

Investitions- & Renditeanalyse

Szenario 1: Optimistischer Ansatz • Adalbert-Stifter-Str. 19, 91626 Schopfloch

KAUFPREIS (PROVISIONSFREI)
399.000 €

BRUTTOMIETRENDITE 6,10 % Optimistischer Ansatz	NETTOMIETRENDITE 5,09 % Inkl. Nebenkosten	KAUFPREISFAKTOR 16,4 × Jahreskaltmiete	JAHRESKALTMIETE 24.324 € 2.027 € / Monat
---	--	---	---

1. MIETWERTKALKULATION NACH EINHEITEN (OPTIMISTISCH)

Der optimistische Mietansatz nutzt die Obergrenze der regionalen Spanne und berücksichtigt die 2015er Kernsanierung, Energieklasse A, ausgebautes Dachstudio, 3 Terrassen und Einbauküchen vollwertig.

Einheit	Fläche	Miete / m²	Miete Wohnraum	Zuschlag EBK & Carport	Gesamt / Monat
Erdgeschoss (EG) Bezugsfertig / Neuvermietung	62 m²	11,50 €	713 €	+ 70 € (40€ EBK, 30€ Stpl.)	783 €
Obergeschoss / DG Vermietet bis Ende 2026, incl. Studio	104 m²	11,00 €	1.144 €	+ 100 € (50€ EBK, 50€ Stpl.)	1.244 €
Gesamtobjekt	166 m²	~11,19 €	1.857 €	+ 170 €	2.027 € / Monat

2. DETAILLIERTE RENDITEBERECHNUNG (OPTIMISTISCH)

Kaufpreis & Erwerbskosten	Ertrag & Netto-Rendite
Kaufpreis: 399.000 €	Soll-Kaltmiete p.a. (2.027 € × 12): 24.324 €
Kaufnebenkosten (~5,5% in BY): + 21.945 €	Nicht umlagef. VK / Instandh. (~12%): - 2.919 €
• Grunderwerbsteuer (3.5%): 13.965 €	Netto-Mieteinnahmen p.a.: 21.405 €
• Notar & Grundbuch (~2.0%): 7.980 €	Bruttomietrendite: 6,10 %
• Maklerprovision: 0 € (Provisionsfrei)	Nettomietrendite: 5,09 %
Gesamtinvestition: 420.945 €	

3. QUALITÄTSMERKMALE & WERTHALTIGKEIT

Werttreiber für dauerhafte Vermietbarkeit & hohe Mietansätze:
Top-Energieeffizienz (Klasse A / A+): Sehr niedrige Nebenkosten für Mieter machen höhere Kaltmieten attraktiv. Kernsanierung 2015: Kein Instandhaltungsstau; moderne Bäder, Vollwärmeschutz, gepflegte Bausubstanz. Hohe Wohnqualität: Moderne Dachstudio-Erweiterung, 3 großzügige Terrassen, eigener Gartenbereich und Carport mit 4 Stellplätzen.

Investitions- & Renditeanalyse

Szenario 2: Durchschnittlicher Ansatz • Adalbert-Stifter-Str. 19, 91626 Schopfloch

KAUFPREIS (PROVISIONSFREI)
399.000 €

BRUTTOMIETRENDITE

5,26 %

Durchschnittlicher Ansatz

NETTOMIETRENDITE

4,38 %

Inkl. Nebenkosten

KAUFPREISFAKTOR

19,0 ×

Jahreskaltmiete

JAHRESKALTMIETE

21.000 €

1.750 € / Monat

1. MIETWERTKALKULATION NACH EINHEITEN (DURCHSCHNITT)

Der durchschnittliche Ansatz orientiert sich am Mittelwert des lokalen Mietspiegels (ca. 9,50 € - 9,80 €/m²) sowie moderateren Pauschalen für Küchen und Stellplätze, um eine sehr risikoarme Basis darzustellen.

Einheit	Fläche	Miete / m²	Miete Wohnraum	Zuschlag EBK & Carport	Gesamt / Monat
Erdgeschoss (EG) Bezugsfertig / Neuvermietung	62 m²	9,80 €	608 €	+ 52 € (30€ EBK, 22€ Stpl.)	660 €
Obergeschoss / DG Vermietet bis Ende 2026, incl. Studio	104 m²	9,50 €	988 €	+ 102 € (60€ EBK, 42€ Stpl.)	1.090 €
Gesamtobjekt	166 m²	~9,61 €	1.596 €	+ 154 €	1.750 € / Monat

2. DETAILLIERTE RENDITEBERECHNUNG (DURCHSCHNITT)

Kaufpreis & Erwerbskosten

Kaufpreis:	399.000 €
Kaufnebenkosten (~5,5% in BY):	+ 21.945 €
• Grunderwerbsteuer (3.5%):	13.965 €
• Notar & Grundbuch (~2.0%):	7.980 €
• Maklerprovision:	0 € (Provisionsfrei)
Gesamtinvestition:	420.945 €

Ertrag & Netto-Rendite

Soll-Kaltmiete p.a. (1.750 € × 12):	21.000 €
Nicht umlagef. VK / Instandh. (~12%):	- 2.520 €
Netto-Mieteinnahmen p.a.:	18.480 €
Bruttomietrendite:	5,26 %
Nettomietrendite:	4,38 %

3. BEWERTUNG DES DURCHSCHNITTlichen SZENARIOS

Konservative Einschätzung & Sicherheit:

- **Solide Basisverzinsung:** Auch bei konservativem Ansatz liegt die Bruttorendite mit 5,26 % deutlich über den üblichen Sparkonditionen und Inflationsraten.
- **Sicherheitspuffer:** Mietsteigerungen durch die hervorragende energetische Sanierung (Klasse A) und Neuvermietung des OG ab Ende 2026 bieten noch ungehobene Potenziale.
- **Geringer Kapitalbedarf:** Aufgrund der Kernsanierung im Jahr 2015 ist in den ersten Jahren mit sehr geringen Instandhaltungskosten zu rechnen.

Investitions- & Renditeanalyse

Szenario 3: Anbau Wintergarten (+40 m²) • Adalbert-Stifter-Str. 19, 91626 Schopfloch

GESAMTINVESTITION INCL.
ANBAU

455.945 €

BRUTTOMIETRENDITE

6,88 %

Potenzial-Szenario

NETTOMIETRENDITE

5,77 %

Inkl. Nebenkosten & Anbau

KAUFPREISFAKTOR

14,5 ×

Jahreskaltmiete

JAHRESKALTMIETE

29.844 €

2.487 € / Monat

1. MIETWERTKALKULATION NACH EINHEITEN (WINTERGARTEN-ANBAU)

Durch den Anbau eines hochwertigen Wintergartens erweitert sich die EG-Wohnfläche von 62 m² auf 102 m² (+40 m²). Die Anbaukosten betragen geschätzt 35.000 €. Mietansatz EG: 11,00 €/m² zzgl. EBK & Stellplatz.

Einheit	Fläche	Miete / m²	Miete Wohnraum	Zuschlag EBK & Carport	Gesamt / Monat
Erdgeschoss (EG) + Wintergarten Inkl. 40 m² Anbau Wintergarten	102 m²	11,00 €	1.122 €	+ 120 € (70€ EBK, 50€ Stpl.)	1.243 €
Obergeschoss / DG Vermietet bis Ende 2026, incl. Studio	104 m²	11,00 €	1.144 €	+ 100 € (50€ EBK, 50€ Stpl.)	1.244 €
Gesamtobjekt nach Anbau	206 m²	~11,00 €	2.266 €	+ 220 €	2.487 € / Monat

2. DETAILLIERTE RENDITEBERECHNUNG (POTENZIAL ANBAU)

Investition incl. Wintergarten		Ertrag & Netto-Rendite	
Kaufpreis Immobilie:	399.000 €	Soll-Kaltmiete p.a. (2.487 € × 12):	29.844 €
Kaufnebenkosten (~5,5% in BY):	+ 21.945 €	Nicht umlagef. VK / Instandh. (~12%):	- 3.581 €
Kosten Anbau Wintergarten:	+ 35.000 €		
• Baumaßnahme (+40 m² Wohnfläche)	35.000 €		
Gesamtinvestition:	455.945 €	Netto-Mieteinnahmen p.a.:	26.263 €
		Bruttomietrendite (auf Kaufpreis):	7,48 %
		Nettomietrendite (Gesamtkosten):	5,77 %

3. BEWERTUNG DER POTENZIALERWEITERUNG

Chancen & Mehrwert durch den Anbau Wintergarten:

- **Erheblicher Renditesprung:** Mit einer Gesamtinvestition von 455.945 € steigt die Bruttomietrendite auf **6,88 %** bzw. bezogen auf den ursprünglichen Kaufpreis auf **7,48 %**.
- **Aufwertung der Erdgeschosswohnung:** Das EG verwandelt sich von 62 m² in eine großzügige 102 m² Familientraumwohnung mit directem Blick und Zugang zum Garten.
- **Hohe Rentabilität der Anbaukosten:** Die Zusatzinvestition von 35.000 € erzeugt eine jährliche Mehrmiete von 5.520 € (Reinvestition amortisiert sich in ca. 6,3 Jahren).