

## **Hinweis zu Gegenstand, Methode und Aussagekraft**

Diese Veröffentlichung ist eine KI-generierte unabhängige Diskussionsgrundlage zur möglichen Entwicklung des Jacobi-Areals in Bad Homburg. Sie stellt weder ein Baukosten-, Verkehrs- oder Verkehrswertgutachten noch eine Rechts-, Steuer-, Anlage- oder Finanzierungsberatung dar.

Die Berechnungen beruhen auf öffentlich zugänglichen Informationen und ausdrücklich ausgewiesenen Modellannahmen. Dazu gehören insbesondere Annahmen über Wohnungszahl, durchschnittliche Wohnfläche, Bebauungsdichte, Baukosten, Stellplätze, Finanzierung, Mieten und Verkaufspreise. Interne Projektkalkulationen, Kreditangebote, Förderzusagen, Altlastengutachten und abschließende Planungsunterlagen lagen den Verfassern nicht vor.

Soweit Kosten, Mieten, Preise oder Renditen genannt werden, handelt es sich um überschlägige Szenariowerte zum Informationsstand vom 01.08.2026. Tatsächliche Werte können insbesondere aufgrund der endgültigen Planung, des Energiestandards, der Boden- und Altlastensituation, der Ausschreibungsergebnisse, der Bauzeit, der Finanzierungskonditionen und der Marktentwicklung erheblich abweichen.

Angebotsmieten und Angebotspreise aus Immobilienportalen sind keine Nachweise tatsächlich abgeschlossener Miet- oder Kaufverträge. Sie werden ausschließlich zur Orientierung über veröffentlichte Marktangebote herangezogen.

Belegte Tatsachen, Annahmen, Modellrechnungen und Bewertungen werden im Text möglichst getrennt ausgewiesen. Wertende Schlussfolgerungen geben die Einschätzung der Verfasser wieder. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder abschließende Richtigkeit.

Die Veröffentlichung ist keine Empfehlung zum Erwerb, Verkauf oder zur Finanzierung einer Immobilie. Vor konkreten wirtschaftlichen oder rechtlichen Entscheidungen sind qualifizierte Sachverständige, Steuerberater und Rechtsanwälte einzubeziehen.

# Jacobi-Areal: Überschlägige Wirtschaftlichkeits- und Szenarioanalyse – Diskussionsstand August 2026 – KI generiert

Unter realistischen Annahmen für einen **freifinanzierten Geschosswohnungsbau** in Bad Homburg ergibt sich derzeit ein **wirtschaftliches** Grundproblem:

*Die voraussichtlichen Gesamtentwicklungskosten liegen bei etwa **7.500 bis 9.500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche**.*

*Der aktuell erreichbare Neubau-Verkaufspreis dürfte dagegen überwiegend bei **6.000 bis 7.500 Euro je Quadratmeter** liegen.*

Als reines privates Bauträgerprojekt wäre das Vorhaben deshalb voraussichtlich **nicht rentabel**. Auch eine dauerhafte Vermietung zu marktüblichen **18 bis 21 Euro nettokalt je Quadratmeter** deckt die gegenwärtigen Grundstücks-, Bau- und Finanzierungskosten nicht vollständig.

Alle Werte sind überschlägige Markt- und Machbarkeitswerte zum Preisstand August 2026, keine DIN-276-Kostenschätzung.

---

## 1. Modellannahmen für Variante - Jacobi-Klimapark

Für die Berechnung der mittleren **Jacobi-Klimapark-Variante**:

- 250 Wohnungen,
- durchschnittlich 75 m² Wohnfläche,
- insgesamt 18.750 m² vermiet- beziehungsweise verkaufbare Wohnfläche,
- Grundstückskosten 35 Mio. Euro,
- vier- bis fünfgeschossiger Neubau,
- energetisch guter Standard,
- Aufzüge und Balkone,
- teilweise Holzmassivbauweise,
- Quartiersgarage,
- überdurchschnittliche Außen- und Parkanlagen,
- keine außergewöhnlich schwere Altlastensanierung.

Die Kosten ändern sich erheblich, wenn nur 200 oder bis zu 300 Wohnungen entstehen.

## 2. Aktuelle Baupreise

Die amtlichen Baupreisindizes nennen keine absoluten Quadratmeterpreise, bestätigen aber den weiteren **starken** Kostenanstieg. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen im **Mai 2026 bundesweit 5,0 % über Mai 2025** und **2,4 % über Februar 2026**. [Destatis](#)

Eine ARGE-/RegioKontext-Untersuchung ermittelte bereits für Ende 2024 durchschnittliche **Herstellungskosten** von rund **4.473 Euro je Quadratmeter Wohnfläche** in deutschen Großstädten. Fortschreibung und Rhein-Main-Zuschlag führen 2026 zu einer Größenordnung um **4.800 bis 5.500 Euro**, noch ohne Grundstück und besondere Projektrisiken. [Auswertung der ARGE-Untersuchung](#)

## Voraussichtliche Kosten je Quadratmeter Wohnfläche

| Kostenbestandteil                  | günstig        | realistisch    | ungünstig      |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Gebäude einschließlich Haustechnik | 3.300 €        | 3.650 €        | 4.100 €        |
| Planung, Gutachten, Genehmigungen  | 600 €          | 750 €          | 950 €          |
| Erschließung, Außenanlagen, Park   | 300 €          | 450 €          | 700 €          |
| Quartiersgarage                    | 280 €          | 400 €          | 550 €          |
| Abbruch, Boden, Altlasten          | 150 €          | 250 €          | 500 €          |
| Finanzierung, Vertrieb, Reserve    | 500 €          | 750 €          | 1.000 €        |
| <b>Ohne Grundstück</b>             | <b>5.130 €</b> | <b>6.250 €</b> | <b>7.800 €</b> |

Die **Quartiersgarage** ist ein wesentlicher Kostentreiber. Ein Tiefgaragenplatz kostet häufig etwa 35.000 bis 55.000 Euro. Bei 0,6 bis 0,8 Stellplätzen je Wohnung entstehen dadurch schnell **6 bis 11 Mio. Euro**.

## 3. Grundstückskosten je Quadratmeter Wohnfläche

Der Grundstückspreis beträgt etwa 35 Mio. Euro.

| Variante      | Wohnfläche* | Grundstückskosten je m² Wohnfläche |
|---------------|-------------|------------------------------------|
| 200 Wohnungen | 15.000 m²   | 2.333 €/m²                         |
| 250 Wohnungen | 18.750 m²   | <b>1.867 €/m²</b>                  |
| 300 Wohnungen | 22.500 m²   | 1.556 €/m²                         |

\* Bei durchschnittlich 75 m² je Wohnung.

Damit entsteht ein Zielkonflikt: Eine geringere Bebauungsdichte verbessert Freiraum und Klima, erhöht aber die Grundstückskosten pro Wohnung erheblich.

## 4. Gesamtentwicklungskosten

Aus den Bau-, Projekt- und Grundstückskosten ergibt sich folgende Größenordnung:

| Variante       | Kosten je m² Wohnfläche | Kosten einer 75-m²-Wohnung |
|----------------|-------------------------|----------------------------|
| Optimistisch   | 6.900–7.500 €           | 518.000–563.000 €          |
| Realistisch    | <b>7.800–8.500 €</b>    | <b>585.000–638.000 €</b>   |
| Risikoszenario | 9.000–10.000 €          | 675.000–750.000 €          |

Für die weitere Rechnung verwende ich als Basiswert:

**8.100 Euro** Gesamtentwicklungskosten je Quadratmeter Wohnfläche

Bei 18.750 m² Wohnfläche entspricht das einem Projektvolumen von rund **152 Mio. Euro**.

Diese Rechnung enthält noch keine hohe Bauträgermarge. Eine unerwartet schwere Altlastensanierung, längere Verzögerungen oder weitere Baupreissteigerungen können den Betrag erhöhen.

---

## 5. Fremdfinanzierungskosten

### Private Wohnungskäufer

Aktuelle Baufinanzierungen liegen im August 2026 je nach Beleihung, Bonität und Zinsbindung ungefähr bei:

- 3,7–4,0 % bei sehr guter Bonität und niedriger Beleihung,
- 4,0–4,6 % bei marktüblicher Finanzierung,
- darüber bei hoher Beleihung oder erhöhtem Risiko.

Finanztip nennt derzeit eine Spanne von rund 3,7 bis 4,6 %. Der effektive Topzins für zehn Jahre lag Anfang August bei etwa 3,7 %. [Finanztip](#), [Dr. Klein](#)

### Projektentwickler und institutionelle Investoren

Die Finanzierung eines Entwicklungsprojekts ist teurer als ein privates Hypothekendarlehen. Realistisch sind derzeit:

| Finanzierungsart                             | Erwartbare Kosten pro Jahr                          |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Vorrangiges Bankdarlehen, gutes Projekt      | 4,5–5,5 %                                           |
| Erhöhtes Projekt-/Vermietungsrisiko          | 5,5–6,5 %                                           |
| Nachrang-/Mezzaninekapital                   | 8–12 % oder mehr                                    |
| Bereitstellungsprovision                     | ca. 0,2–0,4 % pro Monat auf nicht abgerufene Mittel |
| Bank-, Prüfungs- und Strukturierungsgebühren | häufig 0,5–1,5 % einmalig                           |

Eine plausible Finanzierungsstruktur wäre:

- 60–70 % Bankdarlehen,
- 25–35 % Eigenkapital,
- gegebenenfalls 5–10 % Nachrangkapital,
- Baufinanzierungszins im Basisszenario rund 5 %.

Bei 152 Mio. Euro Projektkosten und 65 % Bankfinanzierung wären rund 99 Mio. Euro fremdfinanziert. Bei durchschnittlich nur zur Hälfte abgerufenem Kredit während einer dreijährigen Bau- und Entwicklungszeit entstehen allein ungefähr 7 bis 9 Mio. Euro Bauzeitinsen und Gebühren. Verzögerungen erhöhen diesen Betrag erheblich.

## 6. Rentabilität eines Bauträgers beim ETW-Verkauf

Ein privater Projektentwickler benötigt üblicherweise einen Risikopuffer beziehungsweise Gewinn. Als überschlägige Mindestgröße sind anzusetzen:

- 12–15 % Marge bei sehr sicheren Projekten,
- 15–20 % bei normalen Projektentwicklungsrisiken,
- mehr bei unsicherem Baurecht, Absatz- oder Altlastenrisiko.

Die Marge kann auf Kosten oder Umsatz bezogen werden. Das macht einen erheblichen Unterschied.

## Erforderlicher Verkaufspreis

Bei Gesamtentwicklungskosten von 8.100 Euro je Quadratmeter:

| Zielmarge              | Erforderlicher Nettoverkaufspreis |
|------------------------|-----------------------------------|
| 10 % auf Kosten        | 8.910 €/m <sup>2</sup>            |
| 15 % auf Kosten        | 9.315 €/m <sup>2</sup>            |
| 15 % vom Verkaufserlös | 9.529 €/m <sup>2</sup>            |
| 20 % vom Verkaufserlös | 10.125 €/m <sup>2</sup>           |

Damit müsste ein privater Bauträger im realistischen Szenario ungefähr

**9.300 bis 10.100 Euro je Quadratmeter Wohnfläche**

erzielen.

Für eine 75-m<sup>2</sup>-Wohnung wären das etwa:

- 697.500 Euro bei 9.300 €/m<sup>2</sup>,
- 750.000 Euro bei 10.000 €/m<sup>2</sup>,

jeweils gegebenenfalls zuzüglich Stellplatz.

Ein Tiefgaragenplatz müsste separat mit etwa **30.000 bis 50.000 Euro** verkauft werden, wenn seine Kosten nicht bereits vollständig im Wohnungspreis enthalten sind.

## 7. Aktuell erzielbare Verkaufspreise für Eigentumswohnungen

Der Durchschnitt aller Eigentumswohnungen in Bad Homburg liegt **2026** je nach Datenanbieter bei ungefähr **4.450 bis 4.700 Euro je Quadratmeter**. Dieser Wert umfasst aber viele **ältere** Bestandswohnungen und ist für das Jacobi-Projekt nur eingeschränkt relevant. [Immowelt](#)

Für neuere oder **neu errichtete Wohnungen** werden derzeit ungefähr **5.885 bis 6.927 Euro je Quadratmeter** genannt. Einzelne aktuelle Neubauangebote liegen darüber:

- 499.000 Euro für 75,5 m<sup>2</sup>: rund 6.610 €/m<sup>2</sup>,
- 599.900 Euro für 80,45 m<sup>2</sup>: rund 7.460 €/m<sup>2</sup>.

[Neubauangebote Bad Homburg](#), [Marktauswertung Neubau](#)

Für das Jacobi-Areal erscheint damit gegenwärtig folgende Spanne plausibel:

| Produkt                     | Erzielbarer Angebotspreis             |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| einfacher, kompakter Neubau | 5.800–6.500 €/m <sup>2</sup>          |
| guter Neubau                | 6.500–7.300 €/m <sup>2</sup>          |
| hochwertige Parklage        | 7.300–8.200 €/m <sup>2</sup>          |
| Luxus/Penthouse             | eventuell über 9.000 €/m <sup>2</sup> |

Angebotspreis ist nicht gleich tatsächlich beurkundeter Verkaufspreis. Preisnachlässe, Vertriebsdauer und nicht verkaufte Einheiten müssen berücksichtigt werden.

## Wirtschaftliche Lücke

Im realistischen Basisszenario:

- benötigter Bauträgerpreis: etwa 9.500 €/m<sup>2</sup>,
- realistischer Marktpreis: etwa 6.800–7.500 €/m<sup>2</sup>,
- Finanzierungslücke: ungefähr 2.000–2.700 €/m<sup>2</sup>.

Bei 18.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht das einer Lücke von etwa 38 bis 51 Mio. Euro.

Die Lücke könnte nur geschlossen werden durch:

- höhere Bebauungsdichte,
- niedrigere Grundstücksbewertung,
- Verzicht auf oder Reduzierung der Tiefgarage,
- erhebliche Förderung,
- deutlich niedrigere Baukosten,
- einen städtischen Zuschuss,
- Quersubventionierung,
- oder außergewöhnlich hohe Verkaufspreise.

## 8. Aktuell erzielbare Monatsmiete

Der qualifizierte Mietspiegel 2026 weist für eine 75-m<sup>2</sup>-Wohnung zunächst eine **Basismiete von 9,19 Euro** je Quadratmeter aus. Für Gebäude von 2016 bis 2022 kommen 2,22 Euro hinzu; weitere Zuschläge bestehen etwa für gute Lage, Begrünung, Fußbodenheizung oder Ausstattung. Neubauten nach Oktober 2014 sind außerdem von der Mietpreisbremse ausgenommen. [Qualifizierter Mietspiegel Bad Homburg 2026](#)

Der Mietspiegel bildet überwiegend bestehende Vertragsmieten ab. Aktuelle Neubauangebote liegen deutlich höher. Ein Beispiel in Bad Homburg verlangt etwa 2.010 Euro für 94 m<sup>2</sup>, also rund **21,40 Euro je Quadratmeter**. Vergleichbare Neubauangebote im Hochtaunuskreis liegen häufig bei 19 bis 21 Euro. [Aktuelle Neubauangebote](#)

Für das Jacobi-Areal erscheint realistisch:

| Segment               | Nettokaltmiete               |
|-----------------------|------------------------------|
| preisgedämpft         | 12–15 €/m <sup>2</sup>       |
| normaler guter Neubau | 17–19 €/m <sup>2</sup>       |
| hochwertige Parklage  | 19–22 €/m <sup>2</sup>       |
| Luxus/Penthouse       | 23 €/m <sup>2</sup> und mehr |

Ein belastbarer Basismietwert für die Kalkulation wäre:

**19,50 Euro nettokalt je Quadratmeter und Monat**

Für 75 m<sup>2</sup> ergibt das:

- Nettokaltmiete: 1.462,50 Euro,
- zuzüglich Nebenkosten etwa 225–270 Euro,
- Warmmiete: ungefähr 1.690–1.735 Euro,
- zuzüglich gegebenenfalls 100–150 Euro für einen Stellplatz.

Eine Wohnung mit 21 Euro Kaltmiete je Quadratmeter würde bei 75 m<sup>2</sup> rund 1.575 Euro kalt und etwa **1.820 Euro** warm kosten.

Das ist marktnah, aber nicht ohne Weiteres „bezahlbar“ für Haushalte mit mittleren oder niedrigen Einkommen.

## 9. Nebenkosten für Mieter

Der Deutsche Mieterbund nennt für das Abrechnungsjahr 2024 allein für Heizung und Warmwasser durchschnittlich 1,32 Euro je Quadratmeter und Monat. Die Bandbreite reicht bis 2,18 Euro. [Deutscher Mieterbund](#)

Ein energetisch guter Neubau benötigt weniger Heizenergie, hat aber andere Kosten:

- Aufzüge,
- Tiefgarage,
- Lüftungs- und Pumpentechnik,
- große Außen- und Parkanlagen,
- Hausmeister,
- Gebäudereinigung,
- Wartungsverträge,
- Versicherungen,
- Grundsteuer,
- Müll und Wasser.

Für das Jacobi-Projekt erscheint folgende Umlage realistisch:

| <b>Betriebskostenart</b>        | <b>€/m<sup>2</sup>/Monat</b> |
|---------------------------------|------------------------------|
| Heizung und Warmwasser          | 0,70–1,20 €                  |
| Wasser, Abwasser, Müll          | 0,45–0,70 €                  |
| Hausmeister, Reinigung, Garten  | 0,45–0,80 €                  |
| Aufzug und technische Wartung   | 0,25–0,45 €                  |
| Versicherung und Grundsteuer    | 0,25–0,45 €                  |
| Allgemeinstrom und Sonstiges    | 0,15–0,30 €                  |
| <b>Umlagefähige Nebenkosten</b> | <b>2,25–3,90 €</b>           |

Als Kalkulationswert empfehle ich:

**3,20 Euro je Quadratmeter und Monat**

Bei 75 m<sup>2</sup> wären das ungefähr **240 Euro** monatlich.

Haushaltsstrom, Internet und gegebenenfalls Stellplatzstrom sind darin nicht enthalten. Dafür kommen je nach Haushalt weitere ungefähr 60 bis 120 Euro monatlich hinzu.

---

## 10. Nicht umlagefähige Eigentümerkosten

Für einen Vermieter entstehen zusätzlich Kosten, die nicht vollständig auf den Mieter umgelegt werden können:

- Verwaltung,
- Instandhaltung,
- Rücklagen,
- Mietausfall,
- Rechts- und Beratungskosten,
- nicht umlagefähige Teile des Hausgelds,
- Leerstandskosten.

Realistisch sind:

**0,70 bis 1,20 Euro je Quadratmeter und Monat**

zuzüglich eines Leerstands- beziehungsweise Mietausfallrisikos von etwa 2–4 % der Sollmiete.

Bei einer Eigentumswohnung dürfte das gesamte Hausgeld einschließlich umlagefähiger Bestandteile ungefähr **3,50 bis 5,00 Euro je Quadratmeter** betragen. Davon verbleiben häufig etwa 0,70 bis 1,20 Euro beim Eigentümer.

## 11. Rentabilität bei dauerhafter Vermietung

### Basisszenario

- Gesamtinvestition: 8.100 €/m<sup>2</sup>
- Kaltmiete: 19,50 €/m<sup>2</sup> monatlich
- Jahreskaltmiete: 234 €/m<sup>2</sup>
- nicht umlagefähige Kosten und Mietausfall: ca. 18 %
- Nettoertrag vor Finanzierung: rund 192 €/m<sup>2</sup> jährlich

Daraus ergeben sich:

| Kennzahl                      | Ergebnis             |
|-------------------------------|----------------------|
| Bruttomietrendite             | 2,89 %               |
| Nettorendite vor Finanzierung | ca. 2,37 %           |
| Amortisationsdauer brutto     | rund 35 Jahre        |
| Amortisationsdauer netto      | <b>rund 42 Jahre</b> |

Die Nettorendite von etwa **2,4 %** liegt deutlich unter den Fremdfinanzierungskosten von zirka **4,5–5,5 %**.

## Wirkung einer 65-prozentigen Fremdfinanzierung

Bei 8.100 Euro Investitionskosten:

- Bankdarlehen: 5.265 €/m<sup>2</sup>,
- 5 % Zins: 263 €/m<sup>2</sup> jährlich,
- **Netto-Mietertrag: nur etwa 192 €/m<sup>2</sup>.**

**Damit reicht der Nettoertrag nicht einmal für die Zinsen. Tilgung und Eigenkapitalrendite sind noch nicht berücksichtigt.**

Das Projekt wäre in dieser Form **negativ gehebelt**: Fremdkapital verschlechtert die Eigenkapitalrendite.

## 12. Welche Miete wäre wirtschaftlich erforderlich?

Bei 8.100 Euro Gesamtinvestition ergibt sich je nach gewünschter Nettorendite:

| Ziel-Nettorendite | Erforderliche Kaltmiete*         |
|-------------------|----------------------------------|
| 2,5 %             | ca. 20,60 €/m <sup>2</sup>       |
| <b>3,0 %</b>      | <b>ca. 24,70 €/m<sup>2</sup></b> |
| 3,5 %             | ca. 28,80 €/m <sup>2</sup>       |
| 4,0 %             | ca. 32,90 €/m <sup>2</sup>       |

\* Bei 18 % Abzug für nicht umlagefähige Kosten, Mietausfall und Verwaltung.

Zur vollständigen Bedienung einer marktüblichen Finanzierung einschließlich anfänglicher Tilgung und einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung wären sogar ungefähr **38 bis 46 Euro je Quadratmeter nettokalt** erforderlich.

**Diese Mieten sind für normalen Wohnungsbau in Bad Homburg nicht marktgängig.**

## 13. Zusammenfassung

| Kennzahl                                    | Realistischer Wert 2026               |
|---------------------------------------------|---------------------------------------|
| Reine Gebäude-/Technikkosten                | 3.300–4.100 €/m <sup>2</sup> Wfl.     |
| Projektkosten ohne Grundstück               | 5.100–7.800 €/m <sup>2</sup> Wfl.     |
| Gesamtentwicklung einschließlich Grundstück | 7.500–9.500 €/m <sup>2</sup> Wfl.     |
| Fremdfinanzierung Projektentwickler         | 4,5–6,5 %                             |
| Fremdfinanzierung Wohnungskäufer            | 3,7–4,6 %                             |
| Erforderliche Bauträtermarge                | etwa 15–20 %                          |
| Erforderlicher ETW-Verkaufspreis            | 9.300–10.100 €/m <sup>2</sup>         |
| Derzeit marktgängiger Neubaupreis           | 6.000–7.500 €/m <sup>2</sup>          |
| Marktgängige Neubau-Kaltmiete               | 17–22 €/m <sup>2</sup>                |
| Wirtschaftlich erforderliche Kaltmiete      | mindestens ca. 25–33 €/m <sup>2</sup> |
| Umlagefähige Nebenkosten                    | etwa 2,80–3,60 €/m <sup>2</sup>       |
| Nicht umlagefähige Eigentümerkosten         | etwa 0,70–1,20 €/m <sup>2</sup>       |
| Nettorendite bei 19,50 € Kaltmiete          | etwa 2,4 %                            |

## Schlussfolgerung

Bei einem Grundstückspreis von 35 Mio. Euro ist das Jacobi-Projekt unter den gegenwärtigen Bau- und Finanzierungsbedingungen weder als normaler Mietwohnungsbau noch als klassischer ETW-Bauträgerverkauf überzeugend rentabel.

Das gilt besonders für eine geringe Dichte von nur 200 bis 250 Wohnungen und eine teure, parkunterbaute Quartiersgarage.

Wirtschaftlich tragfähig würde das Projekt erst durch eine Kombination aus:

- **deutlich höherer Wohnfläche,**
- Verzicht auf eine großflächige Tiefgarage,
- **niedrigeren Bau- und Ausstattungsstandards,**
- serieller Bauweise,
- **öffentlicher Förderung,**
- Abschreibung beziehungsweise Absenkung des Grundstückswerts,
- langfristig günstigen öffentlichen Darlehen,
- oder einer offenen kommunalen Subvention.

Genau deshalb darf der vorgelegte Finanzierungsnachtrag keine unbegrenzte Verlustübernahme ermöglichen. Vor jedem Bauabschnitt sind eine detaillierte DIN-276-Kostenberechnung, ein Vermietungs- beziehungsweise Vertriebsgutachten und ein Stresstest mit Baukosten-, Zins- und Leerstandsrisiken erforderlich.