

Inhaltsbeschreibung

Investitionsrechnung modellieren (DCF und VOFI) – Berechnen von (X)IRR, MIRR, FMRR, (X)NPV sowie VOFI-Rendite

Block: 1
Session: 2
Dozent: Prof. Dr. Nico Rottke

Kurzbeschreibung

Session 2 des Seminars führt in die Investitionsrechnung ein. Nachdem in Session 1 detailliert die Werttreiber von Immobilieninvestments identifiziert und analysiert wurden, wird in Session 2 aufgezeigt, wie die Variablen eines Investments in einer Investitionsrechnung als Annahmen („Input“) eingesetzt werden, wie das zu errichtende Cashflow-Modell („Blackbox“; „Throughput“) konfiguriert sein muss, um sog. Schlüsselersatzkennzahlen (Key Performance Indicator; KPI) zu ermitteln, die eine möglichst wertfreie Aussage über die Rentabilität des Investments treffen.

Diese KPIs sind im vorliegenden Immobilienfall von den barwertorientierten Methoden v.a. der Nettobarwert und der zeitgewichtete Nettobarwert und von den endwertorientierten Methoden der Vollständige Finanzplan. In der Überleitung zu zeitdimensionslosen Zinssätzen werden diese übersetzt in den Internen Zinsfuß („IRR“) sowie die VOFI-Rendite. Aufgrund seiner weiten Verbreitung werden die Schwächen der IRR eingehend analysiert (Äquidistanz der Perioden; Wiederanlageprämisse). Es werden verfeinerte Konzepte geboten wie die tagesgenaue IRR, der qualifizierte Interne Zinsfuß („MIRR“), dessen Weiterentwicklung („FMRR“) und ebenso die tagesgenaue Betrachtung („XMIRR“; „XFMRR“).

Inhalte der Session

- Verfahrenssystematik und Fallstudien-Datenkranz
- Barwertorientierte Methoden
 - Nettobarwert (NPV)
 - Tagesgenauer Nettobarwert (XNPV)
- Endwertorientierte Methoden
 - Vollständiger Finanzplan (VOFI)
 - Tagesgenauer Vollständiger Finanzplan (XVOFI)
- Interne Zinsfußmethode
 - Interner Zinsfuß (IRR)
 - Qualifizierter Interner Zinsfuß (MIRR)
 - Financial Management Rate of Return (FMRR)
 - Tagesgenauer Interner Zinsfuß (XIRR)
 - VOFI-Rendite
- Vergleich der Verfahren

Ziele der Session

- Investitionsrechnung: Welche Verfahren gibt es? Was sind die jeweiligen Annahmen, Vor- und Nachteile?
- Kapitalwertmethode: Wie wird der Kapitalwert errechnet vor dem Hintergrund welcher Annahmen? Welche Spielarten gibt es?
- Kalkulationszinsfuß: Was ist das für ein Zins und welchen Einfluss hat er auf das Ergebnis?
- Wiederanlageprämisse: Was bedeutet sie, wie realistisch ist sie und welchen Einfluss hat sie auf das Ergebnis?
- Zeit: Welche Rolle spielt die tagesgenaue Betrachtung der Zeit in der Investitionsrechnung?
- Interner Zinsfuß: Was sagt der interne Zinsfuß aus? Welche Spielarten gibt es? Wie unterscheiden sich mathematische von ökonomisch richtigen Lösungen?
- Vollständige Finanzpläne: Was ist das? Wie grenzen sie sich von der internen Zinsfußmethode ab? Wie viele Freiheitsgrade sind in welcher der Rechnungen möglich?

Excel-Dateien und Makro-Module

- DE S02 CFME-20200912-IRR, VOFI, NPV, Split-V0.04_nbr#
- FMRR_Modul
- VOFI_Modul
- XFMRR_Modul
- XVOFI_Modul

Literatur

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

- Kapitel E2: Bewertung
- Kapitel E3: Investition
- Kapitel E4: Finanzierung
- Kapitel E5: Risikomanagement

Rottke, Nico / Voigtländer, Michael (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre, Band II, Ökonomie, Verlag Springer, Wiesbaden 2017.

- Kapitel B3: Immobilienzyklen und spekulative Blasen
- Kapitel D3: Wechselbeziehungen zwischen Kapital- und Immobilienmarkt
- Kapitel D4: Immobilienfinanzierung und Immobilienmarkt
- Kapitel E1: Ökonometrie und ihre Grenzen
- Kapitel E3: Kurzfristige Prognosen

28.09.2020/nbr