



LIMA INVEST IMMOBILIEN

Renditearten | operativer Ertrag

Die Rendite ist bei vermieteten Immobilien eines der wichtigsten Indikatoren für die Ankaufsprüfung. Durch die Ermittlung der finanziellen Tragfähigkeit durch die Gegenüberstellung der Ein- und Ausgaben-Situation, erhält man wesentliche Erkenntnisse über die Wirtschaftlichkeit eines Investments. Hier finden Sie die 4 wesentlichen Kalkulationen der Renditeberechnung:

4 Kalkulationsstufen		
Bruttoanfangsrendite	$\frac{\text{Kaltmiete p.a.}}{\text{Kaufpreis (roh)}}$	* 100
Nettobetriebsrendite	$\frac{\text{Kaltmiete p.a. - Bewirtschaftungskosten}}{\text{Kaufpreis (roh) + Nebenkosten + Aufwertung}}$	* 100
Nettobetriebsrendite nach Zins	$\frac{\text{Kaltmiete p.a. - Bewirtschaftungskosten - Zins}}{\text{Kaufpreis + Nebenkosten + Aufwertung}}$	* 100
Cashflow vor Steuer	$\frac{\text{Kaltmiete p.a. - Bewirtschaftungskosten - Zins - Tilgung}}{\text{Kaufpreis + Nebenkosten + Aufwertung}}$	* 100

Lima Invest Immobilien - Renditeberechnung		
Objekt und Parameter		
Wohnfläche	31,0 m ²	
Kalk. Mietausfall	3,0 %	
IHR Sondereigentum	10,0 € / m ² p.a.	
AfA Satz	2,0%	
Anteil Gebäude an Kaufp.	75%	
Kostensteigerung	2,0% p.a.	
Mietsteigerung	3,0% p.a.	
Wertsteigerung	2,0% p.a.	
Investition		
Kaufpreis		55.000 €
Kaufnebenkosten		
Makler	3,57%	1.964 €
Notar	1,50%	825 €
Grundbuch	0,50%	275 €
Gründerwerbssteuer	6,50%	3.575 €
Sonstige	0,00%	0 €
Summe	12,07%	6.639 €
Anfängliche Investitionen		
Streichen	Aktivieren	3.000 €
Sonstiges	Aktivieren	0 €
Sonstiges	Aktivieren	0 €
Sonstiges	Aktivieren	0 €
Summe		3.000 €
15% Grenze		6.934 €
Als Wertsteigerung berücksichtigt		0 €
Gesamtinvestitionskosten		
Summe		64.639 €
Basis für langfristige Abschreibung		49.229 €
Soll-Miete pro Monat		
Kaltmiete Wohnfläche		
	pro qm	11,0 €
	total	341 €
+ Stellplätze		45 €
+ Sonstiges		0 €
= Nettokaltmiete		386 €
+ Hausgeld umlagefähig		105 €
= Warmmiete		491 €
Bewirtschaftungskosten pro Monat		
Hausgeld umlagefähig		
Summe		105 €
Hausgeld nicht umlagefähig		
WEG Hausverwaltung		17 €
WEG Rücklage		23 €
Sonstiges		9 €
Summe		49 €
Weitere Kosten nicht umlagefähig		
Sonstiges		0 €
Eigene Inst.-H. Rücklage		26 €
Kalk.-Mietausfall		15 €
Summe		41 €
Summe nicht umlagefähig		
Summe		90 €
Finanzierung		
Darlehen I		
Darlehenssumme vom Kaufpreis		80%
Darlehenssumme		44.000 €
Zinssatz		1,30%
Anfängliche Tilgung		3,00%
Kapitaldienst pro Monat		158 €
Darlehen II		
Darlehenssumme		10.000 €
Zinssatz		2,00%
Anfängliche Tilgung		8,00%
Kapitaldienst pro Monat		83 €
Summe		
Darlehenssumme		54.000 €
Eigenkapital		10.639 €
Zinssatz gewichtet		1,43%
Anfängliche Tilgung gewichtet		3,93%
Kapitaldienst pro Monat		241 €