

MFH-Ensemble Südstraße 33-39

99867 Gotha · Thüringen · SOLL-Betrachtung

4 Mehrfamilienhäuser · 21 Einheiten · 1.395 m²

Vollvermietet · 100% Finanzierung · 0 EUR Eigenkapital

KAUFPREIS 1.050.000 EUR (753 EUR/m ²)	GESAMTINVESTITION 1.250.000 EUR (KP + 200k Sanierung)	EIGENKAPITAL 0 EUR (NK trägt Verkäufer)
KALTMIETE SOLL 123.206 EUR/Jahr (10.267/Monat)	CASHFLOW SOLL 29.725 EUR/Jahr (2.477/Monat)	DSCR SOLL 1,40 Schuldendienstdeckung

Finanzierungsstruktur

Kaufpreis	1.050.000 EUR	Zinssatz	4,00% p.a.
Sanierung (mitfinanziert)	200.000 EUR	Tilgung	2,00% p.a.
Kaufnebenkosten	0 EUR (Verkäufer)	Annuität	6,00% p.a.
Gesamtdarlehen	1.250.000 EUR	Kapitaldienst/Jahr	75.000 EUR

Investment-These

Kernthese: Vollvermietetes 21-WE-Ensemble mit 5,58 EUR/m² Durchschnittsmiete bietet durch Modernisierungsumlage (§ 559 BGB) und Mietanpassung (§ 558 BGB) einen klar planbaren Ertragspfad auf 7,36 EUR/m². Bei 100%-Finanzierung und 0 EUR Eigenkapital resultiert ein jährlicher Vermögensaufbau von 54.725 EUR (Cashflow + Tilgung).

Objektdaten

Adresse	Südstraße 33-39, 99867 Gotha	Wohneinheiten	21 WE (alle vermietet)
Objektart	4 Mehrfamilienhäuser (Reihe)	Energieeffizienz	Klasse D (103,8 kWh/m ² a)
Wohnfläche	1.395 m ²	Stellplätze	4 Außenstellplätze

Cashflow-Vergleich IST vs. SOLL

Kennzahl	IST	SOLL	Delta
Mieteinnahmen			
Nettokaltmiete/Monat	7.769 EUR	10.267 EUR	+2.498
Nettokaltmiete/Jahr	93.223 EUR	123.206 EUR	+29.983
Durchschnittsmiete EUR/m ²	5,58	7,36	+1,78
SOLL-Miete Herleitung			
Basis (IST-Kaltmiete)	93.223 EUR		
+ Mieterhöhung 15% (§ 558 BGB)		+13.983 EUR	
+ Modernisierungsumlage 8% (§ 559 BGB)		+16.000 EUR	
= SOLL-Kaltmiete		123.206 EUR	
Ertragsrechnung			
Nettokaltmiete	93.223 EUR	123.206 EUR	+29.983
./. Bewirtschaftung (15%)	-13.983 EUR	-18.481 EUR	-4.498
= Netto nach Bewirtschaftung	79.240 EUR	104.725 EUR	+25.485
./. Kapitaldienst (6% v. 1,25M)	-75.000 EUR	-75.000 EUR	0
Cashflow vor Steuern / Jahr	4.240 EUR	29.725 EUR	+25.485



Investmentkennzahlen

Kennzahl	IST	SOLL	Vermögensaufbau SOLL	pro Jahr
Faktor	13,41	10,15	Cashflow	29.725 EUR
Bruttorendite	7,46%	9,86%	Tilgung (2% v. 1,25M)	25.000 EUR
DSCR	1,06	1,40	Gesamtertrag/Jahr	54.725 EUR
Eigenkapital	0 EUR			

Modernisierungsumlage (§ 559 BGB)

Rechtsgrundlage: 8% der Modernisierungskosten dürfen jährlich auf die Miete umgelegt werden.
 $200.000 \text{ EUR} \times 8\% = 16.000 \text{ EUR/Jahr} = 1.333 \text{ EUR/Monat} = 0,96 \text{ EUR/m}^2$ (unter dem gesetzlichen Cap von 2,00 EUR/m²).

Vermögensaufbau 5-Jahres-Prognose (SOLL)

Jahr	Cashflow kum.	Tilgung kum.	Restschuld	Vermögen kum.
1	29.725 EUR	25.000 EUR	1.225.000 EUR	54.725 EUR
2	59.450 EUR	50.000 EUR	1.200.000 EUR	109.450 EUR
3	89.175 EUR	75.000 EUR	1.175.000 EUR	164.175 EUR
4	118.900 EUR	100.000 EUR	1.150.000 EUR	218.900 EUR
5	148.625 EUR	125.000 EUR	1.125.000 EUR	273.625 EUR
Gesamt	148.625 EUR	125.000 EUR	1.125.000 EUR	273.625 EUR