

Beispielkalkulation vom 20.08.2025

Für: info@proptertee.de



5er WG München Bogenhausen, Grimmeisenstraße (Erhaltungsaufwand) | 92

€ 819.000

Grimmeisenstraße 14, 81927 München

Beschreibung

Zimmer	5
Etage	DG
Größe	104,00m ²
Balkon/Terrasse	Balkon, Keller
Baujahr	1990
Apartment-Typ	Eigentumswohnung
Sanierung	2025
Bauzustand	Sanierung
Anlageklasse	WG-Wohnung
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieverbrauch	89 kWh/(m ² *a)
Heizungsart	Fernwärme

Details

Kaltmiete	€ 4.050,00
Hausgeld	keine Angabe
Verwaltungskosten	€ 148,75
MEA	1.004 %
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@proptertee.de

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

Ihre Zahlen

Eigenkapital	10,00 % (€ 81.900)
Kredithöhe 1	€ 737.100
Kreditzins	3,50 %
Tilgung im 1. Jahr	2,00 %
Preis	€ 819.000
Kaltmiete pro Monat	€ 4.050,00

Annahmen zur Entwicklung

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

Ihre Investition
€ 146.291

Kalkulation des Investition

Kaufpreis / m ²	€ 7.875,00
Kaltmiete 38,94 €/m ²	€ 4.050,00
Bruttorendite	5,93 %
Netto-Cashflow n. Steuer* (p.M, ersten 12 Monate*)	€ 3.154,42
Eigenkapital-Verzinsung n. St.* Haltedauer 10 Jahre, nach Steuern	16,62 %

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

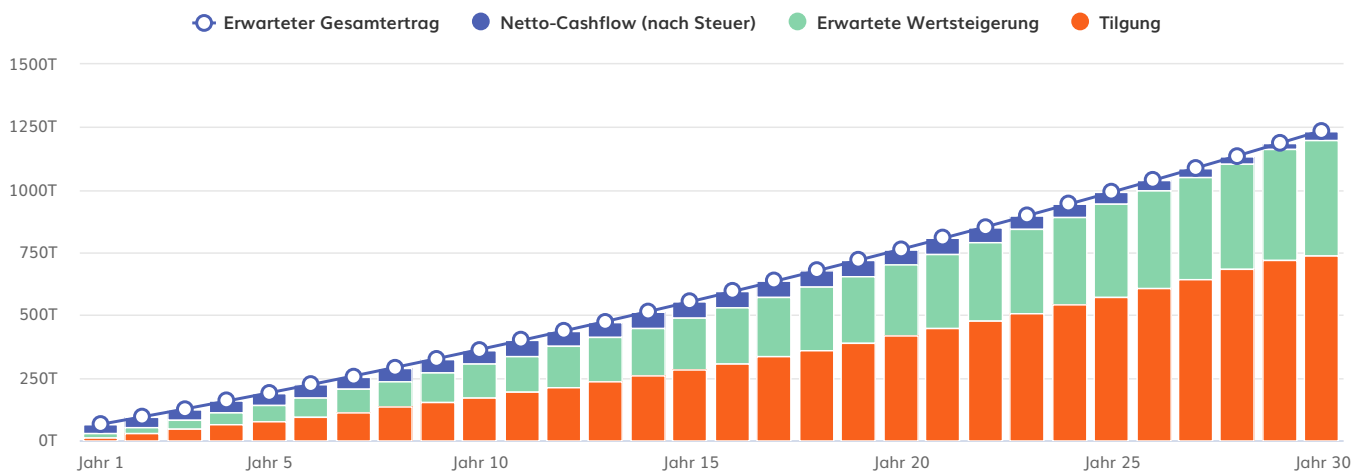
Investmentinformation

Kaufpreis	€ 819.000
+ Kaufnebenkosten	€ 64.391
Transaktionsgebühr	3,57 % (€ 26.209)
Grunderwerbsteuer	3,50 % (€ 25.695)
Grundbucheintragung Kaufvertrag	0,50 % (€ 3.671)
Notar- / Rechtsanwaltskosten	1,00 % (€ 7.342)
Grundbucheintragung Pfandrecht	0,20 % (€ 1.474)
Gesamtkosten	€ 883.391

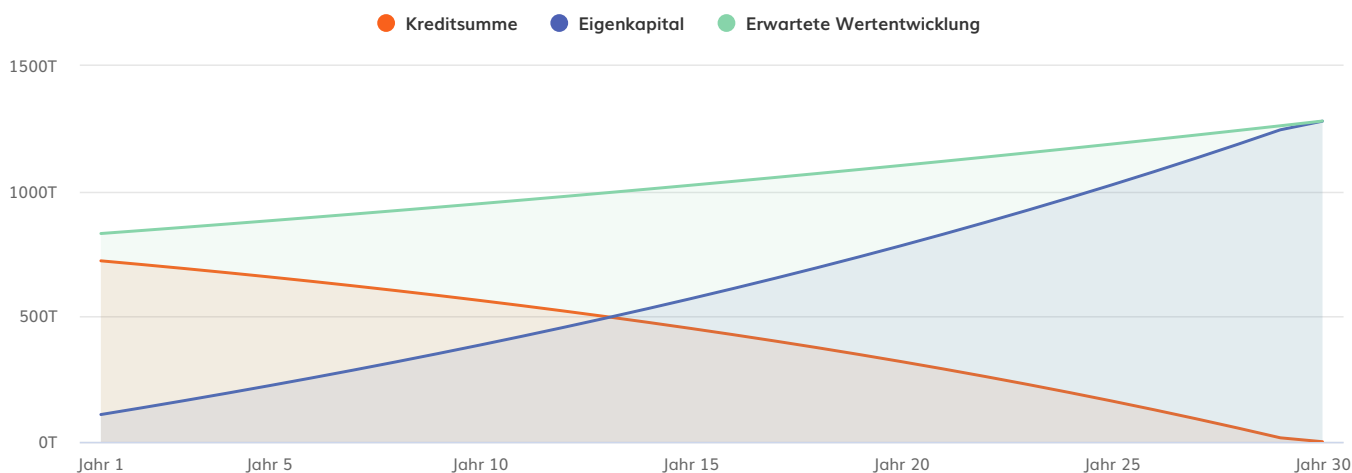
Kaufpreis/ m2	Durchschnittlicher Kaufpreis der Immobilie pro m2 Wohnfläche
Kaltmiete	Derzeitige Miete oder Einschätzung zur marktüblichen Miete der Immobilie.
Bruttorendite	Die Bruttorendite ist die prozentuale Rendite, die durch Division der Jahreskaltmiete durch den Immobilienkaufpreis (ohne Kaufnebenkosten) 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). *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 €

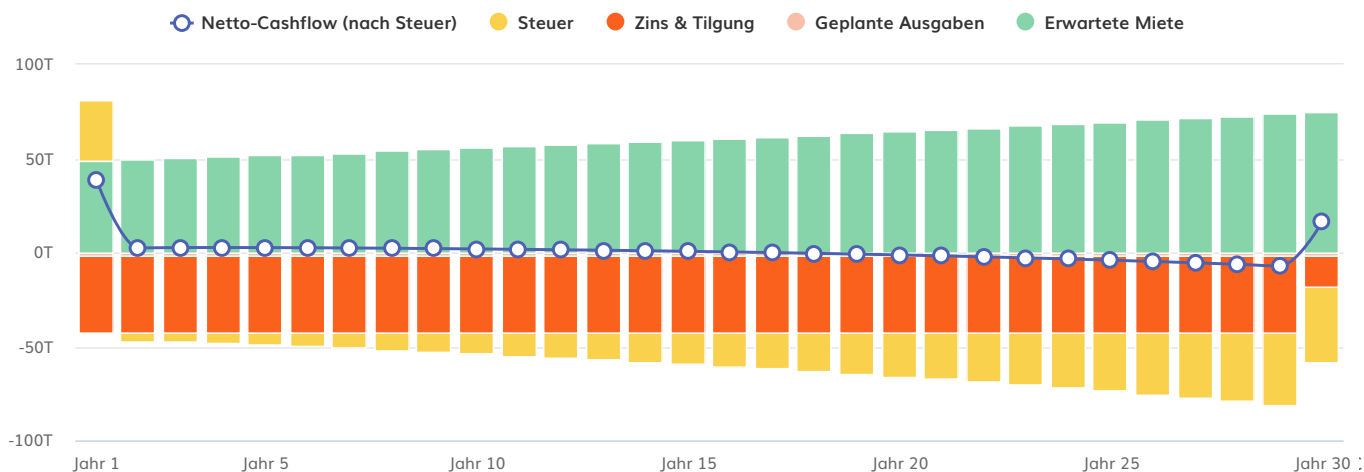
Vermögensentwicklung (kumuliert)*



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 selbstständige 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@proptee.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	-819.000										950.483	
Kaufnebenkosten (ohne Anfangskreditkosten)	-62.917											
INVESTMENT CASHFLOW	-881.917										950.483	68.566
EINNAHMEN												
Vermietbare Monate		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
Miete		48.600	49.329	50.069	50.820	51.582	52.356	53.141	53.938	54.748	55.569	
Summe Einnahmen		48.600	49.329	50.069	50.820	51.582	52.356	53.141	53.938	54.748	55.569	520.152
AUSGABEN												
Verwaltungskosten		-1.785	-1.785	-1.785	-1.785	-1.785	-1.785	-1.785	-1.785	-1.785	-1.785	
Summe Ausgaben		-1.785	-1.785	-1.785	-1.785	-1.785	-1.785	-1.785	-1.785	-1.785	-1.785	
OPERATIVER CASHFLOW		46.815	47.544	48.284	49.035	49.797	50.571	51.356	52.153	52.963	53.784	502.302
FINANZIERUNG												
Kreditsumme	737.100										-564.156	
Anfangskreditkosten	-1.474											
Zinsen & Tilgung		-40.541	-40.541	-40.541	-40.541	-40.541	-40.541	-40.541	-40.541	-40.541	-40.541	
- davon Zinsen		-25.799	-25.283	-24.748	-24.196	-23.624	-23.032	-22.419	-21.785	-21.128	-20.449	
- davon Tilgungen		-14.742	-15.258	-15.792	-16.345	-16.917	-17.509	-18.122	-18.756	-19.412	-20.092	
FINANZIERUNGS-CASHFLOW	735.626	-40.541	-40.541	-40.541	-40.541	-40.541	-40.541	-40.541	-40.541	-40.541	-604.696	-233.935
ERTRAG/AUFWAND												
NETTO-CASHFLOW	-146.291	6.274	7.003	7.743	8.494	9.257	10.030	10.816	11.613	12.422	399.571	336.933
STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN												
NETTO-CASHFLOW ohne Investment	-1.474	6.274	7.003	7.743	8.494	9.257	10.030	10.816	11.613	12.422	13.243	
+ Tilgung		14.742	15.258	15.792	16.345	16.917	17.509	18.122	18.756	19.412	20.092	
- Abschreibung Gebäude		-11.355	-11.355	-11.355	-11.355	-11.355	-11.355	-11.355	-11.355	-11.355	-11.355	
- Erhaltungsaufwand (1. Jahr)		-84.848										
Ergebnis vor Steuer	-1.474	-75.187	10.906	12.180	13.484	14.818	16.184	17.582	19.014	20.479	21.980	
STEUERERSPARNIS (+) / STEUERBELASTUNG (-) (GRENZSTEUER)	619	31.579	-4.581	-5.116	-5.663	-6.224	-6.797	-7.384	-7.986	-8.601	-9.231	
NETTO-CASHFLOW NACH STEUER	-145.672	37.853	2.423	2.617	2.619	2.583	2.505	2.383	2.232	2.062	388.201	299.807
Erwartete Wertentwicklung												
Erwartete Wertentwicklung	819.000	831.285	843.754	856.411	869.257	882.296	895.530	908.963	922.597	936.436	950.483	
Kreditsumme Jahresende	737.100	722.358	707.100	691.308	674.963	658.046	640.538	622.416	603.660	584.247	564.156	
Eigenkapital	81.900	108.927	136.654	165.103	194.294	224.249	254.993	286.547	318.938	352.189	386.327	

* 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	€ 212.940,00
Gebäudeanteil	€ 521.212,00
	€ 734.152,00
Erhaltungsaufwand	€ 84.848,00

ABSCHREIBUNGSGRUNDLAGE

Grundanteil (für Abschreibung)	€ 229.298,37
Gebäudeanteil (für Abschreibung)	€ 567.770,45
Abschreibung in % pro Jahr	2,00 %
Erhaltungsaufwand (Werbungskosten)	€ 84.848
Kaufnebenkosten der Finanzierung (Werbungskosten)	€ 1.474,20

