

Beispielkalkulation vom 20.08.2025

Für: info@propertee.de



5er WG München Milbertshofen, Humperdinckstraße (Erhaltungsaufwand) | 33

€ 777.777

Humperdinckstraße 11, 80807 München

Beschreibung

Zimmer	5
Etage	EG, links
Größe	101,00m ²
Balkon/Terrasse	Balkon, Keller
Baujahr	1977
Apartment-Typ	Eigentumswohnung
Sanierung	2025
Bauzustand	Sanierung
Anlageklasse	WG-Wohnung
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Energieausweistyp	
Energieverbrauch	90 kWh/(m ² *a)
Heizungsart	Fernwärme

Details

Kaltmiete	€ 3.850,00
Hausgeld	€ 123,14
Verwaltungskosten	€ 148,75
MEA	1.8249 %
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 % (€ 77.778)
Kredithöhe 1	€ 699.999
Kreditzins	3,50 %
Tilgung im 1. Jahr	2,00 %
Preis	€ 777.777
Kaltmiete pro Monat	€ 3.850,00

Annahmen zur Entwicklung

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

Ihre Investition
€ 138.928

Kalkulation des Investition

Kaufpreis / m ²	€ 7.700,76
Kaltmiete 38,12 €/m ²	€ 3.850,00
Bruttorendite	5,94 %
Netto-Cashflow n. Steuer* (p.M, ersten 12 Monate*)	€ 2.922,14
Eigenkapital-Verzinsung n. St.* Haltedauer 10 Jahre, nach Steuern	16,13 %

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

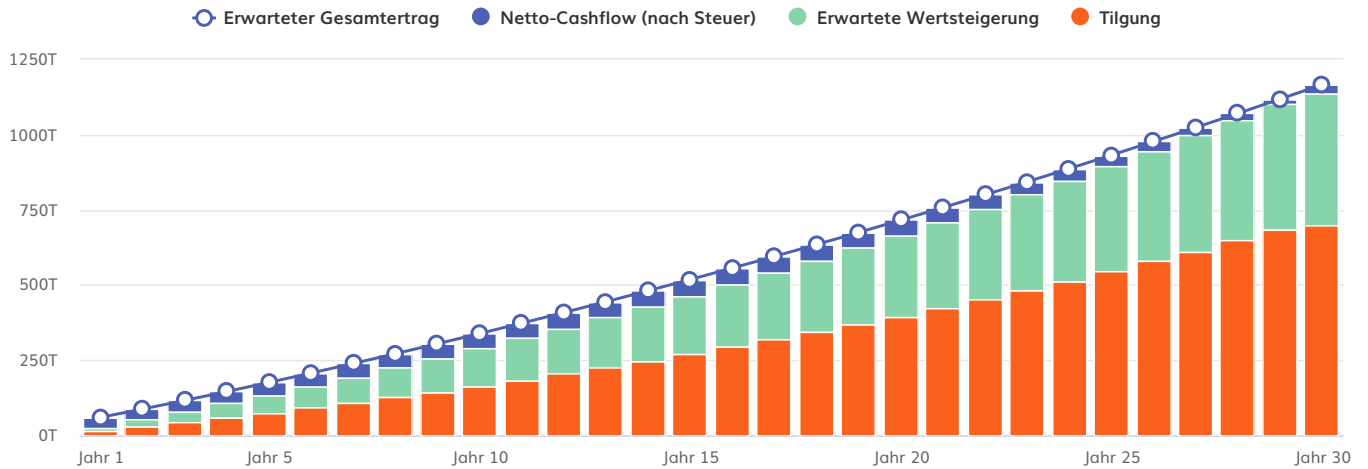
Investmentinformation

Kaufpreis	€ 777.777
+ Kaufnebenkosten	€ 61.150
Transaktionsgebühr	3,57 % (€ 24.890)
Grunderwerbsteuer	3,50 % (€ 24.402)
Grundbucheintragung Kaufvertrag	0,50 % (€ 3.486)
Notar- / Rechtsanwaltskosten	1,00 % (€ 6.972)
Grundbucheintragung Pfandrecht	0,20 % (€ 1.400)
Gesamtkosten	€ 838.927

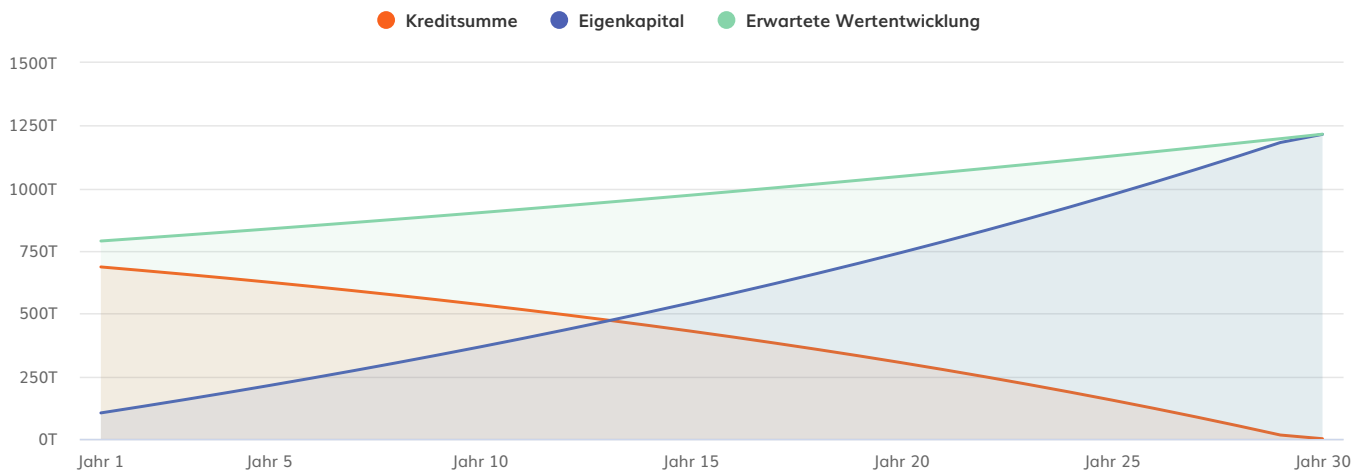
Kaufpreis/ m2	Durchschnittlicher Kaufpreis der Immobilie pro m2 Wohnfläche
Kaltmiete	Derzeitige Miete oder Einschätzung zur marktüblichen Miete der Immobilie.
Bruttorendite	Die Bruttorendite ist die prozentuale Rendite, die durch Division der Jahreskaltmiete durch den Immobilienkaufpreis (ohne Kaufnebenkosten)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

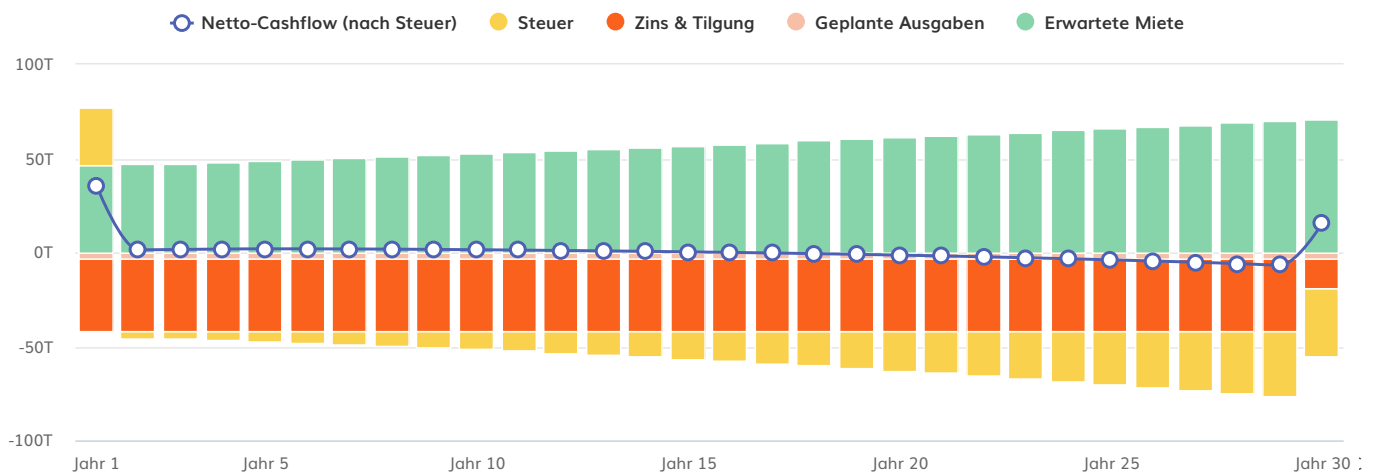
Vermögensentwicklung (kumuliert)*



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 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@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	-777.777										902.642	
Kaufnebenkosten (ohne Anfangskreditkosten)	-59.750											
INVESTMENT CASHFLOW	-837.527										902.642	65.115
EINNAHMEN												
Vermietbare Monate		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
Miete		46.200	46.893	47.596	48.310	49.035	49.771	50.517	51.275	52.044	52.825	
Summe Einnahmen		46.200	46.893	47.596	48.310	49.035	49.771	50.517	51.275	52.044	52.825	494.466
AUSGABEN												
Hausgeld + IH-Rücklage		-1.478	-1.478	-1.478	-1.478	-1.478	-1.478	-1.478	-1.478	-1.478	-1.478	
Verwaltungskosten		-1.785	-1.785	-1.785	-1.785	-1.785	-1.785	-1.785	-1.785	-1.785	-1.785	
Summe Ausgaben		-3.263	-3.263	-3.263	-3.263	-3.263	-3.263	-3.263	-3.263	-3.263	-3.263	
OPERATIVER CASHFLOW		42.937	43.630	44.334	45.048	45.772	46.508	47.254	48.012	48.781	49.562	461.839
FINANZIERUNG												
Kreditsumme	699.999										-535.760	
Anfangskreditkosten	-1.400											
Zinsen & Tilgung		-38.500	-38.500	-38.500	-38.500	-38.500	-38.500	-38.500	-38.500	-38.500	-38.500	
- davon Zinsen		-24.500	-24.010	-23.503	-22.978	-22.435	-21.872	-21.290	-20.688	-20.065	-19.419	
- davon Tilgungen		-14.000	-14.490	-14.997	-15.522	-16.065	-16.628	-17.210	-17.812	-18.435	-19.081	
FINANZIERUNGS-CASHFLOW	698.599	-38.500	-38.500	-38.500	-38.500	-38.500	-38.500	-38.500	-38.500	-38.500	-574.260	-222.160
ERTRAG/AUFWAND												
NETTO-CASHFLOW	-138.928	4.437	5.130	5.834	6.548	7.272	8.008	8.754	9.512	10.281	377.944	304.794
STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN												
NETTO-CASHFLOW ohne Investment	-1.400	4.437	5.130	5.834	6.548	7.272	8.008	8.754	9.512	10.281	11.062	
+ Tilgung		14.000	14.490	14.997	15.522	16.065	16.628	17.210	17.812	18.435	19.081	
- Abschreibung Gebäude		-10.784	-10.784	-10.784	-10.784	-10.784	-10.784	-10.784	-10.784	-10.784	-10.784	
- Erhaltungsaufwand (1. Jahr)		-80.578										
Ergebnis vor Steuer	-1.400	-72.924	8.837	10.047	11.286	12.554	13.852	15.180	16.540	17.933	19.359	
STEUERERSPARNIS (+) / STEUERBELASTUNG (-) (GRENZSTEUER)	588	30.628	-3.711	-4.220	-4.740	-5.273	-5.818	-6.376	-6.947	-7.532	-8.131	
NETTO-CASHFLOW NACH STEUER	-138.340	35.066	1.419	1.614	1.808	1.934	1.916	1.859	1.759	1.618	368.334	278.986
Erwartete Wertentwicklung												
Erwartete Wertentwicklung	777.777	789.444	801.285	813.305	825.504	837.887	850.455	863.212	876.160	889.302	902.642	
Kreditsumme Jahresende	699.999	685.999	671.509	656.512	640.990	624.925	608.297	591.088	573.276	554.840	535.760	
Eigenkapital	77.778	103.444	129.776	156.792	184.514	212.962	242.158	272.124	302.884	334.462	366.882	

* 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	€ 202.222,02
Gebäudeanteil	€ 494.976,98
	€ 697.199,00
Erhaltungsaufwand	€ 80.578,00

ABSCHREIBUNGSGRUNDLAGE

Grundanteil (für Abschreibung)	€ 217.757,01
Gebäudeanteil (für Abschreibung)	€ 539.191,95
Abschreibung in % pro Jahr	2,00 %
Erhaltungsaufwand (Werbungskosten)	€ 80.578
Kaufnebenkosten der Finanzierung (Werbungskosten)	€ 1.400,00



Objektfotos

