

Finanzierungsanfrage

Musterstraße 12, 39104 Magdeburg · Eigentumswohnung, 2 Zimmer, 68 m²

Deckblatt der Bonitätsakte · Ausgefülltes Muster nach Kapitel 3.2 · Alle Zahlen und Adressen sind erfunden.

Das Vorhaben in vier Zeilen

Erwerb einer seit elf Jahren durchgehend vermieteten Zweizimmerwohnung im Bestand, Baujahr 1994, in einer Wohnungseigentümergeinschaft mit 24 Einheiten. Die Wohnung ist bezugsfertig, kein Sanierungsstau, die Rücklage der Gemeinschaft liegt über dem Richtwert. Ziel ist der langfristige Bestandsaufbau, nicht der Weiterverkauf.

Objekt

Adresse	Musterstraße 12, 39104 Magdeburg, Wohnung Nr. 7, 2. OG
Typ, Baujahr	Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus, 1994
Wohnfläche	68 m²
Einheiten in der WEG	24, davon 6 vermietet
Miteigentumsanteil	81,2 / 1.000
Energieausweis	Verbrauchsausweis, 118 kWh/(m²·a), Klasse D
Zustand	Fenster 2016, Heizung 2019, Elektrik 2011 erneuert

Kaufpreis und Investition

Kaufpreis	95.000 €
Kaufnebenkosten	10.042 € (Grunderwerbsteuer 5,0 %, Notar und Grundbuch 2,0 %, Courtage 3,57 %)
Gesamtinvestition	105.042 €
Kaufpreis je m²	1.397 €

Ertrag

Ist-Kaltmiete	480 € monatlich · 5.760 € im Jahr
Ortsübliche Vergleichsmiete	7,45 €/m², entspricht 507 € – Ist-Miete liegt darunter
Kaufpreisfaktor	16,5
Bruttomietrendite	6,06 %
Nicht umlagefähige Kosten	1.551 € im Jahr, inklusive 680 € eigener Instandhaltungsrücklage
Nettomietrendite	4,01 % auf die Gesamtinvestition

Finanzierungswunsch

Darlehensbetrag	96.542 €
Eigenkapital	8.500 €, aus Tagesgeld, Nachweis liegt bei
Beleihungsauslauf zum Kaufpreis	101,6 %
Gewünschte Zinsbindung	15 Jahre
Anfängliche Tilgung	2,0 %, Sondertilgung 5 % jährlich erbeten

Kapitaldienst	5.744 € im Jahr, gedeckt zu 100 % aus der Miete zuzüglich 128 € monatlich aus dem Einkommen
---------------	---

Der Antragsteller in drei Zeilen

Unbefristet angestellt seit 2017 beim selben Arbeitgeber, Nettoeinkommen 2.850 € monatlich, keine Konsumkredite, SCHUFA-Score im Bereich „hervorragend“. Nach dem Kauf verbleiben 6.200 € Reserve, das entspricht rund vier Monatsausgaben. Erstes Investment, deshalb bewusst ein kleines Objekt in einer stabilen Lage.

Was an diesem Deal nicht glänzt

Beleihungsauslauf über 100 %. Bewusst gewählt, um die Reserve nicht aufzubrauchen. Bei Bedarf kann das Eigenkapital auf 15.000 € erhöht werden; die Reserve läge dann noch bei rund zwei Monatsausgaben.

Die Ist-Miete liegt 27 € unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Eine Anpassung nach § 558 BGB ist möglich, ist in der Kalkulation aber nicht angesetzt.

Der Heizkessel stammt von 2019 und liegt damit vor der Verschärfung der Nachrüstpflichten. Ein Austausch ist in den nächsten zehn Jahren nicht zu erwarten; für den Fall ist die Rücklage der Gemeinschaft mit 41 €/m² ausreichend dotiert.

Diese Seite ist kein Zugeständnis, sondern das Gegenteil: Wer die Schwächen seines eigenen Deals zuerst benennt, nimmt der Marktfolge die Arbeit ab – und die Diskussion vorweg.

Beigefügte Unterlagen

☐	01 Selbstauskunft mit Nachweisen
☐	02 Exposé und Grundriss
☐	03 Grundbuchauszug, Flurkarte
☐	04 Teilungserklärung mit Aufteilungsplan
☐	05 Wohnflächenberechnung
☐	06 Energieausweis
☐	07 WEG-Protokolle der letzten drei Jahre
☐	08 Wirtschaftsplan des laufenden Jahres, Nachweis der Erhaltungsrücklage
☐	09 Mietvertrag und Nachweis der Mieteingänge der letzten zwölf Monate

Ort, Datum

Unterschrift

Vorlage zum Ausfüllen

Dieselbe Struktur, leer. Eine Seite, nicht zwei – was hier nicht draufpasst, gehört in die Anlagen.

Objekt

Adresse

Typ, Baujahr

Wohnfläche

Einheiten in der WEG

Energieausweis

Zustand, letzte Maßnahmen

Kaufpreis und Investition

Kaufpreis

Kaufnebenkosten

Gesamtinvestition

Kaufpreis je m²

Ertrag

Ist-Kaltmiete

Ortsübliche Vergleichsmiete

Kaufpreisfaktor

Bruttomietrendite

Nicht umlagefähige Kosten

Nettomietrendite

Finanzierungswunsch

Darlehensbetrag

Eigenkapital und Herkunft

Beleihungsauslauf

Zinsbindung

Anfängliche Tilgung,
Sondertilgung

Kapitaldienst

Antragsteller in drei Zeilen

Was an diesem Deal nicht glänzt
