

Übung zum DCF - Verfahren

Nr.: 10-60-014

Kopien brauchen Originale!

Die Nutzung der Aufgaben der Immothek24 ist nur zu privaten Übungszwecken zulässig. Neben den Mitarbeitern der Immothek24 sind nur auf www.immothek24.de registrierte Dozenten und Bildungsträger zur Verwendung der Lehrmaterialien im Unterricht berechtigt. Melden Sie Verstöße an info@immothek24.de.

1. Aufgabe:

Ein Immobilienunternehmen plant den Kauf einer Gewerbeimmobilie. Der Investitionszeitraum beträgt 10 Jahre. In den ersten drei Jahren betragen die Mieteinnahmen 200.000 €. Im vierten Jahr soll die Immobilie für 500.000 modernisiert werden. Die Mieteinnahmen sinken in diesem Jahr auf 150.000 €. Im folgenden Jahr ist mit Mieteinnahmen in Höhe von 400.000 € jährlich zu rechnen. Ab dem sechsten Jahr steigen die Mieten um jährlich 30.000 €. Die Bewirtschaftungskosten liegen in den ersten drei Jahren bei 80.000 €, im Jahr der Modernisierung betragen sie 60.000 €. Nach der Modernisierung steigen die Bewirtschaftungskosten auf 130.000 € und steigen ab diesem Jahr jährlich um 4% (bezogen jeweils auf das Vorjahr). Die Nettoanfangsrendite für den Verkauf beträgt 6%. Der Diskontsatz beträgt 5,5%. Alle Zahlungen erfolgen aus Vereinfachungsgründen am Jahresende.

a) Ermitteln Sie den Netto-Barwert der Investition mittels der Discounted Cash Flow-Methode.

| Periode | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|---------|
| Einnahmen | | | | | | | | | | |
| <i>Miete</i> | | | | | | | | | | |
| Ausgaben | | | | | | | | | | |
| <i>Bewirtschaftung</i> | | | | | | | | | | |
| <i>Modernisierung</i> | | | | | | | | | | |
| Cash Flow (Bewirtschaftung) | | | | | | | | | | |
| Verkaufserlös | | | | | | | | | | |
| Cash Flow (gesamt) | | | | | | | | | | |
| Diskontierungsfaktor | 0,94787 | 0,89845 | 0,85161 | 0,80722 | 0,76513 | 0,72525 | 0,68744 | 0,6516 | 0,61763 | 0,58543 |
| Barwert pro Periode | | | | | | | | | | |
| Barwert der Investition | | | | | | | | | | |

b) Der heutige Verkäufer erwartet einen Verkaufspreis in Höhe des 15-fachen der Nettokaltmiete in Höhe von 200.000 €. Ist der Ankauf unter diesem Gesichtspunkt interessant, wenn Sie mit 7,5% Erwerbsnebenkosten kalkulieren?

2. Aufgabe:

Ein Immobilienunternehmen plant den Kauf einer Wohnimmobilie. Der Investitionszeitraum beträgt 10 Jahre. In den ersten vier Jahren betragen die Mieteinnahmen 400.000 €. Im vierten Jahr soll die Immobilie für 800.000 modernisiert werden. Die Mieteinnahmen sinken in diesem Jahr auf 200.000 €. Im folgenden Jahr ist mit Mieteinnahmen in Höhe von 600.000 € jährlich zu rechnen. Ab dem sechsten Jahr steigen die Mieten um jährlich 20.000 €. Die Bewirtschaftungskosten liegen in den ersten drei Jahren bei 100.000 €, im Jahr der Modernisierung betragen sie 50.000 €. Nach der Modernisierung steigen die Bewirtschaftungskosten auf 130.000 € und steigen ab diesem Jahr jährlich um 3% (bezogen jeweils auf das Vorjahr). Die Nettoanfangsrendite für den Verkauf beträgt 2,5%. Der Diskontsatz beträgt 4%. Alle Zahlungen erfolgen aus Vereinfachungsgründen am Jahresende.

a) Ermitteln Sie den Netto-Barwert der Investition mittels der Discounted Cash Flow-Methode.

| Periode | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|------------------------------------|---------|---------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Einnahmen | | | | | | | | | | |
| <i>Miete</i> | | | | | | | | | | |
| Ausgaben | | | | | | | | | | |
| <i>Bewirtschaftung</i> | | | | | | | | | | |
| <i>Modernisierung</i> | | | | | | | | | | |
| Cash Flow (Bewirtschaftung) | | | | | | | | | | |
| Verkaufserlös | | | | | | | | | | |
| Cash Flow (gesamt) | | | | | | | | | | |
| Diskontierungsfaktor | 0,96154 | 0,92456 | 0,889 | 0,8548 | 0,82193 | 0,79031 | 0,75992 | 0,73069 | 0,70259 | 0,67556 |
| Barwert pro Periode | | | | | | | | | | |
| Barwert der Investition | | | | | | | | | | |

b) Der heutige Verkäufer erwartet einen Verkaufspreis in Höhe des 30-fachen der Nettokaltmiete in Höhe von 400.000 €. Ist der Ankauf unter diesem Gesichtspunkt interessant, wenn Sie mit 15% Erwerbsnebenkosten kalkulieren?

3. Aufgabe:

Ein Immobilienunternehmen plant den Kauf einer Wohnimmobilie. Der Investitionszeitraum beträgt 10 Jahre. In den ersten fünf Jahren betragen die Mieteinnahmen 600.000 €. Im sechsten Jahr soll die Immobilie für 1.200.000 modernisiert werden. Die Mieteinnahmen sinken in diesem Jahr auf 200.000 €. Im folgenden Jahr ist mit Mieteinnahmen in Höhe von 750.000 € jährlich zu rechnen. Die Bewirtschaftungskosten liegen in den ersten fünf Jahren bei 170.000 €, im Jahr der Modernisierung betragen sie 100.000 €. Nach der Modernisierung steigen die Bewirtschaftungskosten auf 200.000 € und steigen ab diesem Jahr jährlich um 5% (bezogen jeweils auf das Vorjahr). Die Nettoanfangsrendite für den Verkauf beträgt 3,5%. Der Diskontsatz beträgt 3%. Alle Zahlungen erfolgen aus Vereinfachungsgründen am Jahresende.

a) Ermitteln Sie den Netto-Barwert der Investition mittels der Discounted Cash Flow-Methode.

| Periode | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|------------------------------------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Einnahmen | | | | | | | | | | |
| <i>Miete</i> | | | | | | | | | | |
| Ausgaben | | | | | | | | | | |
| <i>Bewirtschaftung</i> | | | | | | | | | | |
| <i>Modernisierung</i> | | | | | | | | | | |
| Cash Flow (Bewirtschaftung) | | | | | | | | | | |
| Verkaufserlös | | | | | | | | | | |
| Cash Flow (gesamt) | | | | | | | | | | |
| Diskontierungsfaktor | 0,97087 | 0,9426 | 0,91514 | 0,88849 | 0,86261 | 0,83748 | 0,81309 | 0,78941 | 0,76642 | 0,74409 |
| Barwert pro Periode | | | | | | | | | | |
| Barwert der Investition | | | | | | | | | | |

a) Der heutige Verkäufer erwartet einen Verkaufspreis in Höhe des 28-fachen der Nettokaltmiete in Höhe von 600.000 €. Ist der Ankauf unter diesem Gesichtspunkt interessant, wenn Sie mit 10% Erwerbsnebenkosten kalkulieren?