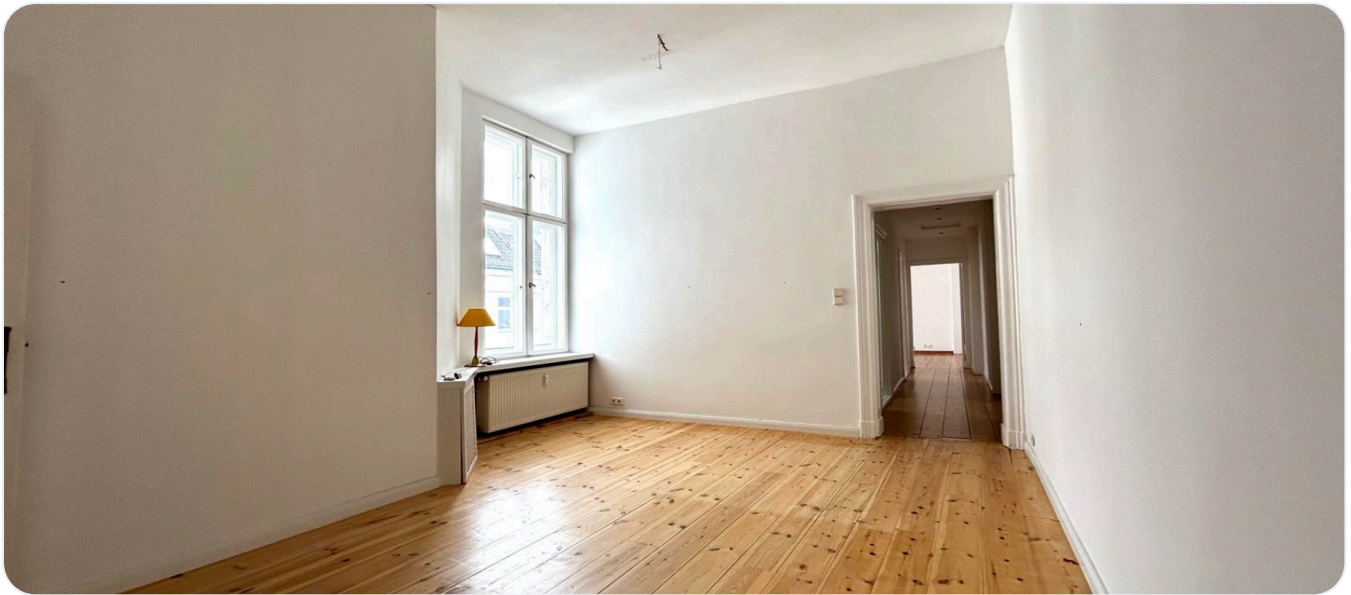




PORTFOLIO-FINANZIERUNGSBERICHT

Immobilienportfolio im Überblick

EIGENTÜMER / INVESTOR

Caspar Baumeister

ERSTELLUNGSDATUM

18.06.2026

Anzahl der Immobilien	3
Geschätzter Marktwert des Portfolios	960.000 €
Gesamte Restschuld	603.767 €
Jährliche Nettokaltmiete	49.680 €
Nettovermögen / Eigenkapital im Portfolio	118.911 €

Portfolioübersicht

Zusammenfassung aller Immobilien im Gesamtportfolio

PORTFOLIO & EIGENKAPITAL

ANZAHL DER IMMOBILIEN

3

SUMME DER KAUFPREISE

701.000 €

GESCHÄTZTER MARKTWERT

960.000 €

OFFENE DARLEHENSSUMME

603.767 €

NETTOVERMÖGEN / EIGENKAPITAL

118.911 €

BELEIHUNGSZAHL (LTV)

83.55%

FINANZIERUNG & EINNAHMEN

MONATLICHE NETTOKALTMIETE

4.140 €

JÄHRLICHE NETTOKALTMIETE

49.680 €

MONATLICHER KAPITALDIENST

2.755 €

JÄHRLICHE ZINSAHLUNGEN

23.299 €

JÄHRLICHE TILGUNG

9.757 €

Ø ZINSSATZ

3.83%

Ø TILGUNGSRATE

1.50%

JÄHRLICHE INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

4.440 €

NICHT UMLAGEFÄHIGE KOSTEN P.A.

5.280 €

RENDITE & CASHFLOW

Ø BRUTTORENDITE

7.09%

Ø NETTORENDITE

5.74%

MONATL. CASHFLOW VOR STEUERN

451 €

MONATL. CASHFLOW NACH STEUERN

255 €

CASH-ON-CASH-RENDITE

3.54%

EK-RENDITE VOR STEUERN

9.91%

STEUERLICHE KENNZAHLEN

CASHFLOW NACH STEUERN P.A.

3.057 €

STEUEREFFEKT P.A.

-2.357 €

Steuerbelastung

ABSCHREIBUNG (AFA) P.A.

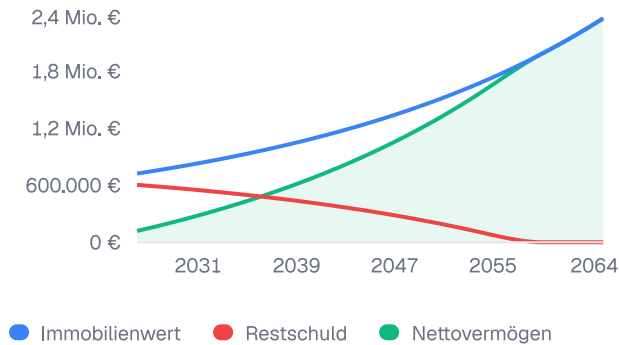
13.716 €

Entwicklung des Portfolios

Projektion auf Basis der eingegebenen Finanzierungs- und Wachstumsannahmen; alle Objekte zusammengefasst

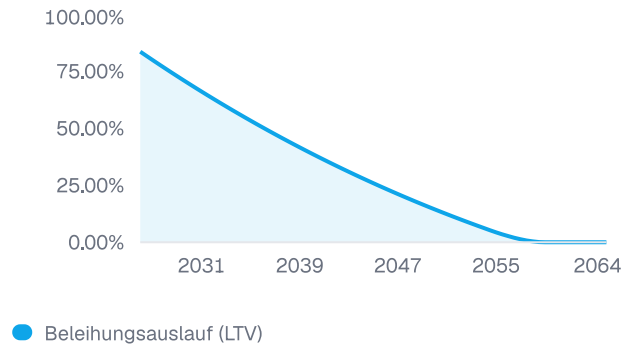
Entwicklung von Immobilienwert und Restschuld

Wie viel Sicherheit steckt im Portfolio?



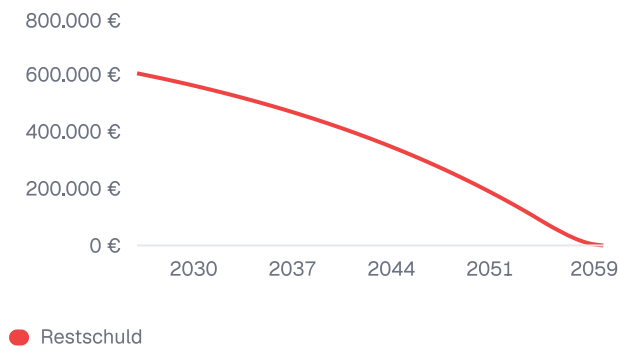
Entwicklung des Beleihungsauslaufs (LTV)

Wie entwickelt sich das Verhältnis von Restschuld zu Objektwert?



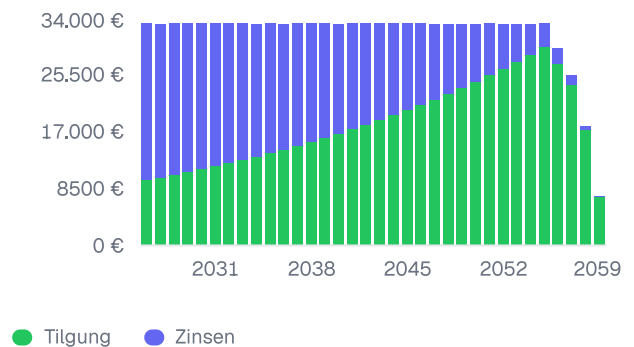
Schuldenabbau über Zeit

Wie viel Fremdkapital ist noch offen?



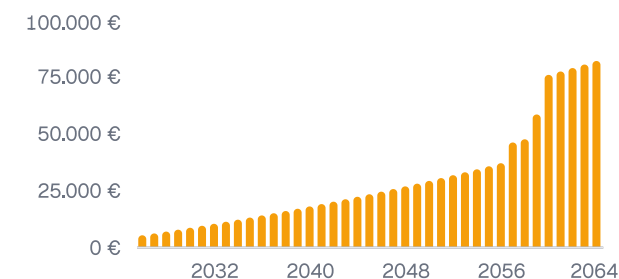
Zinsanteil vs. Tilgungsanteil

Wie verteilt sich der Kapitalsdienst über die Zeit?



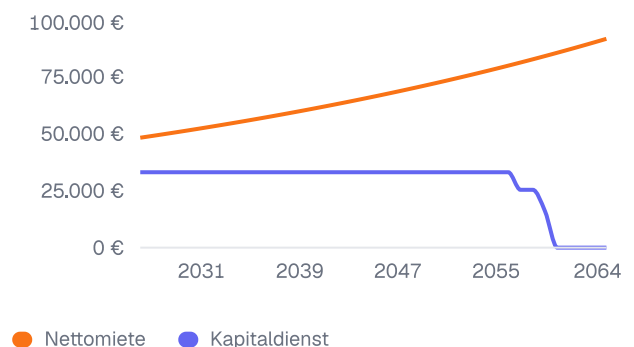
Cashflow-Entwicklung des Portfolios

Ist der Cashflow stabil?



Mieteinnahmen im Verhältnis zum Kapitalsdienst

Wird der Kapitalsdienst durch Mieteinnahmen gedeckt?

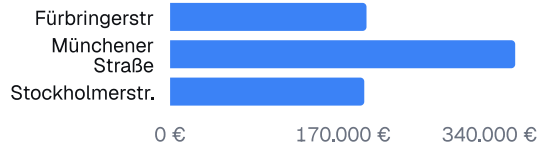


Objektvergleich

Kennzahlen je Immobilie im direkten Vergleich

Immobilienwert je Objekt

Welche Immobilie trägt am meisten zum Wert bei?



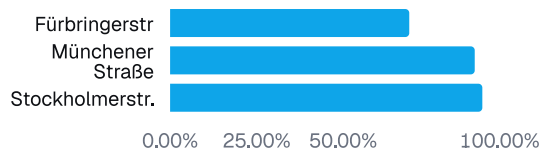
Restschuld je Objekt

Welche Immobilie trägt das größte Fremdkapital?



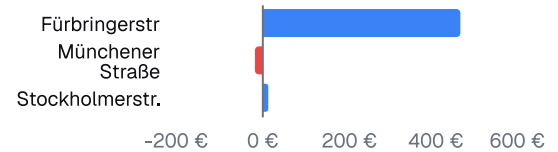
Beleihungsauslauf je Objekt

Welche Immobilie trägt das größte Risiko?



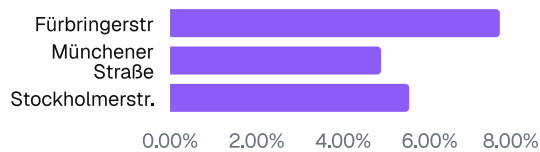
Cashflow je Objekt (mtl.)

Welche Immobilie belastet den Cashflow?



Nettorendite je Objekt

Welche Immobilie rentiert am besten?



Risiko- und Finanzierungsprofil

Sachliche Übersicht der bankrelevanten Risikokennzahlen des Portfolios

HÖCHSTER BELEIHUNGSZAUSLAUF

90.21%

Stockholmerstr.

NIEDRIGSTER CASHFLOW (MTL.)

-18 €

Münchener Straße

GRÖSSTE DARLEHENSEXPOSITION

298.376 €

Münchener Straße

GRÖSSTER MIETBEITRAG

42.27%

Münchener Straße

ÜBERSICHT DER ZINSBINDUNGEN

OBJEKT	ZINSBINDUNG	VERBLEIBEND
Fürbringerstr	10 Jahre	8 Jahre
Münchener Straße	10 Jahre	10 Jahre
Stockholmerstr.	10 Jahre	9 Jahre

KONZENTRATIONSRISEN

„Münchener Straße“ entspricht 47 % des geschätzten Portfoliowerts.

„Münchener Straße“ entspricht 49 % der gesamten Restschuld.

„Münchener Straße“ entspricht 42 % der gesamten Nettokaltmiete.

Fürbringerstr

Teilweise vermietet

10961



OBJEKTANGABEN

Immobilientyp	Eigentumswohnung
Stadt / Bezirk	
Wohnfläche	
Zimmer	
Baujahr	

MIETEINNAHMEN & KOSTEN

Monatliche Nettokaltmiete	1.390 €
Jährliche Nettokaltmiete	16.680 €
Miete pro m²	
Hausgeld / WEG-Kosten	120 €
Nicht umlagefähige Kosten	150 €
Instandhaltungsrücklage	100 €

RENDITE & CASHFLOW

Bruttorendite	9.53%
Nettorendite	7.62%
Monatl. Cashflow vor Steuern	457 €
Monatl. Cashflow nach Steuern	263 €

NOTIZEN

Enormer Wertzuwachs durch Auszug der Mieterin (alter Mietvertrag)

KAUFPREIS & WERT

Kaufpreis	175.000 €
Kaufnebenkosten	20.248 €
Gesamte Anschaffungskosten	195.248 €
Geschätzter Marktwert	192.938 €
Beleihungsauslauf	69.10%

FINANZIERUNG

Offene Darlehenssumme	133.318 €
Monatlicher Kapitaldienst	642 €
Zinssatz	4.00%
Tilgungsrate	1.50%
Zinsbindung	10 Jahre (8 verbl.)

BANKPERSPEKTIVE

Besicherungswert	192.938 €	Beitrag zu Mieteinnahmen	33.57%
Darlehensexposition	133.318 € (22 %)	Beitrag zum Cashflow (mtl.)	457 €

Risikohinweise: Leerstand von 3.00% berücksichtigt

Münchener Straße

10777

Teilweise vermietet

**OBJEKTANGABEN**

Immobilientyp	Eigentumswohnung
Stadt / Bezirk	Berlin-Schöneberg
Wohnfläche	
Zimmer	
Baujahr	
Kaufdatum	

KAUFPREIS & WERT

Kaufpreis	339.000 €
Kaufnebenkosten	37.527 €
Gesamte Anschaffungskosten	376.527 €
Geschätzter Marktwert	339.000 €
Beleihungsauslauf	88.02%

MIETEINNAHMEN & KOSTEN

Monatliche Nettokaltmiete	1.750 €
Jährliche Nettokaltmiete	21.000 €
Miete pro m²	
Hausgeld / WEG-Kosten	200 €
Nicht umlagefähige Kosten	220 €
Instandhaltungsrücklage	170 €

FINANZIERUNG

Offene Darlehenssumme	298.376 €
Monatlicher Kapitaldienst	1.326 €
Zinssatz	3.75%
Tilgungsrate	1.50%
Zinsbindung	10 Jahre (10 verbl.)

RENDITE & CASHFLOW

Bruttorendite	6.19%
Nettorendite	4.88%
Monatl. Cashflow vor Steuern	-18 €
Monatl. Cashflow nach Steuern	3 €

NOTIZEN

Schöner Dielenboden

BANKPERSPEKTIVE

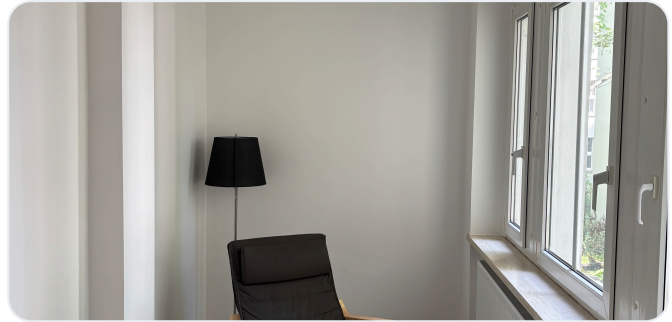
Besicherungswert	339.000 €	Beitrag zu Mieteinnahmen	42.27%
Darlehensexposition	298.376 € (49 %)	Beitrag zum Cashflow (mtl.)	-18 €

Risikohinweise: Hoher Beleihungsauslauf • Negativer Cashflow vor Steuern • Leerstand von 3.00% berücksichtigt

Stockholmerstr.

13359

Teilweise vermietet

**OBJEKTANGABEN**

Immobilientyp	Eigentumswohnung
Stadt / Bezirk	Berlin-Wedding
Wohnfläche	
Zimmer	
Baujahr	
Kaufdatum	

MIETEINNAHMEN & KOSTEN

Monatliche Nettokaltmiete	1.000 €
Jährliche Nettokaltmiete	12.000 €
Miete pro m²	
Hausgeld / WEG-Kosten	120 €
Nicht umlagefähige Kosten	70 €
Instandhaltungsrücklage	100 €

RENDITE & CASHFLOW

Bruttorendite	6.42%
Nettorendite	5.53%
Monatl. Cashflow vor Steuern	13 €
Monatl. Cashflow nach Steuern	-11 €

KAUFPREIS & WERT

Kaufpreis	187.000 €
Kaufnebenkosten	14.960 €
Gesamte Anschaffungskosten	201.960 €
Geschätzter Marktwert	190.740 €
Beleihungsauslauf	90.21%

FINANZIERUNG

Offene Darlehenssumme	172.072 €
Monatlicher Kapitaldienst	787 €
Zinssatz	3.82%
Tilgungsrate	1.50%
Zinsbindung	10 Jahre (9 verbl.)

BANKPERSPEKTIVE

Besicherungswert	190.740 €	Beitrag zu Mieteinnahmen	24.15%
Darlehensexposition	172.072 € (28 %)	Beitrag zum Cashflow (mtl.)	13 €

Risikohinweise: Hoher Beleihungsauslauf • Leerstand von 3.00% berücksichtigt