

## Finanzierung einer Immobilie – Teil 1

### Ermittlung des Finanzierungsbedarfs

Wenn die passende Immobilie gefunden ist, muss die konkrete Darlehenssumme ermittelt werden. Hierfür müssen Sie die Gesamtinvestition berechnen und in die linke Spalte als Mittelverwendung eintragen. Im zweiten Schritt notieren Sie auf der rechten Seite die Mittelherkunft. Die Summen unten müssen übereinstimmen. Aus dieser Berechnung ergibt sich dann automatisch die Höhe des benötigten Bankdarlehens.

• Kaufpreis: _____ EUR	• Eigenkapital: _____ EUR
• Grunderwerbsteuer: _____ EUR	• Eigenleistung _____ EUR (Arbeitsstunden)
• Notar- & Gerichtskosten: _____ EUR	• <b>Bankdarlehen</b> <input type="text"/> EUR
• evtl. Maklerprovision: _____ EUR	
• evtl. Sanierungskosten: _____ EUR	
<b>Mittelverwendung</b> $\Sigma$ _____ EUR	<b>Mittelherkunft</b> $\Sigma$ _____ EUR

#### TIPP 1: Sanierungskosten

Sofern Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen in Eigenleistung erbracht werden, sollten trotzdem die Materialkosten und der volle Handwerkerpreis bei der Gesamtinvestition angesetzt werden. Denn auch Eigenleistungen erhöhen den Wert der Immobilie und werden von der Bank angerechnet.

#### TIPP 2: Inventar

Inventar wie z.B. eine Einbauküche sollten aus dem Kaufpreis herausgerechnet werden, da es nicht zum Wert des Gebäudes zählt und den Zins negativ beeinflussen kann. Oft ist es sinnvoller, Inventar separat über einen privatrechtlichen Vertrag zu kaufen.

#### TIPP 3: Höhe des Eigenkapitals

Sie sollten nur so viel Kredit aufnehmen, wie Sie wirklich benötigen und den Rest der Immobilie durch Eigenkapital finanzieren. Denn der Guthabenzins auf angespartes Kapital liegt derzeit i.d.R. deutlich niedriger als der Darlehenszins. Behalten Sie sich aber unbedingt einen Notgroschen für unvorhersehbare Ereignisse zurück!



## Finanzierung einer Immobilie – Teil 1

### Der Zusammenhang zwischen Zins und Höhe des eingesetzten Eigenkapitals

Je höher der Eigenkapitalanteil beim Kauf einer Immobilie ist, desto besser werden die Konditionen der Bank sein. Denn die Bank hat dann weniger Risiko und das belohnt sie mit einem besseren Zins.

