

Beispielkalkulation vom 12.12.2025

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



Urban Living Lübeck | 5.324

€ 246.425

Am Güterbahnhof 22, 23558 Lübeck

Beschreibung

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Etage | 5.0G |
| Größe | 36,70m ² |
| Größe (ohne Gemeinschaftsfläche) | 32,42m ² |
| Balkon/Terrasse | Loggia |
| Baujahr | 2028 |
| Apartment-Typ | Comfort XL |
| Bauzustand | Neubau |
| Anlageklasse | Micro Apartment |

Details

| | |
|-----------|-----------|
| Kaltmiete | € 886,48 |
| Hausgeld | € 96,96 |
| MEA | 0.38948 % |

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 | € 246.425 |
| Kaufpreis Wohnung: | € 236.625 |
| Kaufpreis Möbel: | € 9.800 |
| + Kaufnebenkosten | € 19.074 |
| Grunderwerbsteuer | € 15.381 (6,50 %) |
| Grundbucheintragung Kaufvertrag | € 1.183 (0,50 %) |
| Notar- / Rechtsanwaltskosten | € 2.366 (1,00 %) |
| Grundbucheintragung Pfandrecht | € 144 (0,06 %) |
| Gesamtkosten | € 265.499 |

Ihre Zahlen

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Eigenkapital (inkl. Möbel) | € 24.643 (10,00 %) |
| Preis | € 246.425 |
| Kaltmiete pro Monat | € 886,48 |

Kredit 1

| | |
|----------------------|----------|
| Kredithöhe | € 71.783 |
| 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
€ 43.716

Kalkulation der Investition

| | |
|---|------------|
| Kaufpreis / m ² | € 6.447,55 |
| Kaltmiete 24,15 €/m ² | € 886,48 |
| Bruttorendite** | 4,32 % |
| Nettorendite im 1. Jahr* | 3,57 % |
| Netto-Cashflow (p.M, ersten 12 Monate*) | € -214,17 |
| Netto-Cashflow n. Steuer* (p.M, ersten 12 Monate*) | € 129,69 |
| Gesamtkapital-Verzinsung Haltedauer 10 Jahre | 4,73 % |
| Eigenkapital-Verzinsung Haltedauer 10 Jahre | 7,77 % |
| Eigenkapital-Verzinsung n. St.* Haltedauer 10 Jahre, nach Steuern | 12,82 % |

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

** Nach KfW-Tilgungszuschuss

Abschreibung der Immobilie

Abschreibung des Gebäudeanteils

| | |
|--|-----------|
| Gebäudeanteil | € 227.205 |
| Gebäudeanteil inkl. Kaufnebenkosten | € 245.381 |
| Gebäudeanteil inkl. Kaufnebenkosten abzgl. Tilgungszuschuss | € 245.381 |
| Abschreibungsbeginn | 2025 |
| Degressive Abschreibung | 5,00 % |
| Hinweis: Wechsel auf lineare Abschreibung sobald vorteilhaft | |
| Lineare Abschreibung in % | 3,00 % |
| Abschreibung Gebäudeanteil pro Monat | € 1.018 |
| Abschreibung Gebäudeanteil im Veranlagungsjahr | € 1.022 |
| Abschreibung Gebäudeanteil im ersten (vollen) Folgejahr | € 12.218 |
| Abschreibung Möbel | € 980 |
| Abschreibung im Betrachtungszeitraum | € 108.233 |
| Gesamtsumme der Abschreibung | € 245.381 |

Einkünfte aus Vermietung



| Jahr | Einnahmen | Ausgaben | Abschreibung | Zinsen | Werbungskosten | Einkünfte aus Vermietung |
|-------|-----------|-----------|--------------|-----------|----------------|--------------------------|
| 2025 | € 886 | € -97 | € -1.104 | € -509 | € -144 | € -967 |
| 2026 | € 10.797 | € -1.164 | € -13.198 | € -6.098 | € 0 | € -9.663 |
| 2027 | € 10.959 | € -1.164 | € -12.587 | € -5.943 | € 0 | € -8.735 |
| 2028 | € 11.124 | € -1.164 | € -12.007 | € -5.784 | € 0 | € -7.831 |
| 2029 | € 11.291 | € -1.164 | € -11.455 | € -5.620 | € 0 | € -6.948 |
| 2030 | € 11.460 | € -1.164 | € -10.932 | € -5.451 | € 0 | € -6.087 |
| 2031 | € 11.632 | € -1.164 | € -10.434 | € -5.278 | € 0 | € -5.244 |
| 2032 | € 11.806 | € -1.164 | € -9.961 | € -5.100 | € 0 | € -4.418 |
| 2033 | € 11.983 | € -1.164 | € -9.512 | € -4.916 | € 0 | € -3.608 |
| 2034 | € 12.163 | € -1.164 | € -9.086 | € -4.727 | € 0 | € -2.813 |
| 2035 | € 11.317 | € -1.067 | € -7.957 | € -4.155 | € 0 | € -1.862 |
| Summe | € 115.418 | € -11.635 | € -108.233 | € -53.582 | € -144 | € -58.175 |

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 | | € -967 | € -967 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 2026 | | € -9.663 | € -9.663 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 2027 | | € -8.735 | € -8.735 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 2028 | | € -7.831 | € -7.831 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 2029 | | € -6.948 | € -6.948 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 2030 | | € -6.087 | € -6.087 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 2031 | | € -5.244 | € -5.244 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 2032 | | € -4.418 | € -4.418 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 2033 | | € -3.608 | € -3.608 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 2034 | | € -2.813 | € -2.813 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 2035 | | € -1.862 | € -1.862 | € 0 | € 0 | € 0 |
| Summe | € 0 | € -58.175 | € -58.175 | € 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 | | € 886 | € -97 | € 790 | € -1.104 | € -509 | € -967 | € 0 | € -1.004 | € -214 |
| 2026 | | € 10.797 | € -1.164 | € 9.634 | € -13.198 | € -6.098 | € -9.663 | € 0 | € -12.047 | € -2.413 |
| 2027 | | € 10.959 | € -1.164 | € 9.796 | € -12.587 | € -5.943 | € -8.735 | € 0 | € -12.047 | € -2.251 |
| 2028 | | € 11.124 | € -1.164 | € 9.960 | € -12.007 | € -5.784 | € -7.831 | € 0 | € -12.047 | € -2.087 |
| 2029 | | € 11.291 | € -1.164 | € 10.127 | € -11.455 | € -5.620 | € -6.948 | € 0 | € -12.047 | € -1.920 |
| 2030 | | € 11.460 | € -1.164 | € 10.296 | € -10.932 | € -5.451 | € -6.087 | € 0 | € -12.047 | € -1.751 |
| 2031 | | € 11.632 | € -1.164 | € 10.468 | € -10.434 | € -5.278 | € -5.244 | € 0 | € -12.047 | € -1.579 |
| 2032 | | € 11.806 | € -1.164 | € 10.643 | € -9.961 | € -5.100 | € -4.418 | € 0 | € -12.047 | € -1.404 |
| 2033 | | € 11.983 | € -1.164 | € 10.820 | € -9.512 | € -4.916 | € -3.608 | € 0 | € -12.047 | € -1.227 |
| 2034 | | € 12.163 | € -1.164 | € 11.000 | € -9.086 | € -4.727 | € -2.813 | € 0 | € -12.047 | € -1.047 |
| 2035 | | € 11.317 | € -1.067 | € 10.250 | € -7.957 | € -4.155 | € -1.862 | € 0 | € -11.043 | € -793 |
| Summe | € 0 | € 115.418 | € -11.635 | € 103.783 | € -108.233 | € -53.582 | € -58.175 | € 0 | € -120.470 | € -16.687 |

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.“

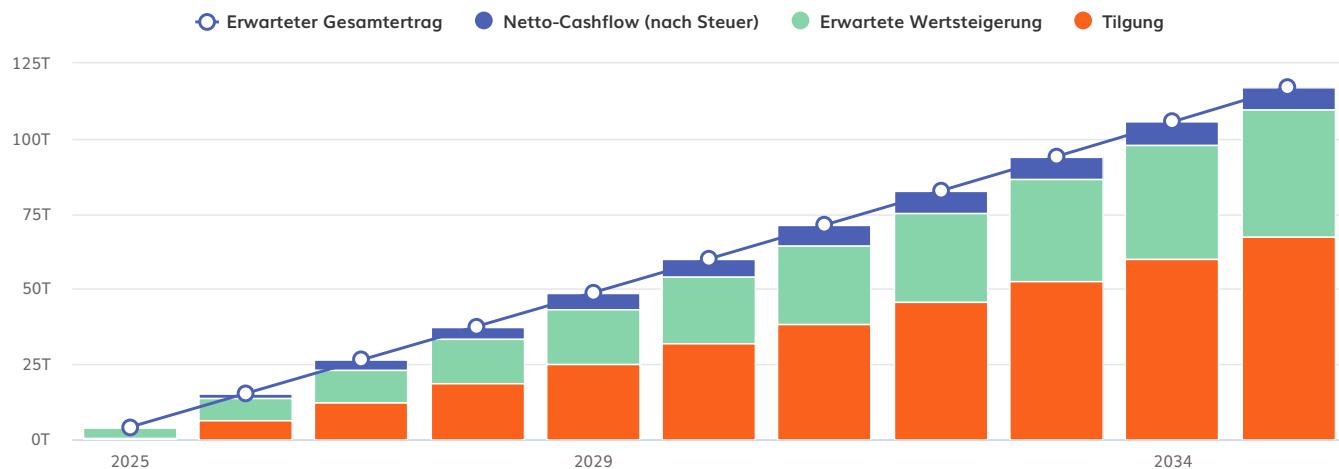
Dieser Ausdruck wurde unter Eingabe eigener Annahmen/Berechnungsparameter erstellt von: simke@sig-holstein.de

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

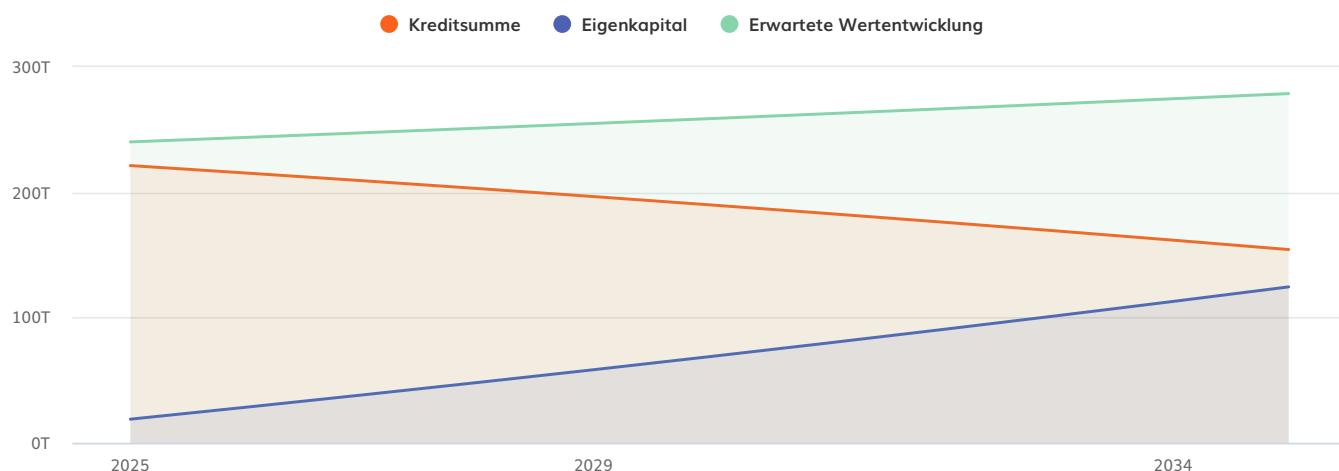
Diagramme

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 | | -236.625 | | | | | | | | | 278.389 | |
| Kaufnebenkosten (ohne Anfangskreditkosten) | | -18.930 | | | | | | | | | | |
| Kaufpreis Möbel & Außenanlagen | | -9.800 | | | | | | | | | | |
| INVESTMENT CASHFLOW | | -265.355 | | | | | | | | | 278.389 | 13.034 |
| EINNAHMEN | | | | | | | | | | | | |
| Vermietbare Monate | 1 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 11 | |
| Miete | 886 | 10.797 | 10.959 | 11.124 | 11.291 | 11.460 | 11.632 | 11.806 | 11.983 | 12.163 | 11.317 | |
| Summe Einnahmen | 886 | 10.797 | 10.959 | 11.124 | 11.291 | 11.460 | 11.632 | 11.806 | 11.983 | 12.163 | 11.317 | 115.418 |
| AUSGABEN | | | | | | | | | | | | |
| Hausgeld + IH-Rücklage | -97 | -1.164 | -1.164 | -1.164 | -1.164 | -1.164 | -1.164 | -1.164 | -1.164 | -1.164 | -1.067 | |
| Summe Ausgaben | -97 | -1.164 | -1.164 | -1.164 | -1.164 | -1.164 | -1.164 | -1.164 | -1.164 | -1.164 | -1.067 | |
| OPERATIVER CASHFLOW | 790 | 9.634 | 9.796 | 9.960 | 10.127 | 10.296 | 10.468 | 10.643 | 10.820 | 11.000 | 10.250 | 103.783 |
| FINANZIERUNG | | | | | | | | | | | | |
| Kreditsumme | | 221.783 | | | | | | | | | | -154.894 |
| Anfangskreditkosten | | -144 | | | | | | | | | | |
| Zinsen & Tilgung | -1.004 | -12.047 | -12.047 | -12.047 | -12.047 | -12.047 | -12.047 | -12.047 | -12.047 | -12.047 | -11.043 | |
| - davon Zinsen | -509 | -6.098 | -5.943 | -5.784 | -5.620 | -5.451 | -5.278 | -5.100 | -4.916 | -4.727 | -4.155 | |
| - davon Tilgungen | -495 | -5.949 | -6.104 | -6.263 | -6.427 | -6.596 | -6.769 | -6.947 | -7.131 | -7.320 | -6.888 | |
| FINANZIERUNGS-CASHFLOW | 220.635 | -12.047 | -12.047 | -12.047 | -12.047 | -12.047 | -12.047 | -12.047 | -12.047 | -12.047 | -165.937 | -53.725 |
| ERTRAG/AUFWAND | | | | | | | | | | | | |
| NETTO-CASHFLOW | -43.930 | -2.413 | -2.251 | -2.087 | -1.920 | -1.751 | -1.579 | -1.404 | -1.227 | -1.047 | 122.702 | 63.092 |
| STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN | | | | | | | | | | | | |
| NETTO-CASHFLOW | -358 | -2.413 | -2.251 | -2.087 | -1.920 | -1.751 | -1.579 | -1.404 | -1.227 | -1.047 | -793 | |
| + Tilgung | 495 | 5.949 | 6.104 | 6.263 | 6.427 | 6.596 | 6.769 | 6.947 | 7.131 | 7.320 | 6.888 | |
| - Abschreibung degressiv | -1.022 | -12.218 | -11.607 | -11.027 | -10.475 | -9.952 | -9.454 | -8.981 | -8.532 | -8.106 | -7.059 | -98.433 |
| - Abschreibung Möbel | -82 | -980 | -980 | -980 | -980 | -980 | -980 | -980 | -980 | -980 | -898 | -9.800 |
| Ergebnis vor Steuer | -967 | -9.663 | -8.735 | -7.831 | -6.948 | -6.087 | -5.244 | -4.418 | -3.608 | -2.813 | -1.862 | |
| STEUERBELASTUNG (-) / STEUERERSPARNIS (+) (GRENZSTEUER) | 406 | 4.058 | 3.669 | 3.289 | 2.918 | 2.556 | 2.202 | 1.856 | 1.515 | 1.181 | 782 | 24.434 |
| NETTO-CASHFLOW NACH STEUER | -43.524 | 1.645 | 1.417 | 1.202 | 998 | 806 | 624 | 451 | 288 | 134 | 123.484 | 87.525 |
| Erwartete Wertentwicklung | 240.174 | 243.777 | 247.434 | 251.145 | 254.912 | 258.736 | 262.617 | 266.556 | 270.555 | 274.613 | 278.389 | |
| Kreditsumme Jahresende | 221.288 | 215.339 | 209.236 | 202.973 | 196.546 | 189.950 | 183.181 | 176.234 | 169.103 | 161.783 | 154.894 | |
| Eigenkapital | 18.887 | 28.438 | 38.198 | 48.172 | 58.367 | 68.786 | 79.436 | 90.323 | 101.452 | 112.830 | 123.495 | |

* 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 | € 9.420,04 | 3,98 % |
| Gebäudeanteil | € 227.204,96 | 96,02 % |
| | € 236.625,00 | 100% |
| Kaufpreis Möbel | | € 9.800,00 |

ABSCHREIBUNGSGRUNDLAGE

| | |
|---|--------------|
| Grundanteil (für Abschreibung) | € 10.173,64 |
| Gebäudeanteil (für Abschreibung) | € 245.381,36 |
| Degressive-AfA 5% | Ja |
| Kaufnebenkosten der Finanzierung (Werbungskosten) | € 143,57 |



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. |