

# Beispielkalkulation vom 20.08.2025



Für: info@propertee.de



## 6er WG Nürnberg, Komotauer Str. (Erhaltungsaufwand) | 3

€ 540.000

Komotauer Straße 4, 90480 Nürnberg

### Beschreibung

Zimmer	6
Etage	2.OG+DG
Größe	112,00m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	Balkon, Keller + Spitzboden, Gartenmitbenutzung
Baujahr	1937
Apartment-Typ	Maisonettewohnung
Sanierung	2025
Bauzustand	Sanierung
Anlageklasse	WG-Wohnung
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Energieausweistyp	
Energieverbrauch	154 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Heizungsart	Gasheizung

### Details

Kaltmiete	€ 2.700,00
Hausgeld	keine Angabe
Verwaltungskosten	€ 178,50
MEA	28 %
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 % (€ 54.000)
Kredithöhe 1	€ 486.000
Kreditzins	3,50 %
Tilgung   im 1. Jahr	2,00 %
Preis	€ 540.000
Kaltmiete   pro Monat	€ 2.700,00

Ihre Investition  
**€ 96.811**

## Annahmen zur Entwicklung

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

## Kalkulation des Investition

Kaufpreis / m <sup>2</sup>	€ 4.821,43
Kaltmiete   24,11 €/m <sup>2</sup>	€ 2.700,00
Bruttorendite	6,00 %
Netto-Cashflow n. Steuer* (p.M, ersten 12 Monate*)	€ 1.908,45
Eigenkapital-Verzinsung n. St.* Haltedauer 10 Jahre, nach Steuern	16,22 %

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

## Investmentinformation

Kaufpreis	€ 540.000
+ Kaufnebenkosten	€ 42.811
Transaktionsgebühr	3,57 % (€ 17.429)
Grunderwerbsteuer	3,50 % (€ 17.087)
Grundbucheintragung Kaufvertrag	0,50 % (€ 2.441)
Notar- / Rechtsanwaltskosten	1,00 % (€ 4.882)
Grundbucheintragung Pfandrecht	0,20 % (€ 972)

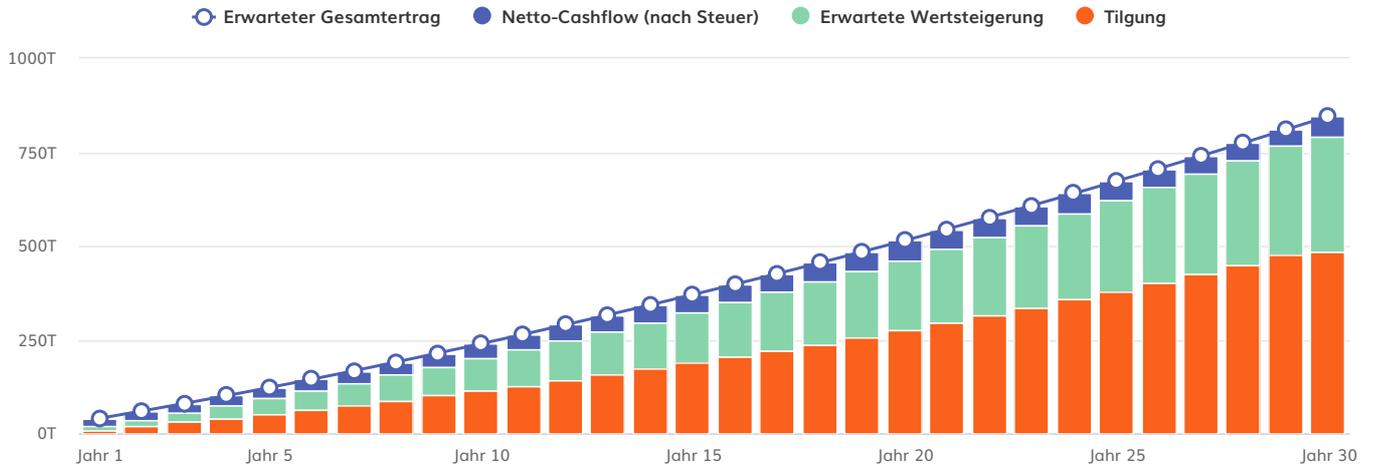
---

**Gesamtkosten € 582.811**

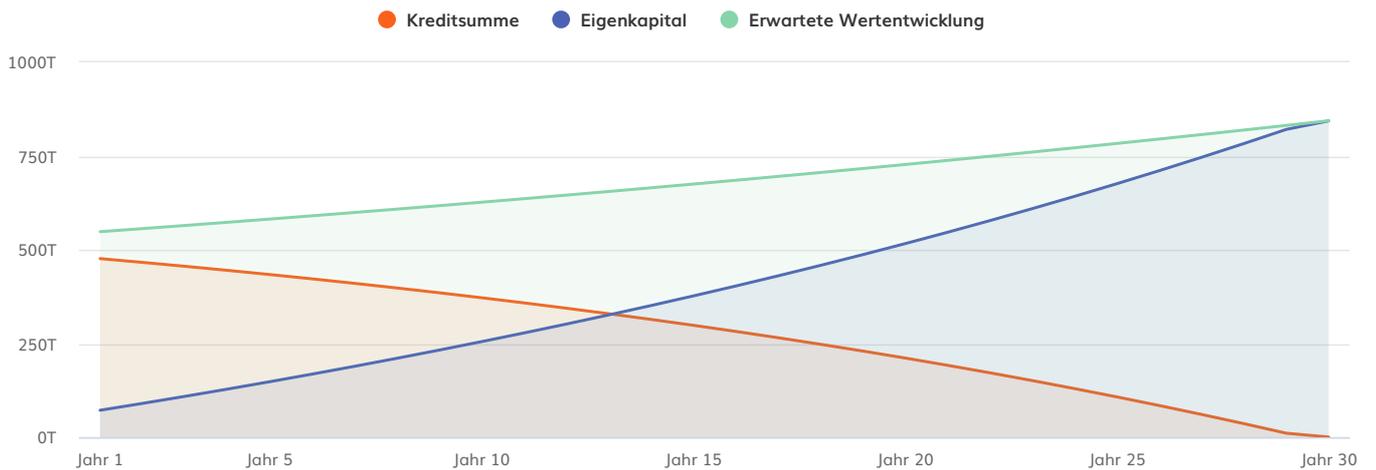
Kaufpreis/ m2	Durchschnittlicher Kaufpreis der Immobilie pro m2 Wohnfläche
Kaltmiete	Derzeitige Miete oder Einschätzung zur marktüblichen Miete der Immobilie.
Bruttorendite	Die Bruttorendite ist die prozentuale Rendite, die durch Division der Jahreskaltmiete durch den Immobilienkaufpreis (ohne Kaufnebenkosten)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

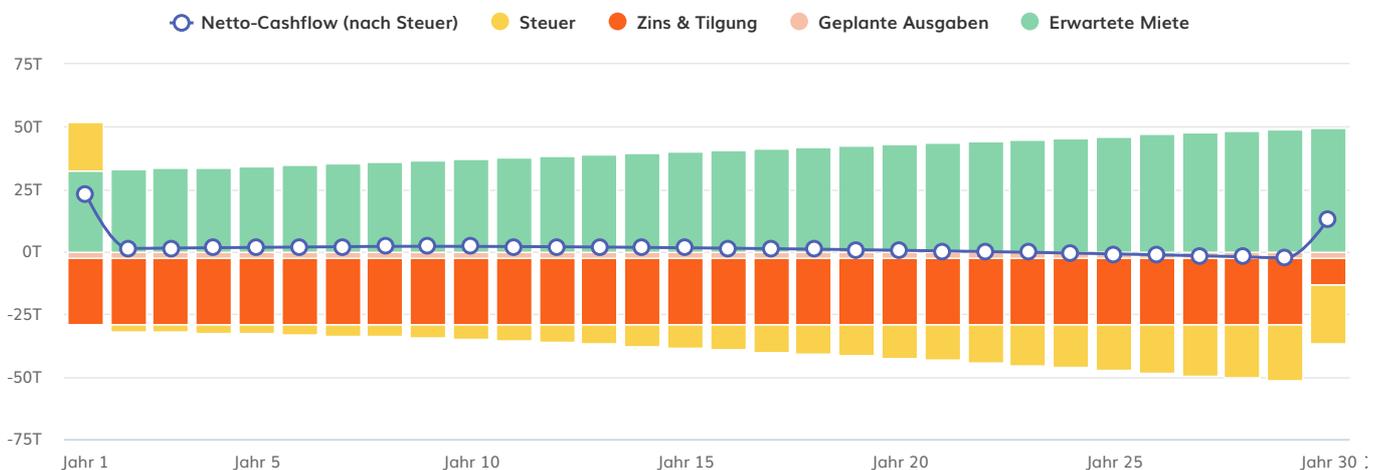
## Vermögensentwicklung (kumuliert)\*



## 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	-540.000										626.692	
Kaufnebenkosten (ohne Anfangskreditkosten)	-41.839											
<b>INVESTMENT CASHFLOW</b>	<b>-581.839</b>										<b>626.692</b>	<b>44.853</b>
<b>EINNAHMEN</b>												
Vermietbare Monate		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
Miete		32.400	32.886	33.379	33.880	34.388	34.904	35.428	35.959	36.498	37.046	
Summe Einnahmen		32.400	32.886	33.379	33.880	34.388	34.904	35.428	35.959	36.498	37.046	346.768
<b>AUSGABEN</b>												
Verwaltungskosten		-2.142	-2.142	-2.142	-2.142	-2.142	-2.142	-2.142	-2.142	-2.142	-2.142	
Summe Ausgaben		-2.142	-2.142	-2.142	-2.142	-2.142	-2.142	-2.142	-2.142	-2.142	-2.142	
<b>OPERATIVER CASHFLOW</b>		<b>30.258</b>	<b>30.744</b>	<b>31.237</b>	<b>31.738</b>	<b>32.246</b>	<b>32.762</b>	<b>33.286</b>	<b>33.817</b>	<b>34.356</b>	<b>34.904</b>	<b>325.348</b>
<b>FINANZIERUNG</b>												
Kreditsumme	486.000											-371.971
Anfangskreditkosten	-972											
Zinsen & Tilgung		-26.730	-26.730	-26.730	-26.730	-26.730	-26.730	-26.730	-26.730	-26.730	-26.730	
- davon Zinsen		-17.010	-16.670	-16.318	-15.953	-15.576	-15.186	-14.782	-14.363	-13.931	-13.483	
- davon Tilgungen		-9.720	-10.060	-10.412	-10.777	-11.154	-11.544	-11.948	-12.367	-12.799	-13.247	
<b>FINANZIERUNGS-CASHFLOW</b>	<b>485.028</b>	<b>-26.730</b>	<b>-398.701</b>	<b>-154.243</b>								
<b>ERTRAG/AUFWAND</b>												
<b>NETTO-CASHFLOW</b>	<b>-96.811</b>	<b>3.528</b>	<b>4.014</b>	<b>4.507</b>	<b>5.008</b>	<b>5.516</b>	<b>6.032</b>	<b>6.556</b>	<b>7.087</b>	<b>7.626</b>	<b>262.895</b>	<b>215.959</b>
<b>STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN</b>												
NETTO-CASHFLOW ohne Investment	-972	3.528	4.014	4.507	5.008	5.516	6.032	6.556	7.087	7.626	8.174	
+ Tilgung		9.720	10.060	10.412	10.777	11.154	11.544	11.948	12.367	12.799	13.247	
- Abschreibung Gebäude		-7.575	-7.575	-7.575	-7.575	-7.575	-7.575	-7.575	-7.575	-7.575	-7.575	
- Erhaltungsaufwand (1. Jahr)		-51.800										
Ergebnis vor Steuer	-972	-46.127	6.499	7.344	8.210	9.095	10.001	10.929	11.878	12.851	13.846	
<b>STEUERERSPARNIS (+) / STEUERBELASTUNG (-) (GRENZSTEUER)</b>	<b>408</b>	<b>19.373</b>	<b>-2.730</b>	<b>-3.085</b>	<b>-3.448</b>	<b>-3.820</b>	<b>-4.200</b>	<b>-4.590</b>	<b>-4.989</b>	<b>-5.397</b>	<b>-5.815</b>	
<b>NETTO-CASHFLOW NACH STEUER</b>	<b>-96.403</b>	<b>22.901</b>	<b>1.284</b>	<b>1.423</b>	<b>1.560</b>	<b>1.696</b>	<b>1.832</b>	<b>1.965</b>	<b>2.098</b>	<b>2.119</b>	<b>256.807</b>	<b>197.283</b>
<i>Erwartete Wertentwicklung</i>	540.000	548.100	556.322	564.666	573.136	581.733	590.459	599.316	608.306	617.431	626.692	
<i>Kreditsumme Jahresende</i>	486.000	476.280	466.220	455.807	445.031	433.877	422.332	410.384	398.017	385.218	371.971	
<i>Eigenkapital</i>	54.000	71.820	90.102	108.859	128.106	147.857	168.127	188.932	210.289	232.213	254.721	

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

## WERTENTWICKLUNG

Wertsteigerung	1,50 %
Mietsteigerung	1,50 %

## ANDERE INFORMATIONEN

Grenzsteuerbelastung	42,00 %
----------------------	---------

## KAUFNEBENKOSTEN

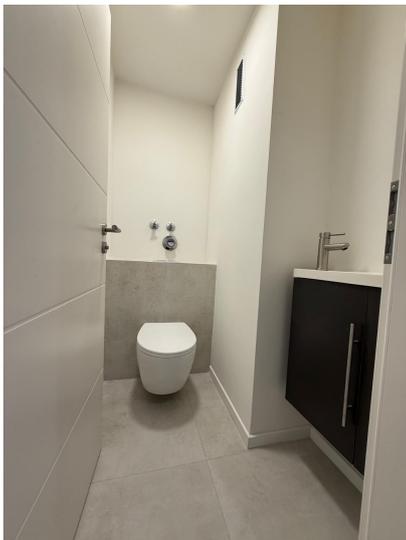
Transaktionsgebühr	3,57 %
Grunderwerbsteuer	3,50 %
Grundbucheintragung (Kauf)	0,50 %
Notar- / Rechtsanwaltskosten	1,00 %

## KAUFPREISAUFTEILUNG

Grundanteil	€ 140.400,00
Gebäudeanteil	€ 347.800,00
	<b>€ 488.200,00</b>
Erhaltungsaufwand	€ 51.800,00

## ABSCHREIBUNGSGRUNDLAGE

Grundanteil (für Abschreibung)	€ 151.278,07
Gebäudeanteil (für Abschreibung)	€ 378.760,67
Abschreibung in % pro Jahr	2,00 %
Erhaltungsaufwand (Werbungskosten)	€ 51.800
Kaufnebenkosten der Finanzierung (Werbungskosten)	€ 972,00





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

# 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