

Beispielkalkulation vom 20.08.2025

Für: info@propertee.de



4er WG München, Karl-Marx-Ring | 99

€ 600.000

Karl-Marx-Ring 60, 81735 München

Beschreibung

Zimmer	4
Etage	1. OG rechts
Größe	81,16m ²
Balkon/Terrasse	Loggia, Keller
Baujahr	1971
Apartment-Typ	Eigentumswohnung
Sanierung	2025
Bauzustand	Bestand
Anlageklasse	WG-Wohnung
Mietstatus	Vermietet
Vermietet seit	22.04.2025
Energieeffizienzklasse	Klasse D
Energieausweistyp	
Energieverbrauch	125 kWh/(m ² *a)
Heizungsart	Fernwärme

Details

Kaltmiete	€ 3.080,00
Hausgeld	€ 564,02
Verwaltungskosten	€ 119,00
MEA	0.882 %

Wir weisen explizit auf den Disclaimer in unseren AGB hin:

„Die auf den Webseiten der Gesellschaft aufgeführten Informationen dienen ausschließlich Informationszwecken und stellen keine individuelle Anlageempfehlung dar.

Sie sollen lediglich eine selbständige Anlageentscheidung des Besuchers erleichtern und ersetzen nicht eine anleger- und anlagegerechte Beratung.

Die in der Ausarbeitung enthaltenen Informationen wurden sorgfältig zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

Die auf den Webseiten der Gesellschaft aufgeführten Objekte und etwaigen Kommentare sind urheberrechtlich geschützt.“

Dieser Ausdruck wurde unter Eingabe eigener Annahmen/Berechnungsparameter erstellt von: info@propertee.de

© 2025 Investagon Group GmbH, Lizenznehmer: PROPERTEE Real Estate GmbH

Ihre Zahlen

Eigenkapital	10,00 % (€ 60.000)
Kredithöhe 1	€ 540.000
Kreditzins	3,50 %
Tilgung im 1. Jahr	2,00 %
Preis	€ 600.000
Kaltmiete pro Monat	€ 3.080,00

Annahmen zur Entwicklung

Wertsteigerung pro Jahr	1,50 %
Mietsteigerung pro Jahr	1,50 %
Leerstandsrate	0,00 %

Ihre Investition
€ 107.173

Kalkulation des Investition

Kaufpreis / m ²	€ 7.392,80
Kaltmiete 37,95 €/m ²	€ 3.080,00
Bruttorendite	6,16 %
Netto-Cashflow n. Steuer* (p.M, ersten 12 Monate*)	€ 2.043,51
Eigenkapital-Verzinsung n. St.* Haltedauer 10 Jahre, nach Steuern	14,04 %

* Für eine individuelle steuerliche Einschätzung wenden Sie sich an Ihre Steuerberatung.

Investmentinformation

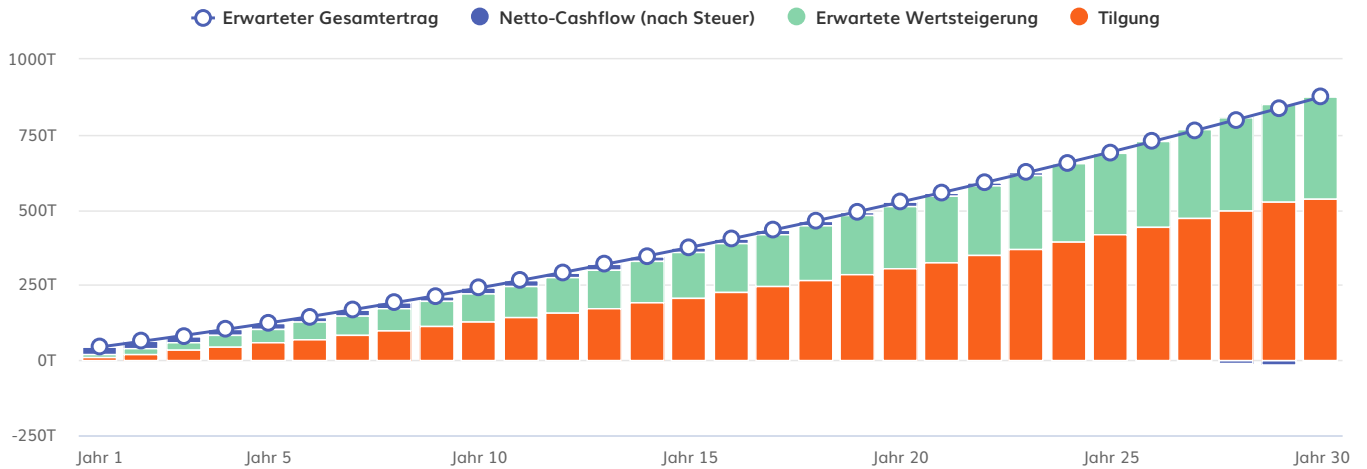
Kaufpreis	€ 600.000
+ Kaufnebenkosten	€ 47.173
Transaktionsgebühr	3,57 % (€ 19.201)
Grunderwerbsteuer	3,50 % (€ 18.824)
Grundbucheintragung Kaufvertrag	0,50 % (€ 2.689)
Notar- / Rechtsanwaltskosten	1,00 % (€ 5.378)
Grundbucheintragung Pfandrecht	0,20 % (€ 1.080)

Gesamtkosten **€ 647.173**

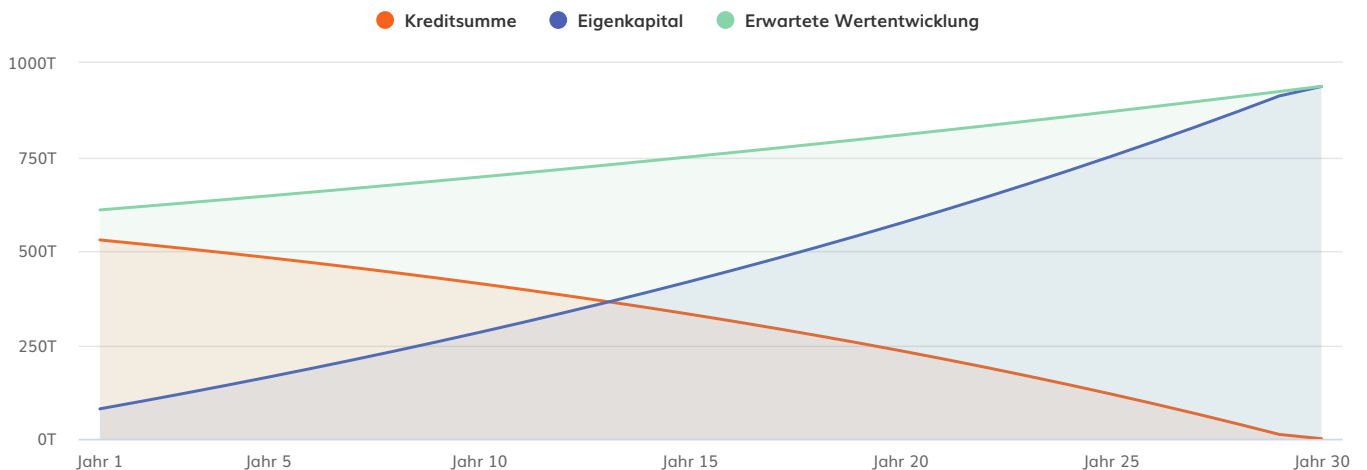
Kaufpreis/ m2	Durchschnittlicher Kaufpreis der Immobilie pro m2 Wohnfläche
Kaltmiete	Derzeitige Miete oder Einschätzung zur marktüblichen Miete der Immobilie.
Bruttorendite	Die Bruttorendite ist die prozentuale Rendite, die durch Division der Jahreskaltmiete durch den Immobilienkaufpreis (ohne Kaufnebenkosten) berechnet wird.
Nettorendite	Die Nettorendite ist die um Kaufnebenkosten und laufende Kosten angepasste Bruttorendite Berechnung: Die Nettorendite berechnet die Netto-Einnahmen der Immobilie (Kaltmiete minus nicht-umlagefähiges Hausgeld minus Instandhaltungsrücklage) im Verhältnis zum Gesamtpreis der Immobilie (inkl. Kaufnebenkosten, inkl. Möbel, inkl. Anfangsinvestitionen). *1. Jahr = Fertigstellung / 1. Jahr Mieteinnahmen
Netto-Cashflow	*1. Jahr = Fertigstellung / 1. Jahr Mieteinnahmen
Netto-Cashflow n. Steuer*	Der Netto-Cashflow nach Steuern im 1. Jahr zeigt die durchschnittlichen Einnahmen pro Monat nach laufenden Kosten sowie steuerlichen Effekten. Steuerliche Abschreibungen (z.B. des Gebäudes) werden in dieser Kennzahl berücksichtigt. *1. Jahr = Fertigstellung / 1. Jahr Mieteinnahmen
Gesamtkapital-Verzinsung	Die Gesamtkapitalverzinsung zeigt die jährliche durchschnittliche Verzinsung auf das eingesetzte Kapital bei einem Einsatz von 100% Eigenkapital (= Nettocashflows exkl. Finanzierung vor Steuer).
Eigenkapital-Verzinsung	Die Eigenkapitalverzinsung zeigt die jährliche durchschnittliche Verzinsung auf das eingesetzte Eigenkapital. Der Finanzierungscashflow wird hier berücksichtigt (= Nettocashflows inkl. Finanzierung vor Steuer).
Eigenkapital-Verzinsung n. St.*	Die Eigenkapitalverzinsung nach Steuer zeigt die jährliche durchschnittliche Verzinsung auf das eingesetzte Eigenkapital nach steuerlichen Effekten. Der Finanzierungscashflow wird hier berücksichtigt. Zudem werden steuerliche Effekte berücksichtigt (= Nettocashflows inkl. Finanzierung nach Steuer).
Die Kennzahl wird mit der Methode "interner Zinsfuß" berechnet. Es werden alle laufenden Erträge sowie steuerliche Effekte berücksichtigt Die Kennzahl wird für einen Halte-Zeitraum von 10 Jahren ab Zeitpunkt der Fertigstellung / 1. Jahr Mieteinnahmen mit dann fiktivem Verkauf und Realisierung der erwarteten Wertsteigerung berechnet.	

Erwartete Werte basierend auf Ihren Annahmen | Alle Werte in €

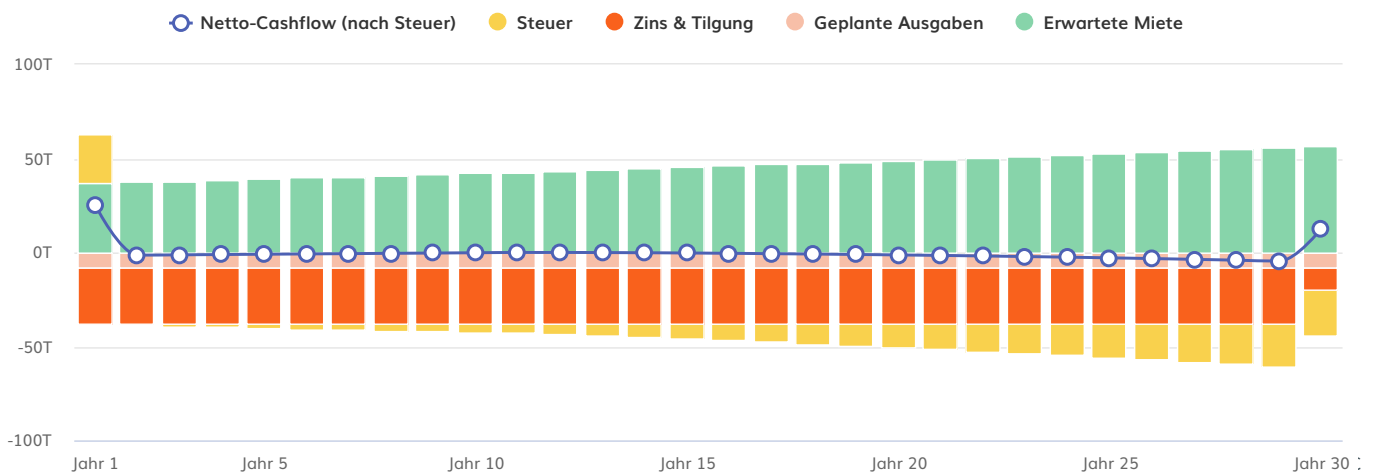
Vermögensentwicklung (kumuliert)*



Eigenkapital-Aufbau*



Cashflow-Zusammensetzung*



Wir weisen explizit auf den Disclaimer in unseren AGB hin:

„Die auf den Webseiten der Gesellschaft aufgeführten Informationen dienen ausschließlich Informationszwecken und stellen keine individuelle Anlageempfehlung dar.

Sie sollen lediglich eine selbständige Anlageentscheidung des Besuchers erleichtern und ersetzen nicht eine anleger- und anlagegerechte Beratung.

Die in der Ausarbeitung enthaltenen Informationen wurden sorgfältig zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

Die auf den Webseiten der Gesellschaft aufgeführten Objekte und etwaigen Kommentare sind urheberrechtlich geschützt.“

Dieser Ausdruck wurde unter Eingabe eigener Annahmen/Berechnungsparameter erstellt von: info@propertee.de

© 2025 Investagon Group GmbH, Lizenznehmer: PROPERTEE Real Estate GmbH

Kalkulation



Erwartete Werte basierend auf Ihren Annahmen | Alle Werte in €

Zahlungsflüsse bei Haltedauer 10 Jahre*

	Investition	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Σ
Objektkauf												
Kaufpreis	-600.000										696.324	
Kaufnebenkosten (ohne Anfangskreditkosten)	-46.093											
INVESTMENT CASHFLOW	-646.093										696.324	50.232
EINNAHMEN												
Vermietbare Monate	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
Miete	36.960	37.514	38.077	38.648	39.228	39.816	40.414	41.020	41.635	42.260		
Summe Einnahmen	36.960	37.514	38.077	38.648	39.228	39.816	40.414	41.020	41.635	42.260		395.573
AUSGABEN												
Hausgeld + IH-Rücklage	-6.768	-6.768	-6.768	-6.768	-6.768	-6.768	-6.768	-6.768	-6.768	-6.768	-6.768	
Verwaltungskosten	-1.428	-1.428	-1.428	-1.428	-1.428	-1.428	-1.428	-1.428	-1.428	-1.428	-1.428	
Summe Ausgaben	-8.196	-8.196	-8.196	-8.196	-8.196	-8.196	-8.196	-8.196	-8.196	-8.196	-8.196	
OPERATIVER CASHFLOW	28.764	29.318	29.881	30.452	31.032	31.620	32.217	32.824	33.439	34.063		313.610
FINANZIERUNG												
Kreditsumme	540.000										-413.301	
Anfangskreditkosten	-1.080											
Zinsen & Tilgung	-29.700	-29.700	-29.700	-29.700	-29.700	-29.700	-29.700	-29.700	-29.700	-29.700	-29.700	
- davon Zinsen	-18.900	-18.522	-18.131	-17.726	-17.307	-16.873	-16.424	-15.959	-15.478	-14.981		
- davon Tilgungen	-10.800	-11.178	-11.569	-11.974	-12.393	-12.827	-13.276	-13.741	-14.222	-14.719		
FINANZIERUNGS-CASHFLOW	538.920	-29.700	-29.700	-29.700	-29.700	-29.700	-29.700	-29.700	-29.700	-29.700	-443.001	-171.381
ERTRAG/AUFWAND												
NETTO-CASHFLOW	-107.173	-936	-382	181	752	1.332	1.920	2.517	3.124	3.739	287.387	192.461
STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN												
NETTO-CASHFLOW ohne Investment	-1.080	-936	-382	181	752	1.332	1.920	2.517	3.124	3.739	4.363	
+ Tilgung	10.800	11.178	11.569	11.974	12.393	12.827	13.276	13.741	14.222	14.719		
- Abschreibung Gebäude	-8.319	-8.319	-8.319	-8.319	-8.319	-8.319	-8.319	-8.319	-8.319	-8.319	-8.319	
- Erhaltungsaufwand (1. Jahr)	-62.160											
Ergebnis vor Steuer	-1.080	-60.615	2.477	3.431	4.407	5.406	6.428	7.474	8.545	9.641	10.764	
STEUERBELASTUNG (-) / STEUERERSPARNIS (+) (GRENZSTEUER)	454	25.458	-1.040	-1.441	-1.851	-2.271	-2.700	-3.139	-3.589	-4.049	-4.521	
NETTO-CASHFLOW NACH STEUER	-106.719	24.522	-1.422	-1.260	-1.099	-939	-780	-622	-465	-311	282.866	193.771
Erwartete Wertentwicklung												
Erwartete Wertentwicklung	600.000	609.000	618.135	627.407	636.818	646.370	656.066	665.907	675.896	686.034	696.324	
Kreditsumme Jahresende	540.000	529.200	518.022	506.453	494.479	482.085	469.258	455.982	442.242	428.020	413.301	
Eigenkapital	60.000	79.800	100.113	120.954	142.340	164.285	186.808	209.925	233.654	258.014	283.024	

* Erwartete Werte basierend auf Ihren Annahmen | Alle Werte in €

WERTENTWICKLUNG

Wertsteigerung	1,50 %
Mietsteigerung	1,50 %

ANDERE INFORMATIONEN

Grenzsteuerbelastung	42,00 %
----------------------	---------

KAUFNEBENKOSTEN

Transaktionsgebühr	3,57 %
Grunderwerbsteuer	3,50 %
Grundbucheintragung (Kauf)	0,50 %
Notar- / Rechtsanwaltskosten	1,00 %

KAUFPREISAUFTEILUNG

Grundanteil	€ 156.000,00
Gebäudeanteil	€ 381.840,00
	€ 537.840,00
Erhaltungsaufwand	€ 62.160,00

ABSCHREIBUNGSGRUNDLAGE

Grundanteil (für Abschreibung)	€ 167.984,15
Gebäudeanteil (für Abschreibung)	€ 415.948,74
Abschreibung in % pro Jahr	2,00 %
Erhaltungsaufwand (Werbungskosten)	€ 62.160
Kaufnebenkosten der Finanzierung (Werbungskosten)	€ 1.080,00





