

Ruhrplatz 5 · Meschede

Wohn- & Geschäftshaus in **1A-Innenstadtlage**, direkt an der Ruhr · 12 Wohnungen + 1 Gewerbe + 48 Stellplätze

KAUFPREIS
PROVISIONSFREI

850.000 €

Grundstück 2.092 m² + Bestand · baureif

MIETEINNAHMEN JAHR 1

179.564 €

12 WE + Ladenlokal + 48 SP

ÜBERSCHUSS

positiv ab J1

nach Zins, Tilgung & Steuer

VERMÖGENSZUWACHS 10 J.

~ 1,26 Mio €

auf ~361.000 € Eigenkapital

EK-RÜCKFLUSS 10 J.

4,5 bis 5,8 x

IRR 16 bis 19 % · zwei Exits

● Betriebsergebnis Jahr 1

Vollvermietung · alle Beträge p.a., gerundet

Mieteinnahmen (Soll)	179.564 €
Wohnen · 12 WE, 923 m² (12,50 €/m²)	138.450
Gewerbe · Ladenlokal 179 m²	23.628
Stellplätze · 48 x 40 €/Monat	23.040
Leerstand (3 %)	-5.554
- Bewirtschaftung (Verwaltung, Rücklage)	-11.465 €
= Netto-Mietertrag (NOI)	168.099 €
- Kapitaldienst (Zins 99.634 + Tilgung 48.735)	-148.368 €
= Liquiditätsüberschuss	+19.134 €

4,97 %

Bruttomietrendite

1,13

DSCR (bankenfähig)

5,5 %

Cash-on-Cash

● Vermögenszuwachs nach 10 Jahren

Aus ~361.000 € Eigenkapital · Variante Paketverkauf (konservativ)

~ 1,26 Mio € Vermögenszuwachs

561 T€

350 T€

346 T€

■ Tilgung (Mieter) ■ Cashflows ■ Wertsteigerung

EXIT A · PAKETVERKAUF

4,5x EK

~1,62 Mio € · IRR ~16 % · 18x
Miete (Floor)

EXIT B · AUFTEILUNG

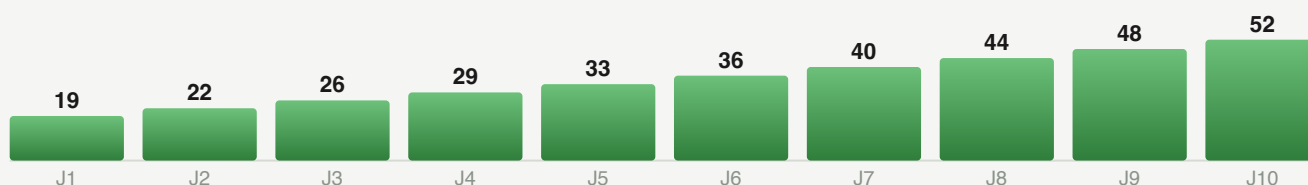
5,8x EK

~2,11 Mio € · IRR ~19 % ·
Verkauf als ETW

Beide Förder-Bindungen (10 Jahre BEG + 10 Jahre KfW 266) decken sich exakt mit der Haltedauer · danach voller Exit-Spielraum, kein Verkaufsdruck.

● Cashflow-Entwicklung 10 Jahre · freier Überschuss (T€/Jahr)

kumuliert ~350.000 € · wächst mit 2,5 %
Mietindexierung



KAPITALSTRUKTUR

3,99 Mio € - 376.000 € = 3,61 Mio € → 361.000 €

Gesamtinvestition Zuschüsse Netto-Investition Eigenkapital 10 %

+ 3,25 Mio € Fremdkapital (90 %) · KfW verbilligt + Hausbank · Blended-Zins ~3,1 %
· LTV 90 %

FÖRDER- & ZINSHEBEL

614.000 €

Kompletter Förder-Stack aus einer Hand

196.000 €

BEG WG

180.000 €

KfW 266

238.000 €

Zinsvorteil

● Warum dieses Investment

- 1A-Lage an der Ruhr**
Innenstadt trifft Wasserlage, Südausrichtung zum Fluss. Zentrale Wasserlagen sind knapp und wertstabil.
- Baureif, Zeit gespart**
B-Plan-Teiländerung beschlossen, mit der Stadt abgestimmt. ~12 bis 18 Monate Vorsprung vor jedem Neubau.
- Cashflow ab Tag 1**
~180.000 € Jahresmiete, Überschuss positiv ab Jahr 1, DSCR 1,13. Ein Objekt, eine Adresse.
- 48 Stellplätze**
Statt 23 geforderter. In Innenstadtlage ein eigenes Asset, voll vermietbar, E-Ladesäulen nachrüstbar.
- 614.000 € Förderhebel**
BEG WG + KfW 266 + Zinsvorteil senken die Netto-Investition und heben die Eigenkapitalrendite.
- Zukunftssicher**
Wohnungen auf EH 55 EE: kein Sanierungsstau, kein Stranding-Risiko (GEG / EU-Gebäuderichtlinie).

Keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben. Dieses Tool ersetzt keine fundierte Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung und dient lediglich einer ersten schnellen und groben Einschätzung der Machbarkeit mit Schätzwerten. Wir raten dringend dazu, die Angaben von Ihrem persönlichen Ansprechpartner bei der Bank, einem Rechtsanwalt und einem Steuerberater überprüfen zu lassen. Die dargestellte Mietentwicklung stellt ein unverbindliches Szenario auf Basis gesetzlich möglicher Mieterhöhungen gemäß §§ 558 ff. BGB dar. Die tatsächliche Durchsetzbarkeit ist stets von den individuellen mietvertraglichen Regelungen, der ortsüblichen Vergleichsmiete, gesetzlichen Fristen sowie der Zustimmung der jeweiligen Mieter abhängig. Eine Garantie für zukünftige Mietanpassungen wird ausdrücklich nicht übernommen.