

BEISPIELKALKULATION APARTMENT TYP COMFORT XL (mit Inanspruchnahme KfW-Darlehen)

Urban Living Lübeck

Daten Einheit

Apartment-Nr.	5.324	MEA	38.948
Wohnfläche Apartment	32,42 m²		10.000
+ Gemeinschaftsflächennutzanteil Apartment anteilig *	1,21 m²		
+ zusätzl. Nutzflächenanteil (KFZ-Stellplätze/Lagerboxen) anteilig**	3,07 m²		
Gesamtfläche	36,70 m²		
Gesamtpreis €/m²			6.339,00 €

Erwerbskosten

Kaufpreis Apartment			210.720,04 €
+ Grundstücksanteil ***			9.419,96 €
+ Gemeinschaftsflächen			16.485,00 €
- abzüglich Bauträger Zuschuss*			4.000,00 €
Kaufpreis ohne Inventar			232.625,00 €
+ Inventar			9.800,00 €
Gesamtkaufpreis			242.425,00 €
+ Grunderwerbsteuer	6,50%	232.625,00 €	15.120,63 €
+ Notarkosten (Grundbuch, Finanzierungs - GS; etc.)	1,50%	242.425,00 €	3.636,38 €

Erwerbskosten gesamt

261.182,00 €

Mieterwartung

monatlich

jährlich

Apartment Typ Comfort XL	32,42 m²		
Mieteinnahme Apartment je m²	26,75 €/m²	867,24 €	10.406,82 €
Mieteinnahmen 67 Kfz-Stellplätze und 169 Lagerboxen anteilig**		19,24 €	230,88 €
Mieterwartung gesamt		886,48 €	10.637,70 €
- 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***		21,38 €	256,62 €
- Erfolgsabhängige Entlohnung i Live, bei Vermietungsquote ab 92%****		2,98 €	35,70 €

Reinertrag

789,52 €

9.474,20 €

Rendite mit Bauträgerzuschuss ohne Berücksichtigung steuerliche Abschreibung Brutto

4,39%

Mieterwartung Brutto jährlich	10.637,70 €
/Gesamtkaufpreis ohne Kaufnebenkosten	242.425,00 €

Steuerliche Betrachtung Abschreibung 5% degressiv

Wert Gebäude (AfA)****	241.962,04 €	
steuerpflichtiger Reinertrag	9.474,20 €	
abzgl. Zinsaufwand*****	3.240,00 €	
abzgl. AfA Gebäude (anfänglich degressiv)	12.098,10 €	5%
abzgl. AfA Möbel	980,00 €	10%
Gewinn/Verlust	- 6.843,90 €	
angenommener persönlicher Steuersatz		40%

Steuerersparnis

-

2.737,56 €

Rendite mit Berücksichtigung steuerliche Abschreibung Netto

5,04%

Reinertrag jährlich	9.474,20 €
+ Steuerersparnis	2.737,56 €
/Gesamtkaufpreis ohne Kaufnebenkosten	242.425,00 €

* 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)

***** KfW-Darlehen über 150.000,-- € mit 2,16% Nominalzins p.a.(Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude Programm 298 mit QNG. Restbetrag über Einsatz von Eigenkapital.

25.11.2025