

Inhaltsbeschreibung

Finanzierungsstrukturen integrieren: die praktische Implementierung – Senior-Finanzierung, Zins- und Tilgungspläne erstellen, Leverage-Effekt verstehen

Block: 2
Session: 8
Dozent: Dr. Christopher Yvo Oertel

Kurzbeschreibung

Session 8 basiert auf dem Basismodell aus Session 6 und erweitert dieses um eine klassische Fremdfinanzierung. Hierzu wird das Modell um ein annuitätisches Darlehen ergänzt. Dabei werden die von Microsoft Excel (Excel) bereitgestellten Formeln verwandt sowie eigene Zins- und Tilgungspläne hergeleitet. Nach der Integration der Fremdfinanzierung werden die bereits vor Finanzierung bestimmten Renditekennzahlen erneut berechnet und verdeutlichen den Leverage-Effekt. Das Modell wird sodann weiter dynamisiert und in einem Exkurs die Besonderheiten von Wachstumsraten beleuchtet.

Inhalte der Session

- Erweiterung des Basismodells um eine klassische Fremdfinanzierung mit einem annuitätischen Darlehen und den von Excel hierfür vorgefertigten Funktionen:
 - ZINZS
 - KAPZ
 - KUMKAPITAL
- Bereinigung des Modells um Formeln und Formatierung, die durch die vorgenommenen Erweiterungen angepasst werden müssen
- Bestimmung der Renditekennzahlen nach Finanzierung:
 - IRR/IKV
 - XIRR/XINTZINSFUSS
 - MIRR/QIKV
 - XMIRR
 - NPV/NBW
 - XNPV/XKAPITALWERT
- Fortsetzung der Dynamisierung des Modells
 - Renditekennzahlen mit BEREICH.VERSCHIEBEN dynamisieren
- Manuelle Herleitung verschiedener Darlehensarten:
 - Reguläres Tilgungsdarlehen
 - Annuitätendarlehen
 - Bestimmung der Laufzeit eines annuitätischen Darlehens aus Zins und Anfangstilgung

- Exkurs: Wachstumsraten (CAGR)

Ziele der Session

- Vermittlung der Grundlagen für die Integration von Fremdfinanzierungen verschiedener Art in die Investitionsrechnung
- Bestimmung der zugehörigen Renditekennzahlen nach Finanzierung und Verdeutlichung ihrer Interpretation
- Fortsetzung der Zielsetzung ein möglichst dynamisches Modell zu erstellen
- Blick über den Tellerrand mit Erläuterung von Wachstumsraten

Dateien

- Bereitgestellt und gemeinsam bearbeitet:
 - 01 Cash Flow Modeling - Task (& dyn. length)_financing.xlsm
- Bereitgestellt und gemeinsam erarbeitet:
 - 01 Cash Flow Modeling - Task (& dyn. length)_financing_in course.xlsm

Literatur

Rottke, Nico / Thomas, Matthias (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre, Band I, Management, Verlag Springer, Wiesbaden 2017.

- Kapitel E4: Finanzierung