

## Inhaltsbeschreibung

### Nachrang-Finanzierung implementieren – Equity-Strukturen, Equity-Kicker-Darlehen, Convertible Debt, Debt Mezz, Equity Mezz, Private Equity

**Block:** 1  
**Session:** 4  
**Dozent:** Prof. Dr. Nico Rottke

#### Kurzbeschreibung

Session 4 des Seminars implementiert diverse relevante Spielarten der Nachrangfinanzierung in die Investitionsrechnung (v.a. Bsp. für Senior Stretch-Darlehen, Equity und Debt Mezzanine sowie Private Equity). Auch werden Varianten der Partizipation durch Equity Kicker vorgestellt, die es für den Finanzierungspartner (Bank oder auch Nicht-Bank) attraktiv machen, sich an der Finanzierung zu beteiligen.

Der nachrangige Finanzierungsraum und dessen Kosten und v.a. dessen haftungsrechtliche Absicherung (v.a. „non-recourse“ vs. „limited recourse“) rücken in den Fokus. Schließlich wird die Investitions- und Finanzierungsstruktur übersetzt in ein beispielhaftes Fondsregime: an welcher Stelle finden sich welche Gebühren wieder, was sind die zusätzlichen Besonderheiten des Fondsvehikels und auf welche Basis beziehen sich welche Gebühren und wer fakturiert dieselben?

#### Inhalte der Session

- Klassifizierung und Systematisierung
  - Eigenkapital, Fremdkapital, Mischfinanzierung
  - Finanzierungsanlässe und Haftung
  - Finanzierungsgegenstand und -art
  - Beleihungswert versus Marktwertberechnung
  - Vor- und Nachteile von Strukturierter Finanzierung
- Fallstudien: theoretische Betrachtung
  - Übersicht und Aufbau
  - Vor- und Nachteile
  - Umsetzung
- Fallstudien: praktische Umsetzung in Excel
  - Traditionelle Finanzierung
  - Partizipierendes Darlehen
  - Konvertierbares Darlehen
  - Joint Venture Finanzierung
  - Mezzanine- / Hybrid-Finanzierung
  - Real Estate Private Equity Finanzierung
- Fondsebene
  - Beispiel rechtliche Struktur und Beispiel Gebührenstrukturierung
  - Beispiel Fondsumsetzung

## Ziele der Session

- Nachrangfinanzierung? Wozu ist sie notwendig? Wie wirkt sie auf die Eigenkapitalrendite? Welche Spielarten gibt es?
- Begrifflichkeiten: Bedeutungen des „Finanzsprechs“. Ein kleines „Finance-Best-Of“
- Finanzierungsanlässe: Verstehen der Unterschiede von Kaufen, Bauen und Refinanzieren.
- Haftung: non-recourse, limited recourse, full recourse – Was ist „cash flow related lending“?
- Markt- versus Beleihungswert: Welche Unterschiede gibt es zwischen den Konstrukten?
- Fremdkapitalhebel: Wie wirkt er sich aus? In welche Richtungen kann er wirken? Wie spielen Fremdmiteinsatz, Eigenkapital-Rendite und Liquidität zusammen?
- Fallbeispiele der Nachrangfinanzierung: Was ist strukturierte Finanzierung? Welche Vor- und Nachteile hat sie? Erlernen von Eigen-, Hybrid- und Fremdkapitaltechniken.
- Private Equity: Welche Besonderheiten weist es auf im Sinne der Anreizsetzung?
- Fondsebene: Welche zusätzlichen Herausforderungen und Erkenntnisse liefert die Integration einer Fondsebene für das Immobilienmodell? Wie funktioniert sie?

## Excel-Dateien und Makro-Module

- 10\_DE S04 CFME-20200917-Nachrangfinanzierung-V0.06\_nbr#
- XMIRR\_Modul
- FMRR\_Modul
- XFMRR\_Modul
- VOFI\_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