



FALK ImmoFix Projektmappe

FALK PREMIUM WORKBOOK

- Annahmen
- Risiken
- Entscheidungslog

PLANEN · PRÜFEN · DOKUMENTIEREN

FR-PREM-IMX · Version 2.0 · Fach-/Rechtsstand 25.09.2026

Ausfüllbare Fassung mit separater Druckversion · FALK-Ratgeber.de

Projektsteckbrief

Ziel, Nutzung und Verantwortlichkeiten.

Projektname / ID

Objekt / Adresse

Zielnutzung

Status

Stichtag

Verantwortlich

Kaufpreis EUR

Gesamtbudget EUR

Projektziel

Was ist die Zielentscheidung und welche Grenzen gelten?

Annahmen- & Quellenregister

Jede wichtige Zahl mit Herkunft und Stand.

Annahmen / Quellen

Wert / Annahme	Quelle	Stand	Verwendung / Sensitivität

Kauf & Nebenkosten

Kostenblöcke nachvollziehbar dokumentieren.

Investitionsbasis

Kostenblock	Ansatz EUR	Quelle / Status	Notiz / Puffer

Finanzierung

Darlehensstruktur und offene Bedingungen.

Finanzierungsbausteine

Baustein	Betrag EUR	Zins / Laufzeit	Bedingung / Quelle

Haushalts- & Stresscheck

Belastung gegen verfügbaren Haushaltsüberschuss und Reserve spiegeln.

Szenarien

Szenario	Rate / Belastung	Puffer	Entscheidung / Maßnahme

Sanierung

Maßnahmen, Kosten und Abhängigkeiten in der Projektakte.

Sanierung

Maßnahme	Kosten EUR	Priorität / Termin	Nachweis / Status

Eigenleistung

Zeit, Material, Kompetenz und Grenzen.

Eigenleistung

Leistung	Stunden	Material EUR	Grenze / Nachweis

Vermietung & Ertrag

Mieteinnahmen und nicht umlagefähige Kosten getrennt.

Mietmodell

Einheit / Annahme	Miete EUR	Kosten / Leerstand	Quelle / Notiz

WEG / Gemeinschaft

Bei Wohnungseigentum Gemeinschaftsdaten in die Projektentscheidung einbeziehen.

WEG-Prüfung

Thema	Ist / Dokument	Risiko / Betrag	Prüfung / Ergebnis

Dokumente & Aufgaben

Dokumentstatus und To-dos in einer gemeinsamen Liste.

Projektsteuerung

Dokument / Aufgabe	Verantwortlich	Termin / Status	Ergebnis / Link

Risikoregister

Eintritt, Wirkung und Maßnahme bewusst dokumentieren.

Risiken

Risiko / offene Frage	Relevanz	Prüfschritt	Ergebnis / Maßnahme

Entscheidungslog

Warum wurde was entschieden - und auf welchem Datenstand?

Entscheidungen

Datum	Entscheidung	Grundlage / Annahmen	Folge / Wiedervorlage

Beispielprojekt · fiktiv

Musterstruktur ohne reale Empfehlung oder Marktdaten.

Projekt

Kaufpreis EUR

Sanierung EUR

Eigenmittel EUR

Darlehen EUR

Miete EUR/Monat

Prüfpunkte

☐ Alle Zahlen als FIKTIV markiert

☐ Stressfall gerechnet

☐ Annahmen getrennt

☐ Quellen ersetzt / offen

☐ Risiken benannt

Musterbegründung

Beispiel: Welche Annahmen treiben das Ergebnis? Welche Daten müssten real belegt werden?

Übertrag in ImmoFix PRO

Nur bereinigte, belegte Daten übertragen.

Checkliste

- | | |
|---|---|
| ☐ Projekt-ID | ☐ Mietannahmen |
| ☐ Objektdaten | ☐ Dokumentenstatus |
| ☐ Kaufkosten | ☐ Risiken |
| ☐ Finanzierungsbausteine | ☐ Entscheidungen |
| ☐ Sanierungsmaßnahmen | ☐ Quellen/Stand |

Übertragungsnotiz

Welche Werte wurden übernommen, welche bewusst nicht?

Quellen & Aktualität

Projektlogik ist evergreen; Rechts-/Steuer-/Förderwerte bleiben dynamisch.

Primärquellen / Prüfgrundlagen

- **BGB - Grundstück/Kauf**
https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__311b.html
- **BGB / PAngV - Finanzierung**
https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__491.html
- **WEG § 28**
https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/__28.html
- **GModG**
<https://www.gesetze-im-internet.de/geg/BJNR172810020.html>
- **EStG § 6**
https://www.gesetze-im-internet.de/estg/__6.html

Aktualitätsregel

Gesetze, Verwaltungspraxis, Förderprogramme, Bankkriterien und Steuerwerte können sich ändern. Vor einer verbindlichen Entscheidung die verlinkte Primärquelle und den konkreten Einzelfall erneut prüfen.

ImmoFix PRO klar abgrenzen

Die Seite „Übertrag in ImmoFix PRO“ ist als vorbereitender Daten-Handoff zu verstehen. ImmoFix PRO ist Software in Entwicklung; Verfügbarkeit und unterstützte Importwege vor Nutzung prüfen. Die Projektmappe bleibt vollständig ohne Software nutzbar.

Keine automatische Kaufentscheidung

Kaufpreis, Finanzierung, Sanierung, Vermietung und Risiken werden strukturiert zusammengeführt. Fiktive Beispiele und Ampeln ersetzen keine technische, rechtliche, steuerliche oder finanzielle Einzelfallprüfung.

Dynamik kennzeichnen

Förderprogramme, Steuerwerte, Bankkriterien, Energie-/Heizungsrecht und Marktwerte sind dynamisch. Der dokumentierte Quellenstand gehört deshalb zu jeder realen Projektentscheidung.

Aktuelle Primär-/Prüfquellen

- BGB § 311b - Grundstückskauf
- BGB § 491 / PAngV § 16 - Finanzierung
- GModG - Gebäude / Heizung
- EStG §§ 6, 7 und 21 - steuerliche Objektfragen