

Beispielkalkulation vom 12.12.2025

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



Urban Living Lübeck | 0.014

€ 164.695

Am Güterbahnhof 22, 23558 Lübeck

Beschreibung

Etage	EG
Größe	25,81m ²
Größe (ohne Gemeinschaftsfläche)	21,53m ²
Baujahr	2028
Apartment-Typ	Comfort
Bauzustand	Neubau
Anlageklasse	Micro Apartment

Details

Kaltmiete	€ 588,70
Hausgeld	€ 89,80
MEA	0.25865 %

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	€ 164.695
Kaufpreis Wohnung:	€ 154.895
Kaufpreis Möbel:	€ 9.800
+ Kaufnebenkosten	€ 12.392
Grunderwerbsteuer	€ 10.068 (6,50 %)
Grundbucheintragung Kaufvertrag	€ 774 (0,50 %)
Notar- / Rechtsanwaltskosten	€ 1.549 (1,00 %)
Gesamtkosten	€ 177.087

Ihre Zahlen

Eigenkapital (inkl. Möbel)	€ 14.695 (8,92 %)
Preis	€ 164.695
Kaltmiete pro Monat	€ 588,70

Kredit 1

Kredithöhe	€ 0
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
€ 27.087

Kalkulation der Investition

Kaufpreis / m ²	€ 6.001,36
Kaltmiete 22,81 €/m ²	€ 588,70
Bruttorendite**	4,29 %
Nettorendite im 1. Jahr*	3,38 %
Netto-Cashflow (p.M, ersten 12 Monate*)	€ -138,00
Netto-Cashflow n. Steuer* (p.M, ersten 12 Monate*)	€ 76,35
Gesamtkapital-Verzinsung Haltedauer 10 Jahre	4,33 %
Eigenkapital-Verzinsung Haltedauer 10 Jahre	8,24 %
Eigenkapital-Verzinsung n. St.* Haltedauer 10 Jahre, nach Steuern	13,20 %

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

** Nach KfW-Tilgungszuschuss

Abschreibung der Immobilie

Abschreibung des Gebäudeanteils

Gebäudeanteil	€ 148.639
Gebäudeanteil inkl. Kaufnebenkosten	€ 160.530
Gebäudeanteil inkl. Kaufnebenkosten abzgl. Tilgungszuschuss	€ 160.530
Abschreibungsbeginn	2025
Degressive Abschreibung	5,00 %
Hinweis: Wechsel auf lineare Abschreibung sobald vorteilhaft	
Lineare Abschreibung in %	3,00 %
Abschreibung Gebäudeanteil pro Monat	€ 666
Abschreibung Gebäudeanteil im Veranlagungsjahr	€ 669
Abschreibung Gebäudeanteil im ersten (vollen) Folgejahr	€ 7.993
Abschreibung Möbel	€ 980
Abschreibung im Betrachtungszeitraum	€ 74.195
Gesamtsumme der Abschreibung	€ 160.530

Einkünfte aus Vermietung



Jahr	Einnahmen	Ausgaben	Abschreibung	Zinsen	Werbungskosten	Einkünfte aus Vermietung
2025	€ 589	€ -90	€ -751	€ -270	€ 0	€ -522
2026	€ 7.170	€ -1.078	€ -8.973	€ -3.232	€ 0	€ -6.112
2027	€ 7.278	€ -1.078	€ -8.573	€ -3.135	€ 0	€ -5.508
2028	€ 7.387	€ -1.078	€ -8.194	€ -3.035	€ 0	€ -4.919
2029	€ 7.498	€ -1.078	€ -7.833	€ -2.933	€ 0	€ -4.346
2030	€ 7.610	€ -1.078	€ -7.490	€ -2.830	€ 0	€ -3.787
2031	€ 7.725	€ -1.078	€ -7.165	€ -2.724	€ 0	€ -3.241
2032	€ 7.840	€ -1.078	€ -6.856	€ -2.615	€ 0	€ -2.708
2033	€ 7.958	€ -1.078	€ -6.562	€ -2.504	€ 0	€ -2.186
2034	€ 8.077	€ -1.078	€ -6.283	€ -2.391	€ 0	€ -1.674
2035	€ 7.515	€ -988	€ -5.516	€ -2.086	€ 0	€ -1.075
Summe	€ 76.648	€ -10.776	€ -74.195	€ -27.755	€ 0	€ -36.079

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		€ -522	€ -522	€ 0	€ 0	€ 0
2026		€ -6.112	€ -6.112	€ 0	€ 0	€ 0
2027		€ -5.508	€ -5.508	€ 0	€ 0	€ 0
2028		€ -4.919	€ -4.919	€ 0	€ 0	€ 0
2029		€ -4.346	€ -4.346	€ 0	€ 0	€ 0
2030		€ -3.787	€ -3.787	€ 0	€ 0	€ 0
2031		€ -3.241	€ -3.241	€ 0	€ 0	€ 0
2032		€ -2.708	€ -2.708	€ 0	€ 0	€ 0
2033		€ -2.186	€ -2.186	€ 0	€ 0	€ 0
2034		€ -1.674	€ -1.674	€ 0	€ 0	€ 0
2035		€ -1.075	€ -1.075	€ 0	€ 0	€ 0
Summe	€ 0	€ -36.079	€ -36.079	€ 0	€ 0	€ 0

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

Jahresübersicht



Jahr	Zu v. Einkommen	Einnahmen	Ausgaben	Reinertrag	Abschreibung	Zinsen	Zu v. einkommen nach Investition	Steuerersparnis	Annuität	Netto-Überschuss/-Unterdeckung	
2025		€ 589	€ -90	€ 499	€ -751	€ -270	€ -522	€ 0	€ -645	€ -146	
2026		€ 7.170	€ -1.078	€ 6.093	€ -8.973	€ -3.232	€ -6.112	€ 0	€ -7.740	€ -1.647	
2027		€ 7.278	€ -1.078	€ 6.200	€ -8.573	€ -3.135	€ -5.508	€ 0	€ -7.740	€ -1.540	
2028		€ 7.387	€ -1.078	€ 6.309	€ -8.194	€ -3.035	€ -4.919	€ 0	€ -7.740	€ -1.431	
2029		€ 7.498	€ -1.078	€ 6.420	€ -7.833	€ -2.933	€ -4.346	€ 0	€ -7.740	€ -1.320	
2030		€ 7.610	€ -1.078	€ 6.533	€ -7.490	€ -2.830	€ -3.787	€ 0	€ -7.740	€ -1.207	
2031		€ 7.725	€ -1.078	€ 6.647	€ -7.165	€ -2.724	€ -3.241	€ 0	€ -7.740	€ -1.093	
2032		€ 7.840	€ -1.078	€ 6.763	€ -6.856	€ -2.615	€ -2.708	€ 0	€ -7.740	€ -977	
2033		€ 7.958	€ -1.078	€ 6.880	€ -6.562	€ -2.504	€ -2.186	€ 0	€ -7.740	€ -860	
2034		€ 8.077	€ -1.078	€ 7.000	€ -6.283	€ -2.391	€ -1.674	€ 0	€ -7.740	€ -740	
2035		€ 7.515	€ -988	€ 6.528	€ -5.516	€ -2.086	€ -1.075	€ 0	€ -7.095	€ -568	
Summe		€ 0	€ 76.648	€ -10.776	€ 65.872	€ -74.195	€ -27.755	€ -36.079	€ 0	€ -77.400	€ -11.528

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

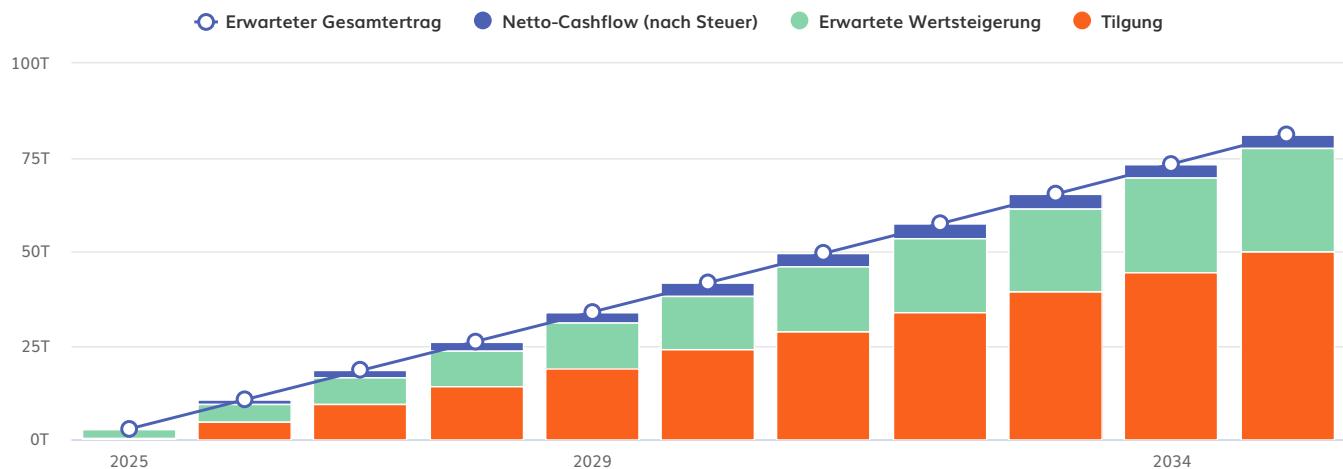
© 2025 Investagon Group GmbH, Lizenznehmer: i Live Invest GmbH

Diagramme

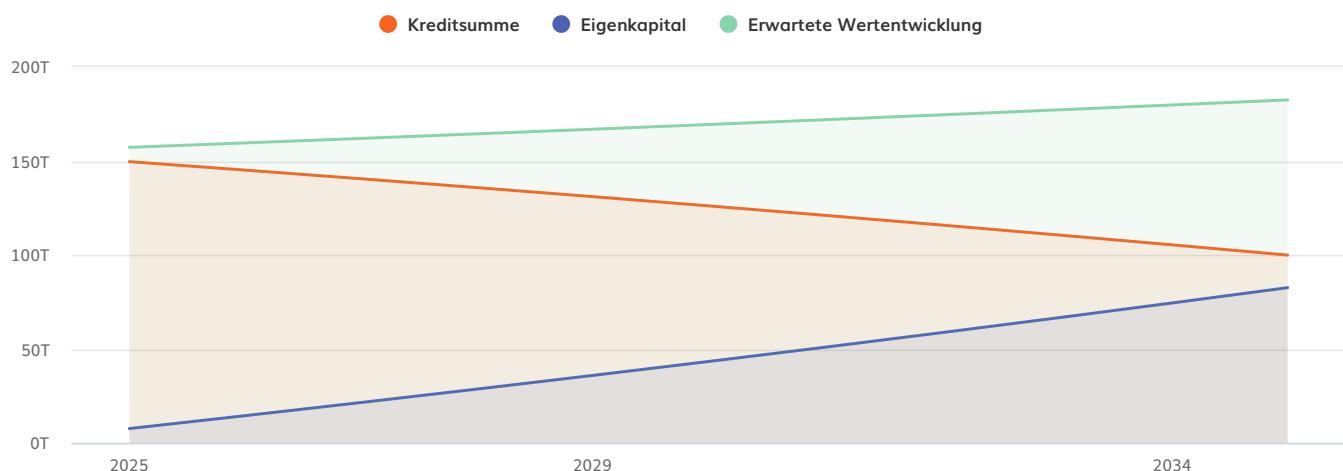


Erwartete Werte basierend auf Ihren Annahmen | Alle Werte in €

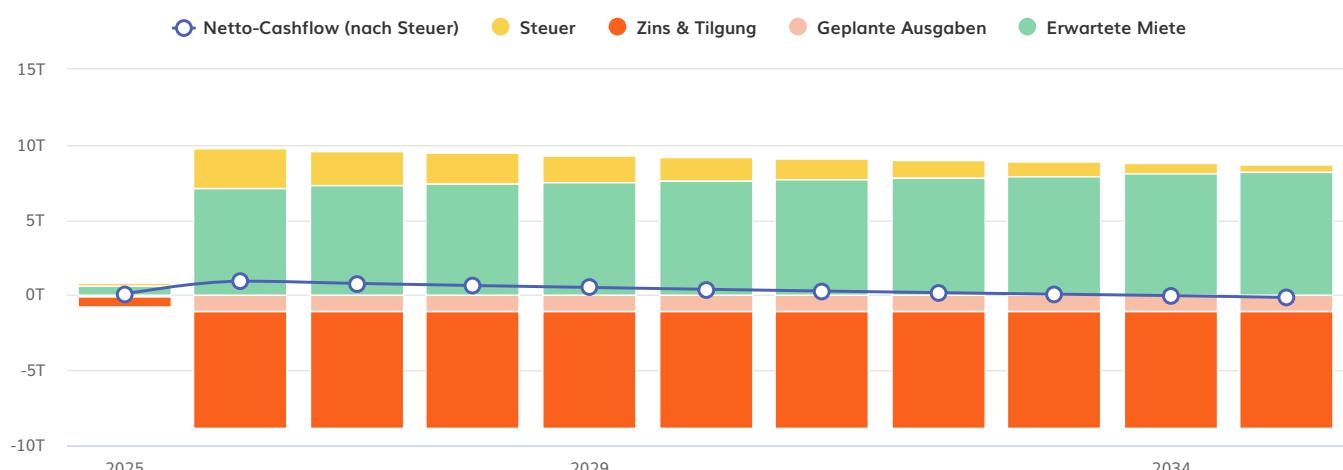
Vermögensentwicklung (kumuliert)*



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
Objektkauf												
Kaufpreis		-154.895									182.234	
Kaufnebenkosten (ohne Anfangskreditkosten)		-12.392										
Kaufpreis Möbel & Außenanlagen		-9.800										
INVESTMENT CASHFLOW		-177.087									182.234	5.147
EINNAHMEN												
Vermietbare Monate	1	12	12	12	12	12	12	12	12	12	11	
Miete	589	7.170	7.278	7.387	7.498	7.610	7.725	7.840	7.958	8.077	7.515	
Summe Einnahmen	589	7.170	7.278	7.387	7.498	7.610	7.725	7.840	7.958	8.077	7.515	76.648
AUSGABEN												
Hausgeld + IH-Rücklage	-90	-1.078	-1.078	-1.078	-1.078	-1.078	-1.078	-1.078	-1.078	-1.078	-988	
Summe Ausgaben	-90	-1.078	-1.078	-1.078	-1.078	-1.078	-1.078	-1.078	-1.078	-1.078	-988	
OPERATIVER CASHFLOW	499	6.093	6.200	6.309	6.420	6.533	6.647	6.763	6.880	7.000	6.528	65.872
FINANZIERUNG												
Kreditsumme		150.000										-100.355
Zinsen & Tilgung	-645	-7.740	-7.740	-7.740	-7.740	-7.740	-7.740	-7.740	-7.740	-7.740	-7.095	
- davon Zinsen	-270	-3.232	-3.135	-3.035	-2.933	-2.830	-2.724	-2.615	-2.504	-2.391	-2.086	
- davon Tilgungen	-375	-4.508	-4.606	-4.705	-4.807	-4.910	-5.017	-5.125	-5.236	-5.349	-5.009	
FINANZIERUNGS-CASHFLOW	149.355	-7.740	-7.740	-7.740	-7.740	-7.740	-7.740	-7.740	-7.740	-7.740	-107.450	-27.755
ERTRAG/AUFWAND												
NETTO-CASHFLOW	-27.233	-1.647	-1.540	-1.431	-1.320	-1.207	-1.093	-977	-860	-740	81.311	43.264
STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN												
NETTO-CASHFLOW	-146	-1.647	-1.540	-1.431	-1.320	-1.207	-1.093	-977	-860	-740	-568	
+ Tilgung	375	4.508	4.606	4.705	4.807	4.910	5.017	5.125	5.236	5.349	5.009	
- Abschreibung degressiv	-669	-7.993	-7.593	-7.214	-6.853	-6.510	-6.185	-5.876	-5.582	-5.303	-4.618	-64.395
- Abschreibung Möbel	-82	-980	-980	-980	-980	-980	-980	-980	-980	-980	-898	-9.800
Ergebnis vor Steuer	-522	-6.112	-5.508	-4.919	-4.346	-3.787	-3.241	-2.708	-2.186	-1.674	-1.075	
STEUERBELASTUNG (-) / STEUERERSPARNIS (+) (GRENZSTEUER)	219	2.567	2.313	2.066	1.825	1.591	1.361	1.137	918	703	451	15.153
NETTO-CASHFLOW NACH STEUER	-27.014	920	773	636	506	383	268	160	58	-37	81.763	58.417

Erwartete Wertentwicklung	157.218	159.577	161.970	164.400	166.866	169.369	171.909	174.488	177.105	179.762	182.234
Kreditsumme Jahresende	149.625	145.117	140.511	135.806	131.000	126.089	121.073	115.948	110.712	105.364	100.355
Eigenkapital	7.593	14.460	21.459	28.594	35.866	43.280	50.837	58.540	66.393	74.398	81.879

* 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	€ 6.256,21	4,04 %
Gebäudeanteil	€ 148.638,79	95,96 %
	€ 154.895,00	100%
Kaufpreis Möbel		€ 9.800,00

ABSCHREIBUNGSGRUNDLAGE

Grundanteil (für Abschreibung)	€ 6.756,71
Gebäudeanteil (für Abschreibung)	€ 160.529,89
Degressive-AfA 5%	Ja



Begriffserklärungen

Kaufpreis/ m ²	Durchschnittlicher Kaufpreis der Immobilie pro m ² 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.