

Professionelle Excel-Modelle für Immobilienprojekte



Kapitalbedarf, Finanzierung, Kennzahlen ...

Planung & Analyse von Immobilienprojekten

Fimovi GmbH

Info-Broschüre für:

- ▶ Projektentwickler
- ▶ Bauträger
- ▶ Investment Berater
- ▶ Institutionelle Investoren

Inhaltsübersicht

1. **Hintergrund und Grundidee**
2. **Zielgruppe**
3. **Wesentliche Vorteile**
4. **Modellstruktur, Features & Funktionen**
5. **Beispiel 1**
6. **Beispiel 2**
7. **Kompatibilität**
8. **Kontakt & Erwerb der Modelle**
9. **Ausgewählte Screenshots**

1. Hintergrund und Grundidee

Neben unserer auf der Webseite verfügbaren Standard-Software «**Excel-Finanzplan-Tool IMMOBILIEN**», bieten wir für Projektentwickler, Bauträger, Institutionelle Investoren und Investment Berater maßgeschneiderte Excel-Modelle für fast alle Arten von Immobilien-Projekten bzw. -Investments.

Diese Cashflow-Modelle stellen die zentrale Entscheidungsgrundlage für Projektentwickler, Investoren und Banken dar. Unsere Excel-Modelle bilden dabei den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ab, von der Projektentwicklung, über die Kauf- oder Bauphase (Planung des Projektbudgets und Festlegung der Finanzierungsstruktur) bis zur Betriebsphase bzw. zum Verkauf (= Exit). Die maßgeschneiderten Modelle bilden somit die Voraussetzung für fundierte Aussagen zur Wirtschaftlichkeit eines Objekts sowie zur Kapitaldienstfähigkeit und damit zur Tragfähigkeit der Finanzierungsstruktur.

Darüber hinaus erlauben unsere Cashflow-Modelle die Durchführung von Risikoanalysen, um bspw. die Auswirkungen unterschiedlicher Szenarien (z.B. hinsichtlich Budget, Zeitplan, Mieterträge oder Verkaufserlöse) auf die Rentabilität und die Kapitaldienstfähigkeit eines Immobilien-Projektes zu beurteilen.

Die Modelle decken das ganze Spektrum an Investment-Strategien ab und reichen von klassischen **Buy & Hold** Vorhaben (inkl. Wertsteigerungen über Optimierung der Rent Roll), über **Fix & Flip** (d.h. mit Sanierungs- bzw. Renovierungskomponenten), bis zu Entwicklermodellen (**Buy bzw. Develop & Flip**), die sich durch kürzere Laufzeiten auszeichnen, da die Einheiten (Wohnungen, Grundstücke etc.) nach dem Kauf bzw. Bau relativ zeitnah wieder verkauft werden.

Alle Modelle entsprechen internationalen Financial Modelling Standards, sind durchgängig zweisprachig (DEU + ENG) und enthalten komprimierte Übersichten (= One Page Summary) mit allen wichtigen Fakten, Kennzahlen und zusätzliche Grafiken für Banken und andere Kapitalgeber.

Die Excel-Tools basieren auf unserer mehr als 15-jährigen Transaktions- und Modellentwicklungsexpertise im Immobilien-Sektor. Dabei sind über die Jahre aus der Praxis viele Wünsche aktiver Investoren in die Modelle eingeflossen. In diesem Dokument nur die wesentlichen Fakten in Kürze.

Für Fragen oder Demo-Modelle nutzen Sie unsere Kontaktdaten am Ende dieses Dokumentes.

2. Zielgruppe

Die Planungsmodelle richten sich an professionelle Investoren wie bspw.

- Projektentwickler,
- Bauträger,
- Institutionelle Investoren oder auch
- Investment Berater,

die maßgeschneiderte Planungs-, Finanz- und Renditeberechnungen für Kapitalgeber und Banken benötigen.

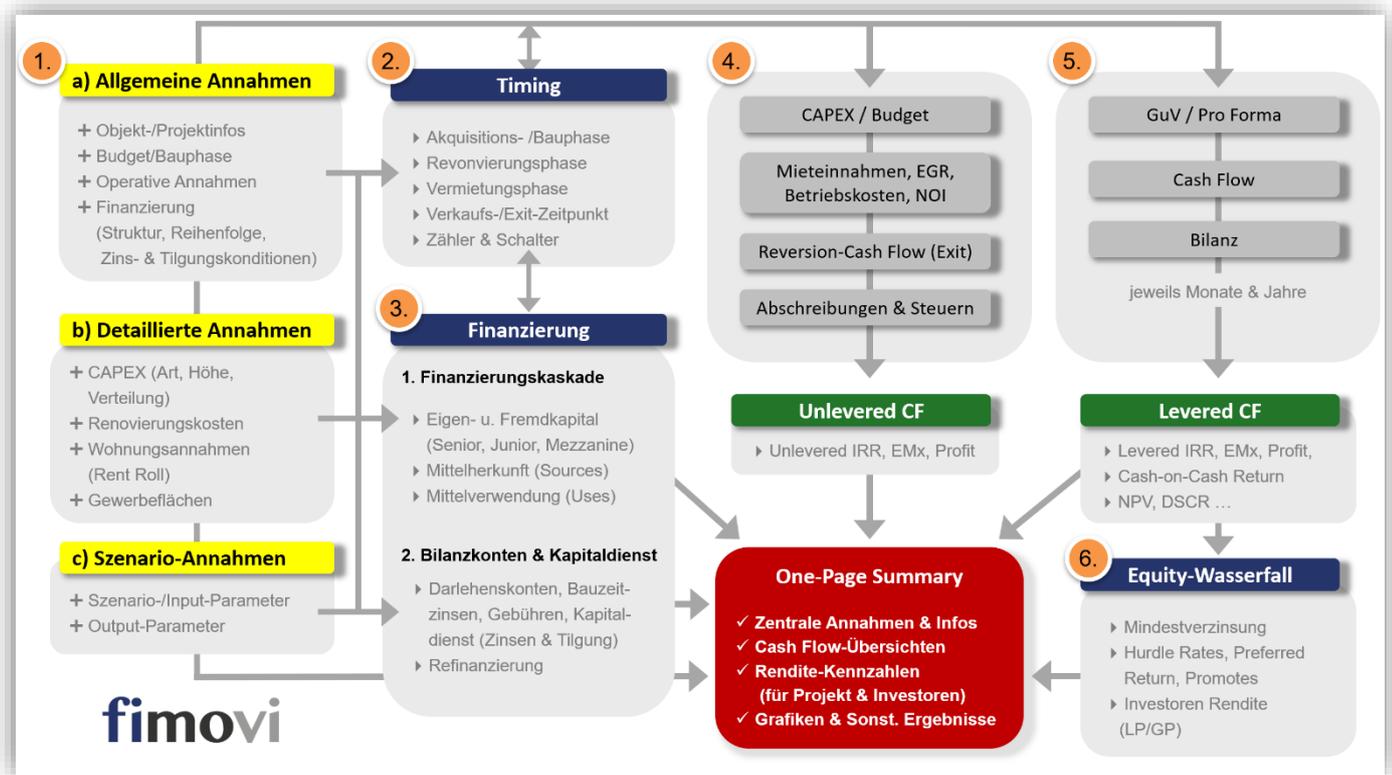
Auch wenn das Investitionsvolumen (Kauf- bzw. Baukosten) grundsätzlich beliebig ist, zielen diese Vorlagen eher auf größere Projekte ab ca. 1 Mio. EUR Volumen.

3. Wesentliche Vorteile

- Die Excel-Modelle sind (lizenztechnisch) nicht an einen Computer gebunden, sondern können (z.B. im Rahmen der Due Diligence bzw. Kreditprüfung) auch mit Investoren u. Banken ausgetauscht werden.
- Alle Formeln und Excel-Funktionalitäten sind frei zugänglich, so dass prinzipiell vom Anwender beliebige Änderungen bzw. Erweiterungen gemacht werden können.
- Die Excel-Modelle sind komplett zweisprachig (DEU + ENG mit einem Klick jederzeit umschaltbar) und es kann in beliebigen Währungen geplant werden.
- Beim Erwerb eines dieser maßgeschneiderten Excel-Modelle erhalten Sie eine persönliche, einstündige Einführung in die Anwendung (Beratung im Kaufpreis bereits enthalten). So können Sie schnell mit eigenen Planungen starten.
- Es fallen keine Folgekosten (wie Abogebühren etc.) an. D.h. einmal kaufen und für beliebig viele Projekte nutzen.
- Wir bieten (bei Bedarf) jederzeit professionelle Unterstützung an, egal ob Sie Schulungen, Änderungen oder spezifische Modell-Erweiterungen benötigen. Dabei bezahlen Sie nur den Zeitaufwand, den Sie buchen.

4. Modellstruktur, Features & Funktionen

Einige Grundkomponenten (wie bspw. Finanzierungskaskaden, verschiedene Darlehen, Mittelverwendung & Mittelherkunft) sind in allen Modellen ähnlich, andere sind von der Investment-Strategie abhängig, für die Sie erstellt wurden (bspw. detaillierte Verkaufsannahmen u. -möglichkeiten in einem Developer-Modell).



► Allgemeine Modellstruktur der Fimovi Immobilien-Modelle

Im folgenden einige Features von 2 ausgesuchten Modell-Beispielen.

5. Beispiel 1

Modell-Typ: Developer-Modell - Eigentumswohnungen inkl. Gewerbeflächen

Beispiel-Strategie: Bau- (oder Erwerb) von ETW (optional inkl. Gewerbeflächen), direkte Vermarktung (Verkauf) sobald fertiggestellt (bzw. saniert)

Modell-Eigenschaften:

- Bis 5 Jahre Planungs- und Analysehorizont (monatliche Basis + übersichtliche Aggregation zu Jahren)
- Komprimierte Zusammenfassung der Annahmen u. aller wichtigen Ergebnisse auf einer Seite (inkl. Kennzahlen und verschiedene Grafiken)
- Inklusive Sensitivitäts- bzw. Szenario-Analyse
- Detaillierte Eingabemöglichkeiten für die Eigentumswohnungen (Anzahl, qm, Bezeichnung der Wohnungstypen, Stell- u. Parkplätze, Vermarktungs- bzw. Verkaufsstart, Betriebs- u. Verkaufskosten etc.)
- Detaillierte Eingabemöglichkeiten für die Gewerbeflächen (vermietbare Flächen, Mieten, Mietbeginn, Mietsteigerungen, Vertragslängen, Leerstand, Mietausbau, Maklerkosten etc.)
- Gewerbeflächen (Annahmen u. Berechnungen) mit einem Klick an-/abschaltbar (somit auch nur Eigentumswohnungen abbildbar)

- Insgesamt bis zu 4 Darlehen vorbereitet (automatisierte LTC-Ratio für die Darlehenshöhen frei einstellbar), Ziehungsreihenfolge (Drawdown) wählbar, 2 optionale Darlehen zur Refinanzierung zu beliebigen Zeitpunkten (an-/abschaltbar)
- Cash Sweep (frei einstellbar) => Wieviel Prozent der Netto-Verkaufserlöse direkt zur Tilgung der Darlehen eingesetzt werden
- Detaillierte Planung der Kauf- bzw. Baukosten möglich
- Beliebig lange Bauphase möglich
- Renditeberechnungen für Eigenkapitalgeber: Über Cash Flow Wasserfall (3 stufig => Tier 1 bis Tier 3 inkl. Einstellmöglichkeiten von Mindestverzinsungen (hurdle rates), EK-Multiples, Promotes und beliebiger Aufteilung der Cash Flows zwischen General und Limited Partner)
- Alle Planungsblöcke und -Bereiche mit vielen Reservepositionen, die bei Nichtnutzung automatisch mit einem Klick ausgeblendet werden können (=> hohe Flexibilität auch für umfangreiche Projekte mit vielen Einheiten => alles fertig verformelt => fehlerun anfällig)

6. Beispiel 2

Modell-Typ: Betreiber-Modell - Wohnungen / Mehrfamilienhäuser (Buy bzw. Build & Hold)

Beispiel-Strategie: Kauf oder Bau von (beliebig vielen) Wohnungen (Wertsteigerungen über Renovierung bzw. Sanierung u. Optimierung der Rent Roll) => Komplettverkauf zu beliebigem Zeitpunkt

Modell-Eigenschaften:

- Bis 10 Jahre Planungs- und Analysehorizont (monatliche Basis + übersichtliche Aggregation zu Jahren)
- Komprimierte Zusammenfassung der Annahmen u. aller wichtigen Ergebnisse auf einer Seite (inkl. Kennzahlen und verschiedene Grafiken)
- Detaillierte Eingabemöglichkeiten für jede einzelne Wohnungen (Wohnungsgröße, Kaltmiete, Mietbeginn, Möblierungszuschlag, Mieterhöhungen, Renovierungsbeginn, -dauer u. -kosten, Miete nach Renovierung etc.)
- Detaillierte Planung von Garagen-, Park- und Stellplätzen (optional). Eingabemöglichkeiten für Anzahl, Miethöhe, Mietbeginn u. -steigerungen, Vertragsdauer etc.
- Insgesamt bis zu 4 Darlehen vorbereitet (automatisierte LTC-Ratio für die Darlehenshöhen frei einstellbar), Ziehungsreihenfolge (Drawdown) wählbar, 2 optionale Darlehen zur Refinanzierung zu beliebigen Zeitpunkten (an-/abschaltbar)
- Cash Sweep (frei einstellbar) => Wieviel Prozent des operativen Cashflow direkt zur Tilgung der Darlehen eingesetzt werden soll
- Detaillierte Planung der Kauf- bzw. Baukosten möglich
- Renovierungskosten (optional) für jede einzelne Wohnung einstellbar, zusätzlich nicht-wohnungsbezogene Sanierungskosten planbar.
- Beliebig lange Bau- und Renovierungsphase möglich
- Renditeberechnungen für Eigenkapitalgeber: Über Cash Flow Wasserfall (3 stufig => Tier 1 bis Tier 3 inkl. Einstellmöglichkeiten von Mindestverzinsungen (hurdle rates), EK-Multiples, Promotes und beliebiger Aufteilung der Cash Flows zwischen General und Limited Partner)
- Alle Planungsblöcke und -Bereiche mit vielen Reservepositionen, die bei Nichtnutzung automatisch mit einem Klick ausgeblendet werden können (=> hohe Flexibilität auch für umfangreiche Projekte mit vielen Einheiten => alles fertig verformelt => fehlerun anfällig)

Weitere Modell-Typen auf Anfrage.

7. Kompatibilität

Mindestens Microsoft Excel 2013 für Windows erforderlich. Die Excel-Modelle sind nicht kompatibel mit „Excel für Mac“ oder anderen Tabellenkalkulationsprogrammen wie bspw. Google Sheets, Numbers für Mac oder Open Office.

8. Kontakt & Erwerb der Modelle

Für die hier genannten Spezial-Modelle ist ein Kauf nicht über unseren Online-Shop möglich, sondern es erfolgt ausschließlich eine manuelle Bestellabwicklung nach persönlicher Kontaktaufnahme (via E-Mail od. telefonisch). Über diese beiden Kanäle stehen wir auch für ihre Fragen und Anregungen zur Verfügung.

Auf Wunsch können wir ihnen auch eine Demo-Excel-Datei zukommen lassen. Auch Preisinformationen für diese Excel-Tools gibt es nur nach persönlichem Kontakt.

Ihr Fimovi Team



Fimovi GmbH
Sandstraße 104
40789 Monheim am Rhein

Tel. +49 (2173) 99 38 409
Mail: support@fimovi.de
Web: www.fimovi.de

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

9. Ausgewählte Screenshots

► Sprache zw. DEU + ENG jederzeit mit einem Klick umschaltbar (Alle Texte beliebig anpassbar)

Kauf- bzw. Baukosten: Herkules: Mietwohnungen

Modell: Bauprojekt
 Modell Integrität: Zu den Annahmen
 Gehe zur Fehlerkontrolle
 Zum Button Neuberechnung

Periodenstart: 1. Apr. 25
 Ende: 31. Jan. 26
 Investitions- bzw. Bauphase: 1. Feb. 25
 Vermietungs- bzw. Nutzungsphase: 31. Dec. 33
 Laufender Monat ab Planungsbeginn: #
 Zähler Jahre in Planungszeitraum: #

1. Höhe und zeitliche Verteilung der Kauf- bzw. Baukosten

Kauf- bzw. Baukosten
 Verteilung (rechts) bestimmt automatisch die Länge der Kauf- bzw. Bauphase

Kategorie / Bezeichnung	Gesamtkosten (in EUR)	Kontrolle	Letzter Monat
I Akquisition / Grundstückskauf	2.186.000		
1 Kaufpreis	2.100.000	Ok	Aug 25
1 Kaufnebenkosten	55.000	Ok	Mar 25
1 Kosten Rechtsberatung	20.000	Ok	Jun 25
1 Due-Diligence-Kosten	11.000	Ok	Jul 25
1		Ok	
1		Ok	
1		Ok	
Vor dem Einfügen zusätzlicher Zeilen bitte Handbuch lesen!			
II Erschließung & Planungen	47.000		
2 Öffentliche Erschließung	35.000	Ok	Nov 25
2 Architektdien	12.000	Ok	Dez 25
2 Ingenieurbüros (Hochbau, Tiefbau, Haustechnik, etc.)		Ok	
2 Rechtsberatung		Ok	
2 Gutachten & Beratung		Ok	
2 Prüfungen, Abnahmen, Genehmigungen		Ok	
2		Ok	
Vor dem Einfügen zusätzlicher Zeilen bitte Handbuch lesen!			
III Bauwerk	115.000		
3 Baugrubarbeiten	115.000	Ok	Nov 25
3 Fundament		Ok	
3 Bauewerk		Ok	
3 Mechanik, Elektrik und Sanitärtechnik		Ok	
3 Außenanlagen		Ok	
3 Innenräume		Ok	
3		Ok	
Vor dem Einfügen zusätzlicher Zeilen bitte Handbuch lesen!			
IV Allgemeines & Verwaltung	52.500		

Capex-Verteilung

Gesamt (in %)	Apr 25	Mai 25	Jun 25	Jul 25	Aug 25	Sep 25	Oct 25	Nov 25	Dez 25	Jan 26	Feb 26	Mrz 26
100.0%	20.0%		20.0%	20.0%	20.0%							
100.0%	50.0%	100.0%	50.0%									
100.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%								
-												
-												
-												
-												

► Flexible Planung der Baukosten (mit Plausibilitätskontrollen u. genügend Reservezeilen)

Wohnungsübersicht (Rent Roll): Herkules: Mietwohnungen

Modell: Bauprojekt
 Modell Integrität: Zu den Annahmen
 Gehe zur Fehlerkontrolle
 Zum Button Neuberechnung

Periodenstart: 1. Apr. 25
 Ende: 31. Jan. 26
 Investitions- bzw. Bauphase: 1. Feb. 25
 Vermietungs- bzw. Nutzungsphase: 31. Dec. 33
 Laufender Monat ab Planungsbeginn: #
 Zähler Jahre in Planungszeitraum: #

1. Wohnungsinformationen, Miete & Renovierungen

Objektinformationen & Kaltmiete pro qm

Nr.	Beschreibung / Wg. / Adresse	Anmerkungen	Mietinformationen		Mietbeginn	Kaltmiet- (garantiert)	Kaltmiet- (pro qm)	Mietoberfläche	Mietoberfläche	Anstieg der 10 Monate	Renovierungen		Renovierungs- (beginn (Monat))	Renovierungs- (dauer)	Stille Dauer- (monate)	Renovierungs- (kosten)	Mietpreis-Monats- (zunahme)	Mietbeginn	Neue Kaltmiete- (garantiert)	Anstieg 10- (Monate)	Mietoberfläche	Anstieg der 10 Monate
			Vermietungs- (Fläche)	Absch- (Fläche)							Renovierungs- (beginn (Monat))	Renovierungs- (dauer)										
1	Wg. Erdgeschoss 1		95,00	Ja	1. Mar 25	5.600,00	58,00	17,50	1,00%	Ja	5	01.09.25	1	30.09.25	10.000	1	01.11.25	1.500,00	3,41	2,00%		
2	Wg. Erdgeschoss 2		95,00	Ja	1. Mar 25	5.500,00	57,50	17,30	1,00%	Ja	5	01.09.25	1	30.09.25	10.000	1	01.11.25	1.572,00	3,47	2,00%		
3	Wg. Erdgeschoss 3		95,00	Ja	1. Mar 25	5.400,00	57,00	17,10	1,00%	Ja	5	01.09.25	1	30.09.25	10.000	2	01.01.26	1.644,00	3,59	2,00%		
4	Wg. 1 OG 1		95,00	Ja	1. Mar 25	5.400,00	57,00	17,10	1,00%	Ja	5	01.09.25	1	30.09.25	10.000	1	01.12.25	1.720,00	3,20	2,00%		
5	Wg. 1 OG 2		95,00	Ja	1. Mar 25	5.400,00	57,00	17,10	1,00%	Ja	7	01.12.25	1	30.11.25	10.000	1	01.01.26	1.792,00	3,40	2,00%		
6	Wg. 1 OG 3		95,00	Ja	1. Mar 25	5.400,00	57,00	17,10	1,00%	Ja	7	01.12.25	2	31.12.25	10.750	1	01.02.26	1.860,00	3,29	2,00%		
7	Wg. 2 OG 1		95,00	Ja	1. Mar 25	5.400,00	57,00	17,10	1,00%	Ja	8	01.12.25	1	31.12.25	10.500	1	01.02.26	1.792,00	3,07	2,00%		
8	Wg. 2 OG 2		95,00	Ja	1. Mar 25	5.400,00	57,00	17,10	1,00%	Ja	8	01.12.25	1	31.12.25	10.500	1	01.02.26	1.860,00	3,11	2,00%		
9	Wg. 2 OG 3		95,00	Ja	1. Mar 25	5.400,00	57,00	17,10	1,00%	Ja	9	01.01.26	2	29.02.26	10.000	1	01.04.26	1.932,00	2,93	2,00%		
10	Wg. 3 OG 1		95,00	Ja	1. Mar 25	5.400,00	57,00	17,10	1,00%	Ja	9	01.01.26	2	29.02.26	10.000	1	01.04.26	1.740,00	3,16	2,00%		
11	Wg. 3 OG 2		95,00	Ja	1. Mar 25	5.400,00	57,00	17,10	1,00%	Ja	10	01.02.26	2	31.03.26	10.500	1	01.05.26	1.740,00	3,41	2,00%		
12	Wg. 3 OG 3		95,00	Ja	1. Mar 25	5.400,00	57,00	17,10	1,00%	Ja	10	01.02.26	3	30.04.26	22.000	-	01.06.26	2.400,00	3,33	2,00%		
13	Dach-Flur/Wdg. Wg. 1		100,00	Ja	1. Mar 25	2.000,00	16,67	1,00%	1,00%	Ja	10	01.02.26	3	30.04.26	20.000	-	01.06.26	2.400,00	3,33	2,00%		
14	Dach-Flur/Wdg. Wg. 2		100,00	Ja	1. Mar 25	2.100,00	16,80	1,00%	1,00%	Ja	10	01.02.26	3	30.04.26	20.000	-	01.06.26	2.400,00	3,36	2,00%		
15				Nein																		
16				Nein																		
17				Nein																		
18				Nein																		

► Rent Roll: Detaillierte Planung für jede Wohnung (an-/abschaltbar, beliebig viele Einheiten (=> leere Zeilen mit einem Button-Klick ausblendbar), inkl. Mieterhöhungen u. Renovierungsannahmen, Parkplätze + Garagen separat (nicht gezeigt))

7. Finanzierung: Annahmen

Gesamtprojektkosten (vor Zinsreserven & Finanzierungskosten)	EUR	2.815.750
Finanzierungskosten	EUR	95.000
Zinsreserven	EUR	14.070
Operatives CF Defizit	EUR	-
Gesamtprojektkosten	EUR	2.924.820

%-Anteil vom Vermietungserlös zur Zinszahlung: 100,0%

A Projektfinanzierung: Vorgaben

Bezeichnung	Reihenfolge	Zinssatz p.a.	in EUR	% von Darl.-Betrag	Fällig in Monat	Monat	LTC Soll	LTC IST
1. Eigenkapital (EK)								
Eigenkapital (EK)	1						55,00%	54,90%
2. Fremdkapital (FK)								
Darlehen 1	2	2,50%	70.000	8,05%	1	Mai 25	30,00%	29,74%
Darlehen 2	3	3,50%	25.000	5,57%	4	Aug 25	15,00%	15,35%

Finanzierungsergebnisse

	EUR	Anteil
Eigenkapital (EK)	1.605.847	54,90%
EK gesamt =>	1.605.847	54,90%
Darlehen 1: Senior	869.935	29,74%
Darlehen 2: Junior	449.038	15,35%
FK gesamt =>	1.318.973	45,10%
Gesamtfinanzierungsbetrag =>	2.924.820	100,00%

Cash Sweep (=> zur vorzeitigen Tilgung Darlehen 1+2): 30,00%
Auswahl: 1=>2 Rückzahlungsreihenfolge Darlehen 1+2

B Refinanzierung (von Darlehen 1+2): Vorgaben

Darlehen 3	Darlehen 4
Refinanzierung durchführen?	Ja
Bezeichnung des Darlehens	Refi-Darlehen-Senior
Startdatum / Auszahlung	1. Jul. 26
Darlehensbetrag	836.923
Rückzahlung (am Modellende)	31. Dez. 33
Finanzierungskosten	0,75%
Finanzierungskosten	6.277
Zinssatz (p.a.)	4,50%
Tilgungsfrei?	Nein
Tilgung (Basis für Annuitätenberechnung)	20
Höhe der Annuität (nur informativ)	63.537
EUR pro Monat	5.295

Darlehen 4	Darlehen 3
Refinanzierung durchführen?	Ja
Bezeichnung des Darlehens	Refi-Darlehen-Junior
Startdatum / Auszahlung	1. Okt. 26
Darlehensbetrag	438.123
Rückzahlung (am Modellende)	31. Dez. 33
Finanzierungskosten	1,00%
Finanzierungskosten	4.381
Zinssatz (p.a.)	4,75%
Tilgungsfrei?	Nein
Tilgung (Basis für Annuitätenberechnung)	20
Höhe der Annuität (nur informativ)	33.975
EUR pro Monat	2.831

Restschuld zum Refi-Zeitpunkt => Senior: 830.646; Junior: 433.742

Gebühren werden automat. mitfinanziert

Button Neuberechnung Finanzierung bzw. Darlehenshöhe
Hier klicken um LTC neu zu ermitteln | LTC Ziel = LTC IST | Fehler

- Flexible Finanzierungsvorgaben (Struktur, Ziehungsreihenfolge, inkl. Bauzeitinsen & Fees, optionale Refinanzierungen, automatische Berechnung Darlehenshöhen mit Ziel LTC)

Mittelherkunft & Mittelverwendung (36 Monate beginnend ab 01.04.2025)

Zeitraum: 01.04.2025 bis 31.03.2028

Zeitraum jederzeit beliebig einstellbar

Herkules: Mietwohnungen

Mittelherkunft	EUR	in %	Balkendarstellung
Operativer Cash Flow	525.857	11,2%	
Netto-Erlöse Verkauf/Exit	-	-	
Eigenkapital	1.605.847	34,1%	
Darlehen 1: Senior	866.602	18,4%	
Darlehen 2: Junior	447.302	9,5%	
Darlehen 3: Refi-Darlehen-Senior	833.564	17,7%	
Darlehen 4: Refi-Darlehen-Junior	436.370	9,3%	
Summe Mittelherkunft	4.715.542	100,0%	

Kontrolle: Mittelherkunft = Mittelverwendung -

Mittelverwendung	EUR	in %	Balkendarstellung
Akquisition / Grundstückskauf	2.186.000	46,4%	
Erschließung & Planungen	47.000	1,0%	
Bauwerk	115.000	2,4%	
Allgemeines & Verwaltung	52.500	1,1%	
Revovierungskosten Wohnungen	188.250	4,0%	
Nicht-wohnungsbezog. Renovierungskosten	227.000	4,8%	
Zinszahlungen	103.717	2,2%	
Finanzierungskosten	100.615	2,1%	
Operatives CF Defizit	-	-	
Tilgungen Darlehen 1 (Senior)	866.602	18,4%	
Tilgungen Darlehen 2 (Junior)	447.302	9,5%	
Tilgungen Darlehen 3 (Refi-Darlehen-Senior)	44.519		
Tilgungen Darlehen 4 (Refi-Darlehen-Junior)	19.175		
Ausschüttungen an EK-Investoren	317.863	6,7%	
Summe Mittelverwendung	4.715.542	98,6%	

- Übersichtliche Darstellung Mittelherkunft & -verwendung (Darstellungszeitraum beliebig einstellbar)

Cash Flow (monatlich): Herkules: Mietwohnungen

Modell: Bauprojekt
 Modell Integrität: **OK** Zu den Annahmen
Gehe zur Fehlerkontrolle
Zum Budget Neuberechnung
Ungültige Zinsen ausblenden
Alle Zinsen einblenden

Periodenstart: Start: 1. Apr. 25 Ende: 31. Jan. 26
 Investitions- bzw. Bauphase: 1. Feb. 26 31. Dez. 23
 Vermietungs- bzw. Nutzungsphase:
 Laufender Monat im Planungsbeginn:
 Zähler Jahre in Planungsraum:
 Monat-Jahr: Datum:

	1. Jul. 26	1. Aug. 26	1. Sep. 26	1. Okt. 26	1. Nov. 26	1. Dez. 26	1. Jan. 27	1. Feb. 27	1. Mrz. 27	1. Apr. 27	1. Mai. 27
9											
10	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
11	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3
12	07.2026	08.2026	09.2026	10.2026	11.2026	12.2026	01.2027	02.2027	03.2027	04.2027	05.2027

Bilanzkonto Darlehen 3: Refi-Darlehen-Senior

	Datum	Gesamt	Netto Betrag	Gebühren
223	1. Jul. 26	833.564	827.313	6.252
224	31. Dez. 23			
225		833.564	831.417	829.261
226		(226.406)	(2.148)	(2.156)
227		(607.156)	(2.164)	(2.172)
228			(2.180)	(2.188)
229			(2.196)	(2.196)
230			(2.196)	(2.196)
231			(2.196)	(2.196)
232			(2.196)	(2.196)
233			(2.196)	(2.196)
234			(2.196)	(2.196)
235			(2.196)	(2.196)
236			(2.196)	(2.196)
237			(2.196)	(2.196)
238			(2.196)	(2.196)
239			(2.196)	(2.196)
240			(2.196)	(2.196)
241			(2.196)	(2.196)
242			(2.196)	(2.196)

Bilanzkonto Darlehen 4: Refi-Darlehen-Junior

	Datum	Gesamt	Netto Betrag	Gebühren
243	1. Okt. 26	436.370	432.268	4.102
244				
245		436.370	436.370	436.370
246		(111.680)	(1.093)	(1.097)
247			(1.101)	(1.106)
248			(1.110)	(1.114)
249			(1.119)	(1.119)

► Automatische Berechnung der einzelnen Dalehenskonten

Cash Flow (jährlich): Herkules: Mietwohnungen

Modell: Bauprojekt
 Modell Integrität: **OK** Zu den Annahmen
Gehe zur Fehlerkontrolle

Cash Flow (Jahre): Herkules: Mietwohnungen (alle Werte in EUR)

Phoenix Projektgesellschaft Exit: 31.12.33

Cash Flow Bauphase	Total	Startmonat	Jan 1	Jan 2	Jan 3	Jan 4	Jan 5	Jan 6	Jan 7	Jan 8	Jan 9	Jan 10
			01.05.2025	01.05.2026	01.05.2027	01.05.2028	01.05.2029	01.05.2030	01.05.2031	01.05.2032	01.05.2033	01.05.2034
Kosten Bauphase												
Akquisition / Grundstückskauf	2.186.000	432.750	1.753.250	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erschließung & Planungen	47.000	-	47.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bauwerk	115.000	17.250	97.750	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Allgemeines u. Verwaltung	52.500	8.250	44.250	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revoverungskosten Wohnungen	188.250	-	188.250	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nicht-wohnungsbezog. Renovierungskosten	227.000	-	227.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtbaukosten vor Zinsreserven & Finanzierungsgebühren	2.815.750	458.250	2.357.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finanzierungskosten	90.000	-	90.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zinsreserven	14.001	-	6.339	7.662	-	-	-	-	-	-	-	-
Operatives CF Defizit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtbaukosten	2.919.751	458.250	2.463.839	7.662	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash Flow aus Vermietung & Exit / Verkauf (alle Werte in EUR)		Monat 0	Jan 1	Jan 2	Jan 3	Jan 4	Jan 5	Jan 6	Jan 7	Jan 8	Jan 9	Jan 10
Erlöse												
Mietentnahmen Wohnungen	2.562.993		202.144	291.884	296.762	301.583	306.076	310.629	315.821	321.123	326.952	-
Mietentnahmen Garagen-, Park- & Stellplätze	197.329		21.913	22.132	22.353	22.577	22.803	23.031	23.261	23.493	15.766	-
Miet Erlöse gesamt	2.760.322		224.057	314.016	319.135	324.160	328.879	333.660	339.082	344.616	232.718	-
Ander Erlöse												
Ander Erlöse 1	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ander Erlöse 2	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ander Erlöse gesamt	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Potentieller Rohertrag	2.760.322		224.057	314.016	319.135	324.160	328.879	333.660	339.082	344.616	232.718	-
Allgemeiner Leerstand	(138.016)		(11.203)	(15.701)	(15.957)	(16.208)	(16.444)	(16.683)	(16.954)	(17.231)	(11.636)	-
Mietausfälle (13.802)	(13.802)		(1.120)	(1.570)	(1.556)	(1.621)	(1.644)	(1.668)	(1.695)	(1.723)	(1.164)	-
Rohertrag (EGR)	2.608.504		211.734	296.745	301.583	306.331	310.791	315.308	320.432	325.662	219.918	-
Betriebskosten												
Lohn & Gehalt	159.475		18.000	18.000	18.000	18.180	18.362	18.545	18.731	18.918	12.738	-
Werbung und Marketing	2.111		240	240	241	242	244	245	246	247	166	-
Allgemeines u. Verwaltung	37.832		4.200	4.242	4.284	4.327	4.371	4.414	4.458	4.503	3.032	-
Gas, Strom etc.	10.809		1.200	1.212	1.224	1.236	1.249	1.261	1.274	1.287	866	-
Reparaturen & Wartung	21.834		2.500	2.500	2.500	2.500	2.513	2.525	2.538	2.550	1.709	-
Dienstleistungsverträge	11.259		1.250	1.263	1.275	1.288	1.301	1.314	1.327	1.340	902	-
Management-Gebühr	16.390		1.850	1.850	1.850	1.869	1.887	1.906	1.925	1.944	1.309	-
Nicht erstattungsfähige Betriebskosten	11.259		1.250	1.263	1.275	1.288	1.301	1.314	1.327	1.340	902	-
Steuern	266.120		29.544	29.839	30.138	30.439	30.744	31.051	31.362	31.675	21.328	-
Versicherung	199.590		22.158	22.380	22.603	22.829	23.058	23.288	23.521	23.756	15.996	-
Reserve 1	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserve 2	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Betriebskosten gesamt	736.680		82.192	82.788	83.391	84.199	85.027	85.864	86.700	87.562	58.949	-
Reinertrag (NOI)	1.871.824		129.542	213.957	218.191	222.132	225.763	229.445	233.724	238.101	160.970	-
Investitionen (Capex)												
Reserve für Investitionen	15.644		2.150	2.172	-	2.215	2.237	2.260	2.282	-	2.328	-
Reserve 1	18.750		1.875	1.875	3.750	1.875	1.875	1.875	1.875	3.750	-	-
Reserve 2	13.350		1.575	2.100	2.400	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	1.575	-

► Detaillierte Cash Flow-Übersichten (auf Jahres- und Monatsbasis)

Übersicht: Herkules: Mietwohnungen (alle Werte in EUR)

Phoenix Projektgesellschaft

Allgemeine Informationen

Projektname: Herkules: Mietwohnungen
 Adresse: Waldstr. 100
 PLZ + Ort: 55452 Musterhausen
 Investitionstyp: Wertsteigerung

Flächen & Objektdetails

Anzahl Wohnungen: 14
 Grundstücksgröße: 4.250 qm
 Brutto-Grundfläche (BGF): 2.100 qm
 Vermietbare Wohnfläche (VBF): 1.316 qm
 Ø Größe je Einheit: 94,0
 Park- und Stellplätze: 26
 Park-/Stellplatzquote: # / Wohnung: 1,96

Timing

Startdatum des Projekts: Apr 25
 Ende der Bauphase: Jan 26
 Gesamtdauer der Bauphase: 9 / 10,75 Monate / Jahre
 Renovierungszeitraum: Beginn: Jul 25, Ende: Apr 26
 Gesamtdauer Renovierung: 10 / 10,63 Monate / Jahre
 Verkaufs/Exit Datum: Dez 33
 Gesamtprojektdauer: 105 / 8,75 Monate / Jahre

Annahmen Finanzplanung

Gesamtprestationskosten (vor Zinsreserven & Finanzierungskosten): 2.533.750
 Zinsreserven & Finanzierungskosten: 103.673
 Operativer CF Defizit: -
 Gesamtprojektkosten: 2.937.423
 Eigenkapital (EK): 55,00%: 1.615.679
 Fremdkapital (FK): 45,00%: 1.321.944

Details Fremdkapital

	Senior	Junior
LTC (inkl. Zinsen & Gebühren)	20,7%	15,3%
Darlehensgebühren/Closing Kosten	70.000	20.000
Darlehensgebühren (% von Darl.-Bi)	8,0%	4,4%
Zinssatz (p.a.)	2,50%	3,50%
Vorzugsziele (Cash Sweep)	-	30,0%

Refinanzierung

	Darlehens: Senior	Darlehens: Junior
Refinanzierungstermin	Jul 26	Ok1 26
Darlehensbetrag	636.241	437.631
Finanzierungskosten	6.272	4.378
Zinssatz (p.a.)	4,50%	4,75%



Stärken & Schwächen - Herkules: Mietwohnungen

Stärken

Test Stärke #1
 Test Stärke #2
 Test Stärke #3
 Test Stärke #4
 Test Stärke #5

Schwächen

Test Schwäche #1
 Test Schwäche #2
 Test Schwäche #3
 Test Schwäche #4
 Test Schwäche #5

Renditekennzahlen (alle Werte in EUR)

Projekt-Ebene	Projektkosten	Gesamtgewinn	EK Multiple (CoC)	IRR
Unlevered Projekt-Ebene	2.833.750	2.122.493	1,78x	8,83%
Levered Projekt-Ebene	1.615.679	1.643.630	2,04x	10,91%

Investoren Rendite

Investor	I-Versicherung	2,00x	10,42%
Investor: Entw. Phoenix	1.102.555	1.133.932	2,00x
Investor: Entw. Phoenix	472.524	509.698	2,08x

Mittelherkunft & Mittelverwendung

Mittelherkunft	EUR / VBF	EUR / BGF	EUR / Einheit	Gesamt
Eigenkapital (55,00%)	1.227,72	748,00	115,406	1.615.679
I-Versicherung (36,50%)	859,40	523,60	80,754	1.130.975
Entw. Phoenix (16,50%)	368,32	224,40	34,622	484.704
Fremdkapital (45,00%)	1.094,52	692,01	94,425	1.321.944
Senior (20,69%)	662,65	403,73	62,289	872.047
Junior (15,31%)	341,87	208,29	32,135	449.896
Gesamt	2.232,24	1.360,01	209,830	2.937.423

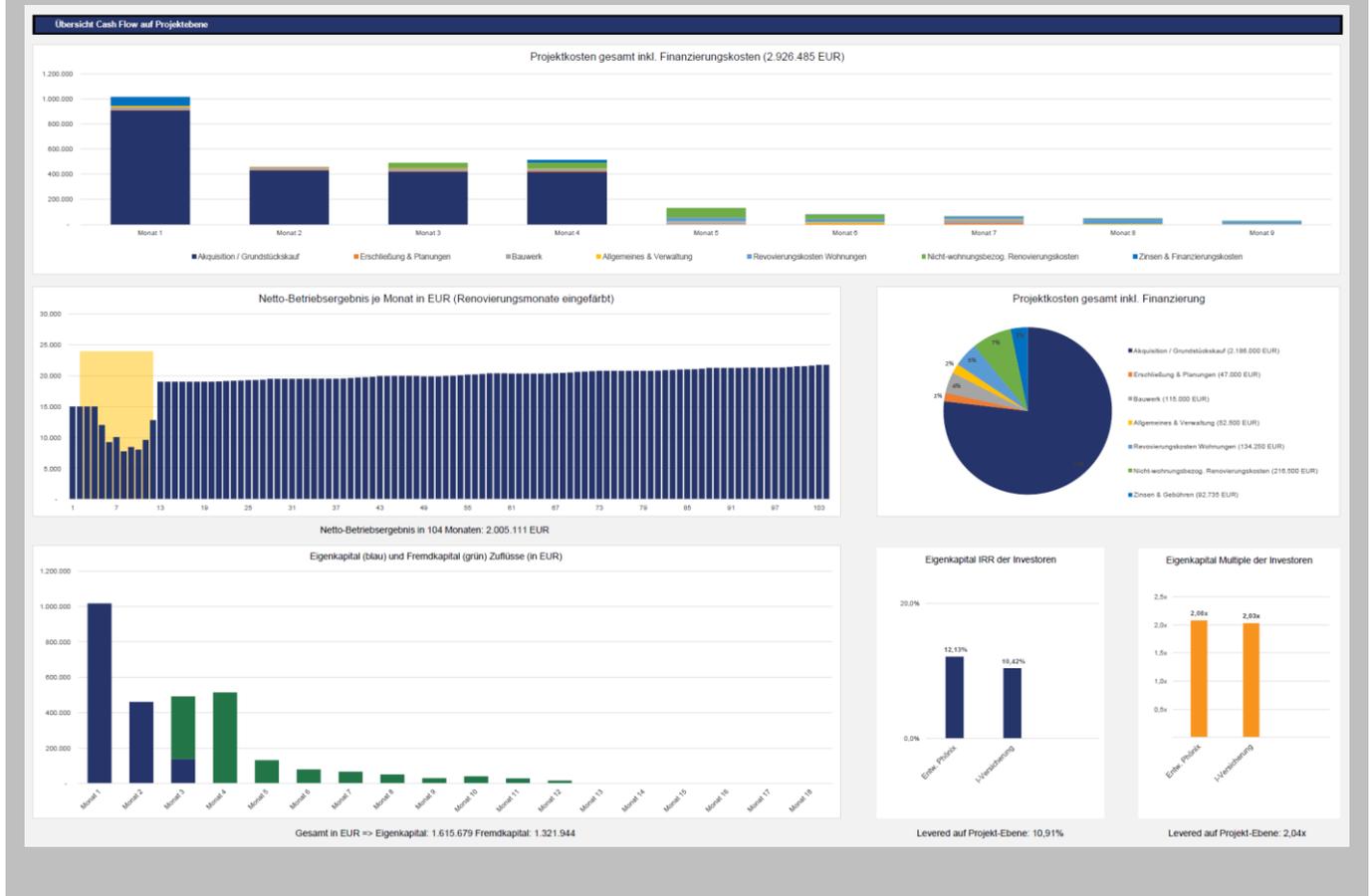
Mittelverwendung

	EUR / VBF	EUR / BGF	EUR / Einheit	Gesamt
Akquisition / Grundstückskauf	1.681,09	1.012,04	156,143	2.188.000
Erschließung & Planungen	35,71	21,76	3,357	47.000
Bauwerk	87,30	53,24	8,214	115.000
Allgemeines & Verwaltung	39,89	24,31	3,750	52.500
Revolverungskosten Wohnungen	156,72	95,49	14,732	206.250
Nicht-Wohnungsbezog. Renovierungskosten	172,49	105,09	16,214	227.000
Zinsreserven	10,54	6,42	991	13.873
Finanzierungskosten	68,39	41,67	6,429	90.000
Operatives CF Defizit	-	-	-	-
Gesamtprestationskosten	2.232,24	1.360,01	209,830	2.937.423

Kosten/Gewinn Analyse (alle Werte in EUR)

Wohnungen	EUR / VBF	EUR / BGF	EUR / Einheit	Gesamt
Gestehungskosten gesamt	2.232,24	1.360,01	209,830	2.937.623
Erlös Verkauf	2.337,03	1.423,86	219,661	3.075.537
Erlöse gesamt (abzgl. VK-Kosten)	2.250,29	1.395,38	215,288	3.014.026
Gewinn (Verlust)	58,06	35,37	5,457	76.404

► „One Page Summary“ mit allen wichtigen Annahmen u. Ergebnissen



► Zusätzliche (dynamische) Grafiken zur Visualisierung der Ergebnisse