

# Cashflow Modeling für Immobilien

Planung und Analyse  
von Immobilienprojekten

## Ihre Themen

- › Cashflow-Modelle für Immobilien nach internationalen Standards in Excel aufbauen
- › Effiziente Modellierungstechniken in Excel
- › Akquisitions-, Development- und Value-Add-Szenarien
- › Finanzierungsstruktur optimieren
- › Risikoanalysen mit Szenarien erstellen
- › Gebrauchsfertiges Excel-Modell erhalten
- › Banken und Investoren überzeugen

8./9. Juni 2026 ONLINE

Online-Intensiv-Seminar



# Ihr Programm

## Tag 1: Basis-Intensiv-Seminar

Im „Basis-Intensiv-Seminar“ lernen Sie alle wesentlichen Elemente, um Modelle für Immobilienprojekte nach internationalen Standards flexibel, strukturiert und transparent zu entwickeln.

### Grundlagen des Financial Modeling

Best Practices des Financial Modeling in Excel / Dos and Don'ts

Layout und idealtypische Struktur des Modells

Anlegen flexibler Zeitleisten; Arbeiten mit Flags und Schaltern

### Modellierung der Akquisitions-/ Bauphase

Planung und Kontrolle des Projektbudgets

Verteilung des Budgets nach Kostengruppen auf die Bauphase

Bauzeitinsen und Finanzierungsgebühren

### Modellierung der Betriebsphase

Planung von Vermietung und Verkauf (Wohnimmobilien, Office und Retail; Single- und Multi-Tenant-Objekte)

Berücksichtigung von Indexmieten, Leerständen und Mietausfällen

Modellierung Exit-Erlös

Instandhaltungs- und Betriebskosten

Abschreibungen, Steuern und Verlustvorträge

Ermittlung von Rohertrag, Reinertrag sowie Net Unlevered Cashflow

### Finanzierung

Effiziente Modellierung der Mittelherkunft und -verwendung

Finanzierungsstrukturierung und Aufbau der Finanzierungskaskade

Zinsberechnung und Tilgungsvarianten

### Projekt- und Kapitaldienstkennzahlen

Korrekte Ableitung des Net Levered Cashflow an die Eigenkapitalgeber

Analyse zentraler Kennzahlen für Investoren: Projekt- und Eigenkapitalrendite (IRR), Equity-Multiple, Cash-on-Cash-Return, Nettoanfangsrendite, NPV, ...

Wesentliche Verschuldungskennzahlen wie LTV, LTC sowie DSCR

### Optimierung der Finanzierungsstruktur

Zusammenhang von Verschuldung, Kapitaldienstkennzahlungen und Rentabilität

Bestimmung des optimalen Exit-Zeitpunkts

Nutzung des Modells für Verhandlungen mit Banken und Investoren

### Risikoanalysen

Definition geeigneter Risikofaktoren (z.B. Baukosten, Zinssätze, Exit-Multiplikator)

Sensitivitäts- und Break-Even-Analysen mit Master-Szenario-Sheet

## Sonstiges

Management-Summary und jährliche Cashflow-Übersichten  
Vermeidung häufiger Fehlerquellen

## Tag 2: Advanced-Modeling-Seminar (optional)

Im optionalen „Advanced-Modeling-Seminar“ an Tag 2 lernen Sie in Ergänzung zum „Basis-Intensiv-Seminar“ fortgeschrittene Modellierungsmethoden für Projektentwicklung, Finanzierung, Joint Ventures sowie Portfolioanalysen.

### Advanced Debt-Modeling

Variable Zinssätze; Kapitalisierung von Zinsen, Vorfälligkeitsentschädigungen

Modellierung von Refinanzierungen

Einbezug von Gesellschafterdarlehen, Mezzanine-Kapital, Förderdarlehen

### Zirkelbezüge in der Finanzierungsstrukturierung

Umgang mit unvermeidbaren Zirkelbezügen in komplexen Modellen

Effektiver Einsatz von Makros und VBA

### Advanced Development & Bauträger-Modelle

Development-Modell mit Anzahlungen, Teilverkäufen während und nach der Bauphase, Zwischenfinanzierungen

Modellierung flexibler S-Kurven des Projektbudgets

Einbezug von IST-Zahlen des Projektbudgets mittels „History“-Schalter, Projektcontrolling

### Modellierung von Mieteinnahmen und operativen Kosten

Modellierung von Multi-Tenant-Objekten (unterschiedliche Mietpreise und Steigerungsraten, MOD-Umlagen, Diffusion des Mieterportfolios in Marktmiete etc.)

Modellierung von „Rollovers“ einzelner Mietverträge mit Verlängerungswahrscheinlichkeiten und Leerstandzeiten (z.B. für Office und Retail)

Weitere Komplexitäten wie Instandhaltungsreserven, mieterspezifische Investitionen, öffentlich geförderter Wohnungsbau, ...

### Komplexe Verteilung der Projektüberschüsse / Joint Ventures

Modellierung von Joint Ventures mit GP/LP-Strukturen

Equity-Wasserfälle mit mehreren Kaskadierungen

Preferred>Returns, IRR-Hurdles bzw. andere Hurdle-Vereinbarungen

Catch-Up- und Clawback-Klauseln

### Portfolio-Analysen

Effiziente Aggregation mehrerer Projekte für Portfolio-/ Funds-Analysen

### Model-Audit

Automatische Kontrollen, effektives Debugging

## Unsere Methodik

**100% Praxistransfer:** Alle Inhalte setzen Sie unmittelbar im Modell um. Schritt für Schritt erstellen Sie im Seminar ein vollständiges Cashflow- und Finanzierungsmodell in Excel – begleitet durch eine umfassende Fallstudie mit direktem Praxisbezug.

## Ihr Praxisvorteil

- ✓ Excel-Modell auf Investoren- & Bankenstandard – sofort einsatzbereit
- ✓ Best Practices aus der Transaktions- und Finanzierungspraxis
- ✓ Effizienz gewinnen, typische Fehler vermeiden: Dos and Don'ts des Financial Modelings

## Ihr Lernerfolg

- ✓ Finanzierungsmodelle für Immobilienprojekte in Excel nach internationalen Standards flexibel, strukturiert und transparent entwickeln
- ✓ Zentrale Kennzahlen zu Rentabilität und Finanzierung ableiten und fundierte Entscheidungen treffen
- ✓ Finanzierungsstruktur analysieren und optimieren
- ✓ Risikoanalysen mit Szenarien zielgerichtet umsetzen (z.B. Budget, Mietsteigerung, Leerstand, Exit)
- ✓ Modellergebnisse professionell präsentieren – Banken und Investoren überzeugen

**Gesamtbewertung  
(2025): Note 1,1!**

## Warum dieses Seminar wichtig ist

Dieses Seminar vermittelt Ihnen die Werkzeuge, um Rentabilität und Finanzierungsstruktur Ihrer Immobilienprojekte souverän zu steuern. Entwickeln Sie zukünftig praxisgerechte Cashflow-Modelle, die erfolgreiche Entscheidungen ermöglichen – und Banken, Investoren sowie andere Stakeholder überzeugen.

## Auf wen Sie in diesem Seminar treffen

Dieses Seminar ist speziell auf die Anforderungen von Projektentwicklern sowie Immobilieninvestoren/Asset Management ausgerichtet. Sie sollten über grundlegende Kenntnisse im Umgang mit Excel verfügen.

### Termin und Veranstaltungsort

#### Tag 1: Basis-Intensiv-Seminar

8. Juni 2026, 9:00 Uhr bis 17:00 Uhr

#### Tag 2: Advanced-Modeling-Seminar (optional)

9. Juni 2026, 9:00 Uhr bis 16:00 Uhr

Online mit Zoom an Ihrem Arbeitsplatz / Homeoffice

### Begrenzte Teilnehmerplätze – jetzt anmelden!

PDF zum Ausdrucken [ifk-institut.de/immobilien](https://ifk-institut.de/immobilien)

E-Mail [seminare@ifk-institut.de](mailto:seminare@ifk-institut.de)

Telefonisch [+49 6223 / 758 26 49](tel:+4962237582649)

### Teilnahmegebühr

Tag 1 (Basis-Seminar): 1280 € zzgl. MwSt.

Tag 2 (Advanced-Modeling): +980 € zzgl. MwSt. (optional)

Inklusive: umfassende Dokumentation und gebrauchsfertiges Excel-Modell.

Ohne Risiko: Sie können bis zu zwei Wochen vor dem Seminartermin kostenlos stornieren.

**Auch als exklusives Inhouse-Training buchbar!**



# Ihr Experte



## Prof. Dr. Christian Tallau

Professor für Finanzwirtschaft

Direktor des Instituts für Kreditanalyse

Prof. Dr. Christian Tallau ist Professor für Finanzwirtschaft und Banken an der FH Münster und Geschäftsführer der Quantil GmbH. Professor Tallau hat über 25 Jahre Erfahrung im Bereich Finanzierung, Immobilien und Financial Modeling. Er war als Unternehmensberater bei McKinsey & Company tätig und hatte operative Führungspositionen im Bilfinger Berger Konzern inne. Neben seiner Professur ist er als Berater für Banken, Asset-Management- und Immobilienunternehmen tätig.

**Kontaktieren Sie uns!**



+49 6223 758 26 49



[info@ifk-institut.de](mailto:info@ifk-institut.de)



[ifk-institut.de](http://ifk-institut.de)