

Immobilien-Cashflow berechnen: Formel und Beispi

Der Cashflow zeigt, was nach laufenden Ein- und Auszahlungen monatlich tatsächlich übrig bleibt. Für eine belastbare Rechnung gehören neben der Kreditrate auch nicht umlagefähige Kosten, Rücklagen und ein Leerstandspuffer dazu.

Objekt / Einheit

Zeitraum / Anlass

Verantwortlich

Datum

Ablageort

Schnell-Check

- ☐ Nettokaltmiete
- ☐ Leerstandspuffer
- ☐ Kreditrate
- ☐ Nicht umlagefähige Kosten
- ☐ Verwaltung
- ☐ Instandhaltungsrücklage

Arbeitsschritte

1. Monatliche Einnahmen erfassen

Starte mit der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete und ergänze nur Einnahmen, die dem Eigentümer wirtschaftlich verbleiben.

2. Laufende Auszahlungen abziehen

Ziehe Kreditrate, nicht umlagefähige Kosten, Verwaltung, Rücklagen und realistische Leerstands- oder Ausfallpuffer ab.

3. Szenarien statt Wunschwert

Rechne einen Basisfall sowie vorsichtige Varianten für Zins, Instandhaltung und Mietausfall, bevor du eine Kaufentscheidung triffst.

Praxis-Hinweis

Diese Vorlage ersetzt keine Rechtsberatung. Prüfe rechtliche Einzelfragen gesondert und lege Unterlagen beim passenden Objekt ab.

Fehler vermeiden

- ☐ Warmmiete als Einnahme angesetzt
- ☐ Tilgung in der Liquidität vergessen
- ☐ Rücklage zu niedrig gewählt
- ☐ Nur einen optimistischen Fall gerechnet

Notizen
