

Finanzierung

Kapital und Vermögenstrukturen:

a) Relation AV : UV

- ☞ 1 : 2 (33,33% : 66,66%)
- ☞ wenn z.B. AV zu hoch ist, dann belasten die AfA die Kalkulation

b) Relation EK : FK

- ☞ 1 : 2 (33,33 : 66,66%)
- ☞ EK sollte mindestens 25% der Bilanzsumme betragen
- ☞ viel EK ist gut, da man dann relativ unabhängig von Banken ist
- ☞ **Problem:** EK ist der Ausgleich zwischen tatsächlichen Schulden und irgendwie bewerteten Schulden (wie wurde bewertet?)

c) Anlagendeckungsgrad

- ☞ $AV + \frac{1}{2} UV = EK + \text{langfristiges FK}$
- ☞ nicht mehr als die Hälfte des Warenlagers sollte kurzfristig finanziert sein (Lieferantenkredit, KoKo, Wechsel) [Ware = Umlaufvermögen]

Abgrenzung leistungswirtschaftlicher von finanzwirtschaftlichen Begriffen

Leistungswirtschaftliche Seite

- ☞ Güterströme, zu erfassen über a) **Aufwand / Ertrag**
b) **Kosten / Leistung**

Finanzwirtschaftliche Seite

- ☞ Zahlungsströme, zu erfassen über **Ausgaben / Einnahmen**

Aufwand / Ertrag

- ☞ ist der Werteverzehr / Wertezuwachs, die der betrieblichen Leistungserstellung zuzurechnen sind (keine neutralen Vorgänge, wie z.B. Spenden)

Ausgabe

- ☞ Zahlungsmittelabfluß innerhalb einer Wirtschaftsperiode (unter Einbeziehung von Kreditvorgängen)
Ausgabe = Auszahlung – Forderungsabgänge + Schuldenzugang)

Einnahme

- ☞ Zahlungsmittelzufluß in einer Wirtschaftsperiode (bei Kreditvorgängen):
Einnahme = Einzahlung + Forderungszugänge + Schuldabgang)

Ausgaben und Einnahmen sind nicht zwangsläufig gleich Aufwand und Ertrag

Rentabilitätsrechnungen

Eigenkapitalrendite

$$\frac{\text{Gewinn} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$$

- ☞ **Regel:** Da bei Kapitalgesellschaften der Gewinn um Geschäftsführergehalt gekürzt ist, sollte bei Personengesellschaften der Gewinn um Unternehmerlohn gekürzt werden ☞ **bessere Vergleichbarkeit.**

Gesamtkapitalrendite

$$\frac{(\text{Gewinn} + \text{FK-Zins}) \times 100}{\text{Gesamtkapital}}$$

- ☞ Um einen korrekten Leistungsvergleich des eingesetzten Gesamtkapitals zu erhalten, müssen die Zinsen des FK, die sich gewinnmindernd auswirken, wieder zum Gewinn addiert werden, da die Zinsen mit dem Gesamtkapital erwirtschaftet wurden.
- ☞ **Gewünschte Aussage:** Wieviel Kapital macht wieviel Gewinn?

Umsatzrendite

$$\frac{\text{Gewinn} \times 100}{\text{Umsatz}}$$

- ☞ **Aussage:** Wieviel Umsatz muß das Unternehmen machen, um einen bestimmten Gewinn zu erwirtschaften?
- ☞ Wenn ich x DM mehr an Kosten habe, muß ich y DM mehr Umsatz machen, um meine Umsatz – Kosten – Relation zu erhalten.

Merksätze:

- ☞ **Ist der ? - Zins auf FK höher als die GKR, dann sinkt die EKR bei vermindertem EK.**
- ☞ **Ist der FK – Zins niedriger, dann steigt die EKR bei vermindertem EK (Es lohnt sich FK aufzunehmen).**

Bestimmung des optimalen Verschuldungsgrades

Leverage - Effekt

- ☞ Steigerung der EKR bei zusätzlicher Aufnahme von FK, wenn die FK-Zinsen niedriger sind als die GKR
- ☞ Formel zur Errechnung der EKR unter Annahme verschiedener Prognosen:

$$\text{EKR} = \text{GKR} + \frac{\text{FK}}{\text{EK}} \times (\text{GKR} - \text{Zinssatz})$$

Merke:

- ☞ **Die Grenze der Finanzierung durch FK ist durch das Sicherheitsbedürfnis eines Unternehmens gegeben. Rendite und Sicherheitsgesichtspunkte bestimmen den optimalen Verschuldungsgrad!**

Liquiditätsanbau / -abbau

Liquiditätszufluß

- ✍ Gewinn
- + AfA
- + Lageranbau
- + Privateinlagen

Liquiditätsabfluß

- ✍ Entnahmen
- + Anlageverm.anbau
- + Lageranbau

Cash Flow Berechnung:

- ✍ Orientierung befristeter Kredite am Cash – Flow
- ✍ Cash Flow gibt die Liquiditätslage eines Betriebes nach einer Abrechnungsperiode wieder (Einnahmen abzgl. Ausgaben)
- ✍ Cash Flow – Rechnung basiert auf Zahlen der Bilanz / GuV
- ✍ Stichtagsberechnung (Entwicklungskontrolle durch Beobachtung über mehrere Jahre)
- ✍ bei größeren Investitionen, Cash Flow Berechnung nach getätigter Investition ermitteln

Definition und Berechnung:

<p>Gewinn</p> <p>+ Abschreibungen (bilanzielle AfA = GuV)</p> <p>+/- Veränderung von langfristigen Rückstellungen (Pensionsrückstellungen)</p> <hr/> <p>= Brutto Cash Flow (1)</p> <p>- Steuern von Einkommen, Ertrag und Vermögen</p> <p>- Ausschüttungen / Entnahmen (z.B. Ausschüttungen an Gesellschafter)</p> <hr/> <p>= Netto Cash Flow (2)</p> <p>+ Zinsen auf FK</p> <hr/> <p>= Erweiterter Cash Flow oder Kaptitaldienstgrenze oder Banken Cash Flow</p>	<p>= Netto Cash Flow (2)</p> <p>- Tilgungsverpflichtungen auf bestehende Darlehen</p> <hr/> <p>= Operating Cash Flow</p>
--	--

Begriffserklärungen

Netto Cash Flow: ✍ Verwendung zur Tilgung von Darlehen
 ✍ Neuinvestition mit Eigenkapital
 ✍ Anlagemöglichkeiten
 ✍ **Für Banken ist der Netto Cash Flow die Tilgungskraft des Unternehmens.**

negativer Cash Flow: ✍ ohne Vermögenszuwachs
 ✍ mehr Schulden als im Vorjahr (Schuldenanbau)

Woran erkennt man den negativen operating Cash Flow?

- ✍ kurzfristige Finanzierung, hohe KoKo – Ausnutzung
- ✍ viele kurzfristige Verbindlichkeiten

Gründe für negativen Cash Flow:

- ✍ höhere Raten für neues Anlagevermögen
- ✍ Umsatzrückgang

Warum ist der operating Cash Flow wichtig?

für die Bank:

- ✍ wie ist die Tilgungskraft des Unternehmens für die Bank

für das Unternehmen:

- ✍ wie Darlehen getilgt werden können
- ✍ Neuinvestitionen mit Eigenkapitalfinanzierung
- ✍ Geldanlage, wieviel kann ich anlegen

Die unterjährige Liquiditätsplanung

Frage: Warum ist ein Finanzplan für jeden Betrieb wichtig?

- ✍ Die Feststellung des Kreditlimits erfolgt aufgrund des Finanzplans
- ✍ Das höchste Minussaldo + ein Sicherheitszuschlag von mind. 20% muß die Kreditlinie des Planjahres sein

Erstellung eines Finanzplanes

Umsatzerlöse brutto nach Monaten	
- alle mehrwertsteuerpflichtigen Ausgaben brutto (z.B. Warenrechnungen)	
= Zwischensumme	
- Zahllast (aus Zwischensumme des Vormonats, USt. – VSt.)	
- nicht alle mehrwertsteuerpflichtigen Ausgaben	
= Liquiditätssummes des Vormonats	
+/- Vortrag Vormonat	
= Saldo	

Investitionsplanung:

Investitionen:

- ✍ es gibt Erhaltungs- und Neuinvestitionen
- ✍ Neuinvestitionen sind Ergebnisse unternehmerischer Planung

Investitionsplan:

- ✍ langfristig anlegen
- ✍ ständig kontrollieren

Merke: Die Handwerkszeuge jeder Finanzierungsplanung sind:

- ✍ die jährliche Ermittlung der Finanzkraft (Cash Flow)
- ✍ die monatliche Liquiditätsplanung
- ✍ der Investitionsplan

Mit diesen Werkzeugen lassen sich:

- ✍ Gelbüberhänge sinnvoll anlegen, so daß sie dem Betrieb wieder rechtzeitig zur Verfügung stehen (denn 70% der Banken geben nur 0,5% Zinsen auf KoKo, der Rest gibt gar nichts)
- ✍ Unterdeckungen im kurzfristigen Bereich finanzieren, wobei zu beachten ist, daß der Betrieb ausreichend mit Kreditlinie zu versorgen ist.

- ☞ der Fremdkapitalbedarf im langfristigen Bereich bestimmen und Tilgungen in ihrer Höhe richtig vereinbaren (bei hohem Cash Flow höhere Tilgungen / Sondertilgungen vereinbaren).

Finanzierung

Innenfinanzierung

- ☞ **1. Selbstfinanzierung (aus Gewinn)**
 - offene Selbstfinanzierung
 - stille Selbstfinanzierung
- ☞ **2. Finanzierung aus freigesetztem Kapital**
 - durch AfA, Rationalisierung, Pensionsrückstellungen, Verkauf von AV und UV

Außenfinanzierung

- ☞ 1. Beteiligungsfinanzierung = Eigenfinanzierung (Gesellschafter aufn.)
- ☞ 2. Kreditfinanzierung = Fremdfinanzierung

Innenfinanzierung / Selbstfinanzierung

Offene Selbstfinanzierung

- ☞ nicht ausgeschüttete Gewinne ☞ Erhöhung des EK aus versteuertem Gewinn

Stille Selbstfinanzierung

- ☞ entsteht durch Ausnutzung von Bewertungsspielräumen
 - ☞ Unterbewertung von Aktiva, überhöhte Abschreibung und TWA
 - ☞ Überbewertung von Passiva, überhöhte Rückstellungen
 - ☞ stille Rücklagen lösen sich auf (UV kurzfristig, AV mittelfristig)
- Die stille Selbstfinanzierung führt durch Verlagerungen von Gewinnen auf zukünftige Geschäftsjahre zu einem Zinsvorteil durch Steuerstundung (Steuerverschiebung). Es kommt jedoch zu keiner echten Ersparnis!!! (Man zahlt die Steuern später und bekommt somit ein „zinsloses Darlehen“ vom Staat.¹)**

Innenfinanzierung durch Kapitalfreisetzung

Kapitalfreisetzung durch Abschreibung

- ☞ Die Abschreibungen gehen dem Unternehmen direkt zu und können verwertet werden. Es muß keine Investition aus den Abschreibungsgegenwerten getätigt werden.

Beziehung zwischen Finanzierung und Kalkulation

- ☞ bilanzielle AfA basiert auf dem Prinzip der nominellen Kapitalerhaltung (aufgelaufene AfA = Anschaffungswert) (hier wurde die Kostensteigerung & Inflation nicht berücksichtigt)

1) Mitch McDeere: "Das ist doch das beste zinslose Darlehen, was sie kriegen können; und wenn sie unser Angebot nicht annehmen, werden sie sich fühlen, als hätte sie ein Elefant mit Anlauf in den Arsch getreten!" (John Grisham: Die Firma)

- ☞ kalkulatorische AfA basiert auf dem Prinzip der Substanzerhaltung und Wiederbeschaffungswert. (Inflation und Teuerung berücksichtigt)

Kapitalfreisetzung durch Rationalisierung

- ☞ gleicher Umsatz mit geringerem Kapitaleinsatz¹
- ☞ gleicher Kapitaleinsatz - mehr Umsatz²

Kapitalfreisetzung durch Pensionsrückstellungen

- ☞ Während der Zeit der Bildung der Rückstellungen kann der Betrieb über das Kapital verfügen
- ☞ der Betrieb verschuldet sich gegenüber den MA und bildet FK (6% Zinsen)

Außenfinanzierung / Beteiligungsfinanzierung

Möglichkeiten:

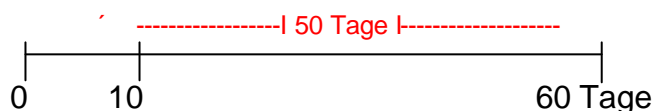
- ☞ Aufnahme von Gesellschaftern (☞ Kapital, Entscheidungseinschränkung)
- ☞ stillen Gesellschafter aufnehmen, KG
- ☞ GmbH, GmbH & Co. KG als Betriebsform

Außenfinanzierung / Die kurzfristige Fremdfinanzierung

Lieferantenkredit

- ☞ Verlängerung des Zahlungszieles
- ☞ Bereitstellung von Kommissionsware
- ☞ **Lieferantenkredite (Skonti) sind teurer als jeder andere Kredit**

Berechnung: Rechnung: 10.000,- DM
 10 Tage 4% Skonto
 60 Tage netto Kasse



Bezahlung der Rechnung nach 60 Tagen:

- ☞ Rechnungssumme: 10.000,- DM

Bezahlung der Rechnung nach 10 Tagen (50 Tage früher als „normal“)

- ☞ Rechnungssumme: 9.600,- $\frac{10.000,- \times (100\% - 4\% \text{ Skonto})}{100}$

- ☞ - Ersparnis durch das Ausnutzen des Skonto: 400,- DM

- Ersparnis in %: $9.600,- = 100\%$
 $400,- = x\%$ **$x = 4,167\%$** (in 50 Tagen)

- Ersparnis in % p.a: $\frac{4,167 \times 360 \text{ Tage}}{50 \text{ Tage}}$
 $\approx 30\%$

 1) vgl. Ökonomisches Prinzip (Minimal - Prinzip)
 2) vgl. Ökonomisches Prinzip (Maximal - Prinzip)

Falls wir einen Kredit von der Bank aufnehmen würden um die Rechnung 50 Tage früher zu zahlen und der Zins dafür wäre 12% p.a. hätten wir immer noch eine Zinersparnis von 18% durch Ausnutzung des 1. Zahlungszieles.

Berechnung des ? - Kapitalbedarfs

$$\frac{\text{Wareneinsatz} - \text{Skonto}}{360} \times (360 / \text{LUG} - \text{Zieltage})$$

Errechnung der Zinskosten:

↪ obiges Ergebnis x Zinssatz

Kontokorrentkredit

- ↪ Einräumung einer Kreditlinie
- ↪ vierteljährliche Belastung

Achtung: Banken verzögern Zinssenkungen und geben Zinserhöhungen sofort an die Kunden weiter. ↪ deshalb kontrollieren und evtl. verhandeln.

Rahmenbedingungen:

KoKo ist abhängig von:

- ↪ 1. Qualität der Sicherheiten (z.B. Immobilien)
- ↪ 2. Betriebseinschätzung (Rating), Bank schaut sich die Bonität der Gehälter an
 - Brancheneinschätzung
 - Qualität der Bilanzen / sonstige Unterlagen
 - Buchwert
 - Stichtagsbetrachtung
- ↪ 3. Vergangenheitsbewältigung (oft die letzte Bilanz)
 - schlecht sind negatives EK und Verlust in GuV.
 - Bilanz frisieren! (Bankergespräch, turn around Aufzeichnungen)
 - Wenn Bilanz nicht OK, den Status (Gegenwart) aufstellen, wenn der besser ist, als in der Bilanz)
- ↪ 4. Umsatz bis 2 Mio über ein Konto laufen lassen
- ↪ 5. Verhandlungstaktik / -stärke des Unternehmers

Der KoKo – Zins ergibt sich aus:

$$\frac{\text{Lombard} + \text{Diskont} + \text{Wertpapierpensionssatz}}{3}$$

↪ Einstandssatz + Marge = KoKo – Zins

Zusätzlich zum Zins entstehen i.d.R. folgende Nebenkosten:

1. Kontoabwicklung und Zahlungsverkehr:

- ↪ werden pauschal oder nach Geschäftsfällen erhoben
- ↪ beinhalten Auslagenersatz, Postengebühren, Porti,
 - ↪ besser T-Online, Datenträgeraustausch, Geldbomben

2. Kreditprovision / Kreditlinienprovision

- ☞ wird für Bereitstellung der Kreditlinie berechnet
- ☞ Zins für nicht in Anspruch genommenen Kredit
- ☞ normaler KoKo – Zins für i.A. genommenen Kredit

3. Umsatzprovision

- ☞ niedriger KoKo – Zins, dafür aber Umsatzprovision zur besseren Preispolitik

4. Überziehungsprovision / Überziehungszins

- ☞ wird bei Kreditlinienüberschreitung berechnet

Die Wechselfinanzierung

Verlagerung des Kredites vom KoKo auf den Wechsel. Das Zahlungsziel verlängert sich bis auf 90 Tage gegen Gebühr (günstiger als KoKo)

Grundsätze für das Wechselgeschäft

- ☞ Wechselrechnungen rechnen sich nur bei Fremdfinanzierungen! Wer Geld hat, zahlt bar!!
- ☞ Wechsel nur bis max. 30% des Wareneingangs
- ☞ Wechsel sollen nicht vor dem Vorlagetermin getilgt werden, weil dies zu keiner Kostenersparnis führt (Deshalb: Keine Wechsel bei hoher LUG < 90 Tage)
- ☞ Wechsel nur bei 1. Kondition verwenden
- ☞ Wechsel müssen unbedingt bei Fälligkeit bezahlt werden

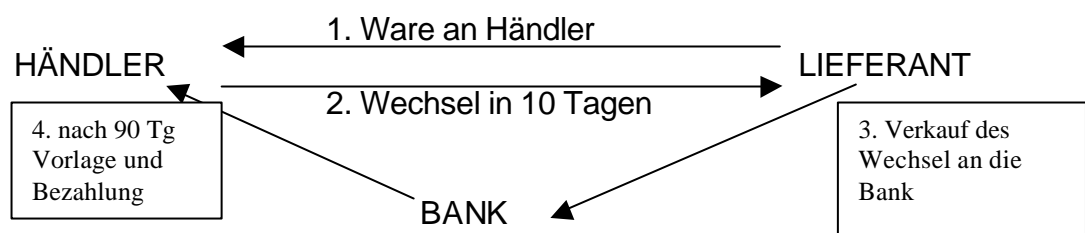
Fazit: Wechselfinanzierung ist ein Mittel zur Kostensenkung, aber keine Rettungsankerfinanzierung! Wechselfinanzierung ist nur zu empfehlen, wenn die unterjährigen Liquiditätsschwankungen durch einen unterjährigen Finanzplan transparent werden.

Kosten der Wechselfinanzierung

- ☞ Wechsel muß Landeszentralbankfähig sein (Bilanzen müssen LZB vorgelegt werden)
- ☞ Wechselkosten orientieren sich am Diskontsatz (etwas höher)

Gezogener Wechsel (übliches Verfahren)

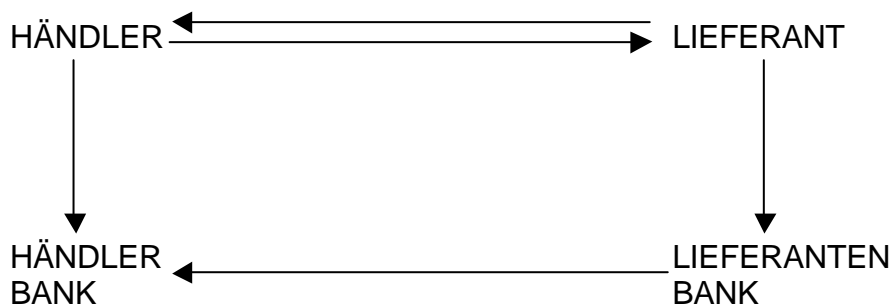
- ☞ 1. Händler sendet unterschriebenen Wechsel an Lieferanten, Lieferant ist Aussteller, also Wechselgläubiger
- ☞ 2. Lieferant gibt Wechsel seiner Bank zum Ankauf und erhält Geld abzüglich Diskont (hat Händler zu tragen)
- ☞ 3. Bei Fälligkeit legt Bank des Lieferanten dem Händler den Wechsel vor.



Eigendiskontverfahren (Scheck – Wechsel – Verfahren)

Verfahren:

1. Händler legt mit eigener Bank Wechsel – Obligo fest (Betrag, bis zu dem Bank bereit ist Wechsel vom Händler einzukaufen)
2. TEH schickt Wechsel innerhalb von 10 Tagen zusammen mit Scheck abzgl. Skonto zum Lieferanten
3. Dieser unterschreibt Wechsel als Aussteller und indossiert auf Rückseite und schickt zurück
4. Lieferant gibt Scheck zur Bank
5. TEH gibt Wechsel seiner Bank
6. nach 90 Tagen legt Händlerbank Wechsel zur Bezahlung vor.



Vorteile gegenüber dem normalen Verfahren

- Abwicklung über Hausbank
- Skonto immer gegeben

Vorteile für Lieferanten, Warum sollte er das tun?

- keine Vorteile gegenüber Lieferanten, höchstens keine Nachteile
- Risikoverlängerung für Lieferanten von 60 Tagen auf 100 Tage Zahlungsziel
- Serviceleistung des Lieferanten

Vorteil gegenüber KoKo – Kredit

- Die Zinsdifferenz ist günstiger

Wechsel und Einkaufsverband

- Einkaufsverband macht Konditionen mit der Bank aus, diese überprüft jedoch den Händler und entscheidet dann, ob mit dem Händler gearbeitet wird.

Die Warenlagerfinanzierung

Wieviel muß kurz-, wieviel darf langfristig finanziert werden?
Auswirkungen der Zinsverrechnung auf die Kreditkosten

Annahme: Kontokorrentkredit ohne Bewegung im Jahr und ohne Kontogebühren Zins p. a. 10%

Nominalzins:Angabe von der Bank

Effektivzins: Wenn die Bank die Zinsen öfter als einmal im Jahr verrechnet, verändert sich der Nominalzins in den Effektivzins.

1. Jährliche Zinsverrechnung		2. Vierteljährliche Zinsverrechnung		3. Monatliche Zinsverrechnungen	
01.01:	-10.000,-	01.01:	-10.000,-	01.01:	-10.000,00,-
30.02		30.02		30.02:	-10166,667,-
30.03		30.03	-10.250,-	30.03:	-10251,38,-
30.04		30.04		30.04:	-10336,82,-
30.05		30.05		30.05:	-10422,96,-
30.06		30.06	-10.506,-	30.06:	-10509,82,-
30.07		30.07		30.07:	-10597,40,-
30.08		30.08		30.08:	-10685,71,-
30.09		30.09	-10.769,-	30.09:	-10774,76,-
30.10		30.10		30.10:	-10864,55,-
30.11		30.11		30.11:	-10955,08,-
30.12	11.000,- ☆	30.12	-11.038,-	30.12:	-11.047,-
Effektiv-Zins:	10%	Effektiv-Zins:	10,38%	Effektiv-Zins:	10,47,-

☆Rechnung: $\frac{10.000 \times 10}{100}$

✂ 1000,- Zinsen p. a.

Ausgangs-Schuld: 10.000,-

+ Zinsen p. a.: +1.000,-

Kto.stand am 30.12: 11.000,-

Effektiv Zins:

10.000,- = 100%

1.000,- = x%

x = 10%

Formel zur Umrechnung vom Nominal in Effektivzins:

$$\text{Effektivzins} = 100 \times \left(1 + \frac{\text{Zinssatz}}{100 \times \text{Zinsverrechnungen p.a.}}\right)^{\text{Zinsverrechnung p.a.}} - 100$$

? bezogen auf Koko Zins ohne Nebenkosten (Kto-Führungsgebühren, etc)

Bsp vierteljährlich bei einem Zinssatz von 9,75% (nominal):

$$= 100 \times \left(1 + \frac{9,75}{100 \times 4}\right)^4 - 100$$

$$= 100 \times (1 + 0,024375)^4 - 100$$

$$= 100 \times 1,101123125 - 100$$

= 10,11% (Effektivzins)

Bedingungen:

kurzfristiger Koko-Zinssatz effektiv: 10,11%

langfristiger Darlehenszins effektiv: 6,3%

Frage:

Wie lange soll man den höheren kurzfristigen Zins in Anspruch nehmen

Formel für das Optimum der Inanspruchnahme in Tagen:

$$\frac{\text{effektiver Darlehenszins} \times 360}{\text{effektiver Kontokorrentzins}}$$

$$= \frac{6,3 \times 360}{10,11} \quad (\text{für Tage})$$

$$= \frac{6,3 \times 12}{10,11} \quad (\text{für Monate})$$

$$= 7,47 \text{ Monate}$$

**Die Formel ist nur bei Unternehmen, deren Koko stark & oft im minus ist, anzuwenden im Hinblick auf die Frage:
Wann muß man umfinanzieren? Von Koko auf langfristig oder umgekehrt**

Antwort:

Es lohnt sich für **7 Monate** mit dem Koko-Kredit im **minus** zu sein.
5 Monate sollte man im **plus** sein

Jetzt wissen wir, wieviel Tage/Monate wir das Konto nicht in Anspruch nehmen sollten, damit der teurere Kontokorrentzins dem preiswerteren langfristigen Zins entspricht.

Eurogeld / Barvorschuß

- ✍ Ausnutzung der Zinsdifferenzen auf dem europäischen Kapitalmarkt
- ✍ individueller Einkauf für den Bankkunden auf dem Kapitalmarkt
- ✍ Rückzahlung Eurogeld nach 90 Tagen zzgl. Courtage und Zinsen
- ✍ lohnt sich erst ab 1 Mio.
- ✍ Wechseldiskont wird am Anfang gezahlt, Eurogeld erst am Ende

Die Besicherung von Realdarlehen**Was kann beliehen werden?****Wert und Beleihungsbegriffe bei Immobilien:****Verkehrswert**

- ✍ wichtigster Wert
- ✍ aktueller VKP einer Immobilie

Substanzwert

- ✍ Material und Bodenwert zu Neubaukosten
- ✍ Gutachten vom öfftl. vereidigten Sachverständigen
- ✍ sinnlos bei Einfamilienhäusern

- ✍ sinnvoll bei Gewerbeimmobilien
- ✍ Trick: Geld sparen und zu drei Maklern gehen, verkaufswillig tun und schätzen lassen, die drei Preise zusammenzählen durch drei teilen und 10% drauf schlagen

Beleihungswert

- ✍ max. 80% des Verkehrswertes
- ✍ berücksichtigt den Sicherheitsabschlag der Bank
liegt an folgenden Kriterien:
 1. Geschäftspolitik Kreditinstitut
 2. Immobilie (Zustand, Alter, Lage, Infrastruktur, Sonderausstattungen)

Beleihungsgrenze

- ✍ Höchstgrenze, Immobilie als Sicherheit akzeptieren

Erstrangiges Darlehen / erste Hypothek, erste Rangstufe

- ✍ gibt die Folge an, mit denen sich Gläubiger an einer Immobilienbeleihung beteiligen
- ✍ der zuerst Geld geliehen hat (erste Hypothek) bekommt im Falle der Verwertung zuerst Geld (erste Rangstufe)
- ✍ die erste Besicherungsstufe wird mit einem bis zu 1% günstigeren Darlehen belegt

Ertragswert (bei Gewerbeimmobilien)

- ✍ 12 –14faches der Jahresnettomiete

Grundkenntnisse zum Grundbuch

- ✍ Darlehen mit Immobiliensicherheiten werden im Grundbuch eingetragen. Dies muß durch einen Notar vorgenommen werden (erhebliche Kosten für Darlehensnehmer). Grundbuch genießt öffentlichen Glaube, es sollte also alles eingetragen sein.

Das Grundbuch hat drei Abteilungen

1. Abteilung

- ✍ allgemeine Daten

2. Abteilung

- ✍ Rechte, Lasten & Beschränkungen des Eigentums
 - Vorkaufsrecht
 - Wohnrecht (z.B. für Eltern)
 - Nießbrauchrecht (Nutzungsrecht, weitergehend als Wohnrecht)
 - Wegerecht
 - Grunddienstbarkeiten (elektr. Leitungen, die durch das Grundstück führen)

3. Abteilung:

- ✍ Hypotheken, Grund- und Rentenschulden

LEHRANSTALT DES DEUTSCHEN TEXTILEINZELHANDELS

3. Semester

Fach: Finanzierung

Dozent: Harry Kerbel

Schriftliche Prüfung 1.95

Hilfsmittel: Taschenrechner

Zeit: 60 Minuten

Name:..... Klasse:.....ID:.....

Für Nebenrechnungen und Lösungen werden Ihnen ausreichend freie Blätter ausgeteilt. Jedes Blatt ist mit Name und Klasse zu kennzeichnen.

Alle Erklärungen bitte in Worten – Graphiken werden nicht bewertet.

Viel Erfolg! --- Danke!

Aufgabe 1

Thema: Wieviel muß kurzfristig, wieviel soll langfristig finanziert werden?

Sie sind Assistent der Geschäftsleitung bei Firma Pumpelmoser, einem bayrischen Textilhändler, mit **ca. 7 Mio. Umsatz**. Sie haben dort einen Finanzplan erarbeitet, aus dem die Plankontostände hervorgehen (Zahlenreihe siehe unten). Der momentane **Kontokorrentzins** der Firma Pumpelmoser¹ beträgt **10,75%**. Der **effektive Darlehenszins** beträgt momentan **7,75%**. Die Zinsverrechnungen erfolgen monatlich. Die Bank gewährt einen **Guthabenzins von 0,5%**.

Plankontostände pro Monat:

Jan: - 418.000,-	Apr: - 810.000,-	Jul: - 630.000,-	Okt: - 805.000,-
Feb: - 671.000,-	Mai: - 767.000,-	Aug: - 848.000,-	Nov: - 460.000,-
Mrz: - 830.000,-	Jun: - 670.000,-	Sep: - 733.000,-	Dez: + 37.000,-

1.1. Errechnen Sie zunächst den effektiven Kontokorrentzins bei monatlicher Zinsverrechnung mit folgender Formel:

$$\text{Effektivzins} = 100 \times \left(1 + \frac{\text{Zinssatz}}{100 \times \text{Zinsverrechnungen p.a.}}\right)^{\text{Zinsverrechnung p.a.}} - 100$$

$$= 100 \times \left(1 + \frac{10,75}{100 \times 12}\right)^{12} - 100$$

$$\underline{\underline{= 11,2958011\% (11,3\%)}}$$

1.2 Stellen Sie fest, wie lange der Händler sein Kontokorrentkonto in Anspruch nehmen sollte! Wie lange sollte er es nicht in Anspruch nehmen?

$\frac{\text{effektiver Darlehenszins} \times 360}{\text{effektiver Kontokorrentzins}}$ = Optimum der Inanspruchnahme

1) vergl. Wachtmeister Dimpfelmoser aus „Räuber Hotzenplotz“. Harrys Kindheitserinnerungen brechen durch! ✗

$$\frac{7,75\% \times 360}{11,3} = \underline{247 \text{ Tage im Soll}}$$

Er sollte es 247 Tage in Anspruch nehmen und 113 Tage nicht in Anspruch nehmen.

247 Tage \approx 8,2333 Monate \approx 8 Monate in Anspruch nehmen
113 Tage \approx 3,7666 Monate \approx 4 Monate nicht in Anspruch nehmen

1.3 Berechnen Sie, wieviel Sie auf Darlehen umfinanzieren sollten, und geben Sie den Vorteil in DM nach der Umfinanzierung an.

Da der Kontokorrentkredit 4 Monate nicht in Anspruch genommen werden soll, muß das 4. beste Saldo genommen werden und dieser Betrag gibt den Betrag an, den wir als Kredit aufnehmen, da dann der Kontokorrent nach Plan in vier Monaten nicht in Anspruch genommen wird.

Monat Juli: 630.000,- \approx 4. beste Saldo

(bestes Saldo: Dezember: +37.000,- \approx 2. bestes Saldo: Januar: - 418.000,- \approx

3. bestes Saldo: November: - 460.000,- \approx 4. Bestes Saldo: Juli: - 630.000,-)

Ohne Umfinanzierung	Nach Umfinanzierung (+ 630.000,- bei jedem Monat)
Jan: - 418.000	Jan +212.000
Feb: - 671.000	Feb: - 41.000
Mrz: - 830.000	Mrz: - 200.000
Apr: - 810.000	Apr - 180.000
Mai: - 767.000	Mai - 137.000
Jun: - 670.000	Jun: - 40.000
Jul: - 630.000	Jul: +/- 0
Aug: - 848.000	Aug: - 218.000
Sep: - 733.000	Sep: - 103.000,-
Okt: - 805.000	Okt: - 175.000
Nov: - 460.000	Nov: + 170.000
Dez: + 37.000	Dez: + 667.000
Summe (-): 7.642.000,-	Summe (-) 1.094.000,-
? - Inanspruchnahme: - 636.833,-	? - Inanspruchnahme: - 91.167,-

Zinskosten ohne Umfinanzierung:

$$\approx \frac{? - \text{Inanspruchnahme} \times \text{Effektivzins}}{100}$$

$$\approx \frac{636.833,- \times 11,3\%}{100}$$

$$\approx \underline{71.962,-} \text{ (=Zinskosten ohne Umfinanzierung)}$$

Guthabenzinsen ohne Umfinanzierung:

$$\approx \frac{37.000 \times 0,5}{100} = \underline{185,- DM}$$

Zinskosten mit Umfinanzierung (ohne Darlehenszinsen)

$$\begin{aligned} & \text{?} - \frac{\text{Inanspruchnahme} \times \text{Effektivzins}}{100} \\ & \text{?} \frac{91.167,- \times 11,3\%}{100} \\ & \text{?} = \underline{\underline{10.302,-}} \text{ (Zinskosten mit Umfinanzierung)} \end{aligned}$$

Darlehenszinsen nach Umfinanzierung

$$\begin{aligned} & \text{?} \frac{\text{Darlehensbetrag} \times \text{Darlehenszins}}{100} \\ & \text{?} \frac{630.000,- \times 7,75\%}{100} \\ & \text{?} = \underline{\underline{48.825,-}} \text{ (= Darlehenszinsen nach Umfinanzierung)} \end{aligned}$$

Guthabenzinsen nach Umfinanzierung

$$\begin{aligned} & \text{?} \frac{1.049.000,- \times 0,5\%}{100} \\ & \text{?} = \underline{\underline{5.245,-}} \end{aligned}$$

Gesamtrechnung:

✎	Zinskosten vor Umfinanzierung:	71.962,-
✎	- Guthabenzinsen vor Umfinanzierung:	185,-
✎	= Gesamtzinskosten vor Umfinanzierung:	71.777,-
<hr/>		
✎	Zinskosten nach Umfinanzierung (KoKo):	10.302,-
✎	+ Zinskosten nach Umfinanzierung (Darlehen):	48.825,-
✎	- Guthabenzinsen nach Umfinanzierung:	5.245,-
✎	= Gesamtzinskosten nach Umfinanzierung:	53.882,-
<hr/>		
✎	Gesamtzinskosten vor Umfinanzierung:	71.777,-
✎	- Gesamtzinskosten nach Umfinanzierung:	53.882,-
✎	= Einsparung durch die Umfinanzierung:	17.895,-

Aufgabe 2**Eigenkapital: 1.000.000 DM****Fremdkapital: 800.000 DM****Durchschnittlicher Fremdkapitalzins: 8,8%****Gewinn: 160.000 DM****2.1 Errechnen Sie die Eigen- und Gesamtkapitalrendite:**

$$\begin{aligned} & \text{?} \text{EKR} = \frac{\text{Gewinn} \times 100}{\text{Eigenkapital}} \\ & \text{?} = \frac{160.000,- \times 100}{1.000.000,-} \\ & \text{?} = \underline{\underline{16\%}} \end{aligned}$$

Fremdkapitalzinsen:

$$\begin{aligned} & \text{FK-Zinsen} = \frac{\text{Fremdkapital} \times \text{FK-Zinssatz}}{100} \\ & = \frac{800.000,- \times 8,8}{100} \\ & = \underline{\underline{70.400,-}} \end{aligned}$$

Gesamtkapital = EK + FK

$$\begin{aligned} & \text{GKR} = \frac{(\text{Gewinn} + \text{FK-Zinsen}) \times 100}{\text{Gesamtkapital}} \\ & = \frac{(160.000,- + 70.400,-) \times 100}{1.800.000} \\ & = \underline{\underline{12,8\%}} \end{aligned}$$

2.2 Der Unternehmer muß im kommenden Jahr 300.000 DM Fremdkapital aufnehmen. Er will den Geschäftsanteil seiner Schwester kaufen. Geplant war ursprünglich ein Ertrag in gleicher Höhe. Welchen Einfluß hat das neue Darlehen auf den Gewinn.

Der Gewinn kürzt sich um die Fremdkapitalzinsen des neuen Fremdkapitals

$$\begin{aligned} & \text{Zinsen} = \frac{300.000 \times 8,8}{100} \\ & = \underline{\underline{26.400,- \text{ DM (Fremdkapitalzinsen)}}} \end{aligned}$$

Neuer Gewinn: 160.000,- - 26.400,- = 133.600

2.3 Errechnen Sie die neue Eigen- und Gesamtkapitalrendite

Gewinn neu: 133.600

Fremdkapital neu: 1.100.000,-

Eigenkapital: neu 700.000,- (300.000,- gingen an die Schwester)

Gesamtkapital: 1.800.000,-

FK- Zins ? : 8,8

$$\begin{aligned} \text{EKR: } & \frac{133.600 \times 100}{700.000,-} \\ & = 19,09 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{GKR: } & \frac{(133.600 + 96.800) \times 100}{1.800.000,-} \\ & = 12,8\% \end{aligned}$$

2.4 Beurteilen Sie die Auswirkungen der Neuaufnahme auf die EK-Rendite. Was verändert sich und weshalb?

Die Gesamtkapitalrentabilität ist mit 12,8% höher als die Fremdkapitalzinsen. Durch den sog. Leverage – Effekt steigt dadurch die EK – Rentabilität an. Wir erwirtschaften mit dem FK mehr Geld als wir dafür an Zinsen zahlen müssen. Dadurch machen wir mehr Gewinn im Verhältnis zum Eigenkapital und die EKR steigt.

Aufgabe 3

Kennzeichnen Sie die richtigen Aussagen:

Ein monatlicher Finanzplan zeigt an....

a)... die geplanten Aufwendungen und Erträge eines Monats

b)...die geplanten Ausgaben und Einnahmen eines Monats 

c)...die Kosten und Leistungen eines Monats

d)...die monatliche Kreditlinie

e)...das Soll (Inanspruchnahme) des Kontokorrentkredites im Monat 

f)... den monatlichen Gewinn oder Verlust

g)...den monatlichen Cash-Flow 

Aufgabe 4

Thema: Wechsel und Finanzplan


Ihr Chef bezahlt einige seiner Warenrechnungen per Wechsel. Der Unternehmer ist der Ansicht, daß die Veranlagung einiger Warenrechnungen von Kontokorrent- auf Wechselfinanzierung Kostenvorteile bringt. Hat der damit recht. (ausführliche Begründung)

Leider verfügt das Unternehmen nicht über einen Finanzplan. In welche Gefahr begibt sich der Unternehmer?

Aufgabe 5

Thema: Kontokorrentkredit

Wie Sie aus meinem Unterricht wissen, realisieren Banken und Sparkassen Gewinne über ihre Wertstellungspraktiken. Erklären Sie den Begriff „Wertstellung“. Nennen Sie ein Beispiel.

 Die Wertstellung (Valuta) beschreibt den Zeitpunkt an dem für das Geld Zinsen bezahlt werden. Sei es Guthabenzins durch die Bank oder Schuldzins durch den Gläubiger. Die Banken stellen Schuldbestände gerne möglichst früh in wert und Guthaben eher spät in Wert.

Bsp: Ein Scheck wird eingereicht am 1.1.99. Die Gutschrift erfolgt am 2.1.99 und die Wertstellung erst am 3.1.99.

