

Demo: MFH Recklinghausen (4 WE)



MFH • Bj. 1978 • 4 WE • 710 m² Grundst.

<p>KAUFPREIS</p> <p>421.000,00 €</p> <p>1.355,88 €/m²</p>	<p>WOHNFLÄCHE</p> <p>310,5 m²</p> <p>4 WE</p>	<p>MIETE / MONAT</p> <p>2.270,70 €</p> <p>27.248,40 €/Jahr</p>	<p>BRUTTORENDITE</p> <p>5,8 %</p> <p>Faktor 17,1x</p>	<p>EK-RENDITE</p> <p>-4,9 %</p> <p>EK 85.000,00 €</p>
---	---	---	--	--

<p>Nettomietrendite</p> <p>4,0 %</p>	<p>Cash-on-Cash</p> <p>-4,9 %</p>	<p>DSCR</p> <p>1,06</p>	<p>Cashflow/Mo</p> <p>-343,60 €</p>
---	--	--------------------------------	--

Ø GESCHÄTZTER MARKTWERT Konfidenz ● ● ●

461.803,00 € +40.803,00 € (+9,7 %)
vs. Kaufpreis 421.000,00 €

<p>Ertragswertverfahren</p> <p>440.216,71 €</p> <p> Gewicht 70 %</p>	<p>Vergleichswertverfahren (Hedonik)</p> <p>512.171,00 €</p> <p> Gewicht 30 %</p>
--	---

Highlights

- Attraktive Bruttorendite: 5,8 %
- Mietpotenzial: +13 % Steigerung möglich

Inhaltsverzeichnis

1. Executive Summary	3
2. Objektfotos	3
3. Objektdaten	3
4. Ausstattung & Energie	3
5. Kaufpreis & Kaufnebenkosten	4
6. Mietdaten	4
7. Stellplätze & Garagen	5
8. Wohneinheiten	5
9. Mietspiegel-Analyse	5
10. Rendite-Matrix	5
11. Ertragswertberechnung	6
12. Vergleichswertverfahren (Hedonik)	6
13. Cashflow-Berechnung	7
14. Finanzierungsparameter	7
15. Sanierungskosten-Analyse	7
16. Langfrist-Prognose	8
17. Szenarien & Potenziale	9
18. Haftungsausschluss	10

Executive Summary

Kaufpreis:	421.000 €	Gesamtinvestition:	469.710 €
Miete/Monat:	2.046 €	Bruttomietrendite:	5,83 %
Kaufpreisfaktor:	17,1x	Cashflow vor Steuer/Monat:	-343,60 €
Mietpotenzial/M.:	+240,17 €		

Score 78/100 (Sehr interessant). Negativer Cashflow (-343,60 €/Monat), attraktive Bruttomietrendite 5,8 %, Kaufpreisfaktor 17,1x.

Kernpunkte:

- + Interessantes Objekt mit gutem Potenzial
- + Mietpotenzial: 12,9 % Steigerung moeglich
- + Attraktive Bruttomietrendite von 5,8 %

Objektfotos



aussenansicht mehrfamilienhaus 1



eg dielenbereich 2



eg kueche 3



eg essbereich 4



eg tageslichtbad 5



eg schlafbereich 6

Objektdaten

Haustyp	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1978
Wohnfläche gesamt	310,5 m ²
Grundstücksfläche	710,0 m ²
Wohneinheiten	4
Ø Fläche pro WE	78,0 m ²
Zustand/Ausstattung	gepflegt

Ausstattung & Energie

Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl
Warmwasser	Durchlauferhitzer
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energiekennwert	106.4 kWh/(m²·a) (D)
Merkmale	Balkon/Terrasse, Garten, Keller, Dachboden
Besonderheiten	Kapitalanlage, Gepflegtes Mehrfamilienhaus, Gute Mietstruktur, Gartenbereich, Voll unterkellert, Dach voll ausgebaut, Isolierverglasung der Fenster, Kunststoffrahmenfenster, Naherholungsgebiet in der Nähe, Gute Verkehrsanbindung

Kaufpreis & Kaufnebenkosten

Kaufpreis	421.000,00 €
Kaufpreis/m²	1.355,88 €/m²
Maklerprovision	3,57 % (15.029,70 €)
Grunderwerbsteuer	6,5 % (27.365,00 €)
Notar/Grundbuch	1,5 % (6.315,00 €)
Kaufnebenkosten gesamt	11,6 % (48.709,70 €)
Gesamtinvestition	469.709,70 €

Mietdaten

Ist-Miete Wohneinheiten/Monat	1.855,70 €
Stellplatz-Miete/Monat	190,00 €
Gesamtmiete/Monat	2.045,70 €
Gesamtmiete/Jahr	24.548,40 €
Ist-Miete/m² (Wohnen)	6,56 €/m²
Regionale Marktmiete/m²	6,80 €/m²
Datenbasis	97 Vergleichsobjekte
Mietspiegel-Miete/m²	6,75 €/m²
Abweichung Ist vs. Markt	-3,5 %
Abweichung Ist vs. Mietspiegel	-2,8 %

Stellplätze & Garagen (4)

Bezeichnung	Typ	Miete/Monat	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

Stellplatz-Miete gesamt: 190,00 €/Monat

Gesamtmiete inkl. Stellplätze: 2.045,70 €/Monat (24.548,40 €/Jahr)

Wohneinheiten (4)

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Miete/M.	€/m ²	Status	Bewertung
1	EG	103,0 m ²	710,70 €	6,90 €/m ²	vermietet	= Markt
2	1. OG Links	80,0 m ²	500,00 €	6,25 €/m ²	vermietet	= Markt
3	DG	100,0 m ²	645,00 €	6,45 €/m ²	vermietet	= Markt
4	1. OG Rechts	22,5 m ²	225,00 €	10,00 €/m ²	leer	= Markt

Mietspiegel-Analyse

Quelle	Mietspiegel Recklinghausen 2021
Baujahr-Klasse	Wohnungen in Gebäuden, die von 1970-1980 bezugsfertig wurden
Größen-Klasse	alle Größen
Vergleichsmiete (€/m ²)	6,40 € – 6,75 € – 7,10 €
Belastbare Miete lt. Mietspiegel/m ²	6,75 €/m ²
Belastbare Miete lt. Mietspiegel/Monat	2.095,88 €

Mietpotenzial

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

Hinweise: Durchschnittsgröße: 78 m²/WE (4 WE)

Rendite-Matrix

Bruttomietrendite	5.83%
Kaufpreisfaktor	17.1x
Eigenkapital	85.000,00 € (18.1%)
Eigenkapitalrendite	1.72%
Bruttomietrendite (Potenzial)	5.84%
Kaufpreisfaktor (Potenzial)	17.1x

Ertragswertberechnung nach ImmoWertV

Berechnungsparameter:

Liegenschaftszins: 4,72 % | Restnutzungsdauer: 32 Jahre | Vervielfältiger: 16,34

1. Rohertrag (Jahresmiete):

Wohnungen: 22.268,40 €/Jahr

Stellplätze: 2.280,00 €/Jahr

Gesamt Rohertrag: 24.548,40 €/Jahr

2. Bewirtschaftungskosten:

Verwaltung (fix): 1.327,36 €/Jahr

(4 WE × 297,84 € + 4 Stpl. × 34,00 €)

Instandhaltung/Mietausfall Wohnung: 3.785,63 €/Jahr

Instandhaltung/Mietausfall Stellplatz: 159,60 €/Jahr

Gesamt BWK: 6.599,95 €/Jahr (26,9 %)

3. Reinertrag:

Rohertrag - BWK = 19.275,81 €/Jahr

4. Bodenwertverzinsung (ImmoWertV §17-18):

Bodenwert × Liegenschaftszins = 177.500,00 € × 4,72 %

= 8.378,00 €/Jahr

5. Gebäude-Reinertrag:

Reinertrag - Bodenwertverzinsung = 10.897,81 €/Jahr

6. Ertragswert Gebäude:

10.897,81 € × 16,34 = 178.070,25 €

Ist-Ertragswert (auf Basis der aktuellen Ist-Miete):

Gebäude (178.070,25 €) + Boden (177.500,00 €)

= 355.570,25 €

Kaufpreis-Vergleich (Ist-Ertragswert):

Kaufpreis: 421.000,00 €

Abweichung: -65.429,75 € (-15,5 %)

Einschätzung: Überbewertet (Kaufpreis über Ist-Ertragswert)

Soll-Ertragswert (Vollvermietung zu Marktmiete):

= 440.216,71 €

Differenz Ist ! Soll: +84.646,46 € (+23,8 %)

Hinweis für Verhandlung: Mietpotenzial vorhanden – im Verkaufsgespräch nicht überbewerten: Der Käufer trägt das Risiko, das Mietniveau erst zu heben.

Vergleichswertverfahren (Hedonisches Modell)

Marktwert/m ² :	1.650,00 €/m ²
Marktwert gesamt:	512.171,00 €
Modellgüte (R ²):	30,0 %
Vergleichsobjekte:	31
Abweichung zum Kaufpreis:	+91.171,00 €(-17,8 %)

Cashflow-Berechnung

Mieteinnahmen/Monat	2.045,70 €
- Annuität (Kredit)	-1.923,55 €
- Nebenkosten/Instandhaltung	-465,75 €
Cashflow vor Steuer	-343,60 €
- Steuerlast	-59,94 €
(Details)	58% Gebäudeanteil, 2.00% AfA, 21% Steuersatz
Cashflow nach Steuer/Monat	-403,53 €
Cashflow nach Steuer/Jahr	-4.842,41 €

Finanzierungsparameter

Finanzierung	4.00% Zins + 2.00% Tilgung = 6.00% Annuität
Eigenkapital-Anteil	85.000,00 €(individuell)
Nebenkosten/Instandhaltung	1.50 €/m ² pro Monat

Sanierungskosten-Analyse

Gesamtkosten: 132.900,00 € (428,02 €/m²)

Gebäude: 132.900,00 € | Einheiten: 0,00 €

Gewerk	Tätigkeit	Kosten
Fenster	Baujahr 1962 – Fenster vermutlich noch aus den 80er/90e...	11.700,00 €
Heizung	Gastherme vermutlich aus den 90er-Jahren. Ab 30 Jahren ...	16.000,00 €
Dach	Dacheindeckung vermutlich >50 Jahre. Sanierung inkl. Dä...	25.200,00 €
Generalunternehmer	Komplettsanierung (GU-Pauschal)	80.000,00 €

Langfrist-Prognose (30 Jahre)

Mietsteigerung: 1.5% p.a. | Wertsteigerung: 2% p.a. | EK: 85.000 €

Zusammenfassung

End-Nettovermögen	762.583 €
Kumulierter Cashflow	128.995 €
Gesamt-Tilgung	371.785 €
Gesamt-Zinsen	253.064 €
End-Restschuld	0 €
Gesamt-ROI	948.9%
Rendite p.a. (CAGR)	8.1%
Abbezahlt in Jahr	29

Entwicklung nach Jahren

Jahr	Miete/J.	Restschuld	Cashflow/J.	Kum. CF	Nettoverm.	EK-Rend.
1	24.548 €	364.349 €	-3.348 €	-3.348 €	65.071 €	-27%
5	26.055 €	331.511 €	-1.841 €	-13.001 €	133.307 €	42%
10	28.068 €	282.511 €	172 €	-16.226 €	230.685 €	152%
15	30.238 €	222.896 €	2.342 €	-8.922 €	343.715 €	294%
20	32.575 €	150.364 €	4.678 €	9.727 €	475.220 €	471%
25	35.092 €	62.119 €	7.196 €	40.597 €	628.577 €	687%
30	37.804 €	0 €	32.215 €	128.995 €	762.583 €	949%

Hinweis: Die Prognose dient der Orientierung und basiert auf konstanten Annahmen. Tatsächliche Entwicklungen können abweichen.

Szenarien & Potenziale

Szenario	Miete/M.	Cashflow/M.	Brutto-R.	EK-R.	Investition	Payback
IST-Zustand	2.270,70 €	507,67 €	6.5%	7.2%	–	–
1) Vollvermietung leerstehende Einheit	2.630,70 €	867,67 €	7.5%	12.2%	–	–
2) Fenstertausch + 8 % Modernisierung...	2.348,70 €	585,67 €	6.7%	7.3%	11.700,00 €	12.5J
3) Vollsanierung + Mieterhöhung auf M...	2.559,00 €	583,10 €	7.3%	5.1%	52.900,00 €	58.5J

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.

2) Fenstertausch + 8 % Modernisierungs-Umlage

Energetische Modernisierung der Fenster (11.700 €). 8 % p. a. nach §559 BGB umlage Miete.

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.

Haftungsausschluss

Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informationszwecken und stellt keine Anlageberatung, Finanzberatung oder Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Immobilien dar.

Die in diesem Bericht enthaltenen Daten und Berechnungen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen wird jedoch keine Gewähr übernommen.

Insbesondere die Ergebnisse der Ertragswertberechnung, Mietspiegelanalyse, hedonischen Bewertung und Cashflow-Prognosen basieren auf den zum Zeitpunkt der Erstellung verfügbaren Daten und Modellannahmen. Tatsächliche Werte und Entwicklungen können hiervon erheblich abweichen.

Die Wertermittlung ersetzt nicht ein Gutachten nach ImmoWertV durch einen zertifizierten Sachverständigen. Für rechtsverbindliche Wertermittlungen wird die Beauftragung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen empfohlen.

Vor jeder Investitionsentscheidung wird empfohlen, eine unabhängige professionelle Beratung einzuholen und eine eigene Due-Diligence-Prüfung durchzuführen.

Der Ersteller dieses Berichts haftet nicht für Verluste oder Schäden, die direkt oder indirekt aus der Verwendung dieses Dokuments entstehen.