

Vergl. Miete (2% Infl) - Neubau

Verlauf				Eingabefelder		Neubau:	
Miete:						Zinssatz:	4,67%
Anfängliche Miete:	113.796,00 €	Stellplätze:	26	Unterh. Neubau:	10.176,00 € p.a.	Anf. Tilgung:	0,52%
Indexierung:	75%	Miete/Stellplatz:	20,00 € p.m.	Nebenk. Neubau:	16.200,00 € p.a.	Zinsbindung Jahre:	25
Inflation:	2,00%			NK Stiftung:	2.400,00 € p.a.	Finanzierungsbedarf:	2.310.644,55 €
Freijahre:	2					Laufende Belastung Fin:	120.036,00 €

Jahr	Miete				Neubau			Mögliche		Neubau	
	Mietentwicklung	Stellplatzmiete	Nebenkosten	Gesamtaufw.	Unterhalt Neub.	NK Neubau	NK Stiftung	Gesamt Neubau	Kapitaldienst	Gesamtaufw.	
1	113.796,00 €	6.240,00 €	28.776,00 €	148.812,00 €	10.176,00 €	16.200,00 €	2.400,00 €	28.776,00 €	120.036,00 €	148.812,00 €	
2	113.796,00 €	6.240,00 €	29.351,52 €	149.387,52 €	10.379,52 €	16.524,00 €	2.448,00 €	29.351,52 €	120.036,00 €	149.387,52 €	
3	115.502,94 €	6.364,80 €	29.938,55 €	151.806,29 €	10.587,11 €	16.854,48 €	2.496,96 €	29.938,55 €	120.036,00 €	151.806,29 €	
4	117.235,48 €	6.492,10 €	30.537,32 €	154.264,90 €	10.798,85 €	17.191,57 €	2.546,90 €	30.537,32 €	120.036,00 €	154.264,90 €	
5	118.994,02 €	6.621,94 €	31.148,07 €	156.764,02 €	11.014,83 €	17.535,40 €	2.597,84 €	31.148,07 €	120.036,00 €	156.764,02 €	
6	120.778,93 €	6.754,38 €	31.771,03 €	159.304,33 €	11.235,13 €	17.886,11 €	2.649,79 €	31.771,03 €	120.036,00 €	159.304,33 €	
7	122.590,61 €	6.889,46 €	32.406,45 €	161.886,52 €	11.459,83 €	18.243,83 €	2.702,79 €	32.406,45 €	120.036,00 €	161.886,52 €	
8	124.429,47 €	7.027,25 €	33.054,58 €	164.511,30 €	11.689,03 €	18.608,71 €	2.756,85 €	33.054,58 €	120.036,00 €	164.511,30 €	
9	126.295,91 €	7.167,80 €	33.715,67 €	167.179,38 €	11.922,81 €	18.980,88 €	2.811,98 €	33.715,67 €	120.036,00 €	167.179,38 €	
10	128.190,35 €	7.311,15 €	34.389,98 €	169.891,49 €	12.161,26 €	19.360,50 €	2.868,22 €	34.389,98 €	120.036,00 €	169.891,49 €	
11	130.113,21 €	7.457,38 €	35.077,78 €	172.648,37 €	12.404,49 €	19.747,71 €	2.925,59 €	35.077,78 €	120.036,00 €	172.648,37 €	
12	132.064,90 €	7.606,53 €	35.779,34 €	175.450,77 €	12.652,58 €	20.142,66 €	2.984,10 €	35.779,34 €	120.036,00 €	175.450,77 €	
13	134.045,88 €	7.758,66 €	36.494,93 €	178.299,46 €	12.905,63 €	20.545,52 €	3.043,78 €	36.494,93 €	120.036,00 €	178.299,46 €	
14	136.056,57 €	7.913,83 €	37.224,82 €	181.195,22 €	13.163,74 €	20.956,43 €	3.104,66 €	37.224,82 €	120.036,00 €	181.195,22 €	
15	138.097,41 €	8.072,11 €	37.969,32 €	184.138,84 €	13.427,02 €	21.375,56 €	3.166,75 €	37.969,32 €	120.036,00 €	184.138,84 €	
16	140.168,88 €	8.233,55 €	38.728,71 €	187.131,13 €	13.695,56 €	21.803,07 €	3.230,08 €	38.728,71 €	120.036,00 €	187.131,13 €	
17	142.271,41 €	8.398,22 €	39.503,28 €	190.172,91 €	13.969,47 €	22.239,13 €	3.294,69 €	39.503,28 €	120.036,00 €	190.172,91 €	
18	144.405,48 €	8.566,18 €	40.293,35 €	193.265,01 €	14.248,86 €	22.683,91 €	3.360,58 €	40.293,35 €	120.036,00 €	193.265,01 €	
19	146.571,56 €	8.737,51 €	41.099,21 €	196.408,28 €	14.533,83 €	23.137,59 €	3.427,79 €	41.099,21 €	120.036,00 €	196.408,28 €	
20	148.770,13 €	8.912,26 €	41.921,20 €	199.603,59 €	14.824,51 €	23.600,34 €	3.496,35 €	41.921,20 €	120.036,00 €	199.603,59 €	
21	151.001,69 €	9.090,50 €	42.759,62 €	202.851,81 €	15.121,00 €	24.072,35 €	3.566,27 €	42.759,62 €	120.036,00 €	202.851,81 €	
22	153.266,71 €	9.272,31 €	43.614,81 €	206.153,84 €	15.423,42 €	24.553,79 €	3.637,60 €	43.614,81 €	120.036,00 €	206.153,84 €	
23	155.565,71 €	9.457,76 €	44.487,11 €	209.510,58 €	15.731,89 €	25.044,87 €	3.710,35 €	44.487,11 €	120.036,00 €	209.510,58 €	
24	157.899,20 €	9.646,91 €	45.376,85 €	212.922,97 €	16.046,53 €	25.545,77 €	3.784,56 €	45.376,85 €	120.036,00 €	212.922,97 €	
25	160.267,69 €	9.839,85 €	46.284,39 €	216.391,93 €	16.367,46 €	26.056,68 €	3.860,25 €	46.284,39 €	120.036,00 €	216.391,93 €	
26	162.671,70 €	10.036,65 €	47.210,08 €	219.918,43 €	16.694,81 €	26.577,82 €	3.937,45 €	47.210,08 €	120.036,00 €	219.918,43 €	
27	165.111,78 €	10.237,38 €	48.154,28 €	223.503,44 €	17.028,70 €	27.109,37 €	4.016,20 €	48.154,28 €	120.036,00 €	223.503,44 €	
28	167.588,45 €	10.442,13 €	49.117,37 €	227.147,95 €	17.369,28 €	27.651,56 €	4.096,53 €	49.117,37 €	120.036,00 €	227.147,95 €	
29	170.102,28 €	10.650,97 €	50.099,71 €	230.852,97 €	17.716,66 €	28.204,59 €	4.178,46 €	50.099,71 €	120.036,00 €	230.852,97 €	
30	172.653,82 €	10.863,99 €	51.101,71 €	234.619,51 €	18.071,00 €	28.768,68 €	4.262,03 €	51.101,71 €	120.036,00 €	234.619,51 €	
31	175.243,62 €	11.081,27 €	52.123,74 €	238.448,63 €	18.432,42 €	29.344,06 €	4.347,27 €	52.123,74 €	120.036,00 €	238.448,63 €	

Vergl. Miete (2% Infl) - Neubau

Barwertvergleich 33 Jahre:

Jahr	Miete	Neubau	
1	148.812,00 €	223.812,00 €	inkl.. 75.000,-- € Umzugskosten
2	149.387,52 €	149.387,52 €	
3	151.806,29 €	151.806,29 €	
4	154.264,90 €	154.264,90 €	
5	156.764,02 €	156.764,02 €	
6	159.304,33 €	159.304,33 €	
7	161.886,52 €	161.886,52 €	
8	164.511,30 €	164.511,30 €	
9	167.179,38 €	167.179,38 €	
10	169.891,49 €	169.891,49 €	
11	172.648,37 €	172.648,37 €	
12	175.450,77 €	175.450,77 €	
13	178.299,46 €	178.299,46 €	
14	181.195,22 €	181.195,22 €	
15	184.138,84 €	184.138,84 €	
16	187.131,13 €	187.131,13 €	
17	190.172,91 €	190.172,91 €	
18	193.265,01 €	193.265,01 €	
19	196.408,28 €	196.408,28 €	
20	199.603,59 €	199.603,59 €	
21	202.851,81 €	202.851,81 €	
22	206.153,84 €	206.153,84 €	
23	209.510,58 €	209.510,58 €	
24	212.922,97 €	212.922,97 €	
25	216.391,93 €	216.391,93 €	
26	219.918,43 €	219.918,43 €	
27	223.503,44 €	223.503,44 €	
28	227.147,95 €	227.147,95 €	
29	230.852,97 €	230.852,97 €	
30	234.619,51 €	234.619,51 €	
31	238.448,63 €	238.448,63 €	
32	242.341,39 €	92.438,37 €	
33	246.298,86 €	54.229,54 €	

Barwert: 3.006.382,14 € 3.000.650,66 €

Differenz: 5.731,48 €

Restschuld: 0,00 €

Wert Grundstück: 636.974,72 € bleiben bei der Barwertbe-

Buchwert Gebäude: 845.065,42 € trachtung unberücksichtigt.

Vergl. Miete (2% Infl) - Neubau

Ergebnis:

Bei der Betrachtung der Miet- zur Neubauvariante sind wir von einer durchgängig identischen Belastung auf Basis der indexierten Miete mit Nebenkosten ausgegangen. Die Miete wird bei der Betrachtung nach zwei Freijahren mit 75 % der Inflationsrate indexiert. Als durchschnittliche Inflationsrate wurden 2% angenommen. Der anfängliche Gesamtaufwand (Miete und Nebenkosten) beträgt bei beiden Varianten 148.812,00 € p.a..

Bei der Neubauvariante wurde Erwerb des Grundstückes gegen Zahlung eines Kaufpreises in Höhe von € 338.000,-- zzgl. 5% Erwerbsnebenkosten untersucht. Es wurde ein Zinsfestschreibung von 25 Jahren mit einem Nominalzinssatz in Höhe von 4,67 % unterstellt.

Im Zuge des Barwertvergleichs wurden bei der Neubauvariante Umzugskosten in Höhe von € 75.000,-- berücksichtigt. Der Buchwert des Gebäudes bzw. der Grundstückswert bleiben bei der Barwertbeurteilung unberücksichtigt. Die Werte werden nur informell dargestellt. Der Abzinsungszins beträgt 4,67 %.

Unter diesen Prämissen ist festzustellen, dass der Barwert bei dem Vergleich Miete - Neubau nach 33 Jahren zu Gunsten der Neubauvariante ausfällt. Unter Berücksichtigung des Grundstückswertes würde sich die Neubauvariante nach ca. 28 Jahren günstiger darstellen. Eine Restschuld besteht am Ende des Betrachtungszeitraumes bei der Neubauvariante nicht.

Würden bei der Mietvariante nur 6 Stellplätze angemietet, stellt sich die Neubauvariante nach 36 Jahren günstiger dar.

Barwertvergleich:

Miete:	Neubau:
3.006.382,14 €	3.000.650,66 €
Differenz:	5.731,48 €

Restschuld:	0,00 €
Ca. Wert Grundstück:	636.974,72 €
Buchwert Gebäude:	845.065,42 €

Vergl. Miete (2% Infl) - Neubau

Wertentwicklung:

Jahr	Grundstück inflationsbereinigt	Gebäudewert bei 2% AfA
1	338.000,00 €	1.613.080,00 €
2	344.760,00 €	1.580.818,40 €
3	351.655,20 €	1.549.202,03 €
4	358.688,30 €	1.518.217,99 €
5	365.862,07 €	1.487.853,63 €
6	373.179,31 €	1.458.096,56 €
7	380.642,90 €	1.428.934,63 €
8	388.255,76 €	1.400.355,94 €
9	396.020,87 €	1.372.348,82 €
10	403.941,29 €	1.344.901,84 €
11	412.020,11 €	1.318.003,80 €
12	420.260,52 €	1.291.643,73 €
13	428.665,73 €	1.265.810,85 €
14	437.239,04 €	1.240.494,64 €
15	445.983,82 €	1.215.684,74 €
16	454.903,50 €	1.191.371,05 €
17	464.001,57 €	1.167.543,63 €
18	473.281,60 €	1.144.192,75 €
19	482.747,23 €	1.121.308,90 €
20	492.402,18 €	1.098.882,72 €
21	502.250,22 €	1.076.905,07 €
22	512.295,22 €	1.055.366,97 €
23	522.541,13 €	1.034.259,63 €
24	532.991,95 €	1.013.574,43 €
25	543.651,79 €	993.302,95 €
26	554.524,83 €	973.436,89 €
27	565.615,32 €	953.968,15 €
28	576.927,63 €	934.888,79 €
29	588.466,18 €	916.191,01 €
30	600.235,51 €	897.867,19 €
31	612.240,22 €	879.909,85 €
32	624.485,02 €	862.311,65 €
33	636.974,72 €	845.065,42 €
34	649.714,21 €	828.164,11 €
35	662.708,50 €	811.600,83 €
36	675.962,67 €	795.368,81 €
37	689.481,92 €	779.461,43 €
38	703.271,56 €	763.872,20 €

Vergl. Miete (2% Infl) - Neubau

Vergl. Miete (2% Infl) - Neubau