

Wirtschaftlichkeitsberechnung & Rentabilitätsvorschau durch Gegenüberstellung der voraussichtlichen Baukosten sowie den erwirtschafteten Mieterträgen



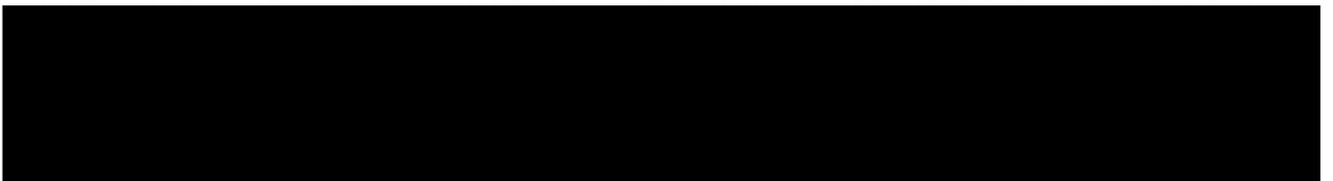
Objekt:

Wohnimmobilie / Neubau Mehrparteienhaus (ab 3 Wohneinheiten)

Ort:

23863 Nienwohld, Honbrook 16

erstellt durch:



Inhaltsverzeichnis

1	Objektangaben	3
2	Bodenwert.....	5
3	Sachwertverfahren.....	6
4	Ertragswertverfahren	8
5	Zusammenfassung	9
6	Datenherkunft und Kontaktinformationen	10
7	Erläuterungen und Bemerkungen.....	11
8	Objektfotos.....	14
9	Anlagenverzeichnis.....	16

1 Objektangaben

Objekt in	23863 Nienwohld, Honbrook 16				
Objekttyp	Wohnimmobilie / Mehrfamilienhaus (ab 3 Wohneinheiten)				
Geschosse	2 Vollgeschosse				
Dach	ausgebautes Dachgeschoss				
Anzahl Wohneinheiten	5				
Unterkellerung	nicht unterkellert				
Besondere Bauteile	Bauteil	Anzahl	Herstellungskosten (€)	BoG	Zuschlag €/m² BGF*
	Balkon	3	14.340	Nein	33
	Terrasse	2	9.380	Nein	22
	Flachdachgaube	4	17.400	Nein	40
Bauweise	Massivbauweise				
Ausstattung	mittel				
Objektzustand	Neubau				
Wohnfläche	277 m ²				
Grundstücksfläche	618 m ²				
Baujahr	2019				
Fiktives Baujahr (nach Modernisierung)	2019				
Gesamtnutzungsdauer	80				
Voraussichtliche Restnutzungsdauer	80 Jahre				
Stellplatz/Garage	Stellplatz (außen) (5)				
Nebengebäude	HAR (Baujahr 2019, 0 m ² WNFI.)				
Verwendung	Fremdnutzung				
Vermietbarkeit	eingeschränkt				
Verwertbarkeit	normal				

2 **Bodenwert**

Bezeichnung	Fläche m ²	Grundstückswert*	
		€/m ²	€
Grundstück	618,00	169,00	104.442

* Der Bodenwert ist abgeleitet aus den Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

BODENWERT

104.442

Informationen zum Grundstückswert

Grundstück

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Kreis Stormarn zum Stichtag 31.12.2016. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte.
169,00 €/m²

3 Sachwertverfahren

Neubauwert

Hauptgebäude		629.459 €
Nebengebäude (ohne Garagen)		19.813 €
Garagen/Stellplätze		13.176 €

Neubauwert Gesamt **662.448 €**

Zeitwert der baulichen Anlagen **662.448 €**

+ Außenanlagen	5,00%	33.122 €
----------------	-------	----------

Zeitwert bauliche Anlagen und Außenanlagen **695.570 €**

+ Bodenwert		104.442 €
-------------	--	-----------

Sachwert (im Volleigentum) **800.012 €**

Marktpreis auf Basis Sachwertermittlung **800.012 €**

= > Bislang kalkulierte Gesamt-Investitionskosten des Bauvorhabens als Bemessungsgrundlage für Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Annahme der zur Verfügung gestellten Daten

Zeitwert bauliche Anlagen in €: 662.448

bauliche Anlagen	Herstellungskosten			Neubauwert €	Zeitwert €
	BGF/Stk. m ²	€/m ² (Stk.)	%BNK		
Mehrfamilienhaus (ab 3 Wohneinheiten)	425,00	1.214	22,00	629.459	629.459
HAR	28,00	580	22,00	19.813	19.813
Stellplatz (außen)	90,00	120	22,00	13.176	13.176

Bodenwert in €: 104.442

Grundstücksteil	Fläche m ²	Grundstückswert €/m ²	Grundstückswert €
Vorderland	618,00	169,00	104.442

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

Gebäudetyp	4.10 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert
Bebauung	freistehend
Ausbaugrad Dachgeschoss	100%
Fiktives Baujahr	2019
Ausstattung	mittel
NHK vor Korrekturfaktoren *	693
Korrekturfaktor für Wohnungsgröße	0,99
Herstellungskosten vor Zu-/Abschlägen *	686
nicht in BGF erfasste Bauteile	

Bauteil	Anzahl	Herstellungskosten (€)	BoG	Zuschlag €/m ² BGF*
Balkon	3	14.340	Nein	33
Terrasse	2	9.380	Nein	22
Flachdachgaube	4	17.400	Nein	40

Herstellungskosten im Basisjahr *	781
Indexwert zum Stichtag	1,2380 (Stand: 4. Quartal 2018)
Herstellungskosten zum Stichtag *	966
* ohne Baunebenkosten	

4 Ertragswertverfahren

Jahresrohertrag		26.592 €
- Bewirtschaftungskosten	-25,67%	-6.828 €
Jahresreinertrag		19.764 €
- Bodenwertverzinsung		-3.541 €
Gebäudereinertrag		16.223 €
x gewichteter Barwertfaktor	27,4883	
Ertragswert der baulichen Anlagen		445.943 €
+ Bodenwert		104.442 €
Ertragswert (im Volleigentum)		550.385 €
Marktpreis auf Basis Ertragswertermittlung		550.385 €

= > Maximale Höhe der Gesamt-Investitionskosten zum Erlangen einer positiven Rentabilität des Bauvorhabens unter Berücksichtigung der avisierten Mieteinnahmen aus EUR 8,00/qm Wfl. netto kalt !!

= > Die Differenz zu den bislang avisierten Baukosten von mind. EUR 800.000,00 beträgt also rund EUR 250.000,- !!! Die Netto-Kaltmiete müsste demnach über EUR 11,00/qm Wfl. betragen und damit 37,5% höher ausfallen, um eine Rentabilität des Bauvorhabens zu gewährleisten!!

Fazit: KEIN BETONGOLD !!!, sondern eine Immobilie, welche rund 25% der erzielten Mieteinnahmen an Bewirtschaftungskosten während der voraussichtlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (vgl. Abschreibung) verschlingt, ohne dabei einen einzigen Euro Ertrag zu erzielen.

Zins & Tilgung für das aufgewendete Fremdkapital (Verschuldung) in Höhe von EUR 400.000,- wurden hierbei nicht einmal berücksichtigt - also NEGATIV-RENDITE!!

Jahresrohertrag (RoE) in €: 26.592

Nutzung	Anzahl <i>Stk.</i>	Fläche <i>m²</i>	Miete (€/m ²) bzw. (€/Stk.)		Rohertrag <i>€ p.a.</i>
			vorhanden	marktüblich	
Wohnen	5	277,00		8,00	26.592
Stellplatz (außen)	5			0,00	0
HAR	1			0,00	0

Bewirtschaftungskosten(BWK) in €: 6.828

entspricht 25,67% des Jahresrohertrages

Nutzung	Instandhaltung <i>€ p.a.</i>	Verwaltung <i>€ p.a.</i>	MAW <i>€ p.a.</i>	Sonstiges <i>€ p.a.</i>	BWK <i>€ p.a.</i>
Wohnen	3.047	1.400	798		6.504
Stellplatz (außen)	100	100	0		214
HAR	40	50	0		110

Jahresreinertrag (ReE) in €: 19.764

Nutzung	Rohertrag <i>€ p.a.</i>	BWK <i>€ p.a.</i>	Reinertrag <i>€ p.a.</i>
Wohnen	26.592	6.504	20.088
Stellplatz (außen)	0	214	-214
HAR	0	110	-110

Bodenwertverzinsungsbetrag in €: 3.541

Nutzung	Anteiliger Bodenwert <i>€</i>	Liegenschaftszins <i>%</i>	Bodenwertverzinsung <i>€</i>
Wohnen	104.442,00	3,39	3.541,00
Stellplatz (außen)		3,39	
HAR		3,39	

Gebäudereinertrag in €: 16.223

Nutzung	Reinertrag <i>€ p.a.</i>	Bodenwertverzinsung <i>€</i>	Nutzungsreinertrag <i>€ p.a.</i>
Wohnen	20.088	3.541,00	16.547
Stellplatz (außen)	-214		-214
HAR	-110		-110

Ertragswert der baul. Anlagen in €: 445.943

Nutzung	Nutzungsreinertrag € p.a.	Liegenschaftszins %	Restnutzungsdauer Jahre	Barwertfaktor	Ertragswert der Nutzung €
Wohnen	16.547	3,39	80	27,4496	454.208
Stellplatz (außen)	-214	3,39	80	27,4496	-5.875
HAR	-110	3,39	40	21,7242	-2.390

Bodenwert in €: 104.442

Grundstücksteil	Fläche <i>m²</i>	Grundstückswert €/m ²	Grundstückswert €.
Vorderland	618,00	169,00	104.442

6 Datenherkunft und Kontaktinformationen

Amtliche Flurstücksinformationen etc.

Vermessungs- und Katasteramt
des Kreises bzw. der kreisfreien Stadt,
in der sich das Objekt befindet

Amtliche Bodenrichtwerte

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
der Stadt, in der sich das Objekt befindet

Grundbuchauszug

Amtsgericht, Abteilung Grundbuch
Des Amtsgerichtsbezirkes,
in dem sich das Objekt befindet
- Nachweis des berechtigten Interessenten erforderlich -

Altlastenauskünfte

Umweltamt / Bauamt (je nach regionaler Spezifika)

der Stadt, in der sich das Objekt befindet
- Nachweis des berechtigten Interessenten erforderlich -

Weitere Informationen und zusätzliche Datenquellen für Karten, Daten, Auszüge etc.

on-geo GmbH, Niederlassung Erfurt
Parsevalstraße 2
99092 Erfurt

E-Mail: kontakt@on-geo.de
www.on-geo.de

7 Erläuterungen und Bemerkungen

Allgemein

Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt aus der Grundstücksgesamtgröße und den Bodenrichtwerten, die jeweils durch den Gutachterausschuss der zuständigen Stadt / Gemeinde festgelegt werden. Die Gesamtgrundstücksfläche wird bei gegebener Notwendigkeit in Vorderland- und Hinterlandfläche aufgeteilt. Das Vorderland ist der Teil des Grundstückes, der aufgrund des Grundstückszuschnittes und der baurechtlichen Situation mit dem vollen Bodenwert berechnet werden kann. Das Hinterland, das in der Regel mit einem verminderten Ansatz des Bodenwertes angesetzt wird, ist der Teil des Grundstückes, der aufgrund z.B. der Tiefe des Grundstückes und / oder der baurechtlichen Situation nicht für bauliche Zwecke geeignet ist (Gartenland).

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie lange das Objekt im dargestellten Zustand noch genutzt werden kann. Gemäß der Bauweise und Ausstattung des Objektes wird dabei eine Gesamtnutzungsdauer, gerechnet ab dem Baujahr, von 60 Jahre (sehr einfach) – 80 Jahre (sehr gehoben) unterstellt und das bisherige Alter der Immobilie abgezogen. Durch Modernisierungsmaßnahmen kann die Restnutzungsdauer des Objektes verlängert werden.

Besondere Wertabschläge und besondere Wertzuschläge

Hierbei handelt es sich um nicht den einzelnen Objektbestandteilen zuzuordnende Zu- oder Abschläge, sondern um solche die das Objekt im Ganzen betreffen. Häufig gibt ein solcher Abschlag z.B. einen allgemeinen Instandhaltungsrückstand des Objektes wieder, der wiederum Einfluss auf die nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen hat.

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches werden Lasten und Beschränkungen eingetragen/benannt (mit Ausnahme von Grundpfandrechten, die in Abteilung III eingetragen werden). Unter Lasten fallen Umstände wie Reallasten, Vorkaufsrechte, Nießbrauch oder das Erbbaurecht. Beschränkungen umfassen beispielsweise Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzvermerke. Lasten und Beschränkungen können zu einer Minderung des Marktpreises führen.

Sachwert

Zeitwert der baulichen Anlagen

Der Zeitwert der baulichen Anlagen drückt den synthetischen aktuellen Wert aller baulichen Anlagen aus.

BGF (Bruttogrundfläche)

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Geschosse (Grundrissebenen) eines Bauwerks. Eine explizite Berechnung der BGF erfolgt nicht. Ist die BGF nicht aus den Unterlagen, die für die Marktpreisermittlung vorgelegt wurden, ersichtlich, erfolgt eine Schätzung.

NHK (Normalherstellungskosten)

Die Berechnung der Herstellungskosten und des Neubauwertes erfolgt auf Basis der NHK 2010 gemäß der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (05.09.2012).

Zeitwert

Der Zeitwert ist die Summe aller Gebäudeteile (inkl. Garage etc.) zum Stichtag der Bewertung und wird aus dem Gebäudewert und der zeitbedingten Wertminderung ermittelt. Die Alterswertminderung wird linear gebildet.

Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen

Der Wert ergibt sich aus dem Zeitwert der baulichen Anlagen zuzüglich eines prozentualen Wertansatzes für Außenanlagen.

Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert wird aus dem Wert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert ermittelt. Hierbei handelt es sich um einen rechnerisch ermittelten und vorrangig auf reinen Substanzwertüberlegungen basierenden Wert.

Marktanpassung

Die Marktanpassung dient zur Anpassung des zuvor ermittelten vorläufigen Sachwertes an die realen und aktuellen Gegebenheiten des Marktes und drückt sich in Prozent der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen aus.

Marktangepasster Sachwert

Ist der um die Marktanpassung ergänzte vorläufige Sachwert.

Zeitwert besondere Bauteile

Besondere Bauteile sind in den Normalherstellungskosten nicht enthaltene Gauben, Erker, Außentreppen und weitere, welche gesondert mit ihrem aktuellen Wert zum Ansatz gebracht werden.

Marktpreis

Auf Grund der Eigenschaften der Immobilie wurde der Marktpreis auf Basis eines Sachwertverfahrens ermittelt. Es handelt sich dabei um ein Substanzwertverfahren, welches primär bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Eigennutzung zur Anwendung kommt.

Der ausgewiesene Marktpreis soll einen voraussichtlich für die Immobilie erzielbaren Marktpreis abbilden.

Der Marktpreis ergibt sich aus dem Sachwert abzüglich besonderer Wertabschläge und zuzüglich besonderer Wertzuschläge. Ebenfalls werden zur Bildung des Marktpreises Lasten und Beschränkungen gemäß den Angaben aus dem Grundbuch berücksichtigt. Der Marktpreis stellt das Ergebnis der Preisermittlung dar.

Ertragswert

Jahresrohertrag

Summe der jährlich erzielbaren Erträge des gesamten Objektes. Als Ansatz wird die ortsübliche und nach sorgfältigem Ermessen nachhaltig erzielbare Vergleichsmiete für die einzelnen Nutzungen herangezogen.

Bewirtschaftungskosten

Kosten, die nicht auf den Mieter umlegbar und vom Vermieter zu tragen sind, z.B. Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten.

Jahresreinertrag

Der um die Bewirtschaftungskosten reduzierte Jahresrohertrag.

Liegenschaftszins

Ist der Zinssatz, mit dem die Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Liegenschaftszinssätze werden von den Gutachterausschüssen auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Dabei drückt der Liegenschaftszins auch das Risiko der Immobilie aus, d.h. ein niedriger Liegenschaftszins steht für ein niedriges Objektrisiko und umgekehrt. Je höher das Risiko des Objektes und somit des Liegenschaftszinssatzes, desto geringer fällt der Wert der Immobilie aus.

Bodenwertverzinsung

Aus der Sicht eines Eigentümers besteht die Notwendigkeit, den Grund und Boden zur Erzielung von (Miet)Einnahmen vorzuhalten, so dass er das im Boden investierte Kapital nicht anderweitig anlegen/verwenden kann. Dieser Betrag ergibt sich aus dem Bodenwert und der gemäß Liegenschaftszinssatz p.a. angesetzten Verzinsung.

Gebäudereinertrag

Der um die Bodenwertverzinsung reduzierte Jahresreinertrag des zu bewertenden Objektes.

Barwertfaktor

Dieser Faktor (auch Vervielfältiger genannt) wird aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz der einzelnen Nutzung des Bewertungsobjektes ermittelt. Er ist der Kapitalisierungsfaktor des Gebäudereinertrages zur Erlangung des Ertragswertes der baulichen Anlagen.

Ertragswert der baulichen Anlage

Stellt den Wert der durch die über die Restnutzungsdauer erzielbaren kapitalisierten Erträge der baulichen Anlagen dar.

Ertragswert

Summe aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Marktpreis

Auf Grund der Eigenschaften der Immobilie wurde der Marktpreis auf Basis eines Ertragswertverfahrens ermittelt. Die Basis stellen die aus dem Objekt generierbaren zukünftigen wirtschaftlichen Erträge dar. Ein Ertragswert wird primär bei Objekten ermittelt, bei denen eine Ertragserzielung im Vordergrund steht.

Der ausgewiesene Marktpreis soll einen voraussichtlich für die Immobilie erzielbaren Marktpreis abbilden.

Der Marktpreis ergibt sich aus dem Ertragswert abzüglich besonderer Wertabschläge und zuzüglich besonderer Wertzuschläge. Ebenfalls werden zur Bildung des Marktpreises Lasten und Beschränkungen gemäß den Angaben aus dem Grundbuch berücksichtigt. Der Marktpreis stellt das Ergebnis der Preisermittlung dar.

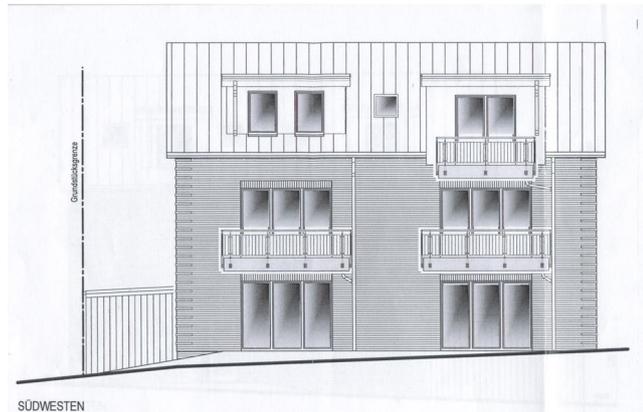
Bemerkungen

Hinweise zum lastenfreien Marktpreis

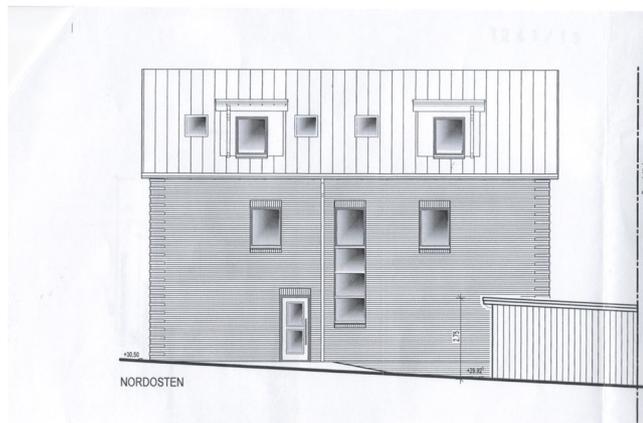
Der Begriff lastenfreier Marktpreis bezieht sich auf den Preis des Objektes ohne Berücksichtigung des Grundbuchs wie z.B. Grundschuldeinträgen sowie Umweltlasten, Altlasten, Baulasten etc. Die Prüfung auf die vorgenannten Lasten ist nicht Gegenstand der Marktpreiseinschätzung.

8 Objektfotos

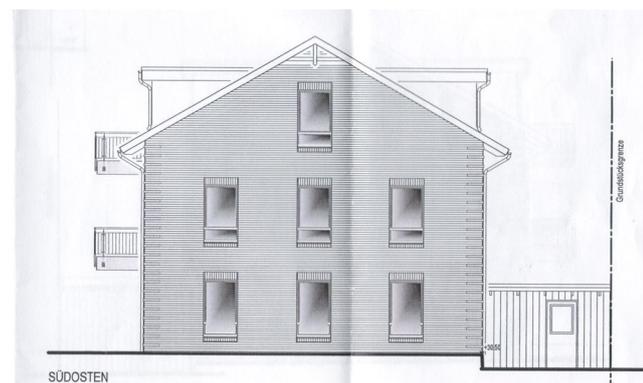
Planungsunterlagen MFH Honbrook 16_Südwest-Ansicht



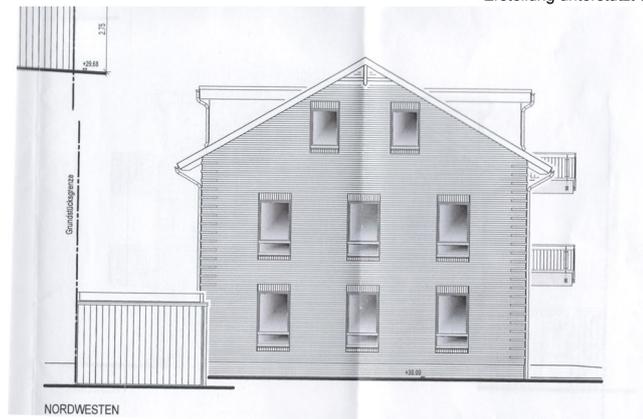
Planungsunterlagen MFH Honbrook 16_Nordost-Ansicht



Planungsunterlagen MFH Honbrook 16_Südost(Strasse



Planungsunterlagen MFH Honbrook 16_Nordwest-Ansich



9 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Planungsunterlagen MFH Honbrook 16_Südwest-Ansich

Planungsunterlagen MFH Honbrook 16_Nordost-Ansicht

Planungsunterlagen MFH Honbrook 16_Südost(Strasse

Planungsunterlagen MFH Honbrook 16_Nordwest-Ansich