

Immobilien- & Unternehmensberatung Consultanta

Dipl. Oec./Universität Klausenburg Calin Mogos-Lindemann

Schützenstr. 18a, 35398 Gießen, Telefon : 0641 5818950, Fax: 0641 5879048, Mobil: 01520 8814296, E-Mail:mogoslindemann@freenet.de

Finanzierungsmodelle



Gießen, den 21. Januar 2009

Inhalt

- Immobilienfinanzierung und Anschaffungskosten
- Baufinanzierungsquellen / Finanzierungsbausteine
 - Annuitätendarlehen
 - Versicherung
 - Investmentsparplan
 - Bausparvertrag
 - KfW- Wohneigentumsprogramm
- Beleihungswert / Bonität = Rating
- Finanzierungsbeispiel bei Eigennutzung
- Finanzierung und Steuerersparnis bei Vermietung
- Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Zinsentwicklung
- Erbbaurecht / Erbbauzins
- Fazit

Immobilienfinanzierung

Investitionen in Immobilien sind grundsätzlich

- langfristig angelegt
- und binden hohe Kapitalmengen.

Beispiel:

Eine Wohnung finanziert u.a. mit einem Annuitätsdarlehen

- Zinssatz - 5%
- Tilgung - 1%

benötigt ca. 35 Jahre, bis das Darlehen abgezahlt ist.

Als Faustregel gilt:

je höher der Eingangstilgungssatz gelegt wird, desto schneller ist der Kredit abgezahlt.

Anschaffungskosten 1

- Hauptkosten

Aufwendungen, um einen Vermögensgegenstand z.B. Wohnung zu erwerben:

1. Kaufpreis	130.000,00	EUR
2. Erwerbsnebenkosten:		
• Grunderwerbssteuer	3,5% des Kaufpreises	
• Maklerprovision ca.	5,0% des Kaufpreises	
• Notar- und Gerichtskosten ca.	1,5% des Kaufpreises	
• Evtl. Finanzierungskosten bis	5,0% des Kaufpreises	
Summe Erwerbsnebenkosten	15,0% des Kaufpreises	
3. Gesamtinvestitionskosten	149.500,00	EUR
Die Gesamtinvestitionskosten betragen		
	115,0% des Kaufpreises!	

Anschaffungskosten 2

- Nebenkosten

Aufwendungen, um einen Vermögensgegenstand betriebsbereit zu machen:

1. Modernisierungskosten für

Technische Gebäudeausstattung

Heizung

Wärmedämmung

Innenausbau

Außenanlagen

2. Schönheitsreparaturen

Malerarbeiten

Fußböden

3. Planungskosten

Architekt/Innenarchitekt/Ingenieur

Landschaftsplaner

4. Verwaltungs- und Betriebskosten während der Bauzeit

Finanzierungsbausteine

Die klassische Finanzierung eines Wohnobjekts setzt sich in der Regel aus den folgenden Bausteinen zusammen:

- Kapitalmarktdarlehen (1. Hypothek/nachrangige Darlehen)
- Bausparvertrag und
- Eigenkapital

Neben diesen Eckpfeilern können Finanzierungsinstrumente zum Tragen kommen wie

- staatlich geförderte Wohnungsbauprogramme
- Arbeitgeber- oder
- Verwandtendarlehen

Baufinanzierungsmodelle

Annuitätsdarlehen

- Anfängliche 1% Tilgung p. a.
- Zinsbindung zwischen
- 5 und 10 Jahren
- Überwiegend von Banken und
- Sparkassen angebotene Standardfinanzierung



wird dem entsprechend mit konstanten Rückzahlungsraten getilgt. Der Vorteil bei dieser Verfahrensform ist, dass sich mit jeder beglichenen Rate, die einen Anteil der Gesamtilgungssumme und einen Zinsanteil enthält, der **Zins verringert**.

Baufinanzierungsmodelle

Annuitätsdarlehen

Vorteile:

- Übersichtliche / einfache Standardfinanzierung
- Gleichbleibende und niedrige Belastung
- Sofort beginnende Entschuldung
- Hoher Beleihungsauslauf möglich

Nachteile:

- Hohes Zinsrisiko zum Ablauf der Zinsbindung
- Zinsaufschlag für Sondertilgungswünsche
- Keine Flexibilität bei der monatlichen Belastung
- Kein optimaler Steuereffekt (bei Vermietung)

Z.B: Annuitätsdarlehen 125.000€, Zinssatz 5,5%, Tilgung 1%

Jahr	Anfangskapital	Zinszahlungen	Tilgung	Annuität	Restkapital
1	125.000,00	6.875,00	1.250,00	8.125,00	123.750,00
2	123.750,00	6.806,25	1.318,75	8.125,00	122.431,25
3	122.431,25	6.733,72	1.391,28	8.125,00	121.039,97
4	121.039,97	6.657,20	1.467,80	8.125,00	119.572,17
5	119.572,17	6.576,47	1.548,53	8.125,00	118.023,64
		33.648,64	6.976,36	40.625,00	
6	118.023,64	6.491,30	1.633,70	8.125,00	116.389,94
7	116.389,94	6.401,45	1.723,55	8.125,00	114.666,38
8	114.666,38	6.306,65	1.818,35	8.125,00	112.848,03
9	112.848,03	6.206,64	1.918,36	8.125,00	110.929,68
10	110.929,68	6.101,13	2.023,87	8.125,00	108.905,81
		31.507,17	9.117,83	40.625,00	

Z.B: Annuitätsdarlehen 125.000€, Zinssatz 5,5%, Tilgung 1%

Jahr	Anfangskapital	Zinszahlungen	Tilgung	Annuität	Restkapital
11	108.905,81	5.989,82	2.135,18	8.125,00	106.770,63
12	106.770,63	5.872,38	2.252,62	8.125,00	104.518,01
13	104.518,01	5.748,49	2.376,51	8.125,00	102.141,50
14	102.141,50	5.617,78	2.507,22	8.125,00	99.634,28
15	99.634,28	5.479,89	2.645,11	8.125,00	96.989,17
		28.708,36	11.916,64	40.625,00	
16	96.989,17	5.334,40	2.790,60	8.125,00	94.198,58
17	94.198,58	5.180,92	2.944,08	8.125,00	91.254,50
18	91.254,50	5.019,00	3.106,00	8.125,00	88.148,49
19	88.148,49	4.848,17	3.276,83	8.125,00	84.871,66
20	84.871,66	4.667,94	3.457,06	8.125,00	81.414,60
		25.050,43	15.574,57	40.625,00	

Z.B. : Annuitätsdarlehen 125.000€; Zinssatz 5,5%, Tilgung 1%

Jahr	Anfangskapital	Zinszahlungen	Tilgung	Annuität	Restkapital
21	81.414,60	4.477,80	3.647,20	8.125,00	77.767,41
22	77.767,41	4.277,21	3.847,79	8.125,00	73.919,61
23	73.919,61	4.065,58	4.059,42	8.125,00	69.860,19
24	69.860,19	3.842,31	4.282,69	8.125,00	65.577,50
25	65.577,50	3.606,76	4.518,24	8.125,00	61.059,26
		20.269,66	20.355,34	40.625,00	
26	61.059,26	3.358,26	4.766,74	8.125,00	56.292,52
27	56.292,52	3.096,09	5.028,91	8.125,00	51.263,61
28	51.263,61	2.819,50	5.305,50	8.125,00	45.958,11
29	45.958,11	2.527,70	5.597,30	8.125,00	40.360,81
30	40.360,81	2.219,84	5.905,16	8.125,00	34.455,65
		14.021,39	26.603,61	40.625,00	

Z.B. : Annuitätsdarlehen 125.000€; Zinssatz 5,5%, Tilgung 1%

Jahr	Anfangskapital	Zinszahlungen	Tilgung	Annuität	Restkapital
31	34.455,65	1.895,06	6.229,94	8.125,00	28.225,71
32	28.225,71	1.552,41	6.572,59	8.125,00	21.653,13
33	21.653,13	1.190,92	6.934,08	8.125,00	14.719,05
34	14.719,05	809,55	7.315,45	8.125,00	7.403,60
35	7.403,60	407,20	7.717,80	8.125,00	-314,20
		5.855,14	34.769,86	40.625,00	
Gesamt Kapitaldienst :		159.060,80	125.000,00	284.060,80	

Notiz: Die Berechnung setzt einen gleichbleibenden Zinssatz von Nominal 5,50% voraus.

Baufinanzierungsmodelle

Versicherung

- Tilgungsfreies Darlehen
- Tilgung erfolgt mit der Ablaufleistung einer Kapital-Lebens- oder Rentenversicherung
- Zinsbindung > 5 Jahre
- Überwiegend von Versicherungsgesellschaften angebotene Finanzierungsform

Vorteile:

- Subventionierte Zinskondition
- Optimaler Steuereffekt (bei Vermietung)
- Individueller Versicherungsschutz möglich

Baufinanzierungsmodelle

Versicherung

Nachteile:

- Sehr hohes Zinsrisiko zum
- Ablauf der Zinsbindung
- Hohe Beleihungsausläufe nur gegen hohe Zinsaufschläge
- Keine Flexibilität bei der monatlichen Belastung
- Gesundheitsprüfung
- Hohe Kosten des LV-Vertrages (spätere Entwicklung Rückkaufwert)

Baufinanzierungsmodelle

Investment

- Tilgungsfreies Darlehen
- Tilgung erfolgt über ein(en) Investmentsparplan/ -konto
- Zinsbindung > 10 Jahre
- Überwiegend Fonds-Vertriebe

Vorteile:

- Schnelle Entschuldung bei guter Wertentwicklung des Fonds nach der Zinsbindung
- Hohe Flexibilität bei der Besparung der Fonds
- Optimaler Steuereffekt (bei Vermietung)

Baufinanzierungsmodelle

Investment

Nachteile:

- Wertentwicklungsrisiken des kombinierten Fonds
- Laufzeit nicht kalkulierbar
- Schlechte Fondsentwicklung
- hohes Zinsrisiko zum Ablauf der Zinsbindung
- Nicht jeder Fonds geeignet
- Finanzierungs konstruktion muss überwacht werden

Baufinanzierungsmodelle

Vollkasko über Bausparvertrag

- Tilgungsfreies Darlehen
- Tilgung erfolgt über einen zuteilungsreifen Bausparvertrag
- Zinsbindung 10 - 15 Jahre
- Überwiegend von Bausparkassen angebotene Finanzierungsform

Vorteile:

- Maximale Zinssicherheit
- Staatliche Sparförderung
- Sondertilgungsmöglichkeit beim Bauspardarlehen
- Bauspardarlehen sehr flexibel und übertragbar
- Anfänglicher optimaler Steuereffekt (bei Vermietung)

Baufinanzierungsmodelle

Vollkasko

Nachteile:

- Höhere monatliche Belastung
- Beratungsintensiv
- Geringe Verzinsung des Bausparguthabens
- Abschlussgebühr für Bausparkonto



Sondermöglichkeit:

- Erwerb eines zuteilungsreifen Bausparvertrages

KfW-Wohneigentumsprogramm

(Programmnummer 124, 134)

- Das KfW-Wohneigentumsprogramm eignet sich für alle, die ein Haus oder eine Wohnung bauen oder kaufen wollen und selbst darin wohnen möchten. Auch der Erwerb von Genossenschaftsanteilen wird gefördert.

Ihre entscheidenden Vorteile auf einen Blick:

- *Günstig*: niedrige Zinsen, tilgungsfreie Anlaufjahre möglich
- *Sicher*: fester Zinssatz für 5, 10 oder 15 Jahre und Laufzeit bis 35 Jahre
- *Praktisch*: alle Konditionen gelten auch bei nachrangigem Grundbucheintrag
- *Kombinierbar* mit anderen Fördermitteln

Förderbedingungen

- **KfW - Wohneigentumsprogramm**
- Unter welchen Voraussetzungen können Sie ein Darlehen aus dem KfW-Wohneigentumsprogramm beantragen?

Wer wird gefördert?

- Alle Privatpersonen, egal wie alt und welchen Familienstandes.

Was wird gefördert?

- Der Bau oder Kauf von *Häusern* oder *Eigentumswohnungen*, die von Ihnen selbst bezogen werden. Die KfW Förderbank finanziert Ihr Objekt bis zu 30 % der *Gesamtkosten*. Ihre persönliche *Eigenleistung* kann in die Kalkulation mit einbezogen werden. Folgendes wird im Detail finanziert:
 - *Bau*: Finanzierung der Kosten des Grundstücks, der Baukosten einschließlich Nebenkosten (Notar-, Maklergebühren, Grunderwerbssteuer etc.) und der Außenanlagen.
 - *Kauf*: Finanzierung des Kaufpreises einschließlich Nebenkosten, Kosten für Instandsetzung, Umbau und Modernisierung.
 - Der *Erwerb von Genossenschaftsanteilen*, um dadurch Mitglied einer Wohnungsbaugenossenschaft zu werden.

Nicht finanziert werden

- **Umschuldungen** bestehender Darlehen und
- **Nachfinanzierungen** bereits begonnener oder abgeschlossener Vorhaben sowie
- vermietete oder gewerblich genutzte Flächen.
- *Ausnahme:* Der Kauf von Grundstücken darf bis zu 6 Monate zurückliegen.

Wie wird gefördert?

- Die KfW fördert Ihr Vorhaben mit langfristigen, zinsgünstigen Darlehen, die Sie über **durchleitende Banken** oder Sparkassen (Hausbank) erhalten.

Wann müssen Sie den Antrag stellen?



- Auf jeden Fall *bevor* Sie kaufen oder anfangen zu bauen. Den Antrag stellen Sie bei Ihrer Hausbank, auch Ihr entsprechendes Formular (KfW 141660) bekommen Sie dort.

Tilgungsplan bis Zinsbindungsende: 30% von Anschaffungskosten i. H. von 166,6 T€ werden mit ein KfW Darlehen mitfinanziert

Kreditprogramm	KfW-Wohneigentumsprogramm (124)
Gewünschter Kreditbetrag	50.000€
Laufzeit	10 Jahre
Tilgungsfreie Anlaufjahre	5 Jahre
Zinsbindung	10 Jahre
Nominalzinssatz p.a.	4,65%
Anfänglicher Tilgungssatz	1,55%
Effektivzinssatz p.a. für die Dauer der Zinsbindungsfrist	4,73
Turnus der Zahlungen/ Annuität	Vierteljährlich zum Quartalsende

- **Unterschiedliche Belastung für den jeweiligen Zeitraum**

1. Zeitraum: Tilgungsfreie Anlaufjahre

 niedrigere Annuität  erhöht die Liquidität

Quartal	Tilgung	Zinsen	Annuität	Restschuld
1 - 20	0,00	581,25	581,25	50.000,00
Zwischensumme	0,00	11.625,00	11.625,00	50.000,00

2. Zeitraum: Tilgungsperiode bis Zinsbindungsende

 höhere Annuität  schmälert die Liquidität

Quartal	Tilgung	Zinsen	Annuität	Restschuld
21	193,58	581,25	774,83	49.806,42
22	195,83	579,00	774,83	49.610,59
23	198,11	576,72	774,83	49.412,48
24	200,41	574,42	774,83	49.212,07
25	202,74	572,09	774,83	49.009,33
26	205,10	569,73	774,83	48.804,23
27	207,48	567,35	774,83	48.596,75
28	209,89	564,94	774,83	48.386,86
29	212,33	562,50	774,83	48.174,53

2. Zeitraum: Tilgungsperiode bis Zinsbindungsende

Quartal	Tilgung	Zinsen	Annuität	Restschuld
30	214,80	560,03	774,83	47.959,73
31	217,30	557,53	774,83	47.742,43
32	219,82	555,01	774,83	47.522,61
33	222,38	552,45	774,83	47.300,23
34	224,96	549,87	774,83	47.075,27
35	227,58	547,25	774,83	46.847,69
36	230,23	544,60	774,83	46.617,46
37	232,90	541,93	774,83	46.384,56
38	235,61	539,22	774,83	46.148,95
39	238,35	536,48	774,83	45.910,60
40	241,12	533,71	774,83	45.669,48
Gesamtsumme	4.330,52	22.791,08	27.121,60	45.669,48



Konditionenübersicht für Endkreditnehmer

in den Förderprogrammen der KfW Mittelstands- und Förderbank (Stand: 01.01.2009)
- die Festlegung des Zinssatzes erfolgt grundsätzlich bei Zusage durch die KfW -

Unser Service für Sie: Konditionen-Faxabruf unter +49 69 7431 4214

Programm Laufzeit / tilgungsfreie Anlaufjahre / Zinsbindung	KP- Nr.	Anmerkung	maximaler Zinssatz EKN % nominal (effektiv) ¹⁾							Aus- zah- lung %	Bereit- stellungs- provision p.M. % ²⁾	Zinssätze gültig ab
			Bei Programmen mit risikogerechtem Zinssystem gelten die Preisklassen									
			A	B	C	D	E	F	G			

Finanzierung von wohnwirtschaftlichen Investitionen													
KfW-Wohneigentumsprogramm 20/ 3/ 5	124	11)					4,20 (4,27)				100	0,25	11.12.2008
KfW-Wohneigentumsprogramm 20/ 3/ 10	124	11)					4,60 (4,68)				100	0,25	11.12.2008
KfW-Wohneigentumsprogramm 20/ 3/ 15	124	11)					4,90 (4,99)				100	0,25	11.12.2008
KfW-Wohneigentumsprogramm 35/ 5/ 5	124	11)					4,20 (4,27)				100	0,25	11.12.2008
KfW-Wohneigentumsprogramm 35/ 5/ 10	124	11)					4,65 (4,73)				100	0,25	11.12.2008
KfW-Wohneigentumsprogramm 35/ 5/ 15	124	11)					4,95 (5,04)				100	0,25	11.12.2008
KfW-Wohneigentumsprogramm 20/ 3/ 5	134	Finanzierung von Anteilen an Wohnungs- genossenschaften 11)					4,20 (4,27)				100	0,25	11.12.2008
KfW-Wohneigentumsprogramm 20/ 3/ 10	134	Finanzierung von Anteilen an Wohnungs- genossenschaften 11)					4,60 (4,68)				100	0,25	11.12.2008
KfW-Wohneigentumsprogramm 20/ 3/ 15	134	Finanzierung von Anteilen an Wohnungs- genossenschaften 11)					4,90 (4,99)				100	0,25	11.12.2008

Beleihungswert / Bonität Rating

- Die frühere Faustformel lautete: der **Beleihungswert** liegt immer niedriger als der Preis und als der Verkehrswert.
- Wie der Beleihungswert auszurechnen ist, steht in der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV). Ab einer bestimmten Summe werden sowohl ein Verkehrs- als auch ein Beleihungswertermittlungsgutachten benötigt.
- Die Kreditinstitute prüfen die Bonität des Kreditnehmers und gewähren einen unterschiedlich hohen Bruchteil vom Beleihungswert als Darlehen.
- Die übliche Bandbreite liegt zwischen 40 und 80%, häufig unterschieden in ein erstrangiges und ein nachrangiges Darlehen, die wegen der abnehmenden Sicherheit unterschiedliche Zins- und Tilgungs- bzw. Besicherungsnotwendigkeiten bzw. -höhen haben können.
- Bei der Einschätzung der Zahlungsfähigkeit des Kreditnehmers werden seine wirtschaftliche Verhältnisse wie Finanzlage, Ertragslage und Risikoquantifizierung ermittelt und qualifiziert beurteilt.

Finanzierungsbeispiel bei Eigennutzung mit Eigenkapital von:			10%	15%	20%	25%
Wohnung in Gießen	Dulles-Siedlung	Haus-Nr.	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche
OG. X		XX	110	110	110	110
Anschaffungskosten			€	€	€	€
Kaufpreis 1.300 € pro m ² Wohnfläche			143.000	143.000	143.000	143.000
Grunderwerbsteuer 3,50% aus KP			5.005	5.005	5.005	5.005
Notar und Gerichtskosten 1,50% aus KP			2.145	2.145	2.145	2.145
Gesamt: Anschaffungskosten			150.150	150.150	150.150	150.150
Finanzierung						
	Zinsen	Tilgung				
Fremdkapital	5,00%	1%	135.135	127.628	120.120	112.613
Eigenkapital 10 - 25 %			15.015	22.523	30.030	37.538
Gesamt: Finanzierung			150.150	150.150	150.150	150.150
Belastung						
Kapitalkosten	6.756,75	1.351,35	8.108	7.658	7.207	6.757
Verwaltungskosten			255	255	255	255
Erbbauzins pro Jahr ca. 20% von AK =30T€*2,5% p.a.			750	750	750	750
Gesamt: Jährliche Belastung			9.113	8.663	8.212	7.762
Belastung monatlich (ohne Nebenkosten)			759	722	684	647



Entspricht € pro m² Wohnfläche 6,90 6,56 6,22 5,88

Berechnung der Nebenkosten / Hausgeld

Nutzfläche	m ²	1.320,00
Personenanzahl		25
Wohneinheiten		12

Aufwendungen:	im Jahr	€/m²/Monat
Müllabfuhr	3.100,00€	0,20
Gebäudeversicherung	2.600,00€	0,16
Wasser und Kanal	5.760,00€	0,36
Heizung	17.500,00€	1,10
Hausreinigung	3.840,00€	0,24
Aufzugskosten	2.500,00€	0,16
Pflege der Außenanlage	1.000,00€	0,06
Allgemeinstrom/Gebäude	750,00€	0,05
Umlagefähige Nebenkosten	37.050,00€	2,34
Zuführung Rücklage Reparatur	6.336,00€	0,40
Verwaltervergütung	3.060,00€	0,19
Nicht umlagefähige Nebenkosten	9.396,00€	0,59
Summe Nebenkosten/Hausgeld	46.446,00€	2,93

Entspricht eine mtl. Belastung € pro m ² Wohnfläche	6,90	6,56	6,22	5,88
Instandhaltung-Rücklage	0,40	0,40	0,40	0,40
Nebenkosten	2,34	2,34	2,34	2,34
Gesamt Belastung € pro m² Wohnfläche	9,64	9,30	8,96	8,62



Immobilien- & Unternehmensberatung Consultanta

Dipl. Oec./Universität Klausenburg Calin Mogos-Lindemann

Schützenstr. 18a, 35398 Gießen, Telefon : 0641 5818950, Fax: 0641 5879048, Mobil: 01520 8814296, E-Mail:mogoslindemann@freenet.de

Berechnung der Belastung ohne Berücksichtigung der Steuerersparnis			
Eigennutzung			
Anschaffungskosten			€
Kaufpreis 1.300 € pro m ² x Wohnfläche von 110 m ²			143.000
Grunderwerbsteuer	3,50%		5.005
Notar und Gerichtskosten	1,50%		2.145
Gesamt: Anschaffungskosten			150.150
Finanzierung			
	Zinsen	Tilgung	
Fremdkapital	5,00%	1%	135.135
Eigenkapital 10%			15.015
Gesamt: Finanzierung			150.150
Belastung ohne Berücksichtigung des Steuerersparnisses			
Kapitalkosten	6.756,75	1.351,35	8.108
Verwaltungskosten			255
Erbbauzins pro Jahr ca. 20% von AK =30T€ *2,5% p.a.			750
Gesamt: Jährliche Belastung			9.113
Belastung monatlich (ohne Nebenkosten)			759

Berechnung der Belastung mit Berücksichtigung der Steuerersparnis	
Vermietung	
Absetzbare Aufwendungen	
Kapitalkosten ohne Tilgung	6.757
Abschreibung 2% von € 150.150,-	3.003
Verwaltungskosten	255
Erbbauzins pro Jahr	750
Gesamt: jährliche Aufwendungen aus Vermietung	
10.765	
abzüglich Erträge aus Vermietung	
Mieteinnahmen 6,00 €/m ² Wohnfläche x 110 m ²	7.920
ergibt einen Verlust aus Vermietung und Verpachtung	
2.845	
Steuerersparnis pro Jahr	
z.B. angenommener Steuerbelastung von 30%	
bei einem Verlust von €	2.845
	853
-	
Gesamte jährliche Belastung	9.113
Einnahmen aus Vermietung	7.920
Steuerersparnis	853
Gesamt: Jährliche Belastung	
340	
Belastung monatlich (ohne Nebenkosten)	
28	



Wohnimmobilie als Anlage ist in einer niedrigen Zinsphase stark gefragt

Die Ermittlung der Miete erfolgt auf Grundlage einer WB

Wirtschaftlichkeitsberechnung

I. Bauherr:

Vor- und Zuname/Firma Investor GbR
Anschrift _____
Straße und Hausnummer, Postleitzahl, Ort

II. Lage und Beschreibung des/der beliebigen Grundstücks/Grundstücke:

Stadt/Gemeinde Gießen Kreis Gießen
Straße(n) Dulles-Siedlung Hausnummer(n) XXX

Dulles-Siedlung z.Bs. 1 Block, 2 Häuser, 12 Wohnungen

12 Wohnungen mit 1.320 m²

18 Einstellplatz/-plätze

Umbauter Raum mit 3.960 m³

III. Investitionskosten

	€/m ²	€/m ³	€
1. Kaufpreis	750		<u>990.000</u>
2. Erwerbskosten voraussichtlich 10% KP	75		99.000
4. Modernisierungskosten	420		554.400
Gesamtkosten	1245	415	<u>1.643.400</u>

IV.

1. Finanzierung, laufende Aufwendungen und Erträge:

Fremdmittel - am Pfandobjekt gesichert -

(in der Reihenfolge ihres grundbuchlichen Ranges)

Geldgeber	€	Zinsen	einschl. VKB	Tilgung	
		%	€	%	€
a) Kapitalmarkt Hypothek	903.870	4,50	40.674	1	9.039
b) KfW Wohnungswirtschaft 30%	493.020	4,20	20.707	-	-
c)			0		-

2.

Eigenleistungen

(z.B. eigenes Grundstück, Selbst- und Verwandtenhilfe,
Wert verwendeter Gebäudeteile, Eigenkapital)

= 246.510

hiervon 15%

der Gesamtkosten nach Ziff. III. 246.510 | 0,05 | 123

Restl. Eigenleist. die 15%

der Gesamtkosten übersteigen 0,00 | | 0

Gesamtfinanzierung **1.643.400** | | **61.504**

(zu übertragen)

Verzicht auf Eigenkapital-Verzinsung  Mietverzicht

3.					
a)	Bewirtschaftungskosten			Übertrag:	<u>61.504</u>
b)	1% Abschreibung der Baukosten bei Erbbaurecht der Gesamtkosten				<u>16.434</u>
	Sonderabschreibungen				
	<u>3</u>	% für <u>Heizung</u>	(Kosten € <u>100.000</u>)		<u>3.000</u>
		% für _____	(Kosten € _____)		
		% für _____	(Kosten € _____)		
		% für _____	(Kosten € _____)		
c)	Erbbauzins	<u>2.100</u> Quadratmeter	jährlich € <u>1,50</u> € pro m ²		<u>3.150</u>
d)	Verwaltungskosten nach § 26 II. BV	<u>12</u> Wohnungen	jährlich € <u>254,79</u> je Wohnung		<u>3.057</u>
e)	Instandhaltungskosten je qm Wohnfläche nach § 28 II. BV	Fläche <u>1.320</u> Quadratmeter	jährlich € <u>12,74</u> je m ²		<u>16.817</u>
f)	Mietausfallwagnis nach § 29 Abs. 2 II. BV		<u>2,00%</u>		<u>2.122</u>
	Laufende Aufwendungen pro Jahr ohne Betriebskosten				<u>102.934</u>
	Laufende Aufwendungen pro Monat ohne Betriebskosten				<u>8.578</u>
	d.s.f. <u>12</u> Einheiten mit Gesamtfläche	von <u>1.320</u> m ²	= €		6,50
	im Durchschnitt für den m ² im Monat ohne Betriebskosten				



Bei der **WB** für soziale Wohnungsbaus wird überprüft, ob die laufenden Anwendungen eines Wohngebäudes durch die Mieterträge gedeckt werden können Ermittlung der Kostenmiete



6 Monate/Zinsentwicklung - Baugeld-Index (BIX10) – 10 Jahre fest

Quelle: www.vergleich.de



1 Jahr/Zinsentwicklung - Baugeld-Index (BIX10) – 10 Jahre fest

Quelle: www.vergleich.de



5 Jahre / Zinsentwicklung - Baugeld-Index (BIX10) – 10 Jahre fest

Quelle: www.vergleich.de



20 Jahre / Zinsentwicklung - Baugeld-Index (BIX10) – 10 Jahre fest

Quelle: www.vergleich.de

Erbbaurecht / Erbbauzins

bedeutet, dass das Grundstück, auf dem die Immobilie steht, nicht zusammen mit dem darauf stehenden Gebäude verkauft wird, sondern im Besitz des Veräußerers bleibt, der dafür einen Erbbauzins erhält. Dieser Zins kann entweder Jahr für Jahr entrichtet werden (meist für 99 Jahre) oder aber in einem Einmalbetrag vorausbezahlt werden.

Vor allem Kirchen und Kommunen vergeben oft Grundstücke im Erbbaurecht.

Wer eine vermietete Eigentumswohnung samt Grundstück im Erbbaurecht für z. B. 100.000 € erwirbt, bei der 20 % des Kaufpreises als vorausbezahlter Erbbauzins entrichtet werden, kann - je nach Steuersatz - 9.000 € oder mehr Steuern damit sparen.

Erbbaurecht / Erbbauzins

Die **vivacon AG** ist in marktführender Position in ihren Nischensegmenten des deutschen Immobilienmarktes und spezialisiert auf die Entwicklung und Anwendung innovativer Erbbaurechtskonzepte.

Das Erbbaurecht bietet Immobilieneigentümern vielfältige Optionen zur Liquiditätsgenerierung.


Erwerberkonsortium Wohnbau Gießen GmbH / vivacon AG

Im Rahmen eines Public-Privat-Partnership-Modells (ppp-Modell) hat die Wohnbau Gießen GmbH gemeinsam mit der vivacon AG ein Kaufangebot unterbreitet.

Erwerberkonsortium auch Erbbaurechtgeber?

Der Kaufpreis ist niedriger um ca. 25-30% beim Erwerb auf Erbbaurechtsbasis!!!

Fazit

- 
- Immobilienfinanzierung ist langfristig (> 35 Jahre)
 - Je höher der Eigenkapitalanteil desto solider die Finanzierung
 - Es gibt keine ideale Finanzierung, nur eine individuelle, die abhängig von der persönlichen und finanziellen Belastbarkeit optimiert werden kann
 - Historisch niedrige Zinshöhe reduziert derzeit die Belastung
 - Verschärfung der Richtlinien für Vergabe von Hypothekendarlehen bzw. Grundschulden
 - Das Erbbaurecht reduziert die Anschaffungskosten
 - Kaufen statt Mieten?
 - Wohnungsmarkt in Gießen Herausforderung oder Chance?