

Projekt:	Seeshaupter Str. 4, München-Forstenried, 14 Wohnungen + 14 Stellplätze
-----------------	-------------------------------------------------------------------------------

ANNAHMEN

Eingabefelder

ANKAUF			
Kaufpreis			11.900.000 €
Erwerbsnebenkosten	(Notar, Grunderwerbssteuer, Grundbuchamt) in %	5,00%	595.000 €
= Ankaufskosten			12.495.000 €
KAPITALEINSATZ / FINANZIERUNG			
Ankaufskosten			12.495.000 €
davon EK	Aufgebrachtes Eigenkapital in % der Ankaufskosten	33,8%	4.222.750 €
davon FK	Entspricht Darlehenssumme	55,0%	6.872.250 €
davon FK (KFW)	€ 100.000 je Einheit (KFW 55)	11,2%	1.400.000 €
Zins p.a.	Annahme entsprechend aktueller Zinskonditionen	3,6%	247.401 €
Tilgung p.a.	Annahme	2,0%	137.445 €
Annuität p.a.	Kapitaldienst aus Zinszahlung + Tilgung		384.846 €
Zins p.a. (KFW)	Annahme entsprechend aktueller Zinskonditionen	2,3%	32.200 €
Tilgung p.a. (KFW)	Annahme	2,0%	28.000 €
Annuität p.a. (KFW)	Kapitaldienst aus Zinszahlung + Tilgung		60.200 €
ANNUITÄT (GESAMT)			445.046 €
VERMIETUNG			
Mieteinnahmen aus Kaltmiete	siehe Annahmen zur Anfangsmiete		326.242 €
- Kosten für Hausverwaltung	Schätzung in % der Mieteinnahmen	3,00%	- 9.787 €
STEUERLICHE BETRACHTUNG			
Abschreibungsgrundlage	Gebäudeanteil in % der Ankaufskosten	74%	9.296.280 €
Abschreibung (Afa) §7 Abs. 5a	Degressive Afa bei Baubeginn zwischen 30.09.2023 und 01.10.2039	5%	
Abschreibung (Afa) §7 Abs. 4 (2a)	"Normale" lineare Afa 3% p.a. linear	3%	
Abschreibung (Afa) §7b Abs. 3	Sonder Afa für Mietwohnungsbau (5% für 4 Jahre)	5%	nicht möglich
Persönlicher Steuersatz	Annahme: Höchstssteuersatz 45% zzgl. Soli 5,5%	47,5%	
ANNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG			
Steigerung Miete p.a.	Mietwachstum durchschnittlich p.a. um:	2,00%	
Steigerung Immobilienwert p.a.	Wertwachstum durchschnittlich p.a. um:	1,50%	

ANNAHMEN ZUR ANFANGSMIETE					
Einheit	Wohnfläche (qm)	Miete (€/qm)	Miete Stellplatz	Miete p.M.	Miete p.a.
Haus 1 - Whg 1	37,80	30,00 €	100,00 €	1.134 €	14.808 €
Haus 1 - Whg 2	34,60	30,00 €	100,00 €	1.038 €	13.656 €
Haus 1 - Whg 3	51,10	30,00 €	100,00 €	1.533 €	19.596 €
Haus 1 - Whg 4	56,90	30,00 €	100,00 €	1.707 €	21.684 €
Haus 1 - Whg 5	37,20	30,00 €	100,00 €	1.116 €	14.592 €
Haus 1 - Whg 6	35,40	30,00 €	100,00 €	1.062 €	13.944 €
Haus 1 - Whg 7	52,40	30,00 €	100,00 €	1.572 €	20.064 €
Haus 1 - Whg 8	54,30	30,00 €	100,00 €	1.629 €	20.748 €
Haus 1 - Whg 9	65,50	30,00 €	100,00 €	1.965 €	24.780 €
Haus 1 - Whg 10	66,80	30,00 €	100,00 €	2.004 €	25.248 €
Haus 2 - Whg 1	154,50	26,00 €	100,00 €	4.017 €	49.404 €
Haus 2 - Whg 2	55,00	28,00 €	100,00 €	1.540 €	19.680 €
Haus 2 - Whg 3	83,60	28,00 €	100,00 €	2.341 €	29.290 €
Haus 2 - Whg 4	104,30	30,00 €	100,00 €	3.129 €	38.748 €
SUMME	889,40			25.787 €	326.242 €

RENDITEBETRACHTUNG KAPITALANLEGER

(VERKAUF NACH 10 JAHREN)



	Mieteinnahmen Kaltmiete	Kapitaldienst Annuität	Bewirtschaftung nicht umlegbar	Steuersaldo* nach Afa/Zinsen/Miete	Nettozu/- abfluss Ankauf / Verkauf	Erläuterung	Cash Flow Netto
Jahr 0	0 €	0 €	0 €	0 €	-4.222.750 €	Abfluss EK	-4.222.750 €
Jahr 1	326.242 €	-384.846 €	-9.787 €	203.174 €	0 €		74.583 €
Jahr 2	332.766 €	-384.846 €	-9.983 €	186.481 €	0 €		64.219 €
Jahr 3	339.422 €	-384.846 €	-10.183 €	170.188 €	0 €		54.381 €
Jahr 4	346.210 €	-384.846 €	-10.386 €	154.263 €	0 €		45.041 €
Jahr 5	353.134 €	-384.846 €	-10.594 €	138.675 €	0 €		36.170 €
Jahr 6	360.197 €	-384.846 €	-10.806 €	123.395 €	0 €		27.740 €
Jahr 7	367.401 €	-384.846 €	-11.022 €	108.394 €	0 €	erwarteter	19.727 €
Jahr 8	374.749 €	-384.846 €	-11.242 €	93.645 €	0 €	Verkaufspreis	12.105 €
Jahr 9	382.244 €	-384.846 €	-11.467 €	79.121 €	0 €	nach 10 Jahren:	4.851 €
Jahr 10	389.889 €	-384.846 €	-11.697 €	64.796 €	7.468.910 €	13.810.436 €	7.466.852 €

PERFORMANCE		
IRR (EK-Rendite p.a.)	nach Steuern (steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren)	6,58%
zum Vergleich	entspricht einer geforderten Aktienrendite / Tagesgeldzinsen vor Steuern p.a.	8,94%
Cash Flow	generierter Netto Cash Flow über 10 Jahre	3.582.919 €
Equity Multiple	entspricht dem Faktor der Vermehrung des eingesetzten Eigenkapitals (EK) nach 10 Jahren	1,85

* Steuer nach Mieteinnahmen abzüglich Zinsen und Afa