

André Seitz

Wirtschaftlichkeitsrechnungen bei Immobilieninvestitionen im Vergleich

Unter besonderer Berücksichtigung vollständiger
Finanzpläne

Diplomarbeit

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 1997 Diplom.de
ISBN: 9783832438203

André Seitz

Wirtschaftlichkeitsrechnungen bei Immobilieninvestitionen im Vergleich

Unter besonderer Berücksichtigung vollständiger Finanzpläne

André Seitz

Wirtschaftlichkeitsrechnungen bei Immobilieninvestitionen im Vergleich

*Unter besonderer Berücksichtigung vollständiger
Finanzpläne*

Diplomarbeit
an der Fachhochschule Erfurt
Fachbereich Wirtschaftswissenschaften
Institut für Kommunikations- und Softwaretechnik, Lehrstuhl für
Investition und Finanzierung Prof. Dr. Waldheim
3 Monate Bearbeitungsdauer
Juni 1997 Abgabe



Diplomica GmbH _____
Hermannstal 119k _____
22119 Hamburg _____

Fon: 040 / 655 99 20 _____
Fax: 040 / 655 99 222 _____

agentur@diplom.de _____
www.diplom.de _____

ID 3820

Seitz, André: Wirtschaftlichkeitsrechnungen bei Immobilieninvestitionen im Vergleich:
unter besonderer Berücksichtigung vollständiger Finanzpläne / André Seitz -
Hamburg: Diplomica GmbH, 2001
Zugl.: Erfurt, Fachhochschule, Diplomarbeit, 1997

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechtes.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden, und die Diplomarbeiten Agentur, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

Diplomica GmbH
<http://www.diplom.de>, Hamburg 2001
Printed in Germany

B/056/97

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Inhaltsverzeichnis	II
Abbildungsverzeichnis	V
Abkürzungsverzeichnis	VI
Symbolverzeichnis	VII
1 Ausgangspunkt, Ziel und Aufbau der Arbeit	1
1.1 Konkretisierung der Problemstellung	1
1.2 Zielsetzung und Aufgabenstellung	2
1.3 Aufbau der Arbeit	2
2 Theoretische Grundlagen der Investitionsrechnung und Besonderheiten in Verbindung mit Immobilien	3
2.1 Charakterisierung von Investitionen	3
2.1.1 Investitionsbegriff	3
2.1.2 Arten von Investitionen	3
2.1.3 Einordnung der Investitionsplanung in die Unternehmensplanung	4
2.1.4 Die Wirtschaftlichkeitsrechnung als Bestandteil der Investitions- planung	5
2.2 Zweck und Notwendigkeit der Investitionsrechnung	5
2.2.1 Erfordernisse und Bedeutsamkeit einer soliden Wirtschaftlich- keitsbeurteilung	5
2.2.2 Zielsetzung des Investors und Zielgrößen	7
2.3 Die Methoden der Investitionsrechnung	8

2.3.1 Statische Methoden	9
2.3.2 Dynamische Methoden	11
2.3.2.1 Kapitalwertmethode	11
2.3.2.2 Methode des internen Zinssatzes	12
2.3.2.3 Vermögensendwertmethode	13
3 Besonderheiten der Investitionsrechnung in Verbindung mit Immobilien.....	15
3.1 Prognoseproblematik der immobilienwirtschaftlichen Investitions- rechnung	15
3.1.1 Verfahren für die Prognose.....	18
3.1.2 Prognoseansätze in der Immobilienwirtschaft.....	18
3.1.2.1 Auszahlungsprognose der Investitionsrealisierung	18
3.1.2.2 Prognose der Einnahmen	20
3.1.2.3 Prognose der laufenden Aufwendungen	23
3.1.2.4 Prognose der Zinsentwicklung.....	24
3.1.2.5 Prognoseansätze für weitere Inputgrößen einer immobilienbezogenen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	25
3.1.2.6 Wertentwicklungsprognose von Immobilien unter spezifischer Betrachtung der Inflation	27
3.2 Berücksichtigung steuerlicher Aspekte.....	29
3.3 Spezielle Betrachtungen zur Wirtschaftlichkeitsrechnungen gemäß Zweiter Berechnungsverordnung	31
3.3.1 Kritische Würdigung der Zweiten Berechnungsverordnung.....	34
4 Vollständige Finanzpläne als Konzept für immobilienwirtschaftliche Investitionsrechnungen.....	38
4.1 Grundlagen vollständiger Finanzpläne.....	38
4.2 Die Elemente vollständiger Finanzpläne für Immobilienprojekte	39

4.2.1 In vollständige Finanzpläne eingehende Zahlungsströme	39
4.2.1.1 Ausgleich von Einzahlungs- und Auszahlungs- überschüssen	40
4.2.1.2 Steuern als Bestandteil vollständiger Finanzpläne	40
4.2.1.3 Einbeziehung von Fördermaßnahmen	41
4.2.2 Berücksichtigung unterschiedlicher Finanzierungskonzepte	42
4.2.3 Berücksichtigung der Unsicherheit zukünftiger Umweltzustände .	43
4.2.3.1 Diverse Methoden der Unsicherheitsberücksichtigung im Überblick.....	43
4.2.3.2 Sensitivitätsanalysen als Argument der Unsicherheit integriert in vollständige Finanzpläne	44
4.2.3.3 Risikoanalysen als Hilfsmittel für Investoren- entscheidungen	46
5 Gegenüberstellung diverser Wirtschaftlichkeitsrechnungen am Beispiel eines Projektes aus dem sozialen Mietwohnungsbau.....	49
5.1 Vorstellung des Projektes.....	49
5.2 Ermittlung der Wirtschaftlichkeit nach der II. BV	49
5.3 Bestimmung der Ausgangsdaten für die dynamischen Betrachtungsmodelle.....	50
5.4 Resultate der Kapitalwert- und internen Zinssatzbetrachtung	51
5.5 Kapitalwert unter steuerlicher Berücksichtigung.....	52
5.6 Betrachtungen zur VOFI-Eigenkapitalrentabilität und Konsequenzen des Investors	53
5.7 Bestimmung des minimalen Mietzinses für eine ökonomisch sinnvolle Investition eines privaten Investors	54

6 Fazit	55
Literaturverzeichnis	57
Anhangsverzeichnis	VIII
Anhang	IX
Eidesstattliche Erklärung	XXV

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abb. 1: Einsatz der Investitionsverfahren in Abhängigkeit von der Investitionssumme	10
Abb. 2: Schema einer Wirtschaftlichkeitsrechnung unter den Prämissen der II. BV	18
Abb. 3: Zuordnung von Strom- und Bestandsgrößen	37