



Irena Markovic: Leverage Effekt bei Mietimmobilien

Irena Markovic verrät, wie man mit Fremdkapital seine Rendite maximieren kann

Irena Markovic von Lifestyle Properties informiert, dass der Leverage Effekt in der Finanzwelt für einen Hebeleffekt steht, bei dem der mögliche Gewinn unter hohem Risikoeinsatz gesteigert wird, erklärt. Auch bei Mietimmobilien besteht hierfür die Möglichkeit, weiß Markovic.

Markovic beantwortet die wichtigsten Fragen zum Leverage Effekt:

- ? Was genau ist mit dem Leverage Effekt gemeint?
- ? Wie lässt sich der Leverage Effekt bei Mietimmobilien einsetzen?
- ? Welche weiteren positiven Effekte hat der Leverage Effekt bei Mietimmobilien?

IRENA MARKOVIC: WAS IST MIT LEVERAGE EFFEKT GEMEINT?

Der Leverage Effekt wird auch gerne Hebeleffekt genannt, erklärt Irena Markovic. Darunter versteht der Fachmann (bzw. die Fachfrau) die Steigerung der Eigenkapitalrentabilität durch Investition mit Fremdkapital. Vereinfacht ausgedrückt: Gezielte Schulden erhöhen den Gewinn.

Das funktioniert aber nur, wenn die Gesamtkapitalrendite, also der prozentuale Ertrag der Investition, höher ist als der Fremdkapitalzins, merkt Irena Markovic an. Sonst besteht die Gefahr, mehr Geld für die Aufnahme des Fremdkapitals zu zahlen, als durch die Investition eingenommen wird, mahnt Markovic weiter. Hier ist dann von einem negativen Leverage Effekt die Rede.

IRENA MARKOVIC: WIE LÄSST SICH DER LEVERAGE EFFEKT BEI MIETIMMOBILIEN EINSETZEN?

Um die Theorie besser zu verstehen, sollten sich zwei unterschiedliche Szenarien den Immobilienmarkt betreffend, näher angeschaut werden, so Irena Markovic. Dabei geht sie bei beiden Beispielen von einem verfügbaren Eigenkapital von jeweils 100.000 EUR aus:

1. Finanzierung mit Eigenkapital

Angenommen, eine Immobilie kostet 100.000 Euro. Die Nettoeinnahmen durch die Miete liegen bei 6.000 EUR im Jahr. Das ergibt eine tatsächliche Rentabilität der Immobilie von 6 %, errechnet Markovic. Da hier aber kein Fremdkapital investiert wurde, kommt hier auch kein Leverage Effekt zu tragen.

2. Finanzierung mit Fremdkapital

In Markovics nächsten Modell wird die Immobilie wieder vermietet und die Nettomieteinnahmen belaufen sich ebenfalls auf 6.000 Euro im Jahr. Nun aber ist der Kaufpreis der Immobilie zu 90 % fremd investiert. Zusätzlich liegt der Zinssatz bei 3,6 % und die Tilgung bei 1 % pro Jahr. Unter Berücksichtigung der Mieteinnahmen, des investierten Eigenkapitals und der fälligen Zinsen liegt das erwirtschaftete Eigenkapital nun jedoch bei 1.860 Euro, also 18,6 % (6.000 EUR Mieteinnahmen abzüglich der Zinsen und des Bankdarlehens von insgesamt 4.140 EUR). Es tritt der Leverage Effekt ein, betont Markovic.

IRENA MARKOVIC: WELCHE WEITEREN POSITIVEN EFFEKTE HAT DER LEVERAGE EFFEKT BEI MIETIMMOBILIEN?

Ausgehend vom 2. Beispiel (Finanzierung mit 90% Fremdkapital) bleibt durch die Investition von lediglich 10.000 EUR von tatsächlich verfügbaren 100.000 EUR (Eigenkapital) nun noch 90.000 Euro für weitere Investitionen, wie Markovic verdeutlicht. Natürlich können hierbei auch andere Zahlen und Summen stehen. Das Ergebnis ist aber dasselbe, unterstreicht Irena Markovic. Durch die Investition in verschiedene Objekte kann das Eigenkapital gestreut werden und das Risiko pro Investition verringert. Sollte bei einer Investition etwas schief gehen, zum Beispiel ein Mietausfall, gleichen 9 weitere Investitionen diesen aus, beschreibt Markovic.

IRENA MARKOVIC: WELCHEN EINFLUSS HAT DER WERT EINER IMMOBILIE?

Irena Markovic erklärt weiter, dass zudem auch die Wertentwicklung eine wesentliche Bedeutung für einen positiven Leverage Effekt spielt. Auch hier kann der Gewinn durch den Einsatz eines Kredits gesteigert werden. Bei einer Wertsteigerung von 5 %, ohne Berücksichtigung der Nebenkosten, Mietrendite und Tilgung, liegt die Wertsteigerung für das oben genannte 1. Beispiel bei 5.000 EUR im ersten Jahr, insgesamt liegt die Rendite also bei 11 % für 100.000 EUR Kapitaleinsatz mit 6.000 EUR Mieteinnahme und 5.000 EUR Wertsteigerung.

Beim 2. Beispiel würde die Rendite bei 68,60 % für 10.000 EUR Kapitaleinsatz mit einem Gewinn von 6.840 EUR liegen, bestehend aus 1.840 EUR Mieteinnahme nach Abzug der Finanzierungskosten und 5.000 EUR Wertsteigerung.

IRENA MARKOVIC: RISIKEN BEIM LEVERAGE EFFEKT BERÜCKSICHTIGEN

Markovic resümiert, dass es dank Fremdfinanzierung durchaus möglich ist, sein eingesetztes Eigenkapital maßgeblich zu steigern. Mit einer Fremdfinanzierung steigen aber auch die Risiken, welche es zu berücksichtigen gilt, wie beispielsweise Mietausfälle, mahnt Irena Markovic.

Bei Fragen rund um das Thema Immobilien stehen Irena Markovic und ihr Team von Lifestyle Properties (Wien) jederzeit zur Verfügung: <https://lifestyle-properties.at/>

Pressekontakt

IM Lifestyle Properties e.U.

Frau Irena Markovic
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

<https://lifestyle-properties.at/>
markovic@lifestyle-properties.at

Firmenkontakt

IM Lifestyle Properties e.U.

Frau Irena Markovic
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

<https://lifestyle-properties.at/>
markovic@lifestyle-properties.at

LIFESTYLE PROPERTIES - ist die schönste Adresse für Immobilien in Wien. LIFESTYLE PROPERTIES nimmt Sie mit auf eine Reise durch die schönsten Objekte in Wien, privat und beruflich.

Anlage: Bild

