

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Wirtschaftlichkeit eines Kaufs gegenüber weiterer Anmietung

Für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurden folgende Annahmen getroffen:

- komplette Fremdkapitalaufnahme über 15 Jahre
Die Berechnung der Vorteilhaftigkeit bezieht sich analog auf den Betrachtungszeitraum von 15 Jahren und vergleicht die Kosteneinsparung des Kaufes zur jetzigen Mietzahlung.
- Kreditkonditionen für ein Kommunaldarlehen mit Laufzeit 15 Jahre und Zinsbindung 10 Jahre mit Zinssatz 0,20 % p.a. Der Zinssatz für die Jahre 11-15 entspricht der Hochrechnung der aktuellen Konditionen.
Der konkrete Kreditvertrag muss vor dem Kauf ausgeschrieben und abgeschlossen werden. Damit können sich die Konditionen ändern. Dennoch wird eine moderate Kreditzinserhöhung keinen signifikanten Einfluss auf die Vorteilhaftigkeit haben. Die Grenze der Vorteilhaftigkeit liegt bei einem Fremdkapitalzins von über 11,85 %.

Betrachtungszeitraum in Jahren	15	
Anschaffungskosten		
Grundstück	30,39%	1.550.000 €
Gebäude	69,61%	3.550.000 €
<i>Gesamt</i>		<i>5.100.000 €</i>
Nebenkosten		
Gründerwerbssteuer	3,50%	178.500 €
Notarkosten	1,50%	76.500 €
Gebühr Grundbuchamt	0,50%	25.500 €
<i>Gesamt</i>		<i>280.500 €</i>
<i>Aktivierter Wert Grundstück inkl. Nk.</i>		<i>1.635.250 €</i>
<i>Aktivierter Wert Gebäude inkl. Nk.</i>		<i>3.745.250 €</i>
<i>Aktivierter Wert Gesamt</i>		<i>5.380.500 €</i>
Kapitalbedarf		5.380.500 €
Fremdkapitalzins Jahr 1-10	0,20%	
Fremdkapitalzins Jahr 11-15	0,50%	
Kosten jährlich		
Kalkulatorische AfA Gebäude p.a.		249.683 €
FK-Zins Gebäude & Grundstück Jahr 1-10 p.a.		5.381 €
FK-Zins Gebäude & Grundstück Jahr 11-15 p.a.		13.451 €
	∅	9.416 €
∅ Kosten jährlich ab 2023		259.099 €
jetziger Mietpreis - jährlich		590.000 €
Kostenersparnis des ASR - jährlich		330.901 €
Gesamtkostenersparnis des ASR - über 15 Jahre (Betrachtungszeitraum)		4.963.512 €