

Excel-Finanzplan-Tool Immobilien



Kapitalbedarf, Finanzierung, Kennzahlen ...

Kalkulation & Finanzierungsplanung von Immobilienprojekten

Ein Produkt der Fimovi GmbH

Handbuch EFT Immobilien

Version: 2.06.1001

Letzte Aktualisierung dieser Anleitung: 04.02.2025

Excel-Finanzplan-Tool IMMOBILIEN

Professionelle Kalkulation & Finanzierungsplanung von Immobilienprojekten

von Fimovi

*„Erkläre es mir, und ich werde es vergessen.
Zeige es mir, und ich werde mich erinnern.
Lass es mich selbst tun, und ich werde es verstehen.“*

Konfuzius (551 v.Chr. - 479 v.Chr.)

Inhaltsverzeichnis

Teil I Nutzung dieser Anleitung	5
Teil II Einleitung	9
2.1 Rechtliche Hinweise	10
2.2 Über Fimovi	12
2.3 Systemvoraussetzungen, Lieferumfang & Updates	13
2.4 Kontakt und Hilfe	16
Teil III Installation, Lizenzierung und Passworte	18
3.1 Installation und Aktivierung ihrer Lizenz	19
3.2 Online Aktivierung	22
3.3 Offline Aktivierung	24
3.4 Lizenzverwaltung (QLM) - Selbsthilfe auf Webseite	25
3.5 Blattschutzkennwort	29
Teil IV Allgemeiner Überblick	30
4.1 Schnellstart	31
4.2 Planungsdaten löschen	33
4.3 Wichtige Formate	34
4.4 Finanzplanungsgrundsätze	41
4.5 Aufbau und Navigation im Tool	42
Teil V Planung von Immobilienprojekten	47
5.1 Allgemeine Planungsannahmen	48
5.1.1 Allgemeine Modellinformationen	48
5.1.2 Planungshorizont und -phasen	49
5.1.3 Allgemeine Objektinformationen	51
5.2 Kauf- bzw. Baukosten	51
5.2.1 Kaufpreis	52
5.2.2 Investitionen Planungsphase	53
5.2.3 Investitionen Bauphase	54
5.2.4 Investitionen Vermietungsphase	55
5.2.5 Abschreibungen (AfA)	56
5.3 Einnahmen	63
5.3.1 Allgemeine Annahmen	63
5.3.2 Detailplanung Einnahmen	64

5.4	Bewirtschaftungskosten	70
5.5	Verkaufspreis bzw. Wertentwicklung	74
5.6	Sonstige Planungsannahmen	78
5.7	Finanzierung	81
5.7.1	Finanzierungskaskade	81
5.7.2	Annahmen zur Finanzierung	82
5.7.3	Ermittlung und Deckung Kapitalbedarf	90
Teil VI Kontrollen, Ergebnisse und Präsentation		94
Teil VII FAQ - Häufige Fragen		99
7.1	Allgemeine Fragen	100
7.2	Aktivierung und Lizenzschlüssel	104
Teil VIII Versionshistorie		112
Index		117

Nutzung dieser Anleitung

Teil



1 Nutzung dieser Anleitung

Excel-Finanzplan-Tool Immobilien

Diese Anleitung vermittelt Ihnen einen schnellen und einfachen Einstieg in die Nutzung des Excel-Finanzplan-Tools. Sie wird regelmäßig aktualisiert und ergänzt die bei der Bestellung ausgelieferte Excel-Datei sowie die Links zu den zugehörigen Video-Tutorials.



Diese Anleitung bezieht sich auf die Software:

Excel-Finanzplan-Tool Immobilien

in der Version:

2.06.1001

Letzte Aktualisierung dieser Anleitung am 04.02.2025

Offline Hilfe-Datei

Sie haben keinen Internet-Zugang weil Sie unterwegs oder bei Kunden sind, dann speichern Sie unsere Offline Hilfe direkt auf ihrer Festplatte.

Laden Sie die [Anleitung hier als Windows E-book \(EXE-Datei\)](#) herunter

Urheberrecht

Copyright © 2025 Fimovi GmbH. Alle Rechte vorbehalten

Informationen in diesem Dokument können ohne Ankündigung geändert werden. Die Software, die in diesem Dokument beschrieben wird, darf nur gemäß den [Lizenzbestimmungen](#)¹⁰ eingesetzt werden. Die Software darf nur in Übereinstimmung mit den Lizenzbestimmungen kopiert werden.

Diese Dokumentation und zugehöriges Material ist ausschließlich zu Informationszwecken bestimmt und Eigentum der Fimovi GmbH, Monheim am Rhein. Kein Teil dieser Veröffentlichung darf ohne schriftliche Erlaubnis von Fimovi reproduziert, in einem Suchsystem gespeichert oder in irgendeiner Form auf ein anderes elektronisches oder mechanisches Medium übertragen werden. Dies schließt auch Fotokopien oder Aufzeichnungen mit ein, die nicht für den persönlichen Gebrauch des Käufers bestimmt sind.

Wichtige Hinweise zu dieser Anleitung

Erfahrungsgemäß sind die betriebswirtschaftlichen Kenntnisse bei Gründern und Unternehmern sehr unterschiedlich. Aus diesem Grunde langweilt den einen eine bestimmte Information, die der andere mit Interesse neu aufnimmt. Mit dem Anspruch ein Finanzplan-Tool bereit zu stellen, welches auch von Nicht-Betriebswirten verstanden und genutzt werden kann wurde versucht einen Kompromiss in der Länge der Erläuterungen und Hintergrundinformationen zu finden.


Die eigentliche Excel-Datei enthält darüber hinaus viele Notizen bzw. Zellkommentare (erkennbar an der roten Ecke oben rechts in einer Zelle) und versucht über die Datenüberprüfungsfunktion von Excel Fehleingaben weitgehend im Vorfeld zu verhindern.





Alle steuerlichen Erläuterungen und Hintergrundinformationen in dieser Anleitung dienen lediglich dazu, die Berechnungen des Excel-Finanzplan-Tools nachvollziehen zu können und stellen keine steuerliche Beratung dar. Die gesetzlichen Vorgaben im Bereich Steuern ändern sich regelmäßig. Es wird empfohlen, zu individuellen Fragen einen Steuerberater zu konsultieren.

Dennoch wird die Lektüre dieser Anleitung, zumindest bei erstmaliger Nutzung des Tools, empfohlen. Kundige Nutzer können in der Regel die mit **"Hintergrundinformationen"** gekennzeichneten Abschnitte in diese Hilfe überspringen (siehe zugehöriges Symbol unten). In derartigen Abschnitten finden sich i.d.R. Informationen, die für die Planung zwar nützlich, aber (bei Zeitnot) nicht zwingend notwendig sind. Um einen Gesamtüberblick bzw. ein Gesamtverständnis zu bekommen wird allerdings empfohlen, auch diese Abschnitte sorgfältig zu lesen.

Zum einfacheren Orientierung und zum besseren Verständnis dieser Anleitung werden verschiedene Symbole verwendet.

Verwendete Symbole in dieser Hilfe:

Symbol	Bezeichnung und Bedeutung
	Tipp

Symbol	Bezeichnung und Bedeutung
	<p>Hinweise welche ihnen Arbeit und Zeit sparen helfen. Dabei kann es sich um grundlegende Arbeitsweisen aber auch Tastenkombinationen oder Ähnliches handeln.</p>
	<p>Achtung / Wichtig</p> <p>Diese Hinweise sind wichtig und sollten von ihnen unbedingt beachtet werden. In der Regel hilft die Befolgung dieser Kommentare Fehler zu vermeiden.</p>
	<p>Hintergrundinformationen</p> <p>Hierbei handelt es sich lediglich um ergänzende Zusatzinformationen. Diese sind für die Planung in aller Regel zwar nützlich, aber nicht zwingend notwendig.</p>
	<p>Unterlassen / Gefährlich</p> <p>Die hier beschriebenen Sachverhalte sollten Sie unbedingt unterlassen und vermeiden. In der Regel führt eine Missachtung zu Fehlern in der Finanzplanung bzw. bei der Arbeit mit dem Tool.</p>
	<p>Verweis / Nachlesen</p> <p>Hier werden Referenzen bzw. Links zu weiterführenden Informationen angegeben. Dabei kann es sich auch um externe Quellen wie andere Webseiten, Artikel, Bücher etc. handeln.</p>

Teil



2 Einleitung

In diesem Kapitel finden Sie allgemeine rechtliche Hinweise zur Nutzung des Excel-Finanzplan-Tools sowie Informationen über das Unternehmen Fimovi GmbH. Außerdem finden Sie in diesem Abschnitt auch die Kontaktdaten und Hinweise, wie Sie weitere Hilfe erhalten.

2.1 Rechtliche Hinweise

Bitte lesen Sie die folgenden rechtlichen Hinweise sorgfältig durch.

Durch Nutzung der Software akzeptieren Sie die folgenden Bedingungen inklusive der Lizenzbedingungen, der eingeschränkten Gewährleistung und dem Haftungsausschluss für sich selbst, ihre Angestellten und jeden autorisierten Nutzer, auch wenn nicht jeder autorisierte Nutzer individuell diesen Bedingungen zustimmt.

Endbenutzer-Lizenzvertrag

Für diese Software gelten die Bedingungen des Endbenutzer-Lizenzvertrages der Fimovi GmbH, im Folgenden auch „EULA“ (End User License Agreement) genannt.

Mit der Benutzung der Software erklären Sie sich mit den Bedingungen dieser Lizenzvereinbarung einverstanden. Die Bedingungen gelten für die vorliegende Software sowie für alle zugehörigen Dokumente wie Hilfen, Bildschirmmasken oder mitgelieferte Handbücher und Videos.

Wenn Sie die Software installieren, kopieren oder anderweitig nutzen, erklären Sie sich mit dem vorliegenden EULA einverstanden. Sind Sie nicht einverstanden, dürfen Sie das Software-Produkt nicht installieren oder anderweitig benutzen.

Die wesentlichen Lizenzbedingungen sind im folgenden Abschnitt aufgelistet. Den vollständigen Endbenutzer-Lizenzvertrag können Sie hier einsehen bzw. herunterladen: www.fimovi.de/qlm/EULA.pdf

Wesentliche Lizenzbedingungen

Diese Vorlage ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weitergabe ist nicht zulässig. Mit der Nutzung der Software verpflichtet sich der Lizenznehmer zur Einhaltung der folgenden Lizenzbedingungen:

- Der Lizenznehmer erhält vom Lizenzgeber ein einfaches, nicht ausschließliches Recht zur Nutzung der Software, das zeitlich unbeschränkt gültig ist.

- Das Recht, die Software oder die Dokumentation (z.B. Handbuch u. Video-Tutorials) im Original oder als Vervielfältigungsstück Dritten entgeltlich oder unentgeltlich zu überlassen, ist ausgeschlossen.
- Die Übertragung der Lizenz bedarf der schriftlichen Zustimmung der Fimovi GmbH.
- Soweit die Software urheberrechtlich geschützt ist, steht das Recht der dauerhaften oder vorübergehenden, vollständigen oder teilweisen Vervielfältigung der Software oder der Dokumentation mit jedem Mittel und in jeder Form ausschließlich der Fimovi GmbH zu.
- Der Lizenznehmer darf kein "Reverse Engineering" und auch keine „Dekompilation“ der Software unternehmen oder zulassen. Auch darf die beim Öffnen erforderliche Autorisierung nicht entfernt oder verändert werden.
- Der Lizenznehmer muss alle Benutzer der Software auf die Lizenzbedingungen (EULA) hinweisen.

Haftungsausschluss

Die Inhalte dieses Excel-Tools wurden von der Fimovi GmbH mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden.

Die Ergebnisse sind im Wesentlichen von den jeweiligen Eingabedaten der Nutzer abhängig, und lassen sich von diesen leicht verändern. Die Fimovi GmbH übernimmt keine Gewähr oder Haftung für die Plausibilität oder Richtigkeit dieser Eingabedaten und auch keine Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit der aus diesen Eingabedaten resultierenden Ergebnisse. Auch haftet die Fimovi GmbH nicht für Schäden, die einem Anwender im Vertrauen auf die Richtigkeit der Ergebnisse dieser Berechnungen entstehen. Eine Nutzung dieser Datei erfolgt auf eigenes Risiko.

Verwendete Marken

Die in dieser Anleitung verwendeten registrierten und nicht registrierten Marken, Markennamen und Produktkennzeichnungen unterliegen dem Urheberrecht und gehören den jeweiligen Inhabern.

- Microsoft Excel, Microsoft Word und Microsoft Office sind eingetragene Marken der Microsoft Corporation in den Vereinigten Staaten und / oder anderen Ländern.

- Adobe Acrobat Reader ist eine eingetragene Marke von Adobe Systems Incorporated in den USA und/oder anderen Ländern.

Alle anderen Namen von Produkten und Dienstleistungen sind Marken der jeweiligen Firmen. Die Angaben im Text sind unverbindlich und dienen lediglich zu Informationszwecken.

2.2 Über Fimovi

Fimovi



Fimovi ermöglicht Unternehmen und Gründern die schnelle und zuverlässige Erstellung von Finanzplanungen und Cashflow-Modellen mittels Excel.

Das Angebot der Fimovi GmbH umfasst dazu neben professionellen Excel-Vorlage-Dateien auch didaktisch aufbereitete Video-Tutorials, in denen Schritt-für-Schritt die Erstellung von Finanzplanungs-, Projektfinanzierungs- und Cashflow-Modellen erläutert wird. Die praxisorientierten Modelle sind nach aktuellen, international akzeptierten Standards aufgebaut und erlauben auch Nicht-Betriebswirten höchstmögliche Transparenz und Flexibilität sowohl hinsichtlich der Eingaben, als auch bezüglich der Projektbeurteilung zum Beispiel im Rahmen von Finanzierungs-, Investitions- oder Kreditvergabeentscheidungen.

Neben Intensiv-Video-Workshops bietet die Fimovi GmbH auch:

- Vorlagen zur Erstellung verschiedenster Finanzmodelle
- Die Erstellung individueller Finanzmodelle
- Modellreview und -optimierung
- Persönliche Financial Modelling Schulungen und Seminare

Über den Entwickler



Dirk Gostomski

Gegründet wurde Fimovi von Dirk Gostomski. Der Dipl. Ökonom hat mehr als 20 Jahre Erfahrung im Bereich strukturierter Finanzierungen und Projektfinanzierungen. Dabei steht insbesondere die Erstellung, Evaluierung und Analyse komplexer Finanzierungs- und Cashflow-Modelle im Fokus.

Neben der Beratung und Unterstützung von Gründern im Bereich Finanzplanung hat er mit seinem Unternehmen Fimovi GmbH für internationale Banken und global tätige Investmenthäuser eine Vielzahl von Finanzmodellen für große komplexe Transaktionen erstellt.

2.3 Systemvoraussetzungen, Lieferumfang & Updates

In diesem Kapitel erfahren Sie mehr zu den erforderlichen Minimalanforderungen bzw. Systemvoraussetzungen, zum Lieferumfang des Excel-Finanzplan-Tool Immobilien und wie Sie an Updates kommen.

Systemvoraussetzungen

Beachten Sie die erforderlichen Minimalanforderungen. Für eine ordnungsgemäße Funktionsweise des Planungswerkzeuges **«Excel-Finanzplan-Tool Immobilien»** ist mindestens Microsoft Excel 2010 (v14.0) für Windows erforderlich. Diese Excel-Datei ist nicht kompatibel mit Excel für Mac oder anderen Tabellenkalkulationsprogrammen wie bspw. Google Sheets, Numbers für Mac oder Open Office.

Stellen Sie sicher, dass Sie innerhalb der verwendeten Excel-Version (also bspw. Excel 2010, 2013, 2016 oder 2019) die jeweils aktuellste Version installiert haben.

Die eigentliche(n) Excel-Datei(n) inklusive aller Lizenzdateien muss/müssen lokal, d.h. auf ihrem Computer gespeichert werden, um damit arbeiten zu können. Der Grund dafür ist die Hinterlegung bzw. Bindung des Lizenzschlüssels an ihren individuellen Computer. Die Nutzung von Netzwerklaufwerken bzw. externen Cloudspeichern ist nur für Sicherungszwecke (Backup) möglich.

Lieferumfang

Das Download-Paket (als *.zip File oder als *.exe, d.h. als selbstentpackende ZIP-File) enthält verschiedene Dateien. Eine Übersicht der Inhalte und deren Funktion zeigt die folgende Tabelle. Lesen Sie bitte unbedingt die Informationen zum Ordner „**Lizenz**“ im Kapitel [Installation und Aktivierung](#)¹⁹.

Datei / Ordner	Erläuterung
EFT_Immobilien_v2.xx.xlsb	Planungswerkzeug Excel-Finanzplan-Tool Immobilien (kann umbenannt werden und mehrfach (im gleichen Ordner) gespeichert werden. Versionsnummer ggf. anders.
Wichtige_Hinweise.pdf	Kurzhinweise (vor erstmaliger Nutzung des Excel-Tools unbedingt lesen)
Handbuch_EFT_Immobilien.pdf	Diese Anleitung
Ordner „Lizenz“	Enthält alle Lizenzdateien. Nicht umbenennen oder in anderes Verzeichnis verschieben. Details zum Inhalt hier ¹⁰⁷ .

Updates

Unser aus der Excel-Datei aufrufbarer Lizenzmanager erlaubt es Ihnen, bei Bedarf Ihre aktuelle Versionsnummer zu ermitteln und auf Updates für Ihr Produkt zu prüfen. Sofern eine neuere Version vorliegt, können Sie diese direkt auf Ihren Computer herunterladen.

Um den Lizenzmanager aus der laufenden Excel-Datei aufzurufen, gehen Sie auf das Blatt «**Fimovi**» und klicken auf den Button „**Lizenzmanager ...**“ (siehe Screenshot).

Excel-Finanzplan-Tool Immobilien

v2.01

Kalkulation & Finanzierungsplanung von Immobilienprojekten

Dieses Blatt darf nicht gelöscht werden, da Sie ansonsten nicht mehr an den Lizenzmanager kommen =>

[Lizenzmanager ...](#)

Wichtig

Sie sollten das Blatt «**Fimovi**» nicht löschen. Ansonsten können Sie den Lizenzmanager aus der Excel-Datei heraus nicht mehr starten um bspw. Updates herunterzuladen.

Im sich öffnenden Lizenzmanager können Sie direkt ihre Versionsnummer ablesen (im Screenshot unten exemplarisch gezeigt). Sofern es eine neuere Version gibt (und nur dann), können Sie über den Link „**Aktualisieren Sie auf die neueste Version**“ diese herunterladen. Dabei handelt es sich i.d.R. um eine selbstextrahierende ZIP-Datei. Diese können Sie nach dem Download in ein beliebiges Verzeichnis entpacken.



Zum Vergrößern Bild anklicken

Sofern die neue Datei den gleichen Namen trägt wie die gerade in Excel geöffnete, muss diese natürlich erst geschlossen werden bevor die neue Datei geöffnet werden kann.

Bei Bedarf können Sie mit Hilfe des Lizenzmanagers ihre Lizenz auch deaktivieren, um diese bspw. auf einem anderen Computer nutzen (bzw. aktivieren) zu können. Mehr dazu erfahren Sie im Kapitel "[Lizenzverwaltung QLM](#)".

2.4 Kontakt und Hilfe

Hilfe und Support

Bevor Sie unseren Support kontaktieren prüfen Sie bitte, ob sich ihre Frage mittels dieser Anleitung sowie der enthaltenen [FAQ](#) klären lässt. Nutzen Sie dazu auch die Suchfunktion dieser Hilfe. Falls Sie ihr Problem dann immer noch nicht lösen können, schreiben Sie eine Email an support@fimovi.de in der Sie das Problem bzw. das Fehlverhalten genau schildern.

Vergessen Sie bitte nicht anzugeben, mit welcher Version des Excel-Finanzplan-Tools Sie genau arbeiten und geben Sie bitte ebenfalls an, welche Excel-Version Sie nutzen ([So ermitteln Sie ihre Excel-Version](#)^[11]). Das erspart uns erneute Rückfragen und beschleunigt so den gesamten Support-Prozess.

Kontakt

Fimovi ist ein Angebot der Fimovi GmbH

Fimovi GmbH
Sandstraße 104
40789 Monheim am Rhein

Gesellschaftssitz: Monheim am Rhein
Registergericht: Amtsgericht Düsseldorf, HRB 89004
Geschäftsführer: Dirk Gostomski

Email: support@fimovi.de

Internet: www.fimovi.de

Installation, Lizenzierung und Passworte

Teil



3 Installation, Lizenzierung und Passworte

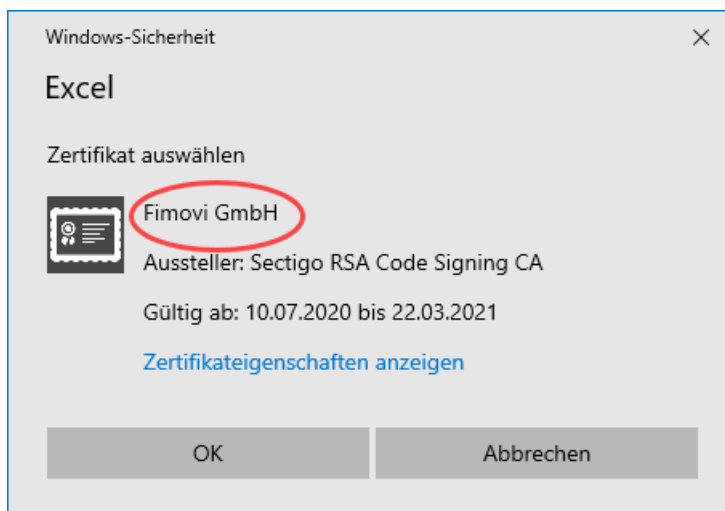
Diesen Abschnitt sollten Sie vor Beginn auf jeden Fall lesen. Ohne die einmalige Aktivierung bzw. Registrierung können Sie die Excel-Datei nicht nutzen. Sie erhalten hier in aller Kürze die wichtigsten Informationen zur Aktivierung (d.h. Bindung der Datei an einen bestimmten Computer), zur Lizenzverwaltung (z.B. bei Wechsel eines Rechners/Mitarbeiters, Austausch von Computern etc.) sowie zum Blattschutz (wichtig, falls Sie eigene Anpassungen und Änderungen durchführen möchten).

3.1 Installation und Aktivierung ihrer Lizenz

Aktivierung der Makros

Wichtig für die Nutzung dieses Excel-Tools ist es, dass zum einen Makros (VBA) immer aktiviert sein müssen, zum anderen muss der Ordner „Lizenz“ immer im gleichen Verzeichnis wie die Excel-Datei selbst sein. Andernfalls kann die Datei nicht geöffnet werden. Dies gilt auch für spätere Kopien oder Variationen ihrer Excel-Datei. Ein Verschieben nur der Excel-Datei ist nicht möglich (außer natürlich zu Sicherungszwecken).

Fimovi hat die enthaltenen Makros (VBA-Code) mit einem speziellen Zertifikat eines vertrauens-würdigen externen Anbieters (**Sectigo**, ehemals Comodo) digital signiert.



Auf diese Weise bekommen Sie eine Warnmeldung, sobald der Code von fremden Dritten verändert wurde. Wir empfehlen ihnen, in Excel im Trust Center bei den Einstellungen für Makros die Option „Alle Makros außer digital signierten Makros deaktivieren“ auszuwählen (siehe Tipp).



Tipp: Stellen Sie sicher, das Makros innerhalb von Excel aktiviert sind

Wir empfehlen ihnen die Grundeinstellung „*Alle Makros außer digital signierten Makros deaktivieren*“, die Sie gleichzeitig vor etwaigen schadhaften Makros aus anderen Excel-Dateien schützt. Einstellen können Sie dies unter Datei => Optionen => Trust Center (früher Sicherheitscenter) => Einstellungen für das Trust Center (früher Sicherheitscenter) => Makroeinstellungen (früher Einstellungen für Makros) => dort „**Alle Makros außer digital signierten Makros deaktivieren**“ anhaken.

Auf diese Weise werden alle nicht signierten Makros ohne Benachrichtigung deaktiviert und Sie sind gegen etwaigen schadhaften Code geschützt.

Sofern Sie selbst die Sicherheitseinstellungen für die Makros nicht anpassen können/dürfen, da in ihrem Unternehmen die Office-Makro-Sicherheitseinstellungen für alle Anwender mittels zentraler Anpassung via Gruppenrichtlinie vereinheitlicht worden sind, wenden Sie sich bitte an ihre IT-Abteilung bzw. ihren Systemadministrator.

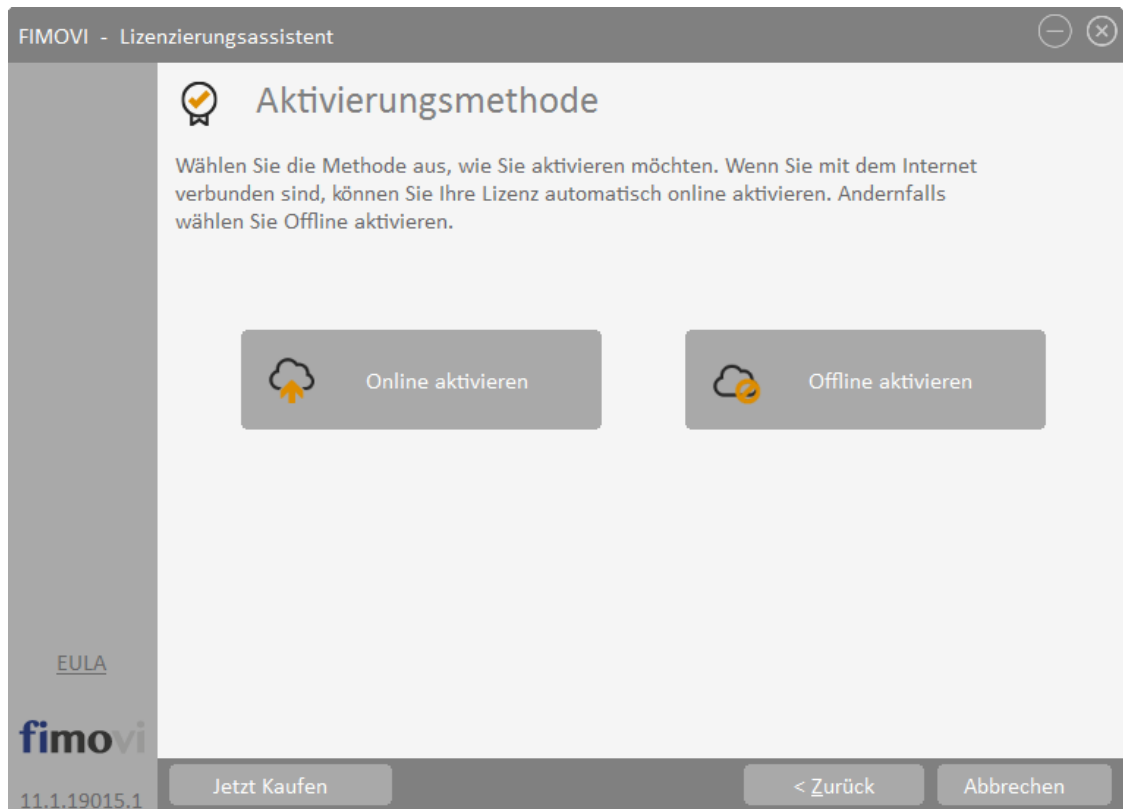
Erstmaliger Start der Datei

Beim erstmaligen Start der Excel-Datei erscheint unser Lizenzierungsassistent (vgl. exemplarischen Screenshot unten). Starten Sie den Aktivierungsprozess, indem Sie den Button „**Aktivieren Sie ihre Lizenz**“ klicken.



Zum Vergrößern Bild anklicken

Sie können die Aktivierung entweder „**Online**“ oder „**Offline**“ vornehmen (Screenshot unten). Wir empfehlen die Online-Aktivierung, weil Sie dann sofort mit dem Tool arbeiten können.



Zum Vergrößern Bild anklicken

3.2 Online Aktivierung

Benutzerregistrierung

Bei der Online-Aktivierung registrieren Sie sich zunächst als Benutzer (siehe folgender Screenshot). Die ersten 3 Eingabefelder (1. Name, 2. E-Mail und 3. Firma) sind dabei Pflichtfelder. Falls Sie das Tool als Privatperson nutzen, tragen Sie im Feld „Firma“ z.B. „privat“ oder irgendetwas anderes ein.

FIMOVI - Lizenzierungsassistent

Benutzerregistrierung

Geben Sie unten ihre Kontaktdaten ein, um Ihre Lizenz zu registrieren.

Vor- und Nachname:

E-Mail:

Firma:

Telefon:

Land:

Kunde mustermann@web.de wurde erfolgreich hinzugefügt.

[Lizenzvertrag](#)

fimo vi

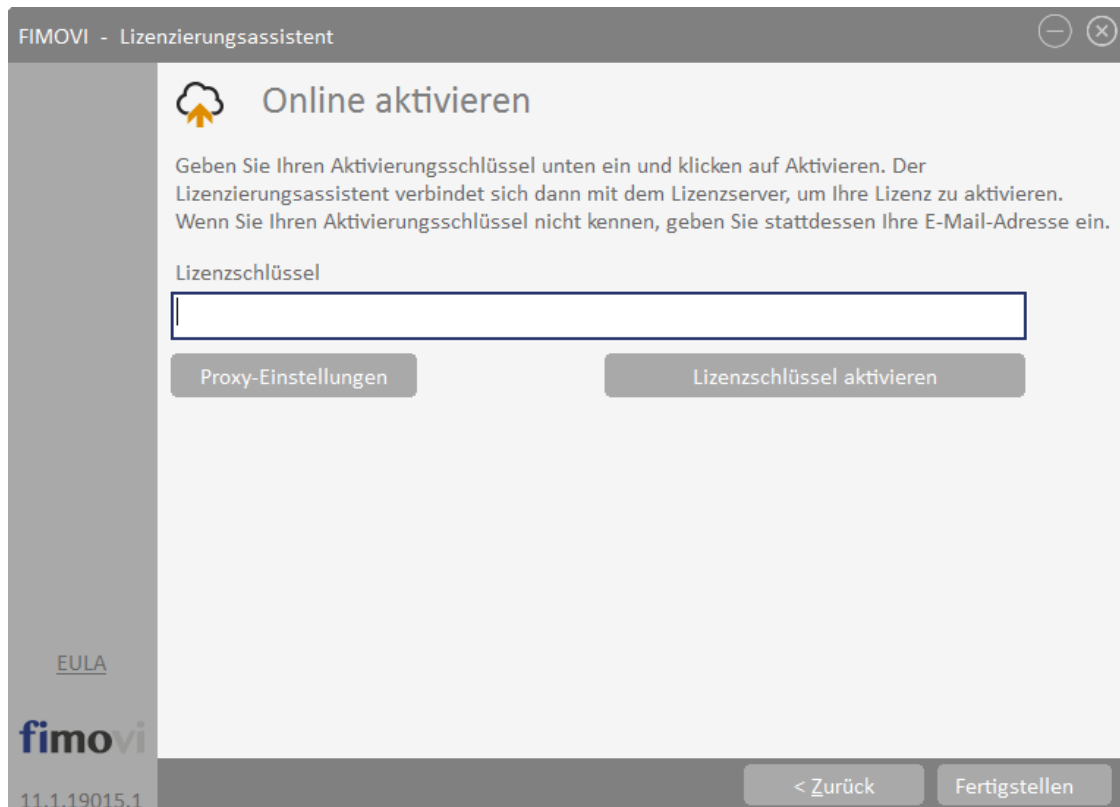
12.0.19101.4

Zum Vergrößern Bild anklicken

Anschließend klicken Sie auf die Schaltfläche „**Register**“. Direkt darunter wird Ihnen in der Folge angezeigt, ob die Registrierung erfolgreich war.

Klicken Sie danach auf die Schaltfläche „**Weiter** >“ unten rechts im Dialog-Fenster.

In dem dann erscheinenden Fenster geben Sie ihren Aktivierungscode bzw. Lizenzschlüssel in das vorgesehene Feld - z.B. durch copy & paste - ein (Screenshot unten). Den Lizenzschlüssel haben Sie bei Ihrem Kauf erhalten (Bestandteil der Bestätigungs-E-Mail). Sofern es sich bei Ihnen um eine Testversion handelt, erhalten Sie ebenfalls einen entsprechenden Aktivierungscode per E-Mail an die von Ihnen angegebene Adresse.



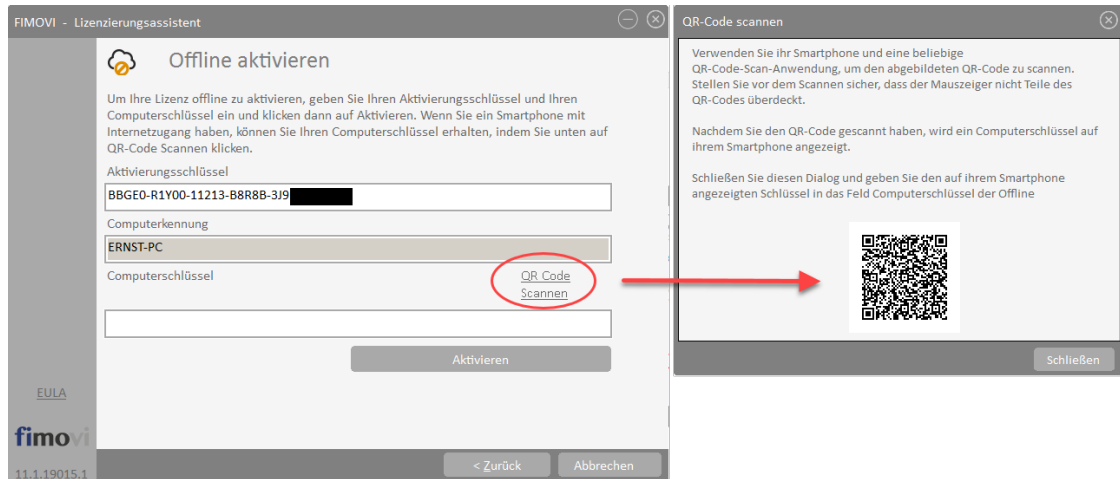
Zum Vergrößern Bild anklicken

Klicken Sie nach Eingabe ihres Lizenzschlüssels die Schaltfläche „**Lizenzschlüssel aktivieren**“. Nach Prüfung wird die erfolgreiche Aktivierung bestätigt. Andernfalls erhalten Sie eine entsprechende Hinweismeldung (z.B. bei Eingabe eines falschen Aktivierungscodes).

3.3 Offline Aktivierung

Registrierung mittels QR Code

Bei der Offline-Aktivierung müssen Sie im entsprechenden Fenster ihren Aktivierungs- und ihren Computerschlüssel eingeben (siehe Screenshot unten). Den Aktivierungsschlüssel haben Sie per E-Mail erhalten (entweder direkt nach dem Kauf oder nach der Anforderung einer Testversion). Den Computerschlüssel erhalten Sie, wenn Sie mit ihrem Smartphone einen QR-Code scannen. Dazu klicken Sie auf den Link „**QR Code Scannen**“ (siehe Markierung im folgenden Screenshot).



Zum Vergrößern Bild anklicken

Es öffnet sich dann ein neues Fenster mit einem QR-Code (siehe rechte Seite Screenshot oben). Stellen Sie sicher, dass kein Mauszeiger im Bereich des QR-Codes zu sehen ist. Nachdem Sie den QR-Code mit ihrem Smartphone (mit einer beliebigen Scan-App) eingescannt haben, erscheint ein Computerschlüssel auf dem Display ihres Smartphones. Dieser Computerschlüssel muss in das entsprechende Eingabefeld im Lizenzierungs-assistenten eingegeben werden.

Nach einem Klick auf „**Aktivieren**“ erfolgt eine Prüfung und die erfolgreiche Aktivierung wird bestätigt. Bei Fehlern erhalten Sie entsprechende Hinweismeldungen.

3.4 Lizenzverwaltung (QLM) - Selbsthilfe auf Webseite

Lizenzinformationen und -verwaltung - Eigenständig auf unserer Webseite durchführen

Die Online „Lizenzverwaltung (QLM)“ finden Sie auf unserer Webseite im Menüpunkt „**Produkte**“ unter „**Sonstiges**“ (rechte Seite) oder direkt unter folgendem Link: www.fimovi.de/lizenzverwaltung-qlm/

QLM steht dabei für „*Quick License Manager*“. Dort können Sie ihre erworbenen Lizenzen und Aktivierungen verwalten, Informationen zu ihrer Lizenz abrufen oder falls Sie ihren Lizenzschlüssel vergessen haben für ihre registrierte E-Mail-Adresse eine erneute Zusendung veranlassen (vgl. Screenshot: QLM Lizenzverwaltung).



Aktivieren Sie eine Lizenz

Aktivieren Sie eine Lizenz für ein System, das nicht mit dem Internet verbunden ist.



Deaktivieren Sie eine Lizenz

Deaktivieren Sie die Lizenz eines Systems, um die Lizenz auf einem anderen System zu aktivieren.



Holen Sie sich Lizenzinformationen

Erhalten Sie detaillierte Informationen zu Ihrer Lizenz



E-Mail-Lizenzschlüssel

Wenn Sie Ihre Lizenzschlüssel vergessen haben, geben Sie Ihre registrierte E-Mail-Adresse ein und wir senden Ihnen eine E-Mail.

Zum Vergrößern Bild anklicken

Das Planungswerkzeug «Excel-Finanzplan-Tool Immobilien» lässt sich mit einem Standard-Lizenzschlüssel auf bis zu 2 Computern nutzen (aktivieren). Die Lizenz wird dabei im Rahmen der Aktivierung an den jeweiligen Computer gebunden.

Sofern das Tool bei ihnen bzw. innerhalb ihres Unternehmens auf mehr als 2 Rechnern genutzt werden soll, ist der Erwerb von weiteren Lizenzen bzw. einer Volumenlizenz erforderlich. In diesen Fällen kontaktieren Sie uns bitte via E-Mail an support@fimovi.de.

Mit unserem leistungsfähigen Lizenzsystem können Sie aber jederzeit selber entscheiden, auf welchen Computern Sie ihre erworbenen Excel-Vorlagen aktivieren oder deaktivieren wollen. Dies erledigen Sie u.a. auf unserer Webseite Lizenzverwaltung (QLM).

a.) Aktivierung einer Lizenz

Zum Aktivieren klicken Sie auf den Link „**Aktivieren Sie eine Lizenz**“. Auf der nächsten Seite müssen Sie dann 1. ihren Aktivierungscode (= Lizenzschlüssel) eingeben, 2. aus dem Dropdown das entsprechende Produkt auswählen (Hinweis: Der Screenshot zeigt exemplarisch das Tool Reisekostenabrechnung) und 3. ihre Computer-ID (= Computername bzw. Hostname) eingeben (siehe folgender Screenshot).

The screenshot shows a web form for 'Offline-Lizenzaktivierung' by SORACO. The form includes three input fields: a text field for the activation key (containing 'BBGE0-R1Y00-11213-B8R8B-3J9E8-'), a dropdown menu for product selection (showing 'Excel-Reisekostenabrechnung 2019 19.0'), and a text field for the computer ID. A checkbox labeled 'Generiere eine Lizenzdatei' is present. Below the fields is a 'Computerschlüssel' label and an empty text input field. An orange 'aktivieren Sie' button is at the bottom right. The form is powered by QLM.

SORACO Offline-Lizenzaktivierung

Geben Sie Ihren Aktivierungsschlüssel und Ihre Computer-ID ein

BBGE0-R1Y00-11213-B8R8B-3J9E8- [redacted] **1**

Excel-Reisekostenabrechnung 2019 19.0 **2**

Computer-ID **3**

Generiere eine Lizenzdatei

Computerschlüssel

aktivieren Sie

powered by QLM

Zum Vergrößern Bild anklicken

Sofern Sie ihre Computer-ID bzw. ihren Computernamen nicht kennen, können Sie diesen ganz einfach ermitteln. Drücken Sie bspw. die WINDOWS Taste + PAUSE Taste oder im Windows-Explorer => Rechtsklick auf Computer => Eigenschaften oder Rechtsklick auf Arbeitsplatz => Einstellungen => Computername.

Im Feld Computerschlüssel müssen keine Eingaben getätigt werden. Die Checkbox „**Generiere eine Lizenzdatei**“ muss ebenfalls nicht angehakt werden (falls doch erhalten Sie nochmals die xml-Lizenzdatei). Anschließend klicken Sie „**aktivieren Sie**“ zur Aktivierung.

b.) Deaktivierung einer Lizenz

Die Deaktivierung einer Lizenz, z.B. weil Sie diese auf einem anderen Computer nutzen wollen, lässt sich genauso einfach durchführen. Nach einem Klick auf „**Deaktivieren Sie eine Lizenz**“ geben Sie lediglich ihren Aktivierungscode (= Lizenzschlüssel) sowie ihre Computer-ID (= Computername) ein und klicken auf „**Deaktivieren**“.

c.) Lizenzinformationen abrufen

Neben der Aktivierung und Deaktivierung bietet Ihnen unsere Webseite „Lizenzverwaltung“ auch die Möglichkeit unter „**Holen Sie sich Lizenzinformationen**“ eine Übersicht aller Computer zu erhalten, auf denen das Produkt aktiviert wurde (vgl. Screenshot "QLM Lizenzverwaltung" weiter oben). Dazu müssen Sie auf der Folgeseite lediglich ihren Lizenz- bzw. Aktivierungsschlüssel eingeben und auf „**OK**“ klicken (zuvor müssen Sie bestätigen, dass Sie kein "Roboter" sind).

d.) Lizenzschlüssel erneut anfordern

Sollten Sie ihre Lizenzschlüssel nicht mehr zur Verfügung bzw. vergessen haben, können Sie unter „**E-Mail-Lizenzschlüssel**“ einfach ihre registrierte E-Mail-Adresse eingeben und anschließend erhalten Sie eine E-Mail mit den gewünschten Informationen.

3.5 Blattschutzkennwort

Passwort zur Entfernung des Blattschutzes

Im Auslieferungszustand sind alle Tabellenblätter mit einem Blattschutz versehen. In diesem „Airbag-Modus“ sind Sie vor dem unbeabsichtigten Löschen von Formeln oder Bezügen geschützt. Auf diese Weise kann eine einwandfreie Funktion auch im Fall von nur geringen Excel-Kenntnissen sichergestellt werden. Sie können in diesem Modus bequem und schnell mit der Tab (= Tabulator)-Taste von Eingabezeile zu Eingabezeile springen. Die Formeln sind trotz Blattschutz in allen Zellen sichtbar, so dass sie bei Bedarf auch nachvollziehen können, wie bestimmte Werte berechnet werden.

Ein wesentliches Feature des Excel-Finanzplan-Tools ist aber seine vollständige Transparenz und Erweiterbarkeit. Sofern Sie Erweiterungen oder umfangreiche Bearbeitungen vornehmen sollen, können Sie jederzeit auf den einzelnen Blättern den Blattschutz entfernen. Es wird **kein** Blattschutz**kennwort** verwendet.

Bei größeren Änderungsvorhaben auf mehreren Blättern haben wir zu ihrer Arbeitserleichterung ein Makro vorbereitet, welches den Blattschutz auf allen Blättern mit wenigen Klicks entfernt. Dazu gehen Sie bitte auf das Register "Entwicklungstools" ([Register "Entwicklungstools" einblenden](#)¹⁰⁰), klicken in der Gruppe "Code" auf Makros und wählen das Makro "**Modus_Bearbeitung**". In der sich öffnenden Dialogbox geben Sie das Passwort "**0815**" ein und klicken auf OK.

Es sollten keine eigenen (dem Programm unbekannt) Blattschutzkennworte verwendet werden, da ansonsten das oben genannte Makro "**Modus_Bearbeitung**" nicht mehr korrekt arbeitet.

Bitte beachten Sie, dass wir die Entfernung des Blattschutzes und Veränderungen von Formeln oder anderen Inhalten nur versierten Excel-Nutzern empfehlen. Auf jeden Fall sollten Sie ihre Datei vorher nochmals sichern.



Wichtig

Die Excel-Funktion „**Arbeitsmappe schützen**“ darf nicht verwendet werden. Sollte Sie die Arbeitsmappe dennoch mit dieser Funktion schützen, erhalten Sie vor dem Schließen bzw. Speichern eine Hinweismeldung in der Sie aufgefordert werden, den Schutz wieder zu entfernen. Andernfalls ist keine Speicherung möglich.

Allgemeiner Überblick

Teil

IV

4 Allgemeiner Überblick

In diesem Kapitel erhalten Sie Informationen zum Aufbau der Datei, zu den wichtigsten Zellenformatvorlagen und Planungsgrundsätzen sowie Tipps zur schnellen Navigation im Tool.

4.1 Schnellstart

So gelingt der Schnellstart

Dieser Abschnitt richtet sich an diejenigen, die keine Freunde von vielen Worten sind, sondern verständlicherweise gleich mit ihrer Planung beginnen wollen. Sofern Sie die folgenden Hinweise beachten, sollten die ersten Schritte wie gewünscht gelingen:

1. Excel-Datei des EFT öffnen (vorher bzw. bei der ersten Nutzung muss die Datei einmalig lizenziert bzw. aktiviert werden => siehe [Hinweise zur Aktivierung](#)¹⁹)
2. Auf das Blatt "**Annahmen**" gehen und dort ganz oben auf den Makro-Button "**Neues Planung - Alle Inhalte löschen**" klicken. Dadurch werden alle [Musterdaten des fiktiven Immobilienprojektes gelöscht](#)³³.
3. Anschließend die Datei unter neuem, beliebigen Namen auf ihrem Computer speichern. Auf diese Weise behalten Sie die Originaldatei unverändert und können diese bei Bedarf nochmals ansehen oder als Master nutzen, sofern z.B. versehentlich etwas gelöscht wurde. Die Datei wird übrigens automatisch bei jedem Schließen gespeichert, so dass keine Eingaben verloren gehen.
4. Mit der Eingabe der "Allgemeinen Planungs- und Modellannahmen" (oben auf dem Blatt "**Annahmen**") beginnen. Wichtig ist insbesondere die Länge des Planungshorizontes bzw. die der einzelnen Phasen. Diese können zwar auch später noch geändert werden, allerdings müssen dann i.d.R. auch andere Anpassungen (z.B. bei der Verteilung der Investitionen) nachgezogen werden (Details dazu finden Sie [hier im Abschnitt Phasen](#)⁴⁹).
5. Weitere Annahmen auf dem Blatt "**Annahmen**" vorgeben (soweit diese bereits bekannt, Anpassung auch später jederzeit problemlos möglich). Achten Sie auch auf die erläuternden Kommentare/Notizen, die Sie in vielen Zellen finden. Diese sind an den roten Dreiecken oben rechts in der Zelle erkennbar. Den Abschnitt Finanzierung zunächst ignorieren und noch nicht ausfüllen. Vorher sollten die Einnahmen geplant werden.
6. Planungsannahmen für die Einnahmen auf dem gleichnamigen Tabellenblatt ausfüllen. Dort wird unterschieden in Einnahmen in den Bereichen Wohneinheiten, Gewerbeeinheiten, Garagen-, Park- und Stellplätze sowie Sonstige Einnahmen.
7. Schließlich gilt es, die Finanzierung des Gesamtprojektes auf dem Blatt "Annahmen" zu planen. Da es dort "unendliche" viele Kombinationsmöglichkeiten

aus Eigen- und Fremdkapitalbausteinen mit bis zu 6 Darlehen gibt, empfehlen wir bei der ersten Nutzung die Erläuterungen zum Thema [Finanzierungskaskade](#)¹⁸¹ zu lesen.

4.2 Planungsdaten löschen

Automatisch alle Plandaten löschen

Die von ihnen erworbene Excel-Datei enthält bereits zu Illustrationszwecken ein beispielhaftes Immobilienprojekt. Bitte beachten Sie, dass **alle Annahmen und Zahlenwerte rein fiktiv** sind und nur die Möglichkeiten und Funktionsweise des Finanzplan-Tools verdeutlichen sollen. Achten Sie aus diesem Grund darauf, dass Sie im Rahmen der Entwicklung ihrer eigenen Planung nicht aus Versehen Inhalte des Beispiels übernehmen. Vor Beginn empfiehlt sich die Löschung der fiktiven Daten.

Um ihnen die Arbeit zu erleichtern und Zeit zu sparen können Sie für eine neue Planung auf den Button „**Neues Planung - Alle Inhalte löschen**“ oben auf dem Tabellenblatt „**Annahmen**“ klicken.

Hier klicken, um schnell alle Inhalte zu löschen!

Neue Planung – Alle Inhalte löschen

Anschließend werden, nach einer Sicherheitsabfrage, alle Inputdaten gelöscht und einige Voreinstellungen auf Standardwerte zurückgesetzt.



Achtung

Die Löschkaktion kann bis zu 20 Sekunden dauern und nicht rückgängig gemacht werden. Sie haben vor der Ausführung nochmals die Möglichkeit den Vorgang abubrechen und können dann das Modell ggf. unter einem anderen Dateinamen speichern.

Manuelles Löschen von Plandaten

Sofern Sie manuell Daten aus bestehenden Planungen löschen wollen, achten Sie darauf, dass grundsätzlich nur Inhalte der speziell formatierten „Inputzellen“ (Zellenformatvorlagen: **Annahme** und **Annahme_perm**) gelöscht werden dürfen. Beim Löschen anderer Zellen können ggf. aus Versehen Formeln oder andere Bestandteile gelöscht werden, die für ein ordnungsgemäßes Funktionieren des Excel-Finanzplan-Tool essentiell sind. Sofern der Blattschutz aktiviert ist (z.B. im

Auslieferungszustand) können nur die genannten "Inputzellen" gelöscht werden, die anderen sind automatisch gesperrt.

Der [Blattschutz](#)²⁹ kann bei Bedarf von ihnen entfernt werden.

4.3 Wichtige Formate

In diesem Abschnitt erfahren Sie mehr über wichtige Formate und Formatierungsoptionen

Zellenformatvorlagen und ihre Vorteile

Das Excel-Finanzplan-Tool wurde komplett unter Verwendung von Zellenformatvorlagen entwickelt. Zellenformatvorlagen können verwendet werden, um mehrere Formate in einem einzigen Schritt anzuwenden. In einer Zellenformatvorlage lassen sich grundsätzlich alle Formatierungsmerkmale speichern, die auch in den Einstellungsmöglichkeiten im Dialog **„Zellen formatieren“** definiert werden können („**Strg+1**“) z. B. Schriftarten und Schriftgrößen, Zahlenformate, Zellrahmen und Zellenschattierungen usw.

Benutzerdefiniert					
Annahme	Annahme_perm	Bezeichnung...	Blatt_1	Blatt_2	Blatt_3
Datum	Einheit	Ext_Link	Flag	Hinw_DEU	Hinw_ENG
Hyperlink-Text	Kommentar	Kontrolle_DEU	Kontrolle_ENG	Leere_Zelle	Line_Summary
Quotient	Referenz_InS...	Referenz_Off...	Schalter_DEU	Scha_Leere_Zelle	Status_in_Ar...
Status_in_O...	Status_Prue...	Tabellen_Ueb	Techn_Eingabe	Ueb1	Ueb2
Ueb3	Ueb4	Zahl_Prozent	Zahl_Standard	Zeile_Abgren...	Zeile_Schlus...
Zeile_Spalten...	Zeile_Summe	Zeile_Zw-sum...			
Gut, Schlecht und Neutral					
Standard					
Daten und Modell					
Besuchter Hy... Link					
Zahlenformat					
Dezimal [0]	Komma	Prozent			
<input type="checkbox"/> Neue Zellenformatvorlage... <input type="checkbox"/> Formatvorlagen zusammenführen...					

Übersicht aller benutzerdefinierten Zellenformatvorlagen im EFT

Die wesentlichen Vorteile dabei sind:

1. Erheblicher Zeitgewinn, da komplexe Formatierungen mit einem „Klick“ erstellt werden können
2. Professionelles und stringentes Layout (erhöht Transparenz und Orientierung im Modell)
3. Einfache (auch nachträgliche) Anpassung für gesamtes Modell möglich (z.B. gemäß Unternehmens CI oder spezielle Farben etc.)

Vorbereitete Zellenformatvorlagen im EFT

Die Excel-Datei des EFT enthält einen kompletten Satz an Zellenformatvorlagen deren Formatierungen und Bezeichnungen Sie auf dem Blatt „**Formate**“ einsehen können. Jede Zellenformatvorlage bzw. deren Formatierung hat eine bestimmte Funktion, wodurch das gesamte Modell leichter zu nutzen und zu verstehen ist, auch für Externe.

Die wichtigsten, die Sie kennen sollten sind:

Individuelle Zellformatierungen

Tabellen_Ueb	Tabellen Überschrift
Annahme	100
Referenz_InSheet	100
Referenz_OffSheet	100
Bezeichnung_Eingabe	Bezeichnung
Technische_Eingabe	100
Leere_Zelle	
Externer_Link	100,0
Flag (Standard)	

Zum Vergrößern Bild anklicken

Übersicht der wichtigsten Zellenformatvorlagen aus dem Blatt Formate

Bei den Zahlenformaten hat es sich durchgesetzt, dass negative Werte (z.B. für Auszahlungen) in Klammern, also z.B. **(200)** anstatt **-200**, dargestellt werden. Das Format ist außerdem so gewählt, dass negative und positive Werte exakt untereinander ausgerichtet werden, trotz der Klammern.

Zellen mit dem Wert Null (0) erkennen Sie an einem **"-"** anstatt einer **"0"**. Dadurch wird die Planung viel übersichtlicher, weil bspw. bei verkürztem Planungshorizont im hinteren Bereich nicht überall Nullen auftauchen.

Bedeutung und Funktion wichtiger Zellenformatvorlagen

In der folgenden Tabelle finden Sie eine Erläuterung zur Bedeutung und Funktion der wichtigsten, im vorherigen Abschnitt erwähnten, Zellenformatvorlagen.

Bezeichnung / Name	Bedeutung / Funktion
Annahme	Input- bzw. Eingabezellen: Hier können von ihnen Eingaben gemacht werden (und zwar ausschließlich in die so formatierten Zellen) Bitte beachten Sie jeweils die vorgegebenen Einheiten (z.B. EUR, %, p.a., pro Monat etc.).
Annahme_perm	Input- bzw. Eingabezellen mit identischem Layout wie "Annahme" aber diese Inputzellen werden bei Ausführung des " Löschmakros " nicht geleert, bleiben also permanent erhalten.
Referenz_InSheet	Eine Formatierung für Zellen mit einem Rahmen, um diese auffälliger zu formatieren.
Referenz_OffSheet	Ein Link zu einer Zelle auf einem anderen Blatt (in seltenen Fällen auch zu einer weiter entfernten Zelle auf demselben Blatt). Funktion: Sie müssen nicht erst das Blatt wechseln um zu schauen, um welchen Wert es sich handelt, außerdem bleiben die Formeln kürzer und übersichtlicher.
Bezeichnung_Eingabe	Hier können Sie eine individuelle Bezeichnung/Namen vergeben, der durch das ganze Modell mitgeführt wird und ggf. auch automatisch in Auswahlboxen auftaucht.
Technische_Eingabe	Eine vorgegebene technische Eingabe, die nicht verändert werden kann.
Leere_Zelle	Zellen mit dieser Formatvorlage müssen leer bleiben, da teilweise Formeln darauf referenzieren und bei Füllung Fehler verursacht würden.

Zellnamen und Konstanten

Neben den erläuterten Zellenformatvorlagen enthält die Excel-Datei vordefinierte Zellnamen und Konstanten.

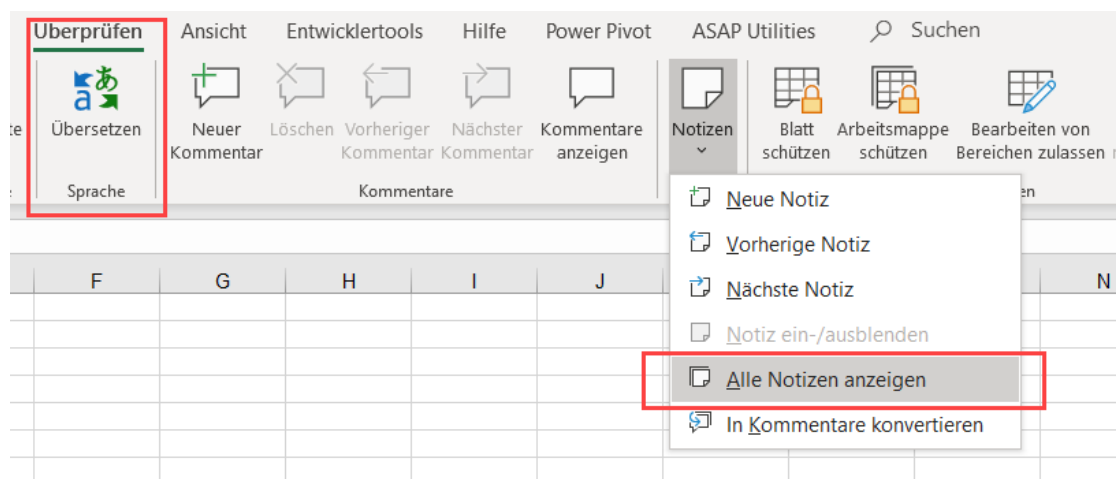
Die Verwendung von Zellnamen in Formeln erleichtert das Verständnis bei der Analyse von komplexen Funktionen. Auch Externe können schnell und einfach nachvollziehen, dass bspw. ein Monatswert abgeleitet wurde indem der Jahresausgangswert durch **„Monate_Jahr“** geteilt wurde.

Regelmäßig in Finanzmodellen verwendete Konstanten (z.B. Quartale pro Jahr, Monate pro Jahr, Tausend, Millionen etc.) sind auf dem Blatt **„Formate“** definiert und mit „sprechenden“ Zell- bzw. Bereichsnamen versehen.

Einen vollständigen Überblick über alle in der Excel-Datei verwendeten Namen finden sie schnell im Namensmanager. Diesen erreichen sie im Register **„Formeln“** in der Gruppe **„Definierte Namen“** durch einen Klick auf die Schaltfläche **„Namensmanager“** (oder einfach **„Strg+F3“**). Hier sehen sie den Namen, den jeweiligen Wert und wo die Definition zu finden oder ggf. zu ändern ist.

Kommentare - Hilfreiche Zusatzinformationen direkt im EFT

Das Excel-Tool enthält zahlreiche Erläuterungen und Hinweise in Form von so genannten Notizen (in früheren Excel-Versionen als Kommentare bezeichnet). Diese sind erkennbar an der roten Ecke oben rechts in einer Zelle. Normalerweise sind die Hinweise lesbar, sobald man mit der Maus auf die Zelle geht. Bei der erstmaligen Nutzung hilft es ggf. zeitweilig alle Notizen einzublenden. Dies lässt sich ganz einfach über eine entsprechende Schaltfläche in der Registerkarte **„Überprüfen“** bewerkstelligen.



Beispiel eines Notizfeldes auf dem Blatt **"Annahmen"** am Auswahlfeld für den AfA-Satz:

Investitionen / Herstellungskosten: Planungsphase

Zeitraum der Planungsphase: 1. Jul. 20 bis 31. Dez. 21

AfA-Sätze zu Beginn definieren in Zeilen 193 ff.

Bezeichnung / Kategorie	AfA-Satz (Auswahl)	Nutzungsdauer (Jahre)	Gesamtwert (in €)
Projektierungskosten	AfA-Satz 5	50 Jahre	
Konzeptionskosten Finanzierungsstruktur	AfA-Satz 1	1 Jahre	
Konzeptionskosten Geschäftsstruktur	AfA-Satz 1	1 Jahre	
Planungskosten	AfA-Satz 5	50 Jahre	
	Keine AfA	0 Jahre	

www.financial-modelling-videos.de:
Die Höhe der AfA-Sätze kann weiter unten bei Bedarf angepasst werden.

Zum Vergrößern Bild anklicken

Verwendung von Datenüberprüfung und Bedingten Formatierungen

Während Datenüberprüfungen dazu dienen die Eingabemöglichkeiten in diesem Tool an vielen Stellen auf sinnvolle Alternativen zu begrenzen und damit der Vereinfachung und Fehlervermeidung dienen, zielen die bedingte Formatierungen darauf ab, die Verständlichkeit, Übersicht und Transparenz des Finanzplan-Tools signifikant zu erhöhen. Außerdem wird eine schnelle Orientierung und Navigation innerhalb des umfangreichen Finanzplan-Tools erleichtert.

Datenüberprüfungen

Durch die Verwendung von Datenüberprüfungen im EFT erhalten Sie bei unzulässigen Eingaben i.d.R. eine Hinweismeldung, so dass Sie ihre Eingaben unmittelbar korrigieren können.

Planungshorizont für die Finanzplanung

Startdatum für die Planung	Datum	03.04.2015
Planjahre: Rumpfgeschäftsjahr + x weitere Planjahre	weitere Jahre	4 Jahr(e)
Ende des Planungszeitraums	Datum	31.12.2019
IST-Daten berücksichtigen bis zum	Datum	30. Apr. 15

Eingabebeschränkung

Bitte ersten Tag eines Monats eingeben

Wiederholen Abbrechen Hilfe

Zum Vergrößern Bild anklicken

Beispiel: Modellstartdatum => Eingabebegrenzung auf 1. Tag des Monats

Ein weiteres Beispiel ist die Vorgabe negativer Eingabewerte, z.B. für Tilgungsbeträge bei Darlehen.

4. Darlehen 2: Sparkasse Oberhausen

Zi manuell? Nein Zi werden autom. berechnet

letzte Darlehensaufnahme	30.04.15	10.000	10.000
Darlehensaufnahme			
Tilgung		(2.500)	2500
Zwischensaldo			

Achtung

Tilgungsbetrag bitte negativ eingeben!

Wiederholen Abbrechen Hilfe

Zum Vergrößern Bild anklicken

Auf diese Weise lassen sich häufige Eingabefehler direkt abfangen und die Modellintegrität bleibt erhalten.

Bedingte Formatierungen

Beispiele für die Verwendung von bedingten Formatierungen sind:

1. Flags bzw. Zeiger
2. Schalter und Kontrollen
3. Kennzeichnung von Minimum- bzw. Maximumwerten sowie
4. Hervorhebung bzw. Ausblendung von bestimmten Werten und Auswahlen

Als ein ausgewähltes Beispiel aus dem Excel-Finanzplan-Tool seien die Eingabefelder genannt, die sofern der Modellzeitraum endet (siehe Screenshot), schraffiert dargestellt werden. Dadurch wird ihnen signalisiert, dass Eingaben in diesen Zellen nicht erforderlich sind.

Umsatzplanung								
Modell: Fiktive 5 Jahres-Finanzplanung		Zum Inhaltsverzeichnis						
Modellintegrität: <input type="button" value="Ok"/>		Zur Fehleranalyse						
Start der Periode				1. Okt. 19	1. Nov. 19	1. Dez. 19	1. Jan. 20	1. Feb. 20
Ende der Periode				31. Okt. 19	30. Nov. 19	31. Dez. 19	31. Jan. 20	29. Feb. 20
Planungszeitraum	Start: 1. Apr. 15	Ende: 31. Dez. 19	31. Mrz. 15					
			57					
Umsatzplanung								
<i>(alle Positionen netto, also ohne MwSt. planen)</i>								
1. Methode: Pauschale Umsatzeingabe		<i>Werte ohne Umsatzsteuer eingeben !</i>						
Umsatz Bezeichnung 1	EUR	MWSt.-Satz 2	7,0%	5.482.532	144.954	146.983	149.041	
Umsatz Bezeichnung 2	EUR	MWSt.-Satz 2	7,0%	-				
Umsatz Bezeichnung 3	EUR	MWSt.-Satz 1	19,0%	250				
Umsatz Bezeichnung 4	EUR	Ohne MWSt. (0%)	-	-				
Gesamtumsatz	EUR			5.482.782	144.954	146.983	149.041	151.127 153.243

Zum Vergrößern Bild anklicken

Darüber hinaus wurden die Formeln der Zeilensummen so angepasst, dass auch nur die Werte im Modellzeitraum, also die Werte der nicht schraffierten Zellen, berücksichtigt werden.



Hinweis

Falls Sie mehr erfahren wollen über die Möglichkeiten und Verwendung von bedingten Formatierungen, Datenüberprüfungen sowie benutzerdefinierte Zahlenformate, so finden Sie kostenlose Excel-Tutorials (inkl. Excel-Dateien mit Beispielen) auf dieser fimovi Webseite im Blog-Bereich:

www.fimovi.de/blog

4.4 Finanzplanungsgrundsätze

Grundprinzipien der ordnungsgemäßen Erstellung von Finanzplanungen

Das EFT ist nach etablierten „Best Practice Financial Modelling“ Grundsätzen entwickelt worden. Dabei handelt es sich um eine Vielzahl von Grundprinzipien, die eine ordnungsgemäße Erstellung von Finanzmodellen sicherstellen. Diese Standards sorgen für 1. Konsistenz, Transparenz und Verständlichkeit, 2. ein Höchstmaß an Flexibilität sowie 3. für aussagekräftige Präsentation der wesentlichen Ergebnisse.

Die wichtigsten Grundsätze dabei sind:

- Eine Formel pro Zeile => Transparenz und schnelles Durchkopieren möglich (Ausnahme: rote Übersichtsblätter)
- Keine Konstanten direkt in die Formel (bei Konstanten stattdessen Namen nutzen)
- Dynamische, leicht anpassbare Zeitskala => Einfache Anpassungen z.B. bei Verschiebungen, Verzögerungen möglich
- Gleiche Zeiteinteilung auf jedem Tabellenblatt (z.B. erste Periode immer in Spalte J (oder andere Spalte falls mehr Platz benötigt wird))
- Leere Reservezeilen bereits bei Modellentwicklung berücksichtigen
- Verwendung von speziellen, [individuellen Zellenformatvorlagen](#)^{□34}
- [Eingabezellen](#)^{□34} schnell identifizierbar, da einheitlich formatiert
- Für jede Zeile bzw. jeden Eingabewert die verwendete Einheit klar definiert (z.B. EUR, %, pro Monat etc.)
- Nachvollziehbare und eindeutige Zellbeschriftungen
- [Aussagekräftige Benennung/Beschriftung](#)^{□42} der einzelnen Unterabschnitte auf jedem Tabellenblatt
- Klarer Aufbau und Gliederung auf Tabellenblättern, wo sinnvoll Zeilen und Spalten zur besseren Übersicht gruppieren
- Verwendung von [bedingten Formatierungen](#)^{□34} (z.B. Flags, Schalter, Fehlermeldungen)
- Alle [Tabellenblätter eindeutig benennen](#)^{□42}, sinnvolle Reihenfolge und Farbkodierung je nach Funktion

- Integritätsprüfungen (Kontrollsummen u. -schalter) verwenden (z.B. Mittelverwendung = Mittelherkunft; Aktiva = Passiva; Cash nie < 0 etc.)
- Durchgängige Verwendung von Zeilensummen (Kontrollfunktion, Plausibilität)

4.5 Aufbau und Navigation im Tool

Das Excel-Finanzplan-Tool Immobilien besteht aus verschiedenen Tabellenblättern, die miteinander verlinkt sind. Dabei haben die Farben der einzelnen Tabellenblätter spezifische Bedeutungen. Wie genau das Excel-Finanzplan-Tool aufgebaut ist (Blattlogik) und wie Sie schnell durch das gesamte Modell navigieren können erfahren Sie in diesem Abschnitt.

Enthaltene Tabellenblätter

Das Excel-Finanzplan-Tool Immobilien enthält im Auslieferungszustand die folgenden Tabellenblätter:



Grundsätzlich hat dabei die jeweilige Registerfarbe eine spezifische Bedeutung:

1. Alle rot eingefärbten Register sind Ausgabe bzw. Übersichtsblätter. Diese beziehen ihre Daten automatisch von den übrigen Blättern, auch sind hier keine Eingaben erforderlich bzw. möglich. Die Blätter sind für eine Analyse, Ausdruck bzw. Export gedacht und entsprechend vorformatiert.
2. Alle gelben Blätter sind Eingabeblätter auf denen Sie Werte eingeben bzw. Voreinstellungen treffen müssen. Dabei sollten Sie mit dem Blatt „**Annahmen**“ beginnen.
3. Grau gefärbte Blätter sind Berechnungsblätter (z.B. „**Finanzierung**“ und „**AfA+Steuern**“). Hier sind keine Eingaben möglich/erforderlich. Die auf diesen Blättern ermittelten Werte werden i.d.R. für die (roten) Ausgabeblätter genutzt.
4. Schwarze Blätter sind Hilfsblätter ("**Timing**", "**Formate**") die im Grunde ausgeblendet werden können, aber für alle Berechnung zwingend benötigt werden. Wir haben diese Blätter rechts angeordnet, so dass diese eigentlich nicht stören.

Navigation innerhalb des Tools

Um zwischen den einzelnen Tabellenblättern (= Register) zu wechseln gibt es mehrere Möglichkeiten. Neben der Standardmethode, die Blattregisterkarten mit der Maus anzuklicken gibt es noch die Option, am linken unteren Excel-Fensterrand einen Rechtsklick auf die Navigationsschaltfläche links neben dem ersten Register („**Fimovi**“) zu machen (auf den beiden Pfeilen < >). Es erscheint dann eine Liste aller Tabellenblätter inklusive Bezeichnungen. Das gewünschte Tabellenblatt lässt sich einfach auswählen und durch Klick auf „OK“ wird es direkt angesprungen.

Darüber hinaus finden Sie auf dem Blatt „**Inhalt**“ eine Übersicht aller Tabellenblätter und können über die jeweiligen Buttons auf der rechten Seite (siehe Screenshot unten) die gewünschten Blätter auch direkt anspringen. Der Button „Inhaltsübersicht“ in der Kopfzeile jedes Blattes führt Sie wieder zurück auf dieses Navigationsblatt.

Inhaltsübersicht & Navigation: Excel-Finanzplan-Tool IMMOBILIEN

Hausbauprojekt - Finanzierung Beispielhaus

1. Planung (Eingabeblätter)

- 1.1 Allgemeine Planungsannahmen
- 1.2 Planungsdetails Einnahmen (Wohnen, Gewerbe, Parken etc.)

Zur Navigation auf Buttons klicken !

Annahmen

Einnahmen

2. Berechnungen (Berechnungsblätter)

- 2.1 Finanzierungsberechnungen (Eigen- u. Fremdkapital)
- 2.2 Abschreibungen (AfA) und Steuerberechnung

Zur Navigation auf Buttons klicken !

Finanzierung

AfA + Steuern

3. Ergebnisse (Ausgabeblätter)

- 3.1 Übersicht Projektdetails und -kosten
- 3.2 Kapitalbedarf und Finanzierung & Kennzahlen
- 3.3 Mittelherkunft und Mittelverwendung
- 3.4 Details zur Fremdkapitalfinanzierung (Darlehen 1+2)
- 3.5 Details zur Fremdkapitalfinanzierung (Darlehen 3+4)
- 3.6 Details zur Fremdkapitalfinanzierung (Darlehen 5+6)
- 3.7 Liquiditäts- und Bestandsentwicklung in Vermietungsphase
- 3.8 Cashflow, GuV & Bilanz (auf Jahresbasis)
- 3.9 Cashflow, GuV & Bilanz (auf Monatsbasis)

Zur Navigation auf Buttons klicken !

Übersicht 01

Übersicht 02

Übersicht 03

Übersicht 04

Übersicht 05

Übersicht 06

Übersicht 07

Übersicht 08

Übersicht 09

4. Sonstiges (Hilfsblätter)

- 4.1 Timingberechnungen für Gesamtmodell (inkl. Schalter etc.)
- 4.2 Übersicht Zellenformatvorlagen, Konstanten, Auswahlzellen

Zur Navigation auf Buttons klicken !

Timing

Ausschnitt aus dem Blatt "Inhalt" mit den Links zu den einzelnen Blättern

Noch schneller wechseln Sie zwischen den Blättern unter Nutzung von Tastenbefehlen (siehe folgender Tipp).

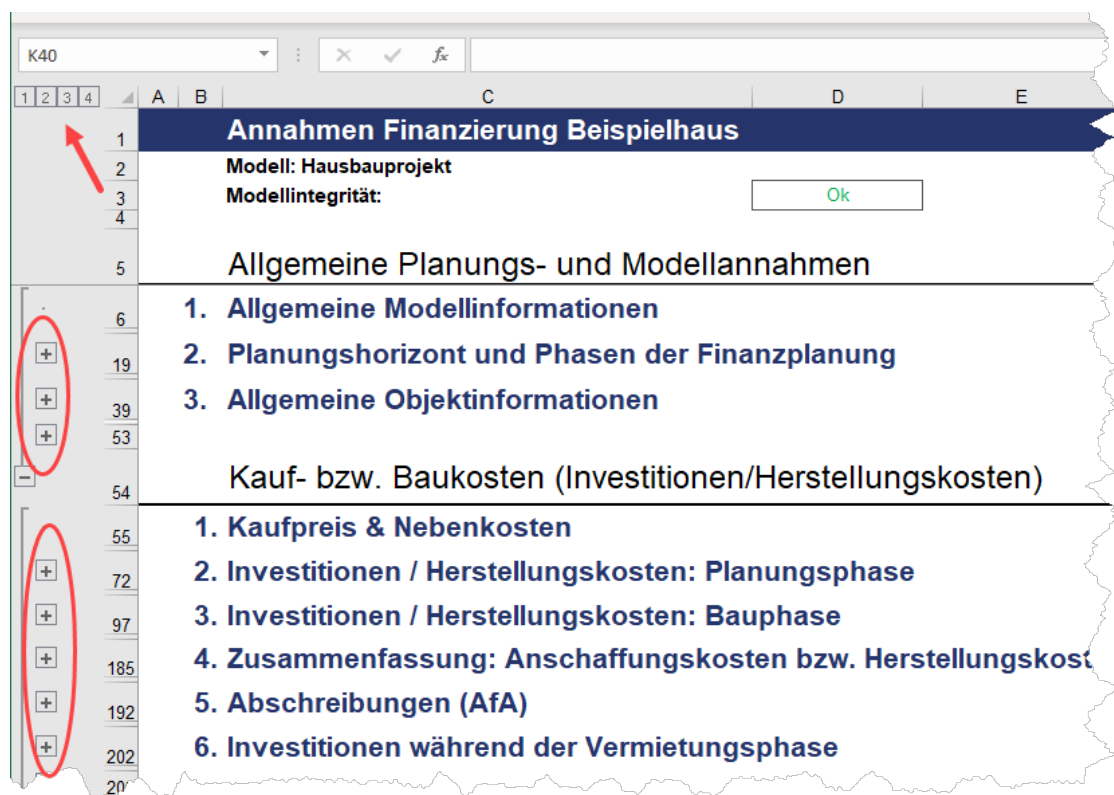


Tipp

Schnell und bequem können Sie mit der Tastenkombination **[STRG + Bild unten]** bzw. **[STRG + Bild oben]** zum nächsten bzw. zum vorherigen Arbeitsblatt wechseln und auf diese Weise schnell in der umfangreichen Datei navigieren.

Schnelle Übersicht und Navigation innerhalb eines Blattes

Die Tabellenblätter des Excel-Finanzplan-Tools sind durchgängig mit Hilfe der Excel-Funktion „**gruppieren**“ nach inhaltlichen Zusammenhängen gegliedert.



Zum Vergrößern Bild anklicken

Beispiel der Gruppieren-Funktionalität auf dem Blatt "Annahmen"

Um sich einen Überblick zu verschaffen ist es daher insbesondere zu Beginn ratsam, zunächst alle Unterebenen auszublenden bzw. zu zuklappen. Sie bekommen dann schnell einen guten Überblick, welche Informationen und Berechnungen sich wo auf dem Blatt befinden.

Klicken Sie zum Anzeigen der Zeilen für eine Ebene auf die entsprechenden Gliederungssymbole **(1 2 3 4)** oben links (siehe Pfeil im Screenshot). Dabei kommen Sie nach Klick auf die 1 zur obersten Ebene (d.h. alles eingeklappt) für einen schnellen Überblick.

Klicken Sie auf die Gliederungssymbole **(+)** und **(-)** am linken Rand des Blattes, um einzelne Daten in der Gliederung zu erweitern bzw. zu reduzieren.

Planung von Immobilienprojekten

Teil



5 Planung von Immobilienprojekten

In diesem Kapitel werden die einzelnen Planungs- bzw. Bearbeitungsschritte erläutert. Wir empfehlen ihnen, sich an der empfohlenen Reihenfolge zu orientieren, in jedem Fall aber, die Vorgaben zur Finanzierung als letzten Schritt in Angriff zu nehmen.

5.1 Allgemeine Planungsannahmen

Die im Folgenden beschriebenen Grundannahmen und Einstellmöglichkeiten finden Sie im Excel-Finanzplan-Tool Immobilien auf dem Blatt „**Annahmen**“. Zunächst geht es um die grundlegenden Modellannahmen zum Planungshorizont, den Phasen sowie zum eigentlichen Immobilien-Objekt.

5.1.1 Allgemeine Modellinformationen

Bei diesen Annahmen handelt es sich um die Vorgabe von allgemeinen Daten und Informationen für die Planung ihres Immobilienprojektes sowie zum Autor und Stand des Excel-Planungsmodells selber.

Viele der selbsterklärenden Eingabefelder, wie bspw. "**Projektname**", "**Letzte Aktualisierung**" etc., sind auf andere (Ausgabe-)Blätter verknüpft und dienen dort der Übersicht bzw. der Information. Der folgende Screenshot zeigt die Eingabefelder im Bereich "Allgemeine Modellinformationen".

Allgemeine Planungs- und Modellannahmen		
1. Allgemeine Modellinformationen		
		Eingaben nur in diese Zellen !!!
Unternehmensname / Name Privatperson	Text	X-ample Projektgesellschaft
Modellname	Text	Bauprojekt MFH
Projektname	Text	Finanzierung MFH
Dateiname		EFT_Immobilien_v2.01_Screenshots.xlsb
Planungsverantwortlicher	Text	AR
Letzte Aktualisierung dieser Planung	Datum	20.11.2020
Währung	ISO 4217 Code	EUR Übersicht Währungsabkürzungen (ISO 4217)

Zum Vergrößern Bild anklicken

Auswahl der Währung

Sie können grundsätzlich in einer beliebigen Währung planen. Dazu geben Sie die entsprechende dreistellige Währungsabkürzung (nach ISO 4217) in das entsprechende Feld ein, anschließend werden im gesamten EFT das gewählte Kürzel sowie etwaige Beschreibungen angepasst (ohne weitere eigene Änderungen). Beispiele für Währungskürzel sind: EUR für Euro, CHF für Schweizer Franken, USD für US-Dollar, GBP für Britisches Pfund etc.

Eine Übersicht mit allen gängigen internationalen Kürzeln finden Sie bspw. unter: http://de.wikipedia.org/wiki/ISO_4217



Wichtig

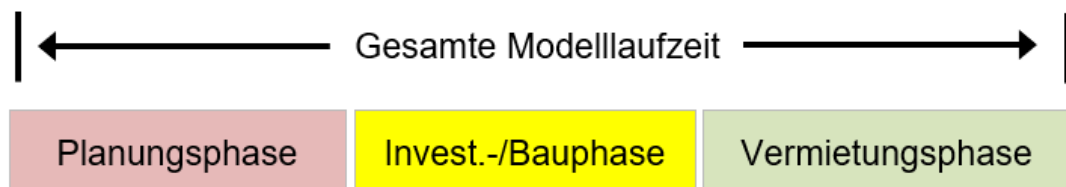
Bei (nachträglicher) Veränderung der Währung findet keine Umrechnung im Modell statt, sondern es werden lediglich alle Bezeichnungen und Beschriftungen entsprechend angepasst. Aus diesem Grunde ist die Währungsauswahl unbedingt vor Beginn der Planung festzulegen und sollte nachdem die ersten Plandaten eingegeben wurden nicht mehr verändert werden.

5.1.2 Planungshorizont und -phasen

Planungsflexibilität durch optionale Phasen

Bei Immobilien-Projekten handelt es sich i.d.R. um langfristige Vorhaben, die sich in verschiedene Phasen wie bspw. Planungs-, Bau- und Vermietungsphase einteilen lassen. Um möglichst vielen Planungssituationen gerecht werden zu können (z.B. langfristig geplantes Bauprojekt, vs. Kauf einer existierenden Immobilie vs. Kauf und Modernisierungsprojekt etc.), können im Excel-Finanzplan-Tool Immobilien bis zu 3 unterschiedliche Phasen flexibel definiert werden.

Den Zusammenhang zwischen Modelllaufzeit (= Planungshorizont) und den einzelnen Phasen zeigt dabei die folgende Übersicht:



D.h. zunächst müssen bei den Annahmen ein Startdatum sowie die gesamte Modelldauer (in Jahren) definiert werden. Das Startdatum kann frei gewählt werden, muss aber der 1. Tag eines Monats sein (**Hinweis:** Andere Eingaben sind nicht möglich => Fehlermeldung aufgrund einer [Gültigkeitsprüfung](#)^[39]). Der Planungshorizont kann maximal 28 Jahre betragen (ansonsten muss das gesamte Modell erweitert werden, gerne machen wir ihnen dazu ein Angebot). Es ist auch nach Eingabe ihrer Daten später möglich, den Planungshorizont jederzeit über diese Eingabezelle zu verkürzen. In der Regel wird dann insbesondere die letzte, also die Vermietungsphase verkürzt (dargestellt).

Die Definition einer etwaigen Planungsphase ist optional. Wird bei Dauer "0 Monate" eingegeben, entfällt diese Phase (wie häufig beim Kauf von bereits bestehenden Immobilien).

Die sich anschließende Investitions- bzw. Bauphase kann ebenfalls bis zu 24 Monate lang sein. Sofern es sich um einen "reinen" Kauf ohne Bau- oder Renovierungsphase handelt, kann hier auch "0 Monate" eingetragen werden. Das Modell beginnt, wenn sowohl für die Planungs- als auch die Bauphase "0 Monate" vorgegeben wurden, direkt mit der Vermietungsphase.

Wir haben die Bezeichnungen der einzelnen Phasen so flexibel angelegt, dass Sie diese bei Bedarf mit nur einer Änderung im gesamten Modell anpassen können. Denkbar wäre eine Umbenennung der Bauphase bspw. in Modernisierungs- bzw. Renovierungsphase oder ähnliches. Die Bezeichnungen werden auf dem Blatt "**Timing**" in den Zellen C7 bis C9 vorgegeben, müssen aber in der Regel nicht verändert werden.

2. Planungshorizont und Phasen der Finanzplanung

Gesamtmodell		Datum	1. Jan. 21			
Startdatum		max. 28 Jahre	15 Jahre			
Modelldauer (gesamt)		Datum	31. Dez. 35			
Enddatum						
Planungsphase (optional)		Datum	1. Jan. 21			
Start: Planungsphase		max. 24 Monate	3 Monat(e)			
Dauer		Datum	31. Mrz. 21			
Ende: Planungsphase						
Investitions- bzw. Bauphase		Datum	1. Apr. 21			
Start: Investitions- bzw. Bauphase		max. 24 Monate	9 Monat(e)			
Dauer		Datum	31. Dez. 21			
Ende: Investitions- bzw. Bauphase						
Daraus resultieren:						
Planungsphase	von	1. Jan. 21	bis	31. Mrz. 21	Länge	3 Monate
Investitions- bzw. Bauphase	von	1. Apr. 21	bis	31. Dez. 21	Länge	9 Monate
Vermietungs- bzw. Nutzungsphase	von	1. Jan. 22	bis	31. Dez. 35	Länge	168 Monate
Darstellung Jahresübersichten						
Aggregation Monate in Jahres-Übersicht 08: Kalenderjahr vs. 12 Monate ab Startdatum	Auswahl	12 Monate		Resultierendes Startdatum für die Darstellung =>	1. Jan. 21	

Zum Vergrößern Bild anklicken

Im Zusammenspiel aus Startdatum und ihren Eingaben bei den einzelnen Phasen ergeben sich dann direkt die Start- und Enddaten der einzelnen Phasen, die unter den Eingaben nochmal zusammenfassend dargestellt werden (siehe Screenshot oben).



Hinweis: Kalenderjahr vs. 12 Monate

Bezüglich der Darstellung in der Jahresübersicht (= Übersicht 8) kann gewählt werden zwischen "Kalenderjahr" und "12 Monate". Beginnt ihr Projekt am 1. Januar gibt es keinen Unterschied zwischen diesen beiden Alternativen. Beginnt dies aber ggf. am 1. März, so wird im ersten Fall das erste Kalenderjahr komplett, also vom 1. Januar bis zum 31. Dezember dargestellt, d.h. die Jahressumme (im ersten Jahr) enthält lediglich 9 Monatswerte. Wird hingegen "12 Monate" gewählt, werden 12 Monate beginnend ab dem 1. März dargestellt, also auch über den Kalenderjahreswechsel hinaus.

Die Auswahl "Kalenderjahr" bei vom 1. Januar abweichenden Startdaten kann u.U. Auswirkungen im ersten und letzten Modelljahr auf einige Kennzahlen haben, da weniger als 12 Monate berücksichtigt werden und die meisten Kennzahlen auf Jahresbasis ermittelt werden. Aus diesem Grund erfolgt zumindest auf der Übersicht 8 ein Hinweis, wann im Startjahr das Vorhaben beginnt bzw. wann es im letzten Jahr endet.

5.1.3 Allgemeine Objektinformationen

Bei den allgemeinen Objektinformationen (siehe Übersicht im Screenshot unten) handelt es sich im Wesentlichen um statistische Werte und Informationen zum Objekt selber. Diese werden zum einen auf der (ausdruckbaren) Übersicht ausgewiesen, zum Teil aber auch für die Berechnung von Kennzahlen benötigt (z.B. die vermietbare Fläche).

3. Allgemeine Objektinformationen

Statistische Werte und Informationen für Übersichtsblatt

Adresse

Str. + Nr.

Rathausstr. 33

PLZ + Ort

55492 Musterhausen

Auswahl od. Text

MFH unterkellert, Dachboden voll ausgebaut

Art des Projektes

Grundstücksgröße

qm

1.114,0

Grundflächenzahl (GRZ)

#

0,44

Geschossflächenzahl (GFZ)

#

1,30

Bebaubare Fläche

qm

486,0

Brutto-Grundfläche (BGF)

qm

1.448,0

Umbauter Raum

cbm

4.547,4

Nutzfläche (nach DIN 277)

qm

1.053,9

Vermietbare Wohnfläche

qm

811,0

Vermietbare gewerbl. Fläche

qm

240,0

Zum Vergrößern Bild anklicken

Wichtig: Die beiden Zellen vermietbare Wohn- bzw. Gewerbefläche sind keine Eingabezellen (deshalb auch anderes Format und mit Blattschutz gar nicht zugänglich). Die Werte werden automatisch auf Basis der Eingaben auf dem Blatt "**Einnahmen**" berechnet. Aus diesem Grunde sind die Felder auf dem Blatt "**Annahmen**" nach Löschen aller Daten i.d.R. zunächst leer.

5.2 Kauf- bzw. Baukosten

In diesem Abschnitt geht es um die Investitionen (=> aktivierbar => Bilanz; nicht klassische betriebswirtschaftliche Kosten wie bspw. Bewirtschaftungskosten => GuV) die bei einem Kauf bzw. in den einzelnen Phasen getätigt werden sollen/müssen. Daneben werden hier auch die Annahmen bzgl. der Abschreibungen (AfA) erläutert.

5.2.1 Kaufpreis

Bezüglich des Kaufpreises sowie der Kaufnebenkosten können verschiedene Vorgaben gemacht werden (siehe Screenshot unten). Dabei unterscheidet sich das Vorgehen wesentlich, je nachdem ob ein Bauprojekt oder der Kauf bereits existierender Immobilien geplant werden soll.

Im ersten Fall sind unter "Kaufpreis gesamt" nur die Kosten für das Grundstück einzutragen (Kostengruppe (KG) 100 siehe [Investitionen in Bauphase](#)⁵⁴) sowie in der Folgezeile der gleiche Wert, so dass sich 100% für das Grundstück ergibt. Das Ausfüllen des Eingabefeldes "Abschreibungsdauer" kann dann entfallen, da Grundstücke keiner Abnutzung unterliegen.

Werden eine oder mehrere (existierende) Immobilien gekauft, so ist unter "Kaufpreis gesamt" der Gesamtkaufpreis einzutragen, in der Zeile darunter der Anteil davon, der auf das Grundstück entfällt. Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für Absetzungen für Abnutzung (= AfA) von Gebäuden (§ 7 Absatz 4 bis 5a Einkommensteuergesetz) ist es in der Praxis erforderlich, einen Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück auf das Gebäude, das der Abnutzung unterliegt, sowie den nicht abnutzbaren Grund und Boden aufzuteilen. Nur der Gebäudeanteil des Kaufpreises kann steuerlich abgeschrieben werden. Die Kaufnebenkosten werden dementsprechend ebenfalls anteilig aktiviert (erfolgt automatisch durch das Tool).

Für den Teil, der nicht auf das Grundstück entfällt (wird automatisch ermittelt), muss rechts das Eingabefeld "Abschreibungsdauer" ausgefüllt werden. Normalerweise können 50 Jahre lang jeweils 2,0 Prozent der Anschaffungskosten steuerlich abgeschrieben werden. Für ältere Häuser, die vor 1925 errichtet wurden, gilt ein 40-jähriger Abschreibungseitraum, d.h. ein Satz i.H.v. 2,5 Prozent p.a.

Kauf- bzw. Baukosten (Investitionen/Herstellungskosten)

1. Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis (gesamt)	EUR	450.000	Abschreibungsdauer => 50 Jahre	
davon Grundstück (Grund und Boden => KG 100)	EUR	450.000		
	% v. Kaufpreis	100,0%		
Erwerbsnebenkosten		In % von Kaufpreis	Absoluter Betrag	verwendet (EUR)
Grundwerbsteuer	%	6,50%	oder in EUR	29.250
Notar / Grundbuch	%		oder in EUR	9.150
Makler	%		oder in EUR	-
Due Diligence Kosten	%		oder in EUR	1.750
Sonstige 1	%		oder in EUR	-
Sonstige 2	%		oder in EUR	-
Gesamte Erwerbsnebenkosten				40.150
				8,9% vom Kaufpreis

Fälligkeit / Cashwirksamkeit der Akquisitionskosten

Fälligkeit des Kaufpreises	Monat 3	d. h. im	Mrz 21
Fälligkeit der Kaufnebenkosten	Monat 4	d. h. im	Apr 21

Zum Vergrößern Bild anklicken

Bei der Vorgabe der Erwerbsnebenkosten kann die Eingabe entweder in Prozent vom oben eingetragenen Gesamtkaufpreis erfolgen oder aber über die Eingabe absoluter Beträge. Versuchen Sie in einer Zeile beide Möglichkeiten zu nutzen, bekommen Sie automatisch einen Fehlerhinweis und müssen eine der beiden Eingabezellen löschen/leeren. Wir haben zwei Reservezeilen für beliebige weitere Kaufnebenkosten

vorgesehen. Das können bspw. Kosten für externe technische, steuerliche und wirtschaftliche Gutachten oder "Closing"-Kosten bei größeren Transaktionen etc. sein.

Es ist darüber hinaus möglich die Cashwirksamkeit, d.h. den Zeitpunkt wann Kaufpreis bzw. Kaufnebenkosten tatsächlich bezahlt werden müssen, vorzugeben. Hier geben Sie den entsprechenden Modellmonat ein und können direkt das resultierende Datum rechts daneben ablesen. Der Weg über den Modellmonat wurde gewählt, damit Anpassungen bei späterer Veränderung des Modelltimings (z.B. Verschiebung aufgrund von Verzögerungen) hier automatisch berücksichtigt werden.

5.2.2 Investitionen Planungsphase

Dieser Abschnitt ist nur relevant, sofern überhaupt bei den Timing-Vorgaben eine Planungsphase vorgesehen wurde. Falls nicht werden die Eingabefelder für die maximal 24 Monate lange Phase schraffiert dargestellt und können/müssen nicht beplant werden.

Es sind für jede Position im Grunde nur 4 Eingaben erforderlich (siehe Screenshot unten):

1. Die Bezeichnung der jeweiligen Positionen/Investition in Spalte C
2. Die Auswahl eines beliebigen Abschreibungssatzes aus dem Dropdown-Menü in Spalte E. Die Nutzungsdauer wird dann automatisch angegeben. Wie Sie diese definieren bzw. ändern können finden Sie im [Abschnitt Abschreibungen](#)⁵⁶.
3. Der jeweilige Gesamtbetrag in Spalte G
4. Die prozentuale Verteilung (= Liquiditätswirksamkeit) des Gesamtbetrages innerhalb der definierten Planungsphase.

2. Investitionen / Herstellungskosten: Planungsphase

Zeitraum der Planungsphase bis Planungsphase (3 Monate) =>

AIA-Sätze zu Beginn definieren in Zeilen 193 ff. Monat =>

Bezeichnung / Kategorie	AIA-Satz (Auswahl)	Nutzungsdauer (Jahre)	Gesamtkosten (in EUR)	Kontrolle	Gesamt (in %)	Jan 21	Feb 21	Mrz 21	Apr 21	Mai 21	Jun 21	Jul 21
Projektierungskosten	AIA-Satz 3	10 Jahre	25.000	Ok	100,0%	60,0%	20,0%	20,0%				
Konzeptionskosten Finanzierungsstruktur	AIA-Satz 1	1 Jahre	12.000	Ok	100,0%	20,0%	40,0%	40,0%				
Planungskosten	AIA-Satz 3	10 Jahre	64.000	Ok	100,0%	30,0%	40,0%	30,0%				
	Keine AIA	0 Jahre		Ok	-							
	Keine AIA	0 Jahre		Ok	-							
	Keine AIA	0 Jahre		Ok	-							
	Keine AIA	0 Jahre		Ok	-							
Summe =>			101.000	Ok	Gesamt	36.600	35.400	29.000	-	-	-	-
					Kumuliert	36.600	72.000	101.000	101.000	101.000	101.000	101.000

Vor dem Einfügen neuer, zusätzlicher Zeilen bitte Handbuch lesen!

Zum Vergrößern Bild anklicken

Die Summe der eingegebenen Prozentwerte muss dabei immer 100% ergeben, ansonsten würden Sie weniger oder mehr bezahlen. Es gibt eine automatische Hinweis- bzw. Fehlermeldung, wenn die jeweilige Zeilensumme von 100% abweicht. In der Regel müssen Sie hier Anpassungen vornehmen, wenn Sie später (im Nachhinein) das Timing anpassen und z.B. die Planungsphase verkürzen (bei Verlängerung i.d.R. kein Fehler aber ggf. trotzdem Umverteilung sinnvoll).

5.2.3 Investitionen Bauphase

Die Planung der Investitionen bzw. Herstellungskosten während der Bauphase ähnelt der Vorgehensweise in der Planungsphase (zumindest, was die Verteilung auf die Einzelmonate der Phase betrifft). Abweichend ist hier allerdings die Ermittlung der Einzelbeträge, da sich die Aufschlüsselung hier an der DIN 276:2018-12 (Ermittlung und Gliederung von Kosten im Bauwesen) orientiert.

Für KG 100 (= Grundstück) sind hier keine Werte einzutragen, da diese (inkl. der anteiligen Erwerbsnebenkosten) bereits weiter oben im [Abschnitt "Kaufpreis"](#)⁵² eingetragen wurden und somit automatisch hier verwendet werden können.

Die einzelnen Kostengruppen enthalten i.d.R. Reserve- bzw. Leerzeilen für eigene Eintragungen. Informationen zu möglichen Unterpositionen gem. der DIN-Norm finden Sie in den jeweiligen Zellkommentaren bzw. Notizen (vgl. Screenshot-Beispiel unten für KG 200).

3. Investitionen / Herstellungskosten: Bauphase

Gliederung orientiert an DIN 276:2018-12 - Ermittlung und Gliederung von Kosten im Bauwesen

KG 100 Grundstück

Diese Kosten (wie auch die Erwerbsnebenkosten) werden weiter oben in Zeile 56 bzw. Zeile 57 eingetragen

KG 200 Herrichten und Erschließen

Herrichten, Vorbereitende Maßnahmen

Abbrucharbeiten

Altlastenentsorgung

KG 200 gesamt gem. Architekten

Öffentliche Erschließung (soweit nicht im Kaufpreis enthalten)

Abwasseranlagen / Kanalisation

Wasserversorgung

Gasversorgung

Fernwärmeversorgung

Stromversorgung

Fernmeldeanlagen

Verkehrs- und Grünanlagen

Sonstiges

Gesamt: KG 200 Herrichten und Erschließen

EUR

35.000

www.financial-modelling-videos.de:

KG 200 Vorbereitende Maßnahmen
 210 Herrichten
 220 Öffentliche Erschließung
 230 Nichtöffentliche Erschließung
 240 Ausgleichsmaßnahmen und -abgaben
 250 Übergangsmaßnahmen

in EUR

	-
	-
	35.000

Zum Vergrößern Bild anklicken

Selbstverständlich können Sie auch weniger detailliert planen und die Gesamtkosten der jeweiligen Kostengruppe einfach in eine der Zeilen summarisch eintragen. Nur die Gesamtsummen werden weiter unten übernommen und sind dann auf die Phase prozentual zu verteilen.

Zeitliche Verteilung und Abschreibung

Im unteren Teil der Annahmen zur Investitions- bzw. Bauphase findet die prozentuale Verteilung (= Liquiditätswirksamkeit) der Gesamtbeträge innerhalb der Bauphase statt (siehe Screenshot unten). Die Beträge für KG 100 bis 700 kommen automatisch von oben, vier weitere Reserveposition können Sie zusätzlich (oder alternativ) für die Planung nutzen.

Zeitliche Verteilung u. Abschreibungsdauer der Baukosten

Zeitraum der Investitions- bzw. Bauphase		1. Apr. 21	bis	31. Dez. 21	Investitions-/Bauphase (9 Monate) =>									
AIA-Sätze zu Beginn definieren in Zeilen 193 ff.		Ok				Monat =>	1	2	3	4	5	6		
Bezeichnung / Kategorie	AIA-Satz (Auswahl)	Nutzungsdauer (Jahre)	Gesamtkosten (in EUR)	Kontrolle	Gesamt (in %)	Apr 21	Mai 21	Jun 21	Jul 21	Aug 21	Sep 21			
Grundstück KG 100 = Hinweis =>	Diese Kosten (wie auch die Erwerbsnebenkosten) werden weiter oben in Zeile 56 bzw. Zeile 57 eingetragen													
Baukosten KG 200 = Herrichten und Erschließen	AIA-Satz 2	5 Jahre	55.000	Ok	100,0%	30,0%	30,0%	40,0%						
Baukosten KG 300 = Bauwerk	AIA-Satz 5	50 Jahre	658.200	Ok	100,0%	10,0%		40,0%	25,0%	5,0%	5,0%			
Baukosten KG 400 = Technische Anlagen / Gerätekosten	AIA-Satz 5	50 Jahre	331.900	Ok	100,0%	10,0%	10,0%	25,0%	25,0%	5,0%				
Baukosten KG 500 = Außenanlagen u. Freiflächen	AIA-Satz 4	15 Jahre	55.500	Ok	100,0%				10,0%	40,0%	20,0%			
Baukosten KG 600 = Ausstattungen	AIA-Satz 3	10 Jahre	255.000	Ok	100,0%				20,0%	20,0%	20,0%			
Baukosten KG 700 = Baunebenkosten	AIA-Satz 5	50 Jahre	120.000	Ok	100,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	10,0%	5,0%			
Gemeinkostenzuschlag (z. B. als %-Satz KG 200 bis KG 700)	AIA-Satz 5	50 Jahre	17.500	Ok	100,0%	15,0%	15,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%			
Werbung	Keine AIA AIA-Satz 1	50 Jahre		Ok	-									
Reserve 1	AIA-Satz 2	50 Jahre		Ok	-									
Reserve 2	AIA-Satz 4 AIA-Satz 5	50 Jahre		Ok	-									
Vor dem Einfügen neuer, zusätzlicher Zeilen bitte Handbuch lesen!														
Summe =>						1.493.100	1.493.100	Gesamt	136.135	70.315	388.005	323.825	136.455	102.760
						Ok		Kumuliert	136.135	206.450	594.455	918.280	1.054.735	1.157.495

Zum Vergrößern Bild anklicken

Die Auswahl eines beliebigen Abschreibungssatzes erfolgt aus dem Dropdown-Menü in Spalte E. Die Nutzungsdauer wird dann automatisch angegeben. Wie Sie diese definieren bzw. ändern können finden Sie im [Abschnitt Abschreibungen](#)⁵⁶.

Hinsichtlich der Verteilung muss die Summe der eingegebenen Prozentwerte immer 100% ergeben. Es gibt eine automatische Hinweis- bzw. Fehlermeldung, wenn die jeweilige Zeilensumme von 100% abweicht. In der Regel müssen Sie hier Anpassungen vornehmen, wenn Sie später (im Nachhinein) das Timing anpassen, also z.B. die Bauphase verkürzen (bei Verlängerung i.d.R. kein Fehler aber ggf. trotzdem Umverteilung sinnvoll)

5.2.4 Investitionen Vermietungsphase

Mit dem Excel-Finanzplan-Tool Immobilien können auch Investitionen während der Vermietungsphase geplant werden. Dabei kann es sich bspw. um Modernisierungen/Erweiterungen oder andere werterhöhende Aktivitäten handeln. Aufgrund der maximal möglichen Modelllänge von 28 Jahren kann man in der Eingabemaske auch direkt Intervalle (alle x Monate von Monat y bis Monat z) vorgeben (siehe Screenshot unten). Ferner können die Beträge ab einem bestimmten Planjahr auch indexiert werden, also jährlich ansteigen oder sinken (bei negativen Prozentwerten).

6. Investitionen während der Vermietungsphase

Finanzierung wenn möglich über Auflösung Instandhaltung Nutzungsdauer gem. Vorgaben in Zeilen 193 ff.

Bezeichnung / Kategorie	AfA-Satz (Auswahl)	Nutzungsdauer (Jahre)	Gesamtkosten (in EUR)	Intervall: alle x Monate	Erstmalig in Modellmonat	also im		Letztmalig in Modellmonat	Indexierung (optional)		
						also im	also im		% p. a.	ab Planjahr	
Heizungsanlage	AfA-Satz 4	15 Jahre	45.000	180	150	Jun. 33		336	Dez. 48	1,00%	2
Reserve 1	Keine AfA	0 Jahre				Jan. 39			Dez. 35		
Reserve 2	Keine AfA	0 Jahre				Dez. 25			Mai. 24		

Keine weiteren Zeilen einfügen

- Keine AfA
- AfA-Satz 1
- AfA-Satz 2
- AfA-Satz 3
- AfA-Satz 4
- AfA-Satz 5

Zum Vergrößern Bild anklicken

Sofern Sie in einer der drei vorgegebenen Zeilen eine einmalige Investition planen möchten, geben Sie in den Spalten "erstmalig" und "letztmalig" den gleichen Monat ein, an dem die Investition durchgeführt werden soll. Das Intervall spielt dann keine Rolle.

Wollen Sie einen Betrag über eine bestimmte Periode verteilen (bspw. 300 TEUR über 6 Monate), dann geben Sie bei Gesamtkosten 50 TEUR (=> 300k/6 Monate) ein, bei "Intervall alle x Monate" eine 1 (= monatlich wiederholen) und bei "erstmalig" den Startmonat z.B. 36 und bei "letztmalig" 41 (=> Startmonat + Zeitraum - 1 Monat, d.h. im Bsp. 36 + 6 Monate - 1 Monat = 41) ein. Auf diese Weise sind alle möglichen Fälle abbildbar. Die Auswirkungen können Sie auf dem Blatt "**AfA+Steuern**" schnell prüfen, in dem Sie dort im Abschnitt 2 (Investitionen und Abschreibungen: Vermietungsphase) die Auswirkungen sehen können. Der jeweilige AfA-Satz kann für jeden Vermögensgegenstand in Spalte E über ein Dropdown-Menü ausgewählt werden (siehe Screenshot oben).

Liquiditätswirksamkeit der Investitionen in der Vermietungsphase

Bezüglich der Liquiditätswirksamkeit der Investitionen die Sie während der Vermietungsphase planen gibt es eine Besonderheit. Dabei spielt das Rücklagenkonto (vgl. [Abschnitt Instandhaltungsrücklage](#)⁷³) eine wichtige Rolle. Sofern das Rücklagenkonto zum Zeitpunkt einer Investition ein Guthaben aufweist, wird zunächst das Rücklagenkonto entsprechend aufgelöst. Das gilt für alle Investitionen die Sie während der Vermietungsphase planen. Es ist somit möglich, wie in der Praxis üblich, über einen längeren Zeitraum durch kleine Beträge die Instandhaltungsrücklage zu füllen (= liquiditätswirksam), so dass zum Investitionszeitpunkt, bei Fälligkeit größerer Beträge, diese (zumindest teilweise) aus der Rücklage finanziert werden (= nicht liquiditätswirksam zu diesem Zeitpunkt).

5.2.5 Abschreibungen (AfA)

Abschreibungen, bzw. steuerrechtlich Absetzung für Abnutzung (AfA), erfassen und verrechnen Wertminderungen, die bei Vermögensgegenständen des Anlage- und Umlaufvermögens eintreten. Dazu werden die Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten (= AHK) über die sog. Nutzungsdauer gleichmäßig in Form von Abschreibungen verteilt. Grundstücke unterliegen i.d.R. keiner planmäßigen Abschreibung, da diese keiner Abnutzung unterliegen.

Lineare Abschreibungen

Auf dem Blatt "**Annahmen**" bei den Kauf- und Baukosten im Abschnitt 5 lässt sich die Nutzungsdauer für insgesamt 5 verschiedene Abschreibungssätze definieren (und jederzeit auch nachträglich anpassen).

In den Eingabezellen (siehe Screenshot unten) sind nur ganze Zahlen zwischen 1 Jahr und 100 Jahren zulässig. Fehleingaben werden automatisch abgefangen.

5. Abschreibungen (AfA)

Abschreibungsklassen

Keine AfA	keine Eingabe =>
AfA-Satz 1	Jahre
AfA-Satz 2	Jahre
AfA-Satz 3	Jahre
AfA-Satz 4	Jahre
AfA-Satz 5	Jahre

Nutzungsdauer (Jahre)	Satz pro Jahr
0 Jahre	-
1 Jahre	100,00%
5 Jahre	20,00%
15 Jahre	6,67%
20 Jahre	5,00%
50 Jahre	2,00%

Zum Vergrößern Bild anklicken

Sobald die Nutzungsdauern der jeweiligen Sätze definiert sind, können diese an vielen anderen Stellen im Modell einfach mittels Auswahl aus einem Dropdown-Menü gewählt werden (siehe nächstes Bild). Die zugehörige Nutzungsdauer wird dann automatisch formeltechnisch ermittelt und für die weiteren Berechnungen verwendet.

Bezeichnung / Kategorie	AfA-Satz (Auswahl)	Nutzungsdauer (Jahre)
Projektierungskosten	AfA-Satz 5	50 Jahre
Konzeptionskosten Finanzierungsstruktur	Keine AfA	1 Jahre
Konzeptionskosten Gesellschaftsstruktur	AfA-Satz 1	1 Jahre
Planungskosten	AfA-Satz 2	50 Jahre
	AfA-Satz 3	
	AfA-Satz 4	
	AfA-Satz 5	
	Keine AfA	0 Jahre

Zum Vergrößern Bild anklicken

Im Verkaufs- bzw. Exit-Fall haben die Abschreibungen natürlich einen Einfluss auf den Buchwert zum Verkaufs- bzw. Exitzeitpunkt und gehen in die Berechnung der sog. Spekulationssteuer ein, sofern die Berücksichtigung dieser Steuer von ihnen aktiviert wurde (siehe [Berechnung Spekulationssteuer](#)⁷⁹).

+ Spezielle Abschreibungen

Im Immobilienbereich gibt es neben der linearen AfA (siehe oben) einige Sonderabschreibungsmöglichkeiten. Diese können mit dem Excel-Finanzplan-Tool Immobilien ebenfalls geplant werden und werden im Folgenden kurz vorgestellt. Ob die jeweiligen Verfahren für ihr Vorhaben angewendet werden dürfen, hängt i.d.R. von speziellen materiellen und zeitlichen Voraussetzungen ab und ist individuell zu prüfen. Auch ändern sich die gesetzlichen Regelungen regelmäßig, so dass Fimovi keine Garantie über die Zulässigkeit für ihr Projekt übernehmen kann. Mit der Verabschiedung des Wachstumschancengesetz (= WCG) im März 2024 wurden nochmal zahlreiche rechtliche Grundlagen modifiziert. Wir haben dazu einen umfangreichen Blogbeitrag "**Übersicht: Steuern sparen mit neuen Abschreibungsvarianten für Immobilien**" auf unserer Webseite veröffentlicht. Dieser enthält neben einer strukturierten Übersicht der verschiedenen AfA-Verfahren mit den jeweiligen Anwendungsvoraussetzungen auch einige Rechen-Beispiele.

Aktuell können im Excel-Finanzplan-Tool Immobilien drei verschiedene Spezialfälle abschreibungstechnisch ausgewählt bzw. abgebildet werden:

1. Denkmalschutz-Abschreibungen (§ 7h, 7i EStG)
2. Sonderabschreibungen für Mietwohnungsneubau (§ 7b EStG)
3. Degressive Abschreibungen (§ 7 Abs. 5a EStG)

Die gewünschte Methode lässt sich im entsprechenden Eingabfeld über ein Dropdown-Menü auswählen.

Ad 1. Denkmalschutz-Abschreibungen (§ 7h, 7i EStG)

Kurzübersicht:

Der Fiskus fördert den Schutz und die Bewahrung von Denkmalimmobilien steuerlich. Kapitalanleger können 100 % ihrer Sanierungs- und Wiederherstellungskosten für ihre vermietete Denkmalimmobilie als Werbungskosten auf ihrer Steuererklärung absetzen. Die Abschreibung erfolgt innerhalb von 12 Jahren, in den ersten acht Jahren mit 9 %, in den nachfolgenden vier Jahren mit 8 % jährlich. Vorab klären: Welche Maßnahmen zur Bewahrung der Bausubstanz des Denkmals beitragen und sinnvoll sind. Die zuständige Denkmalschutzbehörde muss den Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zustimmen. Um die Vorteile steuerlich geltend machen zu können, müssen der Denkmalbehörde die Wiederherstellungskosten nachgewiesen und eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt beantragt werden. Denkmal-Abschreibungen bei Eigennutzung (§ 10f EStG) können im Excel-Tool nicht abgebildet werden. Das Tool richtet sich an Investoren bzw. Vermieter.

Eingabehinweis: Normalerweise sind die gesamten Sanierungskosten höher als die von der Denkmalschutzbehörde bescheinigten (i.S. von § 7i Absatz 2 EStG). In diesem Fall müssen Sie im Excel-Tool die Sanierungskosten entsprechend auf 2 Positionen aufteilen. Nur für die bescheinigten wählen Sie dann unter AfA-Satz "Denkmal". Den Rest schreiben Sie ganz normal linear ab, wobei Sie eine der vorgegebenen Nutzungsdauern auswählen können.

Ad 2. Sonderabschreibungen für Mietwohnungsneubau (§ 7b EStG)

Kurzübersicht:

1. Höhe der Sonderabschreibung

Im Jahr 2019 wurde mit § 7b EStG die Möglichkeit eingeführt, neben der linearen Abschreibung zusätzlich auch Sonderabschreibungen geltend zu machen. Diese AfA-Möglichkeit ist mit dem Wachstumschancengesetz (= WCG) nochmals verbessert worden. Danach können für die Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen im Jahr der Anschaffung bzw. Herstellung und in den folgenden drei Jahren Sonderabschreibungen von bis zu 5,0% pro Jahr geltend gemacht werden, insgesamt also maximal 20,0%.

Die Maximalhöhe der Sonder-AfA muss nicht ausgenutzt werden. Vermieter können die Abschreibung auch nur für ein, zwei oder drei Jahre nutzen. Zudem steht es ihnen frei, weniger als fünf Prozent pro Jahr abzuschreiben. Wird die jährliche maximale Sonderabschreibungsbetrag nicht vollständig ausgeschöpft, erhöht dies den verbleibenden Restwert, der dann ab dem fünften Jahr über die Restnutzungsdauer der Immobilie linear abgeschrieben werden kann. D.h. nach dem Wegfall der Möglichkeit zur Vornahme von Sonderabschreibungen muss die lineare Abschreibung neu berechnet werden (vgl. § 7a Abs. 9 EStG).

Anders als bei der linearen AfA handelt es sich bei der Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau um eine sogenannte Jahresabschreibung. Der Betrag der Sonderabschreibung muss deshalb im ersten Jahr nicht zeitanteilig auf die verbleibenden Monate aufgeteilt werden, sondern gilt immer für das gesamte Jahr.

Die Sonderabschreibung und die „reguläre“ Gebäudeabschreibung gemäß § 7 Abs. 4 EStG können kombiniert angewendet werden. Natürlich dürfen insgesamt (über die Nutzungsdauer des Gebäudes gesehen) maximal 100 Prozent der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten abgeschrieben werden.

2. Voraussetzungen der Sonderabschreibung

Eine zentrale Voraussetzung für die Anwendung der Sonder-AfA ist der Zeitpunkt des Bauantrages bzw. der Bauanzeige.

Dabei wurden die ursprünglichen Zeiträume mit dem WCG nochmals geändert bzw. verlängert. Allerdings gilt für den Zeitraum „nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.10.2029“, dass das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, die Kriterien eines „Effizienzhaus 40“ mit Nachhaltigkeitsklasse erfüllen muss.

Als weitere Voraussetzung für die Nutzung der Sonderabschreibung gibt es verschiedene Herstellungs- bzw. Anschaffungskostengrenzwerte je qm Wohnfläche. Dabei dürfen die AHK die folgenden Höchstwerte nicht übersteigen:

a.) Bauantrag nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022 gestellt: 3.000 Euro/qm

b.) Bauantrag nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.10.2029 gestellt: 5.200 Euro/qm

Diese Höchstwerte (= Baukostenobergrenze) dürfen aber nicht mit der Bemessungsgrundlage für die Sonder-AfA verwechselt werden. Die Ermittlung der Beträge für die Sonder-AfA erfolgt nicht zwingend auf Basis der gesamten für das Gebäude bzw. die Wohnung aufgewendeten AHK, sondern es gibt eine Deckelung auf je qm Wohnfläche (= Förderhöchstgrenze):

a.) Bauantrag nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022 gestellt: 2.000 Euro/qm

b.) Bauantrag nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.10.2029 gestellt: 4.000 Euro/qm

2. Sonder-AfA für Mietwohnungsneubau (§ 7b EStG)		Bezeichnung in Auswahllisten: "Sonder-AfA"	
Nutzungsdauer (max. 50 Jahre)	33,33 Jahre		
Konditionen Sonderabschreibung:		Jahr 1	Jahr 2
Höhe Sonder-AfA		5,0%	5,0%
			5,0%
			5,0%
AHK maximal zulässig:	4.000	d.h. insgesamt =>	400.000
AHK komplett laut Planung:	450.000	d.h. max. ansetzen	88,89%
Abschreibungsbeginn (nach Ende Bauphase)	1. Mrz. 24	Monate (Jahr 1)	10 Monat(e)
		EUR für	100,0 qm Wohnfläche

Förderhöchstgrenze überschritten => Automat. Deckelung der Bemessungsgrundlage

Zum Vergrößern Bild anklicken

Bei Überschreitung dieser Förderhöchstgrenzen fällt also ein Teil der AHK "aus der Abschreibung heraus". Liegen die tatsächlichen Kosten unter der Höchstgrenze, dürfen sie nur bis zur tatsächlich angefallenen Höhe angesetzt werden (Förderhöchstgrenze ist kein Pauschbetrag).

Die Deckelung kann in der Praxis dazu führen, dass sich für die Sonder-AfA und für die lineare (oder auch degressive) Abschreibung nach § 7 Abs. 4 bzw. 5a EStG eine unterschiedliche AfA-Bemessungsgrundlage ergibt.

Die genannten Höchstwerte werden vom Tool automatisch geprüft und die Bemessungsgrenze - sofern erforderlich - gekürzt. Es erfolgt in diesen Fällen ein entsprechender Hinweis bei den Annahmen (siehe Screenshot oben).

WICHTIG: Die zur Berechnung verwendete Wohnfläche (in qm) wird automatisch aus den Eingaben aus dem Blatt "Annahmen" übernommen (Abschnitt: Allgemeine Objektinformationen). Achten Sie deshalb darauf, dass ihre Eingaben dort korrekt sind.

Ad 3. Degressive Abschreibungen (§ 7 Abs. 5a EStG)

Kurzübersicht:

1. Höhe der degressiven AfA

Die befristete Wiedereinführung einer degressiven AfA für den Wohnungsneubau gehört ebenfalls zum WCG (vgl. Neufassung von § 7 Abs. 5a EStG), so dass zukünftig ein weiteres Wahlrecht besteht. Entweder schreibt man die Immobilie mit den bekannten Prozentsätzen linear ab, oder man votiert für die degressive AfA.

Bei der degressiven AfA können im ersten Jahr 5,0% der auf das Gebäude entfallenden AHK abgeschrieben werden (§ 7 Abs. 5a S. 4 EStG). In den Folgejahren bleibt dieser Prozentsatz identisch, allerdings ist die Bemessungsgrundlage dann jeweils der noch nicht abgeschriebene Restwert des Gebäudes. Somit reduziert sich der Abschreibungsbetrag von Jahr zu Jahr.

2. Voraussetzungen der degressiven AfA

Die "neue" degressive Abschreibung ist an 3 Anwendungsvoraussetzungen geknüpft. Die Immobilie bzw. das Gebäude muss:

1. Wohnzwecken dienen,
2. sich in einem Mitgliedstaat des EWR (= EU zzgl. Island, Lichtenstein u. Norwegen) befinden und
3. vom Eigentümer hergestellt oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft worden sein.

Der letzte Punkt wird dabei weiter zeitlich eingeschränkt in dem gefordert ist, dass die Herstellung nach dem 30.09.2023 und vor dem 01.10.2029 begonnen haben muss bzw. die Anschaffung aufgrund eines nach dem 30.09.2023 und vor dem 01.10.2029 rechtswirksam abgeschlossenen Vertrags erfolgt sein muss. Als Beginn der Herstellung ist erstmals nicht der Bauantrag das entscheidende Kriterium, sondern der angezeigte Baubeginn.

3. Wechsel von degressiver nach linearer AfA möglich

Bei der degressiven AfA ist auch ein Wechsel zur linearen Abschreibung zulässig. Bei einem Wechsel bemisst sich die weitere Abschreibung nach dem noch nicht

abgeschriebenen Restwert des Gebäudes zum Zeitpunkt des Wechsels. Dieser wird dann auf die noch verbleibende Restnutzungsdauer linear verteilt. Um die Restnutzungsdauer zu erhalten, wird die durch § 7 Abs. 4 EStG typisierend unterstellte Nutzungsdauer um die bereits erfolgte Nutzungszeit reduziert.

Im Tool erfolgt in der Auslieferungsversion für die Varianten, die einen solchen Wechsel berücksichtigen, eine automatische Ermittlung des optimalen Wechselzeitpunktes. D.h. sobald die lineare AfA (auf jährlicher Berechnungsbasis) höher ist als die degressive, erfolgt ein Wechsel.

Auf dem Blatt "**AfA+Steuern**" erkennen Sie dies an den 1 bzw. 0-Werten in der Zeile "Wechsel degr. zu linearer AfA". 1 bedeutet dabei degressiv, 0 steht für linear. Bei Bedarf können Sie die Formeln in dieser Zeile auch manuell überschreiben und damit ein Wechsel zu einem bestimmten Jahr erzwingen. Am rechten Ende der Zeilen (in Spalte AP) haben wir dazu eine entsprechende Zelle mit dem Wert 1 (blau gefärbt, damit sofort erkennbar, dass Automatik aufgehoben wurde) vorbereitet, die Sie einfach kopieren können. Sofern Sie später wieder die ursprüngliche Formel dort einsetzen möchten, verwenden Sie einfach die fertige Musterformel in Spalte AR. Auch diese Formel kann einfach (z.B. mittels copy&paste) nach links kopiert werden. Falls Sie manuell die Wechselformeln überschreiben, vergessen Sie später bei neuen Projekten oder bei Anpassungen nicht, die ursprünglichen Formeln wiederherzustellen.

3. Degressive AfA (§ 7 Abs. 5a EStG)		Bezeichnung in Auswahllisten: "Degr. AfA"	
Abschreibungsbeginn (nach Ende Bauphase)	Datum	1. Mrz. 24	Monate (Jahr 1) 10 Monate
Nutzungsdauer (max. 50 Jahre)	Jahre	33,33 Jahre	
Degr. AfA (Satz p.a. in %)	% p.a.	5,0%	
<i>(sobald die degr. AfA geringer ist als die lineare mit 3,0% p.a., wird automat. zur linearen AfA gewechselt)</i>			
Automatisch von degr. auf lineare AfA wechseln?	Auswahl [J/N]	Ja	
Degr. AfA mit Sonder-AfA kombinieren?	Auswahl [J/N]	Ja	
Gewählte Variante	Formel	1	Degr. AfA (§ 7 Abs. 5a EStG) mit Wechsel zu linearer AfA mit Sonderabschreibung
AHK maximal zulässig:	EUR/qm Wohnfl.	4.000	d.h. insgesamt => 3.244.000
AHK komplett laut Planung:	EUR	465.000	d.h. max. ansetzen 100,00%
			EUR für 811,0 qm Wohnfläche

Zum Vergrößern Bild anklicken

4. Degressive AfA kann mit Sonder-AfA kombiniert werden

Um besonders hohe Abschreibungen in den ersten Jahren zu erzielen, lässt sich die neue degressive Abschreibung auch in Kombination mit der weiter oben erläuterten und in § 7b EStG verankerten Sonderabschreibung (bis zu 5,0% p.a. in den ersten vier Jahren) nutzen. Es ergeben sich somit im Zusammenhang mit der degressiven AfA vier verschiedene Varianten:

- mit Wechsel zu linearer AfA und mit Sonderabschreibung,
- ohne Wechsel zu linearer AfA aber mit Sonderabschreibung,
- mit Wechsel zu linearer AfA aber ohne Sonderabschreibung sowie
- ohne Wechsel zu linearer AfA und ohne Sonderabschreibung.

Für die Berechnungen der Sonder-AfA in den ersten 4 Jahren werden dabei die Prozentwerte verwendet, die Sie im Abschnitt "Sonder-AfA" auf dem Blatt "Annahmen" vorgeben. Welche Varianten konkret von ihnen ausgewählt wurde, wird nochmals auf dem Blatt "Annahmen" textlich ausgewiesen (siehe Screenshot oben).



WICHTIG: Anwendungsvoraussetzungen - Keine Steuerberatung durch Fimovi

Für die Anwendung der hier vorgestellten Abschreibungsvarianten gelten jeweils spezielle gesetzliche Voraussetzungen. Teilweise bestehen auch zeitliche Befristungen und Einschränkungen. Prüfen Sie daher sorgfältig, ob das jeweilige Abschreibungsverfahren für ihren Fall zulässig und damit anwendbar ist. Die Fimovi GmbH bietet keine Steuerberatung an. Aufgrund der ständigen Gesetzesänderungen, der Vielzahl von Richtlinien und Verordnungen und sich ständig wandelnder Rechtsprechung zu steuerlichen Sachverhalten, kann keine Haftung für die Gültigkeit der dargestellten Informationen und Berechnungen übernommen werden. Die dargestellten Informationen und rechtlichen Hinweise ersetzen keine steuerliche Beratung.

5.3 Einnahmen

In diesem Abschnitt geht es um die laufenden Einnahmen während der Modelllaufzeit. Dies sind im Wesentlichen Miet- und Pachteinnahmen aus der Flächenvermietung von Wohn- und/oder Gewerbeeinheiten. Allerdings können mit dem Excel-Finanzplan-Tool Immobilien auch sonstige Einnahmen geplant werden (bspw. für Werbetafeln am Gebäude oder auf dem Grundstück oder Mobilfunkmasten auf dem Dach) geplant werden.

5.3.1 Allgemeine Annahmen

Die [detaillierte Planung der Miet- und sonstigen Einnahmen](#)⁶⁴ erfolgt auf dem separaten Tabellenblatt "**Einnahmen**". Auf dem Blatt "**Annahmen**" können allerdings Vorgaben zu etwaigen Mieterhöhungen sowie zu den Ausfallwagnissen gemacht werden.

Mieterhöhungen

Wie bei der Detailplanung noch erläutert wird, besteht die Möglichkeit dort für jedes Objekt (z.B. Wohnung innerhalb einer Immobilie) Mieterhöhungen (prozentual oder absolut) vorzugeben. Damit diese dann in der Folge automatisch geplant und berücksichtigt werden können, muss auch das Erhöhungsintervall vorgegeben

werden, d.h. alle wie viele Monate soll die Erhöhung durchgeführt werden. Dieses Intervall lässt sich bei den allgemeinen Annahmen vorgeben (siehe Screenshot unten).

In Deutschland normiert normalerweise § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB eine Frist von 15 Monaten, in der die Miete unverändert geblieben sein muss (= Sperrfrist). Es handelt sich dabei um einen Einjahreszeitraum (12 Monate) plus „Überlegungs- bzw. Zustimmungsfrist“ des Mieters (3 Monate). Gegebenenfalls sind weitere gesetzliche Einschränkungen hinsichtlich Mieterhöhungen zu beachten (z.B. Mietendeckel, Mietspiegel etc.). Die Erhöhungen sind dann eigenständig entsprechend zu begrenzen.

Mieteinnahmen (allgemeine Annahmen)

Mieterhöhungen & Mietausfallwagnis

Mieterhöhung frühestens alle x Monate (Sperrfrist)	Monate	12 Monate
Ausfallwagnisse		
für Mieteinnahmen: Wohneinheiten	% v. Mieteinnahmen	2,0%
für Mieteinnahmen: Gewerbeeinheiten	% v. Mieteinnahmen	1,5%
für Mieteinnahmen: Garagen-, Park- und Stellplätze	% v. Mieteinnahmen	2,5%
für: Sonstige Einnahmen	% v. Einnahmen	3,0%

Zum Vergrößern Bild anklicken

Mietausfallwagnis

Ausfallwagnisse berücksichtigen in Planungsszenarien den Umstand, dass in der Praxis nicht immer alle Wohnungen bzw. Gewerbeflächen durchgehend vollständig vermietet sind. Vielmehr gibt es Mietausfälle z.B. wegen Mieterwechseln, kurzzeitigem Leerstand oder weil einzelne Mieter ihre Miete möglicherweise über einen längeren Zeitraum nicht bezahlen bzw. mindern. Grobe Richtwerte sind hier ca. 2% bis 5% der Mieteinnahmen.

Da bei den Detailplanungen der Einnahmen vier verschiedene Kategorien geplant werden können (1. Wohneinheiten, 2. Gewerbeeinheiten, 3. Garagen-, Park- und Stellplätze und 4. Sonstige Einnahmen), lässt sich auch bei den Annahmen für jede Kategorie separat das jeweilige Ausfallwagnis vorgeben (siehe Abbildung oben).

5.3.2 Detailplanung Einnahmen

Die Detailplanung aller Einnahmen erfolgt auf dem Tabellenblatt "**Einnahmen**" und gliedert sich in vier Abschnitte:

1. Wohneinheiten
2. Gewerbeeinheiten
3. Garagen-, Park- und Stellplätze und

4. Sonstige Einnahmen

Die Berechnungen sind dabei in der Regel zweigeteilt. In einem oberen Block ist die jeweilige Kaltmiete pro qm in jedem Monat ablesbar (rote Werte, wenn sich die Miete von einem zum nächsten Monat erhöht), im Block weiter unten wird dann mit der Fläche multipliziert, so dass sich die jeweilige Monatsmieteinnahme (je Wohnung/Objekt) ergibt. Diese Aufteilung macht es möglich, Mieterhöhungen schneller erkennen und bspw. auch mit bestimmten Eckwerten vergleichen zu können (z.B. mit Werten aus einem etwaigen Mietspiegel etc.). Außerdem werden auch Einnahmen aus unterschiedlichen Objekten mit verschiedenen Größen über die Normierung "pro qm" besser Vergleichbar.

Wohneinheiten

Der folgende Screenshot zeigt eine Übersicht der Objektinformationen, die im Detail für jede Wohnung/Einheit vorgegeben werden können.

1. Wohneinheiten

Objektinformationen & Kaltmiete pro qm erste Vermietung => 01.01.2022

Allgemeine Objektinformationen			Mietinformationen							Mieterhöhungen		
Nr.	Beschreibung / Whg. / Adresse	Anmerkungen	Vermietbare Fläche	Status	Schaller	Vermietet ab Modellmonat	Mietbeginn	Kaltmiete (gesamt)	Kaltmiete (pro qm)	Moblierungs-zuschlag	Anstieg alle 15 Monate	
Text	Text		qm	Auswahl	#	Auswahl	Datum	EUR/Monat	EUR/qm/Monat	EUR/Monat	in %	in EUR/qm
1	Whg Erdgeschoss li		95,00	An	1	13	Jan 22	810,00	8,53		1,00%	
2	Whg Erdgeschoss re		92,00	An	1	13	Jan 22	780,00	8,48		1,00%	
3	Whg 1.OG li		86,00	An	1	13	Jan 22	720,00	8,37	50,00	1,00%	
4	Whg 1.OG re		82,00	An	1	13	Jan 22	720,00	8,78	50,00	1,00%	
5	Whg 2.OG li		86,00	An	1	13	Jan 22	730,00	8,49		1,00%	
6	Whg 2.OG re		82,00	An	1	13	Jan 22	700,00	8,54		1,00%	
7	Whg 3.OG li		86,00	An	1	13	Jan 22	730,00	8,49		1,00%	
8	Whg 3.OG re		82,00	An	1	13	Jan 22	700,00	8,54		1,00%	
9	Dach-/Penthouse-Whg		120,00	An	1	13	Jan 22	1.050,00	8,75		1,00%	
10				Aus	-	13	Jan 22					
11				Aus	-	13	Jan 22					
12				Aus	-	13	Jan 22					
13				Aus	-	13	Jan 22					
14				Aus	-	13	Jan 22					
15				Aus	-	13	Jan 22					
16				Aus	-	13	Jan 22					
17				Aus	-	13	Jan 22					
18				Aus	-	13	Jan 22	1.030,00				
19				Aus	-	13	Jan 22	2.000,00				
20				Aus	-	13	Jan 22					

Zusätzliche Zeilen oberhalb dieser Zeile einfügen

Zum Vergrößern Bild anklicken

Neben einer Kurzbeschreibung besteht die (optionale) Möglichkeit ggf. individuelle Anmerkungen zu ergänzen. Die vermietbare Fläche ist eine Pflichteingabe, da ansonsten keine Mieteinnahmen berechnet werden können. In der Spalte Status kann über ein Dropdown (An/Aus) jedes einzelne Objekt einzeln aktiviert und deaktiviert werden. Dabei müssen keine Eingaben gelöscht werden, so dass jederzeit schnell verschiedene Objekte an- bzw. ausgeschaltet werden und die Auswirkungen verglichen werden können. Im Status "Aus" werden die folgenden Eingabefelder der jeweiligen Zeile zusätzlich schraffiert dargestellt, so dass man direkt sieht, dass diese Zeilen nicht berücksichtigt werden.

Der Vermietungsbeginn und damit Start der Mieteinnahmen kann durch Eingabe eines entsprechenden Modellmonats vorgegeben werden, wobei der tatsächliche Monat (in Abhängigkeit ihrer Timingvorgaben für das Modell) in der Spalte daneben ausgewiesen wird.

Im Auslieferungszustand enthalten die Eingabefelder für den Vermietungsbeginn eine Formel, so dass automatisch der "Beginn der Vermietungsphase" voreingestellt ist. Auf diese Weise passt sich der Zeitpunkt auch dann automatisch an, wenn Sie das Modell-Timing ändern, weil bspw. eine Verzögerung oder Verschiebung erforderlich wird. Sofern bereits direkt bei Erwerb vermietet wird, setzen Sie hier einfach eine "1" ein, so dass Mieteinnahmen von Modellbeginn an, also Monat 1, berücksichtigt werden.

Das Eingabefeld für die Kaltmiete ist ebenfalls obligatorisch und bezieht sich auf die Gesamtfläche. Die Kaltmiete pro qm wird zur Information in der Folgespalte ausgewiesen und hängt dann natürlich von der (zuvor definierten) Wohnungsgröße ab.

Ein (optionaler) Möblierungszuschlag kann zusätzlich vorgegeben werden. Dieser wird dann monatlich jeweils als fester, absoluter Mietaufschlag (ohne Eskalation) berücksichtigt. Aus diesem Grunde taucht dieser Zuschlag auch nicht im oberen Block bei Ausweis der Kaltmiete pro qm für die einzelnen Modellmonate auf.

Schließlich können noch Mieterhöhungen automatisiert berücksichtigt werden. Das Mieterhöhungsintervall, d.h. alle wie viele Monate die Miete erhöht wird, lässt sich bei den "[Allgemeinen Annahmen](#)"⁶³ vorgeben. Die eigentliche Erhöhung kann entweder prozentual oder absolut vorgegeben werden. Sofern versucht wird in beide Eingabezellen Werte einzutragen, erhalten Sie eine Fehlermeldung, da Sie sich pro Objekt für eine Variante entscheiden müssen.



Hinweis - Völlig flexible manuelle Planung

Grundsätzlich lassen sich mit den oben beschriebenen Vorgaben Mieterhöhungen und auch der Mietbeginn weitgehend automatisiert und flexibel planen. Sollte es in Spezialfällen nicht möglich sein, auf diese Weise ein realistisches Planungsszenario abbilden zu können, besteht immer noch die Möglichkeit, die Berechnungsformeln beginnend ab Spalte Z mit absoluten Werten zu überschreiben. Dies kann natürlich auch nur für einzelne Einheiten/Wohnungen/Objekte (d.h. einzelne Zeilen) erfolgen.

Dazu müssen Sie zunächst den Blattschutz entfernen. Anschließend sollten Sie die manuell überschriebenen Zellen markieren (entweder farblich od. die Zellenformatvorlage "Annahme" zuweisen), so dass Sie (und externe Dritte) später direkt erkennen, wo manuelle Änderungen vorgenommen wurden. Das Überschreiben sollte immer im oberen Block, also bei der Kaltmiete

pro qm durchgeführt werden. Die Mieterlöse im unteren Block passen sich automatisch an.

Es ist natürlich ein logische Konsequenz, dass viele der Eingaben zum Objekt mit Überschreiben der ursprünglichen Formeln nicht mehr funktionstüchtig sind (insbesondere die dort eingetragenen Mieten und auch die automatischen Mieterhöhungen).

Einfügen zusätzlicher Wohnungen/Einheiten

In der Auslieferungsversion sind bereits 20 Wohnungen/Einheiten fertig vorbereitet. Sofern Sie zusätzliche Zeilen benötigen, können diese schnell und einfach ergänzt werden. Gehen Sie dazu folgendermaßen vor:

1. Zunächst im oberen Block "Objektinformationen & Kaltmiete pro qm" beliebig viele neue Zeilen oberhalb der Zeile mit dem Hinweis "Zusätzliche Zeilen oberhalb dieser Zeile einfügen" einfügen (z.B. mit **[Shift]+[Leerzeichen]**, um die Zeile komplett zu selektieren und anschließend **[Strg]+[+]** um einzelne Zeilen oberhalb einzufügen). Noch keine Formeln kopieren, zunächst nur leere Zeilen einfügen.
2. Im unteren Block "Mieteinnahmen pro Monat" in analoger Weise die gleiche Anzahl zusätzlicher neuer Zeilen einfügen.
3. Jetzt im oberen Block in der letzten "intakten" Zeile (also bspw. Wohnung 20 oder auch darüber) die Zellen von Spalte B bis zur letzten verwendeten Spalte MW auswählen (selektieren) und anschließend mit copy&paste auf alle neuen Zeilen runterkopieren (also Formeln und Formate).
4. Das gleiche Vorgehen ist im unteren Block analog zu wiederholen. Auch hier müssen wieder die Zellen in allen Spalten (B bis MW) vorher selektiert werden.
5. Abschließend sollten Sie ihre Erweiterungen kurz mit einigen Dummy-Daten testen und ggf. wieder den Blattschutz setzen, so dass nicht versehentlich Formeln gelöscht werden können.

Gewerbeeinheiten

Für Gewerbeeinheiten werden in der Regel Mietverträge mit festen Laufzeiten vereinbart. Aus diesem Grunde unterscheiden sich einige der Vorgaben hier im Vergleich zu den oben erläuterten Annahmen für die Wohneinheiten. Ein Gesamtüberblick zeigt der folgende Screenshot.

2. Gewerbeeinheiten

Objektinformationen & Miete pro qm

erste Vermietung => 01.01.2022

Allgemeine Objektinformationen			Mietinformationen: 1. Vermietung							Mietinformationen: 2. Vermietung							
Nr.	Beschreibung / Whg. / Adresse	Anmerkungen	Vermietbare Fläche	Status	Schalter	Vermietet ab Modellmonat	Mietbeginn	Vertragsdauer	Mietende	Miete (Vertragsbeginn)	Anstieg p.a.	Leer nach 1. Vermietung	Mietbeginn 2. Vermietung	Vertragsdauer 2	Mietende 2	Miete (Vertragsbeginn)	Anstieg pro Jahr
Text	Text		qm	Auswahl	#	Auswahl	Datum	Monate	Datum	EUR/qm/Monat	%	Monate	Datum	Monate	Datum	EUR/qm/Monat	%
1	Gewerbereiche Erdgeschoss		240,0	An	1	13	Jan 22	60 Monate	Dez 26	18,00	0,50%	3 Monate	Apr 27	120 Monate	Mrz 37	20,00	0,75%
2				An	1	13	Jan 22	120 Monate	Dez 31				Jan 32		Dez 31		
3				An	1	13	Jan 22		Dez 21				Jan 22		Dez 21		
4				An	1	13	Jan 22		Dez 21				Jan 22		Dez 21		
5				Aus	-	13	Jan 22		Dez 21				Jan 22		Dez 21		
6				Aus	-	13	Jan 22		Dez 21				Jan 22		Dez 21		
7				Aus	-	13	Jan 22		Dez 21				Jan 22		Dez 21		
8				Aus	-	13	Jan 22		Dez 21				Jan 22		Dez 21		
9				Aus	-	13	Jan 22		Dez 21				Jan 22		Dez 21		
10				Aus	-	13	Jan 22		Dez 21				Jan 22		Dez 21		

Zusätzliche Zeilen oberhalb dieser Zeile einfügen

Zum Vergrößern Bild anklicken

Die ersten Spalten (bis einschließlich Mietbeginn) entsprechen denen bei den Wohneinheiten, so dass auf die Erläuterungen dort verwiesen wird. Anschließend ist eine Vertrags- und damit Mietdauer zu definieren. Das Mietende wird in der Nachbarspalte automatisch ausgewiesen. Sofern es sich um ein sehr langfristiges Mietverhältnis handelt, kann bei Vertragsdauer natürlich auch ein hoher Wert eingegeben werden, so dass keine Unterbrechungen oder Wechsel im Modell berücksichtigt werden.

Achtung: Die Miete (zu Vertragsbeginn) ist hier in EUR/qm/Monat vorzugeben, nicht als Gesamtmiete wie bei den Wohneinheiten. Optional kann dieser Wert jährlich prozentual gesteigert werden.

Bei Bedarf lässt sich für das gleiche Objekt (z.B. nach einem Mieterwechsel) noch eine 2. Vermietung planen. Etwaige Leerstands- oder Renovierungsphasen können über Eingaben bei "Leer nach 1. Vermietung" entsprechend berücksichtigt werden.

Auch hier besteht wieder die generelle Möglichkeit Formeln manuell überschreiben zu können, sollten sich mit diesen Vorgaben kein realistisches Planungsszenario abbilden lassen. Erläuterungen dazu finden Sie in [diesem Hinweis](#) ⁶⁶.

Auch dieser Bereich lässt sich bei Bedarf auf mehr als 10 Gewerbeobjekte erweitern. Wie Sie dazu vorgehen, wird bei den Wohneinheiten im Detail erläutert.

Garagen-, Park- und Stellplätze

Bei den Garagen-, Park- und Stellplätzen gibt es im Unterschied zu den Wohn- und Gewerbeeinheiten nur einen Planungsblock und auch die Eingabemöglichkeiten sind entsprechend angepasst (siehe folgender Screenshot).

3. Garagen-, Park- und Stellplätze

Informationen & Mieteinnahmen pro Monat

erste Vermietung => 01.01.2022

Allgemeine Objektinformationen			Mietinformationen								
Nr.	Beschreibung / Adresse	Anmerkungen	Anzahl	Status	Schalter	Vermietet ab Modellmonat	Mietbeginn	Vertragsdauer	Mietende	Miete (Vertragsbeginn)	Anstieg pro Jahr
Text	Text		#	Auswahl	#	Auswahl	Datum	Monate	Datum	EUR/Platz/Monat	%
1	Außengaragen		10	An	1	13	Jan 22	320 Monate	Aug 48	55,00	1,00%
2	Außeneinstellplätze		4	An	1	13	Jan 22	320 Monate	Aug 48	30,00	1,00%
3				An	1	13	Jan 22				
4				Aus	-	13	Jan 22				
5				Aus	-	13	Jan 22				
6				Aus	-	13	Jan 22				
7				Aus	-	13	Jan 22				
8				Aus	-	13	Jan 22				
9				Aus	-	13	Jan 22				
10				Aus	-	13	Jan 22				

Zusätzliche Zeilen oberhalb dieser Zeile einfügen

Zum Vergrößern Bild anklicken

Hier wird nicht über "qm" geplant, sondern über die Anzahl der Garagen bzw. Stellplätze. Die vorzugebende Miete bezieht sich dann auf eine Einheit (also bspw. eine Garage) pro Monat. Gibt es Garagen oder Stellplätze mit unterschiedlichen Erlösen, sind diese separat in eigenen Zeilen zu planen. Innerhalb einer Zeile können zwar mehrere Garagen (gesteuert über das Eingabefeld "Anzahl") geplant werden, diese haben aber dann alle die gleiche Miete. Auch hier kann optional ein prozentualer Anstieg der Miete vorgegeben werden.

Sonstige Einnahmen

Um möglichst viele Planungsfälle abdecken zu können, sieht der Abschnitt "Sonstige Einnahmen" zwei unterschiedliche Planungsmethoden vor (siehe Screenshot unten). Es ist dabei möglich eine Flächenvermietung zu planen aber auch flächenunabhängige absolute Einnahmen (auch beides in Kombination ist möglich).

4. Sonstige Einnahmen

4.1a Flächenvermietung

erste Vermietung => 01.01.2022

Allgemeine Objektinformationen			Mietinformationen							Mieterhöhungen		
Nr.	Beschreibung / Whg. / Adresse	Anmerkungen	Vermietbare Fläche	Status	Schalter	Vermietet ab Modellmonat	Mietbeginn	Kaltmiete (gesamt)	Kaltmiete (pro qm)	Moblierungs-zuschlag	Anstieg alle 15 Monate	
Text	Text	Text	qm	Auswahl	#	Auswahl	Datum	EUR/Monat	EUR/qm/Monat	EUR/Monat	in %	in EUR/qm
1				An	1	13	Jan 22		-			
2				An	1	13	Jan 22		-			
3				Aus	-	13	Jan 22					
4				Aus	-	13	Jan 22					
5				Aus	-	13	Jan 22					

Zusätzliche Zeilen oberhalb dieser Zeile einfügen

4.1b Laufende Mieteinnahmen pro Monat Flächenvermietung

4.2 Sonstige Mieteinnahmen

erste Vermietung => 01.01.2022

Allgemeine Objektinformationen						Erlösinformationen			
Nr.	Beschreibung / Whg. / Adresse	Anmerkungen	Vermietbare Fläche	Status	Schalter	Erlöse ab Modellmonat	Erlösbeginn	Erlös pro Monat	Anstieg pro Jahr
Text	Text	Text	qm	Auswahl	#	Auswahl	Datum	EUR	% p.a.
1	Mobilfunkmast auf Dach		-	An	1	13	Jan 22	200,00	1,5%
2				Aus	-	13	Jan 22		
3				Aus	-	13	Jan 22		
4				Aus	-	13	Jan 22		
5				Aus	-	13	Jan 22		

Zusätzliche Zeilen oberhalb dieser Zeile einfügen

[Zum Vergrößern Bild anklicken](#)

Die Flächenvermietung (Abschnitt 4.1) ist vom Aufbau identisch mit dem der Wohneinheiten. Aus diesem Grunde wird auf die Ausführungen dort verwiesen.

Die zweite Planungsvariante (Abschnitt 4.2) ermöglicht absolute Erlöse ab einem bestimmten Zeitpunkt (mit optionaler Eskalation).

Wichtig: Die qm-Eingabe in der Spalte "Vermietbare Fläche" beeinflusst nicht die Erlöskalkulation (nur abhängig von Eingabe in Spalte "Erlös pro Monat"), sie geht aber in die Berechnung der vermietbaren Fläche und somit in einige Kennzahlen ein. Die Berechnungen dazu finden Sie am Ende des Blattes "**Einnahmen**" im Abschnitt "Flächenermittlung & Hilfswerte".

5.4 Bewirtschaftungskosten

In diesem Abschnitt wird die Planung der Bewirtschaftungskosten beschrieben sowie die Funktionsweise der Instandhaltungsrücklage erläutert.

Bewirtschaftungskosten

Unter "Bewirtschaftungskosten" werden im Excel-Finanzplan-Tool Immobilien die nicht umlagefähigen Kosten der Immobilie(n) verstanden. D.h. hier sind explizit nicht die auf die Mieter umlegbaren Nebenkosten gemeint. Diese werden im Modell gar nicht betrachtet, da letztlich aus Eigentümersicht lediglich durchlaufende Posten.

Insgesamt sind bereits 12 verschiedene Kostenarten/-kategorien vorbereitet, die frei verwendet und individuell benannt werden können (siehe Screenshot unten sowie Liste Kostenarten). Die hier verwendeten/eingetragenen Bezeichnungen finden sich automatisch auf den Übersichten wieder und brauchen dort nicht manuell angepasst werden. **Hinweis:** Sofern hier vom Anwender weitere Positionen eingefügt werden, sind auf mehreren anderen Blättern ebenfalls Modellanpassungen erforderlich.

Bewirtschaftungskosten und Instandhaltungsrücklage

Nicht umlagefähige Kosten

Achtung: Auf Einheiten (Spalte D) u. Planungsmechanismus achten!

Kostenart (siehe Zeilkommentar)	Einheit	Betrag	Notiz lesen!			Indexierung 1 (optional)		
			Ab Modellmonat	d. h. von	Bis Modellmonat	d. h. bis	% p. a.	ab Planjahr
1 Pacht	EUR/Monat		13	01. Jan. 22	180	31. Dez. 35	2,00%	2
2 Verwaltungskosten	EUR/Monat	1.025	13	01. Jan. 22	180	31. Dez. 35	2,00%	3
3 Reparaturen / lfd. Instandhaltung	EUR/Jahr	14.245	13	01. Jan. 22	180	31. Dez. 35	2,00%	2
4 Nicht umlagefähige Nebenkosten	EUR/Monat	760	13	01. Jan. 22	180	31. Dez. 35	2,00%	2
5 Hausmeister	EUR/Monat	1.900	13	01. Jan. 22	180	31. Dez. 35	2,00%	2
6 Rechts- und Beratungskosten	EUR/Monat	500	13	01. Jan. 22	180	31. Dez. 35	2,00%	2
7 Grundsteuer + Versicherungen	EUR/Jahr	3.700	13	01. Jan. 22	180	31. Dez. 35	2,00%	2
8 Hausgeld (nicht umlagefähiger Teil)	EUR/Monat	320	13	01. Jan. 22	180	31. Dez. 35	2,00%	2
9 Reserveposition	EUR/qm/Monat		13	01. Jan. 22	180	31. Dez. 35	-	2
10 Reserveposition	EUR/Monat		13	01. Jan. 22	180	31. Dez. 35	-	2
11 Erbbaurechtszinsen	EUR/Jahr	3.100	13	01. Jan. 22	636	31. Dez. 48	1,50%	3
12 Reserveposition	EUR/Jahr		13	01. Jan. 22	180	31. Dez. 35	1,00%	2

Zum Vergrößern Bild anklicken

Wichtig: Für die Planung ist die jeweilige Einheit (siehe Spalte D) unbedingt zu beachten. Diese bestimmt, ob sich der in der Folgespalte vorgegebene Betrag auf ein Jahr, einen Monat oder auf einen qm bezieht. Das kann nicht einfach verändert werden, da alle Folgeformeln in diesem Modell entsprechend aufgebaut wurden. Sollten Sie einen bestimmten Mechanismus benötigen, können Sie natürlich auch einfach einzelne (nicht benötigte Zeilen) leer lassen. Auch ist es hier nicht ohne Weiteres möglich, weitere Zeilen einzufügen, die über diese 12 vorbereiteten hinausgehen. Dazu wären auch umfangreiche Erweiterungen bzw. Änderungen in anderen Blättern erforderlich (z.B. Ueb_08 und Ueb_09).

Der Beginn der jeweiligen Bewirtschaftungskostenart lässt sich individuell (in Spalte "Ab Modellmonat") vorgeben. Da die Bewirtschaftungskosten i.d.R. erst ab Vermietungsbeginn anfallen, enthalten diese Eingabefelder im Auslieferungszustand eine Formel, so dass automatisch der "Beginn der Vermietungsphase" voreingestellt ist. Auf diese Weise passt sich der Zeitpunkt auch dann automatisch an, wenn Sie das Modell-Timing ändern, weil bspw. eine Verzögerung oder Verschiebung erforderlich wird. Sofern andere Startzeitpunkte berücksichtigt werden sollen, tragen Sie einfach den gewünschten Starttermin in der jeweiligen Zeile (anstatt der enthaltenen Formel) ein.

Ähnlich wurde mit dem Ende verfahren. Hier wurde eine Formel im Auslieferungszustand hinterlegt, die automatisch bis zum Modellende reicht. Auf diese Weise erfolgt eine automatische Anpassung auch bei nachträglichen Modellverlängerungen bzw. -verkürzungen. Überschreiben Sie die Formeln einfach, wenn andere Zeitpunkte berücksichtigt werden sollen.

Jede Kostenart lässt sich indexieren bzw. eskalieren (in % p.a.). Der Beginn dieser Steigerung kann dabei über eine Vorgabe in "ab Planjahr" frei vorgegeben werden.

Planjahr bedeutet dabei immer 12-Monatseinheit ab Modellbeginn (siehe Blatt "**Timing**", Zeile "Zähler Jahre in Planungszeitraum"). Haben Sie bspw. 6 Monate Planungsphase und 6 Monate Bauphase definiert, dann beginnt das 2. "Planjahr" mit der Vermietungsphase in Modellmonat 13. Aus diesem Grund kann es sein, dass die Eskalationen auch mitten im Kalenderjahr stattfinden (aber immer nur im 12-Monats-Rhythmus => deswegen p.a.).

Die letzten beiden Positionen (11 + 12) erlauben sogar die Vorgabe zweier verschiedener Indexierungen. Auf diese Weise können noch detailliertere Planungsszenarien abgebildet werden. Selbstverständlich dürfen die Inputwerte bei "% p.a." theoretisch auch negativ sein. Dann sinken die Kosten entsprechend.



Übersicht - Nicht umlagefähigen Nebenkosten

Standard:

- Reparaturkosten
- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten
- Rechts- und Beratungskosten
 - Kosten des Geldverkehrs (Bank- und Kontoführungsgebühren)
- Erbbauzinsen an Grundstückseigentümer

Weitere:

- Versicherungen wie bspw.:
 - => Reparaturkostenversicherung
 - => Umweltschadenversicherung
 - => Rechtsschutzversicherung
 - => Mietausfallversicherung
- Zinsabschlagsteuer auf Instandhaltungsrücklagen
- Kreditzinsen (z.B. für ein Darlehen zum Einkauf von Heizöl)

- Wartungskosten für die Klingelsprechanlage
 - Prozesskosten des Vermieters für Mietzahlungsklage gegen säumige Mieter
 - Kosten der Zwischenstandabrechnung bei Aus- und Einzug eines Mieters
 - Einmalige Schädlingsbekämpfung
 - Fassadenreinigung (z.B. nach Graffiti-Schäden)
 - Kontrolle der Dachflächen
 - Baumfällen, wenn der Baum erkennbar morsch ist oder aufgrund behördlicher Vorgabe gefällt werden muss (LG Berlin, Az. 64 S 365/87)
 - Anschaffung u. Installation von Feuerlöschern (Wartungskosten sind umlagefähig)
- Anliegerbeiträge, etwa für Erschließung neuer Flächen oder Straßenbau

=> Auflistung nicht abschließend !

Instandhaltungsrücklage

Bei der Instandhaltungsrücklage (auch Instandhaltungsrückstellung, Reparaturfonds, Rücklage oder Erneuerungsfonds) handelt es sich um eine Rückstellung für die langfristige Erhaltung der Marktwerte von Immobilien. Die Position kann im Excel-Finanzplan-Tool Immobilien sowohl im engen Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) bspw. bei Eigentumswohnungen genutzt werden, aber auch eher generisch, um liquiditätsmäßig spätere Investitionen (durch Modernisierungen, Renovierungen etc.) liquiditätsmäßig (zumindest teilweise) vorwegzunehmen.

Instandhaltungsrücklage	1. Änderung			2. Änderung			Indiseierung (optional)				
	Betrag	Ab Modellmonat	d.h. ab	Betrag	Ab Modellmonat	d.h. ab	% p.a.	ab Planjahr			
Einstellungen in die Instandhaltungsrücklage	4,75	37	01. Jan. 24	5,50	127	01. Jul. 31	6,50	169	01. Jan. 35	2,00%	2
EUR/qm/Jahr											
qm bezieht sich auf vermietete Fläche (Wohn- u. Gewerbeeinheiten)											
											1.051,0

Zum Vergrößern Bild anklicken

Da bei Neubauten i.d.R. zu Beginn geringere Rückstellungen gebildet werden als bei älteren Objekten, besteht die Möglichkeit die Einstellungen betragsmäßig ab bestimmten Zeitpunkten anzupassen. Die Beträge beziehen sich, wie angegeben, auf "**EUR/qm/Jahr**".

Grundlage für die "qm" ist dabei die vermietbare Fläche (der Wohn- + Gewerbeeinheiten). Falls Sie dies anpassen bzw. ändern möchten, so muss die entsprechende Formel in der Zeile unterhalb der Vorgaben für die Rücklage (siehe Markierung im Screenshot oben) angepasst werden (Spalte E). Wegen der automatischen Ermittlung der vermietbaren Fläche auf Basis ihrer Eingaben auf dem Blatt "**Einnahmen**" kann es sein, dass erst dann Werte für die Einstellungen in die Rücklage in den Übersichten auftauchen, wenn auch vermietbare Flächen geplant wurden (nicht schon durch bloßes Ausfüllen der Annahmen zur Instandhaltungsrücklage).

Da sich, wie oben erläutert, die Vorgabewerte auf ein ganzes Jahr beziehen (Einheit: "EUR/qm/**Jahr**"), werden die Jahresbeträge für die unterjährige (monatliche) Betrachtung bzw. Berechnung gezwölft, so dass auch die Liquiditätswirksamkeit entsprechend monatlich eintritt (vgl. nächster Absatz).

Funktionsweise bzw. Liquiditätswirkungen

Einstellungen in das Rücklagenkonto sind grundsätzlich liquiditätswirksam und erhöhen das entsprechende Bilanzkonto. Verminderungen werden im Modell automatisch durchgeführt, sofern [Investitionen in der Vermietungsphase](#)⁵⁵ geplant sind. Sofern das Rücklagenkonto zum Zeitpunkt einer Investition ein Guthaben aufweist, wird zunächst das Rücklagenkonto entsprechend vermindert bzw. nicht liquiditätswirksam aufgelöst. Es ist somit möglich, und in der Praxis üblich, über einen längeren Zeitraum durch kleine Beträge die Instandhaltungsrücklage zu füllen (= liquiditätswirksam), so dass zum Investitionszeitpunkt, bei Fälligkeit größerer Beträge, diese (zumindest teilweise) aus der Rücklage finanziert werden (= nicht liquiditätswirksam zu diesem Zeitpunkt).

Die Instandhaltungsrücklage bleibt (sofern vorhanden) auch am Modellende bzw. bei einem Verkauf/Exit bestehen und wird nicht aufgelöst.

5.5 Verkaufspreis bzw. Wertentwicklung

Zur Ermittlung und Analyse verschiedener Renditekennzahlen von Immobilieninvestitionen ist es erforderlich am Ende einer bestimmten Betrachtungsperiode entweder einen Verkauf zu planen oder zumindest eine Werterbetrachtung zu diesem Zeitpunkt durchzuführen. Beide Möglichkeiten erlaubt das Excel-Finanzplan-Tool Immobilien.

Verkaufs- bzw. Bewertungszeitpunkt

Als Zeitpunkt für einen Verkauf bzw. die Bewertung ist das jeweilige Modellende vorgesehen. Dieses kann vom Anwender über die [Annahmen zur Modelllänge](#)⁴⁹ beeinflusst werden.

Verkaufspreis bzw. Wert

Zur Festlegung/Planung des Verkaufspreises bzw. des Immobilienwertes stehen 3 unterschiedliche Verfahren zur Auswahl, von denen eines ausgewählt werden muss. Dabei handelt es sich um die Methoden:

1. Prozentuale Wertsteigerung
2. Absolutvorgabe eines Preises/Wertes
3. Faktormethode

Die gewünschte Methode lässt sich im entsprechenden Eingabefeld über ein Dropdown-Menü auswählen. In den Annahme und Berechnungszellen darunter werden die beiden nicht aktiven Methoden schraffiert dargestellt, Eingaben sind dann dort nicht möglich (vgl. Screenshot unten).

Verkaufspreis (bei Exit) bzw. Wertentwicklung

1. Verkaufs- bzw. Bewertungszeitpunkt

Zeitpunkt Verkauf bzw. Bewertung (= Modellende) Datum

2. Verkaufspreis bzw. Wert

Verwendete Methode (3 Optionen)

Auswahl
 Prozentuale Steigerung
 Absolut
 Faktor

1. Prozentuale Steigerung	% p.a.	2,00%	bezogen auf Anfangswert
Anfangswert (Kaufpreis bzw. Baukosten (inkl. NK))	EUR	2.084.250	Jahre bis Bewertungszeitpunkt => <input type="text" value="14 Jahre"/>
Verkaufspreis bzw. Wert	EUR	2.750.124	

2. Absolut	EUR	1.790.000	
-------------------	-----	-----------	--

3. Faktor	7 Jahre - 60-Miet	25,0%	d.h. Capex-Rate (11%)	4,0%	bis	<input type="text" value="12 Monate vor"/> (s. Exitdatum)
60-Mietmetern gesamt im Verkaufsjahr	EUR	180.077				
Verkaufspreis bzw. Wert	EUR	1.105.537				

Verwendeter Verkaufspreis bzw. Wert EUR Der Buchwert zum Exit- bzw. Bewertungszeitpunkt 31.12.2035 beträgt 1.347.696 EUR

3. Veräußerungskosten (optional)

	% von Verkaufspreis	oder in EUR	Absoluter Betrag	verwendet (EUR)
Maklerprovision	%	3,00%	oder in EUR	82.504
Verkaufsprovision	%	0,50%	oder in EUR	13.751
Sonstige (z.B. Notar-, Rechtsberatungskosten)	%		oder in EUR	8.750
Veräußerungskosten gesamt				105.004 3,8% vom Verkaufspreis

Zum Vergrößern Bild anklicken

1. Prozentuale Steigerung

Bei dieser Methode wird unter Vorgabe einer jährlichen Steigerungsrate (in %) der Endwert bzw. Verkaufspreis ausgehend vom Anfangswert linear ermittelt (siehe Screenshot oben). Der Anfangswert entspricht dabei jenach Projektart dem Kaufpreis (inkl. Kaufnebenkosten) oder den Baukosten. Zu bedenken bei dieser Methode ist, dass mit zunehmender Modell- bzw. Betrachtungslänge der Wert automatisch linear weiter ansteigt. Dies muss nicht zwangsläufig der tatsächlichen Entwicklung entsprechen. Aus diesem Grunde empfehlen wir diese Methode allenfalls bei eher kurzen Projekten für die eine Wertentwicklung z.B. aufgrund von historischen Marktdaten relativ prognostiziert werden kann.

2. Absolute Vorgabe

Bei dieser Methode kann der Verkaufspreis bzw. der Wert einfach als absoluter (Euro-) Betrag vorgegeben werden. Dabei kann es sich um eigene Schätzungen, Prognosen oder auch Werte für vergleichbare Objekte handeln. Im Rahmen einer Szenario-Analyse ist es ggf. auch ratsam, diesen Wert zu variieren und die Auswirkungen auf die Renditekennzahlen zu analysieren.

2. Verkaufspreis bzw. Wert

Verwendete Methode (3 Optionen) Auswahl Absolut

1. Prozentuale Steigerung	% p.a.	2,00%	Bezogen auf Anfangswert
Anfangswert (Kaufpreis bzw. Baukosten inkl. NK)	EUR	2.084.200	Jahre des Bewertungszeitpunkt >>
Verkaufspreis bzw. Wert	EUR	2.750.000	14 Jahre
2. Absolut			
	EUR	4.750.000	
3. Faktor	x Jahres-GRM-Mehrwert	25,0 x	d.h. Capex Rate $= 1/x$
GRM-Maximumwert gesetzt im Verkaufsjahr	EUR	120.000	für die 12 Monate vor
Verkaufspreis bzw. Wert		4.750.000	des $=$ Exitdatum

Verwendeter Verkaufspreis bzw. Wert EUR 4.750.000 Der Buchwert zum Exit- bzw. Bewertungszeitpunkt 31.12.2035 beträgt 1.347.696 EUR

Zum Vergrößern Bild anklicken

3. Faktormethode

Bei dieser Methode wird dem Kauf- bzw. Verkaufspreis die Miete gegenübergestellt, um das Preis-Miete-Verhältnis zu ermitteln. Auch für Käufer liefert dieser Faktor (vielfach auch als "Vervielfältiger" bezeichnet) einen wichtigen Hinweis darauf, ob sich das beabsichtigte Investment rentiert. Diese Kennziffer ist im Grunde nichts anderes als der Kehrwert der Rendite und beschreibt, das wie-viel-Fache der Brutto-Jahresmieteinnahmen die Immobilie kostet. Im Excel-Finanzplan-Tool Immobilien lässt sich ein beliebiger Faktor vorgeben. Für die Berechnung werden die Soll-Mieteinnahmen des letzten Jahres (also des Verkaufs- bzw. Bewertungsjahres) zu Grunde gelegt (siehe Screenshot-Beispiel). Der Kehrwert des Faktors wird häufig auch als Cap Rate bezeichnet und entspricht der Immobilienrendite. Je höher der Faktor und damit der Kaufpreis, desto geringer ist die Rendite (bspw. beträgt bei einem Faktor von 25x die Cap Rate 4% (= 1/25)).

2. Verkaufspreis bzw. Wert

Verwendete Methode (3 Optionen)

Auswahl

Faktor

1. Prozentuale Steigerung		% p.a.	2,05%	bezogen auf Anfangswert	
Anfangswert (Kaufpreis bzw. Buchwert (inkl. NFG))		EUR	2.084.250	Jahre bis Bewertungszeitpunkt -> 14 Jahre	
Verkaufspreis bzw. Wert		EUR	2.130.120		
2. Abschuf		EUR	1.250.000		
3. Faktor		x Jahres-Soll-Mieten	25,0 x	d.h. Cape Rate i.H.v.	4,0%
Soll-Mieteinnahmen gesamt im Verkaufsjahr		EUR	166.677	für die 12 Monate vom 1. Jan. 35 bis 31. Dez. 35 (= Exitdatum)	
Verkaufspreis bzw. Wert			4.166.937		
Verwendeter Verkaufspreis bzw. Wert		EUR	4.166.937	Der Buchwert zum Exit- bzw. Bewertungszeitpunkt 31.12.2035 beträgt 1.347.696 EUR	

Zum Vergrößern Bild anklicken



Achtung

Der Faktor ist immer ortsabhängig. Um den Preis richtig einschätzen zu können, sollte man sich immer vorher über die Größenordnung ortsüblicher Faktoren für vergleichbare Objekte informieren. Da bei der Faktormethode auch die zum Verkaufs- bzw. Bewertungszeitpunkt erzielbaren Mieten eine Rolle spielen, ist der berechnete Wert in der Praxis auch abhängig vom Leerstand bzw. der Auslastung eines Objektes. Im Excel-Finanzplan-Tool Immobilien wird dieses Problem dadurch umgangen, dass für das letzte Jahr die Soll-Mieteinnahmen (also ohne Berücksichtigung der Ausfallwagnisse) zu Grunde gelegt werden.

Veräußerungskosten

Insbesondere bei der Planung eines Verkaufs am Ende der Modelllaufzeit, dürfen die dann anfallenden Veräußerungskosten nicht vergessen werden. Entsprechende Vorgaben können im Excel-Finanzplan-Tool Immobilien in diesem Abschnitt der Annahmen gemacht werden. Es existieren drei mögliche Eingabezeilen (eine davon kann frei benannt werden) für die jeweils entweder ein prozentualer Wert (bezogen auf den oben ermittelten Verkaufspreis) oder ein absoluter Betrag vorgegeben werden kann. Selbstverständlich ist es auch möglich eine Kostenart prozentual, eine andere absolut zu planen. Die absoluten Eingaben ändern sich natürlich nicht, wenn Sie den Verkaufspreis anpassen (z.B. durch Wechsel der Bestimmungsmethode, s.o.).

5.6 Sonstige Planungsannahmen

Im Abschnitt "Sonstige Planungsannahmen" auf dem Blatt „**Annahmen**“ können weitere Vorgaben gemacht werden. Diese beinhalten die Themen:

1. Steuern
2. Zinseinnahmen
3. Ausschüttungen
4. Diskontierungszins sowie die
5. Mittelherkunft und -verwendung

Steuern

Zur Berücksichtigung von Ertragsteuern (an dieser Stelle geht es nicht um Grunderwerbs oder Grundsteuer) kann ein beliebiger Steuersatz in Prozent vorgegeben werden. Da die Steuerbelastung erst am jeweiligen Jahresende ermittelt werden kann, wird die eigentliche Steuerzahlung erst im Folgejahr liquiditätsmäßig relevant. Der Monat in dem dies der Fall sein soll, kann ebenfalls individuell vorgegeben werden.

Schließlich erlaubt eine weitere Auswahlmöglichkeit die Berücksichtigung von Spekulationssteuer im Verkaufsfall.

Grundprinzip

Damit beim Verkauf einer Immobilie keine Steuer anfällt, muss der Eigentümer der Immobilie diese entweder seit Bauende bzw. Kauf ausschließlich selbst bewohnt oder mindestens im Verkaufsjahr und den beiden Kalenderjahren davor selbst genutzt haben. Wurde die Immobilie nicht selbst genutzt, so muss sie 10 Jahre im Besitz des Verkäufers sein, damit keine "Spekulationssteuer" anfällt. Ob in ihrem speziellen Planungsfall Spekulationssteuer zu berücksichtigen ist, müssen Sie individuell prüfen bzw. mit einem Steuerberater abklären.

Gewerblicher Grundstückshandel

Das oben genannte Grundprinzip gilt nur, sofern es sich beim Immobilienverkauf um einen Vorgang der "privaten Vermögensverwaltung" handelt. Wenn regelmäßig Immobilien veräußert werden bzw. 3 oder mehr Objekte in 5 Jahren, dann gelten die Bestimmungen des gewerblichen Grundstückshandels (§15 EStG).

Berechnungsschema

Sofern Spekulationssteuer aktiviert wurde, erfolgt die Berechnung im Excel-Finanzplan-Tool Immobilien ohne weitere Eingaben nach dem folgenden Schema (=> fiktives Beispiel):

Berechnung: Spekulationssteuer		
Verkaufspreis		3.200.000
abzgl. Anschaffungskosten		
Kaufpreis		750.000
Anschaffungsnebenkosten		67.500
Nachträgliche Herstellungskosten		1.774.860
= Gewinn		607.640
zzgl. in Anspruch genommene AfA		1.123.096
abzgl. Veräußerungskosten		132.000
= Spekulationsgewinn		1.598.736
Zu zahlende Spekulationssteuer	25,0%	399.684

Der verwendete Steuersatz (im fiktiven Bsp. 25%) entspricht dem von ihnen vorgegebenen Prozentsatz in der Eingabezeile "Persönlicher Steuersatz bzw. Unternehmenssteuern".

Zinseinnahmen

Hier kann (optional) ein Guthaben-Zinssatz vorgegeben werden, mit dem vorhandene Liquidität (= Cash) verzinst wird. D.h. sofern "Flüssige Mittel am (jeweiligen) Periodenende" vorliegen, werden diese entsprechend verzinst. Wollen Sie keine Zinseinnahmen berücksichtigen, setzen Sie den Zinssatz einfach auf 0 (Null) Prozent.

Ausschüttungen

Sofern während der Planungsphase Ausschüttungen (d.h. Cash-Entnahmen) berücksichtigt werden sollen, geben Sie hier einen beliebigen Anteil vor (Prozentsatz)

zwischen 0 und 100%), der vom freien Cashflow (monatlich) ausgeschüttet werden soll. Sie können die Ausschüttungen auch zeitlich eingrenzen und durch entsprechende Vorgabe bspw. erst ab einem bestimmten Monat berücksichtigen.

Der "Freie Cashflow" entspricht der Liquidität nach Finanzierung (siehe Blatt "**Finanzierung**" (3. Cash nach Finanzierung). D.h. etwaige Rückführungen des Tilgungsauffangdarlehens (= Kontokorrentkredit) und auch Sondertilgungen (sofern aktiviert) werden vorrangig berücksichtigt. Beachten Sie aber, dass in Fällen einer Kreditfinanzierung, die höher ausfällt als der tatsächliche Kapitalbedarf ggf. der zufließende Kapitalbetrag direkt wieder gemäß ihrer Vorgaben ausgeschüttet wird. Um dies zu verhindern, sollten Sie Ausschüttungen i.d.R. erst nach abgeschlossener Finanzierung, also später in der Vermietungsphase über die Inputzelle "Erstmalig in Monat" erlauben.

Bei der Berechnung der Renditen für die Eigenkapitalgeber (z.B. IRR) werden die Ausschüttungen während der Modelllaufzeit mitberücksichtigt (siehe bspw. Kennzahlen auf Blatt "**Ueb_02**"). Tendenziell erhöhen (frühe) Ausschüttungen die Rendite der EK-Geber/Investoren (da diese dann nicht so lange abgezinst werden). Sofern keine Ausschüttungen (= 0%) vorgegeben werden, wird dann statt laufend erst am Exit- bzw. Verkaufszeitpunkt die zur Verfügung stehende Liquidität ausgeschüttet. Somit bewirkt die Einstellung x% Ausschüttung lediglich eine zeitliche Verschiebung. Dabei ist aber zu beachten, dass mit höheren Ausschüttungen während der Modelllaufzeit ggf. Unterfinanzierungen entstehen können.

Diskontierungszins

In diesem Abschnitt kann ein Diskontierungszinssatz vorgegeben werden, der dann zur Berechnung der jeweiligen Barwerte (= Net Present Value (NPV)) genutzt wird. Dies ist zum Beispiel der Fall bei der Ermittlung der Renditen (unleveraged CF, leveraged CF sowie für die Eigenkapital-Geber). Da definitionsgemäß bei einem Diskontierungszinssatz in Höhe der jeweiligen IRR der NPV gleich Null ist, wird der Barwert von Zahlungsreihen immer dann positiv sein, wenn die IRR größer ist, als der von ihnen vorgegebene Diskontierungszinssatz.

Mittelherkunft und -verwendung

Hier kann für Übersicht 3 (siehe Blatt "**Ueb_03**") der Darstellungszeitraum definiert werden. Vorgegeben werden können der Startmonat sowie die Länge des dargestellten Zeitraums (in Monaten). Diese Vorgaben können jederzeit verändert werden und haben keinerlei Auswirkungen auf die Kennzahlen oder sonstige Berechnungen, sondern verändern lediglich die dargestellten Werte in der Übersicht Mittelherkunft und -verwendung.

5.7 Finanzierung

Eine wesentliche Stärke des Excel-Finanzplan-Tool Immobilien ist seine hohe Flexibilität bei der Finanzierungsplanung von Immobilienprojekten. Dabei können nicht nur Eigenkapital (vorrangig oder nachrangig) und bis zu 6 verschiedene im Detail definierbare Darlehen genutzt werden, auch besteht die Möglichkeit ein Tilgungsauffangdarlehen (ähnlich Kontokorrent) und auch automatische Sondertilgungen zu aktivieren. Welche Einstellungsmöglichkeiten im Detail bestehen, erläutern die folgenden Abschnitte.

5.7.1 Finanzierungskaskade

Grundprinzip

Im Excel-Finanzplan-Tool Immobilien erfolgen die Darstellung und Berechnungen zur Finanzierung mittels einer sog. Finanzierungskaskade, auch Cashflow-Wasserfall genannt. Auf dem Blatt "**Finanzierung**" wird dazu zunächst in einem ersten Schritt der [Kapitalbedarf \(bzw. die Finanzierungslücke\) jeder Periode automatisch berechnet](#)^[90]. In einem zweiten Schritt wird der ermittelte Kapitalbedarf dann sukzessive [nach einer vorgegebenen Reihenfolge gedeckt](#)^[91], so dass der Kontostand (= Liquidität am Ende einer Periode) nie negativ ist. Ist dies aufgrund von Restriktionen nicht möglich, weil bspw. die Gesamthöhe aller Darlehen nicht ausreicht oder der Tilgungsauffangkredit (bzw. Kontokorrentkredit) ausgeschöpft oder nicht eingeräumt ist, dann wird eine Fehlermeldung ausgegeben. Es können dann entsprechende Planungsanpassungen eingearbeitet werden, um die Unterfinanzierung zu beseitigen (z.B. Erhöhung der Darlehensbeträge, mehr Eigenkapital, Einnahmeerhöhungen oder Kostensenkungen).

Im unteren Teil des Blattes befinden sich die sog. Finanzierungskonten. Dabei handelt es sich um die Bilanzkonten für alle Finanzierungsquellen (Eigenkapital und Fremdkapital (alle Darlehen)). Diese sind erforderlich, um für jede Periode den aktuellen Stand zu kennen. Nur so lässt sich automatisiert prüfen, ob bspw. der maximal verfügbare Rahmen einzelner Finanzierungsquellen (z.B. max. verfügbares Eigenkapital) bereits ausgeschöpft ist oder noch weitere Mittel „gezogen“ werden können. Zum anderen sind die jeweiligen Anfangs- bzw. Schlussbestände maßgebend um bspw. bei den Darlehen den Zinsaufwand zu kalkulieren, da Tilgungen ja die noch ausstehende Darlehenssumme und damit die zu zahlenden Zinsen reduzieren.

Vorteile

Der wesentliche Vorteil dieser Vorgehensweise ist, dass automatisch genau der Kapitalbedarf ermittelt (und gezogen) wird, der auch tatsächlich benötigt wird (sofern bspw. die maximalen Obergrenzen z.B. für Eigenkapital oder bei den Darlehen nicht zu gering gesetzt werden). Das heißt Sie können bei sämtlichen Plananpassungen (z.B. Miet- oder Kostenänderungen, Modifikation der Finanzierungsbedingungen etc.) direkt den Einfluss auf die Höhe des benötigten Kapitals ablesen. Dies wird insbesondere dann extrem hilfreich, wenn Sie verschiedene Szenarien simulieren, da dann für alle Szenarien jeweils auch klar wird, in wie weit sich der Finanzierungsbedarf erhöht oder vermindert.

Dieser Automatismus wird lediglich in zwei Fällen eingeschränkt. Zum einen sofern Sie zu festen Zeitpunkten, manuell eigene Darlehen (1 bis 5) eingeben (hier fließt das Geld dann zu dem vorgegebenen Zeitpunkt in das Projekt, auch wenn in der Periode der Kapitalbedarf ggf. geringer sein sollte), zum anderen, wenn Sie, wie im Folgekapitel erläutert, die maximalen Obergrenzen für das Eigenkapital bzw. das Darlehen 6 zu niedrig ansetzen (in diesem Fall kann trotz Kapitalbedarf ggf. keine Liquidität mehr gezogen werden, da die Limits sämtlich erreicht wurden und es wird automatisch eine Unterfinanzierung (Cash < 0) signalisiert).

5.7.2 Annahmen zur Finanzierung

Sämtliche Vorgaben zur Finanzierung werden im Excel-Finanzplan-Tool Immobilien auf dem Blatt "**Annahmen**" gemacht. Die Auswirkungen sind am besten auf dem Blatt "**Finanzierung**" sichtbar. Dort befinden sich die Finanzierungskaskade sowie die einzelnen Bilanzkonten.

Gesamtkapitalbedarf und Eigenkapital (EK)

Grundsätzlich kann sich ihre Finanzierung aus Eigenkapital und bis zu 6 unterschiedlichen Darlehen zusammensetzen (ohne das zusätzliche (optionale) Tilgungsauffangdarlehen).

Gesamtkapitalbedarf

Zu Beginn des Abschnitts Finanzierung auf dem Blatt "**Annahmen**" wird der Finanzierungs- bzw. Kapitalbedarf festgelegt. Dieser besteht in aller Regel aus den Gestehungskosten, die weiter oben (auf Basis ihrer Eingaben) ermittelt wurden. Bei Bedarf ist es möglich, eine beliebige Finanzierungsreserve manuell zu ergänzen. Dies kann u.U. erforderlich sein, wenn Sie lange Planungs- und Bauphasen geplant haben, in denen bereits signifikante Kosten entstehen. In der Mehrzahl der Fälle sind hier allerdings keine zusätzlichen Eingaben erforderlich und Sie können sich auf die Finanzierung der Gestehungskosten fokussieren.

Eigenkapital (EK)

Wie bei den Ausführungen zur Finanzierungskaskade erläutert, erfolgt die Finanzierung nach einer vorgegebenen Reihenfolge. Hinsichtlich des Eigenkapitals haben Sie die Möglichkeit die Reihenfolge zu beeinflussen, indem Sie entscheiden, ob das EK vorrangig oder erst nach den Darlehen zur Finanzierung eingesetzt werden soll (siehe Screenshot unten). In aller Regel verlangen Banken den vorrangigen, mindestens gleichrangigen Einsatz von EK. In einem zweiten Schritt können Sie das maximale EK begrenzen. Nur wenn diese Option (mit "JA") ausgewählt wird, kann darunter ein entsprechender Maximalbetrag vorgegeben werden. Außerdem haben Sie dann zusätzlich die Möglichkeit vorzugeben, ob der eingetragene Eigenkapitalbetrag vollständig im 1. Planmonat zufließen soll (unabhängig vom tatsächlichen Kapitalbedarf). Damit lassen sich bspw. Finanzierungsszenarien abbilden, bei denen

zu Beginn vorhandenes oder eingesammeltes EK direkt in das Projekt fließt (z.B. bei speziellen Zweckgesellschaften (=SPV)).

B Eigenkapital-Finanzierung

Eigenkapital vorrangig zur Finanzierung einsetzen?	Auswahl	Nein	Zuerst werden die Darlehen zur Finanzierung verwendet
Maximales Eigenkapital begrenzen?	Auswahl	Ja	
Eigenkapital (maximal zur Verfügung stehender Betrag)	EUR	750.000	
Eigenkapital (Betrag aus Zeile 321) soll vollständig im 1. Planmonat zufließen?	Auswahl	Nein	

Wann es sinnvoll sein kann das EK nicht zu begrenzen

Grundsätzlich sind zwei Fälle sinnvoll, bei denen das EK nicht begrenzt wird, die Auswahl also auf "NEIN" steht.

Haben sie bspw. ihr Projekt (bis auf die Finanzierung geplant) können Sie mit der Einstellung EK vorrangig und ohne Begrenzung dafür sorgen, dass jeglicher Kapitalbedarf direkt auf der ersten Stufe in der Finanzierungskaskade über EK gedeckt wird. Auf diese Weise sehen Sie jederzeit den exakten Finanzierungsbedarf, egal welche Änderungen Sie bei den Modellannahmen vornehmen (außer denen zur FK-Finanzierung).

Eine zweite sinnvolle Anwendung das EK nicht zu begrenzen ist die Kombination mit der Einstellung EK nachrangig (also EK vorrangig einsetzen auf "NEIN"). Dies sorgt dafür, dass jeglicher Kapitalbedarf der durch die geplanten Darlehen nicht gedeckt werden kann am Ende durch EK aufgefangen wird. Dies kann allerdings dazu führen, dass je nach Timing und Einstellungen bei den Darlehen der EK-Bedarf höher ausfällt, als bei idealer Strukturierung nötig. Auf jeden Fall kommt es mit diesen Einstellungen nicht zu einer Unterfinanzierungsmeldung, da ja unbegrenzt durch EK aufgefüllt wird

Schließlich ist es möglich zu erzwingen, dass der maximal zur Verfügung stehende Eigenkapital-Betrag (siehe Screenshot oben) vollständig im 1. Planmonat zufließt, d.h. zur Verfügung steht. Wird diese Option gewählt, spielt der tatsächliche Kapitalbedarf keine Rolle. D.h. auch wenn eigentlich weniger Kapital erforderlich wäre, fließt der vorgegebene Betrag in Monat 1 ein.

Strukturierung der Finanzierung

Für die einzelnen Darlehensbeträge (nicht die Details der Darlehen wie Zinssatz, Laufzeit, Tigungstyp etc.) besteht die Möglichkeit diese detailliert bei den Darlehen selber zu planen oder vereinfachend eine quotale Planung vorzunehmen.

Die quotale Planung ist nur möglich, wenn zuvor weiter oben das maximale EK begrenzt wurde (andernfalls erhalten Sie automatisch eine Hinweismeldung). Das Tool ermittelt dann basierend auf dem Gesamtkapitalbedarf abzüglich ihres maximalen Eigenkapitals den erforderlichen Fremdkapitalbedarf (siehe Screenshot unten). Diesen können Sie dann auf die bis zu 6 Darlehen prozentual aufteilen.

C Fremdkapital-Finanzierung

Detaillierte oder quotale Planung der Darlehensbeträge? Auswahl quotal 1

	detailliert		
	quotal		

Strukturierung der Gesamtfinanzierung

	100,0%	2.084.250	
davon EK	36,0%	750.000	=> gem. Eingaben (Zeile 297)
davon FK	64,0%	1.334.250	=> verbleibender Kapitalbedarf für Fremdfinanzierung

Quotale Planung der Fremdkapital-Finanzierung

	Ziel in (%)	Ziel (EUR)	IST (EUR)	
davon DL 1: Deutsche Bank Nr. 1234	35%	466.988	475.000	Details zu diesem Darlehen ab Zeile 317 vorgeben
davon DL 2: KfW Förderdarlehen	25%	333.563	335.000	Details zu diesem Darlehen ab Zeile 346 vorgeben
davon DL 3: Commerzbank Nr. 6864	40%	533.700	545.000	Details zu diesem Darlehen ab Zeile 375 vorgeben
davon DL 4: nicht genutzt		-	-	
DL 5: nicht genutzt		-	-	
DL 6: nicht genutzt		-	-	
Kontrolle (100%) u. Summe	100%	Ok	1.355.000	

Zum Vergrößern Bild anklicken

(Anm.: Die Namen/Bezeichnungen der Darlehen können Sie bei den Detailvorgaben individuell für jedes Darlehen definieren.)

Die auf diese Weise ermittelten Zielwerte können von den tatsächlichen Darlehensbeträgen leicht abweichen, weil ggf. je nach ihren Einstellungen bei den Darlehen Gebühren mitfinanziert werden und die Beträge auf "gerade" Darlehenssummen gerundet werden (es wird immer auf den nächsten 5.000 EUR Betrag aufgerundet). Die tatsächlichen Darlehensbeträge werden in der Spalte rechts daneben ausgewiesen (= IST). Diese ändern sich aber ggf. noch, sobald Sie die Feineinstellungen weiter unten bei den einzelnen Darlehen vornehmen.

Wird "Detaillierte Planung" ausgewählt, kann der ganze Abschnitt übersprungen werden (automatisch schraffiert dargestellt) und direkt mit der Detailplanung der einzelnen Darlehen weiter unten fortgefahren werden.

Fremdkapital (FK)

Im Abschnitt "Darlehen 1 bis 6" werden die Detailvorgaben für die verschiedenen Kredite gemacht. Dabei sind der Aufbau und die Funktionsweise von Darlehen 1 bis 5 identisch und werden hier nur einmal exemplarisch erläutert. Zwei Besonderheiten:

1. Für die Darlehen 1 bis 5 können Sie im Fall einer KfW-Finanzierung auch sog. "Tilgungszuschüsse" berücksichtigen. Ein Tilgungszuschuss ist ein Zuschuss der KfW, der die Tilgungssumme eines Kredits reduziert. Die KfW gewährt den Zuschuss im Rahmen ausgewählter Förderkredite zur Sanierung von Energieeffizienzhäusern. Um diese finanzielle Unterstützung zu erhalten, müssen Sie die Erfüllung bestimmter Energiespar-Kriterien nachweisen (siehe Webseiten der KfW). Im Excel-Finanzplan-Tool Immobilien wird der Erhalt (Höhe und Zeitpunkt) des Tilgungszuschusses auf dem Blatt "**Finanzierung**" (im oberen Bereich) geplant. Da der Betrag automatisch zeitgleich zur Tilgung eingesetzt wird, also beim jeweiligen Darlehen wieder abfließt, handelt es sich modelltechnisch um

einen durchlaufenden Posten, der sich liquiditätswirksam nur in sofern auswirkt, als dass sich durch die dann geringere Restschuld auch die weiteren Zinszahlungen verändern.

- Für Darlehen 6 kann eine sog. Ziehungsphase vorgegeben werden, so dass sich die Funktionsweise minimal unterscheidet. Die Unterschiede werden am Ende dieses Abschnitts erläutert.

Darlehen 1 bis 5

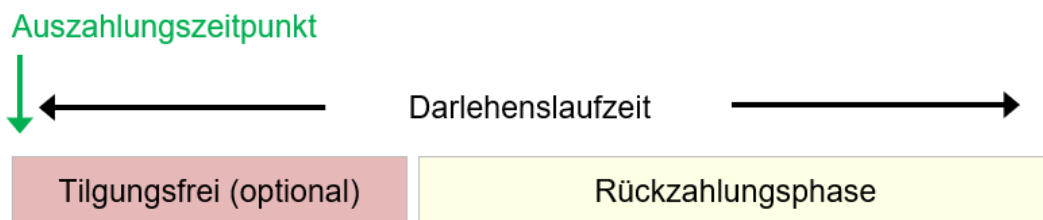
Der Screenshot unten zeigt den ersten Teil der Einstellungsmöglichkeiten beispielhaft an Darlehen 1. Die von ihnen definierte Bezeichnung für das Darlehen wird im gesamten Modell mitgeführt und erleichtert das Verständnis der Übersichten (wie bspw. Bilanzen oder Finanzierung). Sofern, wie im Beispiel, bei den Strukturierungsannahmen "quotat" gewählt wurde, ist hier kein Darlehensbetrag mehr zu definieren, sondern dieser kommt automatisch von oben (siehe Hinweise rechts im Screenshot). Sofern detaillierte Planung gewählt wird, ist der Darlehensbetrag in der dann nicht mehr schraffierten Zelle einzutragen.

Darlehen 1: Deutsche Bank Nr. 1234		Bezeichnung	Deutsche Bank Nr. 1234		
Darlehensbetrag und Laufzeit					
Darlehensbetrag (ohne Gebühren)	EUR		500.000	quotale Planung gewählt ! aus Zeile 308	
Darlehensbetrag (ohne Gebühren) verwendet	EUR		500.000		
Gebühren mitfinanzieren?	Auswahl [J/N]		Ja		
Darlehensbetrag (mit Gebühren)	EUR		510.000		
Startdatum / Auszahlung	Datum		1. Apr. 22		
Darlehenslaufzeit	Jahre		5 Jahre		
Frühester Tilgungsbeginn (sofern keine tilgungsfreie Zeit)	Datum		1. Mai. 22		
Fälligkeitsdatum	Datum		31. Mrz. 27		
Zinsen					
Zinssatz	% p.a.		1,50%		
Gebühren					
Abschlussgebühren	eine Option wählen	% von Darlehensbetrag	1,75%	in EUR 8.750	
Bereitstellungsgebühren	eine Option wählen			verwendet (in EUR) -	
Sonstige Gebühren	eine Option wählen			-	
				Gebühren gesamt	8.750

Zum Vergrößern Bild anklicken

Sollen die weiter unten definierten Gebühren mitfinanziert werden, wählen Sie bei der entsprechenden Eingabezelle "JA". Der Darlehensbetrag mit Gebühren wird automatisch auf die nächsten 5.000 aufgerundet, damit keine "krummen" Darlehensbeträge entstehen. Aus diesem Grunde erscheinen im Screenshot-Beispiel hier 510.000 statt der eigentlichen 508.750 EUR (500k + 8,75k Gebühren).

Das Datum der Auszahlung bestimmt, wann ihnen der Darlehensbetrag zufließt. Die Darlehenslaufzeit ist in Jahren einzugeben und bestimmt die Dauer des Darlehens. Den Zusammenhang zwischen Auszahlungszeitpunkt, (optionaler) tilgungsfreier Zeit (kann weiter unten vorgegeben werden) Rückzahlungsphase und Gesamtdarlehenslaufzeit verdeutlicht die folgende schematische Abbildung.



Die Vorgabe einer Verzinsung sowie etwaiger Gebühren schließen den ersten Teil der Eingaben ab. Bei den Gebühren können entweder prozentuale (bezogen auf den Darlehensbetrag) **oder** absolute Vorgaben gemacht werden. Nur eine Variante ist pro Zeile möglich.

Im nächsten Schritt sind verschiedene Vorgaben zur Tilgungsvariante bzw. zur Rückzahlung möglich (vgl. Screenshot unten). Die Eingabe einer tilgungsfreien Zeit ist optional. Zinsen fallen in der tilgungsfreien Zeit natürlich dennoch an. Beim Zinszahlungs- bzw. Tilgungsintervall kann aus dem Dropdown-Menü zwischen monatlich, quartalsweise, halbjährlich oder jährlich gewählt werden. Als Tilgungs- bzw. Darlehenstypen besteht Auswahlmöglichkeit zwischen den 5 Optionen: Annuität (kompl.), Annuität (%-Satz), Tilgungsdarlehen (%-Satz), Tilgungsdarlehen (kompl.) und Endfällig.

Rückzahlung: Tilgungsvariante

Tilgungsfreie Zeit:

Erste Tilgung (sofern nicht endfällig):

Zinszahlungs- und Tilgungsintervall:

Tilgungsstyp:

Zusatzvorgaben (nur falls Tilgungsdarlehen (%-Satz) gewählt)

Tilgung (in % von Darlehensbetrag):

Zusatzvorgaben (nur falls Annuität (%-Satz) gewählt)

Annuität als %-Satz oder als absoluten Betrag vorgeben?:

Höhe der Annuität (Tilgung + Zinsen) pro Jahr:

Höhe der Annuität (Tilgung + Zinsen) pro Jahr:

Darlehen vorzeitig tilgen/refinanzieren?:

am Tilgungsbetrag EUR

Zum Vergrößern Bild anklicken

Der Zusatz "kompl." bei den oben genannten Varianten steht für "komplett" und signalisiert, dass bei Auswahl dieser Typen eine vollständige Tilgung innerhalb der eingestellten Laufzeit berechnet wird. Bei der Auswahl "**Annuität (%-Satz)**" können weiter unten in den dann nicht mehr schraffierten Eingabefeldern weitere Vorgaben zur Höhe der Annuität gemacht werden (wahlweise als Prozentbetrag von Darlehenshöhe oder als absoluter Betrag). Bei der Auswahl "**Tilgungsdarlehen (%-Satz)**" kann weiter unten in dem dann nicht mehr schraffierten Eingabefeld ein Prozentsatz vom Darlehensbetrag eingetragen werden. Dieser Betrag wird dann pro Jahr getilgt (ggf. je nach Auswahl aufgeteilt auf Monate, Quartale etc.).

Optional besteht die Möglichkeit, das Darlehen vollständig in einem frei einstellbaren Monat zu tilgen (siehe rote 1 in Screenshot oben). Dies kann bspw. sinnvoll sein, wenn eine Um- bzw. Refinanzierung dargestellt werden soll und das neue Darlehen andere Konditionen hat. Dabei sind zwei Dinge zu beachten: 1. Bei der Wahl des Zeitpunktes muss immer der 1. Tag eines Monats eingegeben werden 2. Solange Sie nicht genügend Liquidität haben wird solange eine Fehlermeldung erscheinen, bis Sie

das neue Refinanzierungsdarlehen geplant haben. Der Mittelzugang sollte dann in etwa dem ausgewiesenen Tilgungsbetrag entsprechen.

Die Kontrollzelle bei der Annuitäten-Tilgung (siehe rote 2 in Screenshot oben) weist Sie darauf hin, wenn aufgrund ihrer Einstellungen die Zinszahlungen höher sind als die Annuität. D.h. die Annuität ist nicht mal in der Lage nur die Tilgungen zu leisten (geschweige denn zusätzliche Tilgungen, wie eigentlich üblich). Sie sollten/müssen dann die jeweiligen Darlehensannahmen entsprechend anpassen.



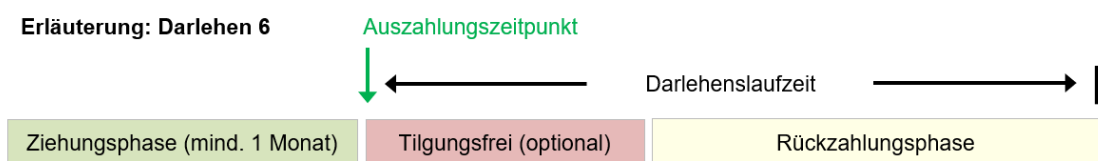
Hintergrund Annuitäten

Bei einem Annuitätendarlehen wird in jeder Periode (Monat, Quartal, Halbjahr oder Jahr) eine gleich bleibende Rate (die so genannte Annuität) bezahlt. Die Annuität besteht dabei aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil (Annuität = Zinsrate + Tilgungsrate). Die Zinsen werden aus der jeweiligen Darlehensrestschuld berechnet. Damit sinkt der Zinsanteil von Rate zu Rate und der Tilgungsanteil steigt fortlaufend an („Die Tilgung erhöht sich jeweils um die ersparten Zinsen“). Annuitätendarlehen gehören zu den häufigsten Varianten im Rahmen von privaten Immobilienfinanzierungen.

Darlehen 6

Dieses Darlehen unterscheidet sich von den Darlehen 1 bis 5 lediglich durch die Möglichkeit, eine beliebige Ziehungsphase definieren zu können. Nur innerhalb dieses Zeitraumes wird das Darlehen "gezogen" und auch nur dann wenn zusätzlich 1. überhaupt Kapitalbedarf besteht und 2. der Maximalbetrag noch nicht erreicht wurde.

Die folgende schematische Abbildung verdeutlicht das Grundprinzip, insbesondere was die Darlehenslaufzeit angeht. Diese startet nämlich immer erst nach der Ziehungsphase, weil erst dann der Gesamtdarlehensbetrag bekannt ist.



Die Ziehungsphase muss mindestens einen Monat (1 Monat) lang sein.

WICHTIG: Es ist zentral zu verstehen, dass der Darlehensbetrag (unabhängig ob quotaal zugewiesen od. direkt vorgegeben) ein Maximalbetrag ist. Darlehen 6 wird nur abgerufen (= gezogen) wenn gleichzeitig (in der Ziehungsphase) auch tatsächlich Kapitalbedarf besteht und dieser Gesamt- bzw. Maximalbetrag in den Vorperioden noch nicht erreicht wurde. Es wird immer genau so viel gezogen, dass eine Unterdeckung in dem jeweiligen Monat ausgeschlossen wird (nicht mehr). Damit

eignet sich dieses Darlehen am Ende der Finanzierungskaskade auch hervorragend, um eine "atmende" Finanzierung abbilden zu können, da sich der Darlehensbetrag (bei entsprechenden Grundeinstellungen) immer genau an den tatsächlichen Kapitalbedarf anpasst.

Sondertilgungen

Das Excel-Finanzplan-Tool Immobilien ermöglicht bei den Darlehen automatisierte Sondertilgungen, deren Höhe abhängig ist, von der zur Verfügung stehenden Liquidität. Die Grundeinstellungen für Sondertilgungen finden sich auf dem Blatt "**Annahmen**", oberhalb der Einstellungen zum Tilgungsauffangdarlehen (= Kontokorrent-Darlehen). Nach der Aktivierung muss zunächst ein Darlehen per Dropdown ausgewählt werden, bei dem die Sondertilgungen durchgeführt werden sollen. Die Bezeichnungen in der Auswahlliste entsprechen denen von ihnen vorgegebenen Darlehensbezeichnungen. Sollte Sie im Nachhinein nochmal die Bezeichnung des hier ausgewählten Darlehens verändern, muss die Auswahl wiederholt werden, allerdings weist eine Hinweis- bzw. Fehlermeldung Sie darauf hin, dass der ausgewählte Name in diesem Fall nicht existiert.

Anschließend kann vorgegeben werden, wieviel Prozent der frei verfügbaren Liquidität für die Sondertilgung maximal verwendet werden soll und ab wann (Modellmonat) frühestens mit den Sondertilgungen begonnen werden soll (vgl. Screenshot unten).

Sondertilgungen (Darl. 1 bis Darl. 6)

Sondertilgungen aktiviert?	Auswahl	Ja	
Darlehen bei dem Sondertilgungen getätigt werden	Auswahl	Darlehen 3: Commerzbank Nr. 6864	Darlehensname vergeben? <input type="button" value="Ok"/>
Höhe: In % vom verfügbarem Cash	%	25,0%	
Zeitraum: Frühestens ab Modellmonat x	#	109	d.h. ab <input type="text" value="Jan. 30"/>

Zum Vergrößern Bild anklicken

In den Übersichten für die Darlehen (d.h. "Übersicht 04" und "Übersicht 05") werden die Sondertilgungen separat dargestellt und in ihrer Gesamthöhe nochmals (in der dynamischen Überschrift des jeweiligen Darlehens) ausgewiesen.

Tilgungsauffangdarlehen (Kontokorrentkredit)

Bei Bedarf kann auch ein sog. Tilgungsauffangdarlehen geplant werden. Dieser entspricht von seiner Funktionsweise einem klassischen Kontokorrentkredit. Bei den Annahmen sind für das Tilgungsauffangdarlehen lediglich die maximale Höhe sowie der Zinssatz vorzugeben. Können Sie nicht auf ein Tilgungsauffangdarlehen zurückgreifen, geben Sie einfach in das Eingabefeld "Kontokorrentlinie (maximal)" eine Null ein oder lassen es leer.

Darlehen 7: Kontokorrent-Kredit (Tilgungsauffangdarlehen)

Kontokorrentlinie (maximal)	EUR	75.000	Maximale Inanspruchnahme	12.113	EUR
Zinssatz	% p.a.	5,5%	% pro Monat =>	0,46%	
Wenn möglich KK komplett abbauen?	Auswahl	Ja	KK-Linie (nur) bis auf	15.000	EUR zurückführen

Zum Vergrößern Bild anklicken

Normalerweise sollte ein Kontokorrent wegen seiner hohen Kosten (= hoher Zinssatz) bei vorhandener Liquidität möglichst komplett zurückgeführt werden. In der Standardeinstellung (Wenn möglich KK komplett abbauen? => "JA") macht das Modell dies automatisch (siehe Box "Gut zu wissen" weiter unten). Wollen Sie aus irgendeinem Grund, dass eine bestimmte KK-Höhe trotz der hohen Zinsbelastung erhalten bleibt, wählen Sie hier "**NEIN**" und tragen weiter rechts einen zulässigen Restbetrag ein, ab dem der KK nicht weiter zurückgezahlt werden soll.

Das Feld zur tatsächlichen Inanspruchnahme ist lediglich eine Information aus dem Blatt "**Finanzierung**" und gibt ihnen einen schnellen Hinweis, wie hoch die maximale Inanspruchnahme ist. Auf diese Weise können Sie direkt erkennen, ob das Tilgungsauffangdarlehen überhaupt benötigt wird und wie viel Spielraum (Reserve) Sie ggf. noch haben.

**Gut zu wissen**

Der Kontokorrentkredit wird vollautomatisch geplant und steht am Ende der Finanzierungskaskade, d.h. er wird nur dann genutzt, wenn alle anderen Finanzierungsquellen (operativer Cashflow, EK und FK) ausgeschöpft sind. Da diese Art von Kredit äußerst teuer ist (hoher Zinssatz), wird ein einmal gezogener Betrag durch einen speziellen Automatismus im Excel-Finanzplan-Tool Immobilien schnellst möglich, d.h. sobald genügend Liquidität vorhanden ist, wieder zurückgeführt (= getilgt).

Beleihungswert

Der letzte Abschnitt auf dem Blatt "**Annahmen**", vor den abschließenden Integritäts- und Fehlerprüfungen bezieht sich auf die Ermittlung des sog. Beleihungswertes (BW). Dieser wiederum wird benötigt, um bei den Kennzahlen den sog. Beleihungs- bzw. Finanzierungsauslauf zu ermitteln.

Dabei ist der Beleihungswert der Betrag, den der Darlehensgeber (i.d.R. eine Bank) im Falle einer Versteigerung oder einer Veräußerung mit ziemlicher Sicherheit für die Immobilie (auch in späteren Jahren) erhält. Dieser Wert spielt i.d.R. bei der maximalen Darlehenshöhe bzw. den Sicherheiten, welche sich die Bank einräumen lässt eine Rolle. Der Beleihungswert entspricht nicht der Kaufsumme oder den Bau- bzw. Gestehungskosten. Vom aktuellen Wert der Immobilie wird ein Sicherheitsabschlag

abgezogen. Daher ist der Beleihungswert grundsätzlich niedriger als der Kaufpreis. Er darf rechtlich gesehen auch nicht über dem Verkehrswert für die Immobilie liegen. Dies ist im § 16 des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) geregelt. Die Berechnungen der Bank liegen in der Regel zwischen 70 und 90 Prozent des Kaufpreises bzw. der Gestehungskosten.

Wie der folgende Screenshot zeigt, kann im Excel-Finanzplan-Tool Immobilien der prozentuale Abschlag vorgegeben werden. Der Beleihungswert (BW) wird dann entsprechend berechnet und ausgewiesen.

Ermittlung Beleihungswert (BW) Wird benötigt zur Ermittlung der Kennzahl: Beleihungs-/Finanzierungsauslauf

Beleihungswert: Abschlag auf Gestehungskosten	%	20,0%	
Gestehungskosten	EUR	2.084.250	gem. Zusammenfassung (Zeile190)
Resultierender Beleihungswert (BW)	EUR	1.667.400	

Zum Vergrößern Bild anklicken

Der Beleihungsauslauf (= Finanzierungsauslauf) wiederum ist eine Kennzahl in Prozent, die das Verhältnis zwischen dem/den aufgenommenen Darlehen (also der Höhe der Fremdkapitalfinanzierung) und dem Beleihungswert (s.o.) angibt. Sie finden den Wert bei den Kennzahlen auf dem Blatt "**Übersicht 02**". Anhand dieser Prozentzahl legen die Banken i.d.R. die Zinshöhe für die Darlehen fest. Je höher der Beleihungsauslauf, desto höher ist im Allgemeinen der Sollzins des Kredites.

5.7.3 Ermittlung und Deckung Kapitalbedarf

Auf dem Blatt "**Finanzierung**" erfolgen die Detailberechnungen zur Ermittlung des tatsächlichen Kapitalbedarfes für jede Periode so wie die Berechnungen und Eingaben zu dessen Deckung (= Finanzierung), die durch Eigenkapital (EK) und/oder Fremdkapital (FK) erfolgen kann.

Ermittlung des Kapitalbedarfes

Die Ermittlung des Kapitalbedarfes erfolgt im oberen Teil auf dem Blatt **„Finanzierung“** unter dem Abschnitt „Cash vor Finanzierung“ (siehe Screenshot). Dabei werden alle Ein- und Auszahlungen der jeweiligen Periode automatisch saldiert. Am Ende dieser Berechnung wird ggf. noch der Cashbestand (Kontostand) aus der Vorperiode hinzugerechnet, da dieser den „externen“ Kapital- bzw. Finanzierungsbedarf reduziert.

Finanzierung		Zum Inhaltsverzeichnis Zur Fehleranalyse												
Modell: Bauprojekt MFH Modellintegrität: <input type="checkbox"/> Ok Start der Periode: 1. Jan. 21 Ende der Periode: 31. Dez. 21 Modellzeitraum: 1. Jan. 21 - 31. Dez. 21 Planungsphase: 1. Jan. 21 - 31. Mrz. 21 Investitions- bzw. Bauphase: 1. Apr. 21 - 31. Dez. 21 Vermietungs- bzw. Nutzungsphase: 1. Jan. 22 - 31. Dez. 35 Tage in Periode: 31		31. Dez. 20	1. Jan. 21	1. Feb. 21	1. Mrz. 21	1. Apr. 21	1. Mai. 21	1. Jun. 21	1. Jul. 21	1. Aug. 21	1. Sep. 21	1. Okt. 21	1. Nov. 21	1. Dez. 21
1. Cash vor Finanzierung		(alle Beträge in EUR)	180											
Mieteinnahmen (ST)		Zinssatz p.a. 0,50% Zinssatz p.m. 0,04%												
Zinseinnahmen (Bank-/Geschäftskonto)						198	308	146	234					
Verkaufserlös			4.750.000											
Bewirtschaftungskosten			(1.217.174)											
Kaufpreis (bzw. Kosten Grundstück bei Bauprojekt)		450.000 1. Mrz. 21			(450.000)									
Anschaffungs-/Erwerbsnebenkosten		40.150 1. Apr. 21			(40.150)									
Veräußerungskosten			(175.000)											
Finanzierungskosten (Darlehen 1: Deutsche Bank Nr. 1234)			(5.837)			(5.837)								
Finanzierungskosten (Darlehen 2: KfW Förderdarlehen)			(1.250)				(1.250)							
Finanzierungskosten (Darlehen 3: Commerzbank Nr. 6864)			(8.006)						(8.006)					
Finanzierungskosten (Darlehen 4: nicht genutzt)			-											
Finanzierungskosten (Darlehen 5: nicht genutzt)			-											
Finanzierungskosten (Darlehen 6: nicht genutzt)			-											
Zinszahlungen (Darlehen 1-6 + Tilgungsaufschlag (KK))			(163.856)				(481)	(767)	(793)	(311)				
Investitionen: Planungsphase		Gesamtkosten	(101.000)	(36.600)	(35.400)	(29.000)								
Projektierungskosten		25.000	(25.000)	(15.000)	(5.000)	(5.000)								
Konzeptionskosten Finanzierungsstruktur		12.000	(12.000)	(2.400)	(4.800)	(4.800)								
Planungskosten		64.000	(64.000)	(19.200)	(19.200)									
Investitionen: Baukosten		Gesamtkosten	(1.493.100)			(136.135)	(70.315)	(388.005)	(323.825)	(136.455)				
Baukosten KG 200 = Heichten und Erschließen		55.000	(55.000)			(16.500)	(16.500)	(22.000)						
Baukosten KG 300 = Bauwerk		650.200	(650.200)			(65.820)	(263.280)	(164.550)		(32.910)				
Baukosten KG 400 = Technische Anlagen / Gerätekosten		331.900	(331.900)			(33.190)	(33.190)	(82.975)	(82.975)	(16.595)				
Baukosten KG 500 = Außenanlagen u. Freiflächen		55.500	(55.500)					(5.550)	(22.200)					
Baukosten KG 600 = Ausstattungen		255.000	(255.000)						(51.000)	(51.000)				
Baukosten KG 700 = Baunebenkosten		120.000	(120.000)			(18.000)	(18.000)	(18.000)	(18.000)	(12.000)				
Gemeinkostenzuschlag (z.B. als %-Satz KG 200 bis KG 700)		17.500	(17.500)			(2.625)	(2.625)	(1.750)	(1.750)	(1.750)				
Werbung		-	-											
Reserve 1		-	-											
Reserve 2		-	-											
Investitionen: Vermietungsphase		50.707	(50.707)											
Einstellung Instandhaltungsrücklage (= Auszahlung)			(76.962)											
Auflösung Instandhaltungsrücklage (= Einzahlung)			50.707											
Ertragsteuerzahlungen			(702.301)											
Liquidität am Ende der Vorperiode (Konstanz)						475.000	738.151	349.687	562.209	41				
Cash vor Finanzierung				(36.600)	(35.400)	(479.000)	(182.122)	403.151	349.687	17.209	425.677		32	

Zum Vergrößern Bild anklicken

Hinweis: Im Rahmen von allen Liquiditätsbetrachtungen wird im gesamten Excel-Finanzplan-Tool Immobilien für Auszahlungen stets ein negatives Vorzeichen verwendet. Einzahlungen hingegen werden positiv dargestellt. Auf diese Weise ist leicht erkennbar, ob liquide Mittel ab- oder zufließen. Dies erleichtert nebenbei die formeltechnische Ermittlung von Zwischensummen, da die Werte in diesem Fall einfach nur addiert werden müssen.

Deckung des Kapitalbedarfs (Finanzierungsquellen)

Der Abschnitt "2. Finanzierung" beginnt mit dem zu finanzierenden Betrag pro Periode/Monat (siehe Screenshot unten). Sofern der Betrag "Cash vor Finanzierung" von oben negativ ist, entspricht dies dem zu finanzierenden Betrag. Falls "Cash vor Finanzierung" positiv ist, muss nichts finanziert werden und die Zeile weist eine Null aus (siehe bspw. Periode 5 (also Mai 2021) folgende im Screenshot-Beispiel).

Finanzierung		Zum Inhaltverzeichnis zur Fehleranalyse											
Modell: Bauprojekt MFH													
Modellintegrität													
Start der Periode													
Ende der Periode													
Modellzeitraum													
Planungsphase													
Investitions- bzw. Bauphase													
Vermietungs- bzw. Nutzungsphase													
Tage in Periode													
2. Finanzierung													
Finanzierungskaskade													
1. Eigenkapital													
EK begrenzt?													
Maximum													
750.000													
EK vorrangig einsetzen?													
Ja													
2. Darlehen 1: Deutsche Bank Nr. 1234													
Darlehensaufnahme													
475.000													
Tilgung													
(475.000)													
Zwischensaldo													
-													
3. Darlehen 2: KfW Forderdarlehen													
Darlehensaufnahme													
335.000													
Tilgung													
(335.000)													
Zwischensaldo													
-													
4. Darlehen 3: Commerzbank Nr. 6864													
Darlehensaufnahme													
545.000													
Tilgung													
(545.000)													
Zwischensaldo													
-													
5. Darlehen 4: nicht genutzt													
6. Darlehen 5: nicht genutzt													
7. Darlehen 6: nicht genutzt													
8. Eigenkapital													
EK begrenzt?													
Maximum													
750.000													
EK nachrangig einsetzen?													
Nein													
Cash vor Kontokorrent													
-													
9. Kontokorrentkredit (automat.)													
Eröffnungsbilanz													
Inanspruchnahme													
18.024													
Rückführung / Tilgung													
(18.024)													
Schlussbilanz/Saldenvertrag													
-													
Hoch verfügbar													
75.000													
Eingekumulte Linie (Maximum)													
75.000													
Hoch verfügbar													
0,45%													
Zinsen für Kontokorrentnutzung													
-													
Cash nach Kontokorrent													
-													
verfügbar für Sonderfälligkeiten													
-													
Sonderfälligkeit (Darlehen 3: Commerzbank Nr. 6864)													
-													
3. Cash nach Finanzierung													
Cash nach Finanzierung (am Periodenende)													
-													
Ausschüttungen/Entnahmen													
(3.213.723)													
Cash nach Ausschüttungen (Kontostand)													
-													
Kontrolle: Finanzmittel ausreichend?													
Ok													

Zum Vergrößern Bild anklicken

Neben den den Miet- und Pachteinnahmen, die im oberen Teil berücksichtigt werden, stehen zur Deckung des ermittelten Kapitalbedarfes im Excel-Finanzplan-Tool Immobilien insgesamt neben Eigenkapital noch bis zu 7 verschiedene Darlehen zur Verfügung. Dabei handelt es sich um die identisch aufgebauten Darlehen 1 bis 5, das Darlehen 6 (mit Ziehungsphase) sowie 7. das (optionale) Tilgungsauffangdarlehen (Erläuterungen zur [Verwendung und Planung der Darlehen finden Sie hier](#)⁸⁴).

Hilfreiche Hinweis- und Fehlermeldungen zur Optimierung der Finanzierung

Auf dem Blatt "Finanzierung" sind Hinweise und Fehlermeldungen integriert, um ihnen die Arbeit bei der Sicherstellung einer optimalen Finanzierung zu erleichtern. Diese erscheinen nur in bestimmten Fällen und sollen hier kurz vorgestellt werden.

Eine häufige Fehlermeldung nach Abschluss ihrer Planungen und vor Optimierung der Finanzierungsannahmen ist der Hinweis, dass in einer oder mehreren Perioden der Kontostand nach Finanzierung negativ ist, sie also noch Kapitalbedarf haben, der mit den aktuellen Vorgaben nicht gedeckt werden kann.

3. Cash nach Finanzierung													
Cash nach Finanzierung (am Periodenende)													
-													
Ausschüttungen/Entnahmen													
-													
frühestens ab													
1. Jan. 24													
Cash nach Ausschüttungen (Kontostand)													
-													
Kontrolle: Finanzmittel ausreichend?													
Fehler													

Diese Fehlermeldung, im Screenshot oben exemplarisch dargestellt, wird automatisch über die Fehlerkontrollen auf dem Blatt "Annahmen" auf die Masterfehlerkontrolle in die Kopfzeile jedes Blattes verlinkt, so dass diese auf jedem

Blatt des Tools sichtbar ist. Diese Fehlermeldung (Cash < 0) muss nach Eingabe der verschiedenen Möglichkeiten in Abschnitt "2. Finanzierung" verschwinden. Möglichkeiten sind (neben einer Erhöhung der Miet- und Pachteinnahmen bzw. Verminderung von Kosten) eine Erhöhung des verfügbaren Eigenkapitals auf dem Blatt "**Annahmen**" oder Veränderungen bei den einzelnen Darlehen (ebenfalls zu finden auf dem Blatt "**Annahmen**").

Kontrollen, Ergebnisse und Präsentation

Teil

VI

6 Kontrollen, Ergebnisse und Präsentation

Am Ende ihrer Planungsaktivitäten, bevor die wesentlichen Ergebnisse dann ggf. ausgedruckt bzw. in andere Dokumente wie Businesspläne oder Präsentationen kopiert werden, sollten Sie nochmals einige Dinge prüfen bzw. den Export vorbereiten.

Prüfung auf Plausibilität - Fehlerkontrollen

Am Ende ihres Planungsvorgangs sollten Sie die resultierenden Ergebnisse nochmals kritisch prüfen. Insbesondere die Modellintegrität sollte in Ordnung (OK) sein. Dies können sie auf jedem Blatt direkt im oberen Bereich sehen. Im Fall von Unstimmigkeiten erscheint dort eine rot formatierter Hinweis mit der Bezeichnung "Fehler" (siehe Screenshot).

Einnahmen

Modell: Bauprojekt MFH

[Zum Inhaltsverzeichnis](#)

Modellintegrität:

Fehler

[Zur Fehleranalyse](#)

In diesem Fall klicken Sie einfach auf den Hyperlink „Zur Fehleranalyse“. Dadurch gelangen Sie direkt auf das Blatt „**Annahmen**“ zum Abschnitt "Integritäts- & Fehlerprüfungen", wo Sie schnell die Art des Fehlers ermitteln können (Screenshot unten).

Integritäts- & Fehlerprüfungen

Fehlerkontrollen

Art der Fehlerkontrolle/Prüfung	Link zur Kontrollzelle	Ergebnis	Toleranz	Kontrolle
Verteilung Investitionen Planungsphase korrekt (100%)?	zur Kontrollzelle	-	0,001	Ok
Invest. Planungsphase nach Abschreibungsklassen korrekt?	zur Kontrollzelle	-	0,001	Ok
Verteilung Investitionen Bauphase korrekt (100%)?	zur Kontrollzelle	-	0,001	Ok
Invest. Bauphase nach Abschreibungsklassen korrekt?	zur Kontrollzelle	-	0,001	Ok
Finanzierungsmittel ausreichend (inkl. Tilgungsauffangdarlehen)?	zur Kontrollzelle	3,0	0,001	Fehler
Steuerverbindlichkeiten am Modellende korrekt?	zur Kontrollzelle	-	0,001	Ok
Aggregation monatliche CF-Werte korrekt?	zur Kontrollzelle	-	0,001	Ok
Aggregation monatliche GuV-Werte korrekt?	zur Kontrollzelle	-	0,001	Ok
Bilanzidentität (Aktiv = Passiv) auf Monatsbasis korrekt?	zur Kontrollzelle	-	0,001	Ok
Bilanzidentität (Aktiv = Passiv) auf Jahresbasis korrekt?	zur Kontrollzelle	-	0,001	Ok
FK-Verteilung zusammen 100%?	zur Kontrollzelle	-	0,001	Ok
Übersicht 3: Mittelherkunft = Mittelverwendung?	zur Kontrollzelle	-	0,001	Ok
Übersicht 7: Kontrolle Cashflow-Wasserfall OK?	zur Kontrollzelle	-	0,001	Ok
Übersicht 7: Dargestellte Jahre Vermietungsphase OK?	zur Kontrollzelle	-	0,001	Ok
Sondertigung: Ausgewählter Darlehensname existiert?	zur Kontrollzelle	-	0,001	Ok
N.N.			0,001	Ok

Fehlermeldung (Master) Fehler

Zum Vergrößern Bild anklicken

Von da aus bringt Sie ein Klick auf den entsprechenden Hyperlink in Spalte E der Fehlerzeile direkt zur Zelle mit der Fehlerprüfung (ggf. müssen sie dort noch Zeilen

bzw. Spalten durch einen [Klick auf das entsprechende Pluszeichen](#)⁴⁵ einblenden, sofern diese gruppiert und zugeklappt/ausgeblendet sind). Es lässt sich sodann schnell die Fehlerursache ermitteln und anschließend beheben. Wiederholen Sie dieses Vorgehen für jede Fehlermeldung bis die Modellintegrität wieder in Ordnung ist (= OK in Kopfzeile).

Ergebnisse und Kennzahlen

Wie im Abschnitt [Aufbau und Farbe der Tabellenblätter](#)⁴² erläutert, sind alle rot eingefärbten Register Ausgabe bzw. Übersichtsblätter. Diese beziehen ihre Daten automatisch von den übrigen Blättern und sie sind für eine Analyse, Ausdruck bzw. Export gedacht und entsprechend vorformatiert.

Die Übersicht 09 (Blatt "**Ueb_09**") enthält eine Liquiditätsübersicht, eine Gewinn- und Verlustübersicht sowie eine Bilanz auf Monatsbasis für die gesamte (von ihnen vorgegebene) Modelldauer. Aus diesem Grunde ist ein Ausdruck nicht unbedingt sinnvoll. Die Übersicht dient eher der eigenen Analyse und Auswertung. Falls Sie diese Informationen drucken bzw. exportieren möchten, nutzen Sie stattdessen Übersicht 08 (Blatt "**Ueb_08**"). Diese enthält im Grunde die gleichen Informationen, allerdings auf Jahresbasis, und ist somit gut ausdrückbar.

Ausdruck der zentralen Planungsergebnisse

Nach Fertigstellung ihre Planung können Sie die wesentlichen Ergebnisse und Übersichten fertig formatiert mit wenigen Klicks ausdrucken, um diese z.B. ihren Investoren, Banken, Fördermittelgebern etc. zu präsentieren oder um die Planungsübersichten in andere Präsentationsunterlagen zu integrieren.

Dabei ist es nicht vorgesehen und auch nicht sinnvoll alle Blätter des Excel-Finanzplan-Tool Immobilien vollständig auszudrucken. Es sind Zusammenfassungen mit allen wichtigen Daten und zusätzlichen Grafiken vorbereitet. Auf dem Blatt "**Inhalt**", auf dem alle Blätter des Tools aufgeführt sind, finden Sie die für einen Ausdruck bestimmten (rot gefärbten) Blätter unter "3. Ergebnisse (Ausgabeblätter)".

Bevor Sie die genannten Blätter ausdrucken, sollten Sie noch folgende Dinge prüfen bzw. erledigen:

1. Prüfen Sie, ob Sie alle Übersichten bzw. Grafiken (auf den roten Blättern) benötigen bzw. ausdrucken/exportieren wollen. In einigen Fällen können Grafiken je nach ihren vorgenommenen Eingaben leer bleiben (z.B. die Übersichten für einige der Darlehen). Nicht benötigte Teile können entweder ausgeblendet (nicht gelöscht) oder einfach nicht gedruckt bzw. exportiert. **Zeilen ausblenden:** Markieren Sie die entsprechenden Zeile(n) und wählen nach einem Maus rechts

Klick die Option "Ausblenden". Das Wiedereinblenden ist natürlich jederzeit möglich, es geht nichts verloren.

2. Klappen Sie auf den roten Übersichtsblättern und ggf. auf dem Blatt "**Annahmen**" die Zeilen- und Spaltenbereich auf, die gedruckt werden sollen (Die kleinen + und - Zeichen am Rand und oben; oder oben links auf die Zahlen: 1 schließt alle Untergruppen (höchste Ebene), die größte Zahl öffnet alles (tiefste Ebene)). Häufig können bspw. Kontrollzellen, nicht genutzte Reservezeilen oder Modelllaufzeitflags ausgeblendet werden.
3. Gehen Sie auf das Seitenlayout und ändern ggf. den Text in den Fußzeilen der Blätter (z.B. können Sie den Namen ihres Projektes oder Unternehmens dort einfügen). Dies muss (excel-bedingt) für jedes Tabellenblatt welches gedruckt werden soll separat durchgeführt werden, weil ansonsten ggf. die Seitenformatierungen bzw. die Seitenumbrüche verloren gehen können.



Tipp 1: Qualitätssicherung

Prüfen Sie nach dem Druck nochmals, ob Sie mit dem Inhalt und dem Ergebnis zufrieden sind bevor Sie die Unterlagen (z.B. an Gesellschafter, Banken oder andere Externe) weitergeben.



Tipp 2: Mehrere Tabellenblätter gleichzeitig drucken

Mit wenigen Klicks können Sie beliebige Ausgabeblätter mit durchgehender Seitennummerierung in einem Rutsch drucken bzw. als PDF-Dokument exportieren. Dazu müssen Sie zunächst alle Tabellenblätter die Sie gemeinsam ausdrucken wollen auswählen (= gruppieren).

Gruppierung herstellen:

1. Klicken Sie das Register des 1. Tabellenblattes an, das Sie zur Gruppe hinzufügen möchten.
2. Drücken und halten Sie die Strg-Taste und klicken nun alle weiteren Tabellenblätter an, die Sie zur Gruppe hinzufügen möchten. In der Titelleiste von Excel erscheint zusätzlich der Text/Hinweis [Gruppe].

Nachdem Sie alle Blätter zur Gruppe hinzugefügt haben, können Sie ganz normal drucken oder als PDF-Dokument exportieren. Ganz wichtig ist es, nach Abschluss ihres Drucks bzw. Exportes die

Gruppierung wieder aufzuheben, ansonsten wirken sich alle weiteren Änderungen auf alle Blätter aus, die gruppiert sind. Dies kann z.B. bei Löschen von nur einer einzigen Zelle zur vollständigen Unbrauchbarkeit ihrer gesamten mühsam erstellten Planungsvorlage führen.

Gruppierung aufheben:

1. Klicken Sie mit der rechten Maustaste das Register eines zur Gruppe gehörigen Tabellenblattes an.
2. Wählen Sie den Befehl „Gruppierung aufheben“.

Hinweis: Diese Methode empfiehlt sich insbesondere für zwei Anwendungsfälle. Zum einen die zeitsparende Formatierung von identischen Elementen auf Ausgabeblättern (i.d.R. aber nicht für die Seitenumbrüche, die sind für optimale Ergebnisse häufig spezifisch für jedes Blatt), zum anderen zum Ausdruck ausgewählter Blätter (wie oben erläutert). Der Vorteil dabei ist, dass etwaige Seitennummerierungen im Ausdruck durchgehend sind, auch wenn Sie vorher verschiedene Tabellenblätter gruppiert haben, die nicht nebeneinander liegen oder unterschiedlich viele Seiten haben. Bei sequenziellem Ausdruck einzelner Tabellenblätter beginnt die Seitennummerierung hingegen bei jedem Blatt immer wieder von vorne.

FAQ - Häufige Fragen

Teil

VII

7 FAQ - Häufige Fragen

Im folgenden Abschnitt finden Sie Antworten und Lösungen auf Fragen und Probleme, die häufig bei Nutzern aufkommen. Die Fragen sind thematisch sortiert und enthalten, wo sinnvoll, Verweise auf zugehörige Kapitel in dieser Hilfe.

7.1 Allgemeine Fragen

Bei mir ist das Register "Entwicklertools" nicht vorhanden, so dass ich keine Makros starten kann

Die Registerkarte "*Entwicklertools*" wird standardmäßig nicht angezeigt. Sie können sie jedoch dem Menüband hinzufügen, z.B. wenn Sie aufgezeichnete Makros ausführen wollen:

Anzeigen der Registerkarte "*Entwicklertools*":

1. Klicken Sie auf die Registerkarte Datei.
2. Klicken Sie auf Optionen.
3. Klicken Sie auf Menüband anpassen.
4. Aktivieren Sie unter Menüband anpassen und unter Hauptregisterkarten das Kontrollkästchen *Entwicklertools*.

Hintergrundinformationen zu häufig im Immobilienbereich verwendeten Kennzahlen

Im Immobilienbereich gibt es zahlreiche verschiedene Kennzahlen, die noch dazu, trotz identischer Bezeichnung, je nach Modellersteller oft unterschiedlich ermittelt werden. Aus diesem Grunde sollte man sich immer die jeweilige Definition der Kennzahlen ansehen, um deren Aussagekraft für Investitions- oder Desinvestitionsentscheidungen richtig einschätzen zu können. Im Folgenden werden einige der wichtigsten Kennzahlen erläutert, die im Excel-Finanzplan-Tool Immobilien berechnet bzw. verwendet werden. Dabei werden neben der eigentlichen Berechnungsformel auch die wesentlichen Vor- und Nachteile der einzelnen Kennzahlen aufgeführt.

Bruttoanfangsrendite (BAR)

Berechnungsformel:

Jahresnettomiete (IST) (ohne Berücksichtigung der Betriebskosten)	x 100%
<hr style="width: 50%; margin: 0 auto;"/> Nettokaufpreis (ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten)	

Erläuterung

Die Bruttoanfangsrendite ist die einfachste Renditekennzahl, da sie lediglich die Vertragsmiete mit dem Kaufpreis in Relation bringt. Es geht um die Betrachtung dessen, was vertraglich vereinbart ist. Außerordentliche Erlösminderungen (z. B. Mieter-Incentives, Mietrückstände) bzw. Mietsteigerungen werden nicht berücksichtigt.

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> • Leicht ermittelbare und verständliche Kennzahl mit hoher Praxisrelevanz 	<ul style="list-style-type: none"> • Wenig Aussagekraft, wenn keine weiterführenden Informationen insb. über Vermietungssituation und Instandhaltungszustand vorliegen
<ul style="list-style-type: none"> • Einzig objektive und nachvollziehbare Renditedefinition, da ihr keine subjektiven Annahmen unterliegen 	<ul style="list-style-type: none"> • Mietsteigerungspotenziale werden außer Acht gelassen
<ul style="list-style-type: none"> • Indikator dafür, ob eine Immobilie im Vergleich mit anderen Objekten günstig oder teuer ist 	<ul style="list-style-type: none"> • Statische, stichtagsbezogene Renditekennzahl
<ul style="list-style-type: none"> • Im historischen Vergleich einsetzbar als Indikator für die Preisentwicklung 	

Brutto-Vervielfältiger (= Brutto-Multiplikator)

Berechnungsformel:

Nettokaufpreis (ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten)	
Jahresnettomiete (IST) (ohne Berücksichtigung der Betriebskosten)	

Erläuterung

Als Kehrwert zur Bruttoanfangsrendite (BAR) ist der Bruttomultiplikator einfachste Form eines Vervielfältigers, da er lediglich den Quotienten aus Kaufpreis zu jährlicher Vertragsmiete ermittelt. Es wird also das Vielfache des Jahresrohertrags einer Immobilie angegeben, um somit auf den Kaufpreis oder Wert zu gelangen. Auch hier geht es wieder um die Betrachtung dessen, was vertraglich vereinbart ist, so dass außerordentliche Erlösminderungen (z.B. Mieter-Incentives, Mietrückstände) bzw. Mietsteigerungen nicht berücksichtigt werden.

Vor- und Nachteile: siehe Bruttoanfangsrendite (BAR)

Netto-Anfangsrendite (NAR)

Berechnungsformel:

Jahresnettomiete (IST) - nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	x 100%
Nettokaufpreis + Erwerbsnebenkosten	

Erläuterung

Die Nettoanfangsrendite stellt eine Erweiterung der Bruttoanfangsrendite um die Berücksichtigung nicht umlagefähiger Betriebskosten sowie der Erwerbsnebenkosten (z.B. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Maklerprovision etc.) dar. Außerordentliche Erlösminderungen (z. B. Mieter-Incentives, Mietrückstände) werden nicht berücksichtigt.

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> • Leicht ermittelbare und verständliche Kennzahl mit hoher Praxisrelevanz 	<ul style="list-style-type: none"> • Wenig Aussagekraft, wenn keine weiterführenden Informationen insb. über Vermietungssituation und Instandhaltungszustand vorliegen
<ul style="list-style-type: none"> • Indikator dafür, ob eine Immobilie im Vergleich mit anderen Objekten günstig oder teuer ist 	<ul style="list-style-type: none"> • Mietsteigerungspotenziale werden außer Acht gelassen
<ul style="list-style-type: none"> • Im historischen Vergleich einsetzbar als Indikator für die Preisentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> • Statische, stichtagsbezogene Renditekennzahl
<ul style="list-style-type: none"> • 	<ul style="list-style-type: none"> • Insbesondere bei Immobilien-Development kaum aussagekräftige Kennzahl

Netto-Vervielfältiger (= Netto-Multiplikator)

Berechnungsformel:

Nettokaufpreis + Erwerbsnebenkosten	
-------------------------------------	--

Jahresnettomiete (IST)
- nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Erläuterung

Als Kehrwert zur Nettoanfangsrendite (NAR) ermittelt diese Kennzahl den Quotienten aus Kaufpreis zzgl. Erwerbsnebenkosten zur jährlichen Jahresnettomiete (IST) abzüglich nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten. Außerordentliche Erlösminderungen (z. B. Mieter-Incentives, Mietrückstände) bzw. Erlössteigerungen werden nicht berücksichtigt.

Der Netto-Multiplikator stellt somit auch eine Erweiterung des Brutto-Multiplikators um die Berücksichtigung nicht umlagefähiger Betriebskosten sowie der Erwerbsnebenkosten dar.

Vor- und Nachteile: siehe Nettoanfangsrendite (NAR)

Bruttosollrendite

Berechnungsformel:

Jahresnettomiete (Soll) (ohne Berücksichtigung der Betriebskosten)	x 100%
Nettokaufpreis (ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten)	

Erläuterung

Analog zur Bruttoanfangsrendite (BAR) wird hier lediglich die Jahresmiete (allerdings bei angenommener Vollvermietung) durch den Kaufpreis geteilt, um so die Bruttosollrendite zu ermitteln.

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> Etablierte Kennzahl mit hoher Praxisrelevanz 	<ul style="list-style-type: none"> Subjektive Einschätzung der Mietansätze lässt Spielraum für Manipulation
<ul style="list-style-type: none"> Zeigt im Vergleich mit der Bruttoanfangsrendite das Mietsteigerungspotenzial der betrachteten Immobilie auf 	<ul style="list-style-type: none"> Trifft keine Aussage über den erforderlichen Zeitraum zur Erreichung der Vollvermietung
<ul style="list-style-type: none"> 	<ul style="list-style-type: none"> Kann im Zeitablauf schwanken

Brutto-Soll-Multiplikator

Berechnungsformel:

Nettokaufpreis (ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten)	
Jahresnettomiete (Soll) (ohne Berücksichtigung der Betriebskosten)	

Erläuterung

Als Kehrwert zur Bruttosollrendite gibt diese Kennzahl ein Vielfaches der Jahresnettomiete (Soll) an. **Vor- und Nachteile:** siehe Bruttosollrendite.

Hier könnte ihre Frage stehen

Antwort

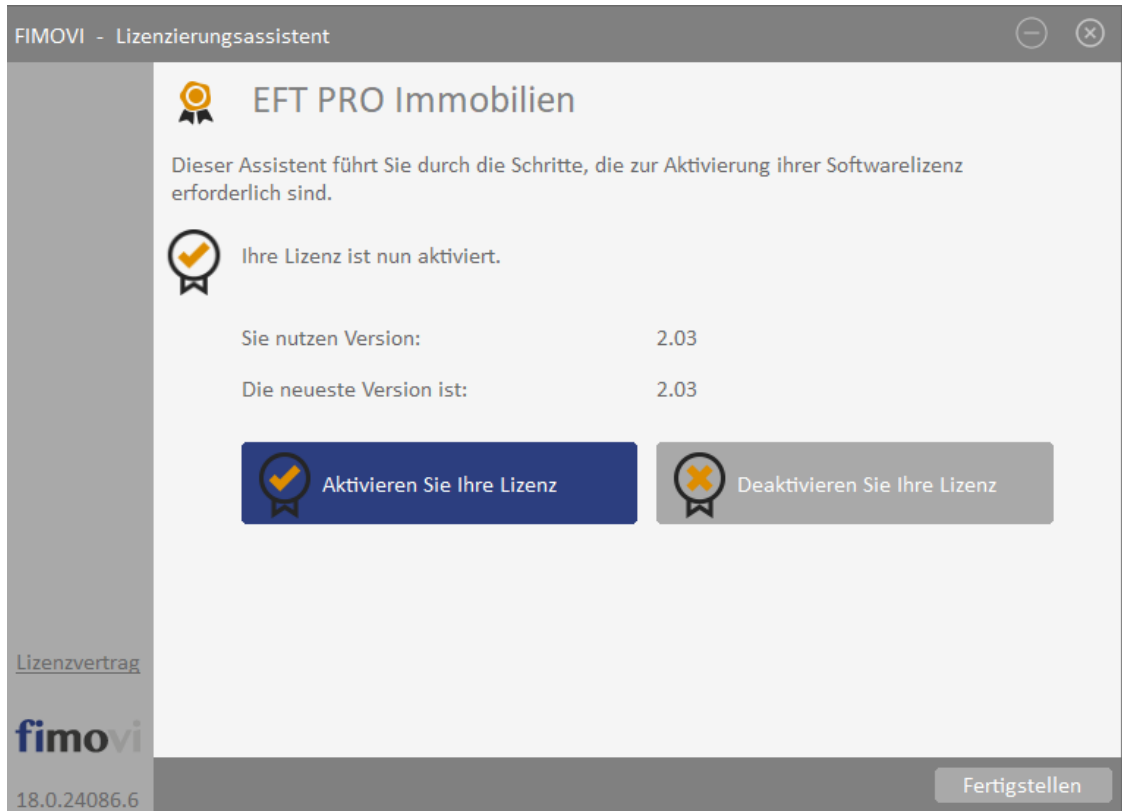
Dieses Kapitel wird kontinuierlich weiter ausgebaut und ergänzt!

7.2 Aktivierung und Lizenzschlüssel

Der Lizenzmanager startet nicht beim erstmaligen Ausführen der Excel-Datei oder Sie erhalten eine Fehlermeldung

A - Problem

Beim erstmaligen Starten der Excel-Datei erscheint nicht der Lizenzierungsassistent (nächster Screenshot) oder Sie erhalten eine Fehlermeldung (übernächster Screenshot).



Zum Vergrößern Bild anklicken



Zum Vergrößern Bild anklicken

Mögliche Fehlermeldungen

Sofern bei ihnen eine der folgenden Fehlermeldungen erscheint, sollten Sie die Punkte im Abschnitt B (unter der Tabelle) durchgehen.

Fehlermeldung

1.	<i>Der Lizenzordner oder mindestens einer seiner Unterordner konnte nicht gefunden werden. Stellen Sie sicher, dass sich der Lizenzordner und dessen Unterordner in demselben Ordner befinden, wo diese Anwendung abgelegt ist.</i>
2.	<i>Mindestens eine Datei zur Lizenzüberprüfung konnte nicht gefunden werden. Stellen Sie sicher, dass in dem Lizenzordner alle Ordner und Dateien vorhanden sind, die Sie beim Erwerb der Software erhalten haben.</i>
3.	<i>Ihre Lizenzdatei wurde umbenannt oder konnte nicht gefunden werden. Stellen Sie sicher, dass in dem Lizenzordner die XML-Lizenzdatei enthalten ist und diese den Namen '(=> siehe Auslieferungspaket)' trägt.</i>
4.	<i>Ihre lokalisierte Lizenzdatei wurde umbenannt oder konnte nicht gefunden werden. Stellen Sie sicher, dass in dem Unterordner 'de' zum Lizenzordner die XML-Lizenzdatei enthalten ist und diese den Namen '(=> siehe Auslieferungspaket)' trägt.</i>
5.	<i>Die Überprüfung Ihrer Lizenz ist fehlgeschlagen oder wurde abgebrochen.</i>

B - Mögliche Ursachen und Lösungsansätze

Dieses Verhalten bzw. die Fehlermeldung können verschiedene Ursachen haben. Gehen Sie die folgenden 6 Punkte der Reihe nach durch und starten anschließend die Excel-Datei erneut. Unsere Erfahrung im Support hat gezeigt, dass in den meisten Fällen Punkt 5 ursächlich für das Problem ist, da Windows häufig eigenständig die DLL-Dateien beim Entpacken blockt. Sie können also gerne mit diesem Punkt starten, es müssen aber alle Voraussetzungen erfüllt sein, damit der Lizenzmanager korrekt startet.

Prüfen Sie die folgenden Punkte:

1. Dateien lokal (nicht in Standard Download Ordner) gespeichert
2. Lizenzordner mit allen erforderlichen Dateien im gleichen Ordner
3. Aktuellste Excel-Version installiert
4. Makros/VBA aktiviert
5. Erforderliche DLL-Dateien nicht von Windows geblockt

Ad 1) Dateien lokal (nicht in Standard Download Ordner) gespeichert

Die eigentliche Excel-Datei inklusive aller Lizenzdateien muss lokal, d.h. auf ihrem Computer gespeichert werden. Die Nutzung von Netzwerklaufwerken bzw. externen Cloudspeichern ist nur für Sicherungszwecke (Backup) möglich.

Windows selbst erstellt für jedes Benutzerkonto einen Ordner namens «**Downloads**». Dort landen standardmäßig alle Downloads (sofern Sie nicht vor dem eigentlichen Download einen individuellen Pfad angeben), die Sie aus ihrem Webbrowser tätigen.

Sollten sich ihre Dateien dort befinden verschieben Sie diese bitte in einen anderen Ordner wie bspw. in einen ggf. neu erstellten Unterordner im ihrem Ordner „**Eigene Dateien**“ oder einen beliebigen anderen Pfad bzw. Ordner auf ihrem lokalen Rechner.

Ad 2) Lizenzordner mit allen erforderlichen Dateien im gleichen Ordner

Die im Download-Paket (als *.zip File oder als *.exe, d.h. als selbstentpackende ZIP-File) enthaltenen Lizenzdateien müssen sich immer im gleichen Ordner befinden, wie die eigentlichen xlsb-Excel-Dateien. Die folgende Auflistung zeigt, welche Dateien im Ordner „**Lizenz**“ und welche in dem darin befindlichen Unterordner „**de**“ sein müssen. Der Platzhalter „**meinprodukt**“ steht dabei für das von ihnen erworbene Fimovi Tool.

Ordner „Lizenz“:

de\

QlmLicenseLib.dll

QlmLicenseWizard.exe

QlmCLRHost_x86.dll

QlmCLRHost_x64.dll

meinprodukt.xml

Unterordner „de“

QlmLicenseLib.resources.dll

QlmControls.resources.dll

QlmLicenseWizard.resources.dll

meinprodukt.de.xml

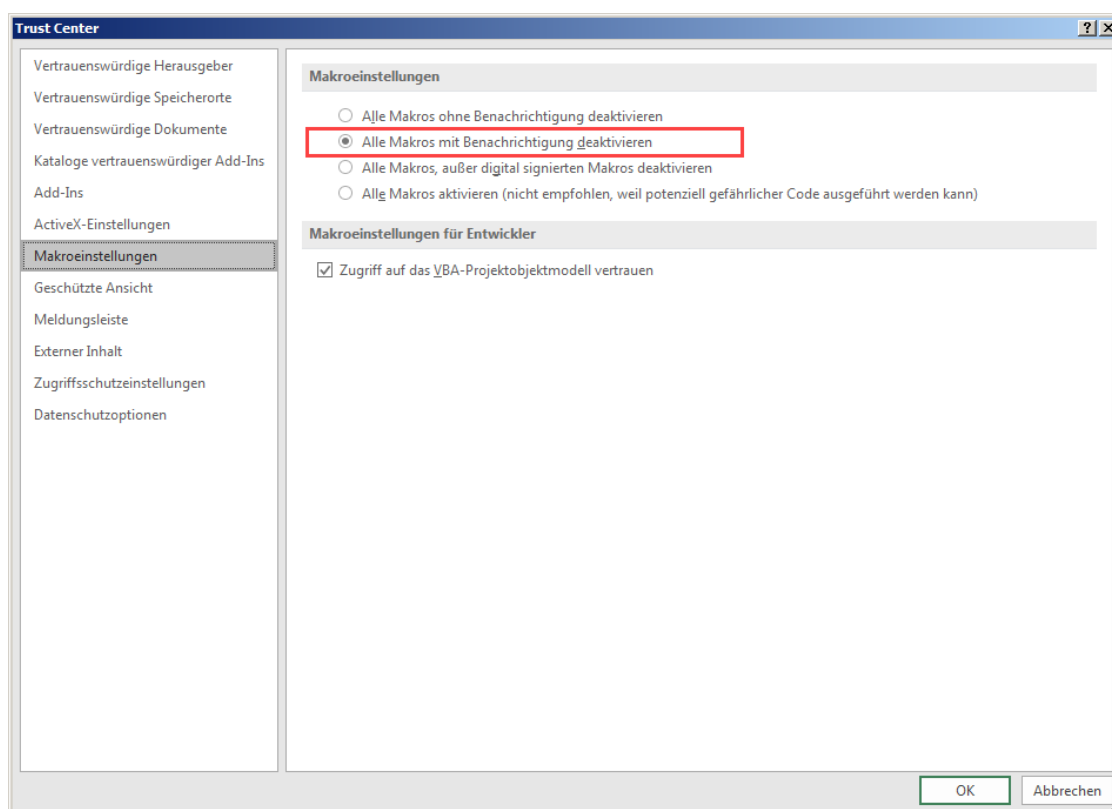
Ad 3) Aktuellste Excel-Version installiert

Beachten Sie die erforderliche Minimalanforderung. Für eine ordnungsgemäße Funktionsweise unserer Tools ist mindestens Microsoft Excel 2010 (v14.0) für Windows erforderlich. Stellen Sie sicher, dass Sie innerhalb der verwendeten Excel-Version (also bspw. Excel 2010, 2013, 2016 oder 2019) die jeweils aktuellste Version installiert haben.

Bei Excel 2016 klicken Sie für ein Update bspw. auf Datei => Optionen => Update Optionen => Jetzt aktualisieren.

Ad 4) Makros/VBA aktiviert

Wichtig für die Nutzung unserer Excel-Tools ist, dass Makros (VBA) immer aktiviert sein müssen. Wir empfehlen unter Datei => Optionen => Trust Center => Einstellungen für das Trust Center => Makroeinstellungen die Auswahl von „**Alle Makros mit Benachrichtigung deaktivieren**“ (vgl. Screenshot: Empfohlene Makroeinstellung).



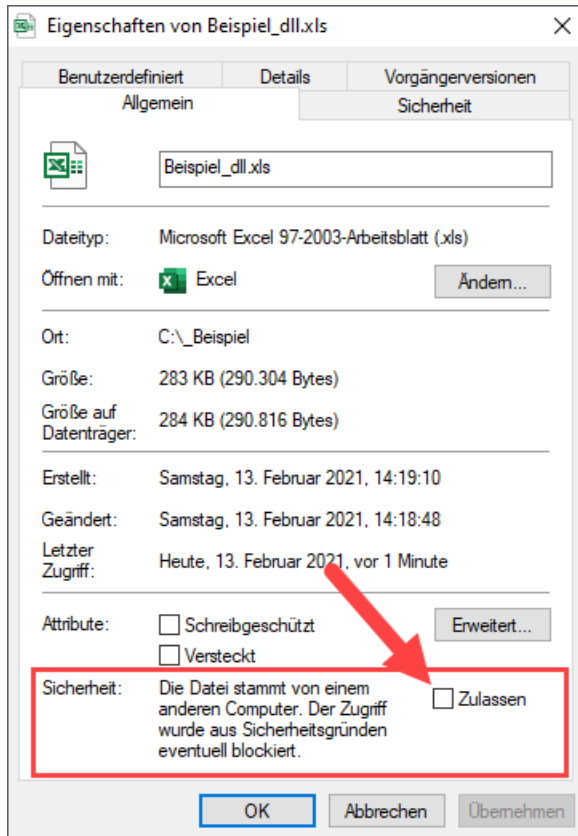
Mit dieser Einstellung können Sie nach dem Öffnen von Excel-Dateien mit VBA-Code jeweils selbst bestimmen, ob Sie diesen aktivieren wollen oder nicht. Dies ist ein guter Kompromiss im Hinblick auf ihre Sicherheit bei fremden Dateien die ggf. schädlichen Makrocode enthalten. Bei den Fimovi Tools müssen Sie diesen aktivieren, sonst können die Excel-Dateien nicht genutzt werden.

Ad 5) Erforderliche DLL-Dateien nicht von Windows geblockt

Je nach Schutz- bzw. Berechtigungseinstellungen blockiert manchmal Windows alle systemfremden Dateien beim Kopieren bzw. Verschieben. Sind die oben genannten DLL-Dateien blockiert, scheitert der Lizenzierungsassistent.

So können Sie eine evt. Blockierung feststellen bzw. aufheben:

1. Starten Sie den Windows-Explorer und klicken (nacheinander für **alle Dateien** im Verzeichnis „Lizenz“ und „de“, also auch QImLicenseWizard.exe und die xlm-Dateien prüfen) mit der rechten Maustaste (Kontextmenü) auf eine der Dateien und klicken dann auf den Eintrag namens Eigenschaften (meistens der unterste/letzte Eintrag).
2. Es erscheint ein Dialogfenster (siehe Screenshot unten). Falls die Datei geblockt wurde, ist unten im Dialogfenster (siehe rote Markierung) ein Kästchen/Button "**Zulassen**" zu sehen, welches nicht angehakt ist. In diesem Fall klicken Sie bitte einmal auf das Kästchen und setzen den Haken bei "Zulassen".
3. Bitte wiederholen Sie den Vorgang für alle Dateien im Verzeichnis „Lizenz“ und „de“.



Screenshot: Zugriff auf blockierte DLL-Dateien zulassen

C - Weitere Hilfe

Sofern Sie alle oben genannten 6 Punkte durchgegangen sind und der Lizenzierungsassistent immer noch nicht startet, setzen Sie sich bitte mit unserem Support-Team in Verbindung (support@fimovi.de).

Senden Sie uns ggf. einen Screenshot der Fehlermeldung und teilen uns unbedingt mit, welche genauen Versionen von Windows bzw. Excel Sie installiert haben. Ohne diese Informationen können wir ihnen nicht weiterhelfen.

1. Windows-Version

Für Windows 10 + 11 ermitteln Sie die genaue Version folgendermaßen:

1. Drücken Sie die Tastenkombination [Win + R]
2. Geben Sie winver ein

3. Drücken Sie die Taste [Return]

2. Excel-Version (Build und 32 oder 64-Bit)

Dazu gehen Sie auf Datei => Konto => Infos zu Excel und bekommen sowohl die genaue Versions-nummer angezeigt und ob es sich um eine 32-Bit oder 64-Bit Installation handelt (siehe Screenshot).


Info zu Microsoft® Excel® 2016


Microsoft® Excel® 2016 MSO (16.0.11231.20122) 32-Bit
Produkt-ID: 60333-59001-82778-AA007
Sitzungs-ID: 4BF99101-D960-41F1-8CE1-3D3037596AD5

[Hinweise von Drittanbietern](#)

Microsoft-Software-Lizenzbedingungen
MICROSOFT-SOFTWARE-LIZENZBESTIMMUNGEN
OFFICE 2016 DFSKTOP Letzte Aktualisierung: September 2017

oder

 Info zu Excel
Weitere Informationen zu Excel, Support, Produkt-ID und Copyrightinformationen.
Version 1907 (Build 11901.20080 Klick-und-Los)
Monatlicher Kanal (gezielt)

 Neuigkeiten

Info zu Microsoft® Excel® für Office 365

Microsoft® Excel® für Office 365 MSO (16.0.11901.20070) 32-Bit
Product ID: 00202-50632-33656-AA193
Sitzungs-ID: FAE58F33-C41F-45CA-BD5C-CD824D6B64BD

[Hinweise von Drittanbietern](#)

Screenshots: Genaue Excel-Version ermitteln

Hier könnte ihre Frage stehen

Antwort

Dieses Kapitel wird kontinuierlich weiter ausgebaut und ergänzt!

Teil



8 Versionshistorie

In dieser Übersicht finden Sie wesentliche Änderungen und Korrekturen im Rahmen der Versionshistorie (= Changelog) für das Excel-Finanzplan-Tool Immobilien.

Version 2.06 (veröffentlicht 04.02.2025)

- NEU: Für den Gebäudeanteil (beim Kaufpreis) kann jetzt auch der AfA-Satz bzw. die AfA-Methode frei ausgewählt werden (vorher nur feste Abschreibungsdauer in Jahren möglich). Damit sind hier auch die Spezial-Abschreibungen anwendbar.
- Überarbeitet: Formelanpassungen bei den Spezial-Abschreibungen: "Denkmal-AfA (§ 7h, 7i EStG)", "Sonder-AfA für Mietwohnungsneubau (§ 7b EStG)" sowie "Degressive AfA (§ 7 Abs. 5a EStG)". Der Gebäudeanteil (Kaufpreis) wird hier jetzt auch mit berücksichtigt (wg. Anpassung oben).
- Überarbeitet: Die Bezeichnungen und Reihenfolge der Spezial-Abschreibungen in den Dropdown-Menüs wurden verändert
- Überarbeitet: Formeloptimierungen bei den Darlehen

Version 2.05 (veröffentlicht 03.08.2024)

- Neu: Angepasste Ermittlung des Cashflow für Eigenkapitalgeber (= Levered Cashflow). Die Renditeberechnungen wurden ebenfalls angepasst, so dass es jetzt die beiden Bereiche Projekt-Renditen (= unleveraged) und Eigenkapital-Renditen (= leveraged) gibt.
- Überarbeitet: Im Zuge der geänderten Ermittlung des "Levered Cashflow" wurden die Guthabenzinsen umgruppiert. Diese werden nun (auch als Bestandteil des unleveraged CF) zusammen mit den Tilgungszuschüssen ausgewiesen. Auf diese Weise enthält der leveraged CF jetzt nur noch den Zinsaufwand für das Fremdkapital. Es erfolgt keine Saldierung mehr von Zinserträgen und -aufwendungen.
- Neu: Für alle Darlehen (1 bis 6) werden etwaige Gebühren/Kosten automatisch auf Null gesetzt, sofern der jeweilige Darlehensbetrag ebenfalls gleich Null ist (d.h. das Darlehen nicht genutzt wird). Eine separate Löschung der Gebührevorgaben auf dem Blatt "Annahmen" ist nicht mehr erforderlich.
- Überarbeitet: Steuerermittlung beim Exit/Verkauf. Sofern keine Berücksichtigung von Steuern beim Verkauf gewählt wird, geht als Verkaufserlös genau der Buchwert bei der Steuerberechnung ein. Da dieser zeitgleich abgeschrieben wird, ist das ganze gewinnneutral und es fallen keine Steuern an. Im Steuerfall wird der Verkaufserlös angesetzt, so dass die Differenz zum Buchwert besteuert wird (dabei ist vom Nutzer ein beliebiger Steuersatz auf dem Blatt "Annahmen" einstellbar).

- Überarbeitet: Im Anlagevermögen erscheinen nun auch die Investitionspositionen, bei denen auf dem Blatt Annahmen "Keine AfA" ausgewählt wurde.
- Überarbeitet: Die monatliche Ermittlung der liquiden Mittel (=> "Stand und Veränderung der liquiden Mittel") wurde transparenter gestaltet, so dass nun der jeweilige Cashbestand zum Monatsende besser nachvollziehbar ist.
- Überarbeitet: Kleinere Formeloptimierungen bei der Steuerberechnung und den Darlehen

Version 2.04 (veröffentlicht 15.07.2024)

- Neu: Möglichkeit (für Darlehen 1 bis 5) diese zu einem beliebigen Zeitpunkt (vor Fälligkeit/Laufzeitende) komplett zu tilgen. Die jeweilige Restschuld zum gewählten Zeitpunkt wird automatisch ausgewiesen (z.B. für Umschuldung/Refinanzierung)
- Neu: Zusätzliche Kontrollen mit Hinweisen, falls Tilgungszuschüsse außerhalb Darlehenslaufzeit eingetragen (für Darlehen 1 bis 5)
- Neu: Kontrollzellen (für Darlehen 1 bis 5), falls aufgrund der jeweiligen Darlehensvorgaben "Zinsen höher als Annuitätenzahlungen" sind. Dies würde unkorrigiert zu negativen Tilgungen, d.h. zur Erhöhung des Darlehens führen => Aufforderung zur Anpassungen der Darlehensvorgaben
- Neu: Verlinkung aller neuen Plausibilitätskontrollen zur allgemeinen Fehleranalyse
- Überarbeitet: Ergänzung u. Reparatur verschiedener bedingter Formatierungen auf dem Blatt "Einnahmen"

Version 2.03 (veröffentlicht 29.04.2024)

- Neu: Nach endgültiger Verabschiedung Wachstumschancengesetz (März 2024) komplette Überarbeitung der Spezial-Abschreibungen: "Sonder-AfA für Mietwohnungsneubau (§ 7b EStG)" sowie "Degressive AfA (§ 7 Abs. 5a EStG)".
- Neu: Für die degressive AfA bestehen nunmehr 4 wählbare Varianten: 1. mit Wechsel zu linearer AfA und mit Sonderabschreibung, 2. ohne Wechsel zu linearer AfA aber mit Sonderabschreibung, 3. mit Wechsel zu linearer AfA aber ohne Sonderabschreibung und 4. ohne Wechsel zu linearer AfA und ohne Sonderabschreibung.
- Neu: KfW-Darlehen mit Tilgungszuschüssen können ab sofort bei den Darlehen 1 bis 5 (nicht mehr nur ausschließlich bei Darlehen 2) geplant bzw. modelliert werden. Höhe und Zeitpunkt(e) der Tilgungszuschüsse werden auf dem Blatt "Finanzierung" geplant und reduzieren automatisch die jeweilige Restschuld. Liquiditätstechnisch

handelt es sich damit um einen durchlaufenden Posten, da Zufluss und Abfluss der Tilgungszuschüsse immer im selben Monat stattfinden.

- Überarbeitet: Ergänzung zusätzlicher Kontrollzellen (bei den Integritäts- und Fehlerprüfungen)
- Überarbeitet: Optimierung verschiedener Beschriftungen, Kommentare und Formatierungen

Version 2.02 (veröffentlicht 25.08.2023)

- Neu: Zusätzliche Spezial-Abschreibungen wie 1. Denkmal-Abschreibungen und 2. Sonder-AfA für Mietwohnungsneubau (§ 7b EStG). Dabei handelt es sich um unterschiedliche Abschreibungsmöglichkeiten, die vorher von der linearen AfA-Planungsmöglichkeit nicht sachgerecht abgebildet werden konnten.
- Neu: Bei den Vorgaben zum Eigenkapital (EK) kann ab sofort auch angegeben werden, ob dieses vollständig im 1. Planmonat zufließen soll (unabhängig vom tatsächlichen Kapitalbedarf). Damit lassen sich nun auch Finanzierungsszenarien abbilden, bei denen zu Beginn vorhandenes oder eingesammeltes EK direkt in das Projekt fließt (z.B. bei speziellen Zweckgesellschaften (=SPV)).
- Neu: KfW-Darlehen mit Tilgungszuschüssen können ab sofort bei Darlehen 2 geplant bzw. modelliert werden. Höhe und Zeitpunkt(e) der Tilgungszuschüsse werden auf dem Blatt "Finanzierung" geplant und reduzieren automatisch bei Darlehen 2 die Restschuld. Liquiditätstechnisch handelt es sich damit um einen durchlaufenden Posten, da Zufluss und Abfluss der Tilgungszuschüsse immer im selben Monat stattfinden.
- Neu: Fördermittel (i.S.v. nicht rückzahlbare Zuwendungen) können ab sofort auf dem Blatt "Finanzierung" geplant werden. Dabei kann vorgegeben werden, ob diese ertragsteuerlich wirksam sind oder nicht.
- Überarbeitet: Ergänzung zusätzlicher Kontrollzellen (bei den Integritäts- und Fehlerprüfungen)
- Überarbeitet: Ergänzung von zusätzlichen Nutzungs- bzw. Ausfüllhinweisen (in der Excel-Datei) sowie Formeloptimierungen
- Überarbeitet: Optimierung verschiedener Beschriftungen, Kommentare und Formatierungen

Version 2.01 (veröffentlicht 14.10.2020)

- Erstversion (Markteinführung)

Index

- A -

Aufbau EFT
 Blätter 42
 Logik 42
Ausschüttungen 48

- B -

Bedingte Formatierungen 39
Bilanzidentität 48
Blattschutz
 Blattschutz entfernen 29
 Blattschutzkennwort 29

- C -

Copyright 10

- D -

Datenüberprüfungen 39
Druck (der Ergebnisse) 96

- E -

Eigenkapital 82
EK 82

- F -

FAQs 100
Fehleranalyse 95
Fehlerkontrollen 95
Financial Modelling Videos
 Erstellung individueller Finanzmodelle 12
 Modellreview 12
 Schulungen 12
 Seminare 12
 Vorlagen 12
Finanzierungskaskade 81
Finanzierungsquellen 91

FK 82
Flags 40
Fremdkapital 82

- G -

Geschäftsjahr 48
Grundannahmen
 Allgemeine Modellannahmen 48
Grundprinzipien Financial Modelling 41
Gruppierungen 45

- H -

Hilfe 16

- I -

Inhalte löschen 31
 Makro 33

- K -

Kalenderjahr 48
Kapitalbedarf
 Deckung 90
 Ermittlung 90
Kommentare 38
Konstanten 37
Kontakt 16
Kontokorrent 82

- L -

Lizenzbedingungen 10

- N -

Navigation 45
Neutrale Aufwendungen 78

- O -

Ordnungsgemäße Erstellung von Finanzmodellen
41

- P -

Plandaten löschen
 automatisch 33
 manuell 33

- R -

Reihenfolge
 Beginn 42
Rückstellungen 78

- S -

Schalter 34
Startbilanz 48
Symbole 6
 Achtung 7, 8
 Hintergrundinformationen 7, 8
 Tipp 7, 8
 Unterlassen 7, 8
 Verweis 7, 8

- U -

Urheberrecht 6

- V -

Versionshistorie 113

- W -

Währung 48
 ändern 48
 Internationale Währungskürzel 48
 nachträglich ändern 48
 Währungsabkürzung 48

- Z -

Zeiger 40
Zellenformatvorlagen 34
 Funktion 34
 Vorbereitete 34
Zellnamen 37