

<b>Objekt 20090711</b>	<b>Eingabe</b>	<b>Formeln</b>
Netto-Kaufpreis (NKP) :	500.000,00 €	
Quadratmeter-MV :	1.000,00	
<b>Netto-Kaufpreis / m<sup>2</sup> =</b>		<b>500,00 €</b>
Makler-Prozentsatz :	6,90%	34.500,00 €
Grunderwerbssteuer :	3,50%	17.500,00 €
Notar+Grundbuch+ ... :	2,00%	10.000,00 €
<b>Kaufnebenkosten =</b>		<b>62.000,00 €</b>
<b>Brutto-Kaufpreis (BKP) =</b>		<b>562.000,00 €</b>
<b>Brutto-Kaufpreis / m<sup>2</sup> =</b>		<b>562,00 €</b>
Nettokaltmiete p.a. :	50.000,00 €	4.166,67 € NKM monatlich
Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup> =		4,17 €
Anzahl Mietverhältnisse :	15	66,67 m <sup>2</sup> Durchschnitt
NKM / Mietverhältnis =		277,78 € Durchschnitt
<i>Test-MV m2-Eingabe :</i>	<i>60</i>	<i>250,00 € Akzeptanztest</i>
<b>Eigenkapital :</b>	<b>200.000,00 €</b>	<b>362.000,00 € Kreditbedarf</b>
Kredit-Zinssatz p.a. :	5,00%	18.100,00 € Kreditzinsen p.a.
anfängl. Tilgung p.a. :	4,00%	14.480,00 € Tilgung p.a.
Annuität p.a. =		32.580,00 € Zins + Tilg. p.a.
Kreditraten p.a.=	12	2.715,00 € Empfohlen monatlich
NettoMieten – Kreditraten =		1.451,67 € Rohertrag p.m.
Instandhaltung p.m. :	0,20%	1.000,00 € = % vom NKP / 12
Betriebskosten p.a. :	15.000,00 €	1,25 € pro m <sup>2</sup> und Monat
Bruttokaltmiete p.m. =		5.416,67 €
Bruttokaltmiete pro m <sup>2</sup> =		5,42 €
Durchschnitts-MV =		361,11 € monatlich
<i>Test-MV =</i>		<i>325,00 € Akzeptanztest</i>
Verwalter-BKM-Prozentsatz :	5,00%	270,83 € von Bruttomiete p.m.
Netto-Liquidität p.m. =		180,83 € pro Monat
Netto-Liquidität p.a. =		2.170,00 € pro Jahr

Zusätzlich müssen Leerstandsrisiken und Instandhaltungsstau berücksichtigt werden.

Bau-Beurteilung : mit gesonderter Checkliste

Lagebeurteilung : mit gesonderter Checkliste