

BEISPIEL: MFH Gießen

Baujahr ca. 1900/

Areal: 938 m²

Stand: Sept..2016

Kaufpreis **430.000 €** zzgl. Kaufnebenkosten

Faktor **14,8**

Ges. Kapitalaufwand **477.601 €**



2,50%	Afa Gebäude	8.774 €
	Gebäudewert	350.971 €
BR 136 / m²	Bodenwert	126.630 €

Notar inkl. Umschreibungsgebühren	6.450 €	1,50%	
Grunderwerbsteuer	25.800 €	6,00%	
Makler	15.351 €	3,57%	
EK	47.601 €	11,07%	477.601 € Gesamtkosten

Mieteinnahmen

Mieter	m ²	Zi	Miete m ²	Miete p. m.	Miete p. a.
VH EG	63,00		5,08 €	320,00 €	3.840,00 €
VH OG	65,00		5,85 €	380,00 €	4.560,00 €
VH DG Maisonett	97,00		6,96 €	675,00 €	8.100,00 €
HH 2	48,00		5,83 €	280,00 €	3.360,00 €
HH 1	120,00		6,00 €	720,00 €	8.640,00 €
2 SP				50,00 €	600,00 €
	393,00			2.425 €	29.100 €

Finanzierung

Finanzierungskosten		10 Jahre		
Gesamtkosten			477.601 €	4,776
Eigenkapital			100.000 €	1,000
Finanzierungssumme		79%	377.601 €	
		1,50%	5.664 €	Zins
		2,00%	7.552 €	Tilgung
FinKosten p. a.			13.216 €	
Mieteinnahme p. a.			29.100 €	
Zwischensumme			15.884 €	
Überschuss			15.884 €	p. a.
			1.324 €	p. m.
			ohne steuerliche Berücksichtigung	
			Eigenkapitalrendite	%
				15,88

Ges.Kosten/JNKM	Faktor	16,41	Rendite vor Steuer	%	6,09
-----------------	--------	-------	--------------------	---	------

Da die gemachten Angaben, insbesondere die Zinssätze, sich ändern können, wird für diese keine Gewähr oder Haftung übernommen!