

PRÜFUNG & BERATUNG

VoFi 4.0

INVESTITIONSRECHNUNG NACH
DEM MODELL DES
VOLLSTÄNDIGEN FINANZPLANS



Vor dem Hintergrund steigender Investitionssummen und komplexer werdender Finanzierungen im Neubau- wie auch im Modernisierungsbereich gewinnt die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von Investitionen im Immobilienbereich zunehmend an Bedeutung. Mit Hilfe des vollständigen Finanzplans (kurz VoFi) kann die Wirtschaftlichkeit einer Investition nachgewiesen werden. Aufgrund aktueller Tendenzen im Finanzierungsbereich und der gestiegenen Anforderungen aus der Praxis liegt die VoFi-Rechnung nun in der Programmversion 4.0 vor.

WIE FUNKTIONIERT DIE VOFI 4.0?

- Mit der VoFi-Methode (Vollständige Finanzplan-Methode) werden sämtliche erwartete Ein- und Auszahlungen, die durch eine Investition verursacht werden, für die einzelnen Perioden abgebildet. Diese umfangreichen Daten stellen damit die Grundlage für eine genaue und realitätsnahe Informationsgewinnung dar.
- Für bis zu drei Investitionsalternativen berechnet das Programm die Auswirkungen auf Ihre Gewinn- und Verlustrechnung und Bilanz. Weiterhin wird vom Programm ermittelt, in welcher Höhe die Investition in den Folgejahren Zahlungsmittelüberschüsse erzeugt oder ob weitere Zahlungsmittel vom Unternehmen aufgebracht werden müssen. Für Bestandsobjekt wird zudem das Basis-Szenario "Liegenlassen" berechnet. Die Ergebnisse werden grafisch gegenübergestellt.
- Als Entscheidungsgrundlage für die Auswahl einer der möglichen Investitionsalternativen werden vom Programm Kennzahlen ermittelt (insbesondere die VoFi-Eigenkapital-Rendite, der Kapitalwert und der Interne Zinsfuß), die dann für die ausgewählten Alternativen direkt miteinander verglichen werden können. Auf einen Blick ist somit zum Beispiel ersichtlich, ob die Durchführung einer umfangreichen energetischen Modernisierung zu einer höheren Eigenkapital-Rendite des Objekts führt.
- Mit variablen Annahmen können Sie unterschiedliche Szenarien durchrechnen lassen.
- Gleichzeitig wird vom Programm geprüft, ob nach Durchführung der Maßnahme außerplanmäßige Abschreibungen und Drohverlustrückstellungen zu berücksichtigen sind.

Start	Dateneingabe	Finanzierung	Übersicht	Übersicht	Übersicht	Übersicht
Drucken	Speichern	Speichern unter	Basis-Szenario	Modern. KfW 151	Neubau öff. gefördert	Neubau öff. freifinanziert
Betrachtungszeitraum (BZ)			20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre
durchschn. VOFI-Eigenkapital-Rendite p.a.			2,97 %	3,80 %	2,91 %	4,37 %
Planungsreserve/-ziel				- 34 T€	- 332 T€	130 T€
Eigenmittelquote (einschl. Buchwerte)			63,0 %	26,0 %	25,7 %	25,7 %
Kapitalwert			0 T€	71 T€	- 332 T€	131 T€
Interner Zinsfuß				4,52 %	2,97 %	4,36 %
Pay-back-Periode (Jahr) notwendige a.p. Abschreibungen				> 20	> 20	> 20
Drohverlustrückstellungsbedarf			- 74 T€	- 132 T€	0 T€	0 T€
Investition			0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
DCF-Wert (einschl. Grundstück)				1.892 T€	4.728 T€	4.728 T€
Maklerfaktor			626 T€	2.513 T€	4.583 T€	2.427 T€
DCF-Wert am Ende des Betrachtungszeitraums			8,26	21,7	27,29	12,95
Maklerfaktor						
			319 T€	1.986 T€	5.249 T€	5.972 T€
			3,14	12,43	23,33	23,78

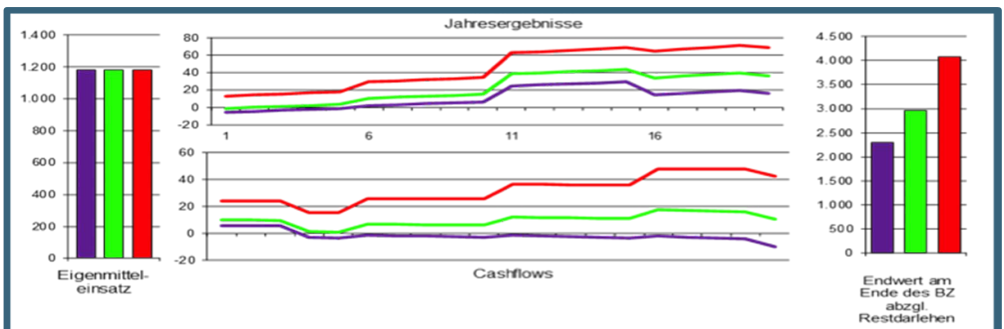
WAS SIND DIE BESONDERHEITEN DER VOFI-ANWENDUNG?

- Basisszenario für Bestandsobjekte und 3 Szenarien, die für unterschiedliche Varianten einer Investition verwendet werden können
 - Ausblenden nicht benötigter Szenarien
 - Datenübernahme von vorherigen Varianten
 - Szenario-Gestalter: schnelle Anpassung wesentlicher Parameter auf Knopfdruck
 - Zusätzliche Ergebnisse: Planungsreserve, interner Zinsfuß, Kapitalwert
 - flexible manuelle Anpassungen der Finanzierungsbedingungen bei allen Darlehen
 - Berücksichtigung von Fördermitteln in der bilanziellen Objektbewertung
 - Beurteilung der Dauerhaftigkeit bei der bilanziellen Bewertung
- Gesonderte zentrale Eingabe von unternehmensindividuellen Einstellungen
 - Flexible zeitliche Einstellung des bislang auf 20 Jahre fixierten festen Detailplanungszeitraums (individuelle Festlegung auf bis zu 80 Jahren)
 - Ergänzung der Eingabe von aktuellen Darlehenskonditionen bei Förderdarlehen
 - Vereinfachte Restwertermittlung auf Grundlage eines szenariobezogenen Rohertragsfaktors
 - Erfassung der Investitionskosten getrennt nach Kostengruppen gemäß DIN 276
 - Ergänzung der Investitionskategorie Ausstattung und einer vierten Mietkategorie
 - Möglichkeit der Erfassung einer Modernisierung während der gewöhnlichen Nutzungsdauer der Investition

JETZT NEU Vofi 4.0

WICHTIGE HINWEISE

- Bei der VoFi 4.0 handelt es sich um eine Excel-Anwendung, die unter der Microsoft Office Version ab 2007 funktioniert.
- Eingearbeitete Plausibilitätskontrollen schützen Sie vor Fehlern.
- Sie erhalten die VoFi 4.0 zum Preis von € 3.500 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Dieser Preis beinhaltet eine umfassende Einführung in das Programm vor Ort, bei der auch schon konkrete Berechnungen vorgenommen werden können.





ANSPRECHPARTNER

vbw

Stilian Poniros

Bachelor of Laws (LL.B.)



0711 16345 -342



poniros@vbw-online.de



www.vbw-online.de

Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52 / 54
70174 Stuttgart
