

# Beispielkalkulation vom 20.08.2025



Für: info@propertee.de



## 4er WG München Feldmoching, Linus-Funke-Weg (Erhaltungsaufwand) | 19

€ 650.000

Linus-Funke-Weg 7, 80995 München

### Beschreibung

Zimmer	4
Etage	4. OG
Größe	70,00m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	Balkon, Keller
Baujahr	1966
Apartment-Typ	Eigentumswohnung
Sanierung	2025
Bauzustand	Sanierung
Anlageklasse	WG-Wohnung
Energieeffizienzklasse	Klasse D
Energieausweistyp	
Energieverbrauch	112 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Heizungsart	Erdgas

### Details

Kaltmiete	€ 3.550,00
Hausgeld	€ 162,19
Verwaltungskosten	€ 238,00
MEA	1.394 %
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 Group GmbH, Lizenznehmer: PROPERTEE Real Estate GmbH

## Ihre Zahlen

Eigenkapital	10,00 % (€ 65.000)
Kredithöhe 1	€ 585.000
Kreditzins	3,50 %
Tilgung   im 1. Jahr	2,00 %
Preis	€ 650.000
Kaltmiete   pro Monat	€ 3.550,00

Ihre Investition  
**€ 116.104**

## Annahmen zur Entwicklung

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

## Kalkulation des Investition

Kaufpreis / m <sup>2</sup>	€ 9.285,71
Kaltmiete   50,71 €/m <sup>2</sup>	€ 3.550,00
Bruttorendite	6,55 %
Netto-Cashflow n. Steuer* (p.M, ersten 12 Monate*)	€ 2.534,59
Eigenkapital-Verzinsung n. St.* Haltedauer 10 Jahre, nach Steuern	17,20 %

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

## Investmentinformation

Kaufpreis	€ 650.000
+ Kaufnebenkosten	€ 51.104
Transaktionsgebühr	3,57 % (€ 20.801)
Grunderwerbsteuer	3,50 % (€ 20.393)
Grundbucheintragung Kaufvertrag	0,50 % (€ 2.913)
Notar- / Rechtsanwaltskosten	1,00 % (€ 5.827)
Grundbucheintragung Pfandrecht	0,20 % (€ 1.170)

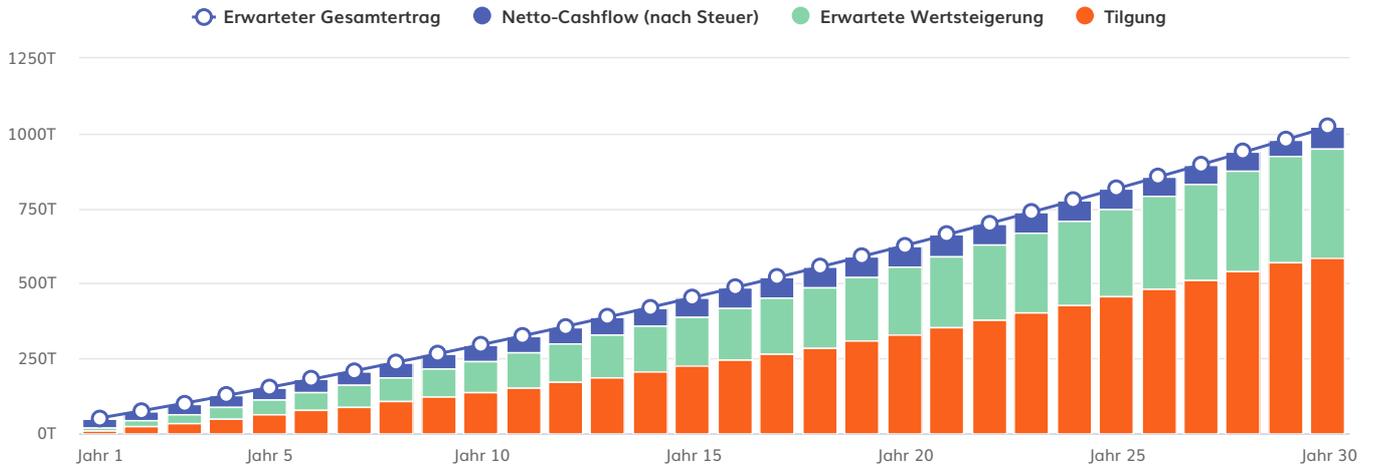
---

**Gesamtkosten** € **701.104**

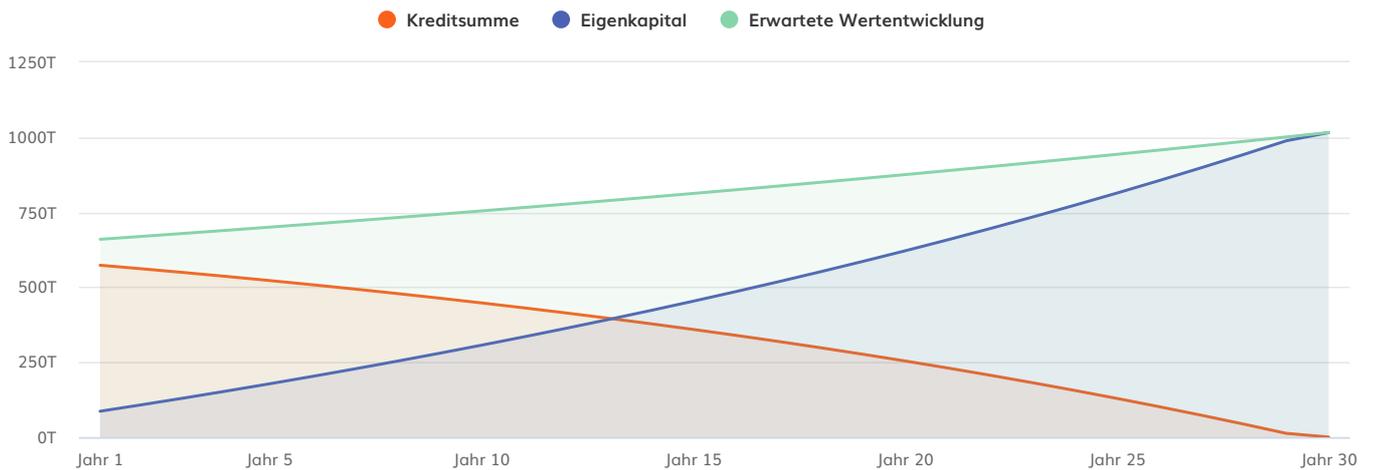
Kaufpreis/ m2	Durchschnittlicher Kaufpreis der Immobilie pro m2 Wohnfläche
Kaltmiete	Derzeitige Miete oder Einschätzung zur marktüblichen Miete der Immobilie.
Bruttorendite	Die Bruttorendite ist die prozentuale Rendite, die durch Division der Jahreskaltmiete durch den Immobilienkaufpreis (ohne Kaufnebenkosten) berechnet wird.
Nettorendite	<p>Die Nettorendite ist die um Kaufnebenkosten und laufende Kosten angepasste Bruttorendite</p> <p>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).</p> <p>*1. Jahr = Fertigstellung / 1. Jahr Mieteinnahmen</p>
Netto-Cashflow	*1. Jahr = Fertigstellung / 1. Jahr Mieteinnahmen
Netto-Cashflow n. Steuer*	<p>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.</p> <p>*1. Jahr = Fertigstellung / 1. Jahr Mieteinnahmen</p>
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).
	<p>Die Kennzahl wird mit der Methode "interner Zinsfuß" berechnet. Es werden alle laufenden Erträge sowie steuerliche Effekte berücksichtigt</p> <p>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.</p>

Erwartete Werte basierend auf Ihren Annahmen | Alle Werte in €

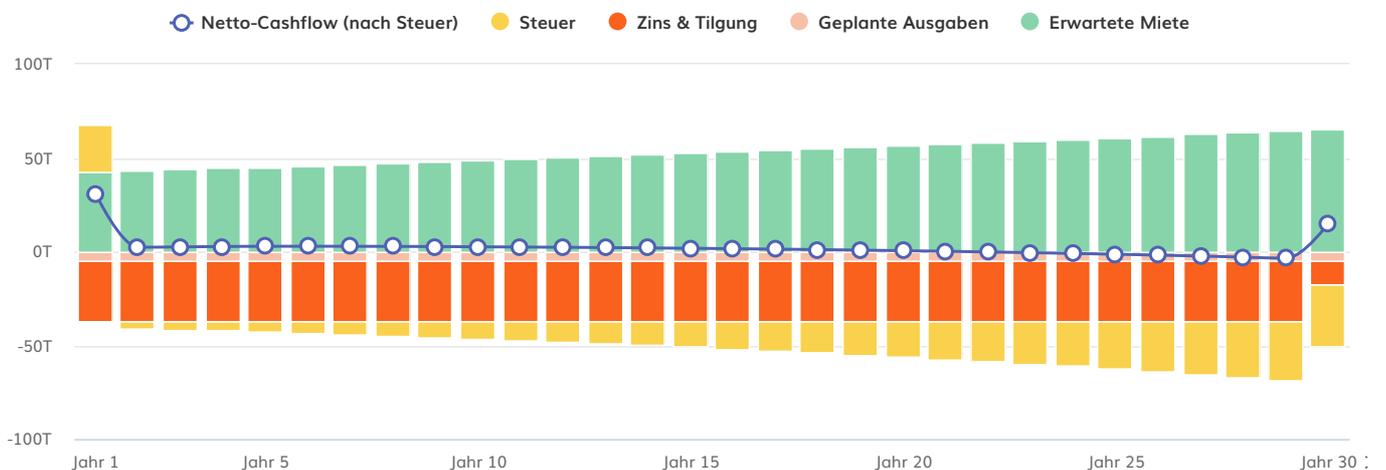
## Vermögensentwicklung (kumuliert)\*



## 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
<b>Objektkauf</b>												
Kaufpreis	-650.000										754.352	
Kaufnebenkosten (ohne Anfangskreditkosten)	-49.934											
<b>INVESTMENT CASHFLOW</b>	<b>-699.934</b>										<b>754.352</b>	<b>54.418</b>
<b>EINNAHMEN</b>												
Vermietbare Monate		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
Miete		42.600	43.239	43.888	44.546	45.214	45.892	46.581	47.279	47.989	48.708	
Summe Einnahmen		42.600	43.239	43.888	44.546	45.214	45.892	46.581	47.279	47.989	48.708	455.936
<b>AUSGABEN</b>												
Hausgeld + IH-Rücklage		-1.946	-1.946	-1.946	-1.946	-1.946	-1.946	-1.946	-1.946	-1.946	-1.946	
Verwaltungskosten		-2.856	-2.856	-2.856	-2.856	-2.856	-2.856	-2.856	-2.856	-2.856	-2.856	
Summe Ausgaben		-4.802	-4.802	-4.802	-4.802	-4.802	-4.802	-4.802	-4.802	-4.802	-4.802	
<b>OPERATIVER CASHFLOW</b>		<b>37.798</b>	<b>38.437</b>	<b>39.085</b>	<b>39.744</b>	<b>40.412</b>	<b>41.090</b>	<b>41.778</b>	<b>42.477</b>	<b>43.186</b>	<b>43.906</b>	<b>407.913</b>
<b>FINANZIERUNG</b>												
Kreditsumme	585.000											-447.742
Anfangskreditkosten	-1.170											
Zinsen & Tilgung		-32.175	-32.175	-32.175	-32.175	-32.175	-32.175	-32.175	-32.175	-32.175	-32.175	
- davon Zinsen		-20.475	-20.065	-19.642	-19.203	-18.749	-18.279	-17.793	-17.289	-16.768	-16.229	
- davon Tilgungen		-11.700	-12.110	-12.533	-12.972	-13.426	-13.896	-14.382	-14.886	-15.407	-15.946	
<b>FINANZIERUNGS-CASHFLOW</b>	<b>583.830</b>	<b>-32.175</b>	<b>-479.917</b>	<b>-185.663</b>								
<b>ERTRAG/AUFWAND</b>												
<b>NETTO-CASHFLOW</b>	<b>-116.104</b>	<b>5.623</b>	<b>6.262</b>	<b>6.910</b>	<b>7.569</b>	<b>8.237</b>	<b>8.915</b>	<b>9.603</b>	<b>10.302</b>	<b>11.011</b>	<b>318.340</b>	<b>276.668</b>
<b>STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN</b>												
NETTO-CASHFLOW ohne Investment	-1.170	5.623	6.262	6.910	7.569	8.237	8.915	9.603	10.302	11.011	11.731	
+ Tilgung		11.700	12.110	12.533	12.972	13.426	13.896	14.382	14.886	15.407	15.946	
- Abschreibung Gebäude		-9.012	-9.012	-9.012	-9.012	-9.012	-9.012	-9.012	-9.012	-9.012	-9.012	
- Erhaltungsaufwand (1. Jahr)		-67.340										
Ergebnis vor Steuer	-1.170	-59.030	9.359	10.431	11.528	12.651	13.799	14.973	16.176	17.406	18.665	
<b>STEUERERSPARNIS (+) / STEUERBELASTUNG (-) (GRENZSTEUER)</b>	<b>491</b>	<b>24.792</b>	<b>-3.931</b>	<b>-4.381</b>	<b>-4.842</b>	<b>-5.313</b>	<b>-5.795</b>	<b>-6.289</b>	<b>-6.794</b>	<b>-7.310</b>	<b>-7.839</b>	
<b>NETTO-CASHFLOW NACH STEUER</b>	<b>-115.613</b>	<b>30.415</b>	<b>2.331</b>	<b>2.529</b>	<b>2.727</b>	<b>2.844</b>	<b>2.855</b>	<b>2.835</b>	<b>2.782</b>	<b>2.695</b>	<b>309.191</b>	<b>245.590</b>
<i>Erwartete Wertentwicklung</i>	650.000	659.750	669.646	679.691	689.886	700.235	710.738	721.399	732.220	743.203	754.352	
<i>Kreditsumme Jahresende</i>	585.000	573.300	561.190	548.657	535.685	522.259	508.363	493.981	479.095	463.688	447.742	
<i>Eigenkapital</i>	65.000	86.450	108.456	131.034	154.201	177.976	202.375	227.418	253.125	279.515	306.609	

\* 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	€ 169.000,00
Gebäudeanteil	€ 413.660,00
	<b>€ 582.660,00</b>
Erhaltungsaufwand	€ 67.340,00

## ABSCHREIBUNGSGRUNDLAGE

Grundanteil (für Abschreibung)	€ 181.982,83
Gebäudeanteil (für Abschreibung)	€ 450.611,13
Abschreibung in % pro Jahr	2,00 %
Erhaltungsaufwand (Werbungskosten)	€ 67.340
Kaufnebenkosten der Finanzierung (Werbungskosten)	€ 1.170,00



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 Group GmbH, Lizenznehmer: PROPERTEE Real Estate 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 Group GmbH, Lizenznehmer: PROPERTEE Real Estate GmbH

# Objektfotos



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](mailto:info@propertee.de)

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