

Mini-Kleingruppenprojekt

Abgabefrist: bei der Klausur(25/29.Mai 2010)

Artefakte die abgegeben werden müssen:

1. Ein Bericht von einigen Seiten DIN A4, Times New Roman 12; der Bericht muss keine Formeln enthalten. Schreibt diesen Bericht als ob Ihr es dem Vorgesetzten abgeben würdet.
2. Die Excel/OpenOffice Datei mit den Berechnungen

Jeder Student muss in der Lage sein, einige kurze Fragen zu der Arbeitsweise zu beantworten. Die Wahl der Mitglieder der Kleingruppe ist frei.

Szenario:

Waldo County, der weltberühmte Immobilienentwickler arbeitet viele Stunden am Tag und erwartet, dass auch seine Angestellten genau dasselbe machen. Deshalb war George Chavez gar nicht erstaunt als er einen Anruf von Waldo bekam, obwohl er gerade für das Wochenende weggehen wollte.

Der Erfolg von Mr. County ist seinem Gefühl für gute Standorte zu verdanken. Oft würde er während Sitzungen „Standort! Standort! Standort!“ ausrufen. Finanzielle Aspekte waren aber nicht sein starker Punkt. Diesmal erwartete er von George, dass sich dieser die „Zahlen“ für eine neue Outlet-Mall in Wert von 90 Mil USD ansieht. „Montag Morgen wäre ausgezeichnet“ sagte er zu George als er ihm die Datei übergab. „Ich werde in meinem Haus in Bar Harbor sein falls du mich brauchst.“

Die erste Aufgabe von George war es eine Übersicht der geplanten Erträge und Aufwendungen aufzustellen. Die Ergebnisse sind in der unterstehenden Tabelle. Die Erträge stammen von zwei Quellen: das Unternehmen verlangt eine jährliche Miete von den Geschäften und zusätzlich noch 5% des jährlichen Umsatzes.

Der Bau des Malls würde wahrscheinlich 3 Jahre dauern. Die Baukosten kann man linear über 15 Jahre abschreiben (nachdem der Bau fertig ist – in unserem Fall Jahr 3). Die Mall würde zu den höchsten Standards gebaut werden und deshalb wird erwartet, dass keine Bauarbeiten und Sanierungen bis im Jahr 17 nötig waren. Man erwartet, dass das Grundstück den Wert beibehalten wird, kann aber nicht abgeschrieben werden.

Baukosten, Erträge, Instandhaltungskosten und Immobiliensteuern werden wahrscheinlich mit der Inflationsrate steigen. Die Inflationsrate ist voraussichtlich 2%. Der Steuersatz des Unternehmens ist 35% und der Diskontierungszinssatz liegt bei 9%.

George entschied sich als erstes zu überprüfen ob dieses Projekt finanzwirtschaftlich vorteilhaft ist. Dann wollte er sich noch die Sachen die schlecht ausgehen könnten noch einmal ansehen. Herr County hatte ein gutes Gespür für ein gutes Projekt war aber bei weitem nicht unfehlbar. Das Salome Projekt war ein Katastrophe gewesen weil der Umsatz der Mieter 40% kleiner war als erwartet. Was wenn dasselbe auch in diesem Fall passiert? George fragte sich wie weit die Umsätze unter der Prognose fallen könnten bevor sich das Projekt als nicht mehr vorteilhaft erweist.

Die Inflation war eine andere Quelle für Unsicherheit. Einige Analysten sprachen von 0% langfristige Inflationsrate, aber George fragte sich auch was passieren würde, wenn die Inflationsrate auf 10% steigt.

Ein drittes Problem, das ihn beschäftigte war, dass vielleicht der Bau mehr kosten oder länger dauern würde als geplant. George hat schon Fälle gesehen wo die Kosten 25% mehr waren als geplant, oder wo es 12 Monate nach Kauf des Grundstücks gedauert hat bis der Bau startete¹. Er entschloss sich sofort zu überprüfen welche Einwirkungen so ein Szenario auf die Vorteilhaftigkeit des Projektes haben könnte.

„Hey, das könnte doch lustig werden“ meinte George zu seiner Sekretärin, Fifi die gerade auch für das Wochenende weggehen wollte. „Ich könnte sogar eine Monte Carlo Analyse durchführen“.

„Mr. Waldo war doch einmal in Monte Carlo“ meinte Fifi. „Dabei verlor er doch viel Geld in einem Kasino. Vielleicht solltest du ihn nicht wieder daran erinnern. Zeig ihm einfach ob er Geld verdienen oder verlieren wird.“

„OK, kein Monte Carlo“, meinte George. Aber er erkannte auch, dass eine Spreadsheet und einige Szenarios waren nicht genug. Er musste seine Ergebnisse zusammenfassen und in einer verständlichen Form präsentieren.

Tabelle 1 - Prognose der Erträge und der Aufwendungen für das Downeast Tourist Mall (in Mil. USD)²

	Jahr					
	0	1	2	3	4	5-17
Anfangsinvestition:						
- Grundstück	30					
- Bau	20	30	10			
Ablauf der Investition:						
- Mieten				12	12	12
- Anteil am Umsatz der Mieter				24	24	24
- Instandhaltungskosten	2	4	4	10	10	10
- Immobiliensteuer	2	2	3	4	4	4

Anforderungen:

1. Welches ist der Kapitalwert des Projektes mit den prognostizierten Werten aus der obigen Tabelle
2. Führt eine Sensitivitäts- und Szenarioanalyse des Projektes durch. Was sagen diese Analysen über das Risiko und dem Wert des Projektes aus.

Bewertung des Projektes:

- Form und Inhalt des Berichtes: 8 Pkt.
- Beantworten der Fragen: 5 Pkt.
- Die 1. Anforderung: 5 Pkt.
- Die 2. Anforderung: 12 Pkt.

¹ Neue Bauregelungen und und Regelungen zum Umweltschutz könnten dazu führen

² Die Werte sind Realwerte und nicht Nominalwerte (daher ohne Einfluss der Inflation)