

Bankmappe

Stand: 16.8.2026 · 1 Objekt

Vermögensaufstellung, Kapitaldienstdeckung, Mietnachweis und Verlauf über zehn Jahre.

1. Vermögensaufstellung

Objekt	Kaufpreis	Darlehen	Restschuld	Getilgt	LTV
Musterwohnung (Beispiel)	230.000,00 €	208.311,00 €	205.107,65 €	3.203,35 €	89,18 %
Summe	230.000,00 €	208.311,00 €	205.107,65 €	3.203,35 €	

Saldo (Kaufpreis minus Restschuld): 24.892,35 €.
Angesetzt ist der KAUFPREIS, nicht ein geschätzter Verkehrswert — die Bewertung nimmt die Bank selbst vor.
Gesamtkosten inkl. Nebenkosten 254.311,00 €, davon eingesetztes Eigenkapital 46.000,00 €.

2. Kapitaldienstdeckung

Objekt	Jahresmiete	Bewirtschaftung	Nettomiete	Kapitaldienst	Deckung
Musterwohnung (Beispiel)	10.500,00 €	360,00 €	10.140,00 €	9.373,92 €	1,08×
Summe	10.500,00 €	360,00 €	10.140,00 €	9.373,92 €	1,08×

Deckung = Nettomiete geteilt durch Zins und Tilgung. Die Mieten tragen den Kapitaldienst knapp.
Bewirtschaftung = nicht umlegbares Hausgeld und Versicherungsbeiträge. Ein Sicherheitsabschlag auf die Mieten ist NICHT vorgenommen — welcher Satz gilt, entscheidet das Haus.

3. Mietnachweis 2025

Objekt	Soll-Jahresmiete	Belegt 2025	Differenz
Musterwohnung (Beispiel)	10.500,00 €	10.500,00 €	0,00 €
Summe	10.500,00 €	10.500,00 €	0,00 €

Grundlage sind die im System bestätigten Mieteingänge (Kaltanteil), nicht die Planung.

5. Verlauf über zehn Jahre

Jahr	Miete	Zins	Tilgung	Kapitaldienst	Restschuld
2025	10.500,00 €	7.290,84 €	2.083,08 €	9.373,92 €	208.311,00 €
2026	10.500,00 €	7.223,04 €	2.150,88 €	9.373,92 €	206.194,15 €
2027	10.500,00 €	7.146,60 €	2.227,44 €	9.374,04 €	204.002,00 €
2028	10.500,00 €	7.067,40 €	2.306,64 €	9.374,04 €	201.731,89 €
2029	10.500,00 €	6.985,32 €	2.388,72 €	9.374,04 €	199.381,04 €
2030	10.500,00 €	6.900,36 €	2.473,68 €	9.374,04 €	196.946,57 €
2031	10.500,00 €	6.812,40 €	2.561,64 €	9.374,04 €	194.425,52 €
2032	10.500,00 €	6.721,20 €	2.652,72 €	9.373,92 €	191.814,80 €
2033	10.500,00 €	6.626,88 €	2.747,04 €	9.373,92 €	189.111,23 €
2034	10.500,00 €	6.529,20 €	2.844,84 €	9.374,04 €	186.311,50 €

Gerechnet ohne angenommene Wertsteigerung. Mietsteigerung nur, soweit vertraglich erfasst.
Nicht enthalten: Konditionen nach dem Ende der Zinsbindung.

6. Objektverzeichnis

Objekt	Adresse	Erworben	Zinssatz	Bindung bis
Musterwohnung (Beispiel)	Musterstraße 12, 68161 Musterstadt	16.02.2025	3,50 %	16.02.2035

NICHT ENTHALTEN und gesondert beizubringen: Einkommensnachweise, Selbstauskunft zur Person, sonstige Verbindlichkeiten außerhalb dieser Objekte, Grundbuchauszüge, Teilungserklärung, aktuelle Mietverträge und Kontoauszüge. Diese Mappe fasst nur zusammen, was in Dein Immo Tresor erfasst ist.