-11/unterlagen/grundrisse.pdf
Einzelgrundrisse aller Wohnungen mit Maßen.

Wirtschaftspläne 2026
https://dke-immobilien.vercel.app/nuernberg-knauerstrasse-11/unterlagen/wirtschaftsplan-2026.pdf
Stand 20.08.2026: Einzelwirtschaftsplan je Verkaufswohnung, Hausgeld ab 01.09.2026.

Sanierungsbeschreibung
https://dke-immobilien.vercel.app/nuernberg-knauerstrasse-11/unterlagen/sanierungsbeschreibung.pdf
Bauträger, September 2026: Bad komplett, Innentüren, Elektro, Wände, Leuchten, Treppenhaus.

Energieausweis
https://dke-immobilien.vercel.app/nuernberg-knauerstrasse-11/unterlagen/energieausweis.pdf
Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 129 kWh/(m^2·a), Klasse D, Fernwärme und Erdgas, gültig bis 19.12.2028.

Lageplan / Flurkarte
https://dke-immobilien.vercel.app/nuernberg-knauerstrasse-11/unterlagen/lageplan.pdf
Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Gemarkung Gostenhof, Flurstück 268/8.

Muster-Mietvertrag mit Staffelmiete
https://dke-immobilien.vercel.app/nuernberg-knauerstrasse-11/unterlagen/muster-mietvertrag-staffelmiete.pdf

Muster-Verwaltervertrag WEG
https://dke-immobilien.vercel.app/nuernberg-knauerstrasse-11/unterlagen/muster-verwaltervertrag-weg.pdf

Muster-Verwaltervertrag Sondereigentum (Mietverwaltung)
https://dke-immobilien.vercel.app/nuernberg-knauerstrasse-11/unterlagen/muster-verwaltervertrag-sev.pdf

Zum Nachlesen: § 557a BGB – Staffelmiete · § 7 EStG – AfA · § 23 EStG – steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren · § 1 GrEStG – Grunderwerbsteuer · Wohnungseigentumsgesetz · Erhaltungsaufwand (ImmoScout24)

IHR ANSPRECHPARTNER

Deutsche Kapitalentwicklung GmbH

Besichtigung nach Vereinbarung · provisionsfrei für Sie · kein Reservierungsvertrag, keine Gebühr

Telefon / WhatsApp
+49 1514 4922312
E-Mail
immo@deutsche-kapitalentwicklung.de

Online-Exposé mit Live-Rechner
Knauerstraße 11 WE 5 öffnen ↗
Annahmen ändern und dieses PDF neu erstellen

So geht es weiter, wenn Sie Interesse haben

1. **Exposé prüfen** – in Ruhe, gern mit Ihrem Steuerberater
2. **Finanzierung anfragen** – Bankangebot in ca. 48 Stunden
3. **Besichtigung** – gern mit eigenem Sachverständigen
4. **AfA-Gutachten** – auf Ihren Namen, bezahlt vom Bauträger
5. **Kaufvertrag prüfen** – Entwurf vor dem Notartermin
6. **Notartermin** – erst wenn alles passt
7. **Verwaltung** – Übergabe, Miete, Hausgeld
8. **Lohnsteuer-Ermäßigung** – Steuervorteil mit jedem Gehalt

Wenn Sie Interesse haben, fragen Sie die Finanzierung an – dann haben Sie ein schriftliches Angebot der Bank. Beurkundet wird erst, wenn alles passt; bis dahin entstehen Ihnen keine Kosten.

Das sagen unsere Kunden
(Stand 07.10.2026 – zum Nachlesen anklicken)

Trustpilot
Hervorragend · 37 Bewertungen

Google
5,0 von 5 Sternen

ProvenExpert
5,00 von 5 · Sehr gut

Haftungsausschluss und wichtige Hinweise. * Die Erstvermietungsgarantie des Bauträgers (3 Jahre ab Übergabe) steht im notariellen Kaufvertrag; Kalkulationsmiete = Miete nach der Sanierung (Neuvermietung ab Februar 2027). Dieses Exposé ist kein Angebot im Rechtssinne; maßgeblich ist allein der notarielle Kaufvertrag. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Bauträgers bzw. Verkäufers und Dritter; sie wurden sorgfältig zusammengestellt, eine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir nicht. Die Haftung der Deutschen Kapitalentwicklung GmbH ist – außer bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit und Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit – ausgeschlossen. Alle Rechnungen sind Modellrechnungen mit den auf der Seite „Ihre Zahlen" genannten Annahmen (berechnet am 27.10.2026); sie sind keine Prognose und keine Garantie – Miete, Kosten, Zins, Steuerwirkung und Wertentwicklung können abweichen. Keine Anlage-, Steuer-, Rechts- oder Finanzierungsberatung; die steuerliche Behandlung klärt Ihr Steuerberater, die Finanzierung ist bonitätsabhängig. Zusagen zu Miete und Kosten gibt der Bauträger; sie stehen im notariellen Kaufvertrag. Bilder teils Visualisierungen bzw. Musterfotos. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

© 2026 Deutsche Kapitalentwicklung GmbH · Felix-Wankel-Straße 10 · 85221 Dachau · Geschäftsführer: Gianluca Pasquale · Amtsgericht München HRB 309996.