

Berechnung Kapitalbedarf und Cash Flow

realistische Marktannahmen:

- Zinssatz: 4,0 %
- Tilgung: 2,0 %
- Annuität: 6 %
- Finanzierung auf Gesamtkapital inkl. NK

100 % Finanzierung – ohne Ausbau

Gesamtkapitalbedarf

310.499 €

Darlehen

310.499 €

Annuität (6 %)

$310.499 \text{ €} \times 6 \% = 18.629 \text{ € jährlich}$

= 1.552 € monatliche Rate

Einnahmen

Kaltmiete: 1.737 € monatlich

= 20.851 € jährlich

Cashflow vor Bewirtschaftungskosten

20.851 €

– 18.629 €

= +2.222 € p.a.

= +185 € monatlich

realistisch gerechnet

Man darf nicht vergessen:

- Instandhaltungsrücklage (z. B. 15 €/m²)
- Verwaltung
- Leerstandsrisiko
- nicht umlagefähige Kosten

Konservativ gerechnet:

ca. 3.000–4.000 € jährlich

Realistischer Cashflow

2.222 €

– ca. 3.500 € Kosten

= –1.278 € p.a.

= –106 € monatlich

Ergebnis

Ohne Eigenkapital bleibt:

- rein rechnerisch minimaler positiver Überschuss
- realistisch leicht negativer Cashflow

ABER:

✓ Tilgung baut Vermögen auf (~6.200 € jährlich)

✓ Zinsen steuerlich absetzbar

✓ Wertsteigerungspotenzial

✓ Ausbaureserve noch ungenutzt

Jetzt kommt der Hebel

Wenn man die Ausbaureserve von 229 m² aktiviert:

Dann kippt das Objekt deutlich in den positiven Cashflow-Bereich – selbst bei 100 % Finanzierung.

100 % Finanzierung

inkl. Ausbau der 229 m²

Gesamtkapitalbedarf

Position	Betrag
Kauf inkl. NK	310.499 €
Ausbau	60.000 €

Gesamtinvestition 370.499 €

Darlehen: **370.499 €**

Finanzierung (realistische Annahme 2026)

- Zinssatz: 4,0 %
- Tilgung: 2,0 %
- Annuität: 6 %

Jährliche Rate:

370.499 € × 6 %

= **22.230 € p.a.**

= **1.853 € monatlich**

Einnahmen nach Ausbau

Bestehende Miete: 20.851 €

Ausbau: 13.740 €

Gesamt: 34.591 € jährlich

= **2.882 € monatlich**

Cashflow vor Kosten

34.591 €

– 22.230 €

= **+12.361 € p.a.**

= **+1.030 € monatlich**

Realistische Bewirtschaftungskosten

Konservativ kalkuliert:

- Instandhaltung
- nicht umlagefähige Kosten
- Rücklage
- Verwaltung

≈ 5.000–6.000 € jährlich

Realistischer Cashflow

12.361 €

– 5.500 €

= **+6.861 € p.a.**

= **+572 € monatlich**

Steuerlicher Effekt

Zinsen (ca. 4 %):

≈ 14.820 € im ersten Jahr

AfA (ca. Gebäudeanteil 80 %):

≈ 5.900 €

Absetzbar ≈ 20.700 €

Bei 42 % Steuersatz:

≈ **8.700 € Steuerersparnis**

Wirtschaftlicher Gesamteffekt

6.861 € Cashflow

- 8.700 € Steuerersparnis

= **15.561 € Vorteil p.a.**

= **1.296 € wirtschaftlicher Effekt monatlich**

Fazit

Selbst bei 100 % Finanzierung:

- ✓ positiver Cashflow
 - ✓ steuerlicher Hebel
 - ✓ Vermögensaufbau durch Tilgung (~7.400 € p.a.)
 - ✓ Rendite über 9 %
 - ✓ Ausbaupotenzial bereits einkalkuliert
- „Selbst ohne Eigenkapital entsteht nach Ausbau ein positiver Cashflow von über 500 € monatlich – zusätzlich erhebliche Steuer- und Tilgungseffekte.“**