casably.

DEMO

Deal-Vergleich

1-Zimmer-Wohnung · Dortmund

Kupferbogen 7, 44263 Dortmund

3-Zimmer-Wohnung · Bielefeld

Erlensteg 24, 33615 Bielefeld

Neubauwohnung · Münster

Schleusenufer 9, 48155 Münster

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	1-Zimmer-Wohnung · Dortmund	3-Zimmer-Wohnung · Bielefeld	Neubauwohnung · Münster
Adresse	Kupferbogen 7, 44263 Dortmund	Erlensteg 24, 33615 Bielefeld	Schleusenufer 9, 48155 Münster
Objekttyp	Wohnung	Wohnung	Wohnung
Baujahr	1994	1978	2024
Denkmalschutz	Nein	Nein	Nein
Wohneinheiten	1	1	1
Garagen- & Stellplätze	0	0	0

Flächen & Miete

Parameter	1-Zimmer-Wohnung · Dortmund	3-Zimmer-Wohnung · Bielefeld	Neubauwohnung · Münster
Wohnfläche	38 m²	72 m²	91 m²
Nutzfläche	4 m²	8 m²	7 m²
Grundstücksfläche	31 m²	84 m²	52 m²
Kaltmiete (mtl., ohne USt)	520 €	810 €	1.510 €

DEMO

Kauf & Finanzierung

Kaufpreis & Nebenkosten

Parameter	1-Zimmer-Wohnung · Dortmund	3-Zimmer-Wohnung · Bielefeld	Neubauwohnung · Münster
Kaufpreis	112.000 €	184.000 €	432.000 €
Grundbuch & Notar	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Grunderwerbsteuer	6,5 %	6,5 %	6,5 %
Maklerprovision	0,00 %	3,57 %	0,00 %
Renovierung & Modernisierung	0 €	12.000 €	0 €
Kaufnebenkosten gesamt	8,5 %	12,1 %	8,5 %

DEMO

Kauf & Finanzierung

Finanzierung

Parameter	1-Zimmer-Wohnung · Dortmund	3-Zimmer-Wohnung · Bielefeld	Neubauwohnung · Münster
Tatsächliche Darlehenssumme	89.520 €	162.209 €	313.720 €
Eigenkapital (EK)	32.000 €	56.000 €	155.000 €
Eigenkapitalquote (EK-Quote)	26,3 %	25,7 %	33,1 %
Zinssatz	3,45 %	3,75 %	3,65 %
Tilgung	2,00 %	2,50 %	2,00 %
Zinsbindung	5 Jahre	10 Jahre	20 Jahre

DEMO

Steuern & Bewirtschaftung

Steuern & Abschreibung

Parameter	1-Zimmer-Wohnung · Dortmund	3-Zimmer-Wohnung · Bielefeld	Neubauwohnung · Münster
Grenzsteuersatz	42 %	42 %	42 %
Gebäudeanteil	78 %	72 %	76 %
Abschreibungsjahre	50 Jahre	50 Jahre	33,3 Jahre
Absetzung für Abnutzung (AfA)	2 % p.a.	2 % p.a.	3 % p.a.
Restkosten steuerlich	—	Reguläre Absetzung für Abnutzung (AfA)	—
Denkmalabschreibung (Denkmal-AfA) (§ 7i)	Nein	Nein	Nein

Prognose ab Sanierungsende. Ein Sofortabzug wird einmalig zu Beginn angesetzt; der tatsächliche Zeitpunkt kann abweichen.

Bewirtschaftungskosten

Parameter	1-Zimmer-Wohnung · Dortmund	3-Zimmer-Wohnung · Bielefeld	Neubauwohnung · Münster
Leerstand	3,0 %	2,0 %	1,0 %
Verwaltungskosten	300 € p.a.	390 € p.a.	360 € p.a.
Instandhaltung	13,00 €/m²·Jahr	18,00 €/m²·Jahr	8,00 €/m²·Jahr

DEMO

Marktwertannahmen

Parameter	1-Zimmer-Wohnung · Dortmund	3-Zimmer-Wohnung · Bielefeld	Neubauwohnung · Münster
Zustand & Modernisierung	Durchschnittlich / teils modernisiert	Durchschnittlich / teils modernisiert	Sehr gut / umfassend modernisiert
Mikrolage	durchschnittlich	durchschnittlich	gut
Zinsmodus	Casably-Modellzins (auto.)	Casably-Modellzins (auto.)	Casably-Modellzins (auto.)
Lageklasse	B-Lage (Mittelstadt)	B-Lage (Mittelstadt)	A-Lage (Großstadt)
Bodenrichtwert	390 €/m²	310 €/m²	790 €/m²
Restnutzungsdauer (RND)	48 Jahre (auto.)	32 Jahre (auto.)	80 Jahre (auto.)
Kapitalisierungszins	2,80 %	2,80 %	1,90 %

DEMO

Cashflow & Rendite

Cashflow

Kennzahl	1-Zimmer-Wohnung · Dortmund	3-Zimmer-Wohnung · Bielefeld	Neubauwohnung · Münster
Freier Cashflow nach Steuern Ø der Jahre 1–10	11 €	-167 €	72 €
Freier Cashflow vor Steuern Ø der Jahre 1–10	32 €	-192 €	-73 €
Reinertrag (NOI) Miete abzüglich Leerstand, Verwaltung und Instandhaltung	438 €	653 €	1.404 €

Eurobeträge pro Monat.

Rendite

Kennzahl	1-Zimmer-Wohnung · Dortmund	3-Zimmer-Wohnung · Bielefeld	Neubauwohnung · Münster
Eigenkapitalrendite nach Steuern Ø Jahre 1–10 · ohne Wertänderung	7,0 %	5,0 %	5,3 %
Nettomietrendite Reinertrag ÷ Gesamtkosten	4,3 %	3,6 %	3,6 %
Bruttomietrendite Jahreskaltmiete ÷ Kaufpreis	5,6 %	5,3 %	4,2 %

Gut Neutral OK Kritisch

DEMO

Vermögensaufbau

Kennzahl	1-Zimmer-Wohnung · Dortmund	3-Zimmer-Wohnung · Bielefeld	Neubauwohnung · Münster
Zinsbindung	5 Jahre	10 Jahre	20 Jahre
Vermögensaufbau pro Monat Durchschnitt über die Zinsbindung	177 €	234 €	767 €
Eigenkapital am Bindungsende	42.646 €	84.062 €	339.141 €
Restschuld am Bindungsende	79.929 €	114.082 €	133.522 €

Gut Neutral OK Kritisch

DEMO

Bankfähigkeit & Marktwert

Bankfähigkeit

Kennzahl	1-Zimmer-Wohnung · Dortmund	3-Zimmer-Wohnung · Bielefeld	Neubauwohnung · Münster
Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR) Reinertrag ÷ Kapitaldienst	1,08 ×	0,77 ×	0,95 ×
Beleihungsauslauf (LTV) Darlehen ÷ Beleihungswert	88,8 %	103,0 %	80,7 %
Reinertragsüberschuss Reinertrag − Kapitaldienst	32 €	-192 €	-73 €

Eurobeträge pro Monat.

Marktwert

Kennzahl	1-Zimmer-Wohnung · Dortmund	3-Zimmer-Wohnung · Bielefeld	Neubauwohnung · Münster
Marktwert Geschätzter Ertragswert	141.131 €	175.041 €	699.240 €
Wertpotenzial Abstand zur Gesamtinvestition	+16,1 %	-19,8 %	+49,2 %
Gesamtinvestition Kaufpreis, Nebenkosten und Sanierung	121.520 €	218.209 €	468.720 €

Gut Neutral OK Kritisch