

Übung zur dynamischen Investitionsrechnung

Bitte bearbeiten Sie die folgenden Aufgaben.

Nr.: 10-60-011

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

Folgende drei Investitionen stehen zur Auswahl:

	Investitionsobjekt I	Investitionsobjekt II	Investitionsobjekt III
Anfangsinvestition	2000 €	2000 €	2000€
Einnahmen in t1	800 €	1000 €	500 €
Auszahlungen in t1	300 €	300 €	500 €
Einnahmen in t2	500 €	1000 €	600 €
Auszahlungen in t2	400 €	500 €	400 €
Einnahmen in t3	800 €	1000 €	1000 €
Auszahlungen in t3	400 €	400 €	400 €
Liquidationserlös	1700 €	1000 €	1500 €

Der Kalkulationszinssatz beträgt 10%.

Diskontierungsfaktoren

Zinssatz	10,00%
	Diskontierungsfakto
Jahre	r
1	0,909091
2	0,826446
3	0,751315

Der Annuitätenfaktor für 3 Jahre und einem Zinssatz von 10 % beträgt 0,402115.

- a) Berechnen Sie den Kapitalwert der drei Investitionen
- b) Für welche der drei Investitionen würde sich der Investor aufgrund des Kapitalwertes entscheiden.
- c) Berechnen Sie für die drei Investitionen die gleichbleibende jährliche Entnahme (Annuität).

2. Aufgabe

Ein Unternehmen plant eine von zwei Investitionen durchzuführen. Berechnen Sie für beide Investitionen den Kapitalwert und stellen Sie fest, welches demnach die sinnvollere Investition ist.

Investition **Nr. 1** Anschaffungswert: 1.000.000 €
 Liquidationserlös: 1.200.000 €

Jahr	Diskontierungsfaktor bei 8 %	Einzahlungen	Auszahlungen
1	0,925926	140.000 €	90.000 €
2	0,857339	130.000 €	85.000 €
3	0,793832	140.000 €	100.000 €
4	0,73503	161.000 €	90.000 €
5	0,680583	172.000 €	40.000 €

Investition **Nr. 2** - Anschaffungswert: 900.000 €
 Liquidationserlös: 700.000 €

Jahr	Diskontierungsfaktor bei 8 %	Einzahlungen	Auszahlungen
1	0,925926	130.000 €	80.000 €
2	0,857339	140.000 €	80.000 €
3	0,793832	140.000 €	80.000 €
4	0,73503	150.000 €	80.000 €
5	0,680583	170.000 €	80.000 €

3. Aufgabe:

Ein Immobilienunternehmen plant den Erwerb eines Mehrfamilienhauses. Der Kaufpreis beträgt 4.000.000 €. Erwerbsnebenkosten werden mit 10% kalkuliert. Das Objekt hat 2.500 m² Wohnfläche.

Nach 5 Jahren soll die Immobilie wieder veräußert werden. Es wird angenommen, dass der Käufer eine Nettoanfangsrendite von 6% erwarten wird. Die Erwerbsnebenkosten beim Verkauf werden mit 7,5% kalkuliert. Die Nettokaltmiete beim Verkauf wird mit 15 €/m²/Monat kalkuliert, die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten werden mit 3 €/m²/ Monat kalkuliert.

Jahr	Einnahmen	Ausgaben	Diskontierungsfaktor bei 8 %
1	300.000 €	150.000 €	0,925926
2	330.000 €	160.000 €	0,857339
3	360.000 €	170.000 €	0,793832
4	390.000 €	180.000 €	0,735030
5	420.000 €	290.000 €	0,680583

Ermitteln Sie den Kapitalwert der Investition.