

## Übung zur Finanzierung - Wirtschaftlichkeitsberechnung

Bitte bearbeiten Sie die folgenden Aufgaben zur Wirtschaftlichkeitsberechnung im preisfreien Wohnraum.

Nr.: 10-60-008

**Kopien brauchen Originale!**

Die Nutzung der Aufgaben der Immothek24 ist nur zu privaten Übungszwecken zulässig. Neben den Mitarbeitern der Immothek24 sind nur auf [www.immothek24.de](http://www.immothek24.de) registrierte Dozenten und Bildungsträger zur Verwendung der Lehrmaterialien im Unterricht berechtigt. Melden Sie Verstöße an [info@immothek24.de](mailto:info@immothek24.de).

### 1. Aufgabe: Neubauvorhaben im Portalweg 17

Es wird ein Gebäude mit 25 Wohnungen und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche errichtet.

**Kosten:**

- Kaufpreis des Grundstücks: 500.000 €
- Erwerbsnebenkosten: 40.000 €
- Erschließungskosten: 50.000 €
- Bauwerk: 3.250.000 €
- Außenanlagen: 60.000 €
- Baunebenkosten: 280.000 €

**Finanzierung:**

Annuitätendarlehen der Baubank über 3.000.000 € (Zinssatz 3,5 %, Tilgung 1 %). Die restliche Summe wird mit Eigenkapital finanziert. Es wird eine Mindestrendite für das Eigenkapital von 5% erwartet.

**Für die jährlichen Aufwendungen kalkulieren Sie:**

- Abschreibung: 1%
- Verwaltungskosten: 290 € je Wohnung jährlich
- Instandhaltungskosten: 9,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche jährlich
- Mietausfallwagnis 2% der Erträge

- a) Ermitteln Sie die kostendeckende Nettokaltmiete.
- b) Wird die Tilgung durch die Abschreibung gedeckt?

## 2. Aufgabe: Neubauvorhaben in der Kiefernstraße 5

Es wird ein Gebäude mit 37 Wohnungen und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche errichtet.

### **Kosten:**

- Kaufpreis des Grundstücks: 700.000 €
- Erwerbsnebenkosten: 55.000 €
- Erschließungskosten: 40.000 €
- Bauwerk: 5.250.000 €
- Außenanlagen: 90.000 €
- Baunebenkosten: 430.000 €

### **Finanzierung:**

Annuitätendarlehen der Planbank über 4.300.000 € (Zinssatz 3,7 %, Tilgung 1,5 %). Die restliche Summe wird mit Eigenkapital finanziert. Die Eigenkapitalverzinsung soll analog dem preisgebunden Wohnraum (II. BV) erfolgen.

### **Für die jährlichen Aufwendungen kalkulieren Sie:**

- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Verwaltungskosten: 290 € je Wohnung jährlich
- Instandhaltungskosten: 8,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche jährlich
- Mietausfallwagnis 3% der Erträge

- a) Ermitteln Sie die kostendeckende Nettokaltmiete.
- b) Prüfen Sie, ob die Liquidität im ersten Jahr gewährleistet ist.
- c) Ermitteln Sie die Eigenkapitalrendite.

### 3. Aufgabe: Neubauvorhaben in der Lachstraße 15

Es wird ein Gebäude mit 20 Wohnungen und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem Erbbaurecht errichtet.

#### **Kosten:**

- Grundstück (Bodenrichtwert 250 €/m<sup>2</sup>, Größe = 1400 m<sup>2</sup>)
- Erwerbsnebenkosten: 40.000 €
- Erschließungskosten: 30.000 €
- Bauwerk: 2.340.000 €
- Außenanlagen: 60.000 €
- Baunebenkosten: 200.000 €

#### **Finanzierung:**

Annuitätendarlehen der Interbank über 2.000.000 € (Zinssatz 4,2 %, Tilgung 1 %). Die restliche Summe wird mit Eigenkapital finanziert. Es wird eine Mindestrendite für das Eigenkapital von 4% erwartet.

#### **Für die jährlichen Aufwendungen kalkulieren Sie:**

- Erbbauzins 2% des Verkehrswertes des Grundstücks pro Jahr
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Verwaltungskosten: 290 € je Wohnung jährlich
- Instandhaltungskosten: 9,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche jährlich
- Mietausfallwagnis 3% der Erträge

a) Ermitteln Sie die kostendeckende Nettokaltmiete.

b) Wo würde man ein kapitalisiertes Erbbaurecht in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ansetzen?

#### 4. Aufgabe: Neubauvorhaben im Simonweg 10

Es wird ein Gebäude mit 15 Wohnungen und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche errichtet.

##### **Kosten:**

- Kaufpreis des Grundstücks: 300 €/m<sup>2</sup>, Größe 950 m<sup>2</sup>
- Erwerbsnebenkosten: 28.000 €
- Erschließungskosten: 0 €
- Bauwerk: 2.050.000 €
- Außenanlagen: 90.000 €
- Baunebenkosten: 250.000 €

##### **Finanzierung:**

Annuitätendarlehen der Baubank über 2.000.000 € (Zinssatz 3,4 %, Tilgung 1 %). Die restliche Summe wird mit Eigenkapital finanziert.

##### **Für die jährlichen Aufwendungen kalkulieren Sie:**

- Abschreibung: 1,2%
- Verwaltungskosten: 300 € je Wohnung jährlich
- Instandhaltungskosten: 9,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche jährlich
- Mietausfallwagnis 2% der Erträge

##### **Mietenniveau**

- Die am Markt erzielbare Nettokaltmiete wird mit 11,00 €/m<sup>2</sup> monatlich erwartet.

- a) Ermitteln Sie die Eigenkapitalrendite im ersten Jahr.
- b) Wie lang ist die kalkulierte Nutzungsdauer?