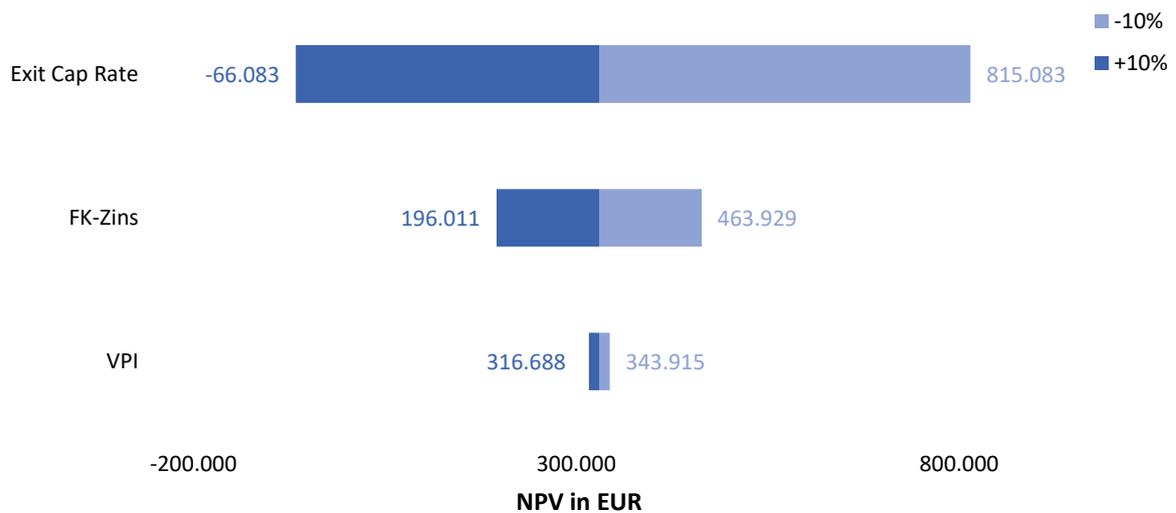


ABBILDUNG 5: SENSITIVITÄTSANALYSE NET PRESENT VALUE, MIT FREMDKAPITAL, PERIPHERE LAGE



Quelle: Eigene Berechnungen (IREBS).

Bei den unsicheren Inputfaktoren in der Zukunft hat der Kapitalisierungszinssatz die größte Auswirkung auf die Zielgrößen. Liegt der Kapitalisierungszins beim Verkauf der Immobilie um 10 % höher als in der Berechnung unterstellt, dann sinkt der NPV auf -66.083 EUR und damit wäre das Investment nicht mehr lohnenswert. Würde der Kapitalisierungszinssatz hingegen um 10 % geringer ausfallen, dann steigt der NPV auf 815.083 EUR. Erhöht sich der Finanzierungszinssatz um 10 %, dann verringert sich der NPV um 134.431 EUR. Bei einem günstigeren Finanzierungszinssatz, steigt der NPV auf 463.929 EUR. Da die Höhe der Bewirtschaftungskosten bei der Kalkulation jährlich um den Verbraucherpreisindex korrigiert wird und die Höhe der Mieteinnahmen aufgrund der Wertungsklausel an nur zwei Zeitpunkten angepasst wird, steigen die Bewirtschaftungskosten bei einem um 10 % höheren VPI insgesamt mehr als die Mieteinnahmen, sodass der Nettobarwert um 13.754 EUR sinkt, und bei einer niedrigeren Entwicklung des Verbraucherpreisindex auf 463.929 EUR steigt.