



IMMOBILIEN-KAPITALANLAGE

Investmentanalyse

Demoobjekt - Musterstrasse 12, 50667 Koeln

Kaufpreis 260.000,00 EUR

POSITIVER MONATLICHER CASHFLOW

+167,47 EUR

monatlich nach Steuerwirkung

INVESTMENT-SCORE

75/100

Gut

BRUTTORENDITE

6,69 %

Objekt-Rendite

FINANZIERUNGSSTRUKTUR

DSCR

1,16

LTV

82,95 %

FAKTOR

14,94x

KURZEINSCHÄTZUNG

Solide Kapitalanlage

Die Immobilie verbindet laufenden Überschuss, nachvollziehbare Rendite und eine darstellbare Finanzierung. Das ist eine gute Grundlage für die nächste Prüfung.

- CASHFLOW: Sehr gut
- RENDITE: Stark
- RISIKO: Mittel
- FINANZ.: Tragfähig

FINANZIERUNG EINORDNEN

- KAPITALDIENSTDECKUNG: 1,16
- BELEIHUNG: 82,95 %
- EIGENKAPITALRENDITE: 2,36 %



KURZEINSCHÄTZUNG

Solide Kapitalanlage

Die Immobilie verbindet laufenden Überschuss, nachvollziehbare Rendite und eine darstellbare Finanzierung. Das ist eine gute Grundlage für die nächste Prüfung.

Entscheidungsrelevantes Fazit

Die Immobilie erzielt nach deinen Eingaben einen positiven monatlichen Cashflow von 167,47 EUR. Das bedeutet: Nach laufenden Kosten und Finanzierung bleibt rechnerisch Liquidität übrig (inklusive Steuerwirkung).

Die Bruttomietrendite von 6,69 % liegt in einer soliden bis attraktiven Zielzone. Der Kaufpreisfaktor von 14,94x hilft dir zusätzlich einzuschätzen, wie teuer das Objekt im Verhältnis zur Miete ist.

Die Finanzierung ist anhand des DSCR von 1,16 rechnerisch gedeckt, aber nicht sehr robust. Kleine Belastungen können den Cashflow schnell reduzieren.

Zusammengefasst ergibt sich die Einordnung Gut (75/100). Sie hilft dir, Stärken und Schwachstellen schneller zu erkennen; sie ersetzt keine persönliche Beratung.

Bewertungslogik

CASHFLOW

Sehr gut

Der laufende Überschuss bietet einen spürbaren monatlichen Puffer.

RENDITE

Stark

Die Bruttorendite liegt oberhalb einer anspruchsvollen Zielmarke.

RISIKO

Mittel

Das Risiko erscheint tragfähig, aber mit begrenztem Puffer.

FINANZIERUNG

Tragfähig

Die Finanzierung ist rechnerisch gedeckt, aber sensitiv.



Was steckt in der Immobilie?

Hier werden Kaufpreis, Miete, Eigenkapital und Finanzierung so zusammengeführt, dass du schnell erkennst, ob das Objekt rechnerisch tragfähig wirkt und welche Punkte du genauer prüfen solltest.

OBJEKTPROFIL

Objekt	Demoobjekt - Musterstrasse 12, 50667 Koeln
Kaufpreis	260.000,00 EUR
Fläche	72,00 m ²
Grundstück	420,00 m ²
Miete/m ²	20,14 EUR/m ²
Bruttorendite	6,69 %

KAPITALSTRUKTUR

Kapitalbedarf	300.682,00 EUR
Eigenkapital	85.000,00 EUR (28,27 %)
Darlehen	215.682,00 EUR
Zins/Tilgung	3,70 % / 2,00 %
Kapitaldienst	1.024,49 EUR / Monat
Mietpuffer	+265,82 EUR

Wichtige Signale für deine Entscheidung

FINANZIERUNG

Tragfähig

DSCR 1,16 | LTV 82,95 %

LIQUIDITÄT

Positiver Cashflow

+167,47 EUR monatlich
nach Annahmen

RENDITE

Zielzone erreicht

Bruttorendite 6,69 %

MIETPUFFER

Deutlicher Mietpuffer

Miete minus Break-even:
+265,82 EUR

KAUFPREIS

Günstiger Faktor

Kaufpreisfaktor 14,94x

BANKGESPRÄCH

FK-Anteil erhöht

Kapitalbedarf 300,68 Tsd.
EUR

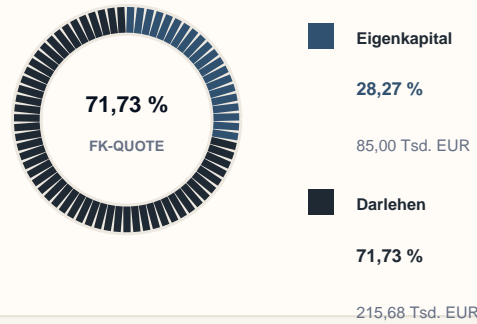
Was kommt rein, was geht raus?

JAHRESWERTE



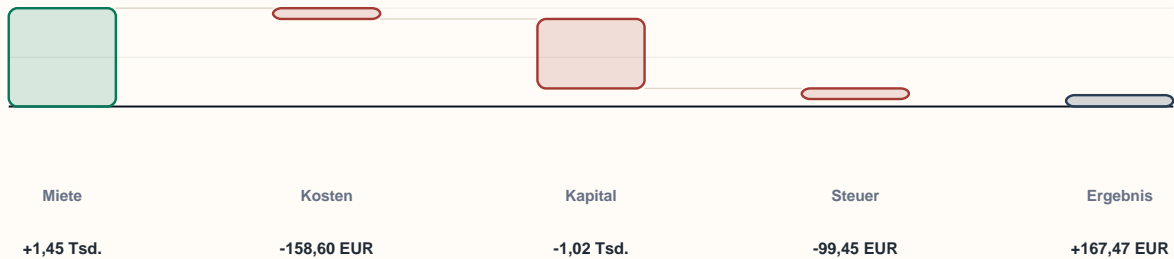
Kapitalstruktur

EIGENKAPITAL VS. DARLEHEN



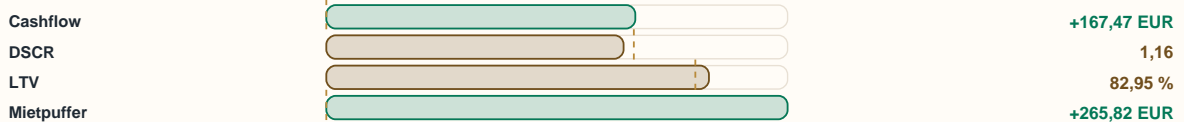
Wie aus Miete Cashflow wird

MONATLICHE LOGIK VON MIETE BIS ERGEBNIS



Wie belastbar ist die Finanzierung?

ZIELWERT





Wie tragfähig wirkt die Finanzierung?

Diese Seite übersetzt die Berechnung in Kennzahlen, die Banken typischerweise interessieren: Eigenkapital, Darlehen, Kapitaldienstdeckung, Beleihung und Liquiditätspuffer. So erkennst du, welche Punkte du vor einem Gespräch erklären oder verbessern solltest.

FINANZIERUNGSFÄHIGKEIT

Darstellbar mit Prüfbedarf

Die Finanzierung wirkt grundsätzlich darstellbar, hat aber weniger Puffer. Zinsniveau, Eigenkapitalquote und Mietpuffer sollten nachvollziehbar begründet werden.

DSCR

1,16

Ziel ab ca. 1,20

LTV

82,95 %

konservativ bis ca. 80 %

KAPITALDIENST

12.293,87 EUR

Zins und Tilgung p.a.

Kennzahlen, die Banken einordnen

KENNZAHL	WERT	EINORDNUNG
Eigenkapital	85.000,00 EUR	28,27 %
Darlehen	215.682,00 EUR	LTV 82,95 %
Kapitaldienst p.a.	12.293,87 EUR	DSCR 1,16
Objektüberschuss p.a.	14.303,46 EUR	nach Kosten
Cashflow mtl.	+167,47 EUR	Positiver Liquiditätspuffer
Mietpuffer	+265,82 EUR	Deutlicher Mietpuffer

BEWERTUNG DER BANK

Banken können eigene Beleihungswerte und Sicherheitsabschläge ansetzen.

ANGEBOTE VERGLEICHEN

DSCR, LTV und Eigenkapitalquote sollten mit echten Konditionen abgeglichen werden.

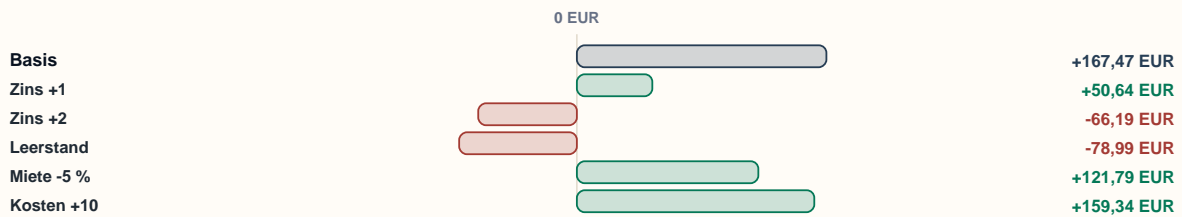
GESPRÄCHSGRUNDLAGE

Der Report hilft bei der Vorbereitung, ersetzt aber keine Zusage.

Belastungstest für den Cashflow

Diese Szenarien beantworten eine einfache Frage: Wie viel Puffer bleibt, wenn Zins, Miete, Leerstand oder Kosten schlechter ausfallen als geplant? Sie sind keine Vorhersage, sondern helfen dir, Risiken früher zu erkennen.

Cashflow-Stresstest je Szenario



Szenario	Cashflow	Veränderung	Einordnung
Zins +1 %-Punkt	50,64 EUR	-116,83 EUR	Bleibt positiv
Zins +2 %-Punkte	-66,19 EUR	-233,66 EUR	Kippt negativ
2 Monate Leerstand	-78,99 EUR	-246,46 EUR	Kippt negativ
Miete -5 %	121,79 EUR	-45,68 EUR	Bleibt positiv
Kosten +10 %	159,34 EUR	-8,13 EUR	Bleibt positiv

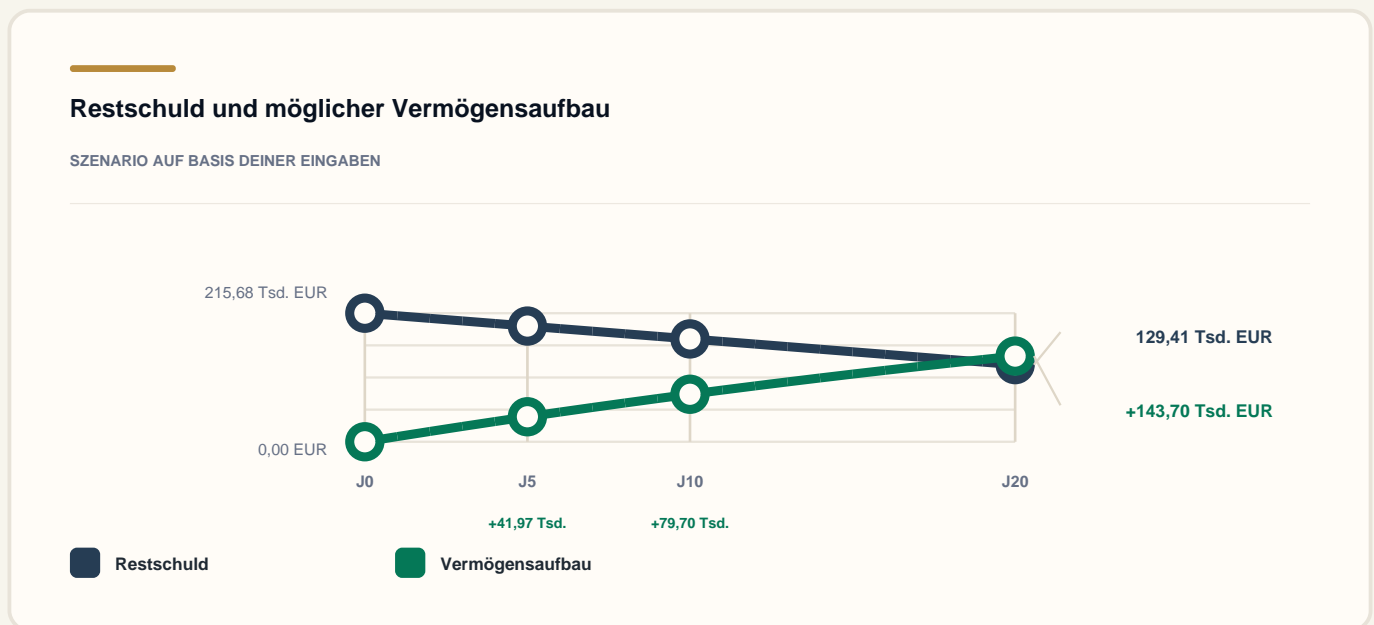
Richtwerte zur Einordnung

Kennzahl	Wert im Objekt	Einordnung
Bruttomietrendite	6,69 %	Zielzone ab ca. 5,00 %
DSCR	1,16	Guter Puffer ab ca. 1,20
Loan-to-Value	82,95 %	Konservativ meist bis ca. 80,00 %
Kaufpreisfaktor	14,94x	Je niedriger, desto günstiger im Mietvergleich
Break-even-Miete	1.184,18 EUR / Monat	Miete für rechnerischen Cashflow von 0 EUR

Was kann langfristig entstehen?

Diese Seite zeigt, wie sich Darlehen, Cashflow und angenommene Wertentwicklung über 20 Jahre entwickeln könnten. Weil du Inflation eingetragen hast, wird der Vermögenseffekt zusätzlich in heutiger Kaufkraft gezeigt. So erkennst du besser, was der Aufbau real bedeutet.

NACH 5 JAHREN	NACH 10 JAHREN	NACH 20 JAHREN
+41,97 Tsd. EUR	+79,70 Tsd. EUR	+143,70 Tsd. EUR
kaufkraftbereinigt · Restschuld 194,11 Tsd. EUR	kaufkraftbereinigt · Restschuld 172,55 Tsd. EUR	kaufkraftbereinigt · Restschuld 129,41 Tsd. EUR



Legende

Verwendete Zukunftsannahmen

MIETSTEIGERUNG P.A. 1,50 % Mieteinnahmen	KOSTENSTEIGERUNG P.A. 2,00 % laufende Kosten
WERTSTEIGERUNG P.A. 1,00 % Objektwert	INFLATION P.A. 2,00 % heutige Kaufkraft



Meilensteine für deine Prüfung

Die Tabelle zeigt die drei wichtigsten Zeitpunkte. Die Spalte „Heutige Kaufkraft“ zeigt den Wert nach Inflationsabzug; der Wertzuwachs zeigt die angenommene Entwicklung ohne diesen Abzug.

Zeitraum	Restschuld	Tilgung kum.	Cashflow kum.	Wertzuwachs	Heutige Kaufkraft
Jahr 5	194,11 Tsd. EUR	21,57 Tsd. EUR	+11,51 Tsd. EUR	+13,26 Tsd. EUR	+41,97 Tsd. EUR
Jahr 10	172,55 Tsd. EUR	43,14 Tsd. EUR	+26,82 Tsd. EUR	+27,20 Tsd. EUR	+79,70 Tsd. EUR
Jahr 20	129,41 Tsd. EUR	86,27 Tsd. EUR	+70,01 Tsd. EUR	+57,25 Tsd. EUR	+143,70 Tsd. EUR

Inflation verständlich: Die heutige Kaufkraft zeigt, was der berechnete Vermögensaufbau nach Inflationsabzug bedeuten würde. Dadurch kann der Wert niedriger ausfallen als der nominale Wertzuwachs.



Die wichtigsten Werte im Überblick

LIQUIDITÄT UND ERTRAG

Monatlicher Cashflow	167,47 EUR
Cashflow p.a.	2.009,59 EUR
Jahresmiete	17.400,00 EUR
Objektüberschuss p.a.	15.496,80 EUR
Objektüberschuss nach Steuer p.a.	14.303,46 EUR

RENDITE UND PREISNIVEAU

EK-Rendite	2,36 %
Bruttomietrendite	6,69 %
Nettomietrendite	5,15 %
Objektüberschuss für Nettorendite	15.496,80 EUR
Rendite nach Steuer	4,76 %
Kaufpreisfaktor	14,94x

FINANZIERUNGSPROFIL

Gesamtkapitalbedarf	300.682,00 EUR
Darlehen	215.682,00 EUR
Loan-to-Value	82,95 %
DSCR	1,16
Kapitaldienst p.a.	12.293,87 EUR

STEUER UND NEBENKOSTEN

Kaufnebenkosten gesamt	32.682,00 EUR (12,57 %)
Notarkosten	3.900,00 EUR
Grundbuchkosten	1.300,00 EUR
Maklerkosten	9.282,00 EUR
AfA-Basis	225.511,50 EUR
Gebäudeanteil für AfA	75,00 %
AfA p.a.	4.510,23 EUR
Steuerwirkung p.a.	1.193,34 EUR

Welche Annahmen wurden verwendet?

OBJEKT UND KAUF

Objektadresse	Demoobjekt - Musterstrasse 12, 50667 Koeln
Kaufpreis	260.000,00 EUR
Vermietbare Fläche	72,00 m²
Grundstücksgröße	420,00 m²
Renovierung einmalig	8.000,00 EUR

KAUFNEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	6,50 %
Notarkosten	1,50 %
Grundbuchkosten	0,50 %
Maklerkosten	3,57 %
Weitere Erwerbskosten	1.300,00 EUR

MIETE UND BEWIRTSCHAFTUNG

Monatsmiete pro Monat	1.450,00 EUR
Hausgeld gesamt pro Monat	270,00 EUR
Umlagefähige Kosten pro Monat	205,00 EUR
Grundsteuer pro Monat	25,00 EUR
Nicht umlagefähige Kosten pro Monat	65,00 EUR
davon WEG-Rücklage pro Monat	18,00 EUR
Zusätzliche Rücklage pro Monat	40,00 EUR
Sonstige Kosten pro Monat	20,00 EUR
Mietausfallwagnis	2,00 %

FINANZIERUNG UND STEUER

Eigenkapital	85.000,00 EUR
Zinssatz	3,70 %
Tilgung	2,00 %
AfA-Basis (geschätzt)	225.511,50 EUR
Gebäudeanteil für AfA	75,00 %
AfA-Satz	2,00 %
Persönlicher Steuersatz	35,00 %

Welche Zukunftsannahmen wurden verwendet?

ZUKUNFTSANNAHMEN

Mietsteigerung p.a.	1,50 %
Kostensteigerung p.a.	2,00 %
Wertsteigerung p.a.	1,00 %
Inflation p.a.	2,00 %

Warum diese Seite wichtig ist

Diese Angaben zeigen, mit welchen Werten gerechnet wurde. So kannst du später nachvollziehen, welche Annahmen hinter Kennzahlen, Szenarien und Diagrammen stehen. Hausgeld-Abgleich rechnerisch stimmig.



Wie KAPITA die Kennzahlen berechnet

Diese Übersicht zeigt die zentralen Formeln des Reports. Die Werte sind gerundet und dienen der Nachvollziehbarkeit. Einzelne steuerliche Details können in der Praxis abweichen und sollten bei Bedarf fachlich geprüft werden.

Kennzahl	Aufgeschlüsselte Formel	Ergebnis
Jahresmiete	Monatsmiete × 12	17.400,00 EUR
Kaufnebenkosten gesamt	Grunderwerbsteuer + Notar + Grundbuch + Makler + weitere Erwerbskosten	32.682,00 EUR
Gesamtkapitalbedarf	Kaufpreis + Kaufnebenkosten + Renovierung	300.682,00 EUR
Betriebskosten p.a.	nicht umlagefähige Kosten + Rücklage + sonstige Kosten + aktiviertes Mietausfallwagnis	1.903,20 EUR
Mietausfall im Cashflow	(Jahresmiete + umlagefähige Kosten p.a.) × Mietausfallquote, wenn der Haken aktiviert ist	403,20 EUR
Mietausfall für Nettorendite	(Jahresmiete + umlagefähige Kosten p.a.) × eingetragene Mietausfallquote	403,20 EUR
Objektüberschuss p.a.	Jahresmiete - Betriebskosten p.a.	15.496,80 EUR
Objektüberschuss für Nettorendite	Jahresmiete - nicht umlagefähige Kosten - Rücklagen - sonstige Kosten - eingetragenes Mietausfallwagnis	15.496,80 EUR
Bruttomietrendite	Jahresmiete / Kaufpreis	6,69 %
Nettomietrendite	Objektüberschuss für Nettorendite / Gesamtkapitalbedarf	5,15 %
Kapitaldienst p.a.	Zinsen p.a. + Tilgung p.a.	12.293,87 EUR
Monatlicher Cashflow	(Objektüberschuss p.a. - Kapitaldienst p.a. - Steuerwirkung p.a.) / 12	167,47 EUR
Break-even-Miete	(laufende Kosten nach Steuer + Kapitaldienst - steuerlicher Zins-/AfA-Effekt) / 12; Zielwert: Cashflow ungefähr 0 EUR	1.184,18 EUR / Monat
Eigenkapitalrendite	Cashflow p.a. / eingesetztes Eigenkapital	2,36 %
Kaufpreisfaktor	Kaufpreis / Jahresmiete	14,94x
Loan-to-Value	Darlehen / Kaufpreis	82,95 %
DSCR	Objektüberschuss nach Steuer p.a. / Kapitaldienst p.a.	1,16
AfA-Basis	bei Automatik: (Kaufpreis + Kaufnebenkosten + Renovierung) × Gebäudeanteil	225.511,50 EUR
AfA p.a.	AfA-Basis × AfA-Satz	4.510,23 EUR
Zu versteuerndes Ergebnis	Jahresmiete - nicht umlagefähige Kosten - Rücklagen - sonstige Kosten - Zinsen - AfA	3.409,54 EUR
Steuerwirkung p.a.	zu versteuerndes Ergebnis × persönlicher Steuersatz	1.193,34 EUR



Was die Kennzahlen bedeuten

Diese Seite erklärt die wichtigsten Rechenwege in Alltagssprache. Sie hilft dir zu verstehen, welche Eingaben welchen Einfluss haben und warum einzelne Kennzahlen für Kaufentscheidung und Bankgespräch relevant sind.

Monatlicher Cashflow

Miete - Objektkosten - Mietausfall - Kapitaldienst - Steuerwirkung

Zeigt, ob nach Miete, laufenden Kosten, Finanzierung und optionaler Steuer monatlich Geld übrig bleibt oder nachgeschossen werden muss.

DSCR / Kapitaldienstdeckung

Objektüberschuss nach Steuer / Kapitaldienst p.a.

Zeigt, ob der Objektüberschuss den jährlichen Kapitaldienst deckt. Ab ca. 1,20 entsteht zusätzlicher Sicherheitspuffer.

Loan-to-Value / Beleihung

Darlehen / Kaufpreis

Zeigt, wie stark das Objekt mit Fremdkapital finanziert ist. Je niedriger der Wert, desto konservativer wirkt die Finanzierung.

Eigenkapitalrendite

Cashflow p.a. / Eigenkapital

Zeigt, welche Rendite dein eingesetztes Eigenkapital aus dem jährlichen Cashflow erzielt. Wertsteigerungen sind nicht automatisch enthalten.

So wirken deine Eingaben

MONATLICHE WERTE

Miete, Hausgeld, Grundsteuer, Rücklagen und sonstige Kosten gibst du monatlich ein. Für Renditen und Bankkennzahlen rechnet der Report sie auf Jahreswerte hoch.

KAUFNEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch, Makler und weitere Erwerbskosten erhöhen den Kapitalbedarf und damit häufig auch das benötigte Darlehen.

MIETAUSFALLWAGNIS

Der Abschlag dient als Sicherheitspuffer für Leerstand oder Zahlungsausfall. Er ist keine konkrete Leerstandsprognose.

STEUERWIRKUNG

Steuer war aktiviert. AfA, Zinsen und persönlicher Steuersatz fließen in Cashflow, Objektüberschuss und Break-even-Miete ein.

AFA-BASIS

AfA war aktiviert. Die AfA-Basis wurde aus Kaufpreis, Kaufnebenkosten, Renovierung und Gebäudeanteil geschätzt.



Was du aus dem Report ableiten kannst

Der Report hilft dir, eine Immobilie strukturierter zu prüfen. Er basiert auf deinen Eingaben und zeigt rechnerische Zusammenhänge, Risiken und Orientierungspunkte. Er ersetzt keine persönliche steuerliche, rechtliche, technische oder finanzielle Beratung und ist keine verbindliche Immobilienbewertung.

Wofür der Report gedacht ist

- Ein Objekt nachvollziehbar mit Cashflow, Rendite, Finanzierung und Risiko prüfen.
- Stärken und Schwachstellen vor Kaufentscheidung oder Bankgespräch schneller erkennen.
- Eigene Annahmen dokumentieren und später nachvollziehen können.