

MIETSHAUS mit 9 Whg. / 1 GE, Baujahr 1988, Beispielstr. 1, Beispielstadt		Quelle: DAS EINMALEINS DER IMMOBILIEN-INVESTITION	
WF	vermietbare Wohnfläche:	486,18 m ²	Leerstand Wohnen m ² : 62,14
GF	vermietbare Gewerbefläche:	110,00 m ²	Leerstand Gewerbe m ² : 0,00
VMF	VERMIETBARE FLÄCHE GESAMT:	596,18 m ²	Leerstand ges. m²: 62,14
	davon aktuell vermietete Fläche:	534,04 m ²	Leerstand ges. in %: 10,42%
WE	Anzahl Wohneinheiten:	9	Wohneinheiten leer: 1
GE	Anzahl Gewerbeeinheiten:	1	Gewerbeeinheiten leer: 0
NE	ANZAHL NUTZUNGSEINHEITEN GESAMT:	10	Einheiten leer gesamt: 1
	mittlere Größe der Nutzungseinheiten:	59,62 m ²	
	Anzahl Kfz.-Stellplätze:	4	Leerstand Stellpl.: 0

A 1	KAUFPREIS NETTO, ohne Kaufnebenkosten:	900.000 €	Kaufpreis netto /m2 VMF: 1.510 €
	FAKTOR / Vielfaches der Jahres-Istmiere:	17,00 -fach	
	ROH-RENDITE:	5,88%	
A 2	KAUFNEBENKOSTEN (KNK), incl. MwSt.:		
A 2.1	Grundwerbsteuer (variiert je nach Bundesland):	54.000 €	in % von KP roh: 6,00%
A 2.2	Gebühren für Notar und Grundbuchamt:	7.200 €	in % von KP roh: 0,80%
A 2.3	Maklerprovision, incl. MwSt.:	42.840 €	in % von KP roh: 4,76%
A 2.4	Bearbeitungsgebühr der finanzierenden Bank:	i.d.R. im Eff.-Zins enthalten	
A 2.5	Kosten für Verkehrswertgutachten, falls gesonderte Abrechnung:	1.800 €	in % von KP roh: 0,20%
A 2.6	diverse Kaufnebenkosten (Beratungskosten, etc.):	2.160 €	in % von KP roh: 0,24%
A 2ges.	KAUFNEBENKOSTEN (KNK) gesamt:	108.000 €	in % von KP roh: 12,00%
A 3	nur bei Erfordernis: Sofortige Investitionen / Instandsetzung o. ä.:	0 €	in % von KP roh: 0,00%
Ages.	KAUFPREIS BRUTTO (Gesamtinvestition) einschl. KNK:	1.008.000 €	Kaufpreis brutto /m2 VMF: 1.691 €
	Anteil Grundstückskosten am Kaufpreis (KP) brutto:	154.700 €	Bodenrichtwert je m2 Grdst.: 260 €
	Anteil Gebäudeanschaffungskosten* am KP brutto (Basis AfA*), ca.:	853.300 €	Grundstücksgröße in m2: 595

B	ERTRÄGE AUS VERMIETUNG	p. a.:	pro Monat:
B 1.1	Ist-Mieteinnahme Wohnen netto-kalt:	42.021 €	je m² vermietete Wohnfl.: 8,26 €
B 1.2	Ist-Mieteinnahme Gewerbe netto-kalt:	9.000 €	je m² vermietete Gew.-Fl.: 6,82 €
B 1.3	Ist-Mieteinnahme für Kfz-Stellplätze:	1.920 €	
B 1.4	diverse Ist-Mieteinnahmen, z. Bsp. f. Lager, Mobilfunkantennen usw.:	0 €	
B 1ges.	IST-MIETEINNAHME netto-kalt, gesamt p.a.:	52.941 €	Ist-Mieteinnahme pro Monat: 4.412 €
B 2.1	Abzug Kosten für Instandhaltung / Instandsetzung: bei 10€ bis 12 € je m2 p.a. dürfte die aktuelle Restnutzungsdauer RND in etwa gehalten werden können;	7.154 €	je m ² VMF p. a.: 12,00 €
B 2.2	Abzug für Mietausfallwagnis, einschl. Vermietungsprovisionen:	2.118 €	in % der Ist-Miete B1ges.: 4,00%
B 2.3	Abzug Kosten für Hausverwaltung:	3.360 €	je Mieteinheit pro Monat: 28,00 €
B 2.4	Abzug für diverse nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (BWK):	604 €	in % der Ist-Miete B1ges.: 1,14%
B 2ges.	SUMME BEWIRTSCHAFTUNGSKOST., nicht auf Miete umlegbar:	13.235 €	BWK in % der Ist-Miete B1ges.: 25,00%
Bges.	NETTO-REINERTRAG (= B1ges. - B2ges.):	39.706 €	je m² vermietete Fläche i.Monat: 6,20 €
	GESAMTKAPITAL-RENDITE:	3,94% vor Zinsen	

C	FINANZIERUNG (Fremdkapital + Eigenkapital):	Betrag:	Anteil an Ages. %:	Kapitaldienst:
C 1	DARLEHEN (Fremdkapital):	756.000 €	75,00%	
	eff. Zinssatz, Zinsbindungsfrist 15 Jahre in %:	2,20%		p.a.: 16.632 €
	Darlehensbelastung je m ² vermietbare Fläche (VMF):	1.268,07 €		
	anfängl. Tilgung Bankendarlehen in %:	2,00%		p.a. 15.120 €
	getilgter Darlehensbetrag nach 15 Jahren:	265.288 €	35,1%	
	Restschuld aus Darlehen nach 15 Jahren:	490.712 €		
C 2	EIGENKAPITAL:	252.000 €	25,00%	
				Kapitald. ges.:
Cges.	GESAMTKAPITAL (= C1 + C2 = Ages.):	1.008.000 €	100,00%	31.752 €
ZDQ	Zinsdeckungsquote (gibt an, wie oft der Netto-Reinertrag die Zinsen abdeckt):	2,39		
KDQ	Kapitaldienstdeckungsquote (gibt an wie oft d. Netto-Reinertr. den Kapitaldienst abdeckt):	1,25		

D	JAHRESÜBERSCHUSS / EIGENKAPITALRENDITE IM JAHR DES ANKAUFS		
	Netto-Reinertrag aus Bges., vor Zinsen / Tilgung / Steuern, anfängl.:	39.706 €	
	Abzug Zinsen auf Bankendarlehen aus C1, anfängl. p.a.:	16.632 €	
D 1	JAHRESÜBERSCHUSS vor Tilgung, vor Steuern:	23.074 €	EIGENKAPITAL-RENDITE: 9,16%
	Abzug anfängl. Tilgung* auf Bankendarlehen C1, p.a.:	15.120 €	
D 2	LIQUIDER JAHRESÜBERSCHUSS vor Steuern:	7.954 €	LIQUIDE EK-RENDITE: 3,16%

* Tilgung ist Gewinn, der eigentlich zu versteuern wäre: allerdings wird der Tilgungsbetrag in etwa kompensiert durch die Abschreibung auf die Gebäudeanschaffungskosten (AfA: 2% bis 2,5% p.a.), sodass auf die Tilgung anfangs keine nennenswerte Steuerzahlung anfällt;

TABELLE A3: 15-JAHRES-PLANUNG / BEISPIEL-OBJEKT 17-fach

MIETSHAUS mit 9 Whg. / 1 GE, Baujahr 1988, Beispielstr. 1, Beispielstadt

Ausgangswerte sind übernommen aus Tabelle A2

Quelle: DAS EINMALEINS DER IMMOBILIEN-INVESTITION von Michael A. Peter

hellgrüne Zellen: können verändert werden (müssen aber nicht)

Ergebnisse werden in Tabelle A3 nur angezeigt, wenn Tabelle A2 fertig ausgefüllt ist!!

KAUFPREIS NETTO, ohne Kaufnebenkosten:	900.000 €
Faktor (Vielfaches der Jahres-Ist-Miete):	17,00 -fach
Kaufnebenkosten + Sofortinvestitionen, gem. Tab. A2:	108.000 €
KAUFPREIS BRUTTO (Gesamtinvestition):	900.000 € 112,00%
davon EIGENKAPITAL in t1 bei Ankauf:	252.000 € 28,00%
davon DARLEHEN in t1 bei Ankauf:	756.000 € 84,00%
getilgter Darlehensbetrag nach 15 Jahren:	265.288 €
getilgter Darlehensanteil nach 15 Jahren in Prozent:	35,09%
RESTDARLEHEN BANK nach 15 Jahren:	490.712 €

ERTRÄGE AUS VERMIETUNG		
IST-Miete netto-kalt in t1 bei Ankauf:	52.941 €	100,00%
Abzug Bewirtschaftungskosten (BWK) in t1:	13.235 €	25,00%
NETTO-REINERTRAG in t1 bei Ankauf vor Zinsen:	39.706 €	75,00%

KAPITALDIENST / ANNUITÄT IM JAHR DES ANKAUFS:		
anfängliche Zinsen in t1:	2,20%	16.632 € p. a.
anfängliche Tilgung in t1:	2,00%	15.120 € p. a.
GESAMT:	4,20%	31.752 € p. a.

Jahr	MIETENENTWICKLUNG / NETTO-REINERTRAG			KAPITALDIENST (Annuität)			ÜBERSCHUSS / RENDITE AUS MIETEINNAHMEN				WERTENTWICKLUNG			
	A*	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K**	L		
	Annahme Mietsteigerung* in t	IST-Miete aktuell in t netto-kalt	NRE nach 25,00% Abzug-BWK	Zinsen in t (abnehmend)	Tilgung in t (zunehmend)	GESAMT in t (= D + E)	liquider Überschuss in t (= C - D - E):	liquide EK-Rendite LROE	EK-Rendite in t aus Tilgung (E)	EK-Rendite GESAMT in t ROE	Annahme für Faktor** bei Verkauf	OBJEKTWERT (Ist-Miete x Faktor = B x K)		
t1	0,00%	52.941 €	39.706 €	16.632 €	15.120 €	31.752 €	7.954 €	3,16%	6,00%	9,16%	17,00	900.000 €		
t2	0,00%	52.941 €	39.706 €	16.299 €	15.453 €	31.752 €	7.954 €	3,16%	6,13%	9,29%	17,00	900.000 €		
t3	0,00%	52.941 €	39.706 €	15.959 €	15.793 €	31.752 €	7.954 €	3,16%	6,27%	9,42%	17,00	900.000 €		
t4	2,00%	54.000 €	40.500 €	15.612 €	16.140 €	31.752 €	8.748 €	3,47%	6,40%	9,88%	17,00	918.000 €		
t5	2,00%	55.080 €	41.310 €	15.257 €	16.495 €	31.752 €	9.558 €	3,79%	6,55%	10,34%	17,00	936.360 €		
t6	2,00%	56.181 €	42.136 €	14.894 €	16.858 €	31.752 €	10.384 €	4,12%	6,69%	10,81%	18,00	1.011.269 €		
t7	2,00%	57.305 €	42.979 €	14.523 €	17.229 €	31.752 €	11.227 €	4,46%	6,84%	11,29%	18,00	1.031.494 €		
t8	2,00%	58.451 €	43.838 €	14.144 €	17.608 €	31.752 €	12.086 €	4,80%	6,99%	11,78%	18,00	1.052.124 €		
t9	2,00%	59.620 €	44.715 €	13.757 €	17.995 €	31.752 €	12.963 €	5,14%	7,14%	12,29%	18,00	1.073.166 €		
t10	2,00%	60.813 €	45.609 €	13.361 €	18.391 €	31.752 €	13.857 €	5,50%	7,30%	12,80%	18,00	1.094.630 €		
t11	2,00%	62.029 €	46.522 €	12.956 €	18.796 €	31.752 €	14.770 €	5,86%	7,46%	13,32%	19,00	1.178.551 €		
t12	2,00%	63.269 €	47.452 €	12.543 €	19.209 €	31.752 €	15.700 €	6,23%	7,62%	13,85%	19,00	1.202.122 €		
t13	2,00%	64.535 €	48.401 €	12.120 €	19.632 €	31.752 €	16.649 €	6,61%	7,79%	14,40%	19,00	1.226.165 €		
t14	2,00%	65.825 €	49.369 €	11.688 €	20.064 €	31.752 €	17.617 €	6,99%	7,96%	14,95%	19,00	1.250.688 €		
t15	2,00%	67.142 €	50.356 €	11.247 €	20.505 €	31.752 €	18.604 €	7,38%	8,14%	15,52%	19,00	1.275.702 €		
Ges.:	26,82%	883.073 €	662.304 €	210.992 €	265.288 €	476.280 €	186.024 €	hypothetisch angenommener Verkaufspreis Ende t15:			1.275.702 €			
Durchschnitt 15 Jahre*:							Tilgung gesamt:		Abzug Restdarlehen Ende t15:				490.712 €	
1,79%							35,09%		Abzug Eigenkapital (EK):				252.000 €	
* vorsichtige Annahme für Mietensteigerungen (Spalte A): 2% p.a. ab Jahr 4, einschl. Zins- und Zinseszinsseffekten; keine Mietensteigerung von Jahr 1 bis 3;							ÜBERSCHUSS AUS VERKAUF im Jahr 15, steuerfrei:							532.989 €
							+ liquide Mietüberschüsse gesamt in 15 Jahren, vor Steuern:							186.024 €
							GESAMTÜBERSCHUSS aus Verkauf und Mieten, vor Steuern:							719.013 €
							GESAMTÜBERSCHUSS in % bezogen auf das Eigenkapital in t1:							285,32%
							durchschnittlich p.a.:							19,02%
							** vorsichtige Annahme: leichte Erholung des Faktors (d. h. des Anlegervertrauens) um 2 Jahresmieten (unterbewertet erworbene Immobilien legen oft deutlich mehr zu);							