

INVESTITIONSANALYSE

Ihr persönlicher Immobilien-Bericht

Bankenkonforme Analyse Ihrer Anlageimmobilie

BEISPIELBERICHT

IHRE KRITERIEN

Objektart

Eigentumswohnung

Regionen

Berlin · Leipzig · Halle

Budget

bis 280.000 €

Ziel

Monatlicher Cashflow + Wertaufbau

ERSTELLT FÜR
Max Mustermann

DATUM
März 2026

REFERENZ
TI-2026-0312

ZUSAMMENFASSUNG

Das Wichtigste auf einen Blick

Von 41 geprüften Inseraten erfüllen 5 Ihre Kriterien. Unsere Top-Empfehlung verbindet eine solide Lage mit dem besten Risiko-Rendite-Verhältnis. Jedes Objekt finden Sie ab Seite 9 im Einzelprofil.

TOP-EMPFEHLUNG

3-Zimmer-Eigentumswohnung · Leipzig-Lindenau

KAUFPREIS

178.000 €

BRUTTOMIETRENDITE

4,01 %

GESAMTINVESTITION

197.349 €

BANK-SCORE

82/100

Ihre 5 passenden Objekte im Vergleich

OBJEKT	TYP	FLÄCHE	KAUFPREIS	BRUTTO-RENDITE	BANK-SCORE
Leipzig-Lindenau	3-Zi-ETW	72 m²	178.000 €	4,01 %	82
Leipzig-Grünau	2-Zi-ETW	54 m²	119.000 €	4,84 %	74
Halle (Saale)	3-Zi-ETW	78 m²	142.000 €	5,12 %	71
Berlin-Marzahn	2-Zi-ETW	61 m²	268.000 €	3,18 %	68
Magdeburg	2-Zi-ETW	58 m²	98.000 €	5,88 %	65

Die ehrliche Einordnung

Die höchste Bruttorendite (Magdeburg, 5,88 %) hat den niedrigsten Bank-Score — schwächere Lage und höchster Renovierungsbedarf. Leipzig-Lindenau bietet etwas weniger Rendite, aber deutlich höhere Wertstabilität und Finanzierbarkeit. Genau diesen Zielkonflikt zeigt Ihnen kein Exposé.

OBJEKT-STECKBRIEF

Top-Empfehlung im Detail

LAGE Leipzig-Lindenau	Kaufpreis 178.000 €	PREIS PRO M² 2.472 €
WOHNFLÄCHE 72 m²	ZIMMER 3	BAUJAHR 1995
ETAGE 2. OG	IST-MIETE (KALT) 595 €/M	MARKTMiete (KALT) 660 €/M

Mietsteigerungspotenzial bei Neuvermietung: +65 €/Monat (+11 %).

RENDITE-ANALYSE

Die echte Rendite — nach allen Kosten

Kaufnebenkosten (die im Exposé fehlen)	Mieteinnahmen & laufende Kosten (p.a.)
Grunderwerbsteuer (Sachsen) (5,50 %) 9.790 €	Kaltmiete (Ist) +7.140 €
Notar & Grundbuch (1,80 %) 3.204 €	Verwaltung (nicht umlagefähig) -360 €
Maklerprovision (3,57 %) 6.355 €	Instandhaltungsrücklage -778 €
Kaufnebenkosten gesamt (10,87 %) 19.349 €	Mietausfallwagnis (2 %) -143 €
Gesamtinvestition 197.349 €	Netto-Mietertrag (vor Finanzierung) 5.859 €

Renditekennzahlen

BRUTTO (IST-MIETE) 4,01 %	BRUTTO (MARKTMiete) 4,45 %	NETTO (AUF GESAMTINVESTITION) 2,97 %
------------------------------	-------------------------------	---

Was bleibt monatlich übrig?

Finanzierungsannahme

Eigenkapital	50.000 €
Darlehen	147.000 €
Sollzins	3,80 %
Anfangstilgung	2,00 %

Annuität (Zins + Tilgung) 8.526 €/J · 711 €/M

Cashflow-Rechnung (Jahr 1, Ist-Miete)

Kaltmiete	+7.140 €
Laufende Kosten	-1.281 €
Annuität	-8.526 €

Cashflow vor Steuer -2.667 €/J · -222 €/M

Die ehrliche Wahrheit zum Cashflow

Bei Ist-Miete ist der Cashflow nach Tilgung negativ (-222 €/Monat). Wichtig: Die Tilgung von 2.940 €/Jahr ist kein Verlust, sondern Vermögensaufbau. Vor Tilgung trägt sich das Objekt bereits — nach Anpassung auf Marktmiete sogar mit +1.053 €/Jahr Überschuss. Sie zahlen faktisch in Ihr eigenes Vermögen ein.

Die objektspezifische Renovierungsschätzung finden Sie auf der nächsten Seite — abgeleitet aus den Inseratsfotos.

Was die Fotos über den Zustand verraten

Unsere KI wertet alle Inseratsfotos aus und schätzt Zustand & Renovierungsbedarf — objektspezifisch statt pauschal. Grundlage: ImmoScout24-Inserat, Baujahr 1995.

Foto: Wohnzimmer

Foto: Küche

Foto: Bad

Foto: Schlafz.

Beobachtungen aus den Fotos

BEREICH	STATUS	NOTIZ
Böden	Gut	Laminat/Parkett gepflegt, keine sichtbaren Schäden.
Fenster	Gut	Kunststoff-Isolierglas, neuwertig.
Küche	Mittel	Einbauküche ~2005, funktional, optisch veraltet.
Bad	Mittel	Fliesen 2000er, Sanitär intakt — Modernisierung optional.
Elektrik	Gut	Keine Hinweise auf veraltete Installation.
Wand/Decke	Gut	Keine Feuchte-/Risssspuren erkennbar.

Renovierungsschätzung (aus Fotos)

4.500 €–38.000 €

Spanne niedrig–hoch

Empfehlung: Mittel — 18.000 €

Bad & Küche modernisieren, Rest kosmetisch. Kein Sanierungsstau.

Tier-Logik: kosmetisch → Modernisierung → Kernsanierung. Größte Kostentreiber (Heizung n. GEG, Fenster, Dämmung) fließen aus dem Energieausweis ein, sobald verfügbar.

Wichtig — Einschätzung, kein Gutachten. Inseratsfotos sind ausgewählt und weitwinklig; hinter Oberflächen (Leitungen, Estrich, Steigstränge) können wir nicht sehen. Die Spanne ersetzt keine Vor-Ort-Besichtigung oder einen Bausachverständigen — sie sortiert Objekte vor und schützt vor bösen Überraschungen.

QUELLE & ZUGANG

PORTAL

ImmoScout24

INSERAT-ID

1532•••047

ANBIETER

Makler

ONLINE SEIT

11 Tagen

Direktlink im digitalen Bericht klickbar · Beispiel: immobilienscout24.de/expose/1532•••047

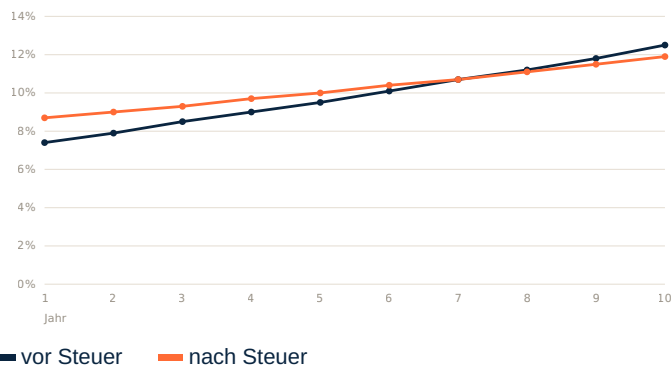
10-JAHRES-PROJEKTION

Vermögensentwicklung über die Zeit

Basisszenario: Marktmiete, 1,5 % Mietwachstum und 1,5 % Wertsteigerung p.a. Bewusst konservativ — kein geschöntes 3%-Versprechen.

JAHR	IMMOBILIENWERT	RESTSCHULD	CASHFLOW V. ST.	STEUEREFFEKT	CASHFLOW N. ST.	EK-RENDITE N. ST.
1	180.670	144.060	-1.887	+604	-1.283	8,7%
2	183.380	141.008	-1.787	+516	-1.272	9,0%
3	186.131	137.841	-1.686	+424	-1.262	9,3%
4	188.923	134.553	-1.584	+331	-1.253	9,7%
5	191.757	131.140	-1.480	+235	-1.245	10,0%
6	194.633	127.597	-1.374	+136	-1.238	10,4%
7	197.552	123.920	-1.267	+34	-1.232	10,7%
8	200.516	120.102	-1.158	-70	-1.228	11,1%
9	203.523	116.140	-1.047	-178	-1.225	11,5%
10	206.576	112.028	-935	-288	-1.223	11,9%

Eigenkapitalrendite vor und nach Steuern



Warum die EK-Rendite hoch wirkt

Die Eigenkapitalrendite (8,7 % → 11,9 %) liegt deutlich über der Mietrendite (2,97 %), weil sie drei Effekte bündelt: **Tilgung**, **Wertsteigerung** und **Cashflow nach Steuer** — bezogen auf Ihr Eigenkapital von 50.000 €.

Ehrlich: Anbieter werben mit 25–30 %. Das geht nur mit Vollfinanzierung und 3 % Dauer-Wertsteigerung. Wir rechnen mit realem Eigenkapital und 1,5 %.

Steuerwirkung und Verkauf nach 10 Jahren

Abschreibungsbasis (AfA)

Kaufpreis (Basis)	178.000 €
Grundstücksanteil (~30 %, nicht abschreibbar)	-53.400 €
Gebäudeanteil (~70 %) = AfA-Basis	124.600 €
Gebäude-AfA (2 % linear, p.a.)	2.492 €
Schuldzinsen Jahr 1	5.586 €
Werbungskosten (Verwaltung etc.)	1.281 €
Steuerlich absetzbar Jahr 1	9.359 €

Kumulierte Steuerersparnis (10 J.) 1.744 €

Bei diesem Objekt ist der Steuereffekt moderat — der Hebel liegt in Tilgung und Wertaufbau, nicht in der Steuer.

Exit-Szenario: Verkauf im Jahr 10

Restschuld im Jahr 10	112.028 €
Eingesetztes Eigenkapital	50.000 €

Gesamtgewinn nach Wertsteigerungs-Szenario:

0,0 % p.a. (Stagnation)	3.511 €
1,5 % p.a. (Basis)	32.088 €
3,0 % p.a. (optimistisch)	64.728 €

Nach 10 Jahren Haltedauer ist der Veräußerungsgewinn für Privatpersonen steuerfrei (§23 EStG).

Immobilie vs. Bankspargarplan — der ehrliche Vergleich

Ihre 50.000 € in einen breit gestreuten Sparplan (5 % p.a., nach Abgeltungsteuer) ergäben rund **+23.151 €** Netto-Gewinn. Die Immobilie schlägt das im Basisszenario mit **+32.088 €** — aber bei **0 % Wertsteigerung würde der Sparplan gewinnen**. Deshalb hängt alles an Lage und Wertstabilität.

GESAMTGEWINN (BASIS)

+32.088 €

MONEY MULTIPLE (10 J.)

1,64×

EK-RENDITE P.A.
(REALISIERT)

5,1%

SPARPLAN (5 %)

+23.151 €

Ehrlich: Anbieter werben mit Money Multiples von 5–6× und 19 % EK-Rendite. Das entsteht durch ~90 % Fremdfinanzierung. Realistisch — mit echtem Eigenkapital und nach Abzug der Kaufnebenkosten (am Tag 1 verloren) — liegt der Multiple bei rund 1,6×.

So bewertet eine Bank dieses Objekt

82/100**Bankfinanzierungs-Score**

Gut finanzierbar — solides Objekt mit überdurchschnittlicher Wertstabilität.

Lage & Markt	18/20
Objektzustand	16/20
Mietsituation & Cashflow	14/20
Finanzierungsstruktur	17/20
Wertstabilität & Exit	17/20

Was der Score bedeutet

Banken bepreisen Risiko. Ein Score über 80 signalisiert gute Lage, sanierten Bestand, plausible Mietannahme und tragfähige Finanzierungsstruktur — das verbessert Konditionen und Zusagewahrscheinlichkeit. Die schwächste Teilnote (Mietsituation & Cashflow) lässt sich durch Anpassung auf Marktmiete gezielt heben.

Die Alternativen im Schnellcheck

Jedes Objekt mit Kurzeinordnung, Kennzahlen, Zustand aus den Fotos und Quelle — damit Sie in Sekunden vergleichen können.

OBJEKT 2**Leipzig-Grünau**

2-Zi-ETW · 54 m² · Baujahr 1978

Sanierter Plattenbau (WBS70), ÖPNV-stark. Günstiger Einstieg, höhere Rendite, schwächere Lage als Lindenau.

BANK-SCORE

74

KAUFPREIS

119.000 €

MIETE/M

480 €

BRUTTO / NETTO

4,84 % / 3,58 %

CASHFLOW/M

-67 €

EK-RENDITE N.ST.

8,1%**Zustand aus Fotos** **Reno Niedrig**

2012 kernsaniert: neues Bad, Laminat, Fenster. Optisch top auf Fotos — nur kosmetischer Aufwand erwartbar.

Budget (mittel): 6.000 €

Quelle & Zugang

Portal: Kleinanzeigen

Inserat-ID: 29***8841

Anbieter: privat · online seit 4 T.

OBJEKT 3**Halle (Saale)**

3-Zi-ETW · 78 m² · Baujahr 1908

Gründerzeit-Altbau mit Charme (Stuck, hohe Decken). Gute Rendite — aber sichtbarer Renovierungsstau.

BANK-SCORE

71

KAUFPREIS

142.000 €

MIETE/M

606 €

BRUTTO / NETTO

5,12 % / 3,80 %

CASHFLOW/M

-52 €

EK-RENDITE N.ST.

8,9%**Zustand aus Fotos** **Reno Hoch**

Bad 1990er, alte Elektrik sichtbar, Holzfenster teils undicht, mögliche Feuchte im Souterrain. Höheres Budget einplanen.

Budget (mittel): 28.000 €

Quelle & Zugang

Portal: Immowelt

Inserat-ID: 2A***K39

Anbieter: Makler · online seit 23 T.

Die Alternativen im Schnellcheck

OBJEKT 4**Berlin-Marzahn**

2-Zi-ETW · 61 m² · Baujahr 1986

BANK-SCORE

68

Berlin-Lage = Preisniveau hoch, Rendite niedrig. Wertentwicklung-Wette, schwacher laufender Cashflow.

KAUFPREIS

268.000 €

MIETE/M

710 €

BRUTTO / NETTO

3,18 % / 2,34 %

CASHFLOW/M

-454 €

EK-RENDITE N.ST.

4,1%**Zustand aus Fotos** **Reno Niedrig**

Gepflegter Plattenbau, 2018 teilmodernisiert. Bad ok, Küche neuwertig. Geringer Aufwand, aber teuer eingekauft.

Budget (mittel): 9.000 €**Quelle & Zugang**

Portal: ImmoScout24

Inserat-ID: 1547***922

Anbieter: Makler · online seit 38 T.

OBJEKT 5**Magdeburg**

2-Zi-ETW · 58 m² · Baujahr 1930

BANK-SCORE

65

Höchste Bruttorendite — aber niedrigster Score. Schwache Lage, unsicherer Wiederverkauf, hoher Reno-Bedarf.

KAUFPREIS

98.000 €

MIETE/M

480 €

BRUTTO / NETTO

5,88 % / 4,37 %

CASHFLOW/M

+15 €

EK-RENDITE N.ST.

10,7%**Zustand aus Fotos** **Reno Hoch**

Altbau mit Sanierungsstau: Ofenheizung-Spuren, marode Fenster, Bad sehr alt. Foto-Analyse zeigt: Rendite frisst die Sanierung.

Budget (mittel): 45.000 €**Quelle & Zugang**

Portal: Kleinanzeigen

Inserat-ID: 30***1077

Anbieter: privat · online seit 2 T.

Muster erkennen: Magdeburg lockt mit 5,88 % Bruttorendite — doch die Foto-Analyse zeigt ~45.000 € Sanierungsbedarf und der Bank-Score liegt bei 65. Genau hier trennt die Analyse Schein-Rendite von echtem Ertrag.

Alle 5 Objekte im direkten Vergleich

Die vollständige Entscheidungstabelle. Hervorgehoben: unsere Top-Empfehlung Leipzig-Lindenau.

KENNZAHL	LEIPZIG-LINDENAU	LEIPZIG-GRÜNAU	HALLE	BERLIN-MARZAHN	MAGDEBURG
Typ	3-Zi-ETW	2-Zi-ETW	3-Zi-ETW	2-Zi-ETW	2-Zi-ETW
Wohnfläche	72 m²	54 m²	78 m²	61 m²	58 m²
Baujahr	1995	1978	1908	1986	1930
Kaufpreis	178.000 €	119.000 €	142.000 €	268.000 €	98.000 €
Preis / m²	2.472 €	2.204 €	1.821 €	4.393 €	1.690 €
Kaltmiete / M	595 €	480 €	606 €	710 €	480 €
Kaufnebenkosten	10,87 %	10,87 %	10,37 %	11,37 %	10,37 %
Gesamtinvestition	197.349 €	131.935 €	156.725 €	298.472 €	108.163 €
Brutto-Rendite	4,01 %	4,84 %	5,12 %	3,18 %	5,88 %
Netto-Rendite	2,97 %	3,58 %	3,80 %	2,34 %	4,37 %
Cashflow / M (v.St.)	-201 €	-67 €	-52 €	-454 €	+15 €
EK-Rendite n. St.	6,1%	8,1%	8,9%	4,1%	10,7%
Reno (mittel)	18.000 €	6.000 €	28.000 €	9.000 €	45.000 €
Reno-Stufe	Mittel	Niedrig	Hoch	Niedrig	Hoch
Bank-Score	82/100	74/100	71/100	68/100	65/100

Lesehilfe: Höchste Rendite ≠ beste Investition. Magdeburg führt bei der Bruttorendite, fällt aber bei Bank-Score und Renovierung zurück. Lindenau gewinnt im Gesamtbild aus Wertstabilität, Finanzierbarkeit und kalkulierbarem Aufwand — deshalb unsere Empfehlung.

UNTERLAGEN

Checkliste für Ihren Bankantrag

Diese Dokumente benötigt Ihre Bank für die Finanzierungszusage:

- | | |
|--|---|
| ☒ Personalausweis oder Reisepass | ☒ Aktueller Grundbuchauszug |
| ☒ Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate | ☒ Teilungserklärung & Aufteilungsplan |
| ☒ Einkommensteuerbescheide der letzten 2 Jahre | ☒ Wohnflächenberechnung |
| ☒ Eigenkapitalnachweis (Kontoauszüge) | ☒ Protokolle der Eigentümerversammlungen (3 J.) |
| ☒ SCHUFA-Selbstauskunft | ☒ Wirtschaftsplan & Hausgeldabrechnung |
| ☒ Vollständiges Objekt-Exposé | ☒ Aktuelle Lichtbilder des Objekts |

FAZIT & EMPFEHLUNG

Leipzig-Lindenau ist Ihre stärkste Option: solide B-Lage mit Universitätsnähe, gepflegter Bestand (Baujahr 1995, kein Sanierungsstau laut Foto-Analyse) und ein Bank-Score von 82/100. Der negative Cashflow ist durch Tilgung getrieben — der reale Vermögensaufbau ist von Jahr 1 an positiv. Über 10 Jahre erwarten wir im Basisszenario rund 32.088 € Gesamtgewinn, der einen Banksparrplan übertrifft, solange die Lage ihre Wertstabilität hält.

Empfehlung: Marktmiete bei Neuvermietung anstreben und mit 50.000 € Eigenkapital finanzieren.

Dies ist ein Beispielbericht. Ihr persönlicher Bericht basiert auf Ihren Kriterien und realen, tagesaktuellen Inseraten inkl. klickbarer Quelllinks.