

DAS 1X1 DES IMMOBILIEN MILLIONARS



DR. FLORIAN ROSKI
„NUR WER VORLEBT,
KANN ERZÄHLEN!“

Musterimmobilie:

- 2 Zimmer-Wohnung
- 66 m² Wohnfläche
- Angebotspreis: 99.000,00 €
- Angebot ohne Makler
- Kaltmiete: 575,00 €/Monat
- Nicht umlagefähige Kosten: 75,00 €/Monat
- Umlagefähige Kosten: 140,00 €/Monat
- Grundsteuer: 9,00 €/Monat
- 2. OG ohne Fahrstuhl
- Ohne Stellplatz/Garage
- Kleiner Balkon/Kellerabteil
- Guter Grundriss
- WC und Bad getrennt
- Allgemeinzustand Wohnung: Letzte Sanierung vor 14 Jahren
- Gasetagenheizung: 7 Jahre alt

Hauszustand:

- Baujahr: 1910
- In einem reinen Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten
- Baustil: Jugendstil/Sandstein
- Keine Wärmedämmung, Altbau
- Kein Denkmalschutz
- Allgemeinzustand Haus: OK
- Instandhaltungsrücklage: 0,00 €
- Kein Renovierungsstau
- Letzte Dachsanierung: Vor 10 Jahren
- Alter der Fenster: 8 Jahre

Umfeld:

- Die Wohnung befindet sich in B Lage
- Gute Wohninfrastruktur im Umfeld
- Gut an öffentliche Verkehrsmittel angebunden
- In größerer Stadt mit 500.000 Einwohnern in Süddeutschland
- Positive Job- und Bevölkerungsentwicklung bis 2030 zu erwarten

Berechnung der Nettojahreskaltmiete

CD1

Objektdaten:

- Kaltmiete: 575,00 €/Monat
- Nicht umlagefähige Kosten: 75,00 €/Monat

Rechnung:

01: Kaltmiete abzgl. nicht umlagefähige Kosten = Nettokaltmiete pro Monat
 $575,00 \text{ €} - 75,00 \text{ €} = 500,00 \text{ €}$

02: Nettomiete pro Monat mal 12 Monate = Nettojahreskaltmiete
 $500,00 \text{ €} * 12 \text{ Monate} = 6.000,00 \text{ €}$

Ermittlung der Gesamtkapitalrendite

Objektdaten:

- Jahresnettokaltmiete: 6.000,00 €
- Angebotspreis/Anschaffungspreis: 99.000,00 €
- Instandhaltungsrücklage: 0,00 €
- Bayern - Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Notarkosten: 1,6 %
- Kein Makler
- Anschaffungsnebenkosten: 5,1 % (Berechnung Abb. 21)

Rechnung:

01: Anschaffungspreis * 5,1 % = Anschaffungsnebenkosten
 $99.000,00 \text{ €} * 5,1\% = 5.049,00 \text{ €}$

02: Angebotspreis zzgl. Anschaffungsnebenkosten = Anschaffungskosten
 $99.000,00 \text{ €} + 5.049,00 \text{ €} = 104.049,00 \text{ €}$

03: Jahresnettokaltmiete /Anschaffungskosten * 100 = Kapitalrendite
 $6.000,00 \text{ €} / 104.049,00 \text{ €} * 100 = 5,77 \text{ %}$

Ermittlung des Zielpreises

Objektdaten:

- Jahresnettokaltmiete: 6.000,00 €
- Zielrendite: 6,5 %
- Anschaffungsnebenkosten (ANK in %): 5,1 %

Rechnung:

- 01: Jahresnettokaltmiete /Zielrendite * 100 = Zielpreis inklusive ANK
 $6.000,00 \text{ €} / 6,5 * 100 = 92.307,69 \text{ €}$
- 02: Zielpreis inkl. Nebenkosten / (100 + ANK in %) * 100 = Zielpreis
 $92.307,69 \text{ €} / 105,1 * 100 = 87.828,44 \text{ €}$

Berechnung der Eigenkapitalrendite

Objektdaten:

- Jahresnettokaltmiete: 6.000,00 €
- Anschaffungskosten nachverhandelt: 92.000,00 € (inkl. Nebenkosten)
- Eigenkapitalanteil (EK): 17.000,00 €
- Darlehenszins effektiv: 2,5 %

Rechnung:

- 01: Berechnung der Darlehenshöhe (Fremdkapital (FK))
 Anschaffungskosten - Eigenkapitalanteil = Darlehen (Fremdkapital)
 $92.000,00 \text{ €} - 17.000,00 \text{ €} = 75.000,00 \text{ €}$
- 02: Berechnung der Darlehenskosten pro Jahr
 Darlehen / 100 * Darlehenszins = Darlehenskosten pro Jahr (Zinsen)
 $75.000,00 \text{ €} / 100 * 2,5 = 1.875,00 \text{ €} / \text{Jahr}^1$
- 03: Berechnung der Eigenkapitalrendite
 (Jahresnettokaltmiete - Darlehenskosten) / EK * 100 = Eigenkapitalrendite
 $(6.000,00 \text{ €} - 1.875,00 \text{ €}) / 17.000,00 \text{ €} * 100 = 24,26 \text{ %}$

Eigenkapitalrendite bei reduz. Eigenkapitaleinsatz

CDI

01: Berechnung der Darlehenshöhe (Fremdkapital (FK))

Anschaffungskosten – Eigenkapitalanteil = Darlehen (Fremdkapital)

92.000,00 € - 10.000,00 € = 82.000,00 €

02: Berechnung der Darlehenskosten pro Jahr

Darlehen /100 * Darlehenszins = Darlehenskosten pro Jahr (Zinsen)

82.000,00 € /100 * 2,5 = 2.050,00 €/Jahr

03: Berechnung der Eigenkapitalrendite

Jahresnettokaltmiete - Darlehenskosten) /EK * 100 = Eigenkapitalrendite

6.000,00 € - 2.050,00 €) /10.000,00 € * 100 = 39,50 %

Eigenkapitalaufbau in drei Jahren

Objektdaten:

Annuitätendarlehen:	10 Jahre Laufzeit
Zinssatz effektiv:	2,5 %
Monatliche Annuität:	350,00 € (Zins und Tilgung)
Eigenkapitalanteil:	17.000,00 €
Fremdkapitalanteil (Darlehen):	75.000,00 €

Rechnung:

01: Aufbau von Eigenkapital durch Tilgung: Beispielzeitraum: 3 Jahre

Jahr	Ratenzahlung	Zins	Tilgung	Restbetrag
Start				75.000,00 €
Jahr 1:	4.200,00 €	1.827,09 €	2.372,91 €	72.627,09 €
Jahr 2:	4.200,00 €	1.767,77 €	2.432,23 €	70.194,86 €
Jahr 3:	4.200,00 €	1.706,96 €	2.493,04 €	67.701,82 €
Summe:	12.600,00 €	5.301,82 €	7.298,18 €	

Aufbau von Eigenkapital durch Tilgung: 7.298,18 €

02: Aufbau von Eigenkapital durch positiven Cashflow (CF): 3 Jahre

Nettojahreskaltmiete: 6.000,00 € * 3 Jahre = 18.000,00 €

Darlehensrate (Annuität): 350,00 € / Monat * 36 Monate = 12.600,00 €

Aufbau von EK durch Cashflow: 18.000,00 € - 12.600,00 € = 5.400,00 €

03: Aufbau von Eigenkapital kumuliert (Zeitraum 3 Jahre)

Aufbau von Eigenkapital durch Tilgung: 7.298,18 €

Aufbau von Eigenkapital durch positiven Cashflow: 5.400,00 €

Aufbau Eigenkapital kumuliert: 12.698,18 €

Vermögens- und Cashflowsituation n. drei Jahren

CD1

Vermögen:

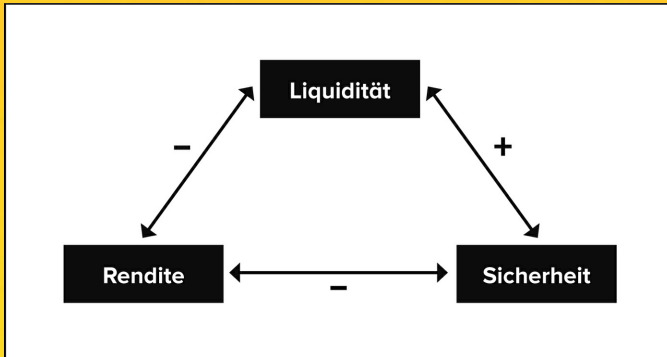
Eigentum: 1 Etagenwohnung
 Anschaffungskosten: 92.000,00 € (inklusive Nebenkosten)
 Fremdkapital: 67.701,82 €
 Eigenkapital: 24.298,18 €
 Barvermögen: 5.400,00 €

Passives Einkommen:

Monatlicher Cashflow: 5.400,00 /36 Monate = 150,00 €

Vermögensaufbau mit System

Zeit	Muster-Wohnungen	Cashflow (CF)/Jahr	Sparleistung (SL)/Jahr	Eigenkapital (inkl. CF und SL)
Start		0,00 €	0,00 €	17.000,00 €
3. Jahr	🏠	1.800,00 €	3.600,00 €	40.498,80 €
4. Jahr	🏠🏠	3.600,00 €	3.600,00 €	3.600,00 €
6. Jahr	🏠🏠🏠	5.400,00 €	3.600,00 €	72.302,11 €
8. Jahr	🏠🏠🏠🏠	7.200,00 €	3.600,00 €	108.193,87 €
9. Jahr	🏠🏠🏠🏠🏠	9.000,00 €	3.600,00 €	131.708,34 €
10. Jahr	🏠🏠🏠🏠🏠🏠	10.800,00 €	3.600,00 €	147.003,50 €
15. Jahr	12 * 🏠	21.600,00 €		
20. Jahr	20 * 🏠	36.000,00 €		



Der Verschuldungsgrad

Verschuldungsgrad: Fremdkapital / Eigenkapital

Beispiel 1: 75.000,00 € /17.000,00 € = 4,41 Verschuldungsgrad

Beispiel 2: 82.000,00 € /10.000,00 € = 8,20 Verschuldungsgrad

Der Gewinn beim Immobilienflipping

Verkaufspreis des Objektes:	120.000,00 €
■ Anschaffungskosten des Objektes (inkl. Nebenkosten):	92.000,00 €
■ Anzeigenschaltung:	200,00 €
■ Löschung von Rechten Dritter (Notarkosten):	200,00 €
■ Vorfälligkeitsentschädigung für die Bank:	7.000,00 €
= Gewinn des Immobilienflippers vor Steuern:	20.600,00 €

Die Cashflowrechnung

CD2

OBJEKT:

Musterstrasse 1, XXXX Musterstadt
2-Zimmer-Wohnung
2. OG ohne Fahrstuhl
ohne Stellplatz/ Garage

Wohnungsgröße: qm
Baujahr: 1910 Baujahr

Preis/qm Euro

Cashflowrechnung auf Monatsbasis:

Mittelzufluss:

Kaltmiete / Nettomiete Wohnung	575,00 €	(66 qm * 9,00 Euro)
Kaltmiete / Nettomiete Garage	- €	
Gesamtkaltmiete	575,00 €	

Umlagefähige Kosten 149,00 €

Bruttomiete / Mittelzufluss 724,00 €

Mittelabfluss:

Umlagefähige Kosten	<input type="text" value="140,00 €"/>		
Nicht umlagefähige Kosten	<input type="text" value="75,00 €"/>		
Grundsteuer	<input type="text" value="9,00 €"/>	%	
kalk. Mietausfallwagnis	14,48 €	<input type="text" value="2,00%"/>	
kalk. Instandhaltung- & Reparaturkosten	58,36 €	<input type="text" value="0,80%"/>	
	ZINSEN	TILGUNG	
DARLEHEN:	350,00 €	156,25 €	193,75 €
Mittelabfluss:	646,84 €	156,28 €	193,75 €

Cashflow 77,16 €

Kaufobjekt:

- 2 Zimmer-Wohnung
- 55 - 75 qm Wohnfläche
- Energieausweis positiv
- Kellerabteil
- bis 3. OG ohne Fahrstuhl; ab 3. OG mit Fahrstuhl
- Stellplatz oder Garage
- Balkon
- Guter Grundriss
- WC/Bad mit Fenster
- Dusche und Badewanne
- Gasetagen- oder Gaszentralheizung
- Keine Hauptverkehrsstraße (Ruhige Lage wird bevorzugt)

Hauszustand:

- Baujahr bis 1924
- In einem „reinen“ Mehrfamilienhaus mit max. 15 Wohneinheiten
- Kein Denkmalschutz
- Allgemeinzustand Haus: OK
- Instandhaltungsrücklage: Max.
- Kein Renovierungsstau
- Zustand Dach: Gut
- Alter Fenster: Max. 10 Jahre bzw. guter Zustand

Umfeld:

- Die Wohnung befindet sich in A- oder B-Lage
- Gute Wohninfrastruktur im Umfeld
- Gut an öffentliche Verkehrsmittel angebunden (U-Bahn, Bus, Bahn)
- Zu Fuß max. 20 Minuten in die Innenstadt
- Stadt ab 100.000 Einwohner
- Positive Job- und Bevölkerungsentwicklung

Objektdaten:

- Höhe der Kaltmiete: 575,00 € /Monat
- Höhe der umlagefähigen Kosten: 140,00 € /Monat
- Höhe der nicht umlagefähigen Kosten: 75,00 € /Monat
- Grundsteuer: 9,00 € /Monat
- Kein Makler
- Grunderwerbsteuer: 3,5 % Bayern

Kapitalausstattung:

- Eigenkapitaleinsatz: 17.000,00 €
- Fremdkapitalbedarf: 75.000,00 €

Finanzierungskonditionen:

- Darlehenskosteneffektiv: 2,5 %
- Tilgung Annuitätendarlehen: 3,1 %

Cashflowrechnung auf Monatsbasis:**Mittelzufluss:**

Kaltmiete / Nettomiete Wohnung	575,00 €	(66 qm * 9,00 Euro)
Kaltmiete / Nettomiete Garage	- €	
Gesamtkaltmiete	575,00 €	

Umlagefähige Kosten	149,00 €
Bruttomiete / Mittelzufluss	724,00 €

Mittelabfluss:

Umlagefähige Kosten	140,00 €		
Nicht umlagefähige Kosten	75,00 €		
Grundsteuer	9,00 €	%	
kalk. Mietausfallwagnis	14,48 €	2,00%	
kalk. Instandhaltung- & Reparaturkosten	58,36 €	0,80%	
		ZINSEN	TILGUNG
DARLEHEN:	350,00 €	156,25 €	193,75 €
Mittelabfluss:	646,84 €	156,28 €	193,75 €

Cashflow 77,16 €

Tilgung:**Darlehenskosten effektiv:****Gesamtkapitalrendite ohne Zins:****Eigenkapitalrendite:**

Objektwert (Kaufpreis) nominal:

Maklergebühren:

Notargebühren:

Grunderwerbssteuer:

Anschaffungskosten:

Renovierung & Sanierung

Anschaffungskosten inkl. R & S

Eigenkapitaleinsatz:

Fremdkapitaleinsatz (Darlehen)

	3,10%	
	2,50%	
	5,57%	
	19,12%	
87.535,68 €		
- €	0,00%	
1.400,57 €	1,60%	
3.063,75 €	3,50%	
92.000,00 €		
- €		
92.000,00 €		
17.000,00 €		
75.000,00 €		

Klassifizierung von Ausstattungsmerkmalen

CD3

	Muss- merkmale	Soll- merkmale	Kann- merkmale
WC/Bad mit Fenster	■		
Badewanne	■		
WC/Bad/Dusche in der Wohnung	■		
Guter Grundriss	■		
Gaszentral-/Etagenheizung	■		
Kellerabteil	■		
Fahrstuhl ab 3. OG	■		
Keine Erdgeschosswohnung	■		
Keine Hauptverkehrsstraße	■		
Deckenhöhe nicht unter 2,40 m	■		
Helle Wohnung	■		
Keine Erbpacht	■		
Balkon/Terrasse/Loggia		■	
Dusche		■	
Fenster guter Zustand		■	
Bad gefliest Türhöhe		■	
Kabel/Satellitenanschluss		■	
Telefondose		■	
Gegensprechanlage mit Türöffner		■	
Fahrradkeller/-stellplatz			■
Stellplatz/Garage			■
Wärmedämmung			■
Baujahr vor 1924			■
Dachbodenabteil			■
Kein Denkmalschutz			■
Separates WC			■
Einbauschränke			■
Rollläden			■

▪ Grundbuchauszug	▪ Status der Instandhaltungsrücklage
▪ (Maßstäblicher) Grundriss	▪ Eigentümerprotokolle der letzten drei Jahre
▪ Teilungserklärung	▪ Jahresabrechnung der letzten drei Jahre
▪ Wohnflächenberechnung	▪ Mietvertrag mit Übergabeprotokoll
▪ Flurkarte/Lageplan	▪ Baupläne(-Zeichnungen)/ Baugenehmigung
▪ Wirtschaftsplan	▪ Bau- und Ausstattungsbeschreibung
▪ Energieausweis	▪ Nachweis Gebäude- und Feuerversicherung
▪ Nachweis über Reparaturen	▪ Grundsteuerbescheid
	▪ Bestätigung der Hausverwaltung, dass keine Rückstände mehr seitens des Verkäufers vorliegen.

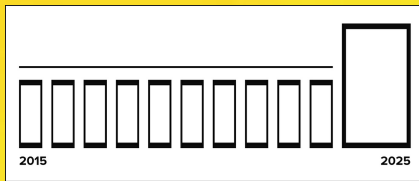
Die Berechnung der Anschaffungskosten

CD3

Kaufpreis der Immobilie:	100.000,00 €
Maklerprovision (3 % zzgl. MwSt.):	3.570,00 €
Grunderwerbsteuer Bayern (3,5 %): /Küche: 3.000,00 € /Instandhaltungsrücklage: 2.500,00 € (100.000,00 € - 3.000,00 € - 2.500,00 € = 94.500,00 €)	3.307,50 €
Notarkosten (1,6 %):	1.600,00 €
Anschaffungskosten:	108.477,50 €

Anschaffungskosten: 92.000,00 €			
	Fremdkapital	Eigenkapital	Sekundär-sicherheiten
Vollfinanzierung	92.000,00 €	0,00 €	Keine
Teilfinanzierung	75.000,00 €	17.000,00 €	Keine
Vollfinanzierung mit Sicherheiten	92.000,00 €	0,00 €	Andere Wohnung oder Lebensversicherung

Grafische Darstellung eines Endfälligen Darlehens



Grafische Darstellung eines Annuitätendarlehens

