casably.

DEMO

Objektanalyse für Finanzierungsunterlagen

Objektdaten, Kennzahlen & Kapitaldienstfähigkeit

WOHNUNG

Gartenwohnung im Erlenhof

Erlenhof 12
33615 Bielefeld

70 m² Wohnfläche

DEMO

Übersicht

Zentrale Kennzahlen zur Finanzierungsanfrage

Kapitaldienstdeckung (DSCR)	Beleihungsauslauf (LTV)	Cashflow nach Kapitaldienst
0,76 x	**96,7 %**	**-170 €**
Reinertrag / Kapitaldienst	Modellbasiert	Pro Monat · vor Steuern

Jahresrechnung

Reinertrag (NOI)	6.444 €
− Kapitaldienst	8.483 €
= Cashflow nach Kapitaldienst	**-2.039 €**

Der laufende Objektertrag deckt den Kapitaldienst nicht vollständig. Rechnerischer Zuschussbedarf: rund 170 € monatlich.

DEMO

Objekt & Basisdaten

Objektprofil, Bewertung und Ertragsbasis

Objekt

Objektart	Wohnung
Adresse	Erlenhof 12, 33615 Bielefeld
Baujahr	1995
Denkmalschutz	Nein
Wohnfläche	70 m²
Grundstücksfläche	0 m²

Finanzierungsaufwand

Kaufpreis	150.000 €
Kaufnebenkosten	10.500 € (7,0% vom Kaufpreis)
Renovierung & Modernisierung	0 €
Gesamter Finanzierungsaufwand	160.500 €

Ertragsdaten

Kaltmiete p.a.	7.800 €
Kaltmiete je m² (mtl.)	9,29 € / m²
Bruttomietrendite	5,2 %

DEMO

Finanzierung & Beleihungsauslauf

Struktur, Kapitaldienst und Restschuldverlauf

Finanzierungsstruktur

Darlehensbetrag	130.500 €
Eigenkapital (EK)	30.000 €
Eigenkapitalquote (EK-Quote)	18,7 %
Beleihungswert	135.000 €
Zinssatz	4,00 %
Zinsbindung	10 Jahre
Tilgung	2,50 %
Zinslast p.a.	5.220 €
Tilgung p.a.	3.263 €
Kapitaldienst p.a.	8.483 €

Restschuld (Auszug)

Jahr 0	130.500 € (87,0 % des Kaufpreises)
Jahr 5	112.829 € (75,2 % des Kaufpreises)
Jahr 10	91.330 € (60,9 % des Kaufpreises)

DEMO

Ertragskraft & Kapitaldienstfähigkeit

Jährliche Ergebnisrechnung, Cashflow und Kapitaldienstdeckung

Erträge & Kosten (Objekt)

Jahreskaltmiete (GSR)	7.800 €
Mietausfall	-156 €
Effektiver Mietertrag (EGI)	7.644 €
Verwaltung	-360 €
Instandhaltung	-840 €
Reinertrag (NOI)	6.444 €

Kapitaldienst & Cashflow

Reinertrag (NOI)	6.444 €
Zinslast	-5.220 €
Tilgung	-3.263 €
Kapitaldienst p.a.	8.483 €
Freier Cashflow nach Kapitaldienst	-2.039 €

Deckungskennzahlen

Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR)	0,76 x
Zinsdeckungsgrad (ICR)	1,23 x

DEMO

Berechnungsgrundlagen

Annahmen

Objekt & Miete

Leerstandssatz **2,0 %**

Instandhaltungssatz **12 € / m²/a**

Verwaltungskosten **360 € p.a.**

Finanzierung

Zinssatz **4,00 %**

Tilgung **2,50 %**

Kaufnebenkosten **7,0 %**

Berechnungsweise

Der Zinssatz entspricht der Eingabe für diese Modellrechnung und kann je nach Bank variieren. Die Prognose startet mit abgeschlossener Sanierung und den eingegebenen Mieten.

Der modellhafte Beleihungswert beträgt 90 % des niedrigeren Werts aus Marktwert (Ertragswert aus der Bewertung) und Kaufpreis plus Renovierung/Modernisierung. Kaufnebenkosten bleiben bei diesem Wertansatz unberücksichtigt.

Begriffe

Kapitaldienstdeckung (DSCR)	Reinertrag ÷ Kapitaldienst. Ab 1,00× deckt der laufende Objektertrag Zinsen und Tilgung.
Zinsdeckung (ICR)	Reinertrag ÷ Zinslast. Zeigt die Deckung der Zinsen ohne Tilgung.
Reinertrag (NOI)	Mietertrag nach Mietausfall und den angesetzten Bewirtschaftungskosten, vor Finanzierung und Steuern.
Kapitaldienst	Summe aus Zinsen und Tilgung pro Jahr.
Cashflow nach Kapitaldienst	Reinertrag minus Kapitaldienst, vor Steuern. Ein negativer Wert bedeutet rechnerischen Zuschussbedarf. Der Monatswert entspricht dem Jahreswert ÷ 12.
Beleihungsauslauf (LTV)	Darlehen ÷ modellhafter Beleihungswert × 100. Die Restschuldquoten auf der Finanzierungsseite beziehen sich hingegen auf den Kaufpreis.