

Für: info@propertee.de

Objektinformationen

4er WG München Feldmoching (Erhaltungsaufwand) | 31

€ 586.000

Ratoldstraße 26, 80995 München



Beschreibung

Zimmer	4
Etage	3. OG, Mitte rechts
Größe	72,00m ²
Balkon/Terrasse	Loggia, Keller
Baujahr	1972
Apartment-Typ	Eigentumswohnung
Sanierung	2025
Bauzustand	Sanierung
Anlageklasse	WG-Wohnung
Energieeffizienzklasse	Klasse B
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieverbrauch	70 kWh/(m ² *a)
Heizungsart	Fernwärme

Details

Kaltmiete	€ 2.900,00
Hausgeld	€ 763,41
Verwaltungskosten	€ 119,00
MEA	0.606 %
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 % (€ 58.600)
Kredithöhe 1	€ 527.400
Kreditzins	3,50 %
Tilgung im 1. Jahr	2,00 %
Preis	€ 586.000
Kaltmiete pro Monat	€ 2.900,00

Annahmen zur Entwicklung

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

Ihre Investition

€ 104.708

Kaufpreis / m ²	€ 8.138,89
Kaltmiete 40,28 €/m ²	€ 2.900,00
Bruttorendite	5,94 %
Nettorendite im 1. Jahr*	3,84 %
Netto-Cashflow (p.M, ersten 12 Monate*)	€ -385,16
Netto-Cashflow n. Steuer* (p.M, ersten 12 Monate*)	€ 1.836,48
Gesamtkapital-Verzinsung Haltedauer 10 Jahre	5,41 %
Eigenkapital-Verzinsung Haltedauer 10 Jahre	8,32 %
Eigenkapital-Verzinsung n. St.* Haltedauer 10 Jahre, nach Steuern	10,93 %

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

Investmentinformation

Kaufpreis	€ 586.000
+ Kaufnebenkosten	€ 46.108
Transaktionsgebühr	3,57 % (€ 18.768)
Grunderwerbsteuer	3,50 % (€ 18.400)
Grundbucheintragung Kaufvertrag	0,50 % (€ 2.629)
Notar- / Rechtsanwaltskosten	1,00 % (€ 5.257)
Grundbucheintragung Pfandrecht	0,20 % (€ 1.055)
Gesamtkosten	€ 632.108

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.

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.

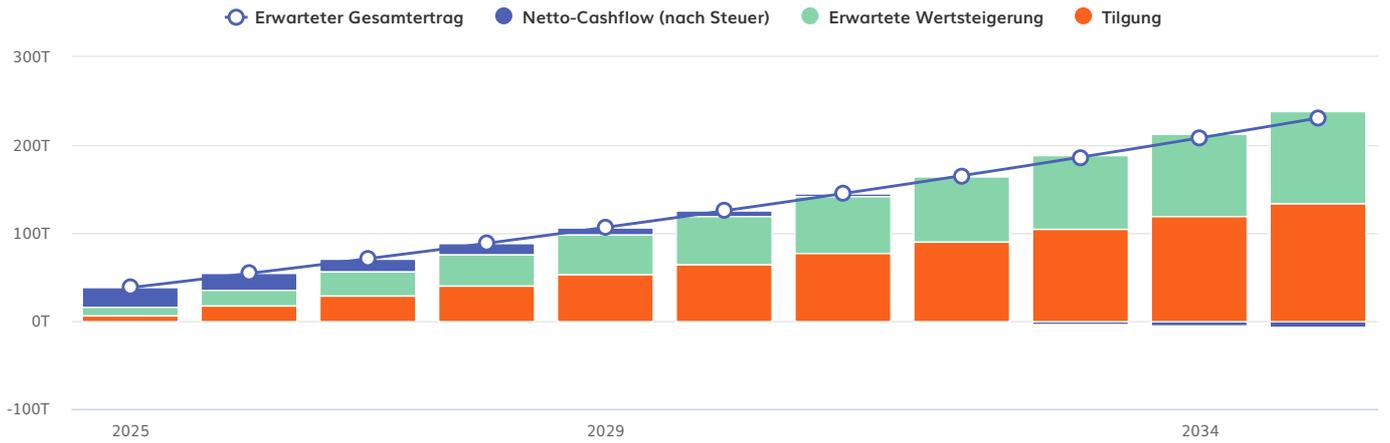
Die in der Ausarbeitung enthaltenen Informationen wurden sorgfältig zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

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

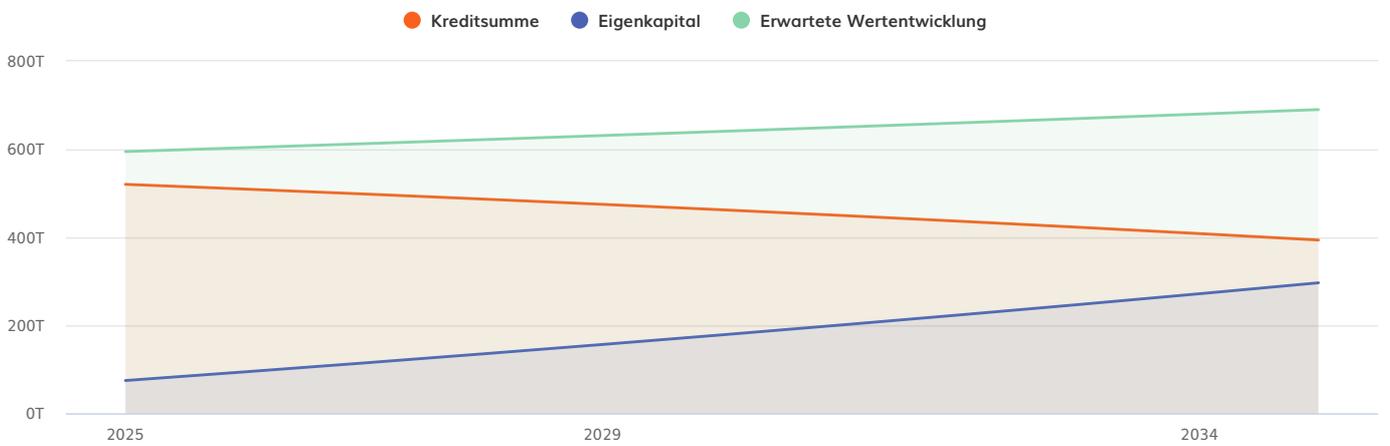
Dieser Ausdruck wurde unter Eingabe eigener Annahmen/Berechnungsparameter erstellt von: info@propertee.de

© 2025 Investagon, eine Marke der Immoheld Ventures GmbH

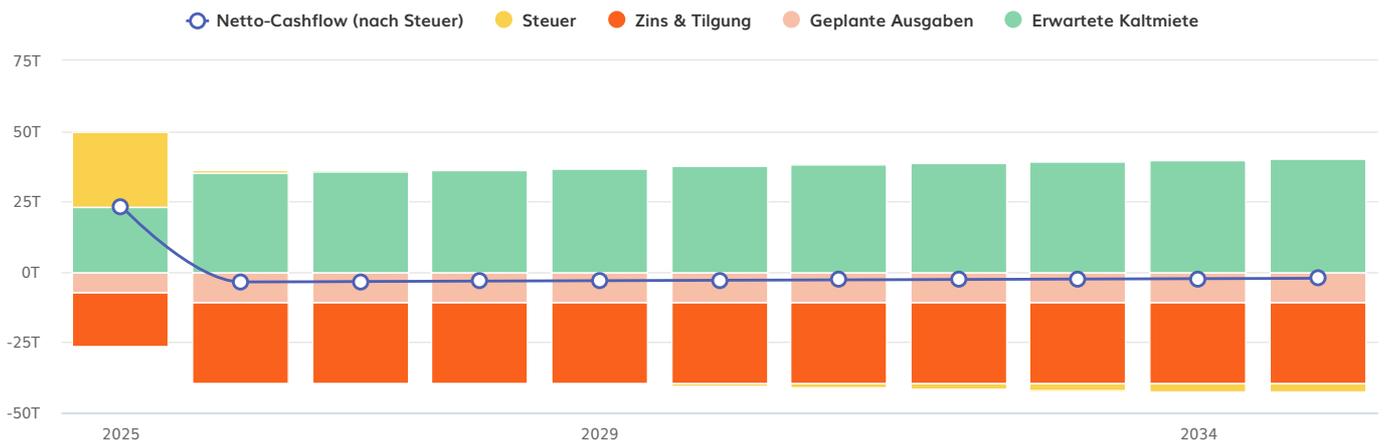
Vermögensentwicklung (kumuliert)*



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

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Σ
OBJEKTKAUF												
Kaufpreis	-586.000										690.278	
Kaufnebenkosten (ohne Anfangskreditkosten)	-45.053											
INVESTMENT CASHFLOW	-631.053										690.278	59.225
EINNAHMEN												
Vermietbare Monate	8	12	12	12	12	12	12	12	12	12	4	
Kaltmiete	23.200	35.322	35.852	36.390	36.935	37.489	38.052	38.623	39.202	39.790	13.462	
Summe Einnahmen	23.200	35.322	35.852	36.390	36.935	37.489	38.052	38.623	39.202	39.790	13.462	374.317
AUSGABEN												
Hausgeld + IH-Rücklage	-6.107	-9.161	-9.161	-9.161	-9.161	-9.161	-9.161	-9.161	-9.161	-9.161	-3.054	
Verwaltungskosten	-952	-1.428	-1.428	-1.428	-1.428	-1.428	-1.428	-1.428	-1.428	-1.428	-476	
Summe Ausgaben	-7.059	-10.589	-3.530									
OPERATIVER CASHFLOW	16.141	24.733	25.263	25.801	26.347	26.901	27.463	28.034	28.613	29.201	9.933	268.428
FINANZIERUNG												
Kreditsumme	527.400										-403.545	
Anfangskreditkosten	-1.055											
Zinsen & Tilgung	-19.338	-29.007	-29.007	-29.007	-29.007	-29.007	-29.007	-29.007	-29.007	-29.007	-9.669	
- davon Zinsen	-12.306	-18.213	-17.835	-17.444	-17.039	-16.620	-16.187	-15.738	-15.274	-14.793	-4.765	
- davon Tilgungen	-7.032	-10.794	-11.172	-11.563	-11.968	-12.387	-12.820	-13.269	-13.733	-14.214	-4.904	
FINANZIERUNGS-CASHFLOW	507.007	-29.007	-413.214	-167.270								
ERTRAG/AUFWAND												
NETTO-CASHFLOW	-107.905	-4.274	-3.744	-3.206	-2.660	-2.106	-1.544	-973	-394	194	286.997	160.383
STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN												
NETTO-CASHFLOW ohne Investment	-4.252	-4.274	-3.744	-3.206	-2.660	-2.106	-1.544	-973	-394	194	264	
+ Tilgung	7.032	10.794	11.172	11.563	11.968	12.387	12.820	13.269	13.733	14.214	4.904	
- Abschreibung Gebäude	-5.422	-8.134	-8.134	-8.134	-8.134	-8.134	-8.134	-8.134	-8.134	-8.134	-2.711	
- Erhaltungsaufwand (1. Jahr)	-60.295											
Ergebnis vor Steuer	-62.938	-1.613	-706	223	1.173	2.146	3.142	4.162	5.205	6.274	2.456	
STEUERERSPARNIS (+) / STEUERBELASTUNG (-) (GRENZSTEUER)	26.434	678	296	-94	-493	-901	-1.320	-1.748	-2.186	-2.635	-1.032	
NETTO-CASHFLOW NACH STEUER	-81.471	-3.596	-3.448	-3.300	-3.153	-3.008	-2.864	-2.721	-2.580	-2.441	285.965	177.382
<i>Erwartete Wertentwicklung</i>	594.790	603.712	612.768	621.959	631.288	640.758	650.369	660.125	670.027	680.077	690.278	
<i>Kreditsumme Jahresende</i>	520.368	509.574	498.402	486.839	474.871	462.485	449.665	436.396	422.663	408.449	403.545	
<i>Eigenkapital</i>	74.422	94.138	114.366	135.120	156.417	178.273	200.704	223.729	247.364	271.628	286.733	

* 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	€ 152.360,00
Gebäudeanteil	€ 373.345,00
	€ 525.705,00
Erhaltungsaufwand	€ 60.295,00

ABSCHREIBUNGSGRUNDLAGE

Grundanteil (für Abschreibung)	€ 164.073,76
Gebäudeanteil (für Abschreibung)	€ 406.684,16
Abschreibung in % pro Jahr	2,0 %
Erhaltungsaufwand (Werbungskosten)	€ 60.295
Kaufnebenkosten der Finanzierung (Werbungskosten)	€ 1.054,80

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