DEMO

Immobilienportfolio

Vermögen, Ertrag und Finanzierung

Auswertungsstichtag

19.09.2026

Objekte

5

Inhaltsverzeichnis

Portfolio auf einen Blick	2
Cashflow und Finanzierung	3
Monatliche Haushaltsrechnung	4
Objektverzeichnis	5
Berechnungsgrundlagen	11

DEMO

Portfolio auf einen Blick

Gesamtbestand · 5 Objekte · 9 Einheiten

Vermögen

Marktwert	Restschuld	Rechnerisches Eigenkapital
1.160.000 €	**533.500 €**	**626.500 €**

Jahresertrag aus Vermietung

Reinertrag (NOI)	Kapitaldienst Anlageobjekte	Cashflow vor Steuern
33.828 €	**19.260 €**	**14.568 €**

Finanzierung

Beleihungsauslauf (LTV)	Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR) der Vermietung	Gewichteter Sollzins
45,99 %	**1,76 ×**	**2,24 %**

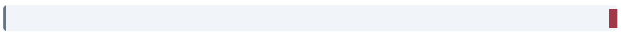
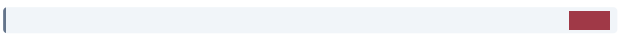
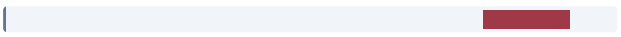
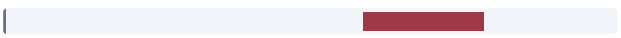
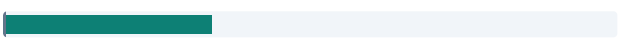
Haushalt pro Monat

Einnahmen inkl. Immobilien-Cashflow	Private Ausgaben	Rechnerischer Überschuss
8.514 €	**4.670 €**	**3.844 €**

DEMO

Cashflow und Finanzierung

Cashflow der Anlageobjekte pro Jahr

Soll-Kaltmiete		43.200 €
Leerstand / Mietausfall		-432 €
Effektiver Mietertrag (EGI)		**42.768 €**
Verwaltung		-2.940 €
Instandhaltung		-6.000 €
Reinertrag (NOI)		**33.828 €**
Zinsen		-8.459 €
Tilgung		-10.802 €
Freier Cashflow vor Steuern		14.568 €

Darlehen nach Kreditgeber

Kreditgeber	Restschuld	Anteil Gesamtverschuldung
ING	278.000 €	52,11 %
Sparkasse Leipzig	211.000 €	39,55 %
KfW / Sparkasse Leipzig	32.500 €	6,09 %
Privatdarlehen Familie Beispiel	12.000 €	2,25 %

Zinsbindungsenden

Zinsbindung endet	Darlehen	Restschuld heute
0–12 Monate	1	133.000 €
13–24 Monate	2	110.500 €
25–60 Monate	1	103.000 €
Über 60 Monate	2	187.000 €

Voraussichtliche Restschulden bei Zinsbindungsende stehen in den Darlehensdetails.

DEMO

Monatliche Haushaltsrechnung

Einkommen und Immobilien-Cashflow

Haushaltsnettoeinkommen	**6.200 €**
Sonstige Einkünfte	**1.100 €**
Anlageobjekte nach Kapitaldienst	**1.214 €**

Private Ausgaben und Eigenheim

Lebenshaltungskosten	**-2.800 €**
Darlehensraten selbst genutzter Anteile	**-820 €**
Erfasste Instandhaltung Eigenheim	**-150 €**
Ergänzende private Wohnkosten	**0 €**
Weitere Verpflichtungen	**-900 €**

Rechnerischer Überschuss

3.844 €

Der Überschuss berücksichtigt die erfassten Kosten. Der Immobilien-Cashflow fließt nach Kreditraten und vor Steuern aus Vermietung ein.

Eigenheim-Nebenkosten wie Heizung, Wasser, Grundsteuer und Versicherung sind nur enthalten, soweit sie erfasst wurden.

DEMO

Objektverzeichnis

Dreifamilienhaus Leipzig-Plagwitz	6
Eigenheim Potsdam	7
Kleines Wohn- und Geschäftshaus Nürnberg	8
Denkmalwohnung Köln-Sülz	9
Sanierungswohnung Chemnitz	10

DEMO

Dreifamilienhaus Leipzig-Plagwitz

Spinnereibogen 72, 04229 Leipzig · Mehrfamilienhaus

Nutzung **Vermietet**	Baujahr **1912**	Denkmalschutz **Nein**
Fläche **165 m² Wohnen**	Einheiten **3**	Stellplätze **0**

Marktwert	Restschuld	Beleihungsauslauf (LTV)
340.000 €	**165.500 €**	**48,68 %**

Grundlage des Marktwerts: Gutachten. Verlässlichkeit laut Angabe: Verifiziert. Stand 01.09.2026.

Cashflow pro Jahr

Soll-Kaltmiete	21.600 €
Leerstand / Mietausfall	-432 €
Effektiver Mietertrag (EGI)	**21.168 €**
Verwaltung	-1.200 €
Instandhaltung	-2.700 €
Reinertrag (NOI)	**17.268 €**
Zinsen	-2.786 €
Tilgung	-5.315 €
Freier Cashflow vor Steuern	**9.168 €**

Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR) **2,13 ×**

Darlehen

Saldostand 19.09.2026

Kreditgeber / Darlehen	Restschuld	Rate / Monat Sollzins	Zinsbindung bis	Restschuld vsl. am Ende
Sparkasse Leipzig Tranche 1 · Erwerb	**133.000 €**	**575 €** 1,85 %	31.05.2027	129.650 €
KfW / Sparkasse Leipzig Tranche 2 · Förderdarlehen	**32.500 €**	**100 €** 1,00 %	31.05.2028	30.956 €

DEMO

Eigenheim Potsdam

Am Schilfgarten 12, 14469 Potsdam · Haus

Nutzung **Eigengenutzt**	Baujahr **2016**	Denkmalschutz **Nein**
Fläche **95 m² Wohnen**	Einheiten **1**	Stellplätze **1**

Marktwert	Restschuld	Beleihungsauslauf (LTV)
330.000 €	**187.000 €**	**56,67 %**

Der Marktwert beruht auf einer groben Schätzung des Eigentümers. Stand 01.09.2026.

Eigenheim-Belastung pro Jahr

Erfasste Instandhaltung	**1.800 €**
Zinsen	**3.500 €**
Tilgung	**6.340 €**
Erfasste jährliche Belastung	**11.640 €**

Ergänzende Wohn- und Nebenkosten stehen separat in der Haushaltsrechnung.

Darlehen

Saldostand 19.09.2026

Kreditgeber / Darlehen	Restschuld	Rate / Monat Sollzins	Zinsbindung bis	Restschuld vsl. am Ende
ING Tranche 1 · Eigenheim	**175.000 €**	**720 €** 2,00 %	30.04.2035	126.404 €
Privatdarlehen Familie Beispiel Tranche 2 · Zinsloses Familiendarlehen	**12.000 €**	**100 €** 0,00 %	30.04.2036	400 €

DEMO

Kleines Wohn- und Geschäftshaus Nürnberg

Färbergasse 21, 90429 Nürnberg · Wohn- & Geschäftshaus

Nutzung **Gemischt genutzt**	Baujahr **1955**	Denkmalschutz **Nein**
Fläche **98 m² Wohnen · 40 m² Gewerbe**	Einheiten **3**	Stellplätze **0**

Marktwert	Restschuld	Beleihungsauslauf (LTV)
255.000 €	**0 €**	**0,00 %**

Grundlage des Marktwerts: Gutachten. Verlässlichkeit laut Angabe: Verifiziert. Stand 01.09.2026.

Objekt-Cashflow pro Jahr

Gesamtobjekt einschließlich selbst genutzter Anteile.

Soll-Kaltmiete	13.680 €
Leerstand / Mietausfall	0 €
Effektiver Mietertrag (EGI)	**13.680 €**
Verwaltung	-780 €
Instandhaltung	-1.680 €
Reinertrag (NOI)	**11.220 €**
Zinsen	0 €
Tilgung	0 €
Freier Cashflow vor Steuern	**11.220 €**

Darlehen

Schuldenfrei

DEMO

Denkmalwohnung Köln-Sülz

Lindenstaffel 14, 50937 Köln · Wohnung

Nutzung **Vermietet**	Baujahr **1904**	Denkmalschutz **Ja**
Fläche **48 m² Wohnen**	Einheiten **1**	Stellplätze **0**

Marktwert	Restschuld	Beleihungsauslauf (LTV)
165.000 €	**103.000 €**	**62,42 %**

Grundlage des Marktwerts: Maklereinschätzung. Verlässlichkeit laut Angabe: Plausibilisiert. Stand 01.09.2026.

Cashflow pro Jahr

Soll-Kaltmiete	7.920 €
Leerstand / Mietausfall	0 €
Effektiver Mietertrag (EGI)	**7.920 €**
Verwaltung	-480 €
Instandhaltung	-720 €
Reinertrag (NOI)	**6.720 €**
Zinsen	-2.163 €
Tilgung	-4.077 €
Freier Cashflow vor Steuern	**480 €**

Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR) **1,08 ×**

Darlehen

Saldostand 19.09.2026

Kreditgeber / Darlehen	Restschuld	Rate / Monat Sollzins	Zinsbindung bis	Restschuld vsl. am Ende
ING	**103.000 €**	**520 €**	31.08.2031	81.526 €
Annuitätendarlehen		2,10 %		

DEMO

Sanierungswohnung Chemnitz

Am Tuchgarten 3, 09111 Chemnitz · Wohnung

Nutzung **Leerstehend**	Baujahr **1930**	Denkmalschutz **Nein**
Fläche **45 m² Wohnen**	Einheiten **1**	Stellplätze **0**

Marktwert	Restschuld	Beleihungsauslauf (LTV)
70.000 €	**78.000 €**	**111,43 %**

Grundlage des Marktwerts: Maklereinschätzung. Verlässlichkeit laut Angabe: Plausibilisiert. Stand 01.09.2026.

Cashflow pro Jahr

Soll-Kaltmiete	**0 €**
Leerstand / Mietausfall	**0 €**
Effektiver Mietertrag (EGI)	**0 €**
Verwaltung	**-480 €**
Instandhaltung	**-900 €**
Reinertrag (NOI)	**-1.380 €**
Zinsen	**-3.510 €**
Tilgung	**-1.410 €**
Freier Cashflow vor Steuern	**-6.300 €**

Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR) **-0,28 ×**

Darlehen

Saldostand 19.09.2026

Kreditgeber / Darlehen	Restschuld	Rate / Monat Sollzins	Zinsbindung bis	Restschuld vsl. am Ende
Sparkasse Leipzig	**78.000 €**	**410 €**	31.03.2028	75.691 €
Sanierungsfinanzierung		4,50 %		

DEMO

Berechnungsgrundlagen

Berechnungsweise

Jahreswerte	Auf ein Jahr hochgerechnete aktuelle Mieten, Kosten und Darlehenszahlungen; keine Abrechnung eines abgeschlossenen Jahres.
Tilgung und Prognosen	Tilgung = Rate abzüglich aktueller Zinsen. Restschuldprognosen unterstellen unveränderte Raten und Sollzinsen ohne Sondertilgungen; individuelle Saldostände bleiben angegeben.
Haushalt	Nettoeinkommen und Immobilien-Cashflow abzüglich erfasster privater Ausgaben und Eigenheim-Belastung. Zusätzliche Steuern aus Vermietung sind nicht abgezogen; nicht erfasste Wohnkosten fehlen.

Begriffe

Marktwert	In die Portfoliosumme fließt der hinterlegte Marktwert entsprechend dem Eigentumsanteil ein. Quelle und Bewertungsstand stehen beim Objekt.
Restschuld	Je Darlehen zählt der wirtschaftlich zugeordnete Anteil der Restschuld. Fortgeschriebene Salden sind gekennzeichnet.
Rechnerisches Eigenkapital	Marktwert abzüglich Restschuld; kein verfügbares Guthaben.
Beleihungsauslauf (LTV)	Zugeordnete Restschuld ÷ zugeordneter Marktwert × 100. Grundlage ist der im Portfolio hinterlegte Marktwert.
Gewichteter Sollzins	Der Sollzins jedes Darlehens wird mit seiner aktuellen Restschuld gewichtet. Darlehen mit höherer Restschuld zählen entsprechend stärker.
Reinertrag (NOI)	Effektiver Mietertrag abzüglich Verwaltung und Instandhaltung; vor Zinsen, Tilgung und Steuern.
Kapitaldienst	Jährliche Summe aus Zins und Tilgung beziehungsweise den vereinbarten Darlehensraten.
Cashflow (CF)	Reinertrag abzüglich Kapitaldienst; vor Steuern. Ertragskennzahlen gelten für Anlageobjekte und zugeordnete Vermietungsanteile, Vermögen und Verschuldung für den gesamten Exportumfang.
Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR)	Reinertrag geteilt durch Kapitaldienst. Ohne entsprechende Belastung nicht anwendbar.

Auswertung auf Basis der erfassten Angaben; keine Kreditzusage, unabhängige Bewertung oder steuerliche Beratung. Rundungsdifferenzen sind möglich.