

MATCHWERK · ANLEITUNG

Einheiten, Preise & Investitionsrechnung

Ansichten, Einheit anlegen, Mietbestandteile,
Investitionsrechnung, Rechnung für den Kunden und Mieterliste

Zielgruppe: Leitung, Backoffice — mit einem Blick auf die Kunden-Rechnung der Berater

Stand: 14.10.2026 · 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. Detailfenster und Mietbestandteile

4. Die Investitionsrechnung

5. Passende Einheiten und fehlende Werte

6. Die Rechnung für den Kunden beim Berater

7. Mieterliste importieren

1 Die drei Ansichten der Einheiten

Unter **Einheiten & Preise** stehen alle Einheiten des Objekts. Oben siehst du, wie viele frei, reserviert und verkauft sind. Rechts wählst du eine von drei Ansichten:

- **Karten** — jede Einheit mit Kaufpreis, Fläche, €/m², Ist- und Soll-Miete, Bruttorendite, Hausgeld, Gesamtinvest, Nebenkosten und AfA-Satz; darunter **Details**, **Exposé**, **Reservieren**, die ZIP-Pakete und die Teilen-Knöpfe.

Greif & Co. Immobilien BETA

Aufgaben 11

Meine Objekte

Vorgänge

Kunden

After Sales

Übersicht

Assistenz-Aufgaben

Pakete & Preise

Geld

Abrechnung

Berater-Provisionen

Team

Übersicht

Stammbaum

Partner & Netzwerk

Team-Board

Jahresziele

NK Nick Kramer
Inhaber / Leitung

Kostenfrei - unbegrenzt
Version 2.0.0-beta.3
Powered by Matchwerk

Dach 2016 Dach neu eingedeckt und gedämmt

Elektrik 2014 Elektrostelleleitungen erneuert

+ Eintrag (Kategorie + Jahr)

Einheiten & Preise Karten Tabelle Bearbeiten

2 von 6 frei 2 reserviert 2 verkauft

WE 01 2 Zimmer - EG links - 54 m² ✓ Verkauft

KAUFPREIS	FLÄCHE	€/M ²	ZIMMER	IST-MIETE	SOLL-MIETE	BRUTTORENDITE IST	BRUTTORENDITE SOLL	HAUSGELD	GESAMTINVEST
219.000 €	54 m ²	4.056 €	2	823,50 €	780 €	4,5 %	4,3 %	230 €/Monat	234.330 €

NEBENKOSTEN 15.330 € AFA-SATZ (GESCH) 2 %

EG links Keller Vermietet seit 03/2019

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

WE 02 3 Zimmer - EG rechts - 71 m² ✓ Verkauft

KAUFPREIS	FLÄCHE	€/M ²	ZIMMER	IST-MIETE	SOLL-MIETE	BRUTTORENDITE IST	BRUTTORENDITE SOLL	HAUSGELD	GESAMTINVEST
289.000 €	71 m ²	4.070 €	3	880 €	990 €	3,7 %	4,1 %	275 €/Monat	309.230 €

NEBENKOSTEN 20.230 € AFA-SATZ (GESCH) 2 %

EG rechts Keller Vermietet seit 08/2016

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

WE 03 3 Zimmer - 1. OG links - 72 m² Frei

Die Karten-Ansicht

- **Tabelle** — alle Einheiten zum Vergleichen, mit Status und Verlauf je Einheit.

Greif & Co. Immobilien

BETA

Aufgaben 11

Meine Objekte

Vorgänge

Kunden

After Sales

Übersicht

Assistenz-Aufgaben

Pakete & Preise

Geld

Abrechnung

Berater-Provisionen

Team

Übersicht

Stammbaum

Partner & Netzwerk

Team-Board

Jahresziele

NK Nick Kramer
Inhaber / Leitung

Kostenfrei - unbegrenzt

Version 2.0.0-beta.3

Powered by Matchwerk

Dach 2016 Dach neu eingedeckt und gedämmt

Elektrik 2014 Elektrosteigleitungen erneuert

+ Eintrag (Kategorie + Jahr)

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 €	823,50 €	780 €	4,5 %	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** % (= 9,0 %) : **147.060 €**

+ Einheit anlegen
↑ Mieterliste importieren

Eigentümergeinschaft sehr kooperativ. WEG-Versammlung im November.

Objektunterlagen (fürs ganze Haus)

Kundenpaket (ZIP)

Exposé Hasenbergstraße 12.pdf Exposé

Energieausweis Hasenbergstraße 12.pdf Energieausweis

Teilungserklärung Hasenbergstraße 12.pdf Teilungserklärung

Hausgeldabrechnung 2025 Hasenbergstraße 12.pdf Hausgeldabrechnung

WEG-Protokoll 2026 Hasenbergstraße 12.pdf WEG-Protokoll

Provisionen (Berater-Sätze)

Tim Vogel (3 Abschlüsse) 2,0 %

Marion Weber (2 Abschlüsse) 2,0 %

Greif-Spread: 9 % minus HV-Satz

Die Tabellen-Ansicht

- Bearbeiten** — Zimmer, Fläche, Etage, Kaufpreis, Ist- und Soll-Miete und Hausgeld zeilenweise ändern. „Verkauft“ und „Reserviert (Vorgang)“ ergeben sich aus den Vorgängen und sind hier gesperrt.

Greif & Co. Immobilien

BETA

Aufgaben 11

Meine Objekte

Vorgänge

Kunden

After Sales

Übersicht

Assistenz-Aufgaben

Pakete & Preise

Geld

Abrechnung

Berater-Provisionen

Team

Übersicht

Stammbaum

Partner & Netzwerk

Team-Board

Jahresziele

NK Nick Kramer
Inhaber / Leitung

Kostenfrei - unbegrenzt

Version 2.0.0-beta.3

Powered by Matchwerk

Dach 2016 Dach neu eingedeckt und gedämmt

Elektrik 2014 Elektrosteigleitungen erneuert

+ Eintrag (Kategorie + Jahr)

Einheiten & Preise

Karten Tabelle Bearbeiten

2 von 6 frei 2 reserviert 2 verkauft

Einheit	Zl.	Fläche m²	Etage	Kaufpreis €	Ist-Miete €	Soll-Miete €	HG umL €	HG n. umL €	Status
WE 01	2	54	EG links	219000	823,5	780	160	70	✓ Verkauft
WE 02	3	71	EG rechts	289000	880	990	190	85	✓ Verkauft
WE 03	3	72	1. OG links	299000		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		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 % (= 9,0 %) : 147.060 €

+ Einheit anlegen Mieterliste importieren

Eigentümergeinschaft sehr kooperativ. WEG-Versammlung im November.

Objektunterlagen (fürs ganze Haus)

Kundenpaket (ZIP)

Exposé Hasenbergstraße 12.pdf Exposé

Energieausweis Hasenbergstraße 12.pdf Energieausweis

Teilungserklärung Hasenbergstraße 12.pdf Teilungserklärung

Provisionen (Berater-Sätze)

Tim Vogel (3 Abschlüsse) 2,0 %

Marion Weber (2 Abschlüsse) 2,0 %

Greif-Spread: 9 % minus HV-Satz

Die Bearbeiten-Ansicht

Darunter stehen das **Volumen** des Objekts und — nur für die Leitung — die **Bruttoprovision** mit dem Betrag. Leere Werte bleiben leer und erscheinen als „—“ bzw. „fehlt“: Matchwerk rechnet nie mit einer erfundenen 0.

2

1. Unter den Einheiten auf **+ Einheit anlegen** klicken.

2. **WE-Nr.** (Pflicht), **Fläche**, **Kaufpreis**, **Ist-Miete** und **Soll-Miete** eintragen.

3. **Anlegen** klicken — das Detailfenster der neuen Einheit öffnet sich.

WE-Nr.*	Fläche (m²)	Kaufpreis (€)	Ist-Miete (€/Monat)	Soll-Miete (€/Monat)	Anlegen	Abbrechen	⬆ Mieterliste importieren
WE 07	39	169000	z. B. 620	610			

Das Formular „Einheit anlegen“

Aufgaben

Meine Objekte

Vorgänge

Kunden

After Sales

Übersicht

Assistenz-Aufgaben

Pakete & Preise

Geld

Abrechnung

Berater-Provisionen

Team

Übersicht

Stammbaum

Partner & Netzwerk

Team-Board

Jahresziele

NK Nick Kramer
Inhaber / Leitung

gespeichert ✓
Kostenfrei - unbegrenzt
Version 2.0.0-beta.3
Powered by Matchwerk

Objektunterlagen (fürs ganze Haus)

Kundenpaket (ZIP)

Provisionen (Berater-Sätze)

Exposé

Tim Vogel (3 Abschlüsse)

2.0 %

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

610

HAUSGELD UMLAGEFÄHIG (€/M)

HAUSGELD NICHT UMLAGEFÄHIG (€/M)

VERMIETUNGSSTATUS

Frei

KAUTION (€)

MIETER (NAME)

MIETBEGINN

BALKON / TERRASSE

STELLPLATZ / GARAGE

KELLER / ABSTELLRAUM

LETZTE MIETERHÖHUNG (TT.MM.JJJJ)

ART DER MIETERHÖHUNG

NÄCHSTE MIETERHÖHUNG

— unbekannt —

EINHEITEN-TYP

Wohnung

MIETBESTANDTEILE · Ist-Miete — / M

+ Bestandteil

TAGS / MERKMALE

+ Tag (Enter)

NOTIZ ZUR EINHEIT

Das Detailfenster der neuen Einheit

3 Detailfenster und Mietbestandteile

Details an einer Einheitenkarte (oder ein Klick auf die Zeile der Tabelle) öffnet das **Detailfenster**. Mit **◀ ▶** oder der Auswahlliste oben wechselst du zur nächsten Einheit, ohne das Fenster zu schließen.

- **Stammdaten:** Etage, Zimmer, Fläche, Kaufpreis, Ist-Miete kalt, Soll-Miete, Hausgeld umlagefähig / nicht umlagefähig, Vermietungsstatus, Kautions, Mieter, Mietbeginn, Balkon, Stellplatz, Keller, Mieterhöhungen (letzte, Art, nächste).
- **Einheiten-Typ:** Wohnung, Gewerbe oder **Stellplatz**. Stellplätze zählen nicht für „Preis ab“, Rendite-Sortierung und Matching. Hat Matchwerk den Typ selbst erkannt, erscheint in den Aufgaben „Einheiten-Typ prüfen“.
- **Mietbestandteile:** Die Ist-Miete ist die Summe aus Kaltmiete, Stellplatzmiete, Subvention und Sonstigem — jeder Teil optional **befristet** („gültig bis“). Matchwerk zeigt die **Rendite heute** und **nach Ablauf** befristeter Teile.

Hasenbergstraße 12 - WE 01 ✓ Verkauft x

54 m² · 219.000 € · 4.056 €/m² · Rendite 4,5 %

WE 01 · EG links 1/7

ETAGE / LAGE	ZIMMER	FLÄCHE (M²)
EG links	2	54
KAUFPREIS (€)	IST-MIETE KALT (€/M)	SOLL-MIETE (€/M)
219000	823,5	780
HAUSGELD UMLAGEFÄHIG (€/M)	HAUSGELD NICHT UMLAGEFÄHIG (€/M)	VERMIETUNGSSTATUS
160	70	Vermietet
KAUTION (€)	MIETER (NAME)	MIETBEGINN
1380	Hr. Kaya	03/2019
BALKON / TERRASSE	STELLPLATZ / GARAGE	KELLER / ABSTELLRAUM
		ja
LETZTE MIETERHÖHUNG (TT.MM.JJJJ)	ART DER MIETERHÖHUNG	NÄCHSTE MIETERHÖHUNG
	— unbekannt —	
EINHEITEN-TYP		
Wohnung		
MIETBESTANDTEILE · Ist-Miete 823,50 €/M		
Kaltmiete	690	unbefristet (oder bis TT.MM)
Subvention	133,5	13.10.2029
+ Bestandteil		
Rendite heute 4,51 % · nach Ablauf befristeter Bestandteile (13.10.2029) 3,78 %		
TAGS / MERKMALE		

KAUFPREIS 219.000 € FLÄCHE 54 m² €/M² 4.056 € ZIMMER 2 IST-MIETE 823,5 € SOLL-MIETE 780 € BRUTTORENDITE IST 4,51 % BRUTTORENDITE SOLL 3,78 % HAUSGELD 230 €/Monat GESAMTINVEST 234.330 €

Mietbestandteile mit befristeter Subvention

4 Die Investitionsrechnung

Die **Investitionsrechnung** im Detailfenster ist das Werkzeug fürs Beratungsgespräch:

- **Kaufnebenkosten & Gesamtinvestition:** Kaufpreis, Grunderwerbsteuer (je **Bundesland**), Notar & Grundbuch (2 %), optional Käufer-Courtage, Nebenkosten gesamt und **Gesamtinvestition**. Das Bundesland wählst du direkt neben „Kapitalanlage-Rechner“; es gehört zum Objekt und gilt für **alle Einheiten des Objekts**. Fehlt es, steht bei der Grunderwerbsteuer „Bundesland wählen“.
- **Mietzusammensetzung & Rendite:** Kaltmiete, Hausgeld gesamt, davon umlagefähig (trägt der Mieter) und nicht umlagefähig (trägt der Eigentümer), **Netto-Mietertrag**, Bruttorendite Ist/Soll und Faktor.
- **AfA / Abschreibung (Schätzung):** Gebäudeanteil (Standard 75 %) und AfA-Satz (Standard 2 %) — am besten aus dem Gutachten übernehmen. Bei Denkmalobjekten kommt die erhöhte Denkmal-AfA auf den Sanierungsanteil hinzu.

Kaufnebenkosten & Gesamtinvestition		Mietzusammensetzung & Rendite	
Kaufpreis	299.000 €	Kaltmiete (Soll) · 12.120 € p. a.	1.010 € / M
Grunderwerbsteuer · 5 %	14.950 €	Hausgeld gesamt · 30 % nicht umlagefähig	280 € / M
Notar & Grundbuch · 2 %	5.980 €	davon umlagefähig · trägt Mieter	195 € / M
Käufer-Courtage 0 %	0 €	davon nicht umlagefähig · Verwaltung, Rücklage · trägt Eigentümer	- 85 € / M
Nebenkosten gesamt · 7,0 %	20.930 €		
Gesamtinvestition	319.930 €	Netto-Mietertrag	925 € / M
		BRUTTORENDITE IST	—
		BRUTTORENDITE SOLL	4,1 %
		FAKTOR	24,7×

Die Investitionsrechnung einer Einheit

AfA / Abschreibung (Schätzung)		Gebäudeanteil 75 %	AfA-Satz 2 %
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.			

Die AfA-Schätzung

Kapitalanlage-Rechner öffnet die ausführliche Rechnung über 10 Jahre, vorbelegt mit den Werten dieser Einheit. Alles ist eine Orientierung fürs Gespräch und **keine Steuerberatung**.

5 Passende Einheiten und fehlende Werte

In der **Kundenakte** (Kunden → Karte anklicken) zeigt **Passende Einheiten** die freien Einheiten im Budget- und Eigenkapital-Rahmen des Kunden: Gesamtinvestition, nötiges Eigenkapital, Rendite und **Cashflow nach Steuer** pro Monat.

Fehlt ein Wert — Miete oder nicht umlagefähiges Hausgeld —, rechnet Matchwerk **nicht mit 0**, sondern lässt den Posten weg und kennzeichnet das Ergebnis: „Cashflow n. St. -98 €/Monat (unvollständig: Hausgeld fehlt)“.

The screenshot displays the Matchwerk CRM interface. The left sidebar contains navigation menus for 'Aufgaben', 'Meine Objekte', 'Vorgänge', 'Kunden', 'After Sales', 'Übersicht', 'Assistenz-Aufgaben', 'Pakete & Preise', 'Geld', 'Abrechnung', 'Berater-Provisionen', 'Team', 'Übersicht', 'Stammbaum', 'Partner & Netzwerk', 'Team-Board', and 'Jahresziele'. The main content area is titled 'CRM - Lead-Funnel' and shows 'LEADS IM SYSTEM' with 19 leads. Below this, there's a list of leads with names like Philipp Greif, Tim Vogel, Marlon Weber, Sophie Lang, and Yasin Yaman. The 'Passende Einheiten' section is highlighted, showing a list of 10 units. The first unit is 'Neckarstraße 45 - WE 08' with a status of 'Passt'. Below it, there's a table of units with columns for 'Invest', 'EK nötig', 'Rendite', 'Cashflow n. St.', and 'Status'. The units listed are: 'Neckarstraße 45 - WE 08', 'Hasenbergstraße 12 - WE 07', 'Neckarstraße 45 - WE 01', 'Ewaldstraße 215 - TE 07', and 'Neckarstraße 45 - WE 04'. Each unit has a 'Passt' status. The interface also shows a 'BUDGET' of 500.000 and 'EIGENKAPITAL' of 120.000. There are buttons for 'Einheit reservieren' and 'Objektdaten senden'.

Passende Einheiten: Cashflow mit Hinweis auf fehlendes Hausgeld

Ein Klick auf die Einheit öffnet ihr Detailfenster — dort trägst du den fehlenden Wert nach.

Berater rechnen mit ihren Kunden in der Ansicht **Einheit** (Einheiten finden bzw. Meine Kunden → Passende Einheiten). Sie zeigt die **monatliche Zuzahlung nach Steuer** für den gewählten Kunden, Eigenkapital, Tilgung und den Rechenweg: Kaltmiete, Hausgeld nicht umlagefähig, Zinsen, Tilgung, Steuerersparnis und **Cashflow nach Steuer**.

Die Rechnung für den Kunden — das fehlende Hausgeld ist markiert

- Fehlt ein Wert, steht er als „**fehlt**“ im Rechenweg, und der Cashflow heißt „**unvollständig**“.
- Die **Annahmen** kommen aus der Kundenakte (Steuersatz) bzw. aus den Standards (100 % Finanzierung, 3,8 % Zins, 1,7 % Tilgung, 35 % Steuersatz). Der Berater darf sie anpassen — innerhalb fester **Grenzen**:

| Annahme | erlaubt | |---|---| | Finanzierung | 0 bis 110 % des Kaufpreises | | Zins | 0 bis 15 % | | Tilgung | 0 bis 10 % | | Steuersatz | 0 bis 50 % |

Bei einem Wert außerhalb der Grenzen (oder Text statt Zahl) erscheint der Hinweis am Feld, und Matchwerk rechnet **nicht** weiter: „Bitte die Annahmen unten prüfen — mit ungültigen Werten wird nicht gerechnet.“

Greif & Co.
Immobilien

BETA

Meine Kunden4

Einheiten finden

Meine Vorgänge

Meine Provision

TVTim Vogel
Berater

Version 2.0.0-beta.3
Powered by Matchwerk

Einheiten finden

Neckarstraße 45 · WE 08

Passt zu ThomasEsslingen am Neckar · 3. OG · 1 ZL · 34 m² · vermietet

Monatliche Zuzahlung für Thomas, nach Steuer

Bitte die Annahmen unten prüfen — mit ungültigen Werten wird nicht gerechnet.

Eigenkapital

Davon Tilgung

9.030 €

+183 €

= Nebenkosten

baut Vermögen auf

Kaltmiete (Ist)

+440 €

Hausgeld, nicht umlagefähig nicht eingerechnet

fehlt

Zinsen

-408 €

Tilgung

-183 €

Steuerersparnis Zinsen + AfA

+53 €

Cashflow nach Steuer unvollständig

-

Annahmen · aus Thomas' Kundenakte, anpassbar

Finanzierung

100

% KP

Zins

25

%

Tilgung

1,7

%

Steuersatz
(angenommen)

35

%

Erlaubt: 0 bis 15.

Volle Rechnung über 10 Jahre

Als PDF für Thomas

Exposé an Thomas senden

Für Thomas reservieren

Kaufpreis

129.000 €

Nebenkosten (7 %)

9.030 €

Preis je m²

3.794 €

Miete Ist / Soll

440 € / 490 €

Rendite Ist / Soll

4,1 % / 4,6 %

Objektwissen

einmal lesen, dann zugeklappt

> Lage & Haus

> Maßnahmen & Historie

> Mietverhältnis

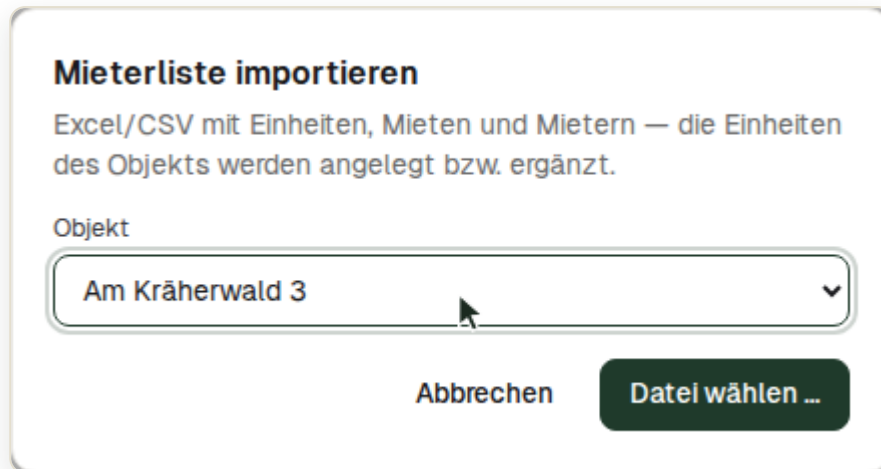
> Unterlagen · Kundenpaket als ZIP

Zins außerhalb der Grenze — es wird nicht gerechnet

Für dich als Leitung oder Backoffice heißt das: **Vollständige Mieten und Hausgelder** in den Einheiten machen die Rechnung deiner Berater erst belastbar.

7 Mieterliste importieren

1. Unter **Meine Objekte** oben rechts **Mieterliste importieren** klicken.
2. Das **Objekt** wählen.
3. **Datei wählen ...** — eine Excel- oder CSV-Liste mit Einheiten, Flächen, Preisen, Mieten und Mietern.



Mieterliste importieren

Excel/CSV mit Einheiten, Mieten und Mietern — die Einheiten des Objekts werden angelegt bzw. ergänzt.

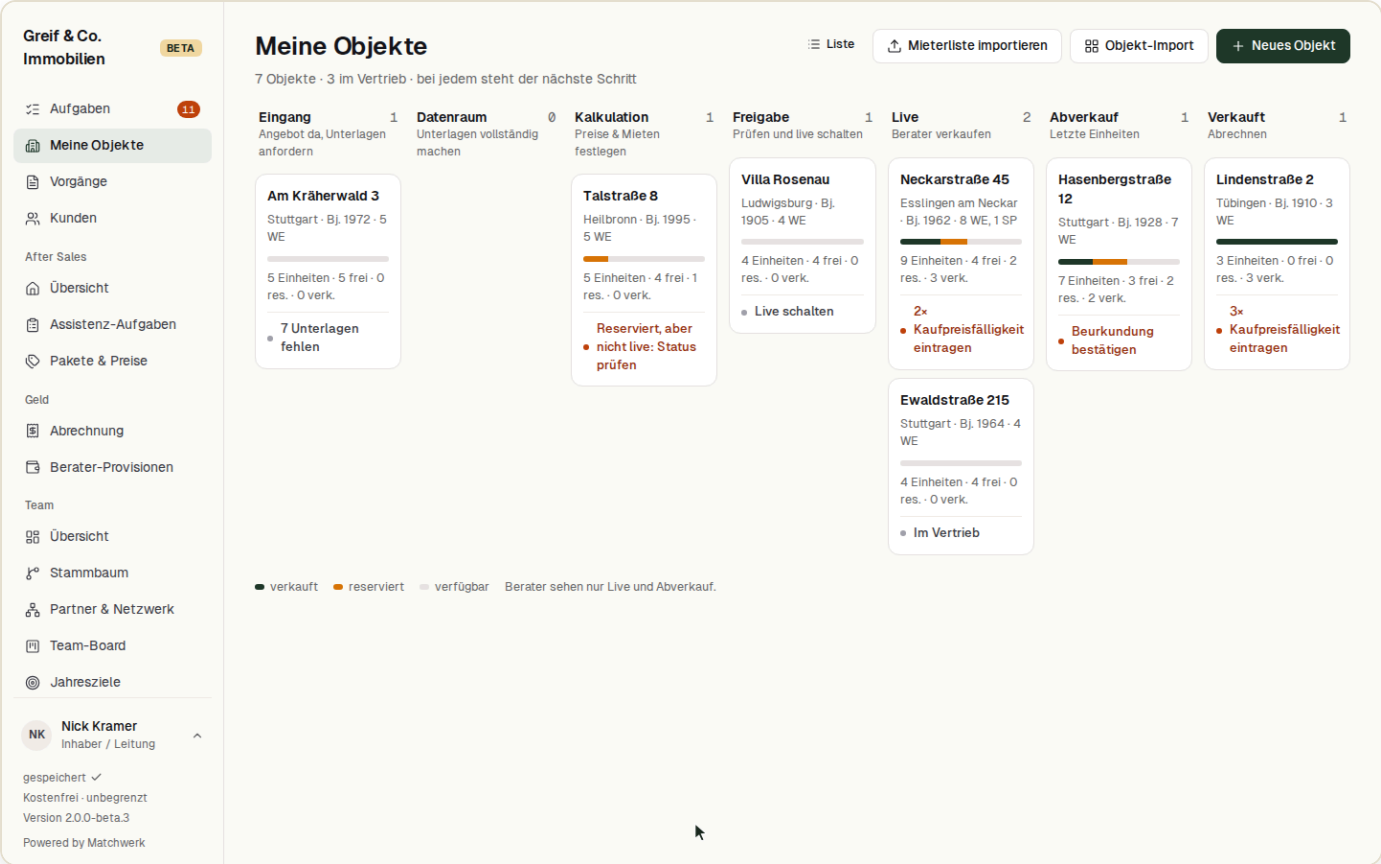
Objekt

Am Kräherwald 3

Abbrechen Datei wählen ...

Mieterliste importieren: zuerst das Objekt wählen

Matchwerk legt die Einheiten an bzw. ergänzt vorhandene (gleiche WE-Nr.) und meldet das Ergebnis, z. B. „*Mieterliste importiert: 7 Einheiten neu angelegt, 0 aktualisiert.*“ Ein zweiter Import derselben Liste aktualisiert nur. Den Import gibt es auch direkt im Objekt unter den Einheiten.



Ergebnis des Imports