

Developmentrechnung - Szenario

Basierend auf 100% gewerblich

AQ-Projekt	7 - Eurocenter	
Bauherr/Proj.Gesellsch.	OFB	
Objektart	Bürohaus	Grundstückskaufpreis fällig am 09.04.2004
Kontenrahmen	DIN 276 (PCS)	Baubeginn 01.01.2005
Angebot-Gruppe	91932	Baufertigstellung 31.12.2007
Strasse	Kreuzberger Ring	Verkehrswert aus Vermietung X
Ort	65205 Wiesbaden	Verkehrswert aus Verkauf

Developmentrechnung 147 - Eurocenter in EUR

1. Rendite (vor Zinsen, Steuern und AfA)

Gesamtinvestition	49.330.014
Netto-Mietertrag p.a.	3.000.000
Fiktiver Netto Mietertrag p.a.	0
Summe Netto Mietertrag p.a.	3.000.000
Cash-Flow (%)	6,08
Faktor	16,443

2. Trading-Profit

Verkehrswert nach Fertigstellung	57.000.000
Gesamtinvestition	- 49.330.014
Tradingprofit	= 7.669.986
Prozent	15,55

3. Trading-Profit (Alternativmatrix, abzügl. Gesamtinvestition)

Netto-Mietertrag p.a.	- 10,00%	+ 10,00%
x Rohertragsvervielfältiger: 20,000		
bzw. Käufermietrendite %: 5,000	54.000.000	60.000.000
Trading-Profit	4.669.986	10.669.986
	9,47	21,63
x Rohertragsvervielfältiger: 19,000		
bzw. Käufermietrendite %: 5,263	51.300.000	57.000.000
Trading-Profit	1.969.986	7.669.986
	3,99	15,55
x Rohertragsvervielfältiger: 17,000		
bzw. Käufermietrendite %: 5,882	45.900.000	51.000.000
Trading-Profit	-3.430.014	1.669.986
	-6,95	3,39

4. Verkehrswert

Rohertrag pro Monat (Vermietung)	250.000
Jahresrohertrag (Vermietung)	3.000.000
VW aus Jahresrohertrag (Vermietung)	57.000.000
VW aus Verkaufserlösen	+
	0
VW nach Fertigstellung	= 57.000.000

Rohertragsvervielfältiger: 19,000

5. Eigenkapital-Rendite

Eigenkapital	9.866.003	20,00%
Fremdfinanzierung	39.464.011	80,00%
Fremdfinanzierungszinssatz	5,50%	
Mieterlösvarianten	- 10,00%	+ 10,00%
Netto-Mietertrag p.a.	2.700.000	3.000.000
Finanzierungskosten p.a.	2.170.521	2.170.521
Über-/Unterdeckung p.a.	529.479	829.479
Eigenkapital-Rendite	5,37	8,41

6. Kalkulation für den Käufer

Netto-Mietertrag p.a. x Vervielfältiger	57.000.000
Renditeerwartung des Käufers - Faktor	16,667

6,00% Anfangsrendite

Gesamt-Nettomietenlös p.a.	3.000.000
Break-even-Nettomiete p.a.	3.420.000
Differenz	-420.000