

## Analyse fremdvermieteter Immobilien

Der Immobilienmarkt ist aufgrund seiner Besonderheiten mit keinem anderen Markt vergleichbar. Dies liegt an der Standortgebundenheit, der großen Anzahl verschiedener Teilmärkte, die von geringen Zu- und Abgängen im Gesamtbestand gekennzeichnet sind, der langen technischen Nutzungsdauer verbunden mit Revitalisierungskosten der Objekte. Hinzu kommen gesetzliche Vorschriften und steuerliche Rahmenbedingungen, die eine enge Abstimmung mit Fachleuten wie Steuerberatern, Rechtsanwälten und Finanzplanern erfordern. Die Investition in Immobilien bietet Ihnen daher eine zusätzliche Möglichkeit, in Ihrer Gesamtstruktur eine optimale Diversifizierung Ihrer Vermögensanlagen zu gewährleisten.

Nur gute Immobilien kaufen  
Rendite erhöhen

In einer Gesamtzusammenfassung können Handlungsempfehlungen abgeleitet werden

	Leipzig	Rostock	Potsdam	Dresden	Jena	Erfurt
Kaufpreis	1.168.000 €	930.000 €	495.000 €	500.000 €	1.750.000 €	1.850.000 €
Ermittelter Verkehrswert	619.173 €	930.000 €	348.617 €	500.613 €	1.883.040 €	1.877.762 €
<b>Finanzierungssumme</b>	<b>1.180.600 €</b>	<b>1.000.000 €</b>	<b>495.000 €</b>	<b>556.000 €</b>	<b>1.500.000 €</b>	<b>1.953.000 €</b>
<b>Zinssatz</b>	<b>5,5%</b>	<b>3,1%</b>	<b>5,2%</b>	<b>4,2%</b>	<b>3,1%</b>	<b>4,7%</b>
Eigenkapital	-561.427 €	-70.000 €	-146.383 €	-55.387 €	383.040 €	-75.238 €
<b>Liquiditätsergebnis</b>	<b>-12.681 €</b>	<b>8.344 €</b>	<b>-1.636 €</b>	<b>9.954 €</b>	<b>61.432 €</b>	<b>966 €</b>
<b>Objektrendite</b>	<b>4,0%</b>	<b>2,8%</b>	<b>3,8%</b>	<b>4,7%</b>	<b>4,7%</b>	<b>4,1%</b>

einfach transparent

Einzelkalkulationen auf der Folgeseite:

Immobilienberechnungen:

	Leipzig	Rostock	Potsdam	Dresden	Jena	Erfurt
Kaufpreis	1.168.000 €	930.000 €	495.000 €	500.000 €	1.750.000 €	1.850.000 €
Ermittelter Verkehrswert	619.173 €	930.000 €	348.617 €	500.613 €	1.883.040 €	1.877.762 €
Finanzierungssumme	1.180.600 €	1.000.000 €	495.000 €	556.000 €	1.500.000 €	1.953.000 €
Zinssatz	5,5%	3,1%	5,2%	4,2%	3,1%	4,7%
Persönlicher Steuersatz	42%	42%	42%	42%	42%	42%
<b>Steuerrechnung</b>						
Jahresreinertrag*	35.500 €	34.800 €	17.000 €	33.000 €	127.000 €	113.000 €
./. Abschreibungen	10.500 €	14.900 €	7.900 €	10.300 €	35.100 €	28.200 €
./. Zinsen	64.933 €	31.204 €	25.542 €	23.296 €	46.500 €	90.672 €
= Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	<b>-39.933 €</b>	<b>-11.304 €</b>	<b>-16.442 €</b>	<b>-596 €</b>	45.400 €	<b>-5.872 €</b>
Steuererstattung (+)						
<b>Steuerlast (-)</b>	16.772 €	4.748 €	6.906 €	250 €	<b>-19.068 €</b>	2.466 €
*(Bruttomiete - nicht uml. BWK)						
<b>Liquiditätsrechnung</b>						
Jahresreinertrag	35.500 €	34.800 €	17.000 €	33.000 €	127.000 €	113.000 €
./. Tilgung	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	23.828 €
./. Zinsen	64.933 €	31.204 €	25.542 €	23.296 €	46.500 €	90.672 €
Steuererstattung (+)						
<b>Steuerlast (-)</b>	16.772 €	4.748 €	6.906 €	250 €	<b>-19.068 €</b>	2.466 €
= Liquiditätsergebnis	<b>-12.661 €</b>	8.344 €	<b>-1.636 €</b>	9.954 €	61.432 €	966 €
<b>Rentabilitätsrechnung</b>						
Jahresreinertrag	35.500 €	34.800 €	17.000 €	33.000 €	127.000 €	113.000 €
./. Zinsen	64.933 €	31.204 €	25.542 €	23.296 €	46.500 €	90.672 €
Steuererstattung (+)						
<b>Steuerlast (-)</b>	16.772 €	4.748 €	6.906 €	250 €	<b>-19.068 €</b>	2.466 €
+ Wertsteigerung	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
= Ertrag	<b>-12.661 €</b>	8.344 €	<b>-1.636 €</b>	9.954 €	61.432 €	24.794 €
<b>Rentabilitätskennziffern</b>						
Gesamtkapitalrendite	6,3%	5,7%	9,1%	9,3%	8,2%	8,8%
Eigenkapital	<b>-561.427 €</b>	<b>-70.000 €</b>	<b>-146.383 €</b>	<b>-55.387 €</b>	<b>383.040 €</b>	<b>-75.238 €</b>
Eigenkapitalrendite	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	16,0%	0,0%
<b>Objektbewertung</b>						
Nettomietpreisfaktor	17,44	<b>26,72</b>	20,51	15,17	14,83	16,62
Mietrendite	5,7%	3,7%	4,9%	6,6%	6,7%	6,0%
Mietrendite nach Steuern	8,4%	4,3%	6,9%	6,6%	5,7%	6,1%
Objektrendite	4,0%	2,8%	3,8%	4,7%	4,7%	4,1%
<b>Finanzierungsstruktur</b>						
Verschuldungsgrad	191%	108%	142%	111%	<b>80%</b>	104%
Finanzierungskosten nach Steuer	3,2%	1,8%	3,0%	2,4%	1,8%	2,7%