Beispielkalkulation

Für: info@propertee.de

Objektinformationen

4er WG München Bogenhausen (Erhaltungsaufwand) | 3

€ 665.000

Regina-Ullmann-Straße 73, 81929 München

Beschreibung

Zimmer	4
Etage	EG
Größe	86,00m^2
Balkon/Terrasse	Balkon, Keller
Baujahr	1972
Apartment-Typ	Eigentumswohnung
Sanierung	2025
Bauzustand	Sanierung
Anlageklasse	WG-Wohnung
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieverbrauch	93 kWh/(m²*a)
Heizungsart	Fernwärme

Details

Kaltmiete	€ 3.200,00
Hausgeld	€ 297,45
Verwaltungskosten	€ 119,00
MEA	1.035 %

Extras

- Sanierungsbeginn nach Kauf

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, eine Marke der Immoheld Ventures GmbH

Eigenkapital	10,00 % (€ 66.500)
Kredithöhe 1	€ 598.500
Kreditzins	3,50 %
Tilgung | im 1. Jahr	2,00 %
Preis	€ 665.000
Kaltmiete | pro Monat	€ 3.200,00

Annahmen zur Entwicklung

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

Ihre Investition

€ 118.783

Kaufpreis / m^2	€ 7.732,56
Kaltmiete | 37,21 €/m^2	€ 3.200,00
Bruttorendite	5,77 %
Nettorendite | im 1. Jahr*	4,66 %
Netto-Cashflow (p.M, ersten 12 Monate*)	€ 56,42
Netto-Cashflow n. Steuer* (p.M, ersten 12 Monate*)	€ 2.386,41
Gesamtkapital-Verzinsung Haltedauer 10 Jahre	6,35 %
Eigenkapital-Verzinsung Haltedauer 10 Jahre	12,25 %
Eigenkapital-Verzinsung n. St.* Haltedauer 10 Jahre, nach Steuern	13,68 %

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

Investmentinformation

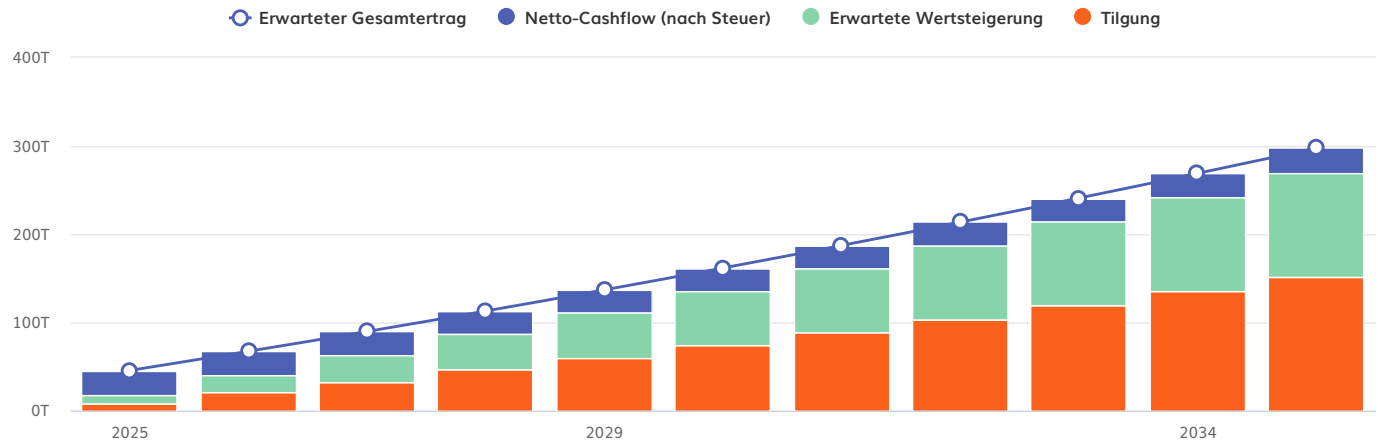
Kaufpreis	€ 665.000
+ Kaufnebenkosten	€ 52.283
Transaktionsgebühr	3,57 % (€ 21.281)
Grunderwerbsteuer	3,50 % (€ 20.864)
Grundbucheintragung Kaufvertrag	0,50 % (€ 2.981)
Notar- / Rechtsanwaltskosten	1,00 % (€ 5.961)
Grundbucheintragung Pfandrecht	0,20 % (€ 1.197)
Gesamtkosten	€ 717.283

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, eine Marke der Immoheld Ventures GmbH

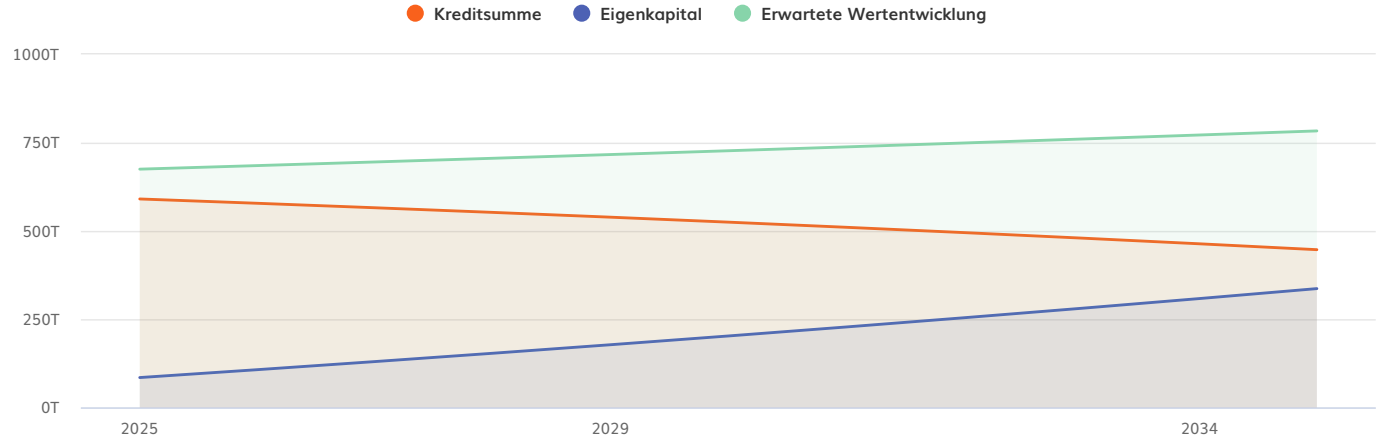
Kaufpreis/ m2	Durchschnittlicher Kaufpreis der Immobilie pro m2 Wohnfläche
Kaltmiete	Derzeitige Miete oder Einschätzung zur marktüblichen Miete der Immobilie.
Bruttorendite	Die Bruttorendite ist die prozentuale Rendite, die durch Division der Jahreskaltmiete durch den Immobilienkaufpreis (ohne Kaufnebenkosten) berechnet wird.
Nettorendite	Die Nettorendite ist die um Kaufnebenkosten und laufende Kosten angenpasste Bruttorendite Berechnung: Die Nettorendite berechnet die Netto-Einnahmen der Immobilie (Kaltmiete minus nicht-umlagefähiges Hausgeld minus Instandhaltungsrücklage) im Verhältnis zum Gesamtkaufpreis 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 (= Nettcashflows 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.

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, eine Marke der Immoheld Ventures GmbH

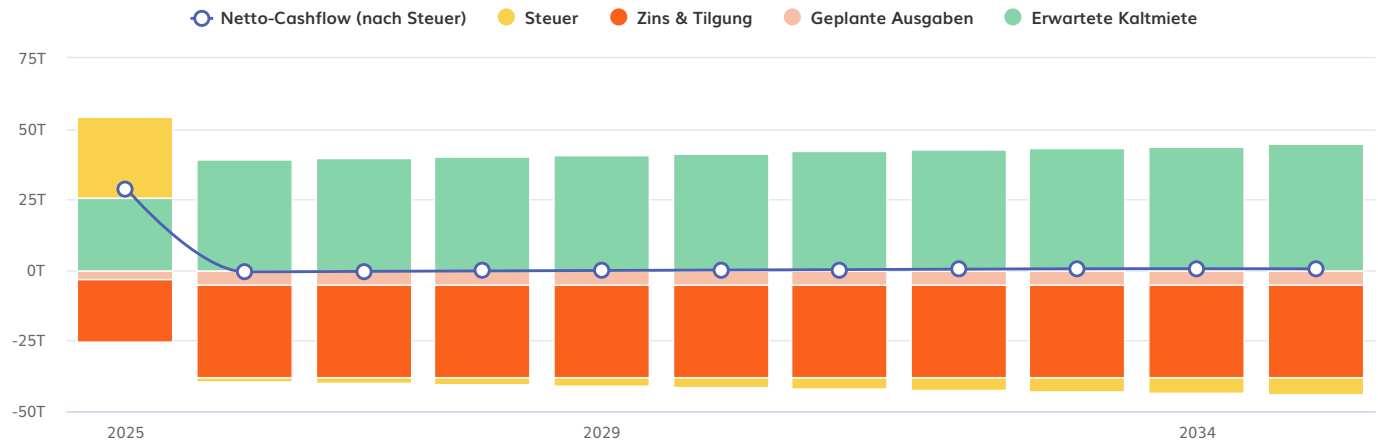
Vermögensentwicklung (kumuliert)*



Eigenkapital-Aufbau*



Cashflow-Zusammensetzung*



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

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, eine Marke der Immoheld Ventures GmbH

Kalkulation

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Σ
OBJEKTKAUF												
Kaufpreis	-665.000										783.336	
Kaufnebenkosten (ohne Anfangskreditkosten)	-51.086											
INVESTMENT CASHFLOW	-716.086										783.336	67.250
EINNAHMEN												
Vermietbare Monate	8	12	12	12	12	12	12	12	12	12	4	
Kaltmiete	25.600	38.976	39.561	40.154	40.756	41.368	41.988	42.618	43.257	43.906	14.855	
Summe Einnahmen	25.600	38.976	39.561	40.154	40.756	41.368	41.988	42.618	43.257	43.906	14.855	413.039
AUSGABEN												
Hausgeld + IH-Rücklage	-2.380	-3.569	-3.569	-3.569	-3.569	-3.569	-3.569	-3.569	-3.569	-3.569	-1.190	
Verwaltungskosten	-952	-1.428	-1.428	-1.428	-1.428	-1.428	-1.428	-1.428	-1.428	-1.428	-476	
Summe Ausgaben	-3.332	-4.997	-4.997	-4.997	-4.997	-4.997	-4.997	-4.997	-4.997	-4.997	-1.666	
OPERATIVER CASHFLOW	**22.268**	**33.979**	**34.563**	**35.157**	**35.759**	**36.370**	**36.991**	**37.621**	**38.260**	**38.909**	**13.189**	**363.065**
FINANZIERUNG												
Kreditsumme	598.500										-457.948	
Anfangskreditkosten	-1.197											
Zinsen & Tilgung	-21.945	-32.918	-32.918	-32.918	-32.918	-32.918	-32.918	-32.918	-32.918	-32.918	-10.973	
- davon Zinsen	*-13.965*	*-20.668*	*-20.239*	*-19.796*	*-19.336*	*-18.861*	*-18.369*	*-17.860*	*-17.333*	*-16.788*	*-5.408*	
- davon Tilgungen	*-7.980*	*-12.249*	*-12.678*	*-13.122*	*-13.581*	*-14.056*	*-14.548*	*-15.058*	*-15.585*	*-16.130*	*-5.565*	
FINANZIERUNGS-CASHFLOW	**575.358**	**-32.918**	**-32.918**	**-32.918**	**-32.918**	**-32.918**	**-32.918**	**-32.918**	**-32.918**	**-32.918**	**-468.921**	**-189.820**
ERTRAG/AUFWAND												
NETTO-CASHFLOW	**-118.460**	**1.061**	**1.646**	**2.239**	**2.841**	**3.453**	**4.073**	**4.703**	**5.342**	**5.991**	**327.605**	**240.495**
STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN												
NETTO-CASHFLOW ohne Investment	-874	1.061	1.646	2.239	2.841	3.453	4.073	4.703	5.342	5.991	2.217	
+ Tilgung	7.980	12.249	12.678	13.122	13.581	14.056	14.548	15.058	15.585	16.130	5.565	
- Abschreibung Gebäude	-6.147	-9.220	-9.220	-9.220	-9.220	-9.220	-9.220	-9.220	-9.220	-9.220	-3.073	
- Erhaltungsaufwand (1. Jahr)	-68.894											
Ergebnis vor Steuer	-67.934	4.090	5.104	6.141	7.202	8.289	9.401	10.540	11.707	12.901	4.708	
STEUERERSPARNIS (+) / STEUERBELASTUNG (-) (GRENZSTEUER)	28.532	-1.718	-2.143	-2.579	-3.025	-3.481	-3.949	-4.427	-4.917	-5.418	-1.977	
NETTO-CASHFLOW NACH STEUER	**-89.927**	**-657**	**-498**	**-340**	**-184**	**-29**	**125**	**276**	**426**	**455**	**325.627**	**235.274**
Erwartete Wertentwicklung	*674.975*	*685.100*	*695.376*	*705.807*	*716.394*	*727.140*	*738.047*	*749.118*	*760.354*	*771.760*	*783.336*	
Kreditsumme Jahresende	*590.520*	*578.271*	*565.593*	*552.471*	*538.890*	*524.833*	*510.285*	*495.227*	*479.643*	*463.513*	*457.948*	
Eigenkapital	*84.455*	*106.829*	*129.784*	*153.336*	*177.504*	*202.306*	*227.762*	*253.890*	*280.711*	*308.247*	*325.388*	

* 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 %

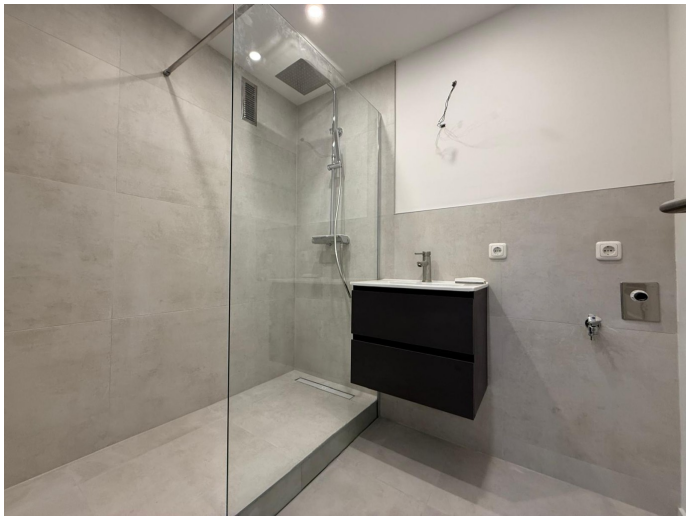
KAUFPREISAUFTEILUNG

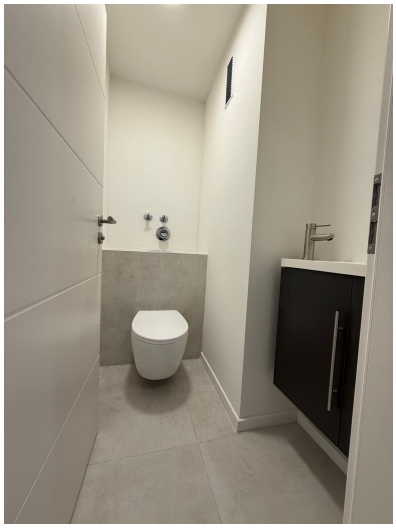
Grundanteil	€ 172.900,00
Gebäudeanteil	€ 423.206,00
	€ 596.106,00
Erhaltungsaufwand	€ 68.894,00

ABSCHREIBUNGSGRUNDLAGE

Grundanteil (für Abschreibung)	€ 186.182,43
Gebäudeanteil (für Abschreibung)	€ 461.009,85
Abschreibung in % pro Jahr	2,0 %
Erhaltungsaufwand (Werbungskosten)	€ 68.894
Kaufnebenkosten der Finanzierung (Werbungskosten)	€ 1.197,00

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, eine Marke der Immoheld Ventures GmbH





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, eine Marke der Immoheld Ventures GmbH

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, eine Marke der Immoheld Ventures GmbH