

BEISPIELKALKULATION APARTMENT TYP COMFORT L (ohne Inanspruchnahme KfW-Darlehen)

Urban Living Lübeck

Daten Einheit

Apartment-Nr.	2.122 MEA	30.995
Wohnfläche Apartment	25,80 m²	10000
+ Gemeinschaftsflächennutzanteil Apartment anteilig *	1,21 m²	
+ zusätzl. Nutzflächenanteil (KFZ-Stellplätze/Lagerboxen) anteilig**	3,07 m²	
Gesamtfläche	30,08 m²	
Gesamtpreis €/m²		5.960,00 €

Erwerbskosten

Kaufpreis Apartment		163.303,55 €
+ Grundstücksanteil ***		7.496,45 €
+ Gemeinschaftsflächen		16.485,00 €
- abzüglich Bauträger Zuschuss*		8.000,00 €
Kaufpreis ohne Inventar		179.285,00 €
+ Inventar		9.800,00 €
Gesamtkaufpreis		189.085,00 €
+ Grunderwerbsteuer	6,50%	179.285,00 € 11.653,53 €
+ Notarkosten (Grundbuch, Finanzierungs - GS; etc.)	1,50%	189.085,00 € 2.836,28 €

Erwerbskosten gesamt

203.574,80 €

Mieterwartung

	monatlich	jährlich
Apartment Typ Comfort L		
Mieteinnahme Apartment je m²	26,75 €/m²	690,15 € 8.281,80 €
Mieteinnahmen 67 Kfz-Stellplätze und 169 Lagerboxen anteilig**	15,31 €	183,74 €
Mieterwartung gesamt	705,46 €	8.465,54 €
- Verwaltungskosten*	23,45 €	281,40 €
- Mietpoolverwaltung/Vermietungsmanagement/Wohnserviceleistungen, etc. **	47,69 €	572,28 €
- Instandhaltungskosten für Sonder,- Gemeinschaftseigentum***	1,46 €	17,50 €
- Instandhaltungsrücklagen für Sonder,- Gemeinschaftseigentum***	17,03 €	204,32 €
- Erfolgsabhängige Entlohnung i Live, bei Vermietungsquote ab 92%****	2,98 €	35,70 €

Reinertrag

612,86 €

7.354,34 €

Rendite mit Bauträgerzuschuss ohne Berücksichtigung steuerliche Abschreibung Brutto

4,48%

Mieterwartung Brutto jährlich	8.465,54 €
/Gesamtkaufpreis ohne Kaufnebenkosten	189.085,00 €

Steuerliche Betrachtung Abschreibung 5% degressiv

Wert Gebäude (AfA)****	186.278,35 €
steuerpflichtiger Reinertrag	7.354,34 €
abzgl. Zinsaufwand*****	5.250,00 €
abzgl. AfA Gebäude (anfänglich degressiv)	9.313,92 € 5%
abzgl. AfA Möbel	980,00 € 10%
Gewinn/Verlust	- 8.189,58 €
angenommener persönlicher Steuersatz	40%

Steuerersparnis

- 3.275,83 €

Rendite mit Berücksichtigung steuerliche Abschreibung Netto

5,62%

Reinertrag jährlich	7.354,34 €
+ Steuerersparnis	3.275,83 €
/Gesamtkaufpreis ohne Kaufnebenkosten	189.085,00 €

* Für die ersten verkauften Apartments wird befristet ein Sonderzuschuss in Form eines Bauträgerzuschusses gewährt.

** Mtl. Mieteinnahmen 19 KFZ-Stellplätze in offener Garage x 70,-- € + 48 KFZ-Außenstellplätze x 40,-- € + 169 Lagerboxen x 10,-- € GESAMT €

4.940,00 €

Es handelt sich um eine **unverbindliche Beispielkalkulation!** Diese Kalkulation bezieht sich auf die Betrachtung eines Apartments im ersten Betriebsjahr (365 Tage) bei Vollvermietung (100%). Bei den Mieterwartungen handelt es sich um prognostizierte Werte. Zukünftige Erträge können sich positiver als auch negativer darstellen. Vermietung Apartments + Stellplätze + Lagerboxen / Anlaufphase / Mietauslastung (Exposé Teil B - "FAQ`s" unter B und "Wesentliche Risiken der Vermögensanlage" unter Nr. 6 und 7).

Um die **persönlichen steuerlichen Effekte zu prüfen, raten wir einen Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer einzubeziehen.**

Bitte berücksichtigen: Die Kalkulation enthält keine Angaben zum Hausgeld/ umlagefähigen Kosten (Exposé Teil B - "FAQ`s" unter B und "Wesentliche Risiken der Vermögensanlage" unter Nr. 6 und 7).

* Verwaltungskosten - diese Angabe zu den Kosten basieren auf Erfahrungswerte vergleichbarer i Live Projekte. (Exposé Teil B "Anlegerinformationen" unter E).

** Mietpoolverwaltung/Vermietungsmanagement/Wohnserviceleistungen, etc. (Anlage zur Teilungserklärung "Managementvertrag" unter §4 lfd. Nr. 4.1.1 und 4.1.2).

*** Instandhaltungskosten und Instandhaltungsrücklagen werden von der Eigentümergemeinschaft endgültig in der 1. Eigentümerversammlung festgelegt.

Diese Angabe basieren auf Erfahrungswerte vergleichbarer i Live Projekte. (Exposé Teil B "Anlegerinformationen" unter E).

**** Erfolgsabhängige Entlohnung (Anlage zur Teilungserklärung "Managementvertrag" unter §4 lfd. Nr. 4.5).

* Entspricht den anteiligen Flächen aller Gemeinschaftsräume, wie Eventküche, Dachterrassen, Learning Lounge, Fitnessraum, etc..

** Entspricht den anteiligen Flächen der 67 KFZ-Stellplätzen und 169 Lagerboxen

*** Die Angabe des Grundstücksanteil beruht auf Grundlage Bodenrichtwert der Stadt Lübeck und ist zum jetzigen Zeitpunkt unverbindlich

**** Wert Gebäude (AfA): Kaufpreis Apartment + Gemeinschaftsfläche + Erwerbskosten (Grunderwerbsteuer und Notarkosten)

***** Darlehen über 150.000,-- € mit 3,50% Nominalzins p.a.. Restbetrag über Einsatz von Eigenkapital.

25.11.2025