

MATCHWERK · ANLEITUNG

Objekte anlegen und pflegen

Objekt-Pipeline, neues Objekt, Status, Stammdaten, Historie, Löschen und Objekt-Import

Zielgruppe: Leitung, Backoffice

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. Meine Objekte als Pipeline

2. Ein neues Objekt anlegen

3. Den Status ändern

4. Stammdaten und Energieausweis pflegen

5. Tags, Historie und Maßnahmen

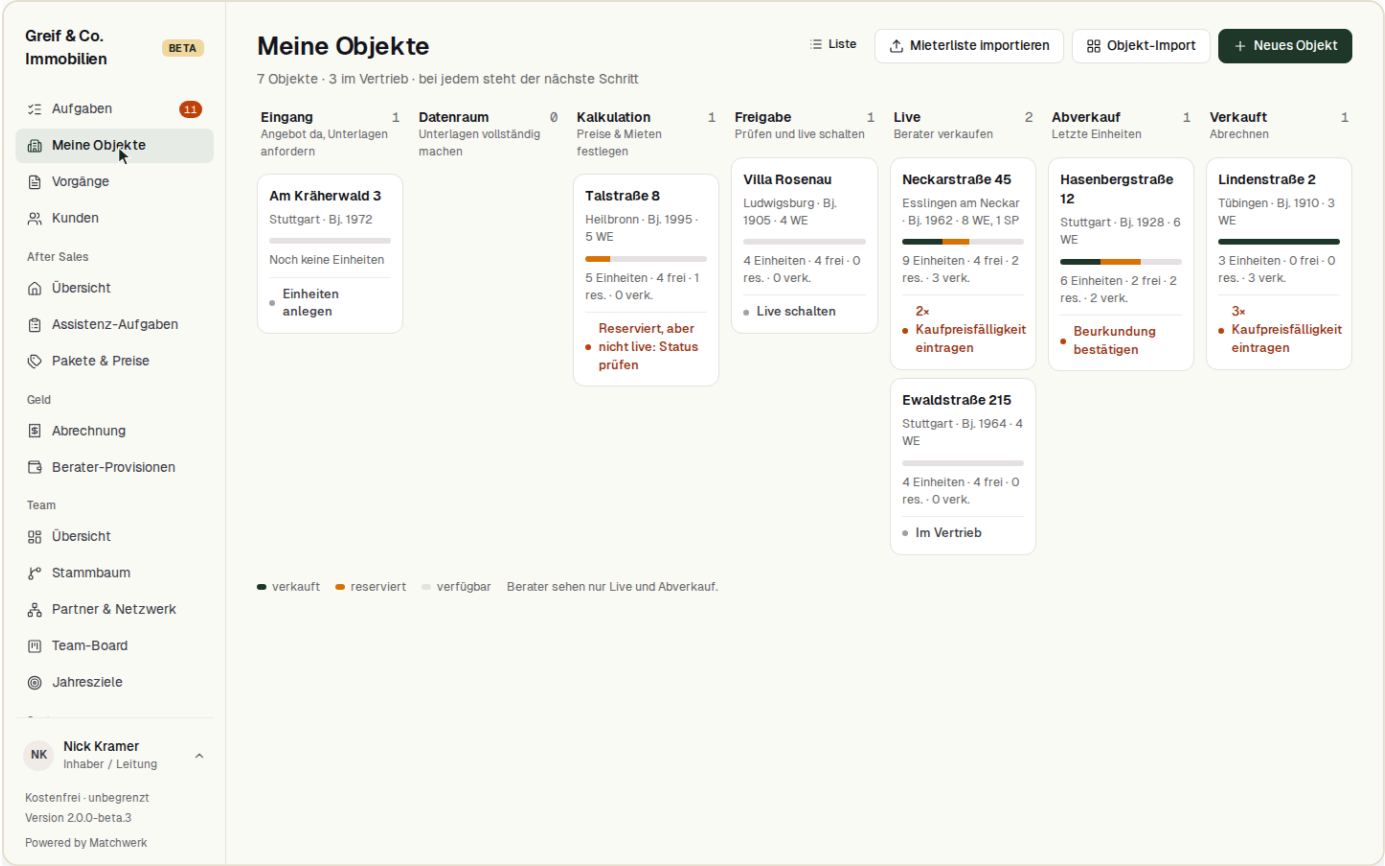
6. Objekt wechseln und löschen

7. Objekt aus einer Datei importieren

1 Meine Objekte als Pipeline

Meine Objekte ist die Startseite der Objektpflege. Jedes Objekt steht als Karte in der Spalte seines Status:

| Spalte | Bedeutung | |---|---| | **Eingang** | Angebot ist da, Unterlagen anfordern | | **Datenraum** | Unterlagen vollständig machen | | **Kalkulation** | Preise und Mieten festlegen | | **Freigabe** | Prüfen und live schalten | | **Live** | Berater verkaufen | | **Abverkauf** | Letzte Einheiten | | **Verkauft** | Abrechnen |



Meine Objekte: sieben Spalten von Eingang bis Verkauft

Jede Karte zeigt Ort, Baujahr und Zusammensetzung (Wohnungen, Gewerbe, Stellplätze), den **Balken** verkauft (dunkel) · reserviert (orange) · frei (hell) und darunter den **nächsten Schritt** — zum Beispiel „Einheiten anlegen“, „Live schalten“, „Beurkundung bestätigen“ oder „2x Kaufpreisfälligkeit eintragen“. Rot heißt dringend, etwa „Reserviert, aber nicht live: Status prüfen“.



Objektkarte mit Balken und nächstem Schritt

Oben rechts: **Liste** (die klassische Kartenliste mit Suche und Sortierung), **Mieterliste importieren** (Kapitel „Einheiten“), **Objekt-Import** und **Neues Objekt**. Berater sehen nur Objekte in **Live** und **Abverkauf**.

2 Ein neues Objekt anlegen

1. Unter **Meine Objekte** oben rechts auf **Neues Objekt** klicken.
2. Felder ausfüllen: **Objektname (Straße + Nr.)** (Pflicht), **Ort**, **Typ** (z. B. „MFH · WEG“), **Baujahr**, **Bruttoprov. %** (vorbelegt mit 9 %, nur für die Leitung sichtbar) und optional **Energieklasse** und **Energiekennwert**.
3. Auf **Anlegen** klicken.

Greif & Co. Immobilien BETA

Objekte
Alle Objekte · Pipeline von Eingang bis Verkauf

Objektname (Straße + Nr.) * Ort Typ Baujahr Bruttoprov. % Energieklasse Energiekennwert (kWh/m²·a)

Gerokstraße 17 70184 Stuttgart MFH · WEG 1964 9 D z. B. 128 **Anlegen**

Abbrechen

Suchen: Name, Ort, Typ, Status ... Sortierung: Status (Pipeline) ▾

Eingang

Am Kräherwald 3
70193 Stuttgart · MFH · Bj. 1972

Einheiten Preis ab Volumen

BRUTTORENDITE IST BRUTTORENDITE SOLL

0/— verkauft 7 Dokumente fehlen

Kalkulation

Talstraße 8
74072 Heilbronn · MFH · Neubau 1995 · Bj. 1995

Energie C - 96

5 196.000 € 1.208.000 €
Einheiten Preis ab Volumen

BRUTTORENDITE IST BRUTTORENDITE SOLL

3,8 % 4,2 %

4 von 5 frei 1 reserviert

0/5 verkauft 4 Dokumente fehlen

Freigabe

Villa Rosenau
71638 Ludwigsburg · Denkmal · Stadtvilla · Bj. 1905

Denkmal

4 439.000 € 2.096.000 €
Einheiten Preis ab Volumen

BRUTTORENDITE IST BRUTTORENDITE SOLL

— 3,5 %

4 von 4 frei

0/4 verkauft 2 Dokumente fehlen

Live

Abverkauf

Das Formular „Neues Objekt“

Das Objekt bekommt die nächste freie Nummer (z. B. O-008), startet im Status **Eingang** und öffnet sich sofort. In der Pipeline steht es danach in der Spalte Eingang mit dem nächsten Schritt „Einheiten anlegen“.

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

gespeichert ✓

Kostenfrei - unbegrenzt

Version 2.0.0-beta.3

Powered by Matchwerk

← Alle Objekte

Gerokstraße 17

Eingang

Dokumente

Bearbeiten

Objekt löschen

Gerokstraße 17

MFH · WEG · Baujahr 1964 · 70184 Stuttgart

Investagon: nicht verknüpft → [verknüpfen](#)

Noch keine Objektbilder hinterlegt.

ENERGIE D

BAUJAHR 1964

WOHNFLÄCHE —

EINHEITEN —

PREIS AB —

FAKTOR —

BRUTTORENDITE IST —

BRUTTORENDITE SOLL —

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEEFFIZIENZKLASSE D

ENERGIEKENNWERT (KWH/M²·A) z. B. 128

AUSWEISTYP — Typ —

ENERGIETRÄGER / HEIZUNG z. B. Gas-Zentralheizung

GÜLTIG BIS z. B. 05/2034

OBJEKT-ECKDATEN

BAUJAHR 1964

WOHNFLÄCHE GESAMT —

GRUNDSTÜCK (M²) z. B. 420

HAUSGELD GES. (€/M) z. B. 1.200

FAKTOR —

BRUTTORENDITE —

VERFÜGBAR AB z. B. sofort

OBJEKT BETREUER z. B. Nina

EINGESTELLT VON Nick Kramer (nick)

AUFTRAGGEBER / BAUTRÄGER — fehlt noch — wählen —

DENKMALSCHUTZ (AFA) ☐ DENKMALGESCHÜTZT

LAGE & INFRASTRUKTUR Lage, ÖPNV, Schulen, Innenstadt-Nähe ...

OBJEKT BESCHREIBUNG (EXPOSÉ) Kurzbeschreibung fürs Exposé ...

Tags

Schlagworte zum Objekt (z. B. „Kapitalanlage“, „Sanierungsbedarf“, „Erstbezug“)

+ Tag

+

Freigabe

An einen Partner freigeben — verbundenen Partner wählen oder E-Mail eingeben; Provision optional:

— verbundener Partner —

oder partner@firma.de

Prov. %

Freigeben

Das frisch angelegte Objekt

Hinweise:

- Nur der Name ist Pflicht; alles andere ergänzt du später unter **Bearbeiten** und in den Objekt-Eckdaten.
- Je nach Tarif ist die Zahl der Objekte begrenzt; beim Überschreiten meldet Matchwerk „Objekt-Limit erreicht“.
- Anlegen dürfen Leitung und Backoffice.

3 Den Status ändern

Den Status änderst du im Objekt oben rechts am farbigen **Status-Schalter**:

1. › schaltet eine Stufe weiter, ‹ eine Stufe zurück.
2. Oder auf den Stufennamen klicken und die Stufe **direkt auswählen**.



Der Status-Schalter mit Pfeilen und Auswahl

Erst ab **Live** sehen Berater das Objekt und können Einheiten reservieren. Steht ein Objekt mit Reservierungen noch vor Live, meldet die Pipeline „Reserviert, aber nicht live: Status prüfen“ — auch in den Aufgaben.

Die Talstraße 8 steht jetzt in der Spalte Live

Sonderregel „Verkauft“

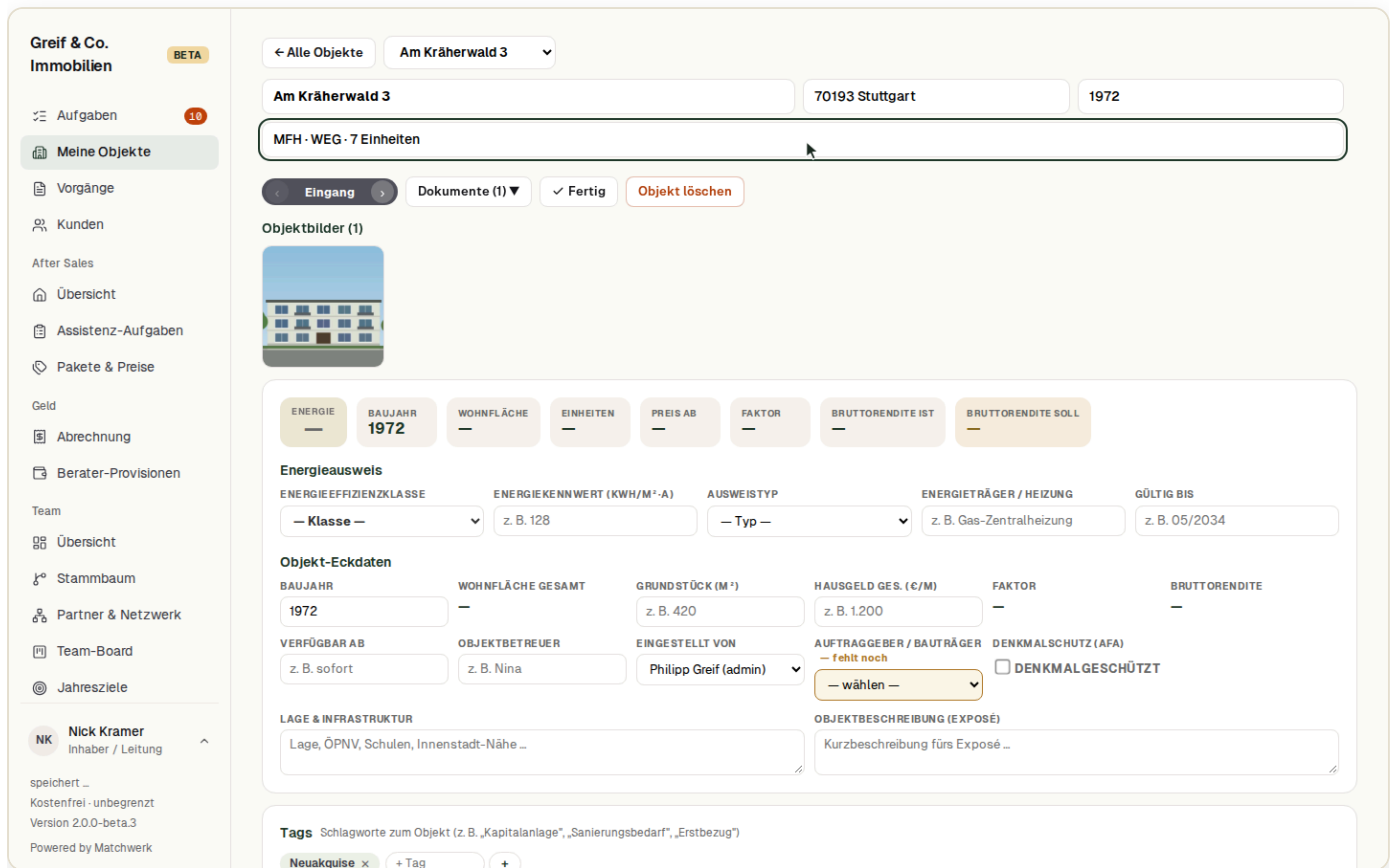
„Verkauft“ lässt sich nur setzen, wenn **alle Einheiten beurkundet** sind. Sonst erscheint die Meldung „Verkauft“ nicht möglich — noch *n Einheiten nicht beurkundet*: Ein Objekt ohne Einheiten kann ebenfalls nicht auf „Verkauft“.

Den Status ändern Leitung und Backoffice. Berater sehen nur den Status.

4 Stammdaten und Energieausweis pflegen

Kopfdaten (Bearbeiten)

1. Im Objekt oben rechts **Bearbeiten** klicken.
2. **Objektname**, **Ort**, **Baujahr** und **Typ / Beschreibung** ändern.
3. Mit **Fertig** zurück zur normalen Ansicht.



Kopfdaten im Bearbeitungsmodus

Energieausweis & Objekt-Eckdaten

Diese Felder sind für Leitung und Backoffice **immer direkt bearbeitbar**:

- **Energieausweis:** Klasse (A+ ... H), Kennwert (kWh/m²·a), Ausweistyp, Energieträger / Heizung, gültig bis.
- **Objekt-Eckdaten:** Baujahr, Grundstück (m²), Hausgeld gesamt (€/Monat), Verfügbar ab, Objektbetreuer, Eingestellt von, **Auftraggeber / Bauträger** (für die Provisionsrechnung), Denkmalschutz.
- **Lage & Infrastruktur** und **Objektbeschreibung (Exposé)** — erscheinen im Exposé.

ENERGIE
E
151 kWh/m²·a

BAUJAHR
1972

WOHNFLÄCHE
—

EINHEITEN
—

PREIS AB
—

FAKTOR
—

BRUTTORENDITE IST
—

BRUTTORENDITE SOLL
—

Energieausweis

ENERGIEEFFIZIENZKLASSE
E

ENERGIEKENNWERT (KWH/M²·A)
151

AUSWEISTYP
— Typ —

ENERGIETRÄGER / HEIZUNG
z. B. Gas-Zentralheizung

GÜLTIG BIS
z. B. 05/2034

Objekt-Eckdaten

BAUJAHR 1972	WOHNFLÄCHE GESAMT —	GRUNDSTÜCK (M²) 690	HAUSGELD GES. (€/M) z. B. 1.200	FAKTOR —	BRUTTORENDITE —
VERFÜGBAR AB nach Absprache	OBJEKTBETREUER Nina	EINGESTELLT VON Philipp Greif (admin)	AUFTRAGGEBER / BAUTRÄGER — fehlt noch — wählen —	DENKMALSCHUTZ (AFA) ☐ DENKMALGESCHÜTZT	

LAGE & INFRASTRUKTUR
Ruhige Hanglage, Bus in 3 Minuten.

OBJEKTBSCHREIBUNG (EXPOSÉ)
Kurzbeschreibung fürs Exposé ...

Energieausweis und Objekt-Eckdaten

Wohnfläche, Faktor und Bruttorendite rechnet Matchwerk aus den Einheiten — die musst du nicht pflegen. Jede Änderung wird nach knapp einer Sekunde automatisch gespeichert.

5 Tags, Historie und Maßnahmen

Tags

Tags sind freie Schlagworte (max. 24 Zeichen) wie „Kapitalanlage“, „Sanierungsbedarf“ oder „Erstbezug“. Im Feld **+ Tag** eintippen und mit **Enter** oder **+** übernehmen; mit **✕** entfernen.

Historie & Maßnahmen

Hier dokumentierst du, **wann was** am Gebäude erneuert wurde. Die Einträge erscheinen nach Kategorie gruppiert im Exposé.

1. **+ Eintrag (Kategorie + Jahr)** klicken — es entsteht eine Zeile mit dem aktuellen Jahr.
2. **Kategorie** wählen: Heizung, Elektrik, Dach, Fassade, Fenster, Steigleitung/Falleitung oder Sonstiges.
3. **Jahr** und **Maßnahme** eintragen. Mit **✕** am Zeilenende löschen.

Historie & Maßnahmen

Wann wurde was gemacht (Dach, Fassade, Heizung, Stränge ...)? Erscheint automatisch im Exposé.

Steigleitung/Falleitung	2026	Strangsanierung beauftragt	✕
Fassade	2022	Fassadenanstrich und Balkonsanierung	✕
Fenster	2021	Neue Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung	✕
Heizung	2019	Gas-Brennwerttherme erneuert	✕
Dach	2016	Dach neu eingedeckt und gedämmt	✕
Elektrik	2014	Elektrosteigleitungen erneuert	✕
+ Eintrag (Kategorie + Jahr)			

Tags und Historie der Hasenbergstraße 12

Die Liste ist nach Jahr sortiert (neueste zuerst). Berater sehen Tags und Historie nur lesend.

6 Objekt wechseln und löschen

Objekt-Wechsler

Oben links im Objekt steht neben **← Alle Objekte** eine Auswahlliste mit allen Objekten — eine Auswahl springt direkt ins gewählte Objekt.



Objekt löschen

Objekt löschen (rot, oben rechts) gibt es nur für die **Leitung**.

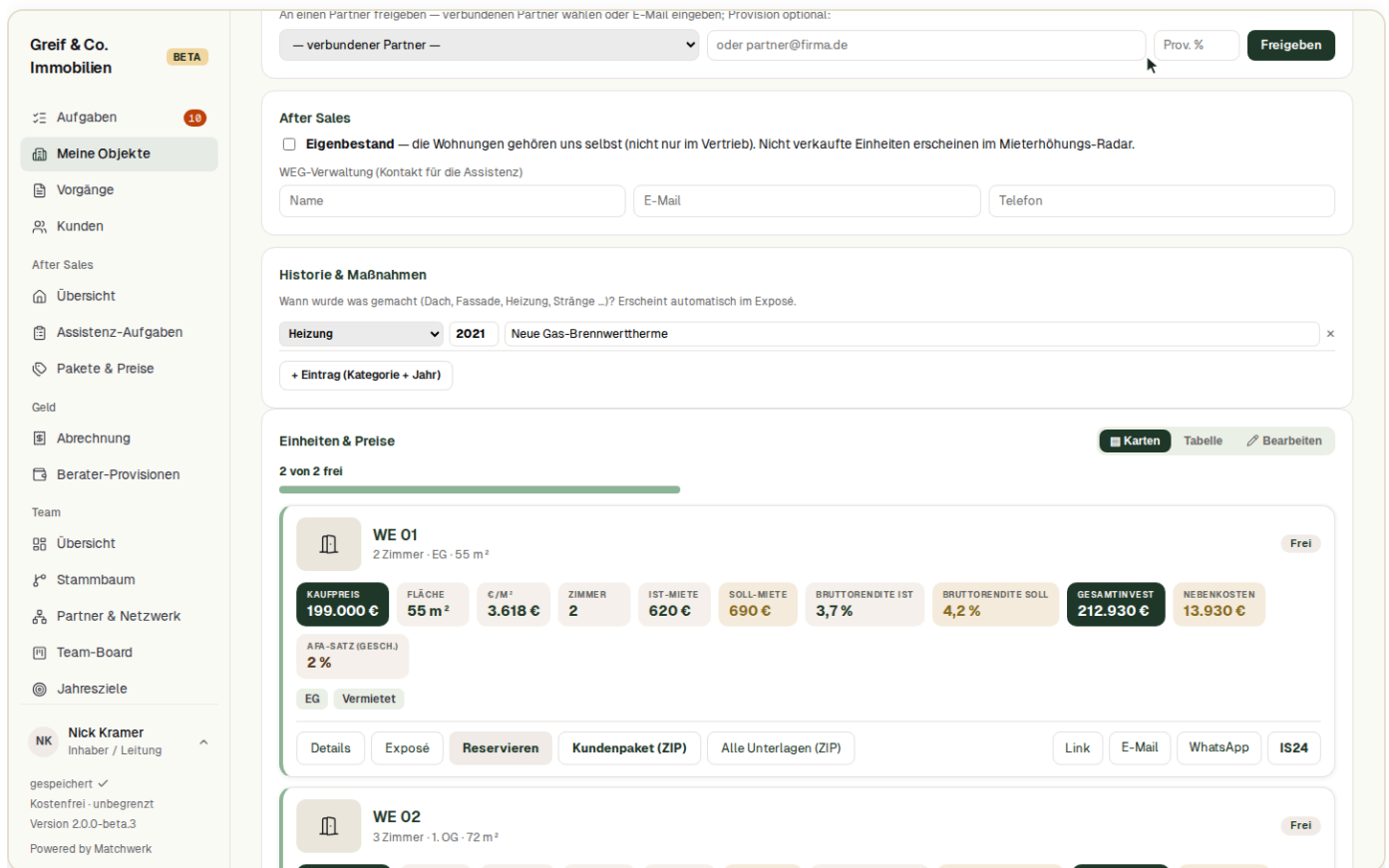
- Hat das Objekt **beurkundete Verkäufe**, lehnt Matchwerk ab: „*Objekt hat beurkundete Verkäufe und kann nicht gelöscht werden.*“
- Sonst folgt eine Sicherheitsabfrage; danach sind **Objekt, Einheiten, offene Vorgänge und Dateien** gelöscht. Das lässt sich nicht rückgängig machen.

A screenshot of the Matchwerk web application interface. The left sidebar shows the user 'Nick Kramer' with the role 'Inhaber / Leitung'. The main content area displays details for object 'WE 03' (2 Zimmer - DG - 61 m²). The 'Kundenpaket (ZIP)' tab is active. A red warning message states: '⚠ Objekt hat beurkundete Verkäufe und kann nicht gelöscht werden.' Below this, a table lists object documents (Objektunterlagen) for 'Lindenstraße 2.pdf', including 'Exposé', 'Energieausweis', 'Teilungserklärung', 'Hausgeldabrechnung 2025', and 'WEG-Protokoll 2026'. To the right, a 'Provisionen (Berater-Sätze)' table shows commissions for 'Tim Vogel' and 'Marlon Weber' at 2.0% each. The bottom of the interface shows the footer: 'Kostenfrei - unbegrenzt Version 2.0.0-beta.3 Powered by Matchwerk'.

Löschen gesperrt: die Lindenstraße 2 ist vollständig beurkundet

7 Objekt aus einer Datei importieren

1. Unter **Meine Objekte** oben rechts **Objekt-Import** klicken.
2. Die Objekt-Datei (**JSON**) auswählen.
3. Matchwerk speichert das Objekt, lädt mitgelieferte Dateien hoch und öffnet das importierte Objekt — hier die Schillerstraße 21 mit zwei Einheiten und einem Historien-Eintrag im Status „Datenraum“.



Die importierten Einheiten der Schillerstraße 21

Aufbau der Datei

- **objekt** — Stammdaten (**id**, **name**, **ort**, **typ**, **baujahr**, **status**, **provision**, **bundesland**), **units** und **historie**.
- **dateien** (optional) — Dokumente mit **name**, **scope** („global“ oder Einheiten-Nr.), **mime** und **dataBase64**.
- **vorgaenge** (optional) — Reservierungen mit **unitNr**, **kunde.name** und **stage**.

id und **name** sind Pflicht; mehrere Objekte gehen als Liste. Gibt es die **id** schon, wird das Objekt **aktualisiert**, vorhandene Dateien werden übersprungen. Importierte Dateien erhalten die Dokumentart „Sonstiges“ — ordne sie danach im Datenraum zu (Kapitel „Datenraum & Dokumente“). Lade die Seite während des Imports nicht neu.

