

INVESTMENT + ROI KALKULATION

ohne Berücksichtigung der Annuität

Objekt **Musterstadt Musterstraße**

Szenario **IST**

TECHNISCHE OBJEKTDATEN

Fläche Wohnen + Balkone	400,00	m ²
Fläche Gewerbeeinheiten	100,00	m ²
Summe Fläche	500,00	m ²
Anzahl Wohneinheiten	4	
Anzahl Gewerbeeinheiten	2	
Anzahl Stellplätze	3	
Anzahl Garagen	1	
Fläche Grundstück	500,00	m ²
1000´stel	1000,00	
Bodenrichtwert / m ²	160	€

STEUERDATEN

Abschreibungssatz / Jahr (abh. v. Baujahr)	2,00%
persönlicher Grenzsteuersatz	45%

WERT / WERTSTEIGERUNG

Inflation (+) / Deflation (-)		1,00%
Multiplikator / Marktfaktor Miete > Wert		14
Mietpreisentwicklung	nach 4 Jahre	10%
Mietpreisentwicklung	nach 8 Jahre	10%

Achtung: Ermitteln Sie die o.g. Werte sehr sorgfältig! Kleine Korrekturen können einen erheblichen Einfluss auf die Ergebnisse der Kalkulation haben! Insb. die angenommene Inflation / Wertsteigerung sowie der Markt-Multiplikator sollten konservativ angesetzt werden! Erstellen Sie für verschiedene Varianten ggf. mehrere alternative Szenarien!
Eine detaillierte Kalkulation ersetzt nicht kritisches Denken und eine Plausibilitätsprüfung.

WERTE FÜR INVEST + FINA + OPERATIONS

INVESTMENT

KAUFPREIS

Kaufpreis Wohnen	+	400.000	€
Kaufpreis Gewerbe	+	100.000	€
Kaufpreis Stellplätze/TG	+	15.000	€
Kaufpreis Sonstiges	+	5.000	€
KAUFPREIS GESAMT	=	520.000	€

KAUF-NEBENKOSTEN

Makler-Provision	+	30.940	€	5,95%
NK Notar	+	7.800	€	1,50%
GE-Steuer	+	18.200	€	3,50%
Grundbuchamt	+	2.600	€	0,50%
Ämter / Behörden	+	500		
Rechtsanwalt / Gutachter	+	800		
Sonstiges	+	0		
SUMME NEBENKOSTEN	=	60.840	€	

OBJEKTAUFWERTUNG

Sanierung Objekt	+	0	€
Renovierung / Instandset.	+	10.000	€
Gutachter, Projektsteuerer	+	500	€
Überbrückungskosten	+	1.000	€
Kosten Erstvermietung	+		
SUMME AUFWERTUNG	=	11.500	€

INVESTMENT GESAMT = 592.340 €

FINANZIERUNG

KREDIT 1

Bruttobetrag	+	480.000	€	-	€
Abschlusskosten	-	4.800	€	-	€
Nettobetrag	=	475.200	€	-	€
Zins netto		3,99%		0,00%	
Tilgung		2,50%		0,00%	

KREDIT 2

Bruttobetrag	+	-	€	-	€
Abschlusskosten	-	-	€	-	€
Nettobetrag	=	-	€	-	€
Zins netto		0,00%		0,00%	
Tilgung		0,00%		0,00%	

KREDIT 3

Bruttobetrag	+	-	€	-	€
Abschlusskosten	-	-	€	-	€
Nettobetrag	=	-	€	-	€
Zins netto		0,00%		0,00%	
Tilgung		0,00%		0,00%	

Summe Kredit 1-6 Netto + 475.200 €

EIGENKAPITAL + 117.140 €

FINANZIERUNG GESAMT = 592.340 €

OPERATIONS

MIETEINNAHMEN / JAHR

Kaltniete Wohnungen	+	28.800	€
Kaltniete Gewerbe o MwSt.		9.600	€
Kaltniete Stellplätze	+		
Kaltniete Sonstiges	+		
KALTMIETE GESAMT / JAHR	=	38.400	€

BETRIEBSKOSTEN / JAHR

Immo-Verwaltung	+	1.800	€	25,00	€
Instandhaltung Substanz	+	3.500	€	7,00	€
kalk. Mietausfall + Court.	+	1.536	€	4,00	€
Summe BETRIEBSKOSTEN	=	6.836	€		

ZINSAHLUNGEN / Jahr

Zins Kredit 1 / 4	+	19.152	€	-	€
Zins Kredit 2 / 5	+	0	€	-	€
Zins Kredit 3 / 6	+	0	€	-	€
Summe ZINSAHLUNGEN	=	19.152	€		

TILGUNG Jahr 1 (ohne Annuität)

Tilgung 1 / 4	+	12.000	€	-	€
Tilgung 2 / 5	+	0	€	-	€
Tilgung 3 / 6	+	0	€	-	€
Summe	=	12.000	€		

OPERATIV (nach Tilgung) = 412 €

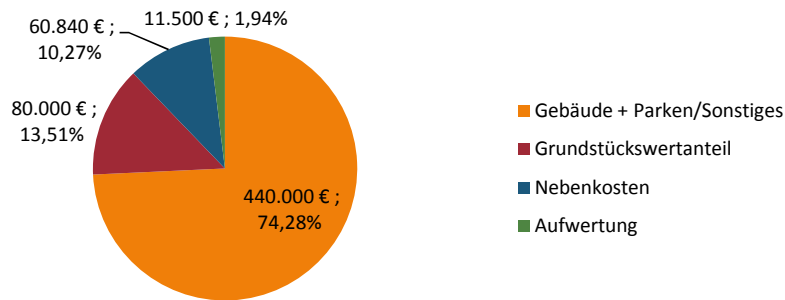
OPERATIV (vor Tilgung) = 12.412 €

KENNZAHLEN I

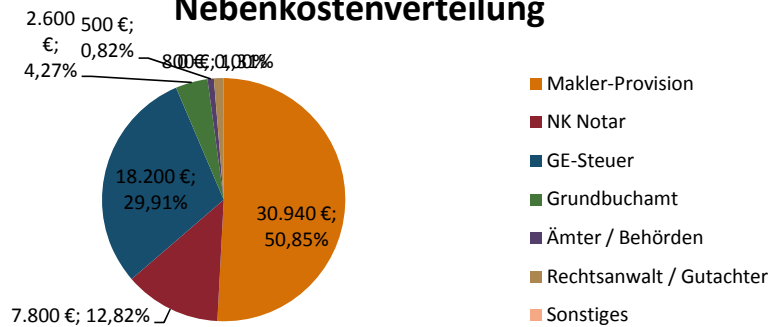
KAUFPREISAUFTEILUNG

Kategorie	Betrag (€)	Anteil (%)	NK-Aufteilung
Gesamtinvestment	592.340 €	100,00%	
Gebäude + Parken/Sonstiges	440.000 €	74,28%	84,62%
Grundstückswertanteil	80.000 €	13,51%	15,38%
Nebenkosten	60.840 €	10,27%	100,00%
Aufwertung	11.500 €	1,94%	

Investment-Kostenaufteilung



Nebenkostenverteilung



CASHFLOW FROM OPERATIONS

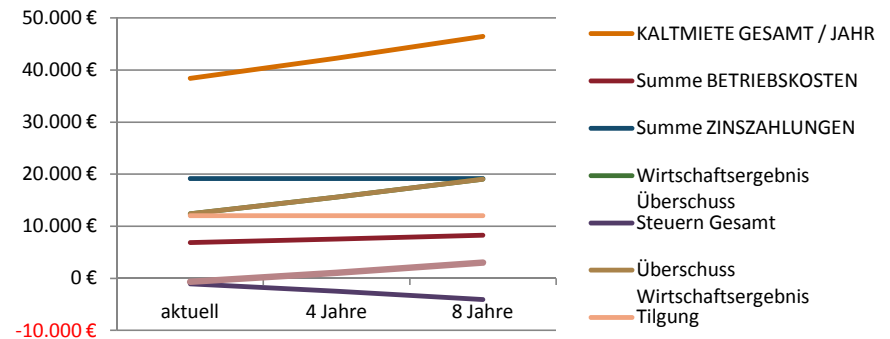
WIRTSCHAFTSERGEBNIS	aktuell	4 Jahre	8 Jahre
Kostensatz gegenüber "aktuell"		110,00%	121,00%
KALTMIETE GESAMT / JAHR	= 38.400 €	42.240 €	46.464 €
Summe BETRIEBSKOSTEN	- 6.836 €	7.520 €	8.272 €
Summe ZINSAHLUNGEN	- 19.152 €	19.152 €	19.152 €
Wirtschaftsergebnis Überschuss	= 12.412 €	15.568 €	19.040 €

ABSCHREIBUNG / JAHR 2,00% * 502.980 € = **10.060 €**

STEUERN	aktuell	4 Jahre	8 Jahre
Steuersatz	45%	45%	45%
Wirtschaftsergebnis Überschuss	12.412 €	15.568 €	19.040 €
Steuern auf operativen Überschuss	- 5.585 €	7.006 €	8.568 €
Abschreibungsbetrag auf Objekt	10.060 €	10.060 €	10.060 €
Steuererstattung auf Abschreibung	+ 4.527 €	4.527 €	4.527 €
Steuern Gesamt	= -1.059 €	-2.479 €	-4.041 €

Überschuss Wirtschaftsergebnis	+ 12.412 €	15.568 €	19.040 €
Steuern Gesamt	- 1.059 €	2.479 €	4.041 €
Überschuss nach Steuer vor Tilgung	= 11.353 €	13.089 €	14.999 €
Tilgung	- 12.000 €	12.000 €	12.000 €
Cash-Überschuß nach Steuer + Tilgung	= -647 €	1.089 €	2.999 €

Entwicklung operativer CashFlow



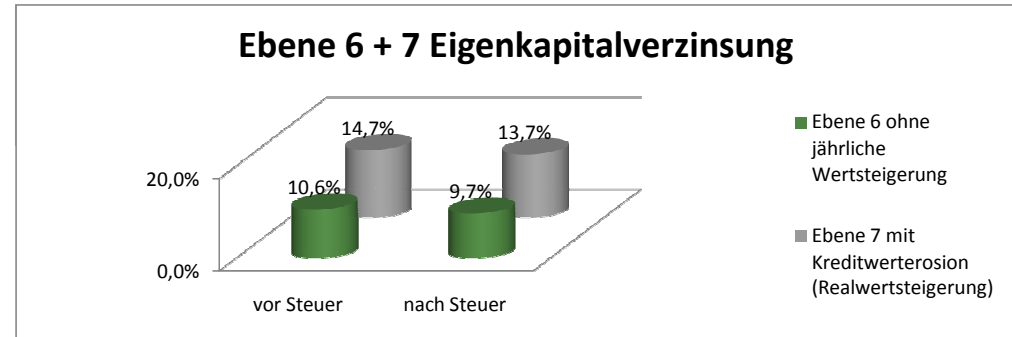
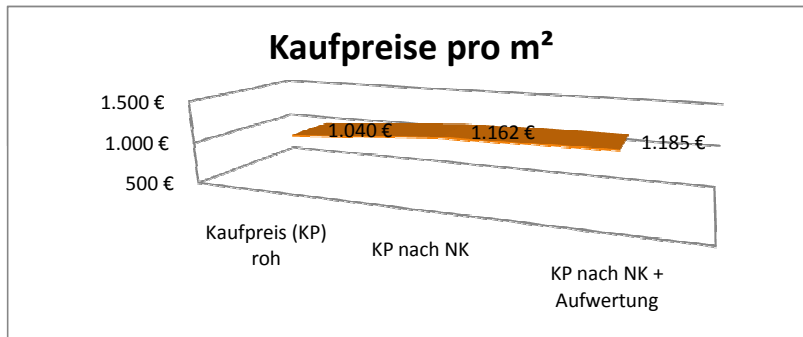
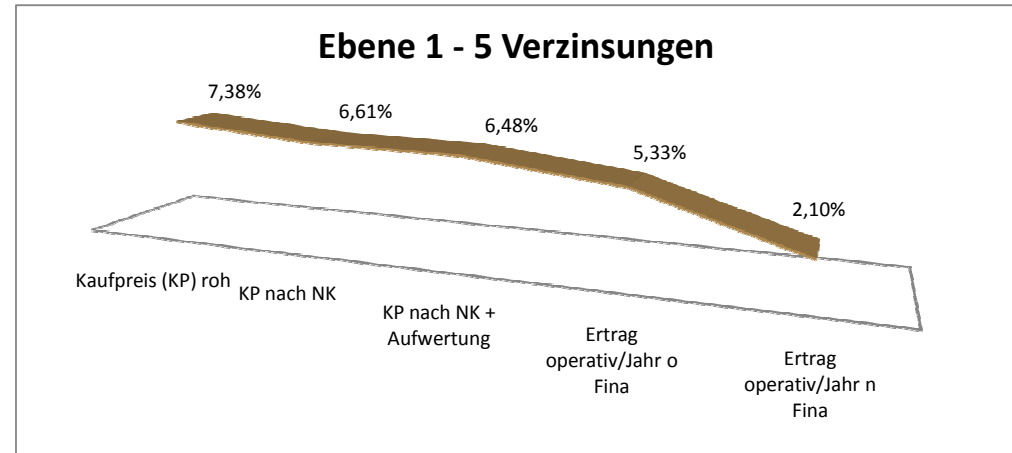
KENNZAHLEN II

FAKTOREN / ZINS KAUFPREIS + BETRIEB

FAKTOREN	Ebene	Gesamt	pro m ²	Faktor	Zins
Kaufpreis (KP) roh	1	520.000 €	1.040 €	13,54	7,38%
KP nach NK	2	580.840 €	1.162 €	15,13	6,61%
KP nach NK + Aufwertung	3	592.340 €	1.185 €	15,43	6,48%
Ertrag operativ/Jahr o Fina	4	31.564 €	63 €	18,77	5,33%
Ertrag operativ/Jahr n Fina	5	12.412 €	25 €	47,72	2,10%

CASH ON CASH / Eigenkapitalverzinsung		aktuell
Eigenkapital		117.140 €
Kreditwerterosion / Jahr		4.752 €
Überschuss Wirtschaftsergebnis		12.412 €
Überschuss nach Steuer		11.353 €

CASH ON CASH - Eigenkapitalverzinsung - Jahr 1		vor Steuer	nach Steuer
Ebene 6	ohne jährliche Wertsteigerung	10,6%	9,7%
Ebene 7	mit Kreditwerterosion (Realwertsteigerung)	14,7%	13,7%



EXIT-PROJEKTION 10 Jahre

VK in 10 Jahren - ohne Mietsteigerung		14 Marktfaktor	
Gewinn VK-EK	537.600 € - 592.340 €	-54.740 €	steuerfrei nach 10 J.
Gewinn operativ versteuert		113.534 €	ohne Mietsteigerung
Summe Gewinne VK + Miete		58.794 €	ohne Mietsteigerung

VK in 10 Jahren nach 2 Mietanpassungen		14 Marktfaktor	
Gewinn VK-EK	650.496 € - 592.340 €	58.156 €	steuerfrei nach 10 J.
Gewinn operativ versteuert		127.770 €	mit Mietsteigerung
Summe Gewinne VK + Miete		185.926 €	mit Mietsteigerung

gewichteter Gewinn 10 Jahre 50% / 50% 122.360 € 104,5%

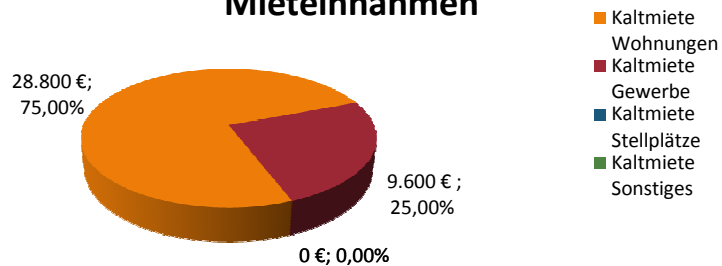
KENNZAHLEN III

AUSWERTUNG OPERATIV

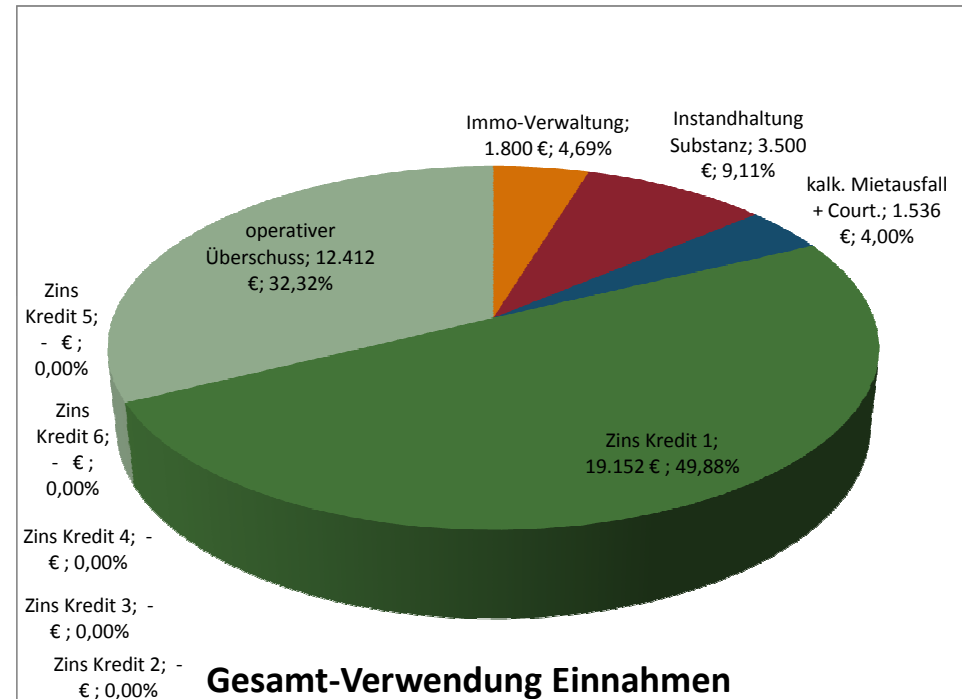
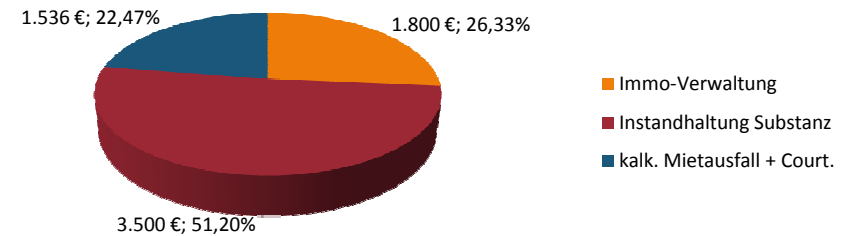
MIETEINNAHMEN / JAHR	Betrag	Anteil
Kaltmiete Wohnungen	28.800 €	75,00%
Kaltmiete Gewerbe	9.600 €	25,00%
Kaltmiete Stellplätze	0 €	0,00%
Kaltmiete Sonstiges	0 €	0,00%
KALTMIETE GESAMT / JAHR	38.400 €	100,00%

BETRIEBSKOSTEN / JAHR	Betrag	Anteil BK	Anteil BZ	Anteil E
Immo-Verwaltung	1.800 €	26,33%	6,93%	4,69%
Instandhaltung Substanz	3.500 €	51,20%	13,47%	9,11%
kalk. Mietausfall + Court.	1.536 €	22,47%	5,91%	4,00%
Summe BETRIEBSKOSTEN	6.836 €	100,00%	26,30%	17,80%
ZINSAHLUNGEN / Jahr	Betrag	Anteil Zins		
Zins Kredit 1	19.152 €	100,00%	73,70%	49,88%
Zins Kredit 2	- €	0,00%	0,00%	0,00%
Zins Kredit 3	- €	0,00%	0,00%	0,00%
Zins Kredit 4	- €	0,00%	0,00%	0,00%
Zins Kredit 5	- €	0,00%	0,00%	0,00%
Zins Kredit 6	- €	0,00%	0,00%	0,00%
Summe ZINSAHLUNGEN	19.152 €	100,00%	73,70%	49,88%
Betriebskosten + Zinsen	25.988 €		100,00%	
operativer Überschuss	12.412 €			32,32%
Summe Einnahmen	38.400 €			100,00%

Mieteinnahmen



Betriebskosten



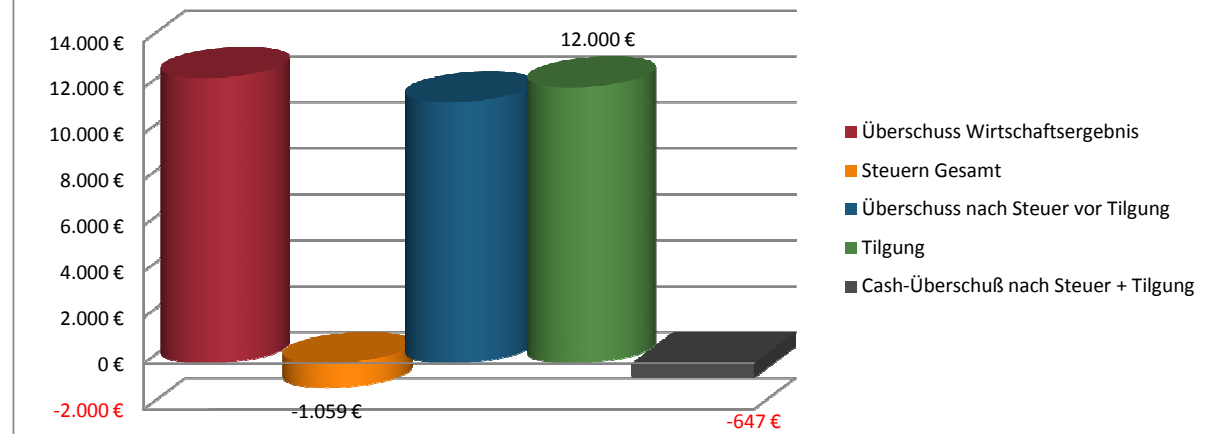
KENNZAHLEN IV

Verwendung operativer Überschuss

Überschuss Wirtschaftsergebnis	12.412 €
Steuern Gesamt	-1.059 €
Überschuss nach Steuer vor Tilgung	11.353 €
Tilgung	12.000 €
Cash-Überschuß nach Steuer + Tilgung	-647 €

Hinweis: Wenn der Cash-Überschuss nach Steuern und Tilgung deutlich negativ ist, dann kostet Sie das Objekt jeden Monat weiteres Bar-Geld, welches Sie einlegen / zurücklegen müssen. Achten Sie auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Überschuss, Steuern (bzw. Rücklagen dafür) und Tilgungshöhen damit ist nicht zu einem Cash-Engpass kommt !

Verwendung operativer Überschuss



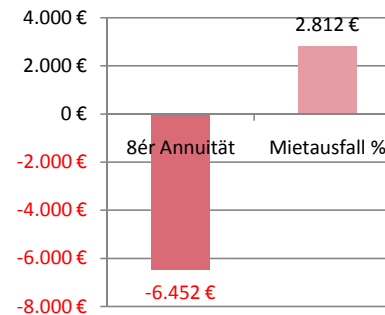
FINANZIERUNG

Finanzierung Gesamt	592.340 €	100,00%
Fremdkapital / Kredit netto	475.200 €	80,22%
Eigenkapital	117.140 €	19,78%
Zins	19.152 € / Jahr	1.596 € / Monat
Tilgung	12.000 € / Jahr	1.000 € / Monat

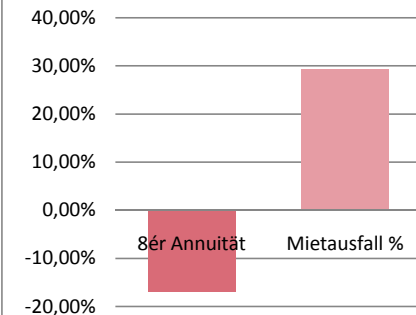
BANK-BETRACHTUNG

8ér Annuität	38.016 €	
Überschuss nach 8ér Annuität	-6.452 €	-16,97%
Mietausfall %	25%	9.600 €
Überschuss nach Mietausfall	2.812 €	29,29%

Überschüsse Bankbetrachtung



Reserven bei Bankbetrachtung



AUSWERTUNG FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Fina-Quelle	Brutto	Kredit-Anteil br	Fina-NK	Fina Netto	Fina-Anteil	Zins %	Zinszahlung	Zinsanteil	Tilgung %	Tilgung	Tilgungsanteil	Zins + Tilgung
Kredit 1	480.000 €	100,00%	4.800 €	475.200 €	80,22%	3,99%	19.152 €	100,00%	2,50%	12.000 €	100,00%	31.152 €
Kredit 2	- €	0,00%	- €	- €	0,00%	0,00%	- €	0,00%	0,00%	- €	0,00%	- €
Kredit 3	- €	0,00%	- €	- €	0,00%	0,00%	- €	0,00%	0,00%	- €	0,00%	- €
Kredit 4	- €	0,00%	- €	- €	0,00%	0,00%	- €	0,00%	0,00%	- €	0,00%	- €
Kredit 5	- €	0,00%	- €	- €	0,00%	0,00%	- €	0,00%	0,00%	- €	0,00%	- €
Kredit 6	- €	0,00%	- €	- €	0,00%	0,00%	- €	0,00%	0,00%	- €	0,00%	- €
Eigenkapital				117.140 €	19,78%							
Summe	480.000 €	100,00%	4.800 €	592.340 €	100,00%		19.152 €	100,00%		12.000 €	100,00%	31.152 €

Achtung: Je höher der Finanzierungsanteil einer Finanzierungsquelle, desto sinnvoller ist dort ein möglichst niedriger Soll-Zins.

Je höher der Soll-Zins einer Finanzierungsquelle, desto sinnvoller ist i.d.R. die dortige bevorzugte Tilgung.

Je höher der Fremdfinanzierungsanteil / je kleiner der Eigenkapitalanteil an einem Vorhaben, desto stärker schwanken insb. Ihre CashOnCash-Ergebnisse (Vorteil und Risiko)

