

MATCHWERK · ANLEITUNG

Einheiten, Preise & Investitionsrechnung

Ansichten, Einheit anlegen, Detailfenster, Investitionsrechnung, AfA, Rechner, Verlauf und Mieterliste

Zielgruppe: Backoffice und Teammitglieder (Pflege), Inhaber / Leitung, Vertriebspartner und Berater (Beratung)

Stand: 01.10.2026 · automatisch erzeugt mit dem Doku-Studio · alle gezeigten Daten sind Demodaten

Inhalt

Zu dieser Anleitung gibt es ein vertontes Video mit denselben Schritten.

1. Die drei Ansichten der Einheiten

2. Eine Einheit anlegen

3. Das Detailfenster einer Einheit

4. Die Investitionsrechnung

5. AfA und Denkmal-Abschreibung

6. Der Kapitalanlage-Rechner

7. Der Verlauf einer Einheit

8. Mieterliste importieren, Volumen und Provision

1 Die drei Ansichten der Einheiten

Über den Einheiten stehen der Umschalter **Karten** • **Tabelle** • **Bearbeiten** und die Verfügbarkeit: „n von m frei“, die Zahl der reservierten und verkauften Einheiten und ein farbiger Balken (grün = frei, orange = reserviert, dunkelgrün = verkauft/beurkundet).

Karten

Jede Einheit als Karte: Vorschaubild, Nummer, Zimmer/Etage/Fläche und Status (**frei**, **Reserviert**, **✓ Verkauft**). Darunter die Kacheln **Kaufpreis**, **Fläche**, **€/m²**, **Zimmer**, **Ist-Miete**, **Soll-Miete**, **Bruttorendite Ist/Soll**, **Hausgeld**, **Gesamtinvest**, **Nebenkosten** und **AfA-Satz** sowie Merkmale (Etage, Balkon, Stellplatz, Keller, Vermietet/Bezugsfrei, Tags). Unten die Aktionen **Details**, **Exposé**, **Reservieren** bzw. **Reservierung abbrechen**, **↓ Kundenpaket (ZIP)**, **↓ Alle Unterlagen (ZIP)** und das Teilen des Exposé-Links (kopieren, E-Mail, WhatsApp, ImmoScout24).

WE 03
3 Zimmer · 1. OG links · 72 m²

Frei

KAUFPREIS 299.000 €	FLÄCHE 72 m²	€/M² 4.153 €	ZIMMER 3	IST-MIETE —	SOLL-MIETE 1.010 €	BRUTTORENDITE IST —	BRUTTORENDITE SOLL 4,1 %	HAUSGELD 280 €/Monat	GESAMTINVEST 319.930 €
NEBENKOSTEN 20.930 €	AFA-SATZ (GESCH.) 2 %								

1. OG links Balkon Keller Bezugsfrei

Details Exposé **Reservieren** ↓ Kundenpaket (ZIP) ↓ Alle Unterlagen (ZIP) Link E-Mail WhatsApp IS24

Eine Einheit in der Karten-Ansicht

Achtung, zwei Arten von „frei“: Der Status-Chip oben rechts meint **verfügbar** (weder reserviert noch verkauft). Das Merkmal **Bezugsfrei** / **Vermietet** meint den **Vermietungsstatus**.

Tabelle

Kompakter Vergleich: Einheit, Fläche, Kaufpreis, €/m², Ist- und Soll-Miete, Rendite Ist/Soll, AfA-Satz, Status und Verlauf (). Reservierte und verkaufte Zeilen sind ausgegraut. Ein Klick auf eine Zeile öffnet das Detailfenster.

Einheiten & Preise

Karten

Tabelle

Bearbeiten

2 von 6 frei

2 reserviert

2 verkauft

Einheit	Fläche	Kaufpreis	€/m²	Ist-Miete	Soll-Miete	Rend. Ist	Rend. Soll	AfA %	Status	Verlauf
WE 01	54 m²	219.000 €	4.056 €	690 €	780 €	3,8 %	4,3 %	2 %	✓ Verkauft	2
WE 02	71 m²	289.000 €	4.070 €	880 €	990 €	3,7 %	4,1 %	2 %	✓ Verkauft	1
WE 03	72 m²	299.000 €	4.153 €	—	1.010 €	—	4,1 %	2 %	Frei	1
WE 04	55 m²	229.000 €	4.164 €	710 €	790 €	3,7 %	4,1 %	2 %	Reserviert	1
WE 05	94 m²	389.000 €	4.138 €	1.150 €	1.290 €	3,5 %	4,0 %	2 %	Reserviert	1
WE 06	48 m²	209.000 €	4.354 €	—	720 €	—	4,1 %	2 %	Frei	

Volumen: 1.634.000 €

Bruttoprovision % (= 9,0 %) : 147.060 €

+ Einheit anlegen

Mieterliste importieren

Eigentümergeinschaft sehr kooperativ. WEG-Versammlung im November.

Die Tabellen-Ansicht

Bearbeiten

Alle Einheiten zeilenweise: Einheit, Zimmer, Fläche, Etage, Kaufpreis, Ist-Miete, Soll-Miete, Hausgeld umlagefähig (**HG uml. €**) und nicht umlagefähig (**HG n. uml. €**) sowie Status (frei/reserviert). **+ Einheit** fügt eine leere Zeile an,  löscht eine Einheit (nicht möglich bei verkauften Einheiten oder solchen mit Vorgang/Reservierung). „Verkauft“ ergibt sich aus den Vorgängen und ist hier gesperrt. Änderungen werden automatisch gespeichert.

Einheiten & Preise

Karten

Tabelle

Bearbeiten

2 von 6 frei

2 reserviert

2 verkauft

Einheit	Zi.	Fläche m²	Etage	Kaufpreis €	Ist-Miete €	Soll-Miete €	HG uml. €	HG n. uml. €	Status	
WE 01	2	54	EG links	219000	690	780	160	70	✓ Verkauft	
WE 02	3	71	EG rechts	289000	880	990	190	85	✓ Verkauft	
WE 03	3	72	1. OG links	299000	0	1010	195	85	Frei	
WE 04	2	55	1. OG rechts	229000	710	790	165	70	Reserviert (Vorgang)	
WE 05	4	94	2. OG	389000	1150	1290	240	110	Reserviert (Vorgang)	
WE 06	2	48	Dachgeschoss	209000	0	720	140	60	Frei	

+ Einheit

Änderungen werden automatisch gespeichert. „Verkauft“ ergibt sich aus den Vorgängen und ist hier gesperrt.

Volumen: 1.634.000 €

Bruttoprovision % (= 9,0 %) : 147.060 €

+ Einheit anlegen

Mieterliste importieren

Eigentümergeinschaft sehr kooperativ. WEG-Versammlung im November.

Die Ansicht „Bearbeiten“

Änderst du hier die Ist-Miete, stellt Matchwerk den Vermietungsstatus automatisch passend ein (Miete > 0 = vermietet, sonst frei).

Die Ansicht **Bearbeiten** gibt es nur für Administrator, Inhaber / Leitung, Backoffice und Teammitglied.

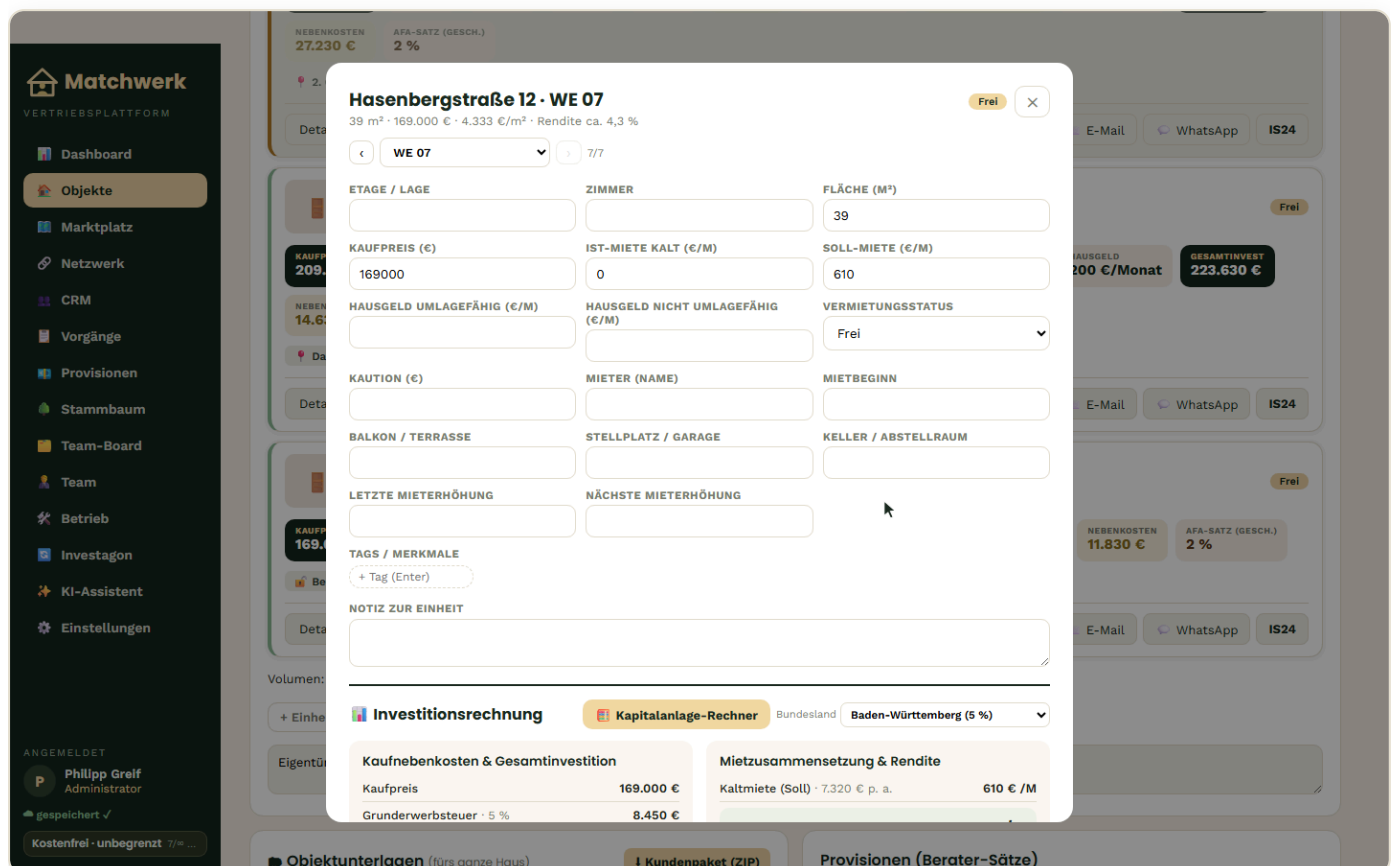
2 Eine Einheit anlegen

1. Unter den Einheiten auf **+ Einheit anlegen** klicken.
2. **WE-Nr.** (Pflicht), **m²**, **Kaufpreis**, **Ist-Miete** und **Soll-Miete** eintragen.
3. Mit ✓ bestätigen (mit ✕ abbrechen).



Schnellerfassung einer neuen Einheit

Die Einheit wird angehängt und ihr **Detailfenster öffnet sich automatisch**. Ist keine Ist-Miete eingetragen, gilt die Einheit als unvermietet (Vermietungsstatus „frei“).



Hasenbergstraße 12 - WE 07 Frei ✕

39 m² · 169.000 € · 4.333 €/m² · Rendite ca. 4,3 %

WE 07 7/7

ETAGE / LAGE	ZIMMER	FLÄCHE (M²)
		39
KAUFPREIS (€)	IST-MIETE KALT (€/M)	SOLL-MIETE (€/M)
169000	0	610
HAUSGELD UMLAGEFÄHIG (€/M)	HAUSGELD NICHT UMLAGEFÄHIG (€/M)	VERMIETUNGSSTATUS
		Frei
KAUTION (€)	MIETER (NAME)	MIETBEGINN
BALKON / TERRASSE	STELLPLATZ / GARAGE	KELLER / ABSTELLRAUM
LETZTE MIETERHÖHUNG	NÄCHSTE MIETERHÖHUNG	
TAGS / MERKMALE + Tag (Enter)		
NOTIZ ZUR EINHEIT		

Investitionsrechnung **Kapitalanlage-Rechner** Bundesland: Baden-Württemberg (5 %) ▼

Kaufnebenkosten & Gesamtinvestition		Mietzusammensetzung & Rendite	
Kaufpreis	169.000 €	Kaltmiete (Soll) · 7.320 € p. a.	610 € / M
Grunderwerbsteuer · 5 %	8.450 €		

Objektunterlagen (fürs ganze Haus) **Kundenpaket (ZIP)** **Provisionen (Berater-Sätze)**

Das Detailfenster der neuen Einheit öffnet sich direkt

Tipp: Viele Einheiten auf einmal legst du schneller per **Mieterliste importieren** an (siehe unten) oder in der Ansicht **Bearbeiten** mit **+ Einheit**. Die Wohnungsnummer sollte eindeutig sein — Vorgänge, Dateien und der Exposé-Link hängen an ihr.

3 Das Detailfenster einer Einheit

Das Detailfenster öffnest du über **Details**, einen Klick auf Bild/Nummer einer Karte oder eine Tabellenzeile.

Kopfzeile: Objekt · Einheit, darunter Fläche, Kaufpreis, €/m² und eine Rendite (Ist-Miete; ohne Ist-Miete „ca.“ aus Soll-Miete oder geschätzt). Rechts der Status **VERKAUFT / RESERVIERT** bzw. **frei / vermietet** und bei Reservierungen **Reservierung abbuchen**.

Felder:

- Etage / Lage, Zimmer, Fläche (m²), Kaufpreis (€)
- Ist-Miete kalt und Soll-Miete (€/Monat)
- Hausgeld umlagefähig und nicht umlagefähig (€/Monat)
- **Vermietungsstatus** (vermietet/frei), Kautions, Mieter, Mietbeginn
- Balkon/Terrasse, Stellplatz/Garage, Keller/Abstellraum
- Letzte und nächste Mieterhöhung
- **Tags / Merkmale** (Eingabe + Enter, X entfernt) und **Notiz zur Einheit**

Matchwerk
VERTRIEBSPLATTFORM

Dashboard
Objekte
Marktplatz
Netzwerk
CRM
Vorgänge
Provisionen
Stammbaum
Team-Board
Team
Betrieb
Investagon (2)
KI-Assistent
Einstellungen

ANGEMELDET
Philipp Greif
Administrator
gespeichert ✓
Kostenfrei - unbegrenzt 7/24

Neckarstraße 45 - WE 04 Vermietet X

51 m² · 182.000 € · 3.569 €/m² · Rendite 4,0 %

WE 04 · 1. OG 4/8

ETAGE / LAGE	ZIMMER	FLÄCHE (M ²)
1. OG	2	51
KAUFPREIS (€)	IST-MIETE KALT (€/M)	SOLL-MIETE (€/M)
182000	600	660
HAUSGELD UMLAGEFÄHIG (€/M)	HAUSGELD NICHT UMLAGEFÄHIG (€/M)	VERMIETUNGSSTATUS
150	70	Vermietet
KAUTION (€)	MIETER (NAME)	MIETBEGINN
1200	Hr. Dietrich	09/2019
BALKON / TERRASSE	STELLPLATZ / GARAGE	KELLER / ABSTELLRAUM
		ja
LETZTE MIETERHÖHUNG	NÄCHSTE MIETERHÖHUNG	
09/2024		
TAGS / MERKMALE		
Südbalkon X + Tag (Enter)		
NOTIZ ZUR EINHEIT		
Mieter möchte langfristig bleiben.		

Investitionsrechnung **Kapitalanlage-Rechner** Bundesland: Baden-Württemberg (5 %)

Kaufnebenkosten & Gesamtinvestition		Mietzusammensetzung & Rendite	
Kaufpreis	182.000 €	Kaltmiete (Ist) · 7.200 € p. a.	600 € / M
Grundsteuer · 5 %	9.100 €	Hausgeld gesamt · 32 % nicht umlagefähig	220 € / M

Alle Felder einer Einheit im Detailfenster

Der **Vermietungsstatus** folgt automatisch der Ist-Miete: Trägst du eine Ist-Miete über 0 € ein, steht er auf „vermietet“, sonst auf „frei“. Er steuert das Merkmal „🔒 Bezugsfrei / 🔑 Vermietet“ auf der Karte. Nicht zu verwechseln mit der Verfügbarkeit (frei / reserviert / verkauft).

Wechseln: Mit ◀ / ▶ oder der Auswahlliste unter dem Titel springst du zur vorigen/nächsten Einheit (Anzeige „2/8“).

Neckarstraße 45 · WE 05

✓ Verkauft

×

69 m² · 229.000 € · 3.319 €/m² · Rendite 3,9 %

◀

WE 05 · 2. OG ▼

▶

5/8

Nach dem Wechsel zur nächsten Einheit

Bearbeiten dürfen Administrator, Inhaber / Leitung, Backoffice und Teammitglied; für Vertriebspartner und Berater sind die Felder gesperrt. Alles speichert automatisch.

4 Die Investitionsrechnung

Die Investitionsrechnung erscheint im Detailfenster, sobald die Einheit einen Kaufpreis hat.

Kaufnebenkosten & Gesamtinvestition

- **Grunderwerbsteuer** — Satz des gewählten **Bundeslands** (Auswahl oben rechts, z. B. Baden-Württemberg 5 %, Bayern 3,5 %, NRW 6,5 %). Ist kein Bundesland gewählt, rechnet Matchwerk mit 5 % und zeigt „Bundesland wählen“.
- **Notar & Grundbuch** — pauschal 2 % des Kaufpreises.
- **Käufer-Courtage** — Prozentsatz frei eintragbar (z. B. 3,57 % inkl. USt.; 0 = provisionsfrei).
- **Nebenkosten gesamt** (mit Quote in % vom Kaufpreis) und **Gesamtinvestition** = Kaufpreis + Nebenkosten.

Bundesland und Käufer-Courtage gelten für **das ganze Objekt**, also für alle Einheiten.

Mietzusammensetzung & Rendite

- **Kaltmiete (Ist)** — bzw. **(Soll)**, wenn die Einheit leer steht.
- **Hausgeld gesamt**, davon **umlagefähig** (trägt der Mieter über die Nebenkosten) und **nicht umlagefähig** (Verwaltung, Rücklage — trägt der Eigentümer).
- **Netto-Mietertrag** = Kaltmiete – nicht umlagefähiges Hausgeld.
- Kacheln **Bruttorendite Ist**, **Bruttorendite Soll** ($\text{Jahresmiete} \div \text{Kaufpreis}$) und **Faktor** ($\text{Kaufpreis} \div \text{Jahreskaltmiete}$).

LETZTE MIETERHOHUNG

NACHSTE MIETERHOHUNG

TAGS / MERKMALE

+ Tag (Enter)

NOTIZ ZUR EINHEIT

Investitionsrechnung

Kapitalanlage-Rechner

Bundesland

Baden-Württemberg (5 %)

Kaufnebenkosten & Gesamtinvestition

Kaufpreis

199.000 €

Grunderwerbsteuer · 5 %

9.950 €

Notar & Grundbuch · 2 %

3.980 €

Käufer-Courtage %

7.104 €

Nebenkosten gesamt · 10,6 %

21.034 €

Gesamtinvestition

220.034 €

Mietzusammensetzung & Rendite

Kaltmiete (Ist) · 7.680 € p. a.

640 € /M

Hausgeld gesamt · 32 % nicht umlagefähig

235 € /M

davon umlagefähig · trägt Mieter

160 € /M

davon nicht umlagefähig · Verwaltung, Rücklage · trägt Eigentümer

- 75 € /M

Netto-Mietertrag

565 € /M

BRUTTORENDITE IST

3,9 %

BRUTTORENDITE SOLL

4,2 %

FAKTOR

25,9×

AfA / Abschreibung (Schätzung)

Gebäudeanteil % AfA-Satz %

Gebäude 78 % · 155.220 €

Grund & Boden 22 % · 43.780 €

Gebäudewert (abschreibbar) · 78 % v. Kaufpreis

155.220 €

Lineare AfA p. a. · 2 %

3.104 €

Grund & Boden · 22 % · nicht abschreibbar

43.780 €

AfA Jahr 1 gesamt

3.104 €

Werte je Gutachten anpassen (Restnutzungsdauer → höherer AfA-Satz). Keine Steuerberatung — Orientierung fürs Verkaufsgespräch.

BILDER DIESER EINHEIT (0)

Investitionsrechnung der Talstraße 8, WE 01 (mit 3,57 % Käufer-Courtage)

Kaufnebenkosten & Gesamtinvestition	
Kaufpreis	199.000 €
Grunderwerbsteuer · 3,5 %	6.965 €
Notar & Grundbuch · 2 %	3.980 €
Käufer-Courtage 3,57 %	7.104 €
Nebenkosten gesamt · 9,1 %	18.049 €
Gesamtinvestition	217.049 €

Nach Umstellen auf Bayern sinkt die Grunderwerbsteuer auf 3,5 %

Die Nettorendite (nach nicht umlagefähigem Hausgeld) und Finanzierung rechnest du im **Kapitalanlage-Rechner** weiter (nächste Abschnitte).

5 AfA und Denkmal-Abschreibung

Der Block  **AfA / Abschreibung** zeigt die jährliche Abschreibung der Einheit:

- **Gebäudeanteil** (Standard 75 % bzw. Wert des Objekts) — Balken „Gebäude / Grund & Boden“. Grund & Boden ist nicht abschreibbar.
- **AfA-Satz** — Standard 2 % (Baujahr ab 1925) bzw. 2,5 % (vor 1925), sofern am Objekt kein anderer Satz hinterlegt ist.
- **Lineare AfA p. a.** = Gebäudewert × AfA-Satz.
- Trägst du Gebäudeanteil oder AfA-Satz **an der Einheit** ein (Felder oben rechts im Block), gilt die Rechnung als „**lt. Gutachten**“, sonst als „(Schätzung)“.

Denkmal-AfA

Ist das Objekt als **denkmalgeschützt** markiert (Objekt-Eckdaten), kommen hinzu:

- Feld **Sanierungsanteil am Kaufpreis** (in %, gilt für das ganze Objekt). Der Sanierungsanteil ist Teil des Gebäudewerts und wird höchstens bis zu diesem angesetzt.
- Zeile **Denkmal-AfA p. a.** = Kaufpreis × Sanierungsanteil × 9 % (Jahre 1–8).
- Die **lineare AfA** läuft dann nur noch auf die **Altbausubstanz** = Gebäudewert – Sanierungsanteil (Zeile „... % auf Altbausubstanz“).
- **AfA Jahr 1 gesamt** = lineare AfA auf die Altbausubstanz + Denkmal-AfA.

Beispiel Villa Rosenau, WE 01 (579.000 €, Gebäudeanteil 70 %, Sanierungsanteil 60 %, AfA-Satz 2,5 %): Gebäudewert 405.300 €, davon Sanierungsanteil 347.400 € → Denkmal-AfA 31.266 € p. a.; Altbausubstanz 57.900 € → lineare AfA 1.448 € p. a.; zusammen 32.714 € im ersten Jahr (die Anzeige rundet jeden Betrag einzeln).

 **AfA / Abschreibung** (Schätzung)

Gebäudeanteil % AfA-Satz %

Gebäude 70 % · 405.300 €

Grund & Boden 30 % · 173.700 €

Gebäudewert (abschreibbar) · 70 % v. Kaufpreis	405.300 €	Lineare AfA p. a. · 2,5 % auf Altbausubstanz	1.448 €
Grund & Boden · 30 % · nicht abschreibbar	173.700 €	Denkmal-AfA p. a. · 9 % (Jahr 1–8)	31.266 €
AfA Jahr 1 gesamt			32.714 €

Sanierungsanteil am Kaufpreis (für Denkmal-AfA) %

Werte je Gutachten anpassen (Restnutzungsdauer → höherer AfA-Satz). Keine Steuerberatung — Orientierung fürs Verkaufsgespräch.

AfA der Villa Rosenau, WE 01 — lineare AfA auf die Altbausubstanz plus Denkmal-AfA

Die Werte sind eine Orientierung fürs Verkaufsgespräch, keine Steuerberatung — die tatsächliche Aufteilung legt der Steuerberater bzw. die Bescheinigung der Denkmalbehörde fest.

AfA / Abschreibung (Schätzung)

Gebäudeanteil % AfA-Satz %

Gebäude 75 % · 224.250 €

Grund & Boden 25 % · 74.750 €

Gebäudewert (abschreibbar) · 75 % v. Kaufpreis 224.250 € Lineare AfA p. a. · 2 % 4.485 €

Grund & Boden · 25 % · nicht abschreibbar 74.750 € **AfA Jahr 1 gesamt** **4.485 €**

Werte je Gutachten anpassen (Restnutzungsdauer → höherer AfA-Satz). Keine Steuerberatung — Orientierung fürs Verkaufsgespräch.

Zum Vergleich: AfA ohne Denkmal (Hasenbergstraße 12, WE 03, Schätzung)

6 Der Kapitalanlage-Rechner

1. Im Detailfenster in der Investitionsrechnung auf  **Kapitalanlage-Rechner** klicken.
2. Der Rechner öffnet sich bildschirmfüllend über der App, **vorbelegt** mit den Werten der Einheit: Kaufpreis, Fläche, Miete (Ist, sonst Soll), nicht umlagefähiges Hausgeld, Grunderwerbsteuer des Bundeslands, Gebäudeanteil und — falls am Objekt hinterlegt — AfA-Satz.
3. Finanzierung, Zins, Tilgung und Steuersatz des Kunden anpassen.
4. **X Schließen** führt zurück; **Neuer Tab**  öffnet den Rechner eigenständig (z. B. zum Teilen des Bildschirms).

Kapitalanlage-Rechner — Hasenbergstraße 12 · WE 03

Neuer Tab   Schließen

Kapitalanlage-Rechner

Cashflow vor und nach Steuern, Eigenkapitalrendite und Vermögensaufbau deiner Immobilie – inklusive Sanierung, Mitfinanzierung und sofortiger Abschreibung bis zur 15 %-Grenze. Alle Annahmen frei einstellbar.

kaufen und warten.

1 · Deine Angaben Pass die Werte an – das Ergebnis darunter aktualisiert sich sofort.

1 Objekt & Miete

Kaufpreis
reiner Immobilienpreis299.000 €

Wohnfläche72 m²

Kaltmiete
monatlich, netto1.010 €

Hausverwaltung
nicht umlagefähig, / Monat85 €

Erhaltungsrücklage
Zuführung / Monat -
steuerlich erst bei
Verwendung0 €

2 Sanierung & Modernisierung

Sanierungskosten
im 1. Jahr0 €

Finanzierung der Sanierung

Aus EigenkapitalMitfinanzieren

3 Erwerbsnebenkosten

Grunderwerbsteuer
Baden-Württemberg: 5,0 %5 %

Notar & Grundbuch2 %

4 Finanzierung

Eigenkapital-Einsatz80.000 €

Nebenkosten mitfinanzieren = 0 € im
Darlehen0 %

Sollzins p. a.3,70 %

Anfängliche Tilgung p. a.2,00 %

5 Steuer & Wertentwicklung

Zu versteuerndes
Einkommen70.000 €

Grenzsteuersatz automatisch:
42,0 %

Gebäudeanteil
AfA-Basis & 15 %-Grenze75 %

AfA-Satz
i. d. R. 2,0 % linear2 %

Wertsteigerung p. a. ≈ 83.745 € in 10 J.2,50 %

Mietsteigerung p. a.1,5 %

Betrachtungszeitraum10 Jahre

Der vorbelegte Kapitalanlage-Rechner für Hasenbergstraße 12, WE 03

Hinweis: Im Rechner stehen nur Grunderwerbsteuer und Kaufpreisdaten aus Matchwerk; eine im Objekt eingetragene **Käufer-Courtage** wird nicht übergeben — prüfe die Nebenkosten im Rechner deshalb bei Objekten mit Courtage.

7 Der Verlauf einer Einheit

1. In den Einheiten auf **≡ Tabelle** umschalten.
2. In der Spalte **Verlauf** auf  der gewünschten Einheit klicken (die Zahl zeigt die Anzahl der Einträge).
3. Im Feld **Notiz / Ereignis hinzufügen ...** den Text eingeben und mit **Enter** oder **+ Eintrag** speichern.

Storyline - WE 01

Notiz / Ereignis hinzufügen (z. B. Besichtigung, Anruf, Angebot) ... + Eintrag

- 01.10.2026 Käuferin hat Finanzierungsbestätigung nachgereicht · Philipp Greif
- 05.06.2026 Notartermin bei Notariat Dr. Maier (05.06.2026 10:00)
- 05.06.2026 **Beurkundet / verkauft** — Anna Schmidt
- 04.05.2026 Besichtigung mit Fr. Schmidt — sehr positiv · Tim Vogel
- 04.05.2026 **Reserviert** — Anna Schmidt

Der Verlauf der WE 01 mit automatischen und manuellen Einträgen

Automatische Einträge (fett, nicht änderbar) entstehen aus den Vorgängen:  Reserviert (mit Käufer),  Notartermin,  Beurkundet/verkauft. **Manuelle Einträge** () tragen Datum und Autor; mit  bearbeitest du den Text (Enter oder ✓ speichert, Esc bricht ab), mit  löschst du ihn. Die Liste ist chronologisch, neueste zuerst.

Storyline - WE 01

Notiz / Ereignis hinzufügen (z. B. Besichtigung, Anruf, Angebot) ... + Eintrag

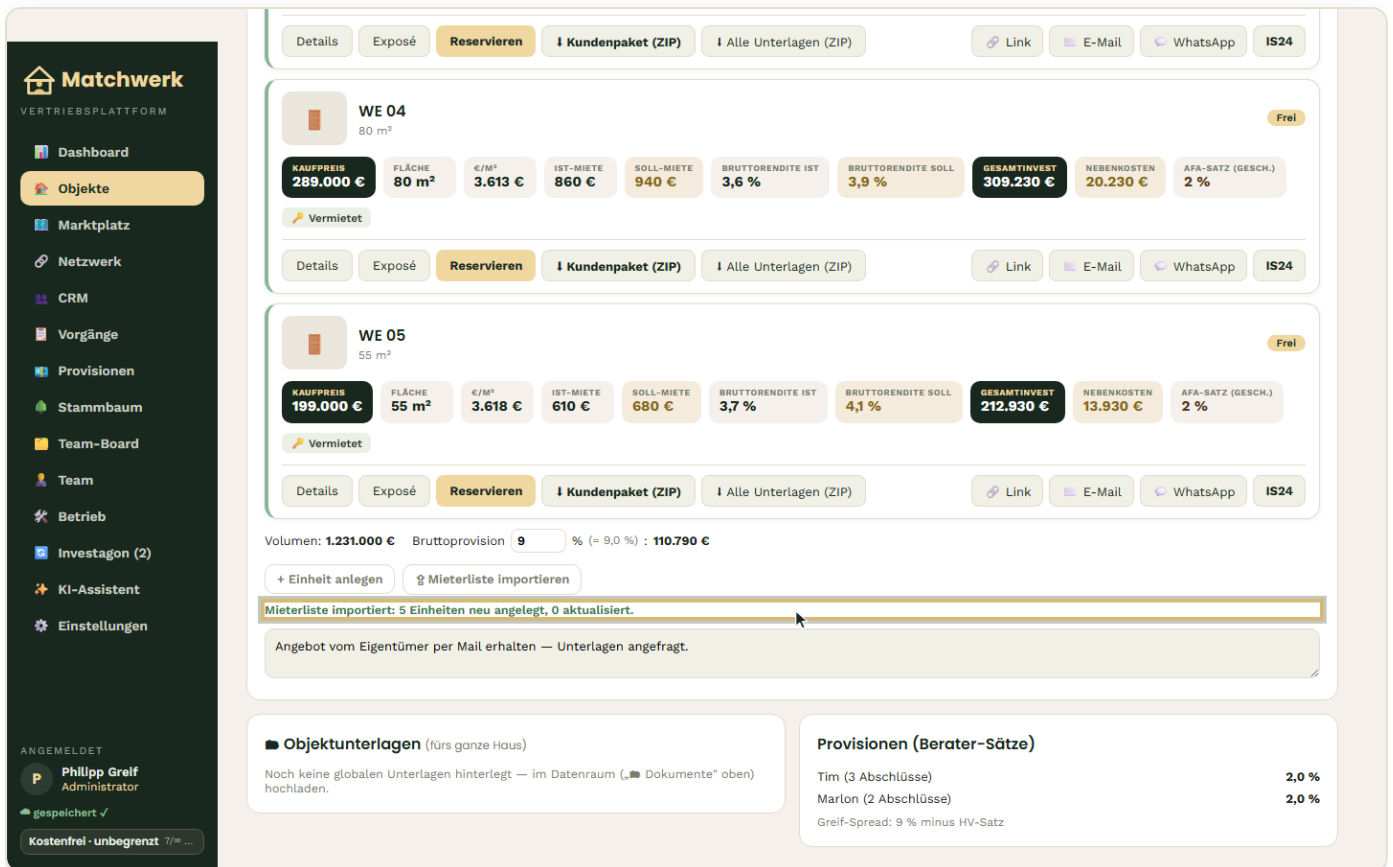
Käuferin hat Finanzierungsbestätigung der Hausbank nachgereicht ✓ ×

- 05.06.2026 Notartermin bei Notariat Dr. Maier (05.06.2026 10:00)
- 05.06.2026 **Beurkundet / verkauft** — Anna Schmidt
- 04.05.2026 Besichtigung mit Fr. Schmidt — sehr positiv · Tim Vogel
- 04.05.2026 **Reserviert** — Anna Schmidt

Ein manueller Eintrag wird bearbeitet

8 Mieterliste importieren, Volumen und Provision

1. Objekt öffnen (hier: **Am Kräherwald 3**, noch ohne Einheiten).
2. Unter den Einheiten  **Mieterliste importieren** klicken und die Datei wählen (.xlsx, .xls oder .csv).
3. Matchwerk sucht die Kopfzeile automatisch (eine Titelzeile darüber ist erlaubt) und meldet z. B. „Mieterliste importiert: 5 Einheiten neu angelegt, 0 aktualisiert.“



The screenshot displays the Matchwerk interface. On the left is a dark sidebar with navigation links: Dashboard, Objekte (highlighted), Marktplatz, Netzwerk, CRM, Vorgänge, Provisionen, Stammbaum, Team-Board, Team, Betrieb, Investagon (2), KI-Assistent, and Einstellungen. The main content area shows two property cards for 'WE 04' (80 m²) and 'WE 05' (55 m²). Each card includes tabs for Details, Exposé, Reservieren, and a button for 'Kundenpaket (ZIP)'. Below the tabs are various financial metrics: KAUPPREIS, FLÄCHE, €/M², IST-MIETE, SOLL-MIETE, BRUTTORENDITE IST, BRUTTORENDITE SOLL, GESAMTINVEST, NEBENKOSTEN, and AFA-SATZ (GESCH.). A status bar at the bottom of the main area shows 'Volumen: 1.231.000 €' and 'Bruttoprovision: 9 % (= 9,0 %) : 110.790 €'. Below this, a message states: 'Mieterliste importiert: 5 Einheiten neu angelegt, 0 aktualisiert.' At the bottom, there are two sections: 'Objektunterlagen (fürs ganze Haus)' and 'Provisionen (Berater-Sätze)'.

Property	WE 04	WE 05
FLÄCHE	80 m²	55 m²
KAUPPREIS	289.000 €	199.000 €
€/M²	3.613 €	3.618 €
IST-MIETE	860 €	610 €
SOLL-MIETE	940 €	680 €
BRUTTORENDITE IST	3,6 %	3,7 %
BRUTTORENDITE SOLL	3,9 %	4,1 %
GESAMTINVEST	309.230 €	212.930 €
NEBENKOSTEN	20.230 €	13.930 €
AFA-SATZ (GESCH.)	2 %	2 %

Import Status: Mieterliste importiert: 5 Einheiten neu angelegt, 0 aktualisiert.

Provisionen (Berater-Sätze):

Person	Provision
Tim (3 Abschlüsse)	2,0 %
Marlon (2 Abschlüsse)	2,0 %

Nach dem Import: fünf Einheiten und die Erfolgsmeldung

Welche Spalten werden erkannt?

- **Einheit / Wohnung / WE / Nr.** — Pflicht, Schlüssel für den Abgleich
- **Fläche / qm / m², Kaufpreis / Preis / VK**
- **Ist-Miete / Kaltmiete / Miete, Soll-Miete**
- optional **Mieterhöhung, Subvention / Förderung, Sonder / Stellplatz / Garage**

Gibt es eine Einheit mit derselben Nummer schon, wird sie **aktualisiert**, sonst **neu angelegt**. Beim Aktualisieren übernimmt Matchwerk nur Spalten, die in der Liste vorhanden und gefüllt sind — fehlende Spalten oder leere Zellen lassen die bisherigen Werte stehen. Einheiten mit Ist-Miete 0 gelten als unvermietet (bezugsfrei), mit Ist-Miete als vermietet.

Mieterliste importiert: 0 Einheiten neu angelegt, 5 aktualisiert.

Erneuter Import derselben Liste: 0 neu, 5 aktualisiert

Volumen und Bruttoprovision

Unter den Einheiten steht das **Volumen** (Summe aller Kaufpreise, auch verkaufter Einheiten). **Administrator und Inhaber / Leitung** sehen zusätzlich die **Bruttoprovision**: Prozentsatz (in 0,5er-Schritten, 0–15 %) direkt änderbar, daneben der Betrag = Volumen × Satz. Das ist die Gesamtprovision des Objekts; den Anteil der Vertriebspartner zeigt die Karte „Provisionen (Berater-Sätze)“.

Volumen: **1.231.000 €** Bruttoprovision **8.5** % (= 8,5 %) : **104.635 €**

Volumen und Bruttoprovision nach dem Import