

VoFi 5.0

INVESTITIONSRECHNUNG NACH
DEM MODELL DES
VOLLSTÄNDIGEN **F**INANZPLANS



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. VNW und vdw haben bereits im Jahr 2013 die in der Vergangenheit angebotenen Excel-Lösungen zur Investitionsrechnung zusammengeführt und zur VoFi-Rechnung 3.0 weiterentwickelt. Aufgrund aktueller Tendenzen im Finanzierungsbereich und der gestiegenen Anforderungen aus der Praxis wurde die VoFi-Rechnung Anfang 2025 umfangreich überarbeitet und liegt nun in der Programmversion 5.0 vor.

WIE FUNKTIONIERT DIE VOFI 5.0?

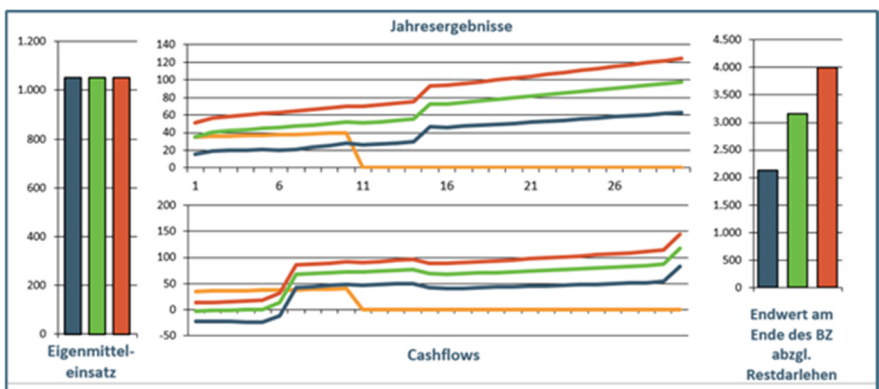
- Mit der VoFi-Methode (Vollständige Finanzplan-Methode) werden sämtliche erwartete Ein- und Auszahlungen, die durch eine Investition verursacht werden, für die einzelnen Perioden abgebildet. Diese umfangreichen Daten stellen damit die Grundlage für eine genaue und realitätsnahe Informationsgewinnung 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 Bestandsobjekte 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 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)				> 20	> 20	> 20
notwendige a.p. Abschreibungen			- 74 T€	- 132 T€	0 T€	0 T€
Drohverlustrückstellungsbedarf			0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
Investition				1.892 T€	4.728 T€	4.728 T€
DCF-Wert (einschl. Grundstück)			626 T€	2.513 T€	4.583 T€	2.427 T€
Maklerfaktor			8,26	21,70	27,29	12,95
DCF-Wert am Ende des Betrachtungszeitraums			319 T€	1.986 T€	5.249 T€	5.972 T€
Maklerfaktor			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 und Datenübernahme von vorherigen Varianten
- Szenario-Gestalter: schnelle Anpassung wesentlicher Parameter auf Knopfdruck
- Zusätzliche Ergebnisse: Planungsreserve, interner Zinsfuß, Kapitalwert
- flexible manuelle Anpassungen der Finanzierungskonditionen bei allen Darlehen
- Berücksichtigung von Fördermitteln in der bilanziellen Objektbewertung
- Beurteilung der Dauerhaftigkeit bei der bilanziellen Bewertung
- optional: Klimacockpit mit Dokumentation energetischer Kennzahlen bei Modernisierungen

- Mit der Version **VoFi 5.0** können insbesondere bei Modernisierungsprojekten optional die Veränderungen von Energieverbrauch, die Auswirkungen auf objektbezogene Emissionen infolge von Energieträgerwechseln sowie die liquiditätswirksamen Auswirkungen auf die Höhe der CO₂-Abgabe dargestellt werden. Die Berechnungen können somit ESG-Anforderungen der Banken bei Darlehensvergaben unterstützen und die Dokumentation einer planmäßigen Umsetzung der unternehmensbezogenen Klimastrategie begleiten. Erfasst werden diese optionalen Betrachtungen in der P Programmversion 5.0 im sog. **“Klimacockpit”**.



WICHTIGE HINWEISE

- Bei der VoFi 5.0 handelt es sich um eine Excel-Anwendung, die unter der Microsoft Office Version ab 2007 funktioniert. Auf Wunsch können wir die Anwendung digital signieren.
- Eingearbeitete Plausibilitätskontrollen schützen Sie vor Fehlern.
- Sie erhalten die Anwendung **VoFi 5.0** 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

vdw

Mark Oliver Koenemund
Dipl.-Kfm.

Lukas Reschke
M.A.



0160 90689350
m.koenemund@vdw-online.de
www.vdw-online.de

01511 4460995
l.reschke@vdw-online.de
www.vdw-online.de

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Niedersachsen Bremen e.V.
Leibnizufer 19
30169 Hannover

