casably.

DEMO

Varianten-Vergleich

Mehrfamilienhaus · Bielefeld

Kastanienhof 18, 33604 Bielefeld

Ausgangsvariante · Niedrigerer Kaufpreis · Mehr Eigenkapital

01 Eingaben

Objektdaten, Flächen & Miete	2
Kauf & Finanzierung	3
Steuern & Bewirtschaftung	5
Marktwertannahmen	6

02 Ergebnisse

Cashflow & Rendite	7
Vermögensaufbau	8
Bankfähigkeit & Marktwert	9

DEMO

Objektdaten, Flächen & Miete

Objektdaten

Parameter	Ausgangsvariante	Niedrigerer Kaufpreis	Mehr Eigenkapital
Objektname	Mehrfamilienhaus · Bielefeld	=	=
Adresse	Kastanienhof 18, 33604 Bielefeld	=	=
Objekttyp	Mehrfamilienhaus	=	=
Baujahr	1990	=	=
Denkmalschutz	Nein	=	=
Garagen- & Stellplätze	0	=	=

Flächen & Miete

Parameter	Ausgangsvariante	Niedrigerer Kaufpreis	Mehr Eigenkapital
Wohnfläche	420 m²	=	=
Nutzfläche	60 m²	=	=
Grundstücksfläche	520 m²	=	=
Kaltmiete (mtl., ohne USt)	4.200 €	=	=

DEMO

Kauf & Finanzierung

Kaufpreis & Nebenkosten

Parameter	Ausgangsvariante	Niedrigerer Kaufpreis	Mehr Eigenkapital
Kaufpreis	850.000 €	800.000 €	850.000 €
Grundbuch & Notar	2,0 %	=	=
Grunderwerbsteuer	6,5 %	=	=
Maklerprovision	0,00 %	=	=
Renovierung & Modernisierung	0 €	=	=
Kaufnebenkosten gesamt	8,5 %	=	=

DEMO

Kauf & Finanzierung

Finanzierung

Parameter	Ausgangsvariante	Niedrigerer Kaufpreis	Mehr Eigenkapital
Tatsächliche Darlehenssumme	722.250 €	668.000 €	622.250 €
Eigenkapital (EK)	200.000 €	200.000 €	300.000 €
Eigenkapitalquote (EK-Quote)	21,7 %	23 %	32,5 %
Zinssatz	3,70 %	=	=
Tilgung	2,00 %	=	=
Zinsbindung	10 Jahre	=	=

DEMO

Steuern & Bewirtschaftung

Steuern & Abschreibung

Parameter	Ausgangsvariante	Niedrigerer Kaufpreis	Mehr Eigenkapital
Grenzsteuersatz	42 %	=	=
Gebäudeanteil	80 %	=	=
Abschreibungsjahre	50 Jahre	=	=
Absetzung für Abnutzung (AfA)	2 % p.a.	=	=
Denkmalabschreibung (Denkmal-AfA) (§ 7i)	Nein	=	=

Bewirtschaftungskosten

Parameter	Ausgangsvariante	Niedrigerer Kaufpreis	Mehr Eigenkapital
Leerstand	3,0 %	=	=
Verwaltungskosten	1.800 € p.a.	=	=
Instandhaltung	10,00 €/m²·Jahr	=	=

DEMO

Marktwertannahmen

Parameter	Ausgangsvariante	Niedrigerer Kaufpreis	Mehr Eigenkapital
Zustand & Modernisierung	Durchschnittlich / teils modernisiert	=	=
Mikrolage	durchschnittlich	=	=
Zinsmodus	Casably-Modellzins (auto.)	=	=
Lageklasse	B-Lage (Mittelstadt)	=	=
Bodenrichtwert	180 €/m²	=	=
Restnutzungsdauer (RND)	44 Jahre (auto.)	=	=
Kapitalisierungszins	2,90 %	=	=

DEMO

Cashflow & Rendite

Cashflow

Kennzahl	Ausgangsvariante	Niedrigerer Kaufpreis	Mehr Eigenkapital
Freier Cashflow nach Steuern Ø der Jahre 1–10	1 €	165 €	359 €
Freier Cashflow vor Steuern Ø der Jahre 1–10	143 €	401 €	618 €
Reinertrag (NOI) Miete abzüglich Leerstand, Verwaltung und Instandhaltung	3.574 €	3.574 €	3.574 €

Eurobeträge pro Monat.

Rendite

Kennzahl	Ausgangsvariante	Niedrigerer Kaufpreis	Mehr Eigenkapital
Eigenkapitalrendite nach Steuern Ø Jahre 1–10 · ohne Wertänderung	8,6 %	8,9 %	6,3 %
Nettomietrendite Reinertrag ÷ Gesamtkosten	4,7 %	4,9 %	4,7 %
Bruttomietrendite Jahreskaltmiete ÷ Kaufpreis	5,9 %	6,3 %	5,9 %

Gut Neutral OK Kritisch

DEMO

Vermögensaufbau

Kennzahl	Ausgangsvariante	Niedrigerer Kaufpreis	Mehr Eigenkapital
Zinsbindung	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre
Vermögensaufbau pro Monat Durchschnitt über die Zinsbindung	**1.426 €**	**1.483 €**	**1.587 €**
Eigenkapital am Bindungsende	**371.150 €**	**377.988 €**	**490.475 €**
Restschuld am Bindungsende	**551.215 €**	**509.812 €**	**474.896 €**

Gut Neutral OK Kritisch

DEMO

Bankfähigkeit & Marktwert

Bankfähigkeit

Kennzahl	Ausgangsvariante	Niedrigerer Kaufpreis	Mehr Eigenkapital
Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR) Reinertrag ÷ Kapitaldienst	1,04 ×	1,13 ×	1,21 ×
Beleihungsauslauf (LTV) Darlehen ÷ Beleihungswert	94,4 %	92,8 %	81,3 %
Reinertragsüberschuss Reinertrag − Kapitaldienst	143 €	401 €	618 €

Eurobeträge pro Monat.

Marktwert

Kennzahl	Ausgangsvariante	Niedrigerer Kaufpreis	Mehr Eigenkapital
Marktwert Geschätzter Ertragswert	1.085.105 €	1.085.105 €	1.085.105 €
Wertpotenzial Abstand zur Gesamtinvestition	+17,7 %	+25,0 %	+17,7 %
Gesamtinvestition Kaufpreis, Nebenkosten und Sanierung	922.250 €	868.000 €	922.250 €

Gut Neutral OK Kritisch