

Wie das Amen in der Kirche gehören Finanzierungen zu Investment-Immobilien. Solange die Rendite nach Kosten höher ist als die Zinskosten, kann man die Eigenkapitalrendite hebeln (Leverage-Effekt). Nun sind seit Jahresanfang die Zinseinstände regelrecht explodiert, am 9. Mai 2022 lag der 10-jährige Einstand sogar bei über 2,0%, aktuell (25.05.) liegt er bei rd. 1,7% - eine Anpassung der Preise ist so schnell nicht in Sicht, unelastisch nennt das der Volkswirt.

Zeit die Grenzwerte des Leverage zu betrachten – im Fokus die **Eigenkapitalrendite:**

Einstand
20.05.2022

Einstand
23.12.2021

		Loan-to-Value: 40%												
Marge		0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%
Einstand		0,25%	0,45%	0,65%	0,85%	1,05%	1,25%	1,45%	1,65%	1,85%	2,05%	2,25%	2,45%	
Rendite	Faktor	1,10%	1,30%	1,50%	1,70%	1,90%	2,10%	2,30%	2,50%	2,70%	2,90%	3,10%	3,30%	
3,33%	30,00x	2,58%	2,45%	2,31%	2,18%	2,05%	1,91%	1,78%	1,65%	1,51%	1,38%	1,25%	1,11%	
3,39%	29,50x	2,64%	2,50%	2,37%	2,24%	2,10%	1,97%	1,84%	1,70%	1,57%	1,44%	1,30%	1,17%	
3,45%	29,00x	2,69%	2,56%	2,43%	2,29%	2,16%	2,03%	1,89%	1,76%	1,63%	1,49%	1,36%	1,23%	
3,51%	28,50x	2,75%	2,62%	2,49%	2,35%	2,22%	2,09%	1,95%	1,82%	1,69%	1,55%	1,42%	1,29%	
3,57%	28,00x	2,82%	2,68%	2,55%	2,42%	2,28%	2,15%	2,02%	1,88%	1,75%	1,62%	1,48%	1,35%	
3,64%	27,50x	2,88%	2,75%	2,61%	2,48%	2,35%	2,21%	2,08%	1,95%	1,81%	1,68%	1,55%	1,41%	
3,70%	27,00x	2,95%	2,81%	2,68%	2,55%	2,41%	2,28%	2,15%	2,01%	1,88%	1,75%	1,61%	1,48%	
3,77%	26,50x	3,02%	2,88%	2,75%	2,62%	2,48%	2,35%	2,22%	2,08%	1,95%	1,82%	1,68%	1,55%	
3,85%	26,00x	3,09%	2,96%	2,82%	2,69%	2,56%	2,42%	2,29%	2,16%	2,02%	1,89%	1,76%	1,62%	
3,92%	25,50x	3,16%	3,03%	2,90%	2,76%	2,63%	2,50%	2,36%	2,23%	2,10%	1,96%	1,83%	1,70%	
4,00%	25,00x	3,24%	3,11%	2,98%	2,84%	2,71%	2,58%	2,44%	2,31%	2,18%	2,04%	1,91%	1,78%	
4,08%	24,50x	3,32%	3,19%	3,06%	2,92%	2,79%	2,66%	2,52%	2,39%	2,26%	2,12%	1,99%	1,86%	
4,17%	24,00x	3,41%	3,27%	3,14%	3,01%	2,87%	2,74%	2,61%	2,47%	2,34%	2,21%	2,07%	1,94%	

Full Equity		
Rendite	Faktor	
3,33%	30,00x	1,99%
3,39%	29,50x	2,02%
3,45%	29,00x	2,06%
3,51%	28,50x	2,09%
3,57%	28,00x	2,13%
3,64%	27,50x	2,17%
3,70%	27,00x	2,21%
3,77%	26,50x	2,25%
3,85%	26,00x	2,29%
3,92%	25,50x	2,34%
4,00%	25,00x	2,39%
4,08%	24,50x	2,43%
4,17%	24,00x	2,48%

farbliche Hinterlegung

- positiver Leverage Finanzierung vorteilhaft
- negativer Leverage Finanzierung nachteilhaft

* Basis: Statische Kalkulation bei 35% Aufwandsberücksichtigung im NOI; 9% Anschaffungsnebenkosten; Loan-to-Value 40%

Unsere Darstellung beruht auf fixen Annahmen und stellt keine konkrete Analyse dar, zeigt aber, dass es für Immobilien-Investoren schwierig wird das vergangene Preisniveau zu halten. Genau wie bei Bestandhaltern, die in naher Zukunft vor einer Prolongation stehen, werden Finanzierungsstrategien benötigt. FINANCE RE unterstützt in Finanzierungsfragen, Beschaffung von Finanzierung und Refinanzierung – sprechen Sie uns an!