

Christian Dreifürst

Finanzierungsstrategien gewerblicher
Immobilieninvestments. Auswirkungen
einer Zinswende

Bachelorarbeit

BEI GRIN MACHT SICH IHR WISSEN BEZAHLT



- Wir veröffentlichen Ihre Hausarbeit, Bachelor- und Masterarbeit
- Ihr eigenes eBook und Buch - weltweit in allen wichtigen Shops
- Verdienen Sie an jedem Verkauf

Jetzt bei www.GRIN.com hochladen
und kostenlos publizieren



Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Impressum:

Copyright © 2018 GRIN Verlag
ISBN: 9783668973701

Dieses Buch bei GRIN:

<https://www.grin.com/document/465522>

Christian Dreifürst

Finanzierungsstrategien gewerblicher Immobilieninvestments. Auswirkungen einer Zinswende

GRIN - Your knowledge has value

Der GRIN Verlag publiziert seit 1998 wissenschaftliche Arbeiten von Studenten, Hochschullehrern und anderen Akademikern als eBook und gedrucktes Buch. Die Verlagswebsite www.grin.com ist die ideale Plattform zur Veröffentlichung von Hausarbeiten, Abschlussarbeiten, wissenschaftlichen Aufsätzen, Dissertationen und Fachbüchern.

Besuchen Sie uns im Internet:

<http://www.grin.com/>

<http://www.facebook.com/grincom>

http://www.twitter.com/grin_com

Finanzierungsstrategien für gewerbliche Immobilieninvestments – Auswirkungen einer „Zinswende“

Bachelor-Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
Bachelor of Engineering (B. Eng.)

Vorgelegt an der
Hochschule RheinMain
Fachbereich Architektur und Bauingenieurwesen
Studiengang Immobilienmanagement

Vorgelegt von: Christian Dreifürst
Eingereicht am: 08.12.2018

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Vorbemerkung | II |
| Abbildungsverzeichnis | III |
| Abkürzungsverzeichnis | IV |
| 1 Einleitung | 1 |
| 1.1 Zielsetzung | 1 |
| 1.2 Vorgehensweise | 2 |
| 2 Theoretische Grundkonzepte der Finanzierung | 4 |
| 2.1 Gewerbliche Immobilien-Finanzierung | 4 |
| 2.1.1 Projektentwickler | 5 |
| 2.1.2 Offener Immobilienfonds | 6 |
| 2.1.3 Immobilien-AG | 7 |
| 2.1.4 Privatinvestor | 9 |
| 2.2 Investitionsrechnung für Immobilieninvestments | 9 |
| 2.3 Finanzkennzahlen | 11 |
| 3 Implikationen der Geldpolitik der Europäischen Zentralbank | 14 |
| 3.1 Realwirtschaftliche Konjunkturzyklen und geldpolitische Reaktionen | 14 |
| 3.2 Würdigung der Geldpolitik | 16 |
| 4 Fallstudien | 20 |
| 4.1 Methodologie und Rahmenbedingungen der Szenarien | 22 |
| 4.2 Developer-Finanzierung | 24 |
| 4.3 Offener Immobilienfonds | 31 |
| 4.4 Immobilien-AG | 38 |
| 4.5 Refurbishment mit Mezzanine-Finanzierung | 44 |
| 4.6 Vergleich der Szenarien | 50 |
| 5 Experteninterviews | 52 |
| 5.1 Forschungsdesign | 52 |
| 5.2 Auswertung | 53 |
| 5.3 Interpretation | 55 |
| 5.4 Bezug zu Fallstudien | 55 |
| 6 Zusammenfassung und Ausblick | 56 |
| 7 Literaturverzeichnis | 58 |
| Anhang | 1 |

Vorbemerkung

Die vorliegende Arbeit entstand an der Hochschule RheinMain in Wiesbaden im Rahmen des Studiengangs Immobilienmanagement (B.Eng.).

Mein besonderer Dank gilt den Personen, die dieses Ergebnis ermöglichten; sei es durch interessante Unterhaltungen, ihre außerordentliche Hilfsbereitschaft oder ihre einfache Art, den Alltag anderer Menschen ohne Erwartung einer Gegenleistung zu bereichern.

Frankfurt, im Dezember 2018

Christian Dreifürst

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Finanzverbindlichkeiten per 31.12.2017 | 8 |
| Abbildung 2: Verteilung des Finanzierungsvolumens per 31.12.2017 | 8 |
| Abbildung 3: Staatsschuldenquoten von 2006 bis 2017 [%] | 15 |
| Abbildung 4: Ausschnitt Szenario 1 des Projektentwicklers | 27 |
| Abbildung 5: Ausschnitt Szenario 2 des Projektentwicklers | 29 |
| Abbildung 6: Ausschnitt Szenario 3 des Projektentwicklers | 31 |
| Abbildung 7: Ausschnitt Szenario 1 des offenen Immobilienfonds | 34 |
| Abbildung 8: Ausschnitt Szenario 2 des offenen Immobilienfonds | 35 |
| Abbildung 9: Ausschnitt Szenario 3 des offenen Immobilienfonds | 37 |
| Abbildung 10: Ausschnitt Szenario 1 der Immobilien-AG | 40 |
| Abbildung 11: Ausschnitt Szenario 2 der Immobilien-AG | 41 |
| Abbildung 12: Ausschnitt Szenario 3 der Immobilien-AG | 43 |
| Abbildung 13: Ausschnitt Szenario 1 des Refurbishments | 47 |
| Abbildung 14: Ausschnitt Szenario 2 des Refurbishments | 48 |
| Abbildung 15: Ausschnitt Szenario 3 des Refurbishments | 50 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|---------|---|
| % | Prozent |
| € | Euro (Währung) |
| Abs. | Absatz |
| AM | Asset Management |
| BaFin | Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht |
| BelW | Beleihungswert nach §§ 14, 16 Abs. 2 PfandBG |
| BGF | Bruttogeschossfläche |
| BIP | Bruttoinlandsprodukt |
| bp | Basispunkt (0,1 %) |
| bspw. | beispielsweise |
| bzw. | beziehungsweise |
| ca. | circa |
| DSCR | Debt service coverage ratio |
| DY | Debt yield |
| EK | Eigenkapital |
| EMIR | European Market Infrastructure Regulation |
| ESM | Europäischer Stabilitätsmechanismus |
| EuGH | Europäischer Gerichtshof |
| EURIBOR | Euro Inter Bank Offered Rate |
| f. | folgende |
| FED | Federal Reserve System |
| ff. | fortfolgende |
| FK | Fremdkapital |
| GIK | Gesamtinvestitionskosten |
| Hrsg. | Herausgeber |
| HVPI | Harmonisierter Verbraucherpreisindex |
| i.H.v. | in Höhe von |
| ICR | Interest coverage ratio |
| inkl. | inklusive |
| KAGB | Kapitalanlagegesetzbuch |
| KVG | Kapitalverwaltungsgesellschaft |
| LTC | Loan-to-cost |
| LTV | Loan-to-value |

| | |
|----------------|---|
| m ² | Quadratmeter |
| max. | maximal |
| MF | Mietfläche |
| min. | mindestens |
| Mio. | Millionen |
| Mrd. | Milliarde |
| NPL | Non-performing loan |
| o.g. | oben genannt |
| o.V. | ohne Verfasser |
| p.a. | per annum |
| PfandBG | Pfandbriefgesetz |
| <i>R</i> | hier: Ergebnis vor Zinsen und Steuern (im Rahmen der Leverage-Berechnung) |
| RoE | Return on Equity |
| RoI | Return on Invest |
| S. | Seite |
| SPV | Special purpose vehicle |
| tx | Betrachtungszeitraum |
| ugs. | umgangssprachlich |
| Vgl. | vergleiche |
| VoFi | Vollständiger Finanzplan |
| WACC | Weighted average cost of capital |
| WALT | Weighted average lease term |
| z.B. | zum Beispiel |
| zzgl. | zuzüglich |