

Lösung 2010

Finanzierung

Sachverhalt

Heinz Sommer hat Anfang des Jahres vor ein Geschäftshaus in Moers als Kapitalanlage zu kaufen. Das Geschäftshaus wurde 9 Jahre vorher errichtet. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer beträgt 50 Jahre und das Objekt soll vollständig vermietet werden.

Der Kaufpreis für das Geschäftshaus inklusive aller Anschaffungsnebenkosten beträgt 1.200.000€ und der Anteil von Grund und Boden entspricht 30% des Wertes.

Für das Geschäftshaus fallen neben den Abschreibungen und den Aufwendungen für die Finanzierung folgende nicht umlagefähige Aufwendungen an:

- Sonstige Aufwendungen für Reparaturen usw.: 13.800€/Jahr
- Aufwendungen für den Hausverwalter: 1.200€/Quartal

Für die Finanzierung liegt folgende Aufteilung vor:

- ein Hypothekendarlehen in Höhe von 750.000€ mit 96% Auszahlung bei einem Zinssatz von 4%, welches am Ende der Laufzeit von 8 Jahren in einer Summe auf einmal zurückgezahlt.
- der verbleibende Betrag wird vom Betrieblichen Bankkonto per Überweisung ausgeglichen.

Aufgabe:

Heinz Sommer möchte eine Verzinsung von 6% pro Jahr für das eingesetzte Eigenkapital erreichen. Berechnen Sie die erforderlichen Mieteinnahmen in einer übersichtlichen Darstellung (ohne Umlagen) welche monatlich erreicht werden müssen, um die Verzinsung des Eigenkapital zu erhalten.

Lösung:

Ermittlung des benötigten Eigenkapitals:

$$1.200.000\text{€ (Kaufpreis)} - 720.000\text{€ (Hypothekendarlehen)} = 480.000\text{€ (benötigtes Eigenkapital)}$$

Ermittlung der erforderlichen Mieteinnahmen:

Hausverwalter (4 · 1.200€)	4.800,00€	(Aufgabenstellung)
Abschreibung (50 Jahre – 2% von 840.000€)	16.800,00€	(1.200.000€ - 30% Grundstück)
Sonstige Aufwendungen	13.800,00€	(Aufgabenstellung)
Zinsen (Hypothek 4% von 750.000€)	30.000,00€	
Disagioverteilung auf 8 Jahre ($\frac{750.000\text{€} \cdot 0,04}{8 \text{ Jahre}}$)	3.750,00€	
Eigenkapitalverzinsung (6% von 480.000€)	28.800,00€	
Σ (jährlich notwendige Mieteinnahmen)	97.950,00€	
Σ (monatliche notwendige Mieteinnahmen)	8.162,50€	(97.950€ : 12)