

Vergleich Investment 2021 zu 2023 – Wie stark muss der Kaufpreis sinken, um ähnliche Invest-Bedingungen zu haben?

CM[®]

CITYMAKLER
DRESDEN

Ermittelt wird, auf welchen Kaufpreis (KP) das Invest (KP alt 900 TEUR) sinken muss, um **vergleichbare Liquidität und Restschuld** zu erreichen.



FIXE OBJEKT-DATEN

MFH mit 6 WE: **350 qm**

JNKM fix: **31.200,00 EUR**

KM/qm: **7,43 EUR**

Übersicht zu den Abkürzungen

KP = Kaufpreis

MFH = Mehrfamilienhaus

JNKM = Jahresnettokaltmiete

EK = Eigenkapital

FK = Fremdkapital

KD = Kapitaldienst

Parameter	Szenario 2021	Szenario 2023	Differenz	Änderung 2021 zu 2023
Kaufpreis Immobilie	900.000,00 EUR	744.000,00 EUR	156.000,00 EUR	Kaufpreis (KP) 18 % geringer
zzgl. Kaufnebenkosten	100.000,00 EUR	96.000,00 EUR	-4.000,00 EUR	Kaufnebenkosten trotz gestiegener Grunderwerbssteuer etwas geringer
KP/qm	2.571,43 EUR	2.125,71 EUR	-445,71 EUR	KP ca. 450 EUR/qm geringer
Faktor (x-fache JNKM)	28,85	23,85	-5,00	5 Jahresnetto-Kaltmieten (JNKM) weniger KP
FINANZIERUNG				
Eigenkapital (EK) - Einsatz	275.000,00 EUR	275.000,00 EUR	gleich	Annahme: EK-Einsatz gleich in beiden Szenarien
EK-Anteil in % vom KP	31 %	37 %	6 %	im Prozent vom KP: etwas mehr EK
Fremdkapital (FK) - Aufnahme	725.000,00 EUR	565.000,00 EUR	-160.000,00 EUR	deutlich weniger Verschuldung
Beleihungsfaktor auf Jahresnettokaltmiete	23,24	18,11	-5,13	deutlich weniger Risiko für Käufer und Bank
Zins	1,00 %	4,20 %	3,20 %	Summe Zins+Tilgung (Kapitaldienst bzw. Bankrate) 1,2 % höher
Tilgung	3,00 %	1,00 %	-2,00 %	
Kapitaldienst (KD)	29.000,00 EUR	29.380,00 EUR	380,00 EUR	etwa gleich, da Fremdkapital geringer
Restschuld nach 10 Jahren	496.000,00 EUR	494.000,00 EUR	-2.000,00 EUR	trotz geringerer Tilgung nach 10 Jahren etwa gleich

WIR VERBINDEN IHR INVESTMENT VON HEUTE MIT DEN KENNZAHLEN VON MORGEN

Jetzt Investment-Beratung buchen

www.citymakler-dresden.de

Vergleich Investment 2021 zu 2023 – Wie stark muss der Kaufpreis sinken, um ähnliche Invest-Bedingungen zu haben?

CM[®]

CITYMAKLER
DRESDEN

Rentabel und sicher; auch in 2023. Erhalten Sie **einen Einblick in Ihre Investmentmöglichkeiten** und profitieren Sie von der Citymakler-Expertise.



FIXE OBJEKT-DATEN MFH mit 6 WE: **350 qm** JNKM fix: **31.200,00 EUR** KM/qm: **7,43 EUR**

Übersicht zu den Abkürzungen KP = Kaufpreis MFH = Mehrfamilienhaus JNKM = Jahresnettokaltmiete EK = Eigenkapital FK = Fremdkapital KD = Kapitaldienst

Parameter	Szenario 2021	Szenario 2023	Differenz	Änderung 2021 zu 2023
-----------	---------------	---------------	-----------	-----------------------

LIQUIDITÄT & RENDITE (Premium-Service)

Kosten Bewirtschaftung und Instandhaltung (Schätzung)	6.640,00 EUR	6.640,00 EUR		Kostenschätzung gem. Statistik, inkl. Mietausfallwagnis, Verwalterkosten, ohne AfA
Liquidität nach Bewirtschaft., Instandhaltung und Zinsen	17310,00 EUR	830,00 EUR	Premium-Zahlen im Detail anfordern	Ergebnis vor Tilgung (Gewinn): 2023 viel schlechter, dafür Steuervorteil
Liquidität nach Bewirtschaft., Instandhaltung und KD	-4.440,00 EUR	-4.820,00 EUR		finale Anfangs-Liquidität etwa gleich, da Kapitaldienst fast identisch
EK-Rendite im 1. Jahr, in %	Berechnung individuell, auf Anfrage			Rendite geringer, da Zinskosten Marge belasten
EK-Rendite im 10. Jahr, in %				Rendite stetig steigend, da geringe Tilgung die EK-Einbringung mindert

INFLATIONSSZENARIO MIETE (Premium-Service)

Eine beispielsweise um jährlich 4 % steigende Miete führt nach 10 Jahren zu einem Mehrertrag von 50 %:

	2023	2033		
JNKM Entwicklung in 10 Jahren (Annahme: 4 % plus p. a.)	31.200,00 EUR	46.18400 EUR	14.984,00 EUR	stark verbesserter Mietertrag, weitgehend cashflow-wirksam

Eine Mietsteigerung von 4 % ergibt im Jahr 10 diese EK-Rendite:

[Berechnung individuell, auf Anfrage](#)

WIR VERBINDEN IHR INVESTMENT VON HEUTE MIT DEN KENNZAHLEN VON MORGEN

Jetzt Investment-Beratung buchen

www.citymakler-dresden.de