



FALK Bankmappe Immobilienfinanzierung

FALK PREMIUM WORKBOOK

- Quick-View
- Tragfähigkeit & Objekt
- Nachweise & Langtext

PLANEN · PRÜFEN · DOKUMENTIEREN

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

Ausfüllbare Fassung mit separater Druckversion · FALK-Ratgeber.de

So nutzt du die Bankmappe

Kurzfassung vorne, belastbare Detailangaben und Nachweise dahinter.

Zweck

Finanzierungsanfrage strukturiert vorbereiten. Die Mappe ist kein bankeigener Kreditantrag und ersetzt keine Kreditwürdigkeitsprüfung.

Datenminimierung

Für jede Bankversion nur erforderliche Daten und Anlagen weitergeben. Unnötige personenbezogene Unterlagen nicht mitsenden.

Direkt prüfen

- ☐ Quick-View zuerst
- ☐ Einkommen belegt
- ☐ Ausgaben realistisch

- ☐ Eigenmittel nachgewiesen
- ☐ Objektunterlagen geordnet
- ☐ Sonderfälle erläutert

Bank-Quick-View · Finanzierung

Kapitalbedarf, Eigenmittel, Darlehenswunsch und Puffer.

Vorhaben / Zweck

Objekttyp

Kaufpreis / Projektkosten EUR

Nebenkosten EUR

Sanierung EUR

Gesamtkapitalbedarf EUR

Eigenmittel EUR

Förder-/sonstige Mittel EUR

Darlehenswunsch EUR

Zielrate EUR/Monat

Kurzbegründung

Warum ist das Vorhaben aus deiner Sicht tragfähig? Annahmen kenntlich machen.

Bank-Quick-View · Objekt & Strategie

Nutzung, Objekt und zentrale offene Punkte.

Objekt / Ort

Wohn-/Nutzfläche

Baujahr

Nutzung

Energieklasse / Kennwert

Auszahlungszeitpunkt

Mieteinnahmen geplant EUR

Eigenleistung EUR

Stärken / Risiken

Kurz, sachlich und nachweisbar.

Antragsteller 1

Persönliche Stammdaten.

Vorname(n)

Nachname

Geburtsdatum

Geburtsort

Straße / Hausnummer

PLZ / Ort

Telefon

E-Mail

Familienstand

Kinder / Unterhalt

Besonderheiten

Abweichende Anschrift oder relevante Hinweise.

Antragsteller 2 & Haushalt

Zweite Person und gemeinsame Haushaltsstruktur.

Vorname(n)

Nachname

Geburtsdatum

Geburtsort

Straße / Hausnummer

PLZ / Ort

Telefon

E-Mail

Personen im Haushalt

davon Kinder

Haushalt / Unterhalt

Besonderheiten, Betreuung oder weitere laufende Verpflichtungen.

Erwerbssituation Antragsteller 1

Beschäftigung, Arbeitgeber und Einkommensstabilität.

Arbeitgeber / Tätigkeit

beschäftigt seit

Vertragsart

Probezeit bis

Netto regelmäßig EUR

variable Vergütung EUR

weitere Einkünfte EUR

Nachweise Zeitraum

Erläuterung

Schichtzulagen, Boni, Selbstständigkeit oder Besonderheiten.

Erwerbssituation Antragsteller 2

Zweite Einkommensbasis.

Arbeitgeber / Tätigkeit

beschäftigt seit

Vertragsart

Probezeit bis

Netto regelmäßig EUR

variable Vergütung EUR

weitere Einkünfte EUR

Nachweise Zeitraum

Erläuterung

Schichtzulagen, Boni, Selbstständigkeit oder Besonderheiten.

Einkommensmatrix

Regelmäßig, variabel und sonstige Einkünfte nach Person.

Einkommen

Quelle / Person	Monat EUR	Stabilität / Zeitraum	Nachweis / Notiz

Haushaltsausgaben I

Wohnen, Lebenshaltung und Versicherungen.

Regelmäßige Ausgaben

Kostenart	Monat EUR	Vertrag / Quelle	Notiz

Haushaltsausgaben II

Raten, Unterhalt, Mobilität und Jahreskosten.

Weitere Ausgaben

Kostenart	Monat EUR	Fälligkeit / Nachweis	Notiz

Eigenmittel · liquide Mittel

Verfügbarkeit und Herkunft der Eigenmittel.

Liquidität / Eigenmittel

Konto / Quelle	Betrag EUR	verfügbar ab	Nachweis / Herkunft

Vermögen · weitere Werte

Nicht liquide Werte getrennt erfassen.

Vermögenswerte

Art / Objekt	Wert EUR	Belastung / Verfügbarkeit	Nachweis

Verbindlichkeiten I

Kredite, Leasing, Ratenkäufe.

Verbindlichkeiten

Gläubiger / Art	Rest EUR	Rate EUR	Laufzeit / Nachweis

Verbindlichkeiten II

Bürgschaften, Unterhalt, sonstige Verpflichtungen.

Weitere Verpflichtungen

Art / Begünstigter	Betrag / Monat	Dauer / Risiko	Nachweis / Notiz

Kapitalbedarf

Kauf-/Projektkosten vollständig aufbauen.

Kapitalbedarf

Kostenblock	Betrag EUR	Quelle / Status	Puffer / Notiz

Eigenmittel-Nachweis

Eigenkapital und sonstige Mittel eindeutig belegen.

Mittelherkunft

Quelle	Betrag EUR	Nachweis	Verfügbarkeit / Bedingung

Darlehenswunsch & Angebote

Finanzierungsbausteine vergleichbar machen.

Angebotsvergleich

Merkmal	Angebot A	Angebot B	Angebot C

Stressszenarien

Anschlusszins, Einkommensrückgang und Kostenanstieg durchspielen.

Stressfälle

Szenario	Rate / Belastung	Puffer	Maßnahme / Grenze

Objektprofil

Zentrale Objektdaten.

Adresse

Objektart

Baujahr

Wohnfläche m²

Nutzfläche m²

Grundstück m²

Kaufpreis EUR

Nutzung

Objektbeschreibung

Zustand, Besonderheiten und ggf. Einliegerwohnung / Teilvermietung.

Grundbuch, Rechte & Lasten

Relevante Einträge und offene bankseitige Fragen.

Rechte / Lasten

Fundstelle	Inhalt	Bedeutung / Frage	Nachweis / Klärung

Bauunterlagen & Flächen

Genehmigungen und Flächenangaben belegen.

Bau-/Flächennachweise

Unterlage	vorhanden?	Abweichung / Frage	Nachweis / Status

Energie & Wärmeversorgung

Ausweis, Heizung und geplante Maßnahmen.

Ausweisart / Datum

Endenergiekennwert

Klasse

Energieträger

Heizung Baujahr

geplante Maßnahme

Prüfpunkte

☐ GModG-Prüfung falls relevant

☐ Förderstatus dokumentiert

☐ Wärmeplanung recherchiert

☐ Wartungs-/Schornsteinfegernachweise

Erläuterung

Risiken, Modernisierungsbedarf und Kostenannahmen.

Wertermittlung / Exposé-Abgleich

Verkaufsangaben und eigene Belege trennen.

Wert-/Exposé-Daten

Angabe	Exposé / Verkäufer	eigener Nachweis	Abweichung / Frage

Sanierung · Maßnahmen 1-4

Kosten, Eigenleistung und Zeitpunkt.

Maßnahmen 1-4

Maßnahme	Kosten EUR	Eigenleistung EUR	Termin / Nachweis

Sanierung · Maßnahmen 5-8

Weitere Maßnahmen und Risikopuffer.

Maßnahmen 5-8

Maßnahme	Kosten EUR	Eigenleistung EUR	Termin / Nachweis

Eigenleistung

Umfang und Nachweise banknah beschreiben.

Eigenleistung

Leistung	Stunden / Person	Material EUR	Qualifikation / Nachweis

Vermietung · Einheiten 1-3

Bestehende und geplante Mieten kennzeichnen.

Einheiten 1-3

Einheit / Fläche	Kaltmiete EUR	Status / Vertrag	Nachweis / Besonderheit

Vermietung · Einheiten 4-6

Weitere Einheiten oder Stellplätze.

Einheiten 4-6

Einheit / Fläche	Kaltmiete EUR	Status / Vertrag	Nachweis / Besonderheit

Mieterträge & Kostenannahmen

Bruttomiete nicht mit verfügbarem Überschuss verwechseln.

Mietmodell

Position	Monat EUR	Annahme / Abschlag	Nachweis / Notiz

Unterlagencheck · Person

Personen- und Einkommensnachweise.

Personenunterlagen

Unterlage / Nachweis	Status	Quelle / Stand	Prüfung / Notiz

Unterlagencheck · Objekt

Objekt- und Kaufunterlagen.

Objektunterlagen

Unterlage / Nachweis	Status	Quelle / Stand	Prüfung / Notiz

Unterlagencheck · Sonderfälle

Sanierung, Anschlussfinanzierung, Vermietung, Erbbaurecht, Neubau.

Sonderunterlagen

Unterlage / Nachweis	Status	Quelle / Stand	Prüfung / Notiz

Fragen & Erläuterungen I

Bankrückfragen oder komplexe Sachverhalte mit ausreichend Platz.

Thema

Ansprechpartner / Datum

Ausführliche Erläuterung

Sachverhalt, Annahmen, Nachweis und gewünschte Klärung strukturiert beschreiben.

Finaler Bankpaket-Check

Nur vollständige und erforderliche Daten versenden.

Checkliste

- | | |
|--|---|
| ☐ Quick-View aktuell | ☐ Kapitalbedarf plausibel |
| ☐ Personendaten geprüft | ☐ Objektunterlagen aktuell |
| ☐ Einkommen belegt | ☐ Sanierungsangebote beigefügt |
| ☐ Ausgaben vollständig | ☐ Mietnachweise gekennzeichnet |
| ☐ Eigenmittel belegt | ☐ Dateinamen eindeutig |
| ☐ Verbindlichkeiten vollständig | ☐ unnötige Daten entfernt |

Anlagenliste / Versand

Empfänger, Datum, sichere Übermittlung und übermittelte Anlagen dokumentieren.

Quellen, Version & Aktualität

Finanzierungsregeln, Bankkriterien und Produktkonditionen können sich ändern.

Primärquellen / Prüfgrundlagen

- **BGB § 491 - Immobilier-Verbraucherdarlehen**
https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__491.html
- **PAngV § 16 - effektiver Jahreszins**
https://www.gesetze-im-internet.de/pangv_2022/__16.html
- **Gebäudemodernisierungsgesetz**
<https://www.gesetze-im-internet.de/geg/BJNR172810020.html>
- **WEG § 28**
https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/__28.html

Aktualitätsregel

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

Kreditwürdigkeitsprüfung

Die Bankmappe bleibt eine Vorbereitungshilfe. Bei Verbraucherdarlehen und Immobilial-Verbraucherdarlehen gelten zusätzlich die gesetzlichen Vorgaben zur Kreditwürdigkeitsprüfung. Eigene Haushalts- und Objektangaben ersetzen weder die Prüfung des Kreditgebers noch dessen institutsspezifische Nachweise.

Vergleich bleibt mehrdimensional

Effektivzins, Rate, Zinsbindung, Restschuld, Sondertilgung, Bereitstellungsbedingungen und Nebenkosten gemeinsam vergleichen. Die Stressrechnung im XLSX ist ein Modell und kein Angebot oder Tilgungsplan.

Aktuelle Primär-/Prüfquellen

- BGB §§ 505a und 505b - Kreditwürdigkeitsprüfung
- BGB § 491 - Verbraucherdarlehensvertrag
- PAngV § 16 - effektiver Jahreszins