

Finanzierungsplan

Summe aller Finanzierungsmittel = Gesamtaufwand

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Summe aller kalkulierten Kosten < Einnahmen
(einschl. AFA und Mietausfallwagnis)

Lastenberechnung

Summe aller Ausgaben (Belastungen) < Einnahmen
(einschl. Tilgung aber ohne AFA u. MAW und Eig.Verw.)

Unterschied Wirtschaftlichkeitsberechnung - Lastenberechnung

Wirtschaftlichkeitsberechnung	Lastenberechnung
Kapitalkosten	Finanzierungsgelastung
Fremdkapitalzinsen	Fremdkapitalzinsen
Eigenkapitalverzinsung	Tilgung
Bewirtschaftungskosten	Bewirtschaftungskosten
Abschreibung	-
Instandhaltungskosten	Instandhaltungskosten
Verwaltungskosten	Verwaltungskosten (Fremdverwaltung)
Mietausfallwagnis	Betriebskosten

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung gemäß II.BV

Wirtschaftlichkeitsberechnung
öffentlich gefördert

Kapitalkosten

Fremdkapitalzinsen

Eigenkapitalverzinsung

Bewirtschaftungskosten

Abschreibung

Instandhaltungskosten

Verwaltungskosten

Mietausfallwagnis

Gesamtkosten

der II. BV entnommen

nicht anzusetzen

Wirtschaftlichkeitsberechnung
frei finanziert

Kapitalkosten

Fremdkapitalzinsen

Eigenkapitalverzinsung

Bewirtschaftungskosten

Abschreibung

Instandhaltungskosten

Verwaltungskosten

Mietausfallwagnis

Erzielbare Mieten

Bewirtschaftungskosten werden:

betriebswirtschaftlich ermittelt

Betriebskosten sind:

nur anzusetzen, soweit nicht vom Mieter getragen

Begriffsdefinition

Lfd. Nr.	Begriff	Erläuterung
1.	Investitionen im Hochbau	Summe aller Aufwendungen für Güter, Dienstleistungen und Abgaben inkl. Umsatzsteuer, die für die Planung, Errichtung, den Umbau, den Abbruch und die Sanierung von Hochbauten erforderlich sind.
	Kostengruppen nach DIN 276	<ul style="list-style-type: none"> • Baugrundstück • Erschließung • Bauwerk • Gerät • Außenanlagen • Zusätzliche Maßnahmen • Baunebenkosten
2.	Folgekosten im Hochbau	Summe der bei Hochbauten und deren Grundstücken unmittelbar entstehenden regelmäßig oder unregelmäßig wiederkehrenden Kosten, die vom Beginn der Nutzbarkeit bis zum Zeitpunkt der Beseitigung anfallen.

Begriffsdefinition Teil 2

2.1.	Personalkosten der Nutzer	Betriebsspezifische und produktionsbedingte Personalkosten für Löhne, Gehälter und Lohnnebenkosten.
2.2.	Sachkosten der Nutzer	Betriebsspezifische und produktionsbedingte Sachkosten, die für den betrieblichen Erzeugungsprozess benötigt werden, z.B. Roh-, Hilfs-, und Betriebsstoffe sowie Halbfabrikate in einem Industriebetrieb.
2.3.	Baunutzungskosten	Folgekosten ohne Personal- und Sachkosten der Nutzer
	Kostengruppen nach DIN 18960	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kapitalkosten, (Zinsen für Fremdmittel, Eigenkapital und Eigenleistungen) 2. Abschreibung, (verbrauchsbedingte Wertminderung der Gebäude, Anlagen und Einrichtungen) 3. Verwaltungskosten, (Fremd- und Eigenleistung für Gebäude- und Grundstücksverwaltung) 4. Steuern für Gebäude und Grundstücke (z.B. GrdSt.) 5. Betriebskosten, (Sicherung der Bedingungen für die vorgesehene Nutzung der Gebäude und Außenanl.) 6. Bauunterhaltungskosten, (Gesamtheit der Maßnahmen zur Bewahrung und Wiederherstellung des Sollzustandes von Gebäuden und dazugehörenden Anlagen)

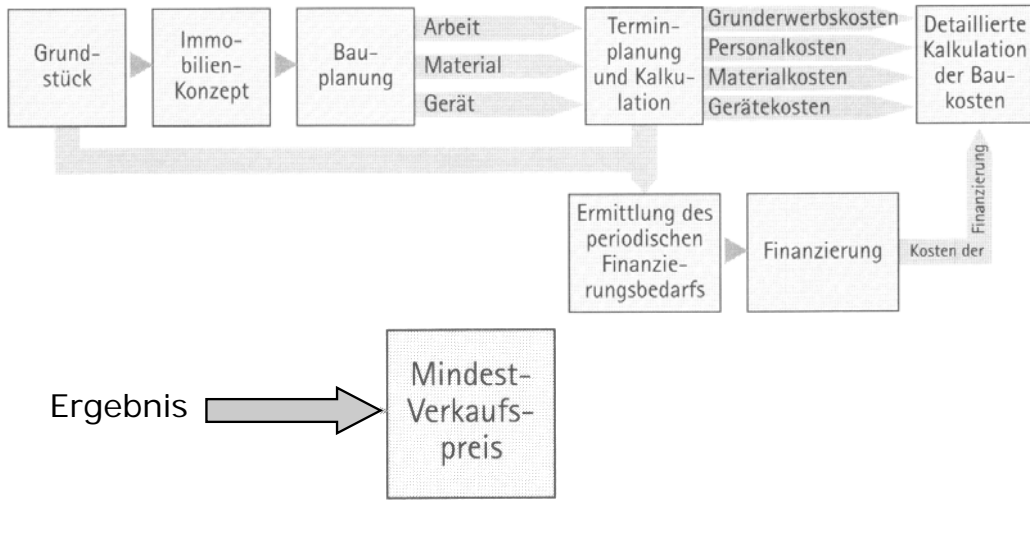
Übersicht Methoden der Investitionsrechnung

2.1.4 Wirtschaftliche Berechnung



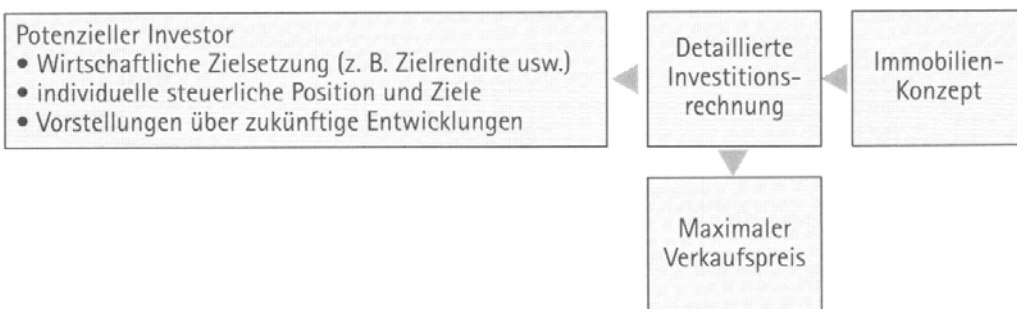
Basiskonzept der Rentabilitätsanalyse

1. Schritt: Ermittlung des benötigten Verkaufspreises



Basiskonzept der Rentabilitätsanalyse

2. Schritt: Ermittlung des maximal erzielbaren Verkaufspreises



Basiskonzept der Rentabilitätsanalyse

3. Schritt: Analyse der Rentabilität und Entscheidung über die Durchführung der Investition

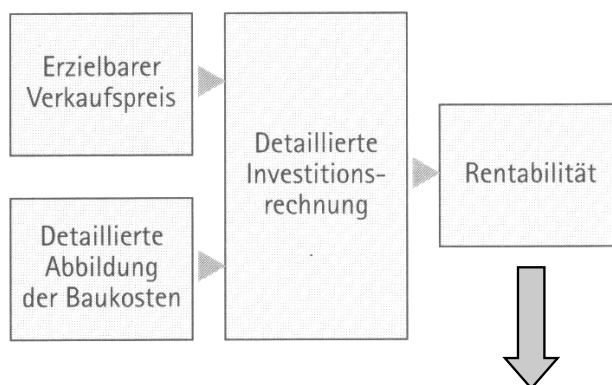
A) Wenn erzielbarer Verkaufspreis < benötigter Verkaufspreis

⇒ keine Investition (K.O.-Kriterium)

B) Wenn erzielbarer Verkaufspreis > benötigter Verkaufspreis

⇒ Rentabilitätsanalyse

Basiskonzept der Rentabilitätsanalyse (Erstellungskosten II)



Vergleich mit alternativen Projekten

- a) Rendite > Alternative → Investition in Projekt
- b) Rendite = Alternative → unentschieden
- c) Rendite < Alternative → Investition in Alternative

Beispiel einfache Bauträgerrechnung Aufgabe

Projektdaten

Grundstücksgröße		5.320 m ²
Kaufpreis		300,00 €/ m ²
Abriss-/Freimachungskosten		130.000,00 €
MFH mit 38 WE geplant und insges.		3.400 m ² Wohnfl.
Es werden 38 PKW Stellplätze errichtet		
Kostenschätzung	grob	
	pro m ² Wfl.	1.200,00 €
	pro Stellplatz	3.000,00 €
	Außenanlagen	120.000,00 €
Nebenkosten	Grd.ErwSt. beachten	Berlin
	Makler	5% inkl.MwSt.
	Notar/Gericht	1,0%
	Baunebenkosten	10,0%
	Projektier.Kosten	220.000,00 €
Finanzierung	Bautr.-Finanz.	6,0%
	Endfinanzierung	4,5%

Beispiel einfache Bauträgerrechnung Aufgabe

Vertriebskosten inkl. Prospekt	ETW-Verkauf	10% vom Kaufpreis
	Komplettverkauf	5% vom Kaufpreis
Projektdauer	Ankauf bis Übergabe	2 Jahre
	reine Bauzeit	1,5 Jahre
Erzielbare Verkaufspreise	pro m ² Wohnfläche	2.600,00 €
	pro Stellplatz	5.000,00 €
Erzielbare Mieteinnahme	pro m ² Wohnfläche	10,00 €
	pro Stellplatz	50,00 €
Liegenschaftszinssatz		4%

Lösung