

INVESTORENANALYSE

RENDITE- & CASHFLOW-AUSWERTUNG – PROFESSIONAL

OBJEKT

Meine neue Wohnung, 68259 Mannheim

OBJEKTDATEN

KAUFPREIS	100.000 €
EIGENKAPITAL	15.000 €
FREMDKAPITAL	85.000 €
KAUFNEBENKOSTEN CA.	10.070 €
MONATSMIETE	420 €
JAHRESMIETERTRAG	4.889 €
SOLLZINS	3,9 %
TILGUNG	2 %
NICHT-UMLAGEF. KOSTEN/MONAT	80 €
WERTSTEIGERUNG P.A.	1,5 %

KENNZAHLEN & ERGEBNISSE – 12 INDIKATOREN

MONATLICHE RATE 418 € <small>Annuität/Monat</small>	KAUFPREISFAKTOR 20,45 <small>Kaufpreis / Jahresmiete</small>	EK-RENDITE 4,09 % <small>Cashflow + Tilgung / EK</small>
BRUTTO-MIETRENDITE 4,89 % <small>Jahresmiete / Kaufpreis</small>	NETTO-MIETRENDITE 3,93 % <small>Nach Verwaltungskosten</small>	NETTO-RENDITE INKL. NK 3,57 % <small>Inkl. Kaufnebenkosten</small>
MONATL. CASHFLOW -91 € <small>Nach Rate + Verwaltung</small>	LTV 85,00 % <small>Fremdkapital / Kaufpreis</small>	DSCR 0,97 <small>Mietertrag / Annuität</small>
GESAMTZINSKOSTEN 54.335 € <small>Über gesamte Laufzeit</small>	BREAK-EVEN CASHFLOW Negativ <small>Kum. Cashflow positiv</small>	ANNUITÄT 5,02 % <small>Jahresrate / Kaufpreis</small>

RISIKO-BEWERTUNG

Cashflow	X Negativ	Positiver Cashflow sichert laufende Liquidität
Beleihungsauslauf (LTV)	X Hoch	Unter 60 % konservativ, über 80 % erhöhtes Risiko
Schuldendienstdeckung (DSCR)	X Kritisch	Über 1,3 sehr sicher, unter 1,0 kritisch
Brutto-Mietrendite	~ Akzeptabel	Über 5 % gut, unter 4 % schwach für Investment

EIGENTÜMERANALYSE

VERMÖGENSAUFBAU & FINANZIERUNGSVERLAUF – PROFESSIONAL

KENNZAHLEN & ERGEBNISSE – EIGENTÜMER

MONATLICHE RATE 418 € <small>Annuität/Monat</small>	KAUFPREISFAKTOR 20,45 <small>Kaufpreis / Jahresmiete</small>	EK-RENDITE 4,09 % <small>Cashflow + Tilgung / EK</small>
BRUTTO-MIETRENDITE 4,89 % <small>Jahresmiete / Kaufpreis</small>	NETTO-MIETRENDITE 3,93 % <small>Nach Verwaltungskosten</small>	NETTO-RENDITE INKL. NK 3,57 % <small>Inkl. Kaufnebenkosten</small>
VERMÖGENSAUFBAU 10 J. +36.805 € <small>Tilgung + Wertsteigerung</small>	VERMÖGENSAUFBAU 20 J. +86.065 € <small>Tilgung + Wertsteigerung</small>	LTV 85,00 % <small>Fremdkapital / Kaufpreis</small>
GESAMTZINSKOSTEN 54.335 € <small>Über gesamte Laufzeit</small>	MONATL. CASHFLOW -91 € <small>Nach Rate + Verwaltung</small>	ANNUITÄT 5,02 % <small>Jahresrate / Kaufpreis</small>

Vermögensaufbau: Setzt sich zusammen aus laufender Tilgung und Wertsteigerung (1.5 % p.a.). Nach 10 Jahren ca. **36.805 €**, nach 20 Jahren ca. **86.065 €** – bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen.

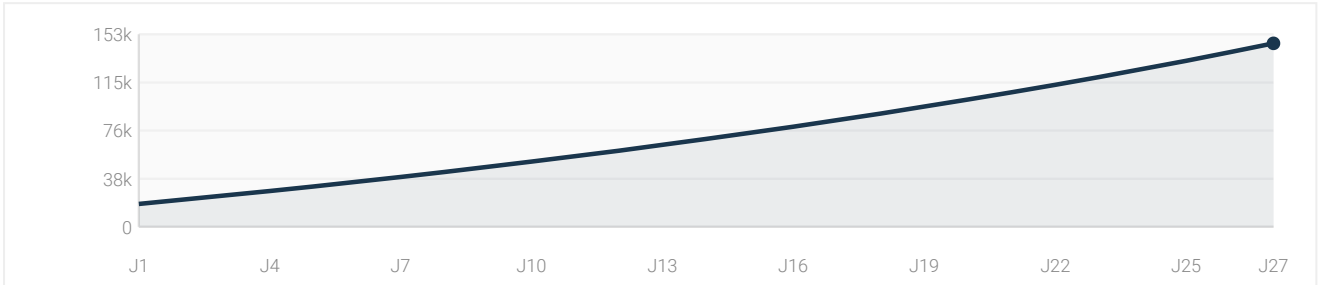
Rendite-Hinweis: Netto-Rendite ohne Nebenkosten 3,93 % (Marktvergleich). Inkl. Kaufnebenkosten 3,57 % (konservativ – tatsächliche Rendite auf Gesamtkapital).



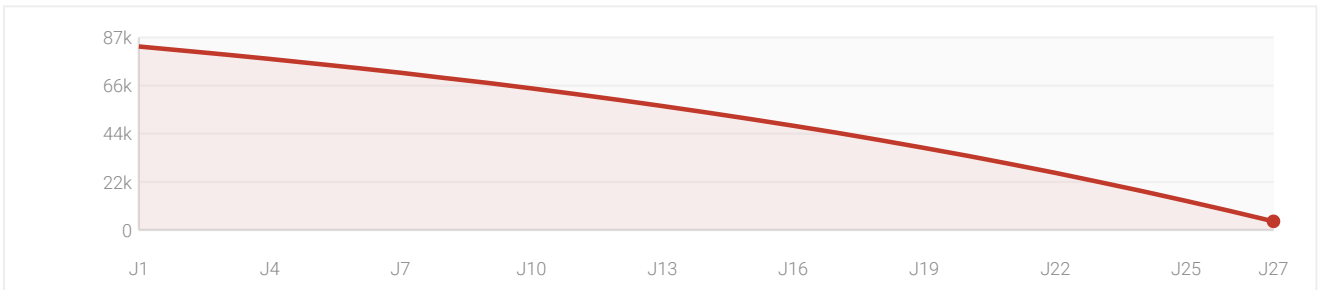
VISUELLE ANALYSE I

FINANZIERUNGSVERLAUF & VERMÖGENSAUFBAU

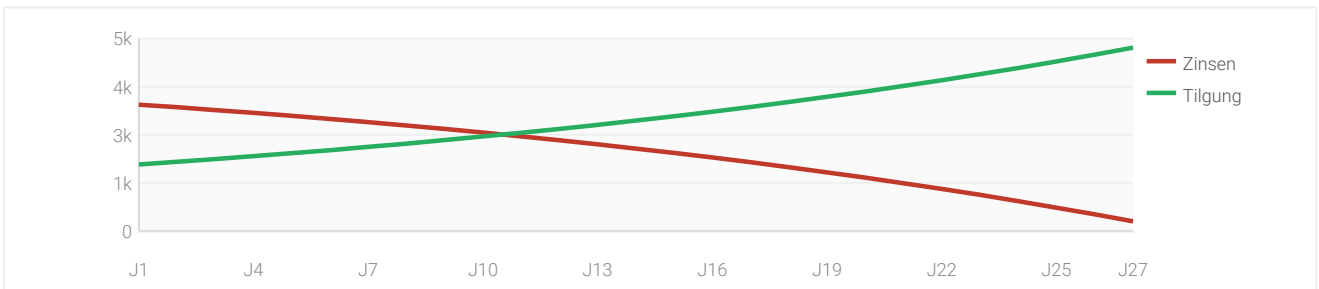
VERMÖGENSAUFBAU (EIGENKAPITAL + TILGUNG + WERTSTEIGERUNG)



RESTSCHULDVERLAUF – WANN IST DIE IMMOBILIE SCHULDENFREI?



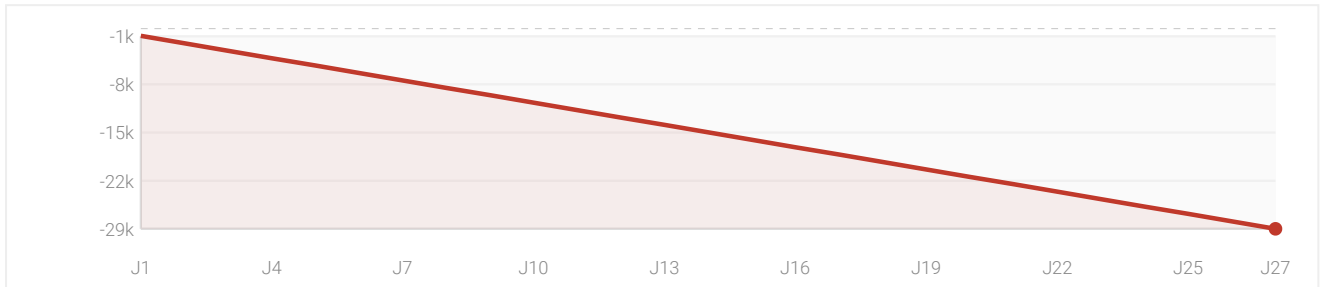
ZINS- VS. TILGUNGSANTEIL – WIE VERSCHIEBT SICH DAS VERHÄLTNISS?



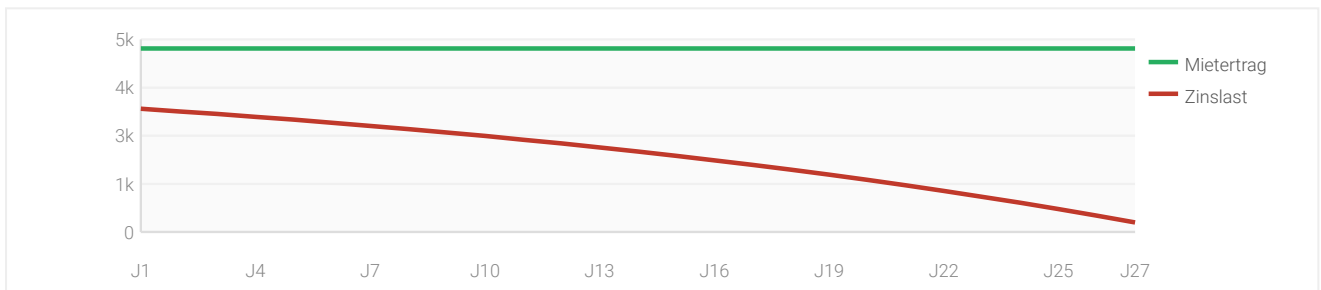
VISUELLE ANALYSE II

CASHFLOW & RENDITEENTWICKLUNG

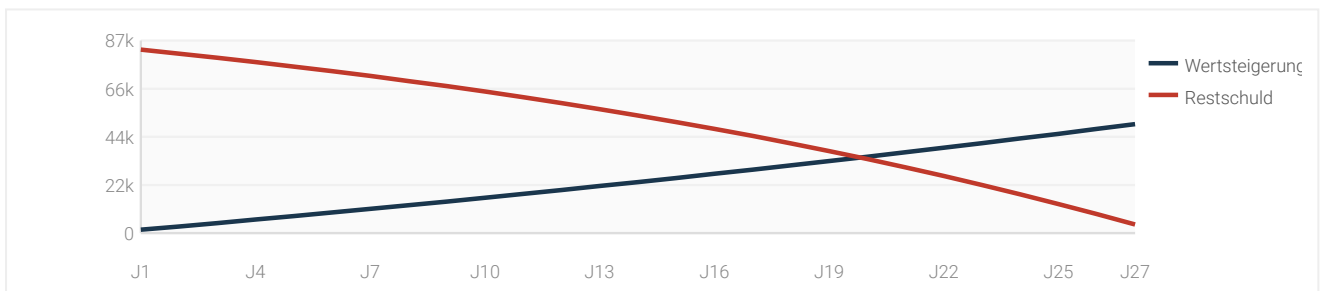
KUMULATIVER CASHFLOW – WANN AMORTISIERT SICH DER LAUFENDE AUFWAND?



MIETERTRAG VS. ZINSLAST – WIE ENTWICKELT SICH DIE ERTRAGSSITUATION?



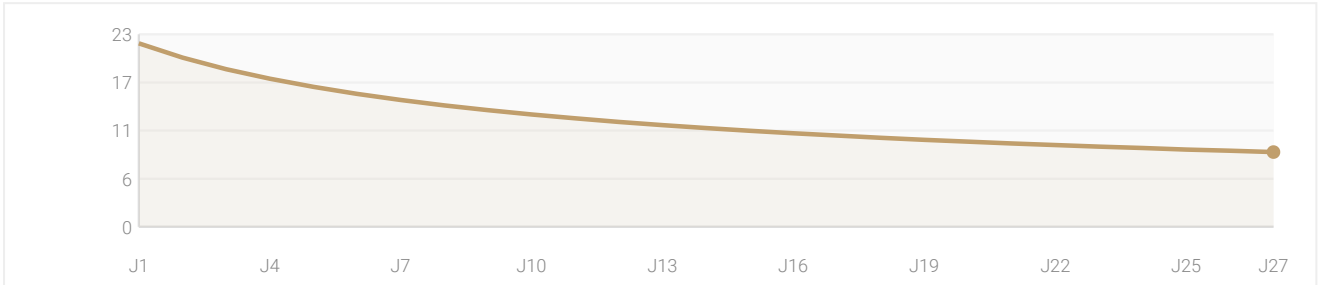
WERTSTEIGERUNG VS. RESTSCHULD – AB WANN ÜBERSTEIGT DER WERT DIE SCHULDEN?



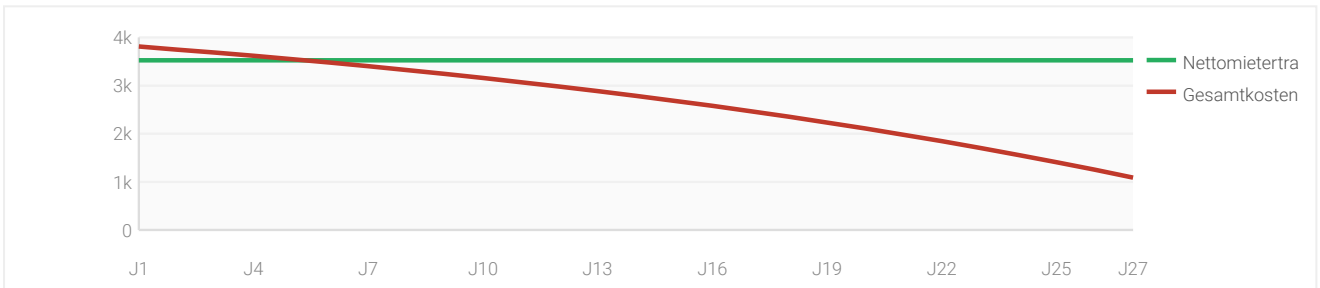
VISUELLE ANALYSE III & KENNZAHLEN-GLOSSAR

GESAMTRENDITE & ERLÄUTERUNGEN

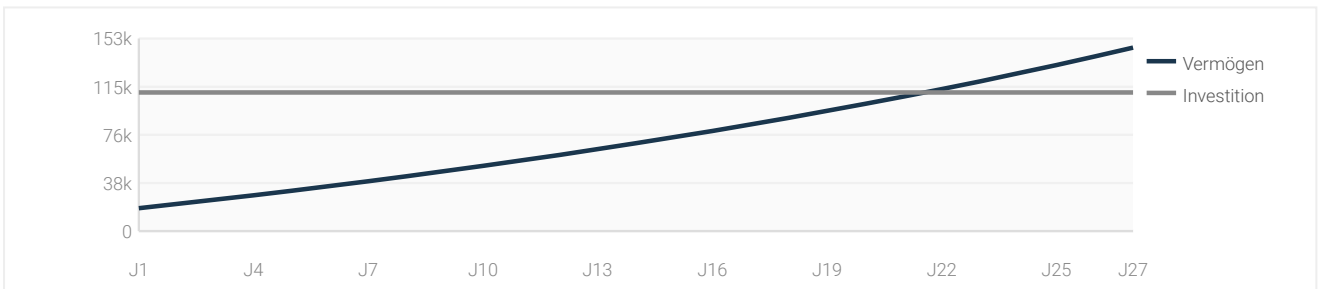
ANNUALISIERTE EK-RENDITE – WIE ENTWICKELT SICH DIE RENDITE AUF DAS EIGENKAPITAL?



NETTOMIETERTRAG VS. GESAMTKOSTEN – ERTRAG VS. AUFWAND IM ZEITVERLAUF



VERMÖGENSENTWICKLUNG VS. GESAMTINVESTITION – WERTSCHÖPFUNG IM ÜBERBLICK



KENNZAHLEN-GLOSSAR

Brutto-Mietrendite	Jahresmiete / Kaufpreis. Einfachster Vergleichswert am Markt, ohne Kosten.
Netto-Mietrendite	Berücksichtigt nicht-umlagefähige Kosten. Realistischer für die laufende Planung.
Netto-Rendite inkl. NK	Bezieht Kaufnebenkosten in die Basis ein. Konservativste und genaueste Variante.
EK-Rendite	Cashflow plus Tilgung im Verhältnis zum eingesetzten Eigenkapital. Zeigt Hebelwirkung.
LTV	Loan-to-Value: Fremdkapital / Kaufpreis. Unter 60 % konservativ, über 80 % risikoreich.
DSCR	Debt-Service-Coverage-Ratio: Mietertrag / Annuität. Über 1,0 deckt Miete die Rate.
Kaufpreisfaktor	Kaufpreis / Jahresmiete. Wie viele Jahresnettomieten dem Kaufpreis entsprechen.
Break-Even Cashflow	Jahr in dem der kumulierte Cashflow erstmals positiv wird.
Annuität	Jährliche Gesamtrate (Zins + Tilgung) als Prozentsatz des Kaufpreises.