



LOEVE INVESTMENT RECHNER

Investment-Arbeitsblatt

Die wichtigsten Eingaben und Kennzahlen für einen schnellen, nachvollziehbaren Immobilien-Check.

Stand August 2026

OBJEKTDATEN

Investment auf einen Blick

Objekt / Adresse	
Kaufpreis	
Wohnfläche	
Gewerbefläche	
Grundstück	
Einheiten	
Stellplätze	
Baujahr	

Miete und Kosten

Ist-Nettokaltmiete p.a.	
Soll-Nettokaltmiete p.a.	
Nicht umlagefähige Kosten p.a.	
Instandhaltung p.a.	
Leerstandsansatz p.a.	
Initialer CapEx	

KENNZAHLEN

Schnelle Berechnung

Kennzahl	Vereinfachte Formel	Ergebnis
Kaufpreisfaktor	Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete	
Bruttorendite	Jahresnettokaltmiete / Kaufpreis x 100	
Kaufpreis je m ²	Kaufpreis / relevante Fläche	
Net Operating Income	Mietertrag - objektbezogene nicht umlagefähige Kosten	
Gesamterwerb	Kaufpreis + Erwerbsnebenkosten + Initial-CapEx	
LTV	Darlehen / Kaufpreis x 100	
DSCR	NOI / jährlicher Kapitaldienst	

Wichtig

Kennzahlen müssen immer auf derselben Datenbasis verglichen werden. Ist-Miete und Soll-Miete sollten nicht vermischt, CapEx und nicht umlagefähige Kosten nicht ausgeblendet werden.

FINANZIERUNG

Kapitalstruktur und Cashflow

Eigenkapital	
Darlehensbetrag	
Sollzins p.a.	
Anfängliche Tilgung p.a.	
Kapitaldienst p.a.	
NOI p.a.	
Cashflow vor Steuern p.a.	

Sensitivität

Wie robust ist der Deal, wenn Annahmen nicht eintreten?

Szenario	NOI	DSCR	Cashflow
Miete -5 %			
Basis			
Miete +5 %			

INVESTMENT MEMO

Warum kaufen - warum nicht?

Investment These	
Drei größte Chancen	
Drei größte Risiken	
CapEx 0-3 Jahre	
Wertsteigerungshebel	
Exit-Szenario	
Maximaler Ankaufspreis	

Hinweis

Diese Publikation dient der allgemeinen Orientierung und ersetzt keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Energie- oder Sachverständigenberatung. Angaben und Prüfungsumfang sind stets an das konkrete Objekt und den Einzelfall anzupassen.