

INVESTITIONSANALYSE

Ihr persönlicher Immobilien-Bericht

Bankenkonforme Analyse Ihrer Anlageimmobilie

OBJEKT-STECKBRIEF

Objektart

Eigentumswohnung

LAGE

Leipzig-Lindenau

Kaufpreis

178.000 €

Bruttomietrendite

4,01 %

ERSTELLT FÜR

Max Mustermann

DATUM

Juli 2026

REFERENZ

TI-A-2026-0312

ZUSAMMENFASSUNG

Das Wichtigste auf einen Blick

Eigentumswohnung · Leipzig-Lindenau · BAUJAHR 1995

KAUFPREIS

178.000 €

BRUTTOMIETRENDITE

4,01 %

GESAMTINVESTITION

197.705 €

BANK-SCORE

79/100

NETTO-RENDITE

2,96 %

CASHFLOW / M

-200 €

EK-RENDITE N. ST.

6,1 %

RENO (MITTEL)

18.000 €

Die ehrliche Einordnung: Diese Analyse rechnet nach allen Kosten — Kaufnebenkosten, Bewirtschaftung und Finanzierung. Die Zahlen zeigen die reale Rendite, nicht die Exposé-Bruttorendite.

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 —	IST-MIETE (KALT) 595 €/M	MARKTMIETE (KALT) 660 €/M

RENDITE-ANALYSE

Die echte Rendite — nach allen Kosten

Kaufnebenkosten (die im Exposé fehlen)

Grunderwerbsteuer (Sachsen) (5,50 %)	9.790 €
Notar & Grundbuch (2,00 %)	3.560 €
Maklerprovision (3,57 %)	6.355 €
Kaufnebenkosten gesamt (11,07 %)	19.705 €

Gesamtinvestition 197.705 €

Mieteinnahmen & laufende Kosten (p.a.)

Kaltmiete (Ist)	+7.140 €
Verwaltung (nicht umlagefähig)	-360 €
Instandhaltungsrücklage	-778 €
Mietausfallwagnis (2 %)	-143 €
Netto-Mietertrag (vor Finanzierung)	5.859 €

BRUTTO (IST-MIETE)

4,01 %

BRUTTO (MARKTMIETE)

4,45 %NETTO (AUF
GESAMTINVESTITION)**2,96 %**

KAUFPREISFAKTOR

24,9×

Kaufpreisfaktor = Kaufpreis ÷ Jahreskaltmiete. Unter 25 gilt als günstig, über 30 als teuer.

Was bleibt monatlich übrig?

Finanzierungsannahme

Eigenkapital	55.305 €
Darlehen	142.400 €
Sollzins	3,80 %
Anfangstilgung	2,00 %

Annuität (Zins + Tilgung) 8.259 €/J · 688 €/M

Cashflow-Rechnung (Jahr 1, Ist-Miete)

Kaltmiete	+7.140 €
Laufende Kosten	-1.281 €
Annuität	-8.259 €

Cashflow vor Steuer -2.400 €/J · -200 €/M

Die ehrliche Wahrheit zum Cashflow

Ein negativer Cashflow bei Ist-Miete ist meist durch die Tilgung getrieben — und Tilgung ist kein Verlust, sondern Vermögensaufbau. Vor Tilgung trägt sich das Objekt in der Regel bereits.

Ertrags-Sensitivität — wenn die Miete anders liegt

So verändern sich Rendite und Cashflow, wenn die tatsächliche Kaltmiete ± 20 % von der Annahme abweicht — nützlich, wenn die Marktmiete noch nicht feststeht.

KALTMIETE / MONAT	JAHRESKALTMIETE	BRUTTO	NETTO	CASHFLOW / MONAT
528 €/M (-20 %)	6.336 €	3,56 %	2,57 %	-266 €
594 €/M (-10 %)	7.128 €	4,00 %	2,96 %	-201 €
660 €/M (Annahme)	7.920 €	4,45 %	3,35 %	-136 €
726 €/M (+10 %)	8.712 €	4,89 %	3,74 %	-72 €
792 €/M (+20 %)	9.504 €	5,34 %	4,14 %	-7 €

Nettorendite auf die Gesamtinvestition, nach laufenden Kosten. Markiert: die getroffene Mietannahme.

ZUSTAND & RENOVIERUNG

Renovierungsbedarf in drei Szenarien

Objektspezifische Schätzung nach Baujahr und Zustand — als Orientierung, nicht als Gutachten.

NIEDRIG
4.700 €
Kosmetisch

MITTEL · EMPFEHLUNG
18.000 €
Modernisierung

HOCH
38.200 €
Kernsanierung

Wichtig — Einschätzung, kein Gutachten. Die Spanne ersetzt keine Vor-Ort-Besichtigung oder einen Bausachverständigen — sie sortiert vor und schützt vor bösen Überraschungen.

Wirkung auf den Cashflow

Sanierung mitfinanziert, Modernisierung nach §559 BGB auf die Miete umgelegt (8 %/Jahr, durch die Kappungsgrenze gedeckelt).

SZENARIO	KOSTEN	FINANZIERUNG /M	MIETERHÖHUNG /M	NETTO-EFFEKT /M	NEUER CASHFLOW /M
Niedrig · Kosmetisch	4.700 €	-23 €	±0 €	-23 €	-223 €
Mittel · Modernisierung	18.000 €	-87 €	+120 €	+33 €	-167 €
Hoch · Kernsanierung	38.200 €	-185 €	+216 €	+31 €	-169 €

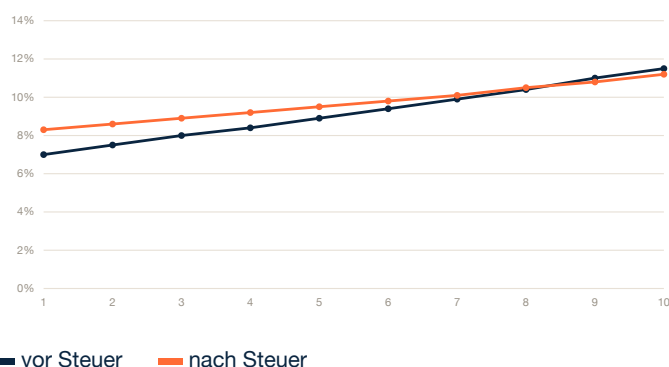
Kosmetische Arbeiten (niedrig) sind Instandhaltung — nicht umlagefähig, keine Mieterhöhung. §559 BGB: 8 %/Jahr der Modernisierungskosten, Kappungsgrenze max. 3 €/m² in 6 Jahren.

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 €	139.552 €	−1.620 €	+680 €	−940 €	8,3%
2	183.380 €	136.596 €	−1.520 €	+593 €	−927 €	8,6%
3	186.131 €	133.528 €	−1.419 €	+504 €	−916 €	8,9%
4	188.923 €	130.343 €	−1.317 €	+412 €	−905 €	9,2%
5	191.757 €	127.037 €	−1.213 €	+317 €	−896 €	9,5%
6	194.633 €	123.605 €	−1.107 €	+220 €	−887 €	9,8%
7	197.552 €	120.043 €	−1.000 €	+120 €	−880 €	10,1%
8	200.516 €	116.346 €	−891 €	+17 €	−873 €	10,5%
9	203.523 €	112.508 €	−780 €	−88 €	−868 €	10,8%
10	206.576 €	108.524 €	−668 €	−196 €	−864 €	11,2%

Eigenkapitalrendite vor und nach Steuern



Warum die EK-Rendite hoch wirkt

Die Eigenkapitalrendite liegt über der Mietrendite, weil sie drei Effekte bündelt: Tilgung, Wertsteigerung und Cashflow nach Steuer — bezogen auf Ihr Eigenkapital.

Steuerwirkung und Verkauf nach 10 Jahren

Abschreibungsbasis (AfA)

Basis für AfA (Gebäudeanteil ~70 %)	142.400 €
Gebäude-AfA (2,0 %, p.a.)	2.848 €
Schuldzinsen Jahr 1	5.411 €
Werbungskosten (Verwaltung etc.)	1.281 €
Steuerlich absetzbar Jahr 1	9.540 €

Kumulierte Steuerersparnis (10 J.) 2.579 €

Exit-Szenario: Verkauf im Jahr 10

Restschuld im Jahr 10	108.524 €
Eingesetztes Eigenkapital	55.305 €

Gesamtgewinn nach Wertsteigerungs-Szenario:

0,0 % p.a. (Stagnation)	5.215 €
1,5 % p.a. (Basis)	33.791 €
3,0 % p.a. (optimistisch)	66.432 €

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

IMMOBILIE: GESAMTGEWINN (1,5 %)

33.791 €

BANKSPARPLAN (5 %) NETTO

+25.608 €

So bewertet eine Bank dieses Objekt

79/100 **Bankfinanzierungs-Score**
Gut finanzierbar — solides Objekt.

Lage & Markt	15/20
Objektzustand	15/20
Mietsituation & Cashflow	14/20
Finanzierungsstruktur	18/20
Wertstabilität & Exit	17/20

Was der Score bedeutet

Banken bepreisen Risiko. Ein hoher Score signalisiert gute Lage, plausible Mietannahme und tragfähige Finanzierungsstruktur — das verbessert Konditionen und Zusagewahrscheinlichkeit.

UNTERLAGEN

Checkliste für Ihren Bankantrag

Diese Dokumente benötigt Ihre Bank für die Finanzierungszusage:

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

Handlungsempfehlungen — Ihre Hebel

Auf Marktmiete anheben (+65 €/M)	2,96 % → 3,36 %
Kaufpreis verhandeln (−8.900 € · 5 %)	Netto → 3,12 %
Bewirtschaftung senken (−15 % · −192 €/J.)	Netto → 3,06 %

FAZIT & EMPFEHLUNG

Leipzig-Lindenau: Bank-Score 79/100, Bruttorendite 4,01 %, Netto 2,96 %. Über 10 Jahre erwarten wir im Basisszenario rund 33.791 € Gesamtgewinn.

Datenbasierte Einschätzung, kein Verkehrswertgutachten und keine Anlageberatung.