

Beispielkalkulation vom 12.12.2025

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



Urban Living Lübeck | 5.324

Am Güterbahnhof 22, 23558 Lübeck

€ 246.425

Beschreibung

Etage	5.OG
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

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 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

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

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.

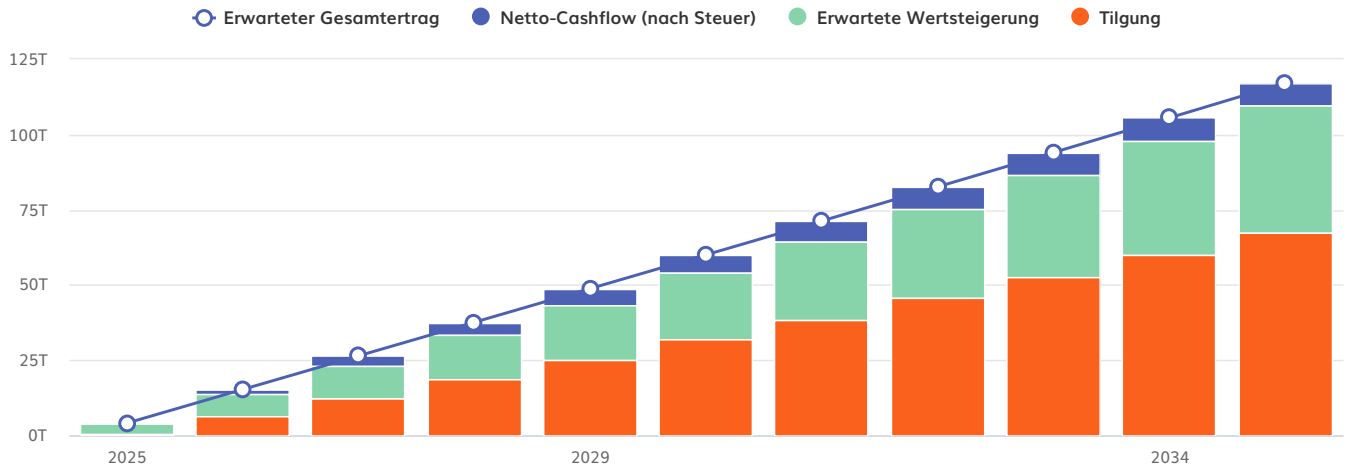
Die auf den Webseiten der Gesellschaft aufgeführten Objekte und etwaigen Kommentare sind urheberrechtlich geschützt.“

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

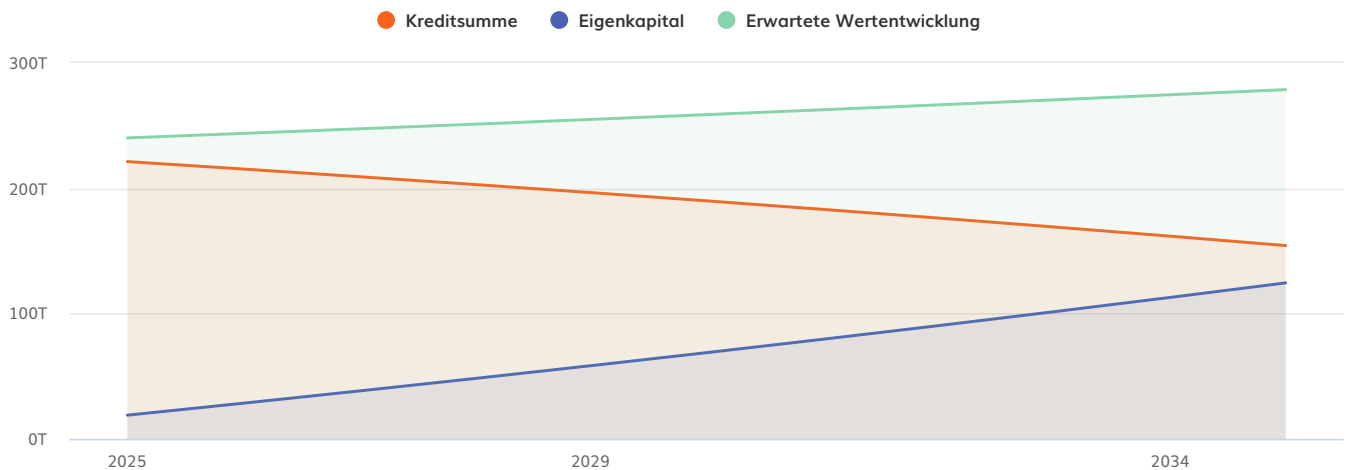
© 2025 Investagon Group GmbH, Lizenznehmer: i Live Invest GmbH

Erwartete Werte basierend auf Ihren Annahmen | Alle Werte in €

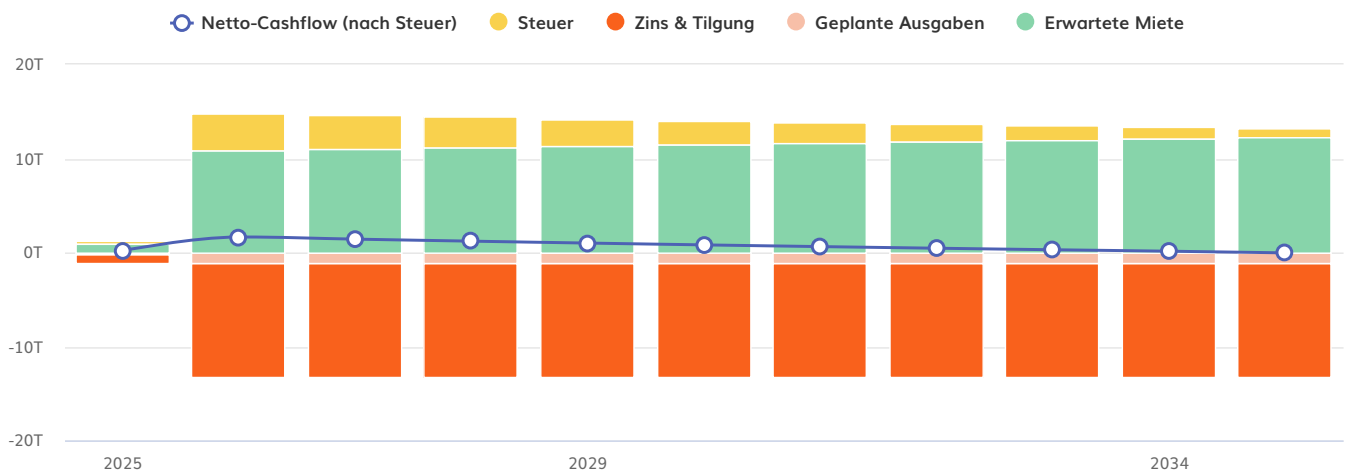
Vermögensentwicklung (kumuliert)*



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

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



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 Gesamtkaufpreis 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>