

# Beispielkalkulation vom 12.12.2025

Für: Mario Simke (simke@sig-holstein.de)



## Urban Living Lübeck | 0.003

€ 193.455

Am Güterbahnhof 22, 23558 Lübeck

### Beschreibung

Etage	EG
Größe	29,99m <sup>2</sup>
Größe (ohne Gemeinschaftsfläche)	25,71m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	Loggia
Baujahr	2028
Apartment-Typ	Comfort L
Bauzustand	Neubau
Anlageklasse	Micro Apartment

### Details

Kaltmiete	€ 703,00
Hausgeld	€ 92,55
MEA	0.30887 %

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: simke@sig-holstein.de

© 2025 Investagon Group GmbH, Lizenznehmer: i Live Invest GmbH

# Ihre Investmentkalkulation

## Investmentinformation

Kaufpreis	€ 193.455
Kaufpreis Wohnung:	€ 183.655
Kaufpreis Möbel:	€ 9.800
+ Kaufnebenkosten	€ 14.741
Grunderwerbsteuer	€ 11.938 (6,50 %)
Grundbucheintragung Kaufvertrag	€ 918 (0,50 %)
Notar- / Rechtsanwaltskosten	€ 1.837 (1,00 %)
Grundbucheintragung Pfandrecht	€ 48 (0,03 %)
<b>Gesamtkosten</b>	<b>€ 208.196</b>

## Ihre Zahlen

Eigenkapital (inkl. Möbel)	€ 19.346 (10,00 %)
Preis	€ 193.455
Kaltmiete   pro Monat	€ 703,00

## Kredit 1

Kredithöhe	€ 24.110
Kreditzins	4,00 %
Tilgung   im 1. Jahr	2,00 %

## KfW-Kredit

Kredithöhe	€ 150.000
Kreditzins	2,16 %
Tilgung   im 1. Jahr	3,00 %
Tilgungszuschuss	€ 0

## Annahmen zur Entwicklung

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

Ihre Investition  
€ 34.086

## Kalkulation der Investition

Kaufpreis / m <sup>2</sup>	€ 6.123,87
Kaltmiete   23,44 €/m <sup>2</sup>	€ 703,00
Bruttorendite**	4,36 %
Nettorendite   im 1. Jahr*	3,52 %
Netto-Cashflow (p.M, ersten 12 Monate*)	€ -149,45
Netto-Cashflow n. Steuer* (p.M, ersten 12 Monate*)	€ 104,64
Gesamtkapital-Verzinsung Haltedauer 10 Jahre	4,57 %
Eigenkapital-Verzinsung Haltedauer 10 Jahre	8,23 %
Eigenkapital-Verzinsung n. St.* Haltedauer 10 Jahre, nach Steuern	12,98 %

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

\*\* Nach KfW-Tilgungszuschuss

# Abschreibung der Immobilie

## Abschreibung des Gebäudeanteils

Gebäudeanteil	€ 176.184
Gebäudeanteil inkl. Kaufnebenkosten	€ 190.279
Gebäudeanteil inkl. Kaufnebenkosten abzgl. Tilgungszuschuss	€ 190.279
Abschreibungsbeginn	2025
Degressive Abschreibung	5,00 %
Hinweis: Wechsel auf lineare Abschreibung sobald vorteilhaft	
Lineare Abschreibung in %	3,00 %
Abschreibung Gebäudeanteil pro Monat	€ 790
Abschreibung Gebäudeanteil im Veranlagungsjahr	€ 793
Abschreibung Gebäudeanteil im ersten (vollen) Folgejahr	€ 9.474
Abschreibung Möbel	€ 980
Abschreibung im Betrachtungszeitraum	€ 86.129
Gesamtsumme der Abschreibung	€ 190.279

# Einkünfte aus Vermietung



Jahr	Einnahmen	Ausgaben	Abschreibung	Zinsen	Werbungskosten	Einkünfte aus Vermietung
2025	€ 703	€ -93	€ -874	€ -350	€ -48	€ -663
2026	€ 8.563	€ -1.111	€ -10.454	€ -4.195	€ 0	€ -7.197
2027	€ 8.691	€ -1.111	€ -9.981	€ -4.078	€ 0	€ -6.478
2028	€ 8.821	€ -1.111	€ -9.531	€ -3.958	€ 0	€ -5.778
2029	€ 8.954	€ -1.111	€ -9.103	€ -3.836	€ 0	€ -5.096
2030	€ 9.088	€ -1.111	€ -8.697	€ -3.710	€ 0	€ -4.430
2031	€ 9.224	€ -1.111	€ -8.311	€ -3.581	€ 0	€ -3.779
2032	€ 9.363	€ -1.111	€ -7.944	€ -3.450	€ 0	€ -3.142
2033	€ 9.503	€ -1.111	€ -7.596	€ -3.314	€ 0	€ -2.518
2034	€ 9.646	€ -1.111	€ -7.265	€ -3.176	€ 0	€ -1.906
2035	€ 8.974	€ -1.018	€ -6.372	€ -2.781	€ 0	€ -1.196
Summe	€ 91.530	€ -11.106	€ -86.129	€ -36.430	€ -48	€ -42.183

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: simke@sig-holstein.de

© 2025 Investagon Group GmbH, Lizenznehmer: i Live Invest GmbH

# Steuerliche Auswirkung

Jahr	Zu v. Einkommen	Steuerlicher Gewinn/Verlust	Zu v. einkommen nach Investition	Einkommenssteuer vor Investition	Einkommenssteuer nach Investition	Steuerersparnis
2025		€ -663	€ -663	€ 0	€ 0	€ 0
2026		€ -7.197	€ -7.197	€ 0	€ 0	€ 0
2027		€ -6.478	€ -6.478	€ 0	€ 0	€ 0
2028		€ -5.778	€ -5.778	€ 0	€ 0	€ 0
2029		€ -5.096	€ -5.096	€ 0	€ 0	€ 0
2030		€ -4.430	€ -4.430	€ 0	€ 0	€ 0
2031		€ -3.779	€ -3.779	€ 0	€ 0	€ 0
2032		€ -3.142	€ -3.142	€ 0	€ 0	€ 0
2033		€ -2.518	€ -2.518	€ 0	€ 0	€ 0
2034		€ -1.906	€ -1.906	€ 0	€ 0	€ 0
2035		€ -1.196	€ -1.196	€ 0	€ 0	€ 0
Summe	€ 0	€ -42.183	€ -42.183	€ 0	€ 0	€ 0

# Jahresübersicht



Jahr	Zu v. Einkommen	Einnahmen	Ausgaben	Reinertrag	Abschreibung	Zinsen	Zu v. einkommen nach Investition	Steuerersparnis	Annuität	Netto-Überschuss/-Unterdeckung
2025		€ 703	€ -93	€ 610	€ -874	€ -350	€ -663	€ 0	€ -766	€ -155
2026		€ 8.563	€ -1.111	€ 7.452	€ -10.454	€ -4.195	€ -7.197	€ 0	€ -9.187	€ -1.735
2027		€ 8.691	€ -1.111	€ 7.580	€ -9.981	€ -4.078	€ -6.478	€ 0	€ -9.187	€ -1.606
2028		€ 8.821	€ -1.111	€ 7.711	€ -9.531	€ -3.958	€ -5.778	€ 0	€ -9.187	€ -1.476
2029		€ 8.954	€ -1.111	€ 7.843	€ -9.103	€ -3.836	€ -5.096	€ 0	€ -9.187	€ -1.344
2030		€ 9.088	€ -1.111	€ 7.977	€ -8.697	€ -3.710	€ -4.430	€ 0	€ -9.187	€ -1.209
2031		€ 9.224	€ -1.111	€ 8.114	€ -8.311	€ -3.581	€ -3.779	€ 0	€ -9.187	€ -1.073
2032		€ 9.363	€ -1.111	€ 8.252	€ -7.944	€ -3.450	€ -3.142	€ 0	€ -9.187	€ -935
2033		€ 9.503	€ -1.111	€ 8.392	€ -7.596	€ -3.314	€ -2.518	€ 0	€ -9.187	€ -794
2034		€ 9.646	€ -1.111	€ 8.535	€ -7.265	€ -3.176	€ -1.906	€ 0	€ -9.187	€ -652
2035		€ 8.974	€ -1.018	€ 7.956	€ -6.372	€ -2.781	€ -1.196	€ 0	€ -8.421	€ -465
Summe	€ 0	€ 91.530	€ -11.106	€ 80.424	€ -86.129	€ -36.430	€ -42.183	€ 0	€ -91.866	€ -11.443

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.“

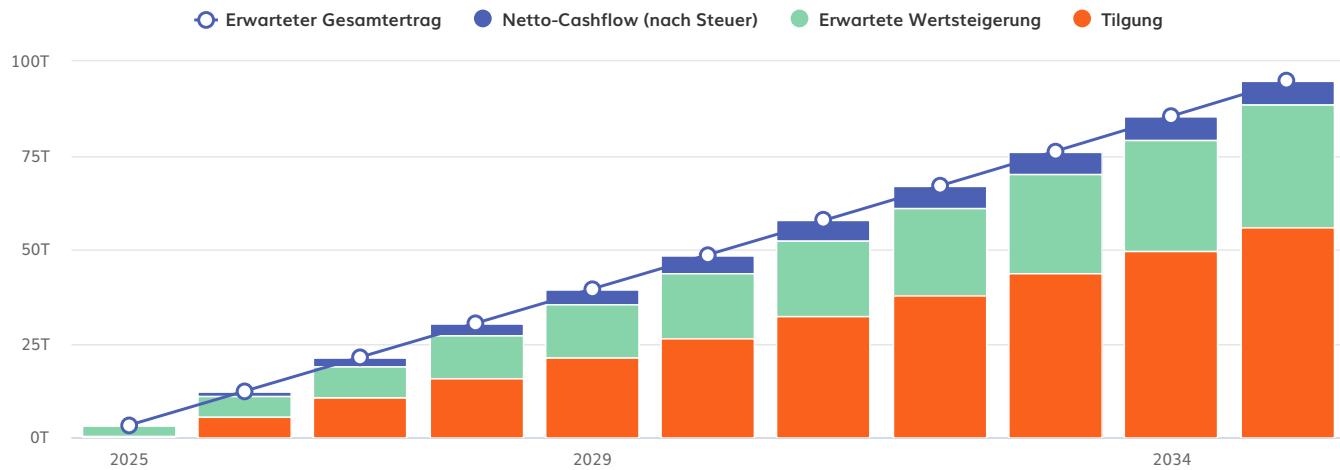
Dieser Ausdruck wurde unter Eingabe eigener Annahmen/Berechnungsparameter erstellt von: simke@sig-holstein.de

© 2025 Investagon Group GmbH, Lizenznehmer: i Live Invest GmbH

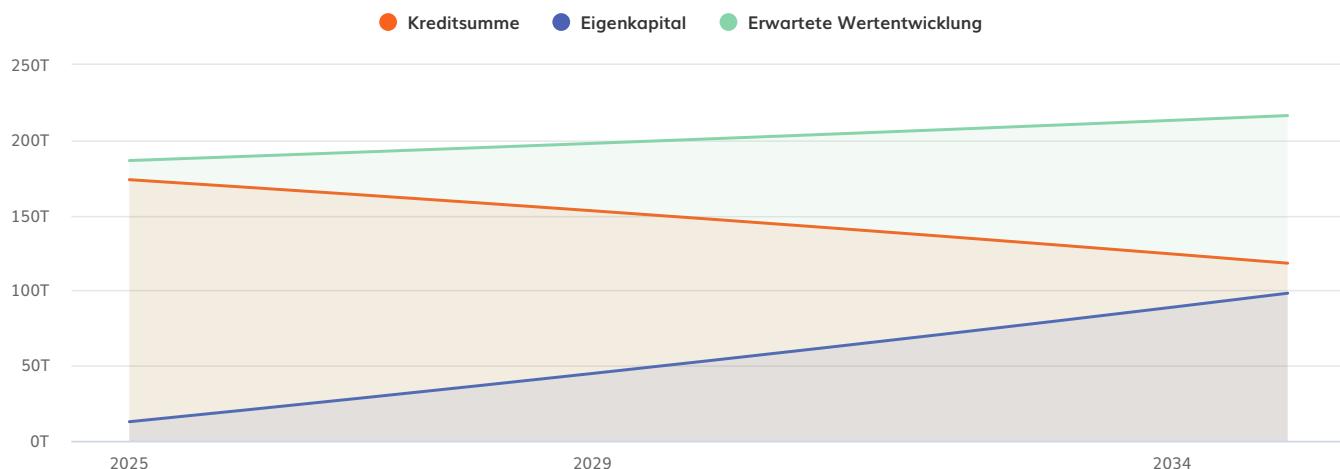
# Diagramme

Erwartete Werte basierend auf Ihren Annahmen | Alle Werte in €

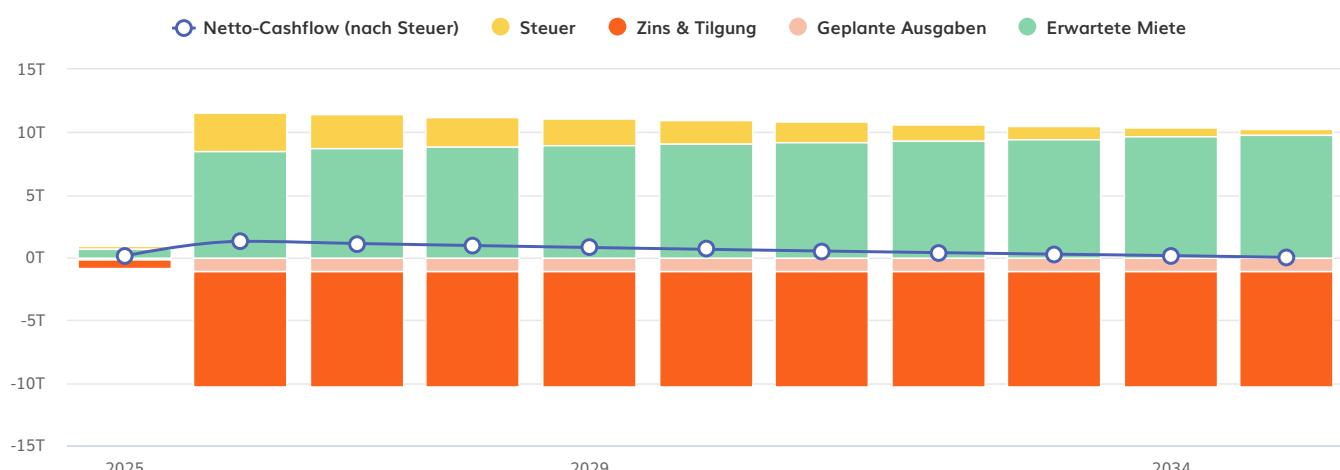
## Vermögensentwicklung (kumuliert)\*



## 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: simke@sig-holstein.de

© 2025 Investagon Group GmbH, Lizenznehmer: i Live Invest GmbH

# Kalkulation



Erwartete Werte basierend auf Ihren Annahmen | Alle Werte in €

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Σ
<b>Objektkauf</b>												
Kaufpreis		-183.655									216.070	
Kaufnebenkosten (ohne Anfangskreditkosten)		-14.692										
Kaufpreis Möbel & Außenanlagen		-9.800										
<b>INVESTMENT CASHFLOW</b>		<b>-208.147</b>									<b>216.070</b>	<b>7.922</b>
<b>EINNAHMEN</b>												
Vermietbare Monate	1	12	12	12	12	12	12	12	12	12	11	
Miete	703	8.563	8.691	8.821	8.954	9.088	9.224	9.363	9.503	9.646	8.974	
Summe Einnahmen	703	8.563	8.691	8.821	8.954	9.088	9.224	9.363	9.503	9.646	8.974	91.530
<b>AUSGABEN</b>												
Hausgeld + IH-Rücklage	-93	-1.111	-1.111	-1.111	-1.111	-1.111	-1.111	-1.111	-1.111	-1.111	-1.018	
Summe Ausgaben	-93	-1.111	-1.111	-1.111	-1.111	-1.111	-1.111	-1.111	-1.111	-1.111	-1.018	
<b>OPERATIVER CASHFLOW</b>	<b>610</b>	<b>7.452</b>	<b>7.580</b>	<b>7.711</b>	<b>7.843</b>	<b>7.977</b>	<b>8.114</b>	<b>8.252</b>	<b>8.392</b>	<b>8.535</b>	<b>7.956</b>	<b>80.424</b>
<b>FINANZIERUNG</b>												
Kreditsumme		174.110										-118.673
Anfangskreditkosten		-48										
Zinsen & Tilgung	-766	-9.187	-9.187	-9.187	-9.187	-9.187	-9.187	-9.187	-9.187	-9.187	-8.421	
- davon Zinsen	-350	-4.195	-4.078	-3.958	-3.836	-3.710	-3.581	-3.450	-3.314	-3.176	-2.781	
- davon Tilgungen	-415	-4.992	-5.109	-5.228	-5.351	-5.476	-5.605	-5.737	-5.872	-6.011	-5.640	
<b>FINANZIERUNGS-CASHFLOW</b>	<b>173.296</b>	<b>-9.187</b>	<b>-9.187</b>	<b>-9.187</b>	<b>-9.187</b>	<b>-9.187</b>	<b>-9.187</b>	<b>-9.187</b>	<b>-9.187</b>	<b>-9.187</b>	<b>-127.094</b>	<b>-36.478</b>
<b>ERTRAG/AUFWAND</b>												
<b>NETTO-CASHFLOW</b>	<b>-34.241</b>	<b>-1.735</b>	<b>-1.606</b>	<b>-1.476</b>	<b>-1.344</b>	<b>-1.209</b>	<b>-1.073</b>	<b>-935</b>	<b>-794</b>	<b>-652</b>	<b>96.932</b>	<b>51.868</b>
<b>STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN</b>												
NETTO-CASHFLOW	-203	-1.735	-1.606	-1.476	-1.344	-1.209	-1.073	-935	-794	-652	-465	
+ Tilgung	415	4.992	5.109	5.228	5.351	5.476	5.605	5.737	5.872	6.011	5.640	
- Abschreibung degressiv	-793	-9.474	-9.001	-8.551	-8.123	-7.717	-7.331	-6.964	-6.616	-6.285	-5.474	-76.329
- Abschreibung Möbel	-82	-980	-980	-980	-980	-980	-980	-980	-980	-980	-980	-9.800
Ergebnis vor Steuer	-663	-7.197	-6.478	-5.778	-5.096	-4.430	-3.779	-3.142	-2.518	-1.906	-1.196	
<b>STEUERBELASTUNG (-) / STEUERERSPARNIS (+) (GRENZSTEUER)</b>	<b>278</b>	<b>3.023</b>	<b>2.721</b>	<b>2.427</b>	<b>2.140</b>	<b>1.860</b>	<b>1.587</b>	<b>1.320</b>	<b>1.058</b>	<b>801</b>	<b>503</b>	<b>17.717</b>
<b>NETTO-CASHFLOW NACH STEUER</b>	<b>-33.963</b>	<b>1.288</b>	<b>1.115</b>	<b>951</b>	<b>797</b>	<b>651</b>	<b>514</b>	<b>385</b>	<b>263</b>	<b>149</b>	<b>97.435</b>	<b>69.585</b>
Erwartete Wertentwicklung	186.410	189.206	192.044	194.925	197.849	200.816	203.829	206.886	209.989	213.139	216.070	
Kreditsumme Jahresende	173.694	168.702	163.594	158.365	153.015	147.538	141.933	136.196	130.324	124.313	118.673	
Eigenkapital	12.716	20.504	28.450	36.559	44.834	53.278	61.896	70.690	79.666	88.826	97.397	

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

## WERTENTWICKLUNG

Wertsteigerung	1,50 %
Mietsteigerung	1,50 %

## ANDERE INFORMATIONEN

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

## KAUFNEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	6,50 %
Grundbucheintragung (Kauf)	0,50 %
Notar- / Rechtsanwaltskosten	1,00 %

## KAUFPREISAUFTeilung

Grundanteil	€ 7.471,09	4,07 %
Gebäudeanteil	€ 176.183,91	95,93 %
	€ 183.655,00	100%
Kaufpreis Möbel	€ 9.800,00	

## ABSCHREIBUNGSGRUNDLAGE

Grundanteil (für Abschreibung)	€ 8.068,77
Gebäudeanteil (für Abschreibung)	€ 190.278,63
Degressive-AfA 5%	Ja
Kaufnebenkosten der Finanzierung (Werbungskosten)	€ 48,22



# Begriffserklärungen

Kaufpreis/ m <sup>2</sup>	Durchschnittlicher Kaufpreis der Immobilie pro m <sup>2</sup> 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.