

**Unverbindliche Wirtschaftlichkeitsrechnung**

-anfänglich, zur Vorlage bei der Bank- Datum 07.11.2016

**Weselerstr. 79a**  
**47169 Duisburg**
**Finanzierung**

	<b>465.000,00 €</b>
Kauf-Nebenkosten	50.592,00 €
Reparaturkosten	0,00 €
KaufpreisBruttoGesamt	515.592,00 €
Eigenkapital	45.592,00 €
Finanzierungsbedarf	470.000,00 €

**Mieteinnahmen**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	243,09
Durchschn.-WF-m <sup>2</sup> -Miete €/m <sup>2</sup>	6,79
GF-Jahresmiete in €	<b>19.800,00</b>
Gewerbefläche in m <sup>2</sup>	82,90
GF-m <sup>2</sup> -Miete in €/m <sup>2</sup>	10,86
GF-Jahresmiete in €	<b>10.800,00</b>
sonst. Miete in €	0,00
sons. Jahresmiete z.B. Garage in €	<b>0,00</b>
Gesamt-Jahresmiete in €	<b>30.600,00</b>
Vermietbare Fläche gesamt	325,99

Darlehen 1 + 2	470.000,00+	0,00
Zinssatzbeispiel, eff.	4,00 %+	0,0000
Tilgung / Tilgungsersatz	1,00 %+	0,0000
Kapitaldienstfaktor	5,00 %+	0,0000
DL1ZinsenJahr	18.800,00+	0,00 = <b>18.800,00</b>
DL1TilgungJahr oder z.B. BSV	4.700,00+	0,00 = <b>4.700,00</b>
DL_1_Kapitaldienst	23.500,00+	0,00 = <b>23.500,00</b>
Zinsbindung in Jahren	5	

**Jahreswerte****kurzfristig umsetzbar**

	<b>kurzfristig umsetzbar</b>	Monatswerte
Miete* in €	<b>30.600,00</b>	2.550,00
Kapitaldienst (Z+T) in €	<b>23.500,00</b>	1.958,33
Überschuss Liquidität in €/Jahr	<b>7.100,00</b>	<u>591,67</u>
Tilgungssumme in €/Jahr	<b>4.700,00</b>	
Gewinn in €/Jahr	<b>11.800,00</b>	
Zinsaufwand/Jahr anfgl.	<b>18.800,00</b>	
Abschreibung	<b>8.419,34</b>	
Mieteinnahme 30 Jahre		
Zinsen geschätzt 30 Jahre		

**Kennzahlen**

Amortisation in Jahren	
Miet-Rendite vor Abzug der Kosten in %	<b>6,58</b>
Faktor (Kaufpreis/Jahresmiete)	<b>15,20</b>
Rel. Grundstückswert:	<b>18,35 %</b>
KP €/m <sup>2</sup> VermFläche beurkundet	<b>1.426,42</b>
Kaufpreis € / m <sup>2</sup> mit Reparatur	<b>1.581,62</b>
Kaufpreis €/m <sup>2</sup> + Nebenkosten	<b>1.581,62</b>

Die oben gemachten Angaben sind teilw. verhandlungstechnische Richtwerte. Bitte besprechen Sie daher vor der tatsächlichen Investition die konkreten Finanzierungsbedingungen und Zahlungen mit Ihrer Bank und die steuerlichen Auswirkungen mit dem Steuerberater Ihrer Wahl. Evtl. Fördermittel sind nicht berücksichtigt. Die Kalkulation und die Renditeberechnung beruht i. d. Regel auf aktuellen Mieteinnahmen. In den Überschüssen und Renditen sind die Steuern sowie der Aufwand für Instandhaltung und Verwaltung nicht berücksichtigt.