

INVESTMENT + ROI KALKULATION

ohne Berücksichtigung der Annuität

Objekt Musterstadt Musterstraße

Szenario nach Mietanpassung, Kreditoptimierung und DG-Ausbau

TECHNISCHE OBJEKTDATEN		STEUERDATEN		WERT / WERTSTEIGERUNG	
Fläche Wohnen + Balkone	460,00 m ²	Abschreibungssatz / Jahr (abh. v. Baujahr)	2,00%	Inflation (+) / Deflation (-)	1,00%
Fläche Gewerbeeinheiten	100,00 m ²	persönlicher Grenzsteuersatz	45%	Multiplikator / Marktfaktor Miete > Wert	14
Summe Fläche	560,00 m ²			Mietpreisentwicklung nach 4 Jahre	10%
Anzahl Wohneinheiten	4			Mietpreisentwicklung nach 8 Jahre	10%
Anzahl Gewerbeeinheiten	2				
Anzahl Stellplätze	3				
Anzahl Garagen	1				
Fläche Grundstück	500,00 m ²				
1000'stel	1000,00				
Bodenrichtwert / m ²	160 €				

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	+	31.500 €
Renovierung / Instandset.	+	10.000 €
Gutachter, Projektsteuerer	+	500 €
Überbrückungskosten	+	1.000 €
Kosten Erstvermietung	+	
SUMME AUFWERTUNG	=	43.000 €

INVESTMENT GESAMT = 623.840 €

FINANZIERUNG

KREDIT 1

	KREDIT 1	KREDIT 4
Bruttobetrag	+	480.000 €
Abschlusskosten	-	4.800 €
Nettobetrag	=	475.200 €
Zins netto		3,70%
Tilgung		2,50%

KREDIT 2

	KREDIT 2	KREDIT 5
Bruttobetrag	+	30.000 €
Abschlusskosten	-	300 €
Nettobetrag	=	29.700 €
Zins netto		3,50%
Tilgung		0,00%

KREDIT 3

	KREDIT 3	KREDIT 6
Bruttobetrag	+	- €
Abschlusskosten	-	- €
Nettobetrag	=	- €
Zins netto		0,00%
Tilgung		0,00%

Summe Kredit 1-6 Netto + 504.900 €

EIGENKAPITAL + 118.940 €

FINANZIERUNG GESAMT = 623.840 €

OPERATIONS

MIETEINNAHMEN / JAHR

Kaltniete Wohnungen	+	35.880 €
Kaltniete Gewerbe o MwSt.		10.560 €
Kaltniete Stellplätze	+	900 €
Kaltniete Sonstiges	+	1.200 €
KALTMIETE GESAMT / JAHR	=	48.540 €

BETRIEBSKOSTEN / JAHR

Immo-Verwaltung	+	1.584 €	22,00 €
Instandhaltung Substanz	+	3.080 €	5,50 €
kalk. Mietausfall + Court.	+	1.942 €	4,00 €
Summe BETRIEBSKOSTEN	=	6.606 €	

ZINSAHLUNGEN / Jahr

Zins Kredit 1 / 4	+	17.760 €	- €
Zins Kredit 2 / 5	+	1.050 €	- €
Zins Kredit 3 / 6	+	0 €	- €
Summe ZINSAHLUNGEN	=	18.810 €	

TILGUNG Jahr 1 (ohne Annuität)

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

OPERATIV (nach Tilgung) = 11.124 €

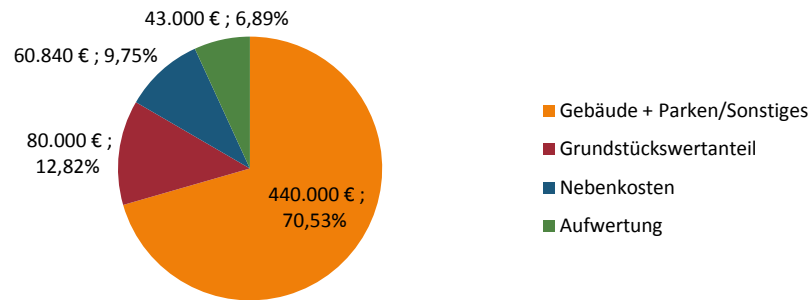
OPERATIV (vor Tilgung) = 23.124 €

KENNZAHLEN I

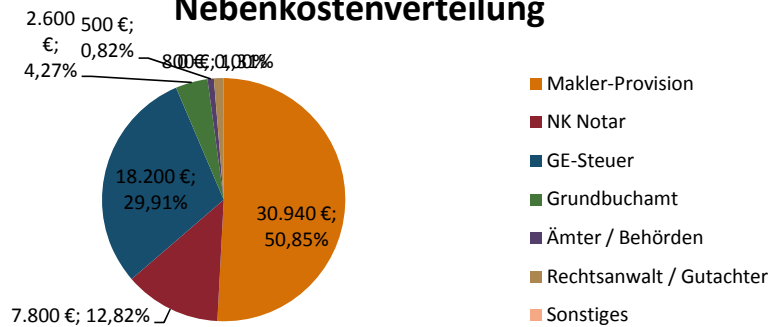
KAUFPREISAUFTEILUNG

Kategorie	Betrag (€)	Anteil (%)	NK-Aufteilung (%)
Gesamtinvestment	623.840 €	100,00%	
Gebäude + Parken/Sonstiges	440.000 €	70,53%	84,62%
Grundstückswertanteil	80.000 €	12,82%	15,38%
Nebenkosten	60.840 €	9,75%	100,00%
Aufwertung	43.000 €	6,89%	

Investment-Kostenaufteilung



Nebenkostenverteilung



CASHFLOW FROM OPERATIONS

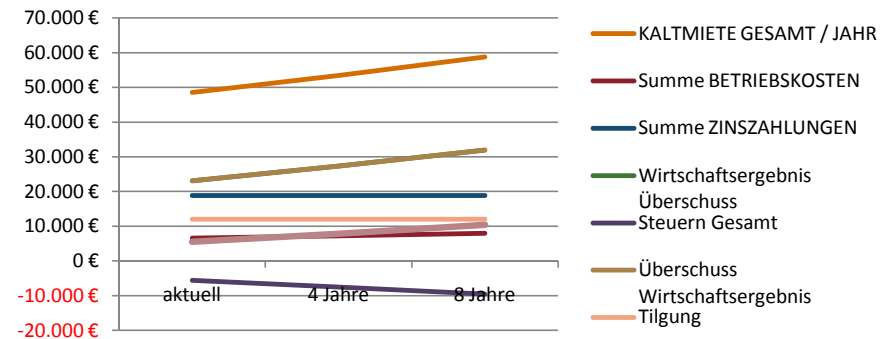
WIRTSCHAFTSERGEBNIS	aktuell	4 Jahre	8 Jahre
Kostensatz gegenüber "aktuell"		110,00%	121,00%
KALTMIETE GESAMT / JAHR	= 48.540 €	53.394 €	58.733 €
Summe BETRIEBSKOSTEN	- 6.606 €	7.266 €	7.993 €
Summe ZINSAHLUNGEN	- 18.810 €	18.810 €	18.810 €
Wirtschaftsergebnis Überschuss	= 23.124 €	27.318 €	31.931 €

ABSCHREIBUNG / JAHR 2,00% * 534.480 € = **10.690 €**

STEUERN	aktuell	4 Jahre	8 Jahre
Steuersatz	45%	45%	45%
Wirtschaftsergebnis Überschuss	23.124 €	27.318 €	31.931 €
Steuern auf operativen Überschuss	- 10.406 €	12.293 €	14.369 €
Abschreibungsbetrag auf Objekt	10.690 €	10.690 €	10.690 €
Steuererstattung auf Abschreibung	+ 4.810 €	4.810 €	4.810 €
Steuern Gesamt	= -5.596 €	-7.483 €	-9.558 €

Überschuss Wirtschaftsergebnis	+ 23.124 €	27.318 €	31.931 €
Steuern Gesamt	- 5.596 €	7.483 €	9.558 €
Überschuss nach Steuer vor Tilgung	= 17.529 €	19.835 €	22.372 €
Tilgung	- 12.000 €	12.000 €	12.000 €
Cash-Überschuß nach Steuer + Tilgung	= 5.529 €	7.835 €	10.372 €

Entwicklung operativer CashFlow



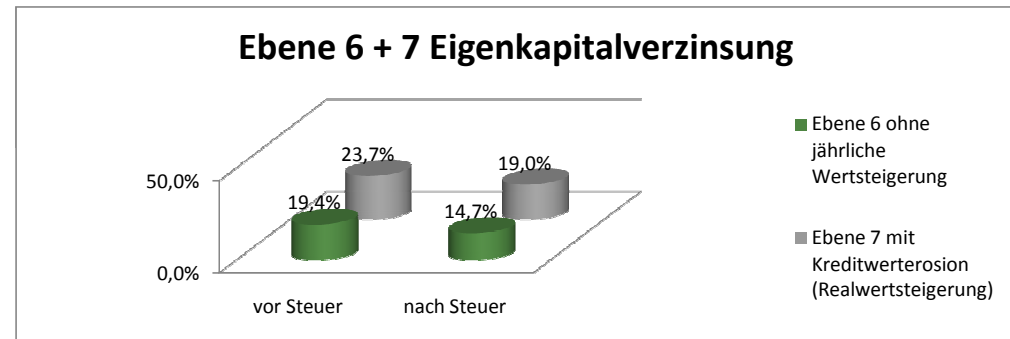
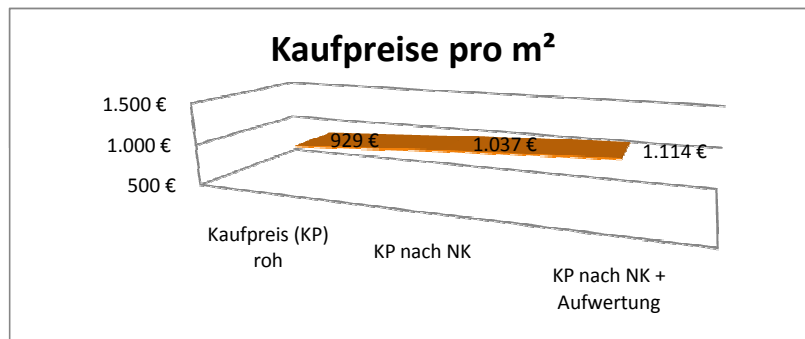
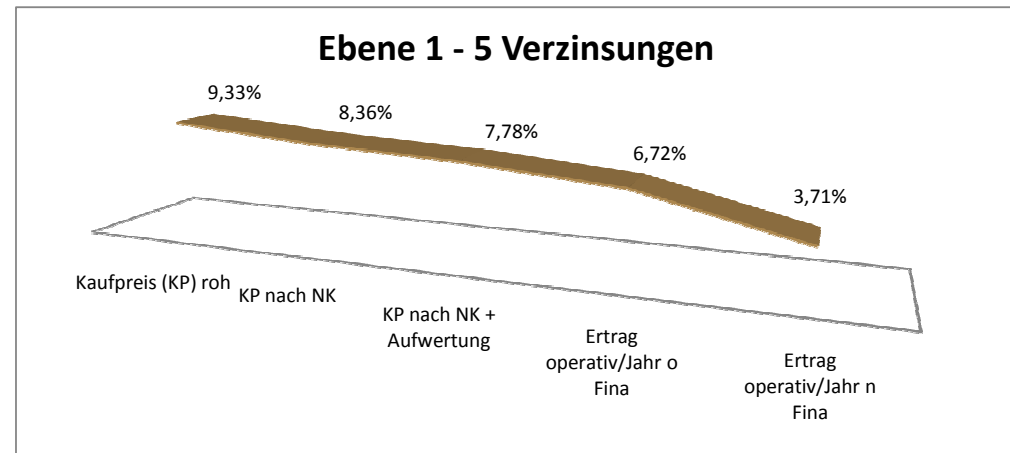
KENNZAHLEN II

FAKTOREN / ZINS KAUFPREIS + BETRIEB

FAKTOREN	Ebene	Gesamt	pro m ²	Faktor	Zins
Kaufpreis (KP) roh	1	520.000 €	929 €	10,71	9,33%
KP nach NK	2	580.840 €	1.037 €	11,97	8,36%
KP nach NK + Aufwertung	3	623.840 €	1.114 €	12,85	7,78%
Ertrag operativ/Jahr o Fina	4	41.934 €	75 €	14,88	6,72%
Ertrag operativ/Jahr n Fina	5	23.124 €	41 €	26,98	3,71%

CASH ON CASH / Eigenkapitalverzinsung		aktuell
Eigenkapital		118.940 €
Kreditwerterosion / Jahr		5.049 €
Überschuss Wirtschaftsergebnis		23.124 €
Überschuss nach Steuer		17.529 €

CASH ON CASH - Eigenkapitalverzinsung - Jahr 1		vor Steuer	nach Steuer
Ebene 6	ohne jährliche Wertsteigerung	19,4%	14,7%
Ebene 7	mit Kreditwerterosion (Realwertsteigerung)	23,7%	19,0%



EXIT-PROJEKTION 10 Jahre

VK in 10 Jahren - ohne Mietsteigerung		14 Marktfaktor	
Gewinn VK-EK	679.560 € - 623.840 €	55.720 €	steuerfrei nach 10 J.
Gewinn operativ versteuert		175.287 €	ohne Mietsteigerung
Summe Gewinne VK + Miete		231.007 €	ohne Mietsteigerung

VK in 10 Jahren nach 2 Mietanpassungen		14 Marktfaktor	
Gewinn VK-EK	822.268 € - 623.840 €	198.428 €	steuerfrei nach 10 J.
Gewinn operativ versteuert		194.200 €	mit Mietsteigerung
Summe Gewinne VK + Miete		392.627 €	mit Mietsteigerung

gewichteter Gewinn 10 Jahre 50% / 50% 311.817 € 262,2%

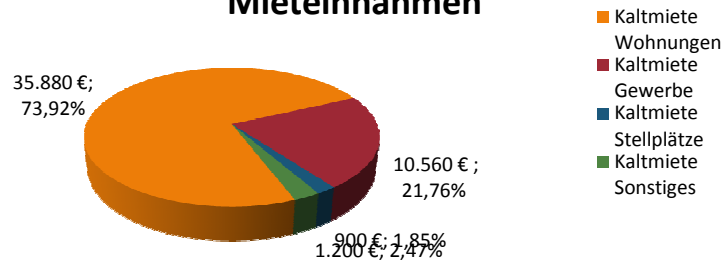
KENNZAHLEN III

AUSWERTUNG OPERATIV

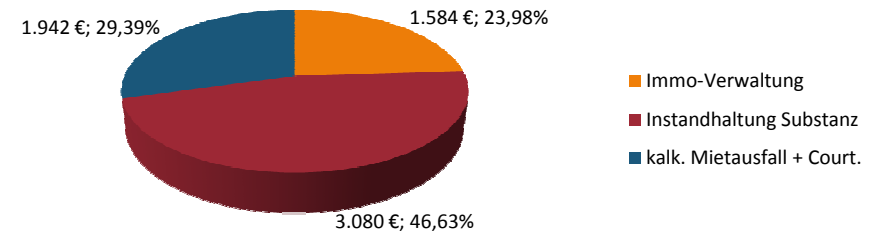
MIETEINNAHMEN / JAHR	Betrag	Anteil
Kaltmiete Wohnungen	35.880 €	73,92%
Kaltmiete Gewerbe	10.560 €	21,76%
Kaltmiete Stellplätze	900 €	1,85%
Kaltmiete Sonstiges	1.200 €	2,47%
KALTMIETE GESAMT / JAHR	48.540 €	100,00%

BETRIEBSKOSTEN / JAHR	Betrag	Anteil BK	Anteil BZ	Anteil E
Immo-Verwaltung	1.584 €	23,98%	6,23%	3,26%
Instandhaltung Substanz	3.080 €	46,63%	12,12%	6,35%
kalk. Mietausfall + Court.	1.942 €	29,39%	7,64%	4,00%
Summe BETRIEBSKOSTEN	6.606 €	100,00%	25,99%	13,61%
ZINSAHLUNGEN / Jahr	Betrag	Anteil Zins		
Zins Kredit 1	17.760 €	94,42%	69,88%	36,59%
Zins Kredit 2	1.050 €	5,58%	4,13%	2,16%
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	18.810 €	100,00%	74,01%	38,75%
Betriebskosten + Zinsen	25.416 €		100,00%	
operativer Überschuss	23.124 €			47,64%
Summe Einnahmen	48.540 €			100,00%

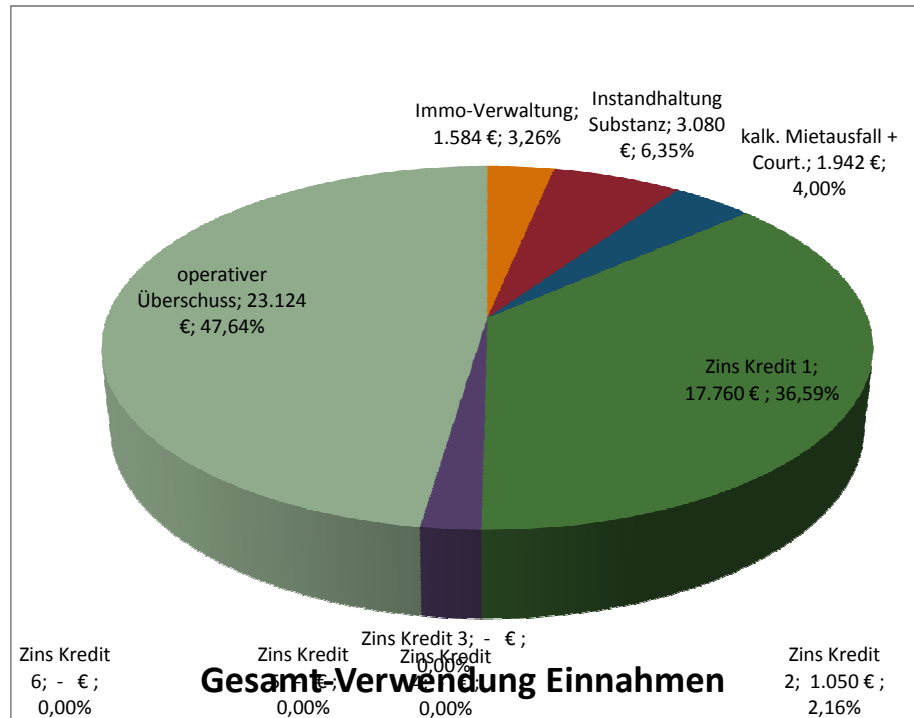
Mieteinnahmen



Betriebskosten



Gesamt-Verwendung Einnahmen

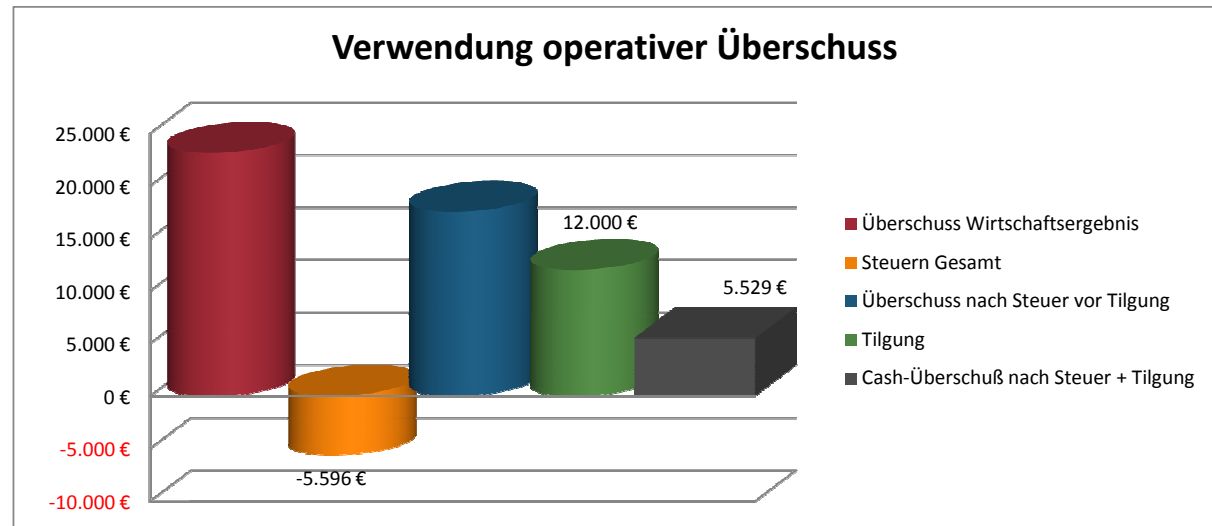


KENNZAHLEN IV

Verwendung operativer Überschuss

Überschuss Wirtschaftsergebnis	23.124 €
Steuern Gesamt	-5.596 €
Überschuss nach Steuer vor Tilgung	17.529 €
Tilgung	12.000 €
Cash-Überschuß nach Steuer + Tilgung	5.529 €

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 !

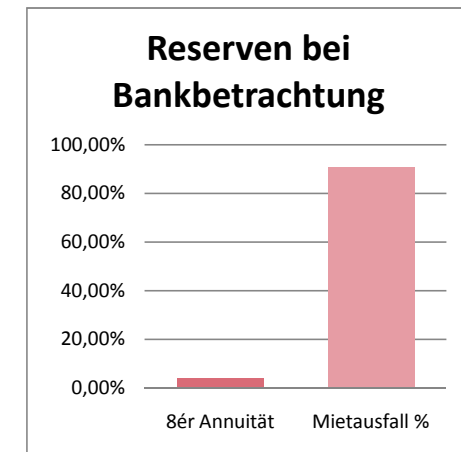
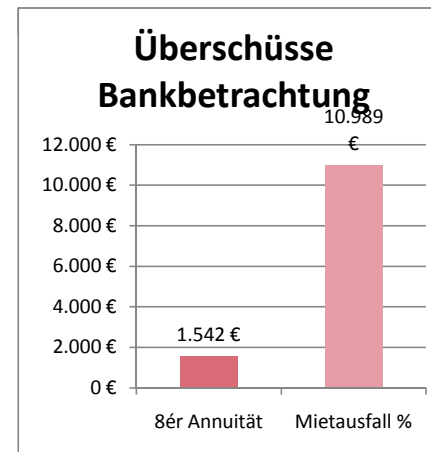


FINANZIERUNG

Finanzierung Gesamt	623.840 €	100,00%
Fremdkapital / Kredit netto	504.900 €	80,93%
Eigenkapital	118.940 €	19,07%
Zins	18.810 € / Jahr	1.568 € / Monat
Tilgung	12.000 € / Jahr	1.000 € / Monat

BANK-BETRACHTUNG

8ér Annuität	40.392 €	
Überschuss nach 8ér Annuität	1.542 €	3,82%
Mietausfall %	25%	12.135 €
Überschuss nach Mietausfall	10.989 €	90,56%



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 €	94,12%	4.800 €	475.200 €	76,17%	3,70%	17.760 €	94,42%	2,50%	12.000 €	100,00%	29.760 €
Kredit 2	30.000 €	5,88%	300 €	29.700 €	4,76%	3,50%	1.050 €	5,58%	0,00%	- €	0,00%	1.050 €
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				118.940 €	19,07%							
Summe	510.000 €	100,00%	5.100 €	623.840 €	100,00%		18.810 €	100,00%		12.000 €	100,00%	30.810 €

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)

