



FINANZIERUNGSUNTERLAGE

Objektunterlage für Bankgespräch

Objekt	Demo: MFH Recklinghausen (4 WE)
Adresse	XXX
Objektart	Mehrfamilienhaus
Kaufpreis	421.000 €
Wohnfläche	310,5 m ²
Wohneinheiten	4

Erstellt am 24.4.2026 mit ImmoAnalyse.Pro

OBJEKTDATEN

GRUNDDATEN

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	XXX
Baujahr	1978
Wohnfläche	310,5 m ²
Grundstücksfläche	710,0 m ²
Wohneinheiten	4
Ø Fläche/WE	78,0 m ²
Zustand	gepflegt

FLÄCHENAUFTEILUNG

Einheit	Fläche	Zimmer	Status
EG	103,0 m ²	-	vermietet
1. OG Links	80,0 m ²	-	vermietet
DG	100,0 m ²	-	vermietet
1. OG Rechts	22,5 m ²	-	leer

TECHNIK & ZUSTAND

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl
Warmwasser	Durchlauferhitzer
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energiekennwert	106.4 kWh/(m ² ·a) (Klasse D)
Ausstattung	Balkon/Terrasse, Garten, Keller, Dachboden

Modernisierungen der letzten Jahre:

- Bäder und Gäste WC ca. 5 Jahre alt (im Apartment 1977)
- Ölheizung ca. 1995
- weiße Kunststofffenster mit Doppelverglasung ca. 1978
- Letzte Modernisierung 2019

MIETDATEN & ERTRÄGE

Ist-Miete (Wohnen)/Monat	1.855,70 €
Ist-Miete (Wohnen)/Jahr	22.268,40 €
Ist-Miete/m ² (Wohnen)	6,56 €/m ²
Stellplatz-Miete/Monat	190,00 €
Gesamt Mieteinnahmen/Monat	2.045,70 €
Gesamt Mieteinnahmen/Jahr	24.548,40 €

MIETAUFSTELLUNG JE WOHNHEINHEIT

Einheit	Fläche	Miete/M.	€/m ²	Status
EG	103,0 m ²	710,70 €	6,90 €/m ²	vermietet
1. OG Links	80,0 m ²	500,00 €	6,25 €/m ²	vermietet
DG	100,0 m ²	645,00 €	6,45 €/m ²	vermietet
1. OG Rechts	22,5 m ²	leer	10,00 €/m ²	Leerstand

Leerstand: 1 von 4 Einheiten (25%)

STELLPLÄTZE

Bezeichnung	Typ	Miete/M.	Status
Garage EG	Garage	30,00 €	vermietet
Garage 1. OG Links	Garage	30,00 €	vermietet
Garage DG	Garage	50,00 €	vermietet
Garage 1. OG Rechts	Garage	80,00 €	vermietet

MIETSPIEGEL-VERGLEICH

Quelle (gespeichert)	Mietspiegel Recklinghausen 2021
Aktuell verfügbarer Mietspiegel	Mietspiegel Recklinghausen 2021
Gültigkeit	1.1.2021 – 31.3.2023 ⚠️ ABGELAUFEN
Baujahrklasse	Wohnungen in Gebäuden, die von 1970-1980 bezugsfertig wurden
Größenklasse	alle Größen
Vergleichsmiete (€/m ²)	6,40 € – 6,75 € – 7,10 €
Belastbare Miete/m ²	6,75 €/m ²
Belastbare Miete/Monat	2.095,88 €
Auswahl	Manuell festgelegt (nicht automatisch überschrieben)

*Hinweis: Der verwendete Mietspiegel "Mietspiegel Recklinghausen 2021" war zuletzt bis 31.3.2023 gültig und ist mittlerweile abgelaufen. Bitte einen aktuelleren Mietspiegel hinterlegen, sofern verfügbar.
Durchschnittsgröße: 78 m²/WE (4 WE)*

MIETENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Potenzial/Monat	+240,17 €
Potenzial/Jahr	+2.882,10 €
Steigerung	12,9 %

INVESTITIONSKOSTEN

Kaufpreis (Angebot)	421.000,00 €
---------------------	--------------

KAUFNEBENKOSTEN

Maklerprovision	3,6 % = 15.029,70 €
Grunderwerbsteuer	6,5 % = 27.365,00 €
Notar & Grundbuch	1,5 % = 6.315,00 €
Kaufnebenkosten gesamt	48.709,70 €

GEPLANTE SANIERUNGSKOSTEN

Sanierungskosten	132.900,00 €
Kosten/m ²	428,02 €/m ²

GESAMTINVESTITION

Kaufpreis	421.000,00 €
Kaufnebenkosten	48.709,70 €
Sanierungskosten	132.900,00 €
Gesamtinvestition	602.609,70 €

WIRTSCHAFTLICHKEIT

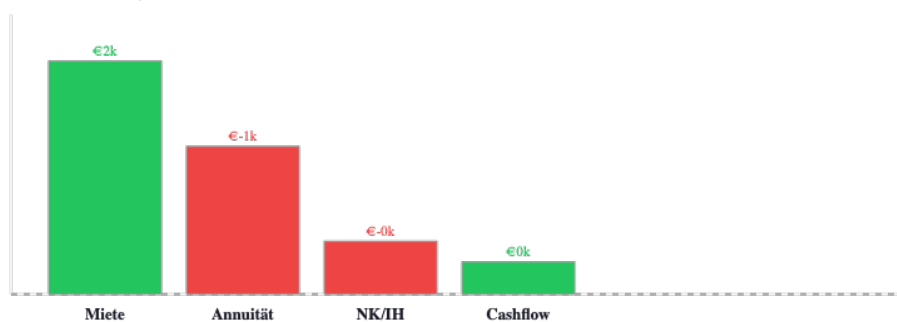
RENDITE-KENNZAHLEN

Bruttomietrendite	5.83%
Kaufpreisfaktor	17.1x Jahresmiete
Preis pro m ²	1.355,88 €/m ²
Rendite nach Mietanpassung	6.52%

CASHFLOW-BERECHNUNG

+ Mieteinnahmen/Monat	2.045,70 €
- Annuität/Monat	-1.297,28 €
- Instandhaltung/Monat	-465,75 €
= Cashflow vor Steuer/Monat	282,67 €
+ AfA-Steuerersparnis/Monat	85,23 €
= Cashflow nach Steuer/Monat	367,89 €
Cashflow vor Steuer/Jahr	3.392,00 €
Cashflow nach Steuer/Jahr	4.414,70 €

Cashflow-Analyse



FINANZIERUNGSPARAMETER

Gesamtinvestition	469.709,70 €
Eigenkapital	85.000,00 € (18.1%)
Darlehen	384.709,70 € (81.9%)
Zinssatz	4.00%
Tilgung	2.00%

Eigenkapitalrendite (vor Steuer)	3.99%
DSCR (Schuldendienstdeckungsgrad)	1.58 – gut (Nettokaltmiete p.a. ÷ Annuität p.a.)
DSCR Reinertrag (bankintern)	1.22 – solide (nach Bewirtschaftungskosten)
DSCR-Skala	< 1,0 kritisch · 1,0–1,2 angespannt · 1,2–1,4 solide · ≥ 1,4 gut

TILGUNGSPLAN (10 / 15 / 20 JAHRE ZINSBINDUNG)

Zinsbindung 10 Jahre

Monatsrate	1.297,28 €
Restschuld nach 10 Jahren	218.543,09 €
Zinsen in 10 Jahren	97.217,09 €
Getilgt in 10 Jahren	58.456,91 €

Zinsbindung 15 Jahre

Monatsrate	1.297,28 €
Restschuld nach 15 Jahren	179.913,45 €
Zinsen in 15 Jahren	136.424,45 €
Getilgt in 15 Jahren	97.086,55 €

Zinsbindung 20 Jahre

Monatsrate	1.297,28 €
------------	------------

Restschuld nach 20 Jahren	133.252,54 €
Zinsen in 20 Jahren	167.600,54 €
Getilgt in 20 Jahren	143.747,46 €

JAHRESÜBERSICHT

Jahr	Restschuld	Zinsen	Tilgung	Annuität
1	272.097,10 €	10.664,50 €	4.902,90 €	15.567,40 €
2	267.005,44 €	10.475,74 €	5.091,66 €	15.567,40 €
3	261.717,75 €	10.279,71 €	5.287,69 €	15.567,40 €
5	250.523,80 €	9.864,72 €	5.702,68 €	15.567,40 €
10	218.543,09 €	8.679,11 €	6.888,29 €	15.567,40 €
15	179.913,45 €	7.247,00 €	8.320,40 €	15.567,40 €
20	133.252,54 €	5.517,16 €	10.050,24 €	15.567,40 €
25	76.890,64 €	3.427,67 €	12.139,73 €	15.567,40 €
30	8.810,85 €	903,77 €	14.663,63 €	15.567,40 €

BODENWERT (GRUND UND BODEN)

Der Bodenwert ist für die Bank ein zentraler Werthaltigkeitsfaktor: Er bildet die Substanz, auf die im Beleihungswert nach BelWertV ein Sicherheitsabschlag angewendet wird, und bleibt auch bei Gebäudeabschreibung dauerhaft erhalten.

Grundstücksfläche	710,0 m ²
Bodenrichtwert	250,00 €/m ²
Bodenwert gesamt	177.500,00 €
Quelle	BORIS-Bodenrichtwert (offiziell, Gutachterausschuss)
Nutzungsart	Wohnbaufläche - Ein-/Zweifamilienhäuser
Stichtag (BORIS)	1.1.2026
Anteil am Kaufpreis	42.2%

WERTERMITTLUNG NACH IMMOWERTV

Die folgende Wertermittlung erfolgt gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021). Der Marktwert wird durch zwei normierte Verfahren ermittelt: das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) und das hedonische Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV). Beide Verfahren werden anschließend zu einer Synthese zusammengeführt.

A) ERTRAGSWERTVERFAHREN (§§ 27-34 IMMOWERTV)

Berechnungsformel:

Ertragswert = Bodenwert + Gebäudeertragswert

Gebäudeertragswert = (Reinertrag - Bodenwertverzinsung) × Vervielfältiger

Vervielfältiger = $(q^n - 1) / (q^n \times p)$ mit $q = 1 + p/100$, $n = \text{RND}$, $p = \text{Liegenchaftszins}$

Eingangsparameter:

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus (GND: 80 Jahre)
Baujahr	1978 (Alter: 48 Jahre)
Restnutzungsdauer (RND)	32 Jahre
RND-Status	Normal (innerhalb der Gesamtnutzungsdauer)
Liegenchaftszinssatz	4.72 %
Quelle Liegenchaftszins	Hybrid: GMD + eigene Marktdaten
Region/Bezug	PLZ 45663
Stichprobe (n)	45 Kauffälle
Konfidenz	Hoch
Stand GMD	1.1.2024
Begründung	GMD ist älter als 18 Monate — aktuelle Eigenberechnung bevorzugt.
Bodenwert	177.500,00 €
Bodenwert-Quelle	BORIS-Bodenrichtwert (offiziell, Gutachterausschuss)
Vervielfältiger (Barwertfaktor)	16.3400x — bei p=4.72%, n=32 J.

Berechnung im Detail:

Berechnungsschritt	Ist-Ertragswert	Soll-Ertragswert (Vollvermietung)
Jahresrohertrag	24.548,40 €	30.601,80 €
davon Stellplatz	2.280,00 €	3.840,00 €
- Bewirtschaftungskosten	-5.272,59 € (21.5 %)	-6.145,67 € (20.1 %)
davon Verwaltung fix (4 WE)	-1.327,36 €	-1.327,36 €
▶ = Reinertrag	19.275,81 €	24.456,13 €
- Bodenwertverzinsung	-8.378,00 €	-8.378,00 €
▶ = Gebäude-Reinertrag	10.897,81 €	16.078,13 €
× Vervielfältiger	16.3400x	16.3400x
▶ = Gebäudeertragswert	178.070,25 €	262.716,71 €
+ Bodenwert	177.500,00 €	177.500,00 €
▶ = Ertragswert gesamt	355.570,25 €	440.216,71 €

Hinweise & Annahmen:

Miet-Situation	Untermietet (Ist-Miete unter Marktniveau) (Abweichung: -16.8 %)
Quelle SOLL-Miete	Einfacher Mietspiegel

B) VERGLEICHSWERTVERFAHREN (§§ 24-26 IMMOWERTV)

Hedonisches Regressionsmodell auf Basis lokaler Vergleichsobjekte. Die multivariate lineare Regression isoliert den Einfluss einzelner Merkmale (Lage, Baujahr, Wohnfläche, Immobilientyp) auf den Quadratmeterpreis.

Modellbasis:

Anzahl Vergleichsobjekte	31
Bestimmtheitsmaß R ²	30.0 % — Modellgüte: Niedrig
Adjusted R ²	25.0 %
Konfidenz	24 %

Ergebnis:

Vorhergesagter Preis pro m ²	1.650,00 €/m ²
Berechnung	310,5 m ² × 1.650,00 €/m ²
Vergleichswert gesamt	512.171,00 €
Median-Preis/m ² (Plausibilisierung)	1.358,00 €/m ²
Marktposition vs. Kaufpreis	Unter Marktwert (günstig) (-17.8 %)

Preiseinflussfaktoren (Beitrag zum €/m²):

Merkmal	Auswirkung €/m ²	Relativ zum Preis
Baujahr 1978 (26 J. neuer als Ø 1952)	+319,00 €/m ²	+19.3 %
311 m ² (-49 m ² vs. Ø 360)	-198,00 €/m ²	-12.0 %

C) MARKTWERT-SYNTHESE

Soll-Ertragswert (Vollvermietung)	440.216,71 €
Ist-Ertragswert (heutige Miete)	355.570,25 €
Vergleichswert (hedonisch)	512.171,00 €
Spannweite	440.216,71 € — 512.171,00 €
Gewichtung	70 % Ertragswert / 30 % Vergleichswert (Basis: BORIS-Bodenrichtwert (offiziell, Gutachterausschuss))
► Empfohlener Marktwert	461.803,00 €
Vergleich zum Kaufpreis	421.000,00 € → Δ +40.803,00 € (+9.7 %)

Quellen: ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) · Liegenschaftszins: Eigenberechnung aus anonymisiertem Marktdatenpool (PLZ 45663) · Grundstücksmarktdaten (Referenz): NRW Open Data (GMD) (Stand: 1.1.2024) · Bodenrichtwert: BORIS (Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse)

ENTWICKLUNGSSZENARIEN

Modellierte Szenarien für die wirtschaftliche Weiterentwicklung des Objekts (Mieterhöhung, Modernisierung, Sanierung, Vollvermietung). Vergleich zum aktuellen IST-Zustand.

SZENARIO: 1) VOLLVERMIETUNG LEERSTEHENDE EINHEIT

Sofort-Hebel ohne Investition: 1.OG rechts (Apartment 22,5 m²) auf Marktmiete + Garage 4 vermietet. Zeigt den Cashflow-Sprung allein durch Belegung.

Aktionen:

Aktion 1

Typ	Vollvermietung leerstehender Einheiten
Wirksam ab	1.5.2026
Mietbasis	Marktmiete
Gesamt neue Miete/Monat	360,00 €

Betroffene Einheiten:

Einheit	Fläche	Neue Miete/Monat
1.OG rechts (Apartment)	22,5 m ²	290,00 €
Garage 4	-	70,00 €

Wirtschaftlichkeit (vorher → nachher):

Mieteinnahmen/Monat	2.045,70 € → 2.405,70 € (+360,00 €)
Annuität/Monat	-1.297,28 € (unverändert)
Cashflow vor Steuer/Monat	282,67 € → 642,67 € (+360,00 € / +127.4 %)
Cashflow vor Steuer/Jahr	7.712,00 €
ROI auf eingesetztes EK	9.07 % p.a.

SZENARIO: 2) FENSTERTAUSCH + 8 % MODERNISIERUNGS-UMLAGE

Energetische Modernisierung der Fenster (11.700 €). 8 % p. a. nach §559 BGB umlagefähig → ~78 €/Monat zusätzliche Miete.

Aktionen:

Aktion 1

Typ	Modernisierung (§559 BGB)
Wirksam ab	1.10.2026
Gesamtkosten	11.700,00 €
Umlagefähig	100 %
Umlage/Monat (§559)	78,00 €
Finanzierungsart	Eigenkapital

Positionen:

Bezeichnung	Kosten	Umlagefähig
Fenstertausch (18 Stück, energetisch)	11.700,00 €	Ja

Wirtschaftlichkeit (vorher → nachher):

Mieteinnahmen/Monat	2.045,70 € → 2.123,70 € (+78,00 €)
Annuität/Monat	-1.297,28 € (unverändert)

Investition Szenario gesamt	11.700,00 €
davon Eigenkapital	11.700,00 €
Cashflow vor Steuer/Monat	282,67 € → 360,67 € (+78,00 € / +27.6 %)
Cashflow vor Steuer/Jahr	4.328,00 €
ROI auf eingesetztes EK	4.48 % p.a.
Amortisation der Investition	151 Monate (≈ 12 J. 7 M.)

SCENARIO: 3) VOLLSANIERUNG + MIETERHÖHUNG AUF MARKTNIVEAU

Kombi-Szenario: Dach + Heizung (41.200 €, Zusatzdarlehen 4,2 %), Fenster mit 8 %-Umlage und schrittweise Anhebung der untermieteten Wohnungen auf Mietspiegel-Niveau (~7,30 €/m²). Zeigt ROI, Investitionsvolumen, Payback.

Aktionen:

Aktion 1

Typ	Sanierung
Wirksam ab	1.8.2026
Gesamtkosten	41.200,00 €
Finanzierungsart	Zusätzlicher Kredit

Sanierungspositionen:

Kategorie	Bezeichnung	Kosten
Dach	Dachsanierung inkl. Dämmung	25.200,00 €
Heizung	Heizungserneuerung (Wärmepumpe)	16.000,00 €

Aktion 2

Typ	Modernisierung (§559 BGB)
Wirksam ab	1.10.2026
Gesamtkosten	11.700,00 €
Umlagefähig	100 %
Umlage/Monat (§559)	78,00 €
Finanzierungsart	Eigenkapital

Positionen:

Bezeichnung	Kosten	Umlagefähig
Fenstertausch (18 Stück)	11.700,00 €	Ja

Aktion 3

Typ	Mieterhöhung
Begründung	Anpassung an ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel)
Wirksam ab	1.7.2026
Aktuelle Miete/Monat	710,70 €
Neue Miete/Monat	752,00 €
Erhöhung	+41,30 € (+5.81 %)

Aktion 4

Typ	Mieterhöhung
Begründung	Anpassung an ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel)
Wirksam ab	1.7.2026

Aktuelle Miete/Monat	500,00 €
Neue Miete/Monat	584,00 €
Erhöhung	+84,00 € (+16.80 %)

Aktion 5

Typ	Mieterhöhung
Begründung	Anpassung an ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel)
Wirksam ab	1.7.2026
Aktuelle Miete/Monat	645,00 €
Neue Miete/Monat	730,00 €
Erhöhung	+85,00 € (+13.18 %)

Wirtschaftlichkeit (vorher → nachher):

Mieteinnahmen/Monat	2.045,70 € → 2.334,00 € (+288,30 €)
Annuität/Monat	-1.297,28 € → -1.510,15 € (+-212,87 €)
Investition Szenario gesamt	52.900,00 €
davon Zusatzfinanzierung	41.200,00 €
davon Eigenkapital	11.700,00 €
Cashflow vor Steuer/Monat	282,67 € → 358,10 € (+75,43 € / +26.7 %)
Cashflow vor Steuer/Jahr	4.297,20 €
ROI auf eingesetztes EK	4.44 % p.a.
Amortisation der Investition	702 Monate (≈ 58 J. 6 M.)

SZENARIEN-VERGLEICH (ÜBERSICHT)

Szenario	Δ Miete/M.	Investition	Cashflow/M.	Cashflow/J.	ROI
1) Vollvermietung leerstehende Einheit	+360,00 €	–	642,67 €	7.712,00 €	9.07 %
2) Fenstertausch + 8 % Modernisierungs-Umlage	+78,00 €	11.700,00 €	360,67 €	4.328,00 €	4.48 %
3) Vollsanierung + Mieterhöhung auf Marktniveau	+288,30 €	52.900,00 €	358,10 €	4.297,20 €	4.44 %

ERFORDERLICHE UNTERLAGEN

Folgende Dokumente werden von der Bank benötigt:

- Grundbuchauszug und Flurkarte
- Energieausweis (falls vorhanden)
- Mietverträge aller Wohneinheiten
- Nebenkostenabrechnung der letzten 2 Jahre
- Fotos des Objekts (Außen- und Innenansichten)
- Grundrisse der Wohneinheiten
- Teilungserklärung mit Aufteilungsplan (bei Eigentumswohnungen)
- Instandhaltungsrücklagen und Rückständiges (bei WEG)
- Sanierungsgutachten (falls vorhanden)
- Vermietungsnachweise und Pachtverträge

Dieser Export wurde mit ImmoAnalyse.Pro erstellt. Die Zahlen sind ohne Gewähr und dienen nur zu Informationszwecken. Für Finanzierungsgespräche empfehlen wir eine professionelle Bewertung durch einen unabhängigen Sachverständigen.