



Immobilien-Due-Diligence-Analyse

Musterbericht — Beispieldokument mit frei erfundenen Daten

Objektbefund: ● Mit Vorbehalt

Prüftiefe: hoch — 6 von 7 Prüfbereichen belegt

Objekt	Eigentumswohnung, 3 Zimmer, 78,4 m ²
Lage	Musterstadt (Mittelzentrum, ca. 48.000 Einw.)
Baujahr	1998
Preis laut deiner Angabe	245.000 €
Nutzungsabsicht	Kapitalanlage (vermietet)

KI-gestützte Ersteinschätzung. Kein Wertgutachten. Keine Rechts-, Steuer- oder Finanzierungsberatung. Alle Daten in diesem Musterbericht sind frei erfunden.

Zusammenfassung

Geprüftes Objekt: Eigentumswohnung, 3 Zimmer, 78,4 m² · Baujahr 1998

Lage: Musterstraße, Musterstadt

Grundlage: 9 ausgewertete Unterlagen · Analyse vom 03.10.2026

MUSTERBERICHT. Alle Objektdaten, Zahlen, Marktwerte und Quellenangaben sind **frei erfunden**. Objekt, Ort und Beteiligte existieren nicht. Der Bericht zeigt Aufbau, Analysetiefe und Formulierungsweise einer echten Analyse; wie viele Befunde ein echter Bericht enthält, hängt von den eingereichten Unterlagen ab.

Automatisiert erstellte Ersteinschätzung — keine Rechts-, Steuer- oder Finanzierungsberatung, kein Wertgutachten. Ausführlicher rechtlicher Hinweis am Ende des Berichts.

Herkunft der Angaben: [D] aus deinen Unterlagen · [R] recherchiert · [E] Erfahrungswert · [N] deine Angabe · [T] maschinell gelesen

Objektbefund: ● **Mit Vorbehalt** — Instandhaltungsstau bei Heizung und Fenstern dokumentiert; der Angebotspreis liegt etwa im Bereich der tatsächlich gezahlten Kaufpreise, die Mängel sind darin also nicht abgebildet.

Prüftiefe: hoch — 6 von 7 Prüfbereichen belegt. Die Bauakte lag nicht vor; die Genehmigungslage ist daher nicht abschließend geprüft und in der Übersicht als nicht geprüft gekennzeichnet.

Preisliche Einordnung: Der Angebotspreis von 245.000 € entspricht 3.125 €/m² und liegt damit rund 3 % **über** den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen des Gutachterausschusses (3.040 €/m² [R]) und rund 8 % unter dem Angebotsniveau. Kaufpreisfaktor (Kaufpreis geteilt durch Jahresmiete) 24,9 gegenüber regional üblichen 22–26 — also innerhalb der Spanne, am oberen Rand.

Rechnerische Einordnung: Nach Abzug der Risikoabschläge vom marktabgeleiteten Wert (78,4 m² × 3.040 €/m² tatsächlich gezahlter Kaufpreise) ergibt sich ein rechnerischer Orientierungsrahmen von **rund 210.000 bis 221.000 €**. Dies ist eine rechnerische Einordnung auf Datenbasis, keine Empfehlung zur Kaufentscheidung.

Vor dem Notartermin klären:

1. Ob und wann die Heizungssanierung beschlossen wird und wie sie finanziert werden soll — Hausverwaltung

2. Den Kaufvertragsentwurf anfordern und auf Gewährleistung, Übergabe und Kautio n prüfen lassen — Notar
3. Zustand der Fenster im Sondereigentum bei der Besichtigung begutachten lassen — Bausachverständiger

Wesentliche Chancen

- Vollvermietet, keine Leerstandszeiten einzukalkulieren [D]
- Bestandsmiete 14 % unter ortsüblich (10,46 €/m² [D] gegenüber 12,20 €/m² [R]) — Spielraum für Anpassungen, gesetzlich durch § 558 BGB und die Kappungsgrenze (Höchstgrenze für Mieterhöhungen) zeitlich gestreckt
- Lückenlose Eigentümerkette, Abteilung III lastenfrei zu übernehmen [D]

Top-3-Risiken

1. **● Instandhaltungsstau Heizung und Fenster** — Gasbrennwertkessel von 1998 [D], Fenster in Erstausrüstung. Beide am Ende der typischen Nutzungsdauer [E]. Anteilig 14.100–22.900 € [E].
2. **● Instandhaltungsrücklage unterdeckt** — rund 18 €/m² [D] gegenüber einem Orientierungswert von 30–40 €/m² [E]. Sonderumlage wahrscheinlich.
3. **● Geh- und Fahrrecht in Abteilung II** — zugunsten des Nachbargrundstücks über die westliche Zufahrt [D]. Rechnerisch 2.000–4.000 € [E], Umfang beim Notar klären.

Fehlende Unterlagen: Kaufvertragsentwurf ○ — Regelungen zu Gewährleistung und Übergabe nicht prüfbar.

Prüfbereichs-Übersicht auf einen Blick

Prüfbereich	Status	Kernaussage
1 Rechtliche Dokumente	●	Wegerecht, sonst unauffällig
2 Baurecht & Planung	○	Genehmigungslage nicht abschließend prüfbar
3 Gebäude & Bausubstanz	●	Heizung und Fenster am Lebensende
4 Mietrecht	●	Miete unter Marktniveau
5 Standort & Markt	●	Solide B-Lage, stabile Nachfrage
6 Kaufpreis & Wirtschaftlichkeit	●	Rendite unter Liegenschaftszins
7 Steuer	●	Keine Besonderheiten

Legende

Status: ● kein Klärungsbedarf erkennbar · ● klärens wert vor einer Entscheidung · ● erheblicher Klärungsbedarf · ○ nicht geprüft, Unterlagen fehlen

Herkunft der Angaben: [D] aus deinen Unterlagen belegt · [R] recherchiert, mit Quelle und Stand · [E] fachlicher Erfahrungswert ohne objektspezifischen Beleg · [N] deine eigene Angabe, ungeprüft · [T] maschinell ausgelesen, Lesefehler möglich · [?] nicht ermittelbar

Die Statuskennzeichnung beschreibt Klärungsbedarf und dessen Dringlichkeit — sie ist kein rechtliches Urteil und keine Kauf- oder Verkaufsempfehlung.

Prüfbericht

Kategorie 1 — Rechtliche Dokumente

● 1.1 Grundbuch: Aktualität und Eigentümerlage

- **Befund:** Auszug knapp zwei Monate alt [D]. Eingetragen ist eine natürliche Person als Alleineigentümerin; Erwerb 2016 durch Auflassung (notarielle Einigung über den Eigentumswechsel), Eigentümerkette seit Aufteilung 1998 lückenlos.
- **Einordnung:** Ein Auszug unter drei Monaten wird von Notaren und Banken üblicherweise akzeptiert. Eine lückenlose Kette ohne Zwangsvollstreckungsvermerke ist ein positives Signal.

● 1.1 Grundbuch: Abteilung II

- **Befund:** Geh- und Fahrrecht zugunsten des Nachbargrundstücks über die westliche Zufahrt [D].
- **Einordnung:** Solche Rechte sind bei Reihenbebauung verbreitet und wirken meist gering wertmindernd. Relevanz entsteht, wenn die belastete Fläche zugleich als Stellplatz dient.
- **Klärungspunkt:** Umfang der Dienstbarkeit beim Notar erfragen und mit dem Aufteilungsplan abgleichen.
- **Rechnerische Auswirkung:** bei eingeschränkter Stellplatznutzung 2.000–4.000 € [E].

● 1.2 Teilungserklärung und Wohnflächenprüfung

- **Befund:** Urkunde von 1998 [D]. Kellerraum und Sondernutzungsrecht an einem Außenstellplatz zugeordnet. Kosten der Tiefgarage werden abweichend nur unter den Stellplatzberechtigten umgelegt [D].
- **Wohnflächen-Abgleich:** Teilungserklärung 78,4 m², Exposé 79 m², Mietvertrag „ca. 78 m²“ [D] — Abweichung unter 1 %, damit unauffällig. Gerechnet wird durchgängig mit 78,4 m² aus der Teilungserklärung.
- **Klärungspunkt:** Bei der Besichtigung prüfen, ob Keller und Stellplatz der Nummerierung im Aufteilungsplan entsprechen.

● 1.3 WEG-Unterlagen und Rücklage

- **Befund:** Protokolle dreier Versammlungen liegen vor [D]. Rücklage rund 19.800 € bei 1.120 m² Gesamtfläche, also etwa 18 €/m² [D]. 2025 wurde eine Untersuchung der Heizungsanlage beschlossen, ein Sanierungsbeschluss steht aus [D].

- **Einordnung:** Die Rücklage liegt unter dem für dieses Baujahr üblichen Bereich von 30–40 €/m² [E]. Mit dem offenen Heizungsthema ist eine Sonderumlage wahrscheinlich — sie träfe den Käufer auch bei einem Beschluss nach Erwerb.
- **Rechnerische Auswirkung:** anteilige Unterdeckung 1.000–1.700 € [E].

Kategorie 3 – Gebäude und Energie

● 3.1 Energieausweis

- **Befund: Bedarfsausweis** von 2022, gültig bis 2032 [D]. Endenergiebedarf 118 kWh/(m²·a), Klasse D, Erdgas-Brennwert.
- **Einordnung:** Ein Bedarfsausweis beruht auf einer technischen Gebäudeanalyse — Aussagen zur energetischen Qualität sind zulässig. Klasse D entspricht teilmodernisiertem Bestand, akuter GEG-Handlungsdruck ist nicht erkennbar.
- **Hinweis:** Läge ein *Verbrauchsausweis* vor, beschriebe dessen Kennwert nur das Heizverhalten der Bewohner. Rückschlüsse auf die Bausubstanz wären dann unzulässig — ein Unterschied, der in der Praxis regelmäßig übersehen wird.

● 3.3 Gebäudezustand und Restnutzungsdauer

- **Befund:** Gasbrennwertkessel Baujahr 1998 [D], Fenster in Erstausrüstung [D], Dach 2014 neu eingedeckt [D], Fassade ohne dokumentierte Maßnahme.
- **Einordnung:** Typische Nutzungsdauer eines Gasbrennwertkessels 20–25 Jahre [E], von Kunststofffenstern 30–40 Jahre [E]. Beide am oder über dem Lebensende. Das neue Dach wirkt entlastend.
- **Restnutzungsdauer:** Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude 80 Jahre [E], Gebäudealter 28 Jahre → rechnerisch **52 Jahre**. Die Dacherneuerung stützt diesen Ansatz; ohne Heizungs- und Fenstererneuerung ist kein Zuschlag begründbar.
- **Klärungspunkt:** Wartungsprotokolle und Schornsteinfegerbescheinigung anfordern; Bausachverständigen zur Fensterbeurteilung hinzuziehen.
- **Rechnerische Auswirkung:** Heizung anteilig 3.100–4.900 € [E], Fenstertausch 11.000–18.000 € [E] (Sondereigentum, allein zu tragen).

Kategorie 4 – Mietrecht

● 4.1 Mietverhältnis

- **Befund:** Ein unbefristetes Wohnraummietverhältnis seit 2019 [D]. Nettokaltmiete 820 €/Monat, 10,46 €/m². Keine Staffel- oder Indexvereinbarung. Kautions über zwei Nettokaltmieten hinterlegt [D].
- **Einordnung:** Die Bestandsmiete liegt rund 14 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete von 12,20 €/m² [R]. Eine Anpassung nach § 558 BGB ist möglich, begrenzt durch die Kappungsgrenze von 20 % in drei Jahren. Voller Kündigungsschutz.
- **Klärungspunkt:** Übergabe der Kautions im Kaufvertrag regeln lassen; letzte Betriebskostenabrechnung anfordern.

- **Rechnerische Auswirkung:** bei Anpassung auf Marktniveau rund 1.640 €/Jahr Mehrertrag — realistisch über mehrere Jahre gestreckt.

Kategorie 5 — Standort und Markt

● 5.1 Lage und Wiederverkäuflichkeit

- **Befund:** Mittelzentrum mit stabiler Bevölkerungsentwicklung [R], Arbeitslosenquote leicht unter Bundesschnitt [R]. Nahversorgung, Schule und Bushaltestelle unter 500 m [D]. Außerhalb ausgewiesener Überschwemmungsgebiete [R].
- **Wiederverkäuflichkeit: gut.** Die Wohnung spricht mit 78 m² und drei Zimmern sowohl Selbstnutzer als auch Kapitalanleger an, der Zuschnitt ist marktgängig, und die Einheit verfügt über ein eigenes Grundbuchblatt und ist damit einzeln veräußerbar. Der Markt am Ort weist regelmäßige Transaktionen auf.
- **Hinweis:** Leichte Hanglage — Starkregenrisiko nicht ausgeschlossen, Elementarschadenversicherung prüfen.

Risiken und Maßnahmen

Risikoregister

Risiko (mit Kategorie)	Schwere	Klärungspunkt und zuständige Stelle	Rechn. Auswirkung
Heizung (3.100–4.900 €) und Fenster (11.000–18.000 €) am Lebensende (Kat. 3.3)	●	Bausachverständiger, Hausverwaltung	14.100–22.900 € [E]
Instandhaltungsrücklage unterdeckt (Kat. 1.3)	●	Hausverwaltung, Wirtschaftsplan	1.000–1.700 €
Bestandsmiete unter Marktniveau (Kat. 4.1)	●	Mietspiegel, eigene Kalkulation	+1.640 €/Jahr
Geh- und Fahrrecht Abteilung II (Kat. 1.1)	●	Notar, Aufteilungsplan	2.000–4.000 €
Kaufvertragsentwurf fehlt (Kat. 1.4)	○	Notar / Verkäuferseite	nicht bewertbar

Maßnahmen nach Priorität

Vor einem Kaufangebot

- Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung anfordern — zuständig: Hausverwaltung
- Wartungsprotokolle Heizung und Schornsteinfegerbescheinigung — zuständig: Verkäufer
- Besichtigung mit Bausachverständigem, Schwerpunkt Fenster — zuständig: Sachverständiger

Vor dem Notartermin

- Kaufvertragsentwurf prüfen lassen — zuständig: Notar, ggf. Fachanwalt
- Umfang des Geh- und Fahrrechts klären — zuständig: Notar
- Übergabe der Mietkaution vertraglich regeln — zuständig: Notar

Vor Auszahlung der Finanzierung

- Beleihungsunterlagen zusammenstellen (siehe Bankunterlage) — zuständig: Bank
- Elementarschadenversicherung anfragen — zuständig: Versicherer

Nach Erwerb

- Kürzere Restnutzungsdauer für die Abschreibung prüfen lassen — zuständig: Steuerberater
- Mietanpassung nach § 558 BGB vorbereiten — zuständig: eigene Kalkulation

Deine Hinweise und Fragen

Hier steht, was du beim Hochladen selbst eingetragen hast. Hast du nichts eingetragen, sagt dieser Abschnitt das in einem Satz. Deine Angaben fließen zusätzlich in die betroffenen Prüfbereiche ein — dort mit [N] als eigene, ungeprüfte Angabe gekennzeichnet.

Deine Angabe: „Bei der Besichtigung habe ich im Keller an der Nordwand dunkle Flecken gesehen. Der Verkäufer sagte, das sei alt und trocken.“

- **Einordnung:** Dunkle Verfärbungen an erdberührten Kelleraußenwänden gehen bei Gebäuden dieser Bauepoche häufig auf eine fehlende oder gealterte Horizontalsperre zurück. Ob es sich um einen abgeschlossenen Altschaden oder um fortdauernde Feuchtigkeit handelt, lässt sich optisch nicht unterscheiden — dazu ist eine Feuchtemessung erforderlich. Die Größenordnung einer nachträglichen Abdichtung liegt erfahrungsgemäß im vierstelligen bis unteren fünfstelligen Bereich ([E] Erfahrungswert); am Gemeinschaftseigentum trägt sie die WEG anteilig.
- **Auswirkung auf die Analyse:** In Prüfbereich 3.3 (Gebäudezustand) berücksichtigt und als [N] gekennzeichnet. In den WEG-Protokollen findet sich hierzu **kein** Beschluss und keine Erwähnung — der Punkt ist damit nicht dokumentiert. Da er unbelegt ist, wurde er **nicht** in die Risikoabschläge der Kaufpreis-Einordnung eingerechnet.
- **Klärungspunkt:** Feuchtemessung durch einen Bausachverständigen vor Beurkundung; Verwalter nach Sanierungshistorie und Rückstellungen für die Kellerabdichtung fragen.

Deine Frage: „Kann ich die Wohnung nach dem Kauf selbst beziehen?“

- **Einordnung:** Beim Kauf einer vermieteten Wohnung tritt der Erwerber nach § 566 BGB in das bestehende Mietverhältnis ein („Kauf bricht nicht Miete“). Eine Eigennutzung setzt eine wirksame Beendigung des Mietverhältnisses voraus; die Kündigung wegen Eigenbedarfs nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ist an inhaltliche und formale Anforderungen geknüpft, und bei umgewandelten Wohnungen greift zusätzlich die Sperrfrist des § 577a BGB, die je nach Land drei bis zehn Jahre betragen kann.
- **Auswirkung auf die Analyse:** In Prüfbereich 4.1 (Mietverhältnis) berücksichtigt. Ob und ab wann eine Sperrfrist läuft, hängt vom Umwandlungsdatum und der Landesverordnung ab — beides ergibt sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht. Die Ertragsrechnung unterstellt daher durchgehende Vermietung.
- **Klärungspunkt:** Umwandlungsdatum aus der Teilungserklärung und die einschlägige Landesverordnung durch einen **Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht** prüfen lassen. Eine verbindliche Aussage zur Kündigungsmöglichkeit im Einzelfall ist nur dort möglich und nicht Gegenstand dieses Berichts.

Deine Frage: „Wie hoch waren die Nebenkosten in den letzten drei Jahren?“

- **Einordnung:** Diese Frage lässt sich aus den hochgeladenen Unterlagen **nicht** beantworten.

- **Auswirkung auf die Analyse:** Vorliegend ist nur der Wirtschaftsplan des laufenden Jahres. Ein Kostenverlauf über mehrere Jahre – und damit die Erkennung von Sondereffekten – ist daraus nicht ableitbar.
- **Klärungspunkt:** Jahresabrechnungen der letzten drei Jahre beim Verwalter anfordern und mit dem Verwalter oder einem Sachverständigen durchgehen.

Kaufpreis-Einordnung

Angebotspreis: 245.000 € · **Wohnfläche:** 78,4 m² · **Impliziter Preis:** 3.125 €/m²

Referenz	Wert	Quelle
Ø tatsächliche Kaufpreise	3.040 €/m ²	Grundstücksmarktbericht 2025 [R]
Ø Angebotspreise im Ort	3.380 €/m ²	Marktreport Q2/2026 [R]
Bodenrichtwert	210 €/m ²	BORIS, 01.01.2026 [R]
Kaufpreisfaktor	24,9	eigene Berechnung
Regionaler Normfaktor	22–26	Grundstücksmarktbericht [R]

Markteinordnung: Bezogen auf tatsächlich gezahlte Kaufpreise liegt das Angebot rund 3 % darüber, bezogen auf Angebotspreise rund 8 % darunter. Der Kaufpreisfaktor liegt innerhalb der regionalen Spanne, am oberen Rand.

Konfidenz: hoch. Der Grundstücksmarktbericht liefert eine transaktionsbasierte Referenz; Bodenrichtwert und Angebotsniveau stützen das Bild.

Marktabgeleiteter Ausgangswert: 78,4 m² × 3.040 €/m² = 238.336 € [R] — aus den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen des Gutachterausschusses, **nicht** aus dem Angebotspreis.

Risikoabschläge (Modellrechnung)

Position	Spanne	Mitte
Instandhaltungsstau Heizung und Fenster	14.100–22.900 €	18.500 €
Unterdeckung Rücklage	1.000–1.700 €	1.350 €
Geh- und Fahrrecht	2.000–4.000 €	3.000 €
Summe	17.100–28.600 €	22.850 €

Rechnerischer Orientierungsrahmen: rund **210.000 bis 221.000 €** (238.336 € abzüglich 17.100 bis 28.600 €) — Abstand zum Angebotspreis rund 24.000 bis 35.000 € (10–14 %).

Kein Wertgutachten nach ImmoWertV, keine Empfehlung zur Kaufentscheidung.

Wirtschaftlichkeit und Ertragsrechnung

Modellrechnung mit offengelegten Annahmen. Keine Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV und keine Anlageberatung.

Von der Miete zum Reinertrag

Position	Betrag pro Jahr
Rohertrag (820 € × 12)	9.840 €
Verwaltungskosten (1 Einheit + Stellplatz) [E]	– 380 €
Instandhaltungskosten (11 €/m²) [E]	– 862 €
Mietausfallwagnis (2 % des Rohertrags) [E]	– 197 €
Nicht umlagefähige Betriebskosten [E]	– 150 €
Reinertrag	8.251 €

Kennzahlen

Kennzahl	Wert
Bruttomietrendite (Rohertrag ÷ Kaufpreis)	4,02 %
Nettoanfangsrendite (Reinertrag ÷ Kaufpreis)	3,37 %
Nettomietrendite auf Gesamtinvestition	3,03 %
Kaufpreisfaktor	24,9

Marktabgleich über den Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz für vergleichbare Eigentumswohnungen beträgt laut Grundstücksmarktbericht **4,1 % [R]**. Er wird von den Gutachterausschüssen aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und ist damit der belastbarste Marktmaßstab.

Die Nettoanfangsrendite von 3,37 % liegt **unter** diesem Wert. Der Abstand beträgt **0,73 Prozentpunkte**: Gemessen an diesem Maßstab bringt der Kaufpreis weniger laufenden Ertrag als im regionalen Durchschnitt — obwohl der Quadratmeterpreis unauffällig ist und der Kaufpreisfaktor in der Spanne liegt.

Erklärung dieser Umkehrung: Ursache ist die Bestandsmiete, die 14 % unter dem ortsüblichen Niveau liegt. Bei marktgerechter Miete stiege die Nettoanfangsrendite rechnerisch auf rund 4,0 % und läge damit annähernd auf Marktniveau. Das Mietsteigerungspotenzial ist damit nicht nur ein Ertragsthema, sondern die entscheidende Größe für die Einordnung des Preises.

Restnutzungsdauer: rechnerisch 52 Jahre (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre [E] abzüglich 28 Jahre Gebäudealter). Ein Zuschlag für Modernisierung ist bei erneuertem Dach, aber offener Heizung und Erstausstattungsfenstern nicht begründbar.

Steuerlicher Hinweis: Weist ein Käufer eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer nach, kann er nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG schneller abschreiben als mit dem Regelsatz. Der Nachweis erfolgt üblicherweise durch ein Gutachten; die Anerkennung obliegt dem Finanzamt. Steuerliche Beratung einholen.

Finanzierungskonzept

Indikative Modellrechnung als Gesprächsgrundlage – keine Finanzierungsberatung und keine Finanzierungszusage.

Investitionsrechnung

Position	Betrag
Kaufpreis	245.000 €
Grunderwerbsteuer (6,0 %)	14.700 €
Notar und Grundbuch (rund 1,5 %) [E]	3.675 €
Maklercourtage (3,57 %)	8.747 €
Gesamtinvestition	272.122 €

Finanzierungsstruktur (Modellannahme)

Position	Betrag	Anteil
Eigenkapital	76.122 €	28 %
Darlehen	196.000 €	72 %
Orientierungsgröße Beleihung (Mitte, siehe Bankunterlage)	183.000 €	–
Beleihungsauslauf	–	rund 107 %

Hinweis zum Beleihungsauslauf: Die Orientierungsgröße ist aus dem Marktwert abgeleitet, nicht aus dem Kaufpreis (Herleitung in der Bankunterlage). Günstige Konditionen gewähren Banken üblicherweise bis etwa 80 % des Beleihungswerts [E] – hier rund 146.400 €. Das angestrebte Darlehen von 196.000 € liegt über der gesamten rechnerischen Orientierungsgröße. Für die 80-Prozent-Grenze wäre ein Eigenkapital von rund 125.700 € erforderlich (Gesamtinvestition 272.122 € abzüglich 146.400 €).

Kapitaldienst > aktuelle Konditionen bankseitig einholen

Szenario	Zins	Tilgung	Annuität/Monat
Basis	3,8 % [E]	2,0 %	947 €
Stress (+1 Punkt)	4,8 % [E]	2,0 %	1.111 €

Cashflow (monatlich, Basisszenario)

Position	Betrag
Nettokaltniete	+ 820 €
Bewirtschaftung und Rücklage	– 242 €
Annuität	– 947 €
Cashflow	– 369 €
<i>davon Tilgungsanteil (Vermögensaufbau)</i>	<i>327 €</i>
Tatsächlicher Aufwand nach Tilgung	– 42 €

Einordnung: Die Miete deckt den Kapitaldienst nicht. Der rechnerische Zuschussbedarf beträgt rund 370 € monatlich, im Stressszenario rund 530 €. Da davon 327 € in die Tilgung fließen, liegt der wirtschaftliche Aufwand bei rund 42 € monatlich. Der Ertrag besteht damit rechnerisch überwiegend aus Tilgung, nicht aus einem laufenden Überschuss.

Bankunterlage

Zusammenstellung für dein Bankgespräch. Orientierungshilfe, keine Finanzierungsberatung; die Bank nimmt eine eigene Beleihungswertermittlung und Bonitätsprüfung vor.

Objektsteckbrief

Merkmal	Wert
Objektart	Eigentumswohnung (WEG), 14 Einheiten
Lage	Musterstadt, Mittelzentrum rund 48.000 Einwohner
Wohnfläche	78,4 m², 3 Zimmer, 2. Obergeschoss
Zubehör	Kellerraum, Sondernutzungsrecht Außenstellplatz
Baujahr / Restnutzungsdauer	1998 / rechnerisch 52 Jahre
Energie	Bedarfsausweis, Klasse D, 118 kWh/(m²·a)
Mietstatus	vermietet seit 2019, unbefristet
Nettokaltmiete	820 €/Monat (9.840 €/Jahr)
Kaufpreis	245.000 €

Beleihungswert und Finanzierungsrahmen

Banken finanzieren nicht den Kaufpreis, sondern einen Anteil des Beleihungswerts – einer bewusst konservativen bankinternen Wertermittlung, typischerweise 10–20 % unter dem Marktwert [E].

Position	Betrag	Anmerkung
Marktpreis-Indikation	3.040–3.380 €/m²	Gutachterausschuss, Marktreport [R]
Marktabgeleiteter Wert nach Risikoabschlägen (Mitte des Orientierungsrahmens)	215.500 €	238.336 € aus tatsächlichen Kaufpreisen abzüglich 22.850 € – nicht aus dem Angebotspreis [R]
Bankabschlag	10–20 %	Erfahrungswert [E], kein Objektbezug
Orientierungsgröße Beleihung	172.000–194.000 €	rechnerisch, Mitte rund 183.000 €; ersetzt keine Bankbewertung
Darlehen bei 80 % Auslauf (von 183.000 €)	146.400 €	günstiger Konditionsbereich
Darlehen bei 90 % Auslauf (von 183.000 €)	164.700 €	Zinsaufschlag üblich
Angestrebtes Darlehen	196.000 €	rund 107 % der Orientierungsgröße

Kapitaldienstfähigkeit

Kennzahl	Wert
Nettokaltmiete pro Jahr	9.840 €
Annuität pro Jahr (Basis)	11.368 €
Kapitaldienstdeckung (DSCR)	0,87

Banken erwarten für vermietete Objekte üblicherweise einen DSCR (Jahresmiete geteilt durch Jahreskreditrate) von mindestens 1,0, besser über 1,2 [E]. Der Wert liegt darunter — die Bank wird die Differenz aus dem übrigen Einkommen gedeckt sehen wollen. Für das Gespräch daher Einkommensnachweise und eine Aufstellung bestehender Verpflichtungen vorbereiten.

Besonderheiten, die du offenlegen solltest

Eine transparente Darstellung vermeidet Rückfragen und spätere Ablehnungsgründe:

- Gasbrennwertkessel von 1998; Untersuchung 2025 beschlossen, Sanierungsbeschluss offen. Anteilig 3.100–4.900 €.
- Instandhaltungsrücklage mit rund 18 €/m² unter dem für das Baujahr üblichen Bereich.
- Bestandsmiete rund 14 % unter ortsüblicher Vergleichsmiete; Anpassungspotenzial vorhanden, gesetzlich gestreckt.
- Geh- und Fahrrecht in Abteilung II zugunsten des Nachbargrundstücks.

Unterlagen, die Banken typischerweise anfordern

Objektunterlagen

- Aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als drei Monate)
- Teilungserklärung mit Aufteilungsplan
- Gültiger Energieausweis
- Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten drei Jahre
- Aktueller Wirtschaftsplan und letzte Jahresabrechnung
- Mietvertrag und Nachweis der Kautions
- Kaufvertragsentwurf, Grundriss, Lageplan, Fotos

Persönliche Unterlagen

- Letzte drei Gehaltsabrechnungen und letzter Einkommensteuerbescheid
- Kontoauszüge der letzten drei Monate als Eigenkapitalnachweis
- Aufstellung bestehender Verbindlichkeiten und weiterer Immobilien
- Selbstauskunft der Bank

Datenherkunft und Datenschutz

Datenherkunft und Grenzen

- **Aus deinen Unterlagen ausgewertet** [D]: Grundbuchauszug, Teilungserklärung, drei Versammlungsprotokolle, Wirtschaftsplan, Energieausweis, Mietvertrag, Exposé
- **Live recherchiert** [R]: Grundstücksmarktbericht 2025 inkl. Liegenschaftszinssatz, Bodenrichtwert (01.01.2026), Angebotspreise Q2/2026, ortsübliche Vergleichsmiete, Hochwassergefahrenkarte

- **Nicht ermittelbar** [?]: Kaufvertragsentwurf lag nicht vor — beim Verkäufer oder Notar anfordern
- **Erfahrungswerte** [E]: Notarkosten 1,5 %, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis 2 %, Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Bankabschlag 10–20 % auf den marktabgeleiteten Wert, Zinssätze der Modellrechnung

Angaben ohne Quellenkennzeichnung sind fachliche Richtwerte, keine objektspezifisch belegten Werte. Dieser Bericht wurde von einem KI-System erstellt.

Umgang mit deinen Unterlagen

- Hochgeladene Dokumente werden ausschließlich zur Erstellung dieser Analyse verarbeitet.
- **Auf unserem Server** wird der fertige Bericht unmittelbar nach dem Download gelöscht; ein nicht abgerufener Bericht spätestens nach 24 Stunden.
- **Beim KI-Dienstleister** (Auftragsverarbeiter) werden die übermittelten Inhalte und die Antwort im Regelfall innerhalb von 30 Tagen gelöscht. Ein Training mit diesen Daten findet vertraglich nicht statt.
- Angaben zu Mietverhältnissen und anderen Dritten erscheinen im Bericht ausschließlich zusammengefasst.
- Die optionale automatische Schwärzung offensichtlicher Merkmale ist ein **Zusatzschutz, keine Garantie**. Sensible Angaben entfernst du am sichersten vor dem Hochladen selbst.

Einzelheiten in unserer Datenschutzerklärung.

Rechtlicher Hinweis

Diese Analyse ist eine KI-gestützte Ersteinschätzung und kein bindendes Dokument.

Sie ersetzt ausdrücklich keine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung durch qualifizierte Fachleute. Die Einschätzungen beruhen ausschließlich auf den bereitgestellten Unterlagen und öffentlich zugänglichen Daten – eine unabhängige Verifikation hat nicht stattgefunden.

Dieses Dokument ist kein Wertgutachten im Sinne der ImmoWertV und kein Sachverständigengutachten. Es spricht keine Empfehlung für oder gegen einen Kauf aus; die Entscheidung trifft ausschließlich der Nutzer.

Vor Abschluss eines Kaufvertrags:

- *notarielle Prüfung des Kaufvertrags*
- *steuerliche Beratung*
- *rechtliche Prüfung durch einen Fachanwalt für Immobilienrecht*
- *technische Begutachtung durch einen unabhängigen Bausachverständigen*