

Ein Investor möchte ein Mietobjekt erwerben. Folgende Daten sind bekannt:

Grundstückgröße	800 m ²
Monatlicher Reinertrag nach Abzug aller Bewirtschaftungskosten	3.000 €
Restnutzungsdauer des Gebäudes	35 Jahre

Das finanzierende Kreditinstitut

- setzt als angemessenen Bodenwert 200 €/m² an,
- ermittelt den Beleihungswert nach dem gespaltenen Ertragswertverfahren,
- legt seinen Berechnungen den Liegenschaftszinssatz von 5 % zugrunde,
- reicht Darlehen bis zu einer Beleihungsgrenze von 60 % aus.

Welchen Darlehensbetrag wird das Kreditinstitut dem Investor auf Basis der Grundstücksbewertung höchstens zur Verfügung stellen?

Zwischenergebnisse können gerundet werden (ohne Nachkommastellen).

Runden Sie das Ergebnis auf den nächsten glatten 100-€-Betrag ab.

Lösung

Bodenwert	= 800 m ² x 200 €/m ² =		160.000 €
Jahresreinertrag des Grundstücks	= 3.000 € x 12 =	36.000 €	
- Bodenwertverzinsung	= 160.000 € x 5% =	<u>8.000 €</u>	
= Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		28.000 €	

$$\text{Ertragswert der baulichen Anlagen} = 28000 \frac{1,05^{35} - 1}{1,05^{35} \cdot 0,05} = 458.477 \text{ €}$$

$$\begin{aligned} \text{Ertragswert des Grundstücks} &= \text{Beleihungswert} = 618.477 \text{ €} \\ \text{Beleihungsgrenze} &= 618.477 \times 60\% = 371.086 \text{ €} \end{aligned}$$

Der Investor kann mit einem Darlehen in Höhe von maximal 371.000 € rechnen.