

Für: info@propertee.de

Objektinformationen

3er-WG München Laim | 1

€ 535.000

Senftenauerstraße 18, 80689 München



Beschreibung

Zimmer	3
Etage	EG
Größe	64,00m ²
Balkon/Terrasse	Balkon, Keller
Baujahr	1961
Apartment-Typ	Eigentumswohnung
Sanierung	2025
Bauzustand	Sanierung
Anlageklasse	Eigentumswohnung
Energieeffizienzklasse	Klasse D
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Heizungsart	Ölheizung

Details

Kaltmiete	€ 2.500,00
Hausgeld	€ 152,50
Verwaltungskosten	€ 89,25
MEA	2.7 %
Extras	
· Sanierungsbeginn nach Kauf	

Eigenkapital	10,00 % (€ 53.500)
Kredithöhe 1	€ 481.500
Kreditzins	3,50 %
Tilgung im 1. Jahr	2,00 %
Preis	€ 535.000
Kaltmiete pro Monat	€ 2.500,00

Annahmen zur Entwicklung

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

Ihre Investition
€ 95.562

Kaufpreis / m ²	€ 8.359,38
Kaltmiete 39,06 €/m ²	€ 2.500,00
Bruttorendite	5,61 %
Nettorendite im 1. Jahr*	4,70 %
Netto-Cashflow (p.M, ersten 12 Monate*)	€ 63,87
Netto-Cashflow n. Steuer* (p.M, ersten 12 Monate*)	€ 1.922,55
Gesamtkapital-Verzinsung Haltedauer 10 Jahre	6,38 %
Eigenkapital-Verzinsung Haltedauer 10 Jahre	12,40 %
Eigenkapital-Verzinsung n. St.* Haltedauer 10 Jahre, nach Steuern	13,69 %

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

Investmentinformation

Kaufpreis	€ 535.000
+ Kaufnebenkosten	€ 42.062
Transaktionsgebühr	3,57 % (€ 17.121)
Grunderwerbsteuer	3,50 % (€ 16.785)
Grundbucheintragung Kaufvertrag	0,50 % (€ 2.398)
Notar- / Rechtsanwaltskosten	1,00 % (€ 4.796)
Grundbucheintragung Pfandrecht	0,20 % (€ 963)
Gesamtkosten	€ 577.062

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.

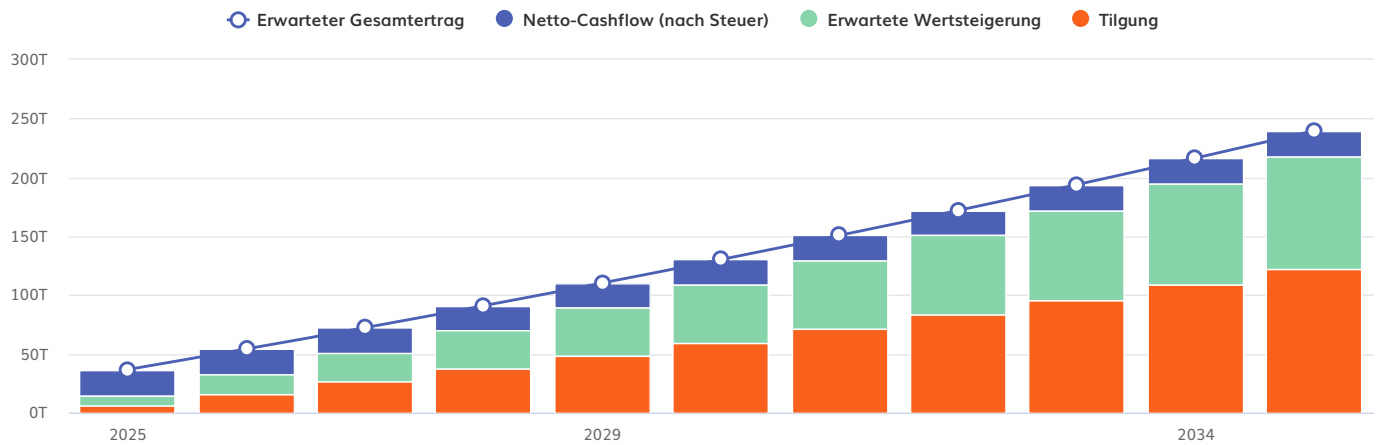
Die auf den Webseiten der Gesellschaft aufgeführten Objekte und etwaigen Kommentare sind urheberrechtlich geschützt.“

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

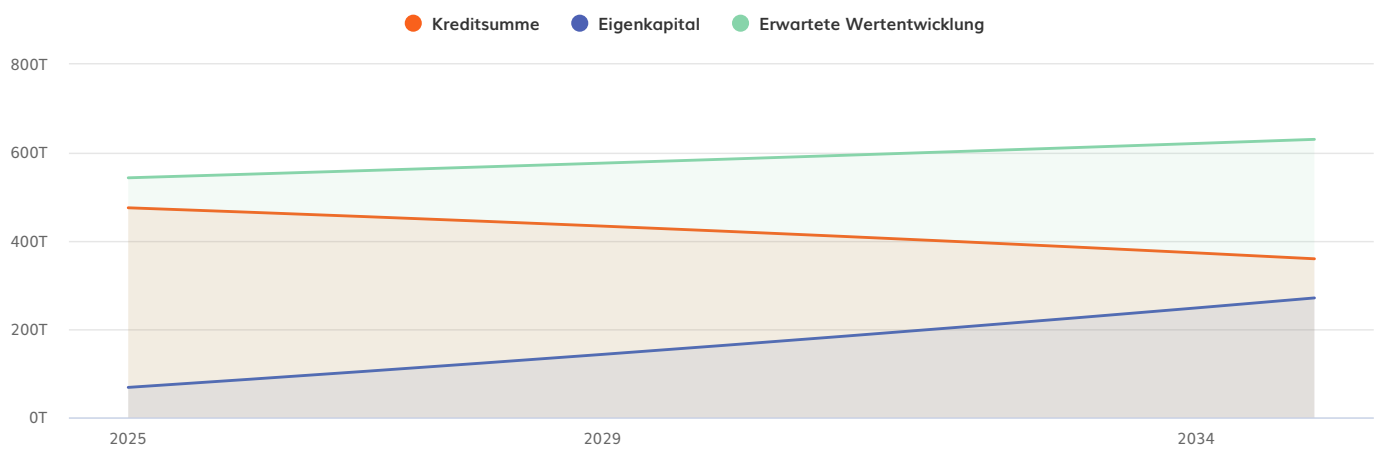
© 2025 Investagon, eine Marke der Immoheld Ventures GmbH

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 angepasste 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).
Netto-Cashflow	*1. Jahr = Fertigstellung / 1. Jahr Mieteinnahmen
Netto-Cashflow n. Steuer*	*1. Jahr = Fertigstellung / 1. Jahr Mieteinnahmen 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.
Gesamtkapital-Verzinsung	*1. Jahr = Fertigstellung / 1. Jahr Mieteinnahmen 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.

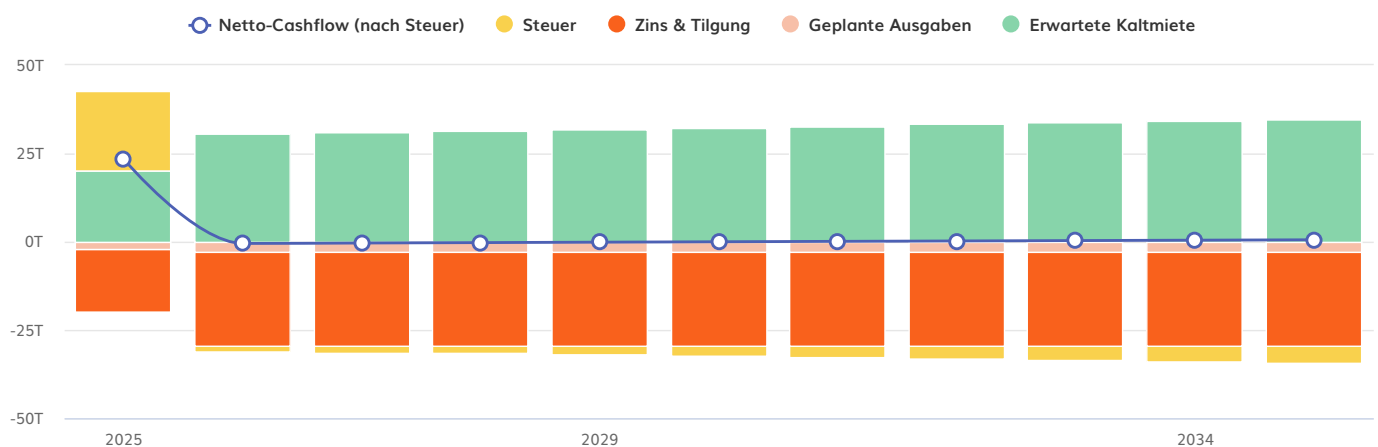
Vermögensentwicklung (kumuliert)*



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

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Σ
OBJEKTKAUF												
Kaufpreis	-535.000										630.203	
Kaufnebenkosten (ohne Anfangskreditkosten)	-41.099											
INVESTMENT CASHFLOW	-576.099										630.203	54.103
EINNAHMEN												
Vermietbare Monate	8	12	12	12	12	12	12	12	12	12	4	
Kaltmiete	20.000	30.450	30.907	31.370	31.841	32.319	32.803	33.295	33.795	34.302	11.605	
Summe Einnahmen	20.000	30.450	30.907	31.370	31.841	32.319	32.803	33.295	33.795	34.302	11.605	322.687
AUSGABEN												
Hausgeld + IH-Rücklage	-1.220	-1.830	-1.830	-1.830	-1.830	-1.830	-1.830	-1.830	-1.830	-1.830	-610	
Verwaltungskosten	-714	-1.071	-1.071	-1.071	-1.071	-1.071	-1.071	-1.071	-1.071	-1.071	-357	
Summe Ausgaben	-1.934	-2.901	-2.901	-2.901	-2.901	-2.901	-2.901	-2.901	-2.901	-2.901	-967	
OPERATIVER CASHFLOW	18.066	27.549	28.006	28.469	28.940	29.418	29.902	30.394	30.894	31.401	10.638	293.677
FINANZIERUNG												
Kreditsumme	481.500										-368.424	
Anfangskreditkosten	-963											
Zinsen & Tilgung	-17.655	-26.483	-26.483	-26.483	-26.483	-26.483	-26.483	-26.483	-26.483	-26.483	-8.828	
- davon Zinsen	-11.235	-16.628	-16.283	-15.926	-15.556	-15.174	-14.778	-14.369	-13.945	-13.506	-4.351	
- davon Tilgungen	-6.420	-9.855	-10.200	-10.557	-10.926	-11.309	-11.704	-12.114	-12.538	-12.977	-4.477	
FINANZIERUNGS-CASHFLOW	462.882	-26.483	-26.483	-26.483	-26.483	-26.483	-26.483	-26.483	-26.483	-26.483	-377.252	-152.713
ERTRAG/AUFWAND												
NETTO-CASHFLOW	-95.152	1.066	1.523	1.987	2.457	2.935	3.420	3.912	4.411	4.918	263.589	195.068
STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN												
NETTO-CASHFLOW ohne Investment	-552	1.066	1.523	1.987	2.457	2.935	3.420	3.912	4.411	4.918	1.811	
+ Tilgung	6.420	9.855	10.200	10.557	10.926	11.309	11.704	12.114	12.538	12.977	4.477	
- Abschreibung Gebäude	-4.792	-7.187	-7.187	-7.187	-7.187	-7.187	-7.187	-7.187	-7.187	-7.187	-2.396	
- Erhaltungsaufwand (1. Jahr)	-55.426											
Ergebnis vor Steuer	-54.350	3.734	4.536	5.356	6.196	7.056	7.937	8.838	9.762	10.708	3.892	
STEUERERSPARNIS (+) / STEUERBELASTUNG (-) (GRENZSTEUER)	22.827	-1.568	-1.905	-2.250	-2.602	-2.964	-3.333	-3.712	-4.100	-4.497	-1.635	
NETTO-CASHFLOW NACH STEUER	-72.325	-502	-382	-263	-145	-29	86	200	311	421	261.955	189.328

Erwartete Wertentwicklung

543.025 551.170 559.438 567.829 576.347 584.992 593.767 602.674 611.714 620.889 630.203

Kreditsumme Jahresende

475.080 465.225 455.026 444.469 433.543 422.234 410.530 398.416 385.878 372.901 368.424

Eigenkapital

67.945 85.945 104.412 123.361 142.804 162.758 183.237 204.257 225.836 247.988 261.778

* 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	€ 149.800,00
Gebäudeanteil	€ 329.774,00
	€ 479.574,00
Erhaltungsaufwand	€ 55.426,00

ABSCHREIBUNGSGRUNDLAGE

Grundanteil (für Abschreibung)	€ 161.307,86
Gebäudeanteil (für Abschreibung)	€ 359.365,63
Abschreibung in % pro Jahr	2,0 %
Erhaltungsaufwand (Werbungskosten)	€ 55.426
Kaufnebenkosten der Finanzierung (Werbungskosten)	€ 963,00

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