

Eigenheimfinanzierung

- a) Sie beraten die Familie Glücklich (*Ehepaar mit zwei Kindern*), die ein Einfamilienhaus erwerben möchte. Der Familie Glücklich liegt ein Angebot über ein Objekt mit 110 m² Wohnfläche zu einem Kaufpreis von 200.000,- € vor. Erstellen Sie für Familie Glücklich eine Lastenberechnung.

Daten zu Aufgabe 0 a), Seite 1:

Anschaffungsnebenkosten: 6 %

Zuteilungsreifer Bausparvertrag: 80.000 € (Bausparsumme), 35.000 € (Bausparguthaben), Rate 6 € je 1000 € Bausparsumme monatlich, Zinssatz 2 % p.a.

Angebot der Hypobank: Annuitätendarlehen über 96.000 € (Nominalzinssatz: 4,80 %, anfänglicher effektiver Jahreszins: 4,91 %, Tilgung 1%, Zinsbindung 10 Jahre)

Die restliche Summe wird durch Eigenkapital und Eigenarbeit aufgebracht.

Lebensunterhalt: Eltern 850 €/ Monat, 1 Kind 250 €/ Monat

Nettoeinkommen: 2.750 €/ Monat

Bewirtschaftungskosten für das Einfamilienhaus: 2,40 €/m² Wohnfläche monatlich

Derzeitige Miete der Wohnung von Familie Glücklich: 800 € (nettokalt) + 400 € Betriebskosten.

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Es ist geplant das Grundstück „Lüneburgerweg 10a“ mit einer freifinanzierten Mehrfamilienhaus zu bebauen. Geplant sind 57 Mietwohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 62 m².

Grundstücksgröße 1.900 m²

Kaufpreis: 380 €/m² (direkt vom derzeitigen Eigentümer lastenfrei und voll erschlossen).

Erwerbsnebenkosten: 7,5 %

Die Kostenschätzung für das Bauvorhaben liefert folgendes Ergebnis:

Kosten des Bauwerks:	4.350.000 €
Außenanlagen:	250.000 €
Baunebenkosten:	850.000 €

Es liegt ein Finanzierungsangebot über ein Annuitätendarlehen in Höhe von 4.500.000 € (Zinssatz 4,5 %, Tilgung 1%, 100% Auszahlung) vor. Der Restbetrag soll mit Eigenkapital finanziert werden. Der Investor erwartet eine Anfangsrendite von 5% auf sein Eigenkapital.

Für die Bewirtschaftung kalkulieren Sie folgende Werte:

Abschreibung:	1,25% der Baukosten
Instandhaltung:	9 € je m ² Wohnfläche jährlich
Verwaltungskosten:	280 € je Wohneinheit jährlich

Mietausfallwagnis: 3% der Erträge

- a) Erstellen Sie eine WB und ermitteln Sie die kostendeckende Nettokaltmiete.