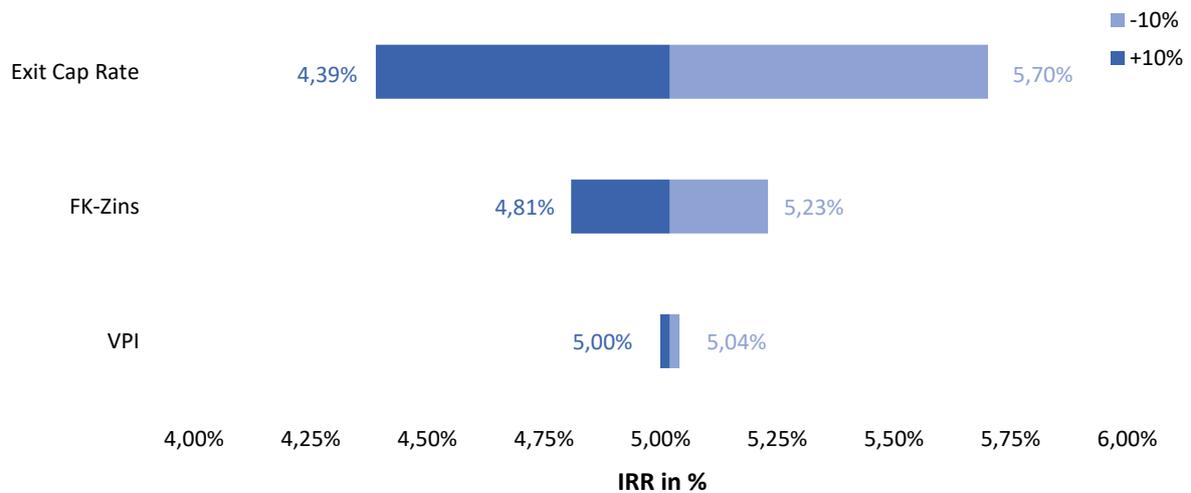


ABBILDUNG 6: SENSITIVITÄTSANALYSE INTERNAL RATE OF RETURN, MIT FREMDKAPITAL, PERIPHERE LAGE



Quelle: Eigene Berechnungen (IREBS).

Bei zehnprozentiger Erhöhung (Verringerung) der Exit Cap Rate beim Verkaufszeitpunkt, sinkt (steigt) die IRR auf 4,39 % (5,70 %). Auch bei Variationen des Fremdkapitalzinses um jeweils +/- 10 %, verringert bzw. erhöht sich die IRR um 0,21 Prozentpunkte. Bei dieser Zielgröße sind die Auswirkungen des Verbraucherpreisindex ebenfalls gering. Bei Veränderung des Verbraucherpreisindex um +10 % sinkt die Verzinsung auf 5,00 % und bei einer Veränderung um -10 % steigt diese auf 5,04 %. Die Sensitivitätsanalyse zeigt, dass ein Investment in die Pflegeimmobilie in fast allen Variationen rentabel bleibt. Nur im Szenario mit einem geringeren Verkaufserlös der Pflegeimmobilie nach 20 Jahren, liefern die Kennzahlen einen Anlass, sich gegen das Investment zu entscheiden.

3.2.4. FAZIT

In Tabelle 7 werden die zentralen Annahmen sowie die berechneten Kennzahlen der Projektentwicklungsrechnungen und des Discounted Cash-Flow Verfahrens zusammengefasst. Die Fallbeispiele zeigen, dass Projektentwicklungen und Investments in peripheren Lagen eher lohnen, wohingegen der Bedarf an zusätzlichen Pflegeplätzen künftig in (sehr) zentralen Lagen steigen wird. Damit Projektentwicklungen in solchen Lagen vorteilhaft wären, müssten die Grundstücke günstiger bereitgestellt oder mit einer größeren Bettenkapazität kalkuliert werden dürfen.