

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 |

CASHFLOW/MONAT IST

353

EUR (Übergangsphase)

CASHFLOW/MONAT SOLL

2.477

EUR (nach Umsetzung)

STEIGERUNG

+601%

IST → SOLL

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 EUR × 8% = **16.000 EUR/Jahr** = 1.333 EUR/Monat = **0,96 EUR/m²** (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 |