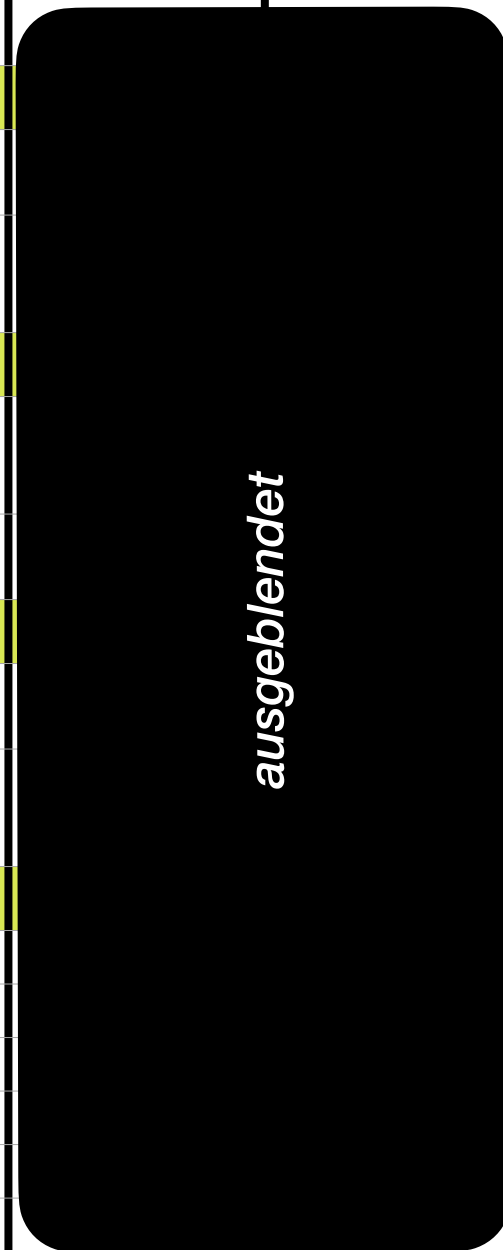


### Mieteinnahmen

- Bahnhofstr. 120, 33102 Paderborn																						Mieter	Info
Bitte Beachten: Die Erhöhungen können unterjährig stattfinden. Die Tabelle stellt nicht die Durchschnittsmiete im jeweiligen Jahr dar																							
	m²	Zimmer	Kaltmiete mtl.	Kaltmiete p.a.	Nebenkosten mtl.	Warmmiete mtl.	€/m²	Mietvertrag	Mietbeginn	Letzte Mieterhöhung	Nächste Mieterhöhung	Soll sofort	Soll 2027	Soll 2028	Soll 2029	Soll 2030	Soll 2031	Soll 2032	Soll 2033	Soll 2034	Soll 2035	Kautions	
<b>Bereits in Umsetzung</b>																							
<b>EG</b>																							
links	60,79	2	330,00 €	3.960 €	60,00 €	390,00 €	5,43 €	01.02.2006	01.04.2006	/		396,00 €	396,00 €	396,00 €	475,00 €	475,00 €	475,00 €	570,00 €	570,00 €	570,00 €	671,00 €	?	
rechts	60,79	2	400,00 €	4.800 €	100,00 €	500,00 €	6,58 €	22.11.2019	01.01.2020	/		480,00 €	480,00 €	480,00 €	576,00 €	576,00 €	576,00 €	671,00 €	671,00 €	671,00 €	671,00 €	?	
<b>OG</b>																							
links	60,79	2	320,00 €	3.840 €	50,00 €	370,00 €	5,26 €	15.11.2006	01.12.2006	/		384,00 €	384,00 €	384,00 €	460,00 €	460,00 €	460,00 €	552,00 €	552,00 €	552,00 €	662,00 €		
rechts	60,79	2	325,00 €	3.900 €	60,00 €	385,00 €	5,35 €	15.10.2010	01.11.2010	/		390,00 €	390,00 €	390,00 €	468,00 €	468,00 €	468,00 €	562,00 €	562,00 €	562,00 €	671,00 €	?	
<b>DG</b>																							
links	49,73	2	330,00 €	3.960 €	100,00 €	430,00 €	6,64 €	01.11.2023	01.12.2023	/		396,00 €	396,00 €	396,00 €	475,00 €	475,00 €	475,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	660,00 €	
rechts	49,73	2	350,00 €	4.200 €	80,00 €	430,00 €	7,04 €	27.05.2024	01.07.2024	/	30.6.2027	350,00 €	420,00 €	420,00 €	420,00 €	504,00 €	504,00 €	504,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	700,00 €	
<b>Parkplätze</b>																							
Parkplatz 1				0 €		0,00 €						35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €		
Parkplatz 2				0 €		0,00 €						35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €		
Parkplatz 3				0 €		0,00 €						35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €		
Parkplatz 4				0 €		0,00 €						35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €		
Parkplatz 5				0 €		0,00 €																	
Parkplatz 6				0 €		0,00 €																	
<b>Summe</b>	<b>342,62</b>		<b>2.055,00 €</b>	<b>24.660 €</b>	<b>450,00 €</b>	<b>2.505,00 €</b>	<b>6,00 €</b>					<b>2.536,00 €</b>	<b>2.606,00 €</b>	<b>2.606,00 €</b>	<b>3.014,00 €</b>	<b>3.098,00 €</b>	<b>3.098,00 €</b>	<b>3.549,00 €</b>	<b>3.595,00 €</b>	<b>3.595,00 €</b>	<b>3.915,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
												<b>Jährlich</b>	<b>30.432,00 €</b>	<b>31.272,00 €</b>	<b>31.272,00 €</b>	<b>36.168,00 €</b>	<b>37.176,00 €</b>	<b>37.176,00 €</b>	<b>42.588,00 €</b>	<b>43.140,00 €</b>	<b>43.140,00 €</b>	<b>46.980,00 €</b>	
												<b>Durchschnitt / m²</b>	<b>6,99 €</b>	<b>7,20 €</b>	<b>7,20 €</b>	<b>8,39 €</b>	<b>8,63 €</b>	<b>8,63 €</b>	<b>9,95 €</b>	<b>10,08 €</b>	<b>10,08 €</b>	<b>11,02 €</b>	



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, einen 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.

Beispielrechnung Kapitalanleger - Jahr 1



**Annahme:**

- Mehrfamilienhaus
- Bahnhofstr. 120, 33102 Paderborn
- 6 Einheiten
- Grenzsteuersatz von 42 %
- Afa linear 2%

Nach Mieterhöhung  
Selbstverwaltet

**Kennzahlen**

Kennzahl	Wert
Brutomietrendite	<b>4,35 %</b>
Nettomietrendite	<b>3,88 %</b>
Kaufpreisfaktor	<b>23,0</b>
Cash-on-Cash-Rendite	<b>-7,24 %</b>
Eigenkapital-Rendite inkl. Tilgung) n. Steuern	<b>5,02 %</b>
Durchschnittsmiete	<b>6,99 €</b>
Break-Even-Miete	<b>2.974 €</b>

**Investition**

Objektdetails	
Wohnfläche	343 m²
Kaufpreis pro qm	2.043 €

Kaufnebenkosten	
Makler	3,57 %
Notar	1,5 %
Grundbuchamt	0,5 %
Grunderwerbsteuer	6,5 %

Kapitalbedarf	
Kaufpreis	700.000 €
Kaufnebenkosten	84.490 €
Zusätzl. Investitionsbedarf (Renovierung)	0 €
Fördermittelbeschaffung	0 €
Gesamtinvestitionskosten	784.490 €

Eigenkapital	
Eigenkapital	<b>100.000 €</b>
Selbsthilfeleistung	0 €
Tilgungsnachlass	0 €

**Finanzierung mit Förderdarlehen**

Darlehen Bank		
Darlehen		684.490 €
Anfängliche Zinsen	4,00 %	2.282 €
Annahme Tilgung	1,50 %	856 €
Annuität (Monat)		<b>3.137 €</b>

Darlehen KfW (298) Klimafreundlicher Neubau		
Nettodarlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,23 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Darlehen II (Zusatzdarlehen BEG 40)		
Darlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,02 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Darlehen III (Bauen mit Holz)		
Darlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,02 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Kaufpreisaufteilung		
Bodenwertanteil	50,51 %	396.246 €
Gebäudewertanteil	49,49 %	388.244 €

**Ergebnis**

Finanzierung Gesamt	
Gesamtdarlehen (Anfangswert)	684.490 €
Zinsen	2.282 €
Tilgung	856 €
Annuität (Monat)	<b>3.137 €</b>

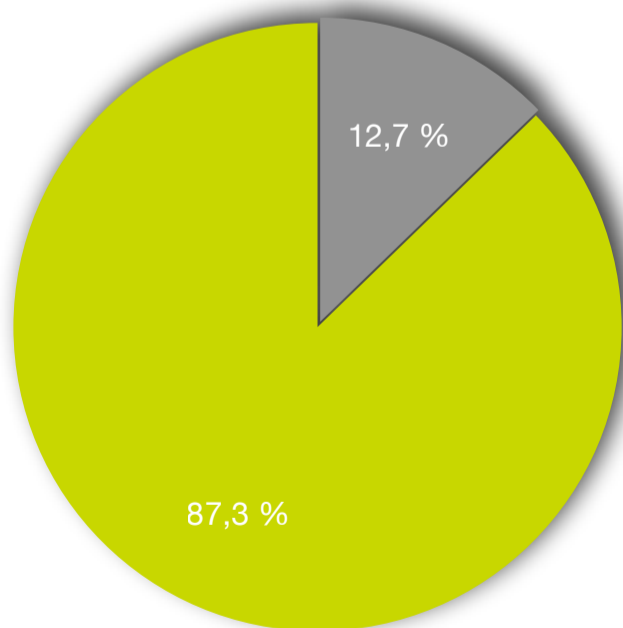
Sonstiges	
Grundlage für Abschreibung	<b>388.244 €</b>

Gesamtbelastung	
Nettokaltmiete	2.536 €
- Bewirtschaftungskosten	-2,22 €
- Finanzierungskosten	-3.137 €
Cashflow operativ	-603 €

Steuern	
- Nettokaltmiete	2.536 €
- Abschreibung (Afa)	-647 €
2 %	
- Bewirtschaftungskosten (o. Rückl.)	-2 €
- Zinsen	-2.282 €
Zu versteuern	<b>-395 €</b>
Persönlicher Grenzsteuersatz	42 %
Steuern zu zahlen	<b>-166 €</b>

Cashflow nach Steuern	
Cashflow operativ	-603 €
- Steuern	166 €
Cashflow nach Steuern	<b>-438 €</b>

- Eigenkapital
- Selbsthilfeleistung
- Tilgungsnachlass
- Gesamtdarlehen (Anfangswert)



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, einen 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.

Beispielrechnung Kapitalanleger - Jahr 2



**Annahme:**

- Mehrfamilienhaus
- Bahnhofstr. 120, 33102 Paderborn
- 6 Einheiten
- Grenzsteuersatz von 42 %
- Afa linear 2%

Nach Mieterhöhung  
Selbstverwaltet

**Kennzahlen**

Kennzahl	Wert
Brutomietrendite	<b>4,47 %</b>
Nettomietrendite	<b>3,98 %</b>
Kaufpreisfaktor	<b>22,4</b>
Cash-on-Cash-Rendite	<b>-6,40 %</b>
Eigenkapital-Rendite inkl. Tilgung) n. Steuern	<b>5,74 %</b>
Durchschnittsmiete	<b>7,20 €</b>
Break-Even-Miete	<b>3.017 €</b>

**Investition**

Objektdetails	
Wohnfläche	343 m²
Kaufpreis pro qm	2.043 €

Kaufnebenkosten	
Makler	3,57 %
Notar	1,5 %
Grundbuchamt	0,5 %
Grunderwerbsteuer	6,5 %

Kapitalbedarf	
Kaufpreis	700.000 €
Kaufnebenkosten	84.490 €
Zusätzl. Investitionsbedarf (Renovierung)	0 €
Fördermittelbeschaffung	0 €
Gesamtinvestitionskosten	784.490 €

Eigenkapital	
Eigenkapital	<b>100.000 €</b>
Selbsthilfeleistung	<b>0 €</b>
Tilgungsnachlass	<b>0 €</b>

**Finanzierung mit Förderdarlehen**

Darlehen Bank		
Darlehen		684.490 €
Anfängliche Zinsen	4,00 %	2.282 €
Annahme Tilgung	1,50 %	856 €
Annuität (Monat)		<b>3.137 €</b>

Darlehen KfW (298) Klimafreundlicher Neubau		
Nettodarlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,23 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Darlehen II (Zusatzdarlehen BEG 40)		
Darlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,02 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Darlehen III (Bauen mit Holz)		
Darlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,02 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Kaufpreisaufteilung		
Bodenwertanteil	50,51 %	396.246 €
Gebäudewertanteil	49,49 %	388.244 €

**Ergebnis**

Finanzierung Gesamt in Jahr 2	
Gesamtdarlehen (Anfangswert)	684.490 €
Zinsen	2.247 €
Tilgung	890 €
Annuität (Monat)	<b>3.137 €</b>

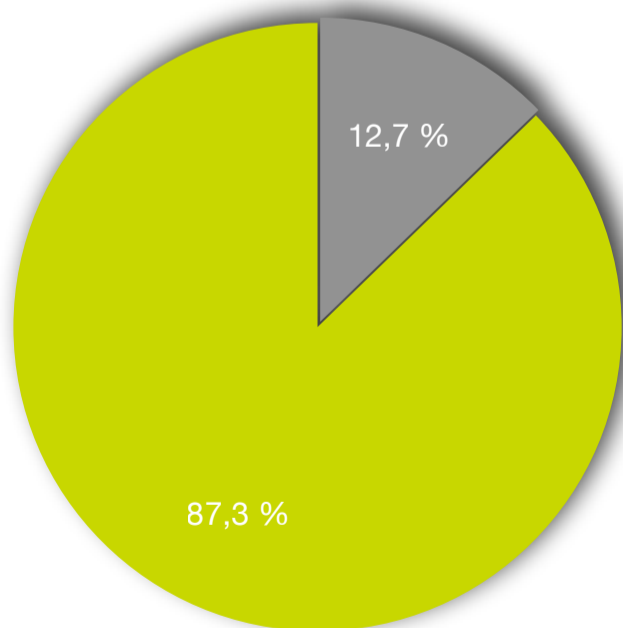
Sonstiges	
Grundlage für Abschreibung	<b>388.244 €</b>

Gesamtbelastung	
Nettokaltmiete	2.606 €
- Bewirtschaftungskosten	-2 €
- Finanzierungskosten	-3.137 €
Cashflow operativ	-533 €

Steuern	
- Nettokaltmiete	2.606 €
- Abschreibung (Afa)	-647 €
2 %	
- Bewirtschaftungskosten (o. Rückl.)	-2 €
- Zinsen	-2.247 €
Zu versteuern	<b>-291 €</b>
Persönlicher Grenzsteuersatz	42 %
Steuern zu zahlen	<b>-122 €</b>

Cashflow nach Steuern	
Cashflow operativ	-533 €
- Steuern	122 €
Cashflow nach Steuern	<b>-411 €</b>

- Eigenkapital
- Selbsthilfeleistung
- Tilgungsnachlass
- Gesamtdarlehen (Anfangswert)



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, einen 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.

Beispielrechnung Kapitalanleger - Jahr 3



**Annahme:**

- Mehrfamilienhaus
- Bahnhofstr. 120, 33102 Paderborn
- 6 Einheiten
- Grenzsteuersatz von 42 %
- Afa linear 2%

Nach Mieterhöhung  
Selbstverwaltet

Kennzahlen

Kennzahl	Wert
Brutomietrendite	<b>4,47 %</b>
Nettomietrendite	<b>3,98 %</b>
Kaufpreisfaktor	<b>22,4</b>
Cash-on-Cash-Rendite	<b>-6,40 %</b>
Eigenkapital-Rendite inkl. Tilgung) n. Steuern	<b>5,99 %</b>
Durchschnittsmiete	<b>7,20 €</b>
Break-Even-Miete	<b>3.032 €</b>

Investition

Objektdetails	
Wohnfläche	343 m²
Kaufpreis pro qm	2.043 €

Kaufnebenkosten	
Makler	3,57 %
Notar	1,5 %
Grundbuchamt	0,5 %
Grunderwerbsteuer	6,5 %

Kapitalbedarf	
Kaufpreis	700.000 €
Kaufnebenkosten	84.490 €
Zusätzl. Investitionsbedarf (Renovierung)	0 €
Fördermittelbeschaffung	0 €
Gesamtinvestitionskosten	784.490 €

Eigenkapital	
Eigenkapital	<b>100.000 €</b>
Selbsthilfeleistung	<b>0 €</b>
Tilgungsnachlass	<b>0 €</b>

Finanzierung mit Förderdarlehen

Darlehen Bank		
Darlehen		684.490 €
Anfängliche Zinsen	4,00 %	2.282 €
Annahme Tilgung	1,50 %	856 €
Annuität (Monat)		<b>3.137 €</b>

Darlehen KfW (298) Klimafreundlicher Neubau		
Nettodarlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,23 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Darlehen II (Zusatzdarlehen BEG 40)		
Darlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,02 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Darlehen III (Bauen mit Holz)		
Darlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,02 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Kaufpreisaufteilung		
Bodenwertanteil	50,51 %	396.246 €
Gebäudewertanteil	49,49 %	388.244 €

Ergebnis

Finanzierung Gesamt in Jahr 3	
Gesamtdarlehen (Anfangswert)	684.490 €
Zinsen	2.212 €
Tilgung	925 €
Annuität (Monat)	<b>3.137 €</b>

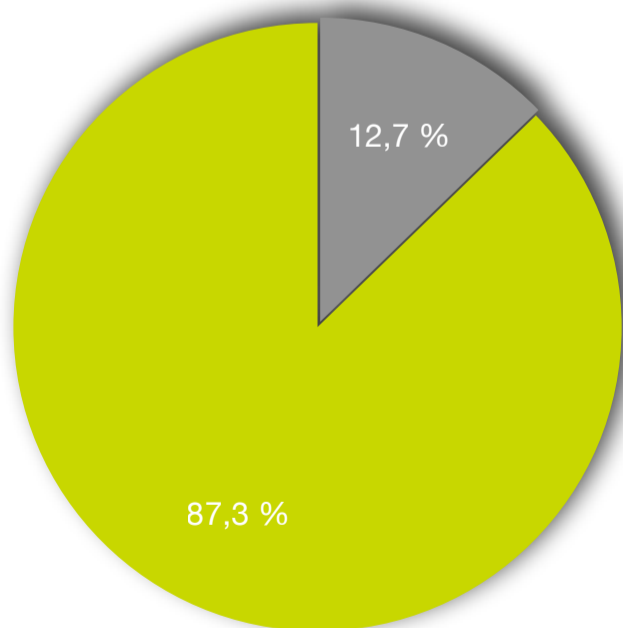
Sonstiges	
Grundlage für Abschreibung	<b>388.244 €</b>

Gesamtbelastung	
Nettokaltmiete	2.606 €
- Bewirtschaftungskosten	-2 €
- Finanzierungskosten	-3.137 €
Cashflow operativ	-533 €

Steuern	
- Nettokaltmiete	2.606 €
- Abschreibung (Afa)	-647 €
2 %	
- Bewirtschaftungskosten (o. Rückl.)	-2 €
- Zinsen	-2.212 €
Zu versteuern	<b>-255 €</b>
Persönlicher Grenzsteuersatz	42 %
Steuern zu zahlen	<b>-107 €</b>

Cashflow nach Steuern	
Cashflow operativ	-533 €
- Steuern	107 €
Cashflow nach Steuern	<b>-426 €</b>

- Eigenkapital
- Selbsthilfeleistung
- Tilgungsnachlass
- Gesamtdarlehen (Anfangswert)



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, einen 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.

Beispielrechnung Kapitalanleger - Jahr 4



**Annahme:**

- Mehrfamilienhaus
  - Bahnhofstr. 120, 33102 Paderborn
  - 6 Einheiten
  - Grenzsteuersatz von 42 %
  - Afa linear 2%
- Nach Mieterhöhung  
Selbstverwaltet

Kennzahlen	
Kennzahl	Wert
Brutomietrendite	<b>5,17 %</b>
Nettomietrendite	<b>4,61 %</b>
Kaufpreisfaktor	<b>19,4</b>
Cash-on-Cash-Rendite	<b>-1,51 %</b>
Eigenkapital-Rendite inkl. Tilgung) n. Steuern	<b>9,09 %</b>
Durchschnittsmiete	<b>8,39 €</b>
Break-Even-Miete	<b>3.219 €</b>

**Investition**

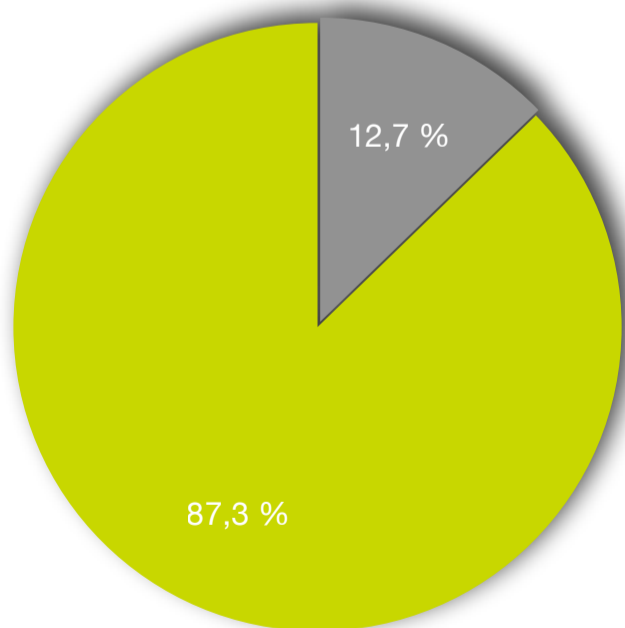
Objektdetails	
Wohnfläche	343 m²
Kaufpreis pro qm	2.043 €

Kaufnebenkosten	
Makler	3,57 %
Notar	1,5 %
Grundbuchamt	0,5 %
Grunderwerbsteuer	6,5 %

Kapitalbedarf	
Kaufpreis	700.000 €
Kaufnebenkosten	84.490 €
Zusätzl. Investitionsbedarf (Renovierung)	0 €
Fördermittelbeschaffung	0 €
Gesamtinvestitionskosten	784.490 €

Eigenkapital	
Eigenkapital	<b>100.000 €</b>
Selbsthilfeleistung	<b>0 €</b>
Tilgungsnachlass	<b>0 €</b>

- Eigenkapital
- Selbsthilfeleistung
- Tilgungsnachlass
- Gesamtdarlehen (Anfangswert)



**Finanzierung mit Förderdarlehen**

Darlehen Bank		
Darlehen		684.490 €
Anfängliche Zinsen	4,00 %	2.282 €
Annahme Tilgung	1,50 %	856 €
Annuität (Monat)		<b>3.137 €</b>

Darlehen KfW (298) Klimafreundlicher Neubau		
Nettodarlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,23 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Darlehen II (Zusatzdarlehen BEG 40)		
Darlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,02 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Darlehen III (Bauen mit Holz)		
Darlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,02 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Kaufpreisaufteilung		
Bodenwertanteil	50,51 %	396.246 €
Gebäudewertanteil	49,49 %	388.244 €

**Ergebnis**

Finanzierung Gesamt in Jahr 4	
Gesamtdarlehen (Anfangswert)	684.490 €
Zinsen	2.175 €
Tilgung	962 €
Annuität (Monat)	<b>3.137 €</b>

Sonstiges	
Grundlage für Abschreibung	<b>388.244 €</b>

Gesamtbelastung	
Nettokaltmiete	3.014 €
- Bewirtschaftungskosten	-2 €
- Finanzierungskosten	-3.137 €
Cashflow operativ	-125 €

Steuern	
- Nettokaltmiete	3.014 €
- Abschreibung (Afa)	-647 €
2 %	
- Bewirtschaftungskosten (o. Rückl.)	-2 €
- Zinsen	-2.175 €
Zu versteuern	<b>190 €</b>
Persönlicher Grenzsteuersatz	42 %
Steuern zu zahlen	<b>80 €</b>

Cashflow nach Steuern	
Cashflow operativ	-125 €
- Steuern	-80 €
Cashflow nach Steuern	<b>-205 €</b>

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, einen 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.

Beispielrechnung Kapitalanleger - Jahr 5



**Annahme:**

- Mehrfamilienhaus
- Bahnhofstr. 120, 33102 Paderborn
- 6 Einheiten
- Grenzsteuersatz von 42 %
- Afa linear 2%

Nach Mieterhöhung  
Selbstverwaltet

**Kennzahlen**

Kennzahl	Wert
Brutomietrendite	<b>5,31 %</b>
Nettomietrendite	<b>4,74 %</b>
Kaufpreisfaktor	<b>18,8</b>
Cash-on-Cash-Rendite	<b>-0,50 %</b>
Eigenkapital-Rendite inkl. Tilgung) n. Steuern	<b>9,94 %</b>
Durchschnittsmiete	<b>8,63 €</b>
Break-Even-Miete	<b>3.271 €</b>

**Investition**

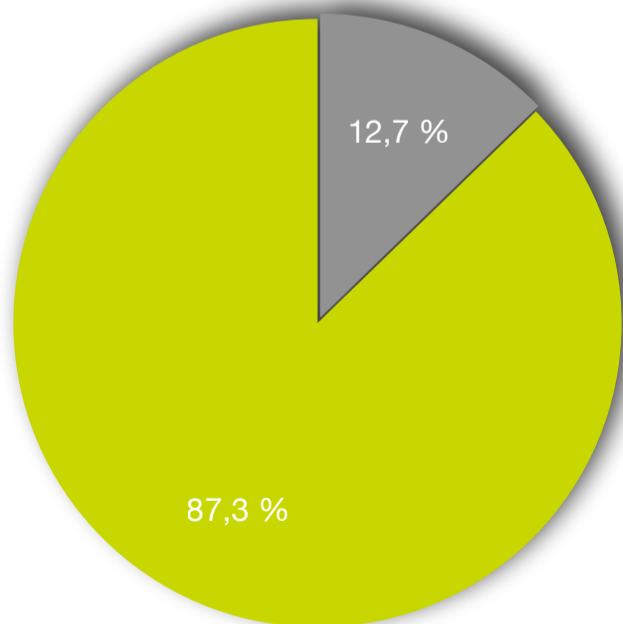
Objektdetails	
Wohnfläche	343 m²
Kaufpreis pro qm	2.043 €

Kaufnebenkosten	
Makler	3,57 %
Notar	1,5 %
Grundbuchamt	0,5 %
Grunderwerbsteuer	6,5 %

Kapitalbedarf	
Kaufpreis	700.000 €
Kaufnebenkosten	84.490 €
Zusätzl. Investitionsbedarf (Renovierung)	0 €
Fördermittelbeschaffung	0 €
Gesamtinvestitionskosten	784.490 €

Eigenkapital	
Eigenkapital	<b>100.000 €</b>
Selbsthilfeleistung	<b>0 €</b>
Tilgungsnachlass	<b>0 €</b>

- Eigenkapital
- Selbsthilfeleistung
- Tilgungsnachlass
- Gesamtdarlehen (Anfangswert)



**Finanzierung mit Förderdarlehen**

Darlehen Bank		
Darlehen		684.490 €
Anfängliche Zinsen	4,00 %	2.282 €
Annahme Tilgung	1,50 %	856 €
Annuität (Monat)		<b>3.137 €</b>

Darlehen KfW (298) Klimafreundlicher Neubau		
Netfordarlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,23 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Darlehen II (Zusatzdarlehen BEG 40)		
Darlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,02 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Darlehen III (Bauen mit Holz)		
Darlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,02 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Kaufpreisaufteilung		
Bodenwertanteil	50,51 %	396.246 €
Gebäudewertanteil	49,49 %	388.244 €

**Ergebnis**

Finanzierung Gesamt in Jahr 5	
Gesamtdarlehen (Anfangswert)	684.490 €
Zinsen	2.136 €
Tilgung	1.001 €
Annuität (Monat)	<b>3.137 €</b>

Sonstiges	
Grundlage für Abschreibung	<b>388.244 €</b>

Gesamtbelastung	
Nettokaltmiete	3.098 €
- Bewirtschaftungskosten	-2 €
- Finanzierungskosten	-3.137 €
Cashflow operativ	-41 €

Steuern	
- Nettokaltmiete	3.098 €
- Abschreibung (Afa)	-647 €
2 %	
- Bewirtschaftungskosten (o. Rückl.)	-2 €
- Zinsen	-2.136 €
Zu versteuern	<b>312 €</b>
Persönlicher Grenzsteuersatz	42 %
Steuern zu zahlen	<b>131 €</b>

Cashflow nach Steuern	
Cashflow operativ	-41 €
- Steuern	-131 €
Cashflow nach Steuern	<b>-173 €</b>

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, einen 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.

Beispielrechnung Kapitalanleger - Jahr 6



**Annahme:**

- Mehrfamilienhaus
- Bahnhofstr. 120, 33102 Paderborn
- 6 Einheiten
- Grenzsteuersatz von 42 %
- Afa linear 2%

Nach Mieterhöhung  
Selbstverwaltet

**Kennzahlen**

Kennzahl	Wert
Brutomietrendite	<b>5,31 %</b>
Nettomietrendite	<b>4,74 %</b>
Kaufpreisfaktor	<b>18,8</b>
Cash-on-Cash-Rendite	<b>-0,50 %</b>
Eigenkapital-Rendite inkl. Tilgung) n. Steuern	<b>10,22 %</b>
Durchschnittsmiete	<b>8,63 €</b>
Break-Even-Miete	<b>3.287 €</b>

**Investition**

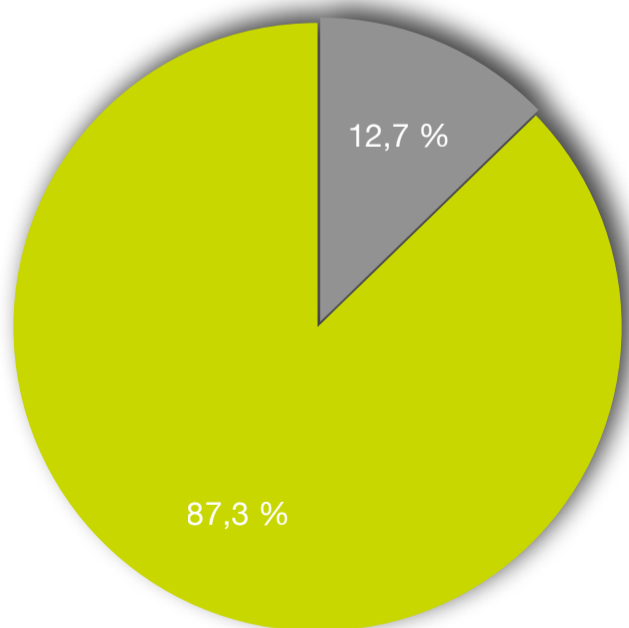
Objektdetails	
Wohnfläche	343 m²
Kaufpreis pro qm	2.043 €

Kaufnebenkosten	
Makler	3,57 %
Notar	1,5 %
Grundbuchamt	0,5 %
Grunderwerbsteuer	6,5 %

Kapitalbedarf	
Kaufpreis	700.000 €
Kaufnebenkosten	84.490 €
Zusätzl. Investitionsbedarf (Renovierung)	0 €
Fördermittelbeschaffung	0 €
Gesamtinvestitionskosten	784.490 €

Eigenkapital	
Eigenkapital	<b>100.000 €</b>
Selbsthilfeleistung	<b>0 €</b>
Tilgungsnachlass	<b>0 €</b>

- Eigenkapital
- Selbsthilfeleistung
- Tilgungsnachlass
- Gesamtdarlehen (Anfangswert)



**Finanzierung mit Förderdarlehen**

Darlehen Bank		
Darlehen		684.490 €
Anfängliche Zinsen	4,00 %	2.282 €
Annahme Tilgung	1,50 %	856 €
Annuität (Monat)		<b>3.137 €</b>

Darlehen KfW (298) Klimafreundlicher Neubau		
Nettodarlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,23 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Darlehen II (Zusatzdarlehen BEG 40)		
Darlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,02 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Darlehen III (Bauen mit Holz)		
Darlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,02 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Kaufpreisaufteilung		
Bodenwertanteil	50,51 %	396.246 €
Gebäudewertanteil	49,49 %	388.244 €

**Ergebnis**

Finanzierung Gesamt in Jahr 5	
Gesamtdarlehen (Anfangswert)	684.490 €
Zinsen	2.096 €
Tilgung	1.041 €
Annuität (Monat)	<b>3.137 €</b>

Sonstiges	
Grundlage für Abschreibung	<b>388.244 €</b>

Gesamtbelastung	
Nettokaltmiete	3.098 €
- Bewirtschaftungskosten	-2 €
- Finanzierungskosten	-3.137 €
Cashflow operativ	-41 €

Steuern	
- Nettokaltmiete	3.098 €
- Abschreibung (Afa)	-647 €
2 %	
- Bewirtschaftungskosten (o. Rückl.)	-2 €
- Zinsen	-2.096 €
Zu versteuern	<b>352 €</b>
Persönlicher Grenzsteuersatz	42 %
Steuern zu zahlen	<b>148 €</b>

Cashflow nach Steuern	
Cashflow operativ	-41 €
- Steuern	-148 €
Cashflow nach Steuern	<b>-189 €</b>

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, einen 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.

Beispielrechnung Kapitalanleger - Jahr 7



**Annahme:**

- Mehrfamilienhaus
- Bahnhofstr. 120, 33102 Paderborn
- 6 Einheiten
- Grenzsteuersatz von 42 %
- Afa linear 2%

Nach Mieterhöhung  
Selbstverwaltet

**Kennzahlen**

Kennzahl	Wert
Brutomietrendite	<b>6,08 %</b>
Nettomietrendite	<b>5,43 %</b>
Kaufpreisfaktor	<b>16,4</b>
Cash-on-Cash-Rendite	<b>4,91 %</b>
Eigenkapital-Rendite inkl. Tilgung) n. Steuern	<b>13,65 %</b>
Durchschnittsmiete	<b>9,95 €</b>
Break-Even-Miete	<b>3.494 €</b>

**Investition**

Objektdetails	
Wohnfläche	343 m²
Kaufpreis pro qm	2.043 €

Kaufnebenkosten	
Makler	3,57 %
Notar	1,5 %
Grundbuchamt	0,5 %
Grunderwerbsteuer	6,5 %

Kapitalbedarf	
Kaufpreis	700.000 €
Kaufnebenkosten	84.490 €
Zusätzl. Investitionsbedarf (Renovierung)	0 €
Fördermittelbeschaffung	0 €
Gesamtinvestitionskosten	784.490 €

Eigenkapital	
Eigenkapital	<b>100.000 €</b>
Selbsthilfeleistung	<b>0 €</b>
Tilgungsnachlass	<b>0 €</b>

**Finanzierung mit Förderdarlehen**

Darlehen Bank		
Darlehen		684.490 €
Anfängliche Zinsen	4,00 %	2.282 €
Annahme Tilgung	1,50 %	856 €
Annuität (Monat)		<b>3.137 €</b>

Darlehen KfW (298) Klimafreundlicher Neubau		
Nettodarlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,23 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Darlehen II (Zusatzdarlehen BEG 40)		
Darlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,02 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Darlehen III (Bauen mit Holz)		
Darlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,02 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Kaufpreisaufteilung		
Bodenwertanteil	50,51 %	396.246 €
Gebäudewertanteil	49,49 %	388.244 €

**Ergebnis**

Finanzierung Gesamt in Jahr 5	
Gesamtdarlehen (Anfangswert)	684.490 €
Zinsen	2.055 €
Tilgung	1.083 €
Annuität (Monat)	<b>3.137 €</b>

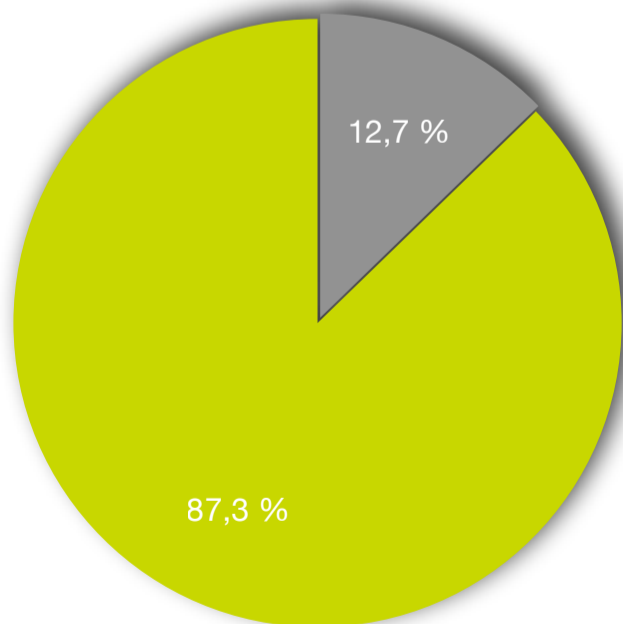
Sonstiges	
Grundlage für Abschreibung	<b>388.244 €</b>

Gesamtbelastung	
Nettokaltmiete	3.549 €
- Bewirtschaftungskosten	-2 €
- Finanzierungskosten	-3.137 €
Cashflow operativ	410 €

Steuern	
- Nettokaltmiete	3.549 €
- Abschreibung (Afa)	-647 €
2 %	
- Bewirtschaftungskosten (o. Rückl.)	-2 €
- Zinsen	-2.055 €
Zu versteuern	<b>845 €</b>
Persönlicher Grenzsteuersatz	42 %
Steuern zu zahlen	<b>355 €</b>

Cashflow nach Steuern	
Cashflow operativ	410 €
- Steuern	-355 €
Cashflow nach Steuern	<b>55 €</b>

- Eigenkapital
- Selbsthilfeleistung
- Tilgungsnachlass
- Gesamtdarlehen (Anfangswert)



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, einen 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.

Beispielrechnung Kapitalanleger - Jahr 8



**Annahme:**

- Mehrfamilienhaus
- Bahnhofstr. 120, 33102 Paderborn
- 6 Einheiten
- Grenzsteuersatz von 42 %
- Afa linear 2%

Nach Mieterhöhung  
Selbstverwaltet

Kennzahlen

Kennzahl	Wert
Brutomietrendite	<b>6,16 %</b>
Nettomietrendite	<b>5,50 %</b>
Kaufpreisfaktor	<b>16,2</b>
Cash-on-Cash-Rendite	<b>5,47 %</b>
Eigenkapital-Rendite inkl. Tilgung) n. Steuern	<b>14,27 %</b>
Durchschnittsmiete	<b>10,08 €</b>
Break-Even-Miete	<b>3.532 €</b>

Investition

Objektdetails	
Wohnfläche	343 m²
Kaufpreis pro qm	2.043 €

Kaufnebenkosten	
Makler	3,57 %
Notar	1,5 %
Grundbuchamt	0,5 %
Grunderwerbsteuer	6,5 %

Kapitalbedarf	
Kaufpreis	700.000 €
Kaufnebenkosten	84.490 €
Zusätzl. Investitionsbedarf (Renovierung)	0 €
Fördermittelbeschaffung	0 €
Gesamtinvestitionskosten	784.490 €

Eigenkapital	
Eigenkapital	<b>100.000 €</b>
Selbsthilfeleistung	<b>0 €</b>
Tilgungsnachlass	<b>0 €</b>

Finanzierung mit Förderdarlehen

Darlehen Bank		
Darlehen		684.490 €
Anfängliche Zinsen	4,00 %	2.282 €
Annahme Tilgung	1,50 %	856 €
Annuität (Monat)		<b>3.137 €</b>

Darlehen KfW (298) Klimafreundlicher Neubau		
Nettodarlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,23 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Darlehen II (Zusatzdarlehen BEG 40)		
Darlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,02 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Darlehen III (Bauen mit Holz)		
Darlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,02 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Kaufpreisaufteilung		
Bodenwertanteil	50,51 %	396.246 €
Gebäudewertanteil	49,49 %	388.244 €

Ergebnis

Finanzierung Gesamt in Jahr 5	
Gesamtdarlehen (Anfangswert)	684.490 €
Zinsen	2.011 €
Tilgung	1.126 €
Annuität (Monat)	<b>3.137 €</b>

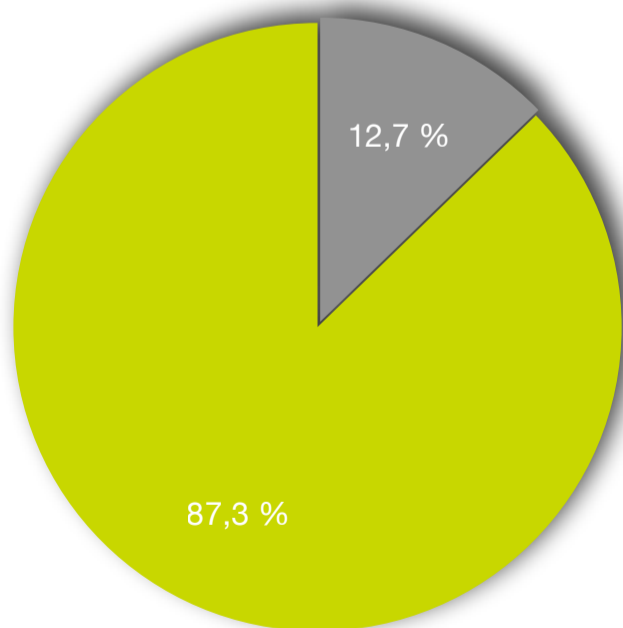
Sonstiges	
Grundlage für Abschreibung	<b>388.244 €</b>

Gesamtbelastung	
Nettokaltmiete	3.595 €
- Bewirtschaftungskosten	-2 €
- Finanzierungskosten	-3.137 €
Cashflow operativ	456 €

Steuern	
- Nettokaltmiete	3.595 €
- Abschreibung (Afa)	-647 €
2 %	
- Bewirtschaftungskosten (o. Rückl.)	-2 €
- Zinsen	-2.011 €
Zu versteuern	<b>934 €</b>
Persönlicher Grenzsteuersatz	42 %
Steuern zu zahlen	<b>392 €</b>

Cashflow nach Steuern	
Cashflow operativ	456 €
- Steuern	-392 €
Cashflow nach Steuern	<b>63 €</b>

- Eigenkapital
- Selbsthilfeleistung
- Tilgungsnachlass
- Gesamtdarlehen (Anfangswert)



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, einen 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.

Beispielrechnung Kapitalanleger - Jahr 9



**Annahme:**

- Mehrfamilienhaus
- Bahnhofstr. 120, 33102 Paderborn
- 6 Einheiten
- Grenzsteuersatz von 42 %
- Afa linear 2%

Nach Mieterhöhung  
Selbstverwaltet

**Kennzahlen**

Kennzahl	Wert
Brutomietrendite	<b>6,16 %</b>
Nettomietrendite	<b>5,50 %</b>
Kaufpreisfaktor	<b>16,2</b>
Cash-on-Cash-Rendite	<b>5,47 %</b>
Eigenkapital-Rendite inkl. Tilgung) n. Steuern	<b>14,58 %</b>
Durchschnittsmiete	<b>10,08 €</b>
Break-Even-Miete	<b>3.551 €</b>

**Investition**

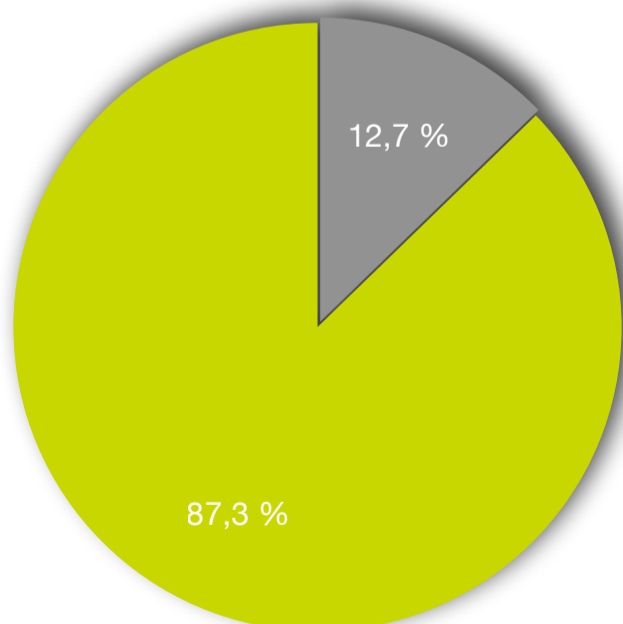
Objektdetails	
Wohnfläche	343 m²
Kaufpreis pro qm	2.043 €

Kaufnebenkosten	
Makler	3,57 %
Notar	1,5 %
Grundbuchamt	0,5 %
Grunderwerbsteuer	6,5 %

Kapitalbedarf	
Kaufpreis	700.000 €
Kaufnebenkosten	84.490 €
Zusätzl. Investitionsbedarf (Renovierung)	0 €
Fördermittelbeschaffung	0 €
Gesamtinvestitionskosten	784.490 €

Eigenkapital	
Eigenkapital	<b>100.000 €</b>
Selbsthilfeleistung	<b>0 €</b>
Tilgungsnachlass	<b>0 €</b>

- Eigenkapital
- Selbsthilfeleistung
- Tilgungsnachlass
- Gesamtdarlehen (Anfangswert)



**Finanzierung mit Förderdarlehen**

Darlehen Bank		
Darlehen		684.490 €
Anfängliche Zinsen	4,00 %	2.282 €
Annahme Tilgung	1,50 %	856 €
Annuität (Monat)		<b>3.137 €</b>

Darlehen KfW (298) Klimafreundlicher Neubau		
Netfordarlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,23 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Darlehen II (Zusatzdarlehen BEG 40)		
Darlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,02 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Darlehen III (Bauen mit Holz)		
Darlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,02 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Kaufpreisaufteilung		
Bodenwertanteil	50,51 %	396.246 €
Gebäudewertanteil	49,49 %	388.244 €

**Ergebnis**

Finanzierung Gesamt in Jahr 5	
Gesamtdarlehen (Anfangswert)	684.490 €
Zinsen	1.966 €
Tilgung	1.171 €
Annuität (Monat)	<b>3.137 €</b>

Sonstiges	
Grundlage für Abschreibung	<b>388.244 €</b>

Gesamtbelastung	
Nettokaltmiete	3.595 €
- Bewirtschaftungskosten	-2 €
- Finanzierungskosten	-3.137 €
Cashflow operativ	456 €

Steuern	
- Nettokaltmiete	3.595 €
- Abschreibung (Afa)	-647 €
2 %	
- Bewirtschaftungskosten (o. Rückl.)	-2 €
- Zinsen	-1.966 €
Zu versteuern	<b>979 €</b>
Persönlicher Grenzsteuersatz	42 %
Steuern zu zahlen	<b>411 €</b>

Cashflow nach Steuern	
Cashflow operativ	456 €
- Steuern	-411 €
Cashflow nach Steuern	<b>44 €</b>

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, einen 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

Beispielrechnung Kapitalanleger - Jahr 10



**Annahme:**

- Mehrfamilienhaus
- Bahnhofstr. 120, 33102 Paderborn
- 6 Einheiten
- Grenzsteuersatz von 42 %
- Afa linear 2%

Nach Mieterhöhung  
Selbstverwaltet

**Kennzahlen**

Kennzahl	Wert
Brutomietrendite	<b>6,71 %</b>
Nettomietrendite	<b>5,99 %</b>
Kaufpreisfaktor	<b>14,9</b>
Cash-on-Cash-Rendite	<b>9,31 %</b>
Eigenkapital-Rendite inkl. Tilgung) n. Steuern	<b>17,13 %</b>
Durchschnittsmiete	<b>11,02 €</b>
Break-Even-Miete	<b>3.705 €</b>

**Investition**

Objektdetails	
Wohnfläche	343 m²
Kaufpreis pro qm	2.043 €

Kaufnebenkosten	
Makler	3,57 %
Notar	1,5 %
Grundbuchamt	0,5 %
Grunderwerbsteuer	6,5 %

Kapitalbedarf	
Kaufpreis	700.000 €
Kaufnebenkosten	84.490 €
Zusätzl. Investitionsbedarf (Renovierung)	0 €
Fördermittelbeschaffung	0 €
Gesamtinvestitionskosten	784.490 €

Eigenkapital	
Eigenkapital	<b>100.000 €</b>
Selbsthilfeleistung	<b>0 €</b>
Tilgungsnachlass	<b>0 €</b>

**Finanzierung mit Förderdarlehen**

Darlehen Bank		
Darlehen		684.490 €
Anfängliche Zinsen	4,00 %	2.282 €
Annahme Tilgung	1,50 %	856 €
Annuität (Monat)		<b>3.137 €</b>

Darlehen KfW (298) Klimafreundlicher Neubau		
Nettodarlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,23 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Darlehen II (Zusatzdarlehen BEG 40)		
Darlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,02 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Darlehen III (Bauen mit Holz)		
Darlehen		0 €
Anfängliche Zinsen	1,02 %	0 €
Annahme Tilgung	3,00 %	0 €
Annuität (Monat)		<b>0 €</b>

Kaufpreisaufteilung		
Bodenwertanteil	50,51 %	396.246 €
Gebäudewertanteil	49,49 %	388.244 €

**Ergebnis**

Finanzierung Gesamt in Jahr 5	
Gesamtdarlehen (Anfangswert)	684.490 €
Zinsen	1.919 €
Tilgung	1.218 €
Annuität (Monat)	<b>3.137 €</b>

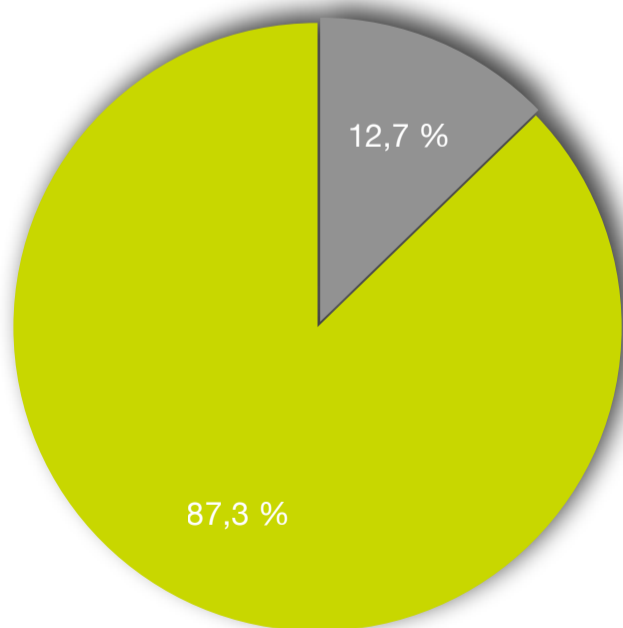
Sonstiges	
Grundlage für Abschreibung	<b>388.244 €</b>

Gesamtbelastung	
Nettokaltmiete	3.915 €
- Bewirtschaftungskosten	-2 €
- Finanzierungskosten	-3.137 €
Cashflow operativ	776 €

Steuern	
- Nettokaltmiete	3.915 €
- Abschreibung (Afa)	-647 €
2 %	
- Bewirtschaftungskosten (o. Rückl.)	-2 €
- Zinsen	-1.919 €
Zu versteuern	<b>1.346 €</b>
Persönlicher Grenzsteuersatz	42 %
Steuern zu zahlen	<b>565 €</b>

Cashflow nach Steuern	
Cashflow operativ	776 €
- Steuern	-565 €
Cashflow nach Steuern	<b>210 €</b>

- Eigenkapital
- Selbsthilfeleistung
- Tilgungsnachlass
- Gesamtdarlehen (Anfangswert)



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, einen 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.

- Bahnhofstr. 120, 33102 Paderborn

**Annahme:**

Mietoptimierung durch Erhöhungen ohne Neuvermietung auf max 11 € / m<sup>2</sup>  
Steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren

Beispielrechnung Value-Add /Entwicklungspotenzial



Eingaben

Eingaben	Wert
Verkauf nach Jahr	10
Faktor für Verkauf	20
Mieterhöhung / Jahr (ab Jahr 5)	2,5 %
Abschreibungsbasis	388.244 €
Gewichteter Zinssatz	4 %
Gewichtete Tilgung	1,5 %
Abschreibung / Jahr	2 %
Grenzsteuersatz	42 %

Ergebnisse

Kennzahl	Wert
Ausgangsmiete / Jahr 10	46.980,00 €
Tilgung nach 10 Jahren	123.271 €
Verkaufspreis	939.600 €
Restschuld	561.219 €
Auszahlung (Netto Exit)	378.381 €
Kummulierte Cashflows nach Steuern	-20.170 €
Gesamtrückfluss	358.211 €
Eingesetztes EK	100.000 €
Überschuss Gesamt	258.211 €
<b>IRR nach Steuern inkl. Exit (10 Jahre)</b>	<b>12,71 %</b>
<b>Equity Multiple</b>	<b>3,6</b>

Kennziffern (Zwischenrechnung)

Jahr	Miete	Darlehen Anfang	Zinsen	Tilgung	Nicht umlegbare Kosten	Cashflow	AfA	Cashflow nach Steuern	Cashflow nach Steuern inkl. Exit	Bruttomietrendite	Cash-on-Cash	EK-Rendite inkl. Tilgung
0						-100.000 €		-100.000 €	-100.000 €			
2026	30.432 €	684.490 €	27.380 €	10.267 €	27 €	-7.242 €	7.765 €	-5.251 €	-5.251 €	4,35 %	-7,24 %	5,02 %
2027	31.272 €	674.223 €	26.969 €	10.678 €	27 €	-6.402 €	7.765 €	-4.936 €	-4.936 €	4,47 %	-6,40 %	5,74 %
2028	31.272 €	663.545 €	26.542 €	11.105 €	27 €	-6.402 €	7.765 €	-5.116 €	-5.116 €	4,47 %	-6,40 %	5,99 %
2029	36.168 €	652.439 €	26.098 €	11.549 €	27 €	-1.506 €	7.765 €	-2.463 €	-2.463 €	5,17 %	-1,51 %	9,09 %
2030	37.176 €	640.890 €	25.636 €	12.011 €	27 €	-498 €	7.765 €	-2.072 €	-2.072 €	5,31 %	-0,50 %	9,94 %
2031	37.176 €	628.879 €	25.155 €	12.492 €	27 €	-498 €	7.765 €	-2.274 €	-2.274 €	5,31 %	-0,50 %	10,22 %
2032	42.588 €	616.387 €	24.655 €	12.991 €	27 €	4.914 €	7.765 €	655 €	655 €	6,08 %	4,91 %	13,65 %
2033	43.140 €	603.395 €	24.136 €	13.511 €	27 €	5.466 €	7.765 €	757 €	757 €	6,16 %	5,47 %	14,27 %
2034	43.140 €	589.884 €	23.595 €	14.052 €	27 €	5.466 €	7.765 €	530 €	530 €	6,16 %	5,47 %	14,58 %
2035	46.980 €	575.833 €	23.033 €	14.614 €	27 €	9.306 €	7.765 €	2.521 €	380.902 €	6,71 %	9,31 %	17,13 %

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, einen 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.