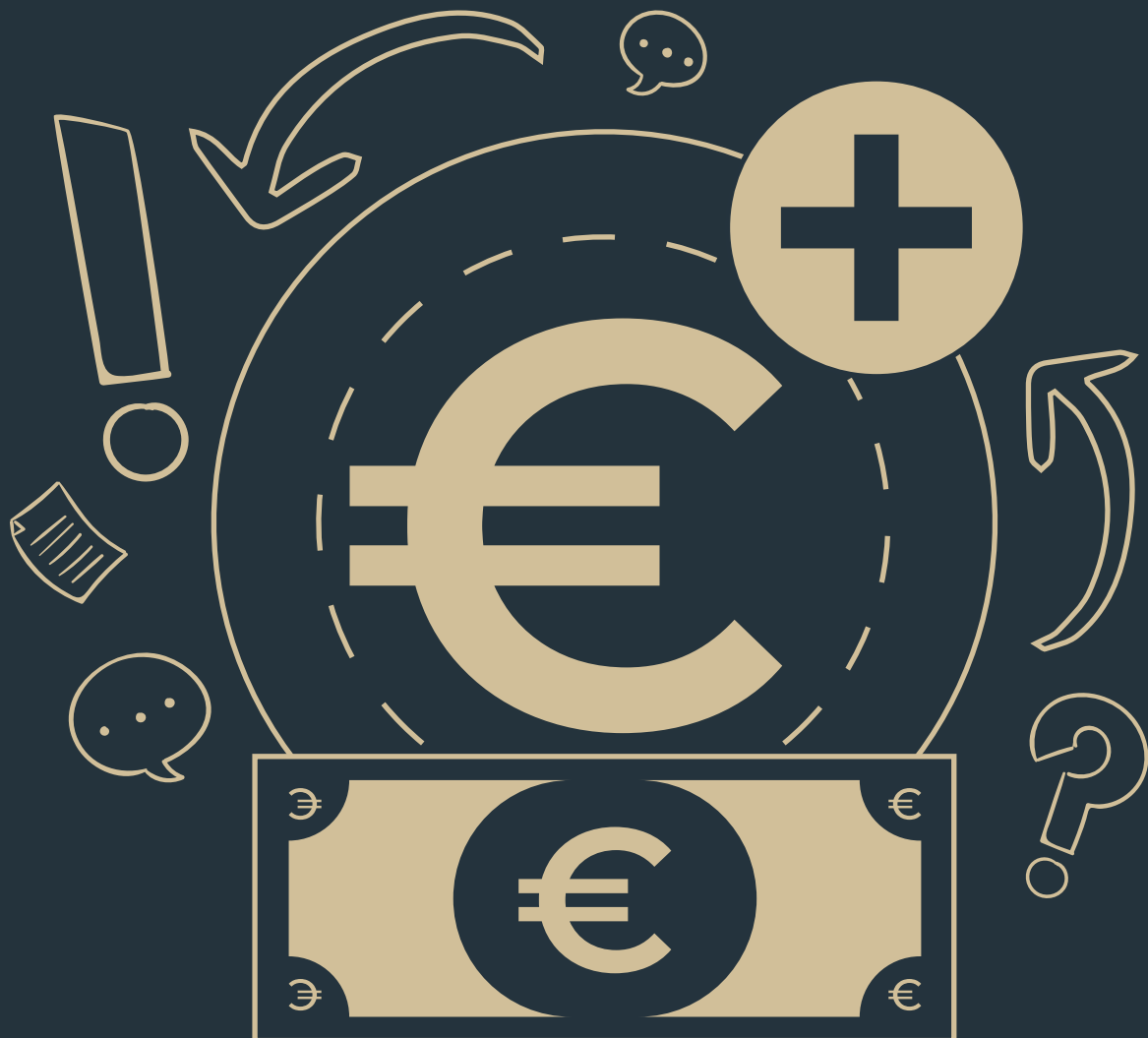


# FINANZIERUNGSGUIDE

DIE SMARTE ART ZU FINANZIEREN



## INHALTSANGABE

1. Vorüberlegungen	3
2. Grundwissen aufbauen	6
3. Berater, Hausbank oder Plattform?	9
4. Unterlagen bei der Bank einreichen	10
5. Haushaltsrechnung auf Ist-Basis	15
6. Wie bewertet die Bank das Objekt?	17
7. Konditionen verhandeln	21
8. Darlehensvertrag - das sollte vereinbart werden	29
9. Finanzierungsbestätigung	31
10. Grundschuld eintragen lassen	32
11. Auszahlung des Darlehens	32
12. Kündigung durch die Bank	33
13. Umschulden oder Verkauf des Objektes	33
14. Wer bin ich?	35
15. Was ich dir noch auf den Weg geben will	37

# DER SMARTE WEG, IMMOBILIEN ZU FINANZIEREN

Die Finanzierung ist ein entscheidender Faktor auf dem Weg zu einem profitablen Investment. Um dich für die richtige Finanzierung entscheiden zu können, musst du dir im Vorfeld Gedanken über deine strategischen Ziele machen und dich über mögliche Darlehensstrukturen und Kreditrichtlinien informieren.

Deine Aufgabe als Investor ist es, das notwendige Know-how aufzubauen und die Kontrolle im gesamten Prozess zu behalten, denn am Ende trägst du die volle Verantwortung für dein Handeln.

Nichts ist schlimmer, als Jahrzehnte mit einem unlukrativen laufenden Darlehen aussitzen zu müssen.

## Wie ist das eBook aufgebaut?

Das eBook ist chronologisch aufgebaut. Es beginnt mit den Vorüberlegungen zur Immobilienfinanzierung und endet mit dem Verkauf deines Objektes.

1

## VORÜBERLEGUNGEN

Um die passende Finanzierungsstruktur für deine Immobilie und dein Portfolio zu finden, musst du dir bestimmte Fragen beantworten:

### 1. Was willst du kaufen?

Es ist ein großer Unterschied, ob du Mehrfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen kaufst. Wie du später lernen wirst, ist die Bewertung ganz unterschiedlich. Aber auch die absolute Höhe der Finanzierungssumme übersteigt bei Mehrfamilienhäusern die von Eigentumswohnungen in der Regel um ein Vielfaches. Wenn du frischer Investor bist, solltest du dir überlegen, ob du erstmal mit kleineren Objekten „üben“ willst. Natürlich sollte nach Möglichkeit bei keiner Finanzierung etwas schiefgehen.

### 2. Wo willst du kaufen?

Auch die Regionen, in denen du tätig wirst, musst du genau herausarbeiten. So finanzieren bestimmte Banken nicht gerne in strukturschwachen Regionen. Allerdings gibt es auch Sparkassen und Volksbanken, die dem Regionalprinzip unterliegen. Das bedeutet, dass entweder der Kunde oder das Objekt in der Region liegen muss. Diese Banken müssen auch in strukturschwachen Regionen finanzieren, wohingegen Privatbanken wie die Deutsche Bank oder die ING Diba sich aussuchen können, wo und zu welchen Konditionen sie bereit sind, zu finanzieren.

### 3. Wie oft willst du kaufen?

Wieviele Immobilien willst du in den nächsten Jahren, insbesondere aber in diesem Jahr, kaufen? Warum ist das wichtig? Die Risikosysteme der Banken schlagen regelmäßig Alarm, wenn ein „frischer“ Kreditnehmer in sehr kurzer Zeit viele Kredite abschließt.

Um nicht immer wieder erneut einen Kreditvergabeprozess bei der gleichen Bank zu starten, macht es unter Umständen Sinn, ein größeres Ankaufsvorhaben auf mehrere Banken aufzuteilen oder direkt Pakete bzw. Mehrfamilienhäuser zu erwerben.

Besteht erstmal eine längere Kreditbeziehung, haben Banken einen Kontoscore. Durch die bestehende Geschäftsbeziehung und die pünktliche Bedienung der Rate entwickelt sich ein bankinterner Bonitätswert. Deswegen solltest du es unbedingt vermeiden, bei einem zusätzlichen Dispo zur Baufinanzierung bei der finanzierenden Bank dauerhaft im Dispo zu sein. Darüber hinaus darfst du auf keinen Fall die Kreditlinien dauerhaft um mehr als 90 Prozent auslasten.

### 4. Wie ist dein langfristiger Status?

Es macht einen großen Unterschied, ob du angestellt oder selbstständig bist. Pauschal würde ich sagen, dass es Angestellte viel leichter haben. Das liegt insbesondere daran, dass sie Gehaltszahlungen dauerhaft und in gleicher Höhe erhalten.

Unternehmer haben zwar die Chance, sehr hohe Einkommen zu erzielen, aber die Schwankungen können für das Kreditengagement ein erhebliches Risiko darstellen. Aber auch für Angestellte kann es schwierig werden, zum Beispiel in der Probezeit oder bei befristeten Beschäftigungsverhältnissen, wo es zu Auflagen kommen kann.

Gründer werden in der Regel in den ersten drei Jahren gar nicht oder nur unter erschwerten Auflagen finanziert. Deswegen sollten junge Investoren nicht überstürzt ihre Jobs kündigen. Denn diese sind die Eintrittskarte, um finanziert zu werden.

Unternehmer müssen höhere Gewinne vorzeigen als vergleichbare Bruttogehälter von Angestellten. Zusätzlich schränkt sich die Bankenauswahl als Unternehmer erheblich ein.

Viele Banken wollen nur Angestellte oder maximal Freiberufler wie Steuerberater oder Ärzte finanzieren. Ein Grund hierfür ist die viel aufwendigere Prüfung von Unternehmen, die bilanzieren müssen. Spezielle Analysten prüfen die Bilanzen und der Prozess ist somit viel aufwendiger.

Die Wahl einer Holding, Stiftung oder einer vermögensverwaltenden GmbH hat große Auswirkungen auf das Finanzierungsvorhaben. Denn einige Banken bieten in solchen Fällen gar keine Finanzierung an, fordern hohen Eigenkapitaleinsatz, kürzere Laufzeiten (die höhere Tilgung bedeuten), Bearbeitungsgebühren und Zinsaufschläge.

Eine weitere wichtige Vorüberlegung ist, wieviel Eigenkapital dir zur Verfügung steht. Bist du jung, hast du für gewöhnlich viel Zeit, aber kein Vermögen. Du musst bei der Auswahl der Objekte vor allem darauf achten, dass die Bank möglichst die gesamten Anschaffungskosten finanziert und dein Eigenkapitaleinsatz möglichst gering ist. Du kannst mit einfachen Mitteln wie der tilgungsfreien Anlaufzeit oder Modernisierung den Einsatz enorm verringern, aber dazu später mehr.

## 5. Strategiefindung

Um die passenden Fremdmittel zu besorgen, muss dein Investitionsansatz klar sein. Verfolgst du klassisches Buy & Hold, eine Sanierungsstrategie oder einen gewerblichen Grundstückshandel (Fix & Flip)? Viele Banken sehen gerade den gewerblichen Grundstückshandel kritisch. Hier fällt in der Regel eine Bearbeitungsgebühr an, die auch fällig wird, wenn du das Objekt nicht bekommst oder bei einer anderen Bank finanzierst.

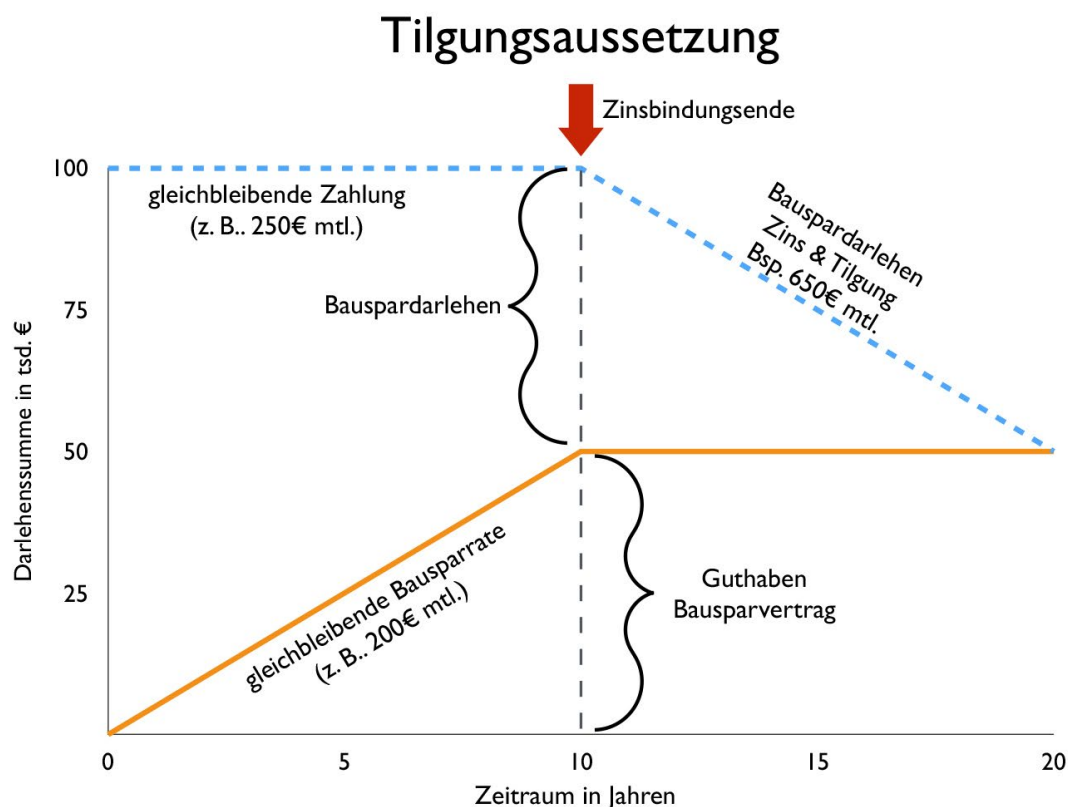
Das liegt vor allem daran, dass dir die Bank das Geld nur kurz verleiht und sich die Abschluss- und Bearbeitungskosten nicht amortisieren, wie es bei einem Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung in einer reinen Buy and Hold Strategie der Fall wäre.

Zudem fehlt beim gewerblichen Grundstückshandel oftmals der Track Record, also die in der Vergangenheit gelungenen Deals. Hier musst du dir vorher Gedanken machen, wie du die Banken für dein Vorhaben gewinnen kannst.

## ECHTE UND UNECHTE ABSCHNITTSFINANZIERUNG

## 1. Echte Abschnittsfinanzierung

Bei der echten Abschnittsfinanzierung endet das Darlehen zu einem bestimmten Zeitpunkt und die Restschuld muss zu diesem Zeitpunkt abgelöst werden. Diese Darlehen werden auch endfällige Darlehen genannt. Die echte Abschnittsfinanzierung wird oft als Tilgungsaussetzung Modell angeboten und parallel wird ein Bausparvertrag abgeschlossen. Bis heute ist mir keine Konstellation bekannt, bei der sich diese Konstruktion mehr gelohnt hätte als ein klassisches Annuitätendarlehen in einer unechten Abschnittsfinanzierung.



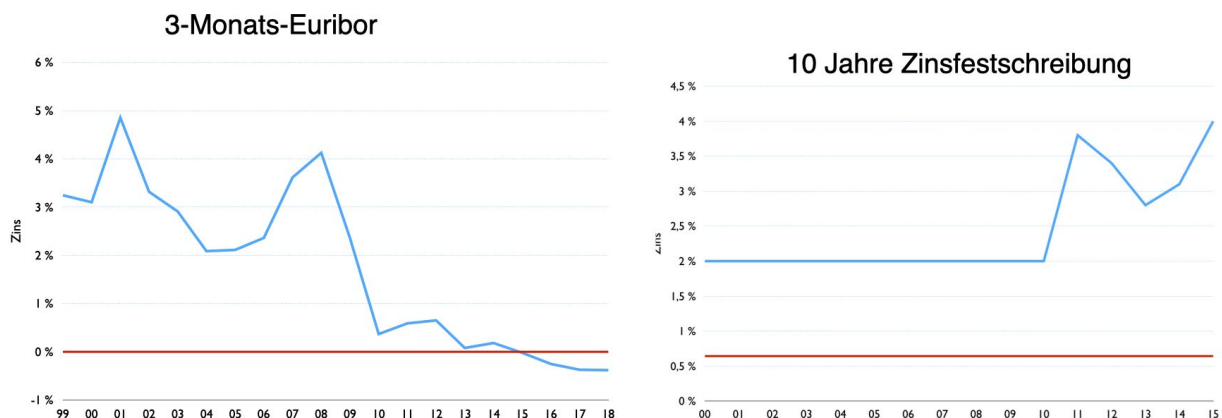
Für Banken hat der Abschluss einer echten Abschnittsfinanzierung inklusive Bausparvertrag einen finanziellen Vorteil. Denn der Berater bekommt zusätzlich zur Vermittlung des Darlehens eine Vergütung in Höhe von 1 Prozent der Bausparsumme. Die Bausparsumme wird in gleicher Höhe wie die Darlehenssumme vereinbart. Bei einem Darlehen von 250 TSD EUR sind das zusätzlich 2.500 EUR Abschlussprovision für den Bausparvertrag.

Ein positives Argument, das für Bausparverträge spricht, erfährst du beim Thema Zinsänderungsrisiko.

## 2. Unechte Abschnittsfinanzierung

Warum heißt es unechte Abschnittsfinanzierung? Oft verwechseln Investoren Zinsbindung und Laufzeit. Die Zinsbindung beträgt beispielsweise 10 Jahre und die Laufzeit 20 Jahre. Das Darlehen endet somit nicht nach der Zinsbindung, sondern wird variabel bis zum Ende der Laufzeit weitergeführt. Der große Vorteil ist, dass zum Ende der Zinsbindung die Bank auch ohne erneute Bonitätsprüfung ein Angebot mit Zinsbindung unterbreiten kann.

### Zinsbindung versus variable Finanzierung



Die Bank wird generell bestrebt sein, dir eine Zinsbindung von über 10 Jahren zu verkaufen.

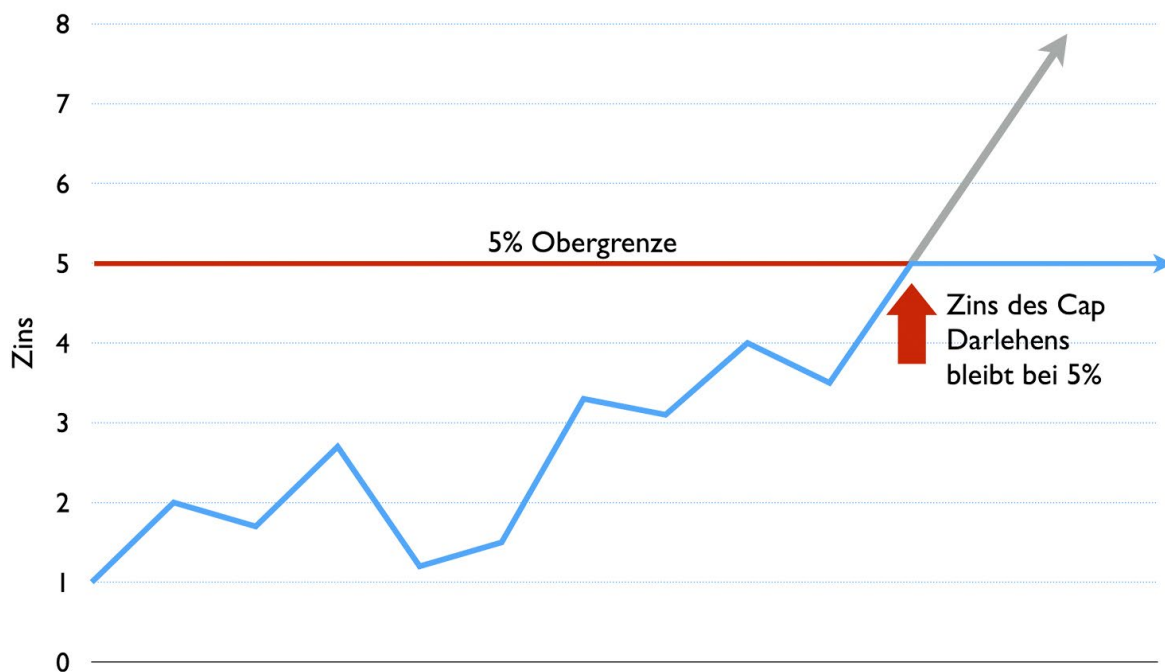
Denn innerhalb einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren kann das Darlehen nur außerordentlich gekündigt werden. Zusätzlich musst du der Bank den Schaden ausgleichen. So hat die Bank über volle 10 Jahre planbare Einnahmen.

Die Zinsbindung verschafft aber auch dir über diesen Zeitraum Planungssicherheit und kann sich beispielsweise für eine klassische Buy & Hold Strategie mit anschließender steuerfreier Veräußerung nach 10 Jahren anbieten.

Die variable Finanzierung bietet dir volle Flexibilität, allerdings wird sie in der Regel nicht proaktiv von Banken angeboten. Du kannst unter Einhaltung der Kündigungsfrist von 3 Monaten jederzeit umschulden oder dein Objekt verkaufen. Dein Vorteil ist der Nachteil der Bank. Deswegen wundern sich Investoren oftmals, wenn sie bemerken, dass die variablen Konditionen gar nicht angeboten werden oder Abwehrangebote mit hohen Zinsen ausgereicht werden. Sollte eine langjährige Kundenbeziehung bestehen, ein hohes Finanzierungsvolumen angefragt werden oder eine Bearbeitungsgebühr gezahlt werden, wird eine Kreditgenehmigung wahrscheinlicher.

Bei der variablen Finanzierung orientiert sich der Zinssatz in der Regel an der Euro Interbank Offered Rate für 3 Monate. Aktuell melden 19 Banken bis 10.45 Uhr Brüsselzeit ihre Angebotszinssätze, zu denen sie sich kurzfristig verschulden würden. Darauf wird üblicherweise je nach Objekt, Vorhaben und Bonität ein Aufschlag von 0,5 bis 3 Prozent erhoben.

Variable Darlehen können durch ein Zins Cap abgesichert werden. Das ist ein Derivat (Finanzinstrument), das den Anstieg des variablen Zinnsatzes über eine zuvor definierte Grenze verhindert.





## BERATER, HAUSBANK ODER PLATTFORM?

Wer ist der richtige Ansprechpartner für dein Finanzierungsvorhaben?

Du kannst wählen zwischen:

1. deiner Hausbank
2. Plattformen wie Interhyp.de, check24.de oder drklein.de
3. Finanzierungsvermittler (Provisionsbasis)
4. Honorarberater

Es lässt sich nicht pauschal beantworten, wer der/die richtige Ansprechpartner/in für dein Vorhaben ist. Grundsätzlich hat jedes Kreditinstitut eigene Kreditrichtlinien, zum Beispiel, dass die Kaufnebenkosten aus Eigenkapital erbracht werden müssen oder das Unternehmen/innen nicht finanziert werden. Auch in Bezug auf die Haushaltsrechnung, die du später kennenlernst, hat jede Bank eigene Vorgaben in punkto Lebenshaltungskosten, Anrechnung der Kaltmiete oder des Zinsänderungsrisikos.

Grundsätzlich hat die Hausbank am meistens Informationen über dich und sollte bei jeder Anfrage mit einbezogen werden. Am Anfang kannst du aus meiner Sicht auch Plattformen wie interhyp.de oder drklein.de nutzen. Diese Kreditvermittler haben einen breiten Zugang zu einer ganzen Reihe von Kreditinstituten und schauen, welche Bank am besten zu dir passt.

Meiner eigenen Erfahrung nach sind die Entscheidungswege bei den Plattformen langfristig zu lang. Denn als erstes muss der Fall bei der Clearingstelle wie interhyp.de oder drklein.de eingereicht werden und erst wenn alles vollständig ist, wird die Anfrage an die finanzierende Bank weitergereicht. Deine Hausbank hingegen ist sofort einsatzbereit und dein Berater hat unter Umständen sogar die Kompetenz, den Kredit selbst zu genehmigen.

In einigen Fällen ist mir zudem bei Vermittlern aufgefallen, dass nicht die besten Konditionen im Vordergrund standen, sondern die Provision. Die Unterschiede sind zum Teil erheblich. Einige Banken zahlen bis zu 3 Prozent Vermittlungsprovision, andere wiederum nur 1 Prozent. Bei einem Darlehen über 500 TSD EUR macht das einen Unterschied von 10 TSD EUR bei 3 Prozent statt 1 Prozent Kreditprovision. Wird zusätzlich ein Bausparvertrag verkauft, kommen nochmal 5.000 EUR dazu und der Kreditvermittler würde für diesen Vorgang 20 TSD EUR Abschlussprovision erhalten.

Ein Honorarberater mit einem Stundensatz von 200 EUR kann für den selben Betrag 2,5 Wochen nur für dich arbeiten. Honorarberater sind in der Regel günstiger, außer bei kleineren Kreditvolumen unter 100 TSD EUR. Denn die Arbeit ist in der Regel Volumenunabhängig dieselbe. Deswegen erheben einige Banken für Darlehen unter 100 TSD EUR einen Zinszuschlag.

Wenn du deine ersten 2 bis 4 Deals machst, kannst du auf Konditionsjagd gehen und die Kreditvermittler nutzen. Wenn dein Portfolio circa 20 Wohnungen aufweist oder auf mehrere Mehrfamilienhäuser skaliert, werden Banken zaghafter mit der Kreditbearbeitung. Denn die Banken sind verpflichtet, dein bestehendes Portfolio bei neuen Kreditentscheidungen mit einzubeziehen. Hier müssen alle Mietverträge, Darlehensverträge und die Restschuld geprüft werden - alles in allem ein hoher Aufwand, der sich für die Bank entsprechend lohnen sollte.

Deswegen läuft es bei vielen Investoren darauf hinaus, das sie nach dem Start zwischen 3 und 5 feste Banken haben, die ihre gesamten Geschäfte finanzieren. Warum nicht nur eine Bank? Wenn es sich um ein kleines Institut handelt, kann es sein, dass du mit deinem Portfolio zu groß für die Bank wirst oder das Geschäft durch einen Vorstandswechsel neu ausgerichtet wird und Großinvestoren nicht mehr im Fokus stehen. Deswegen solltest du von Anfang an auf mehrere Banken setzen.

## 4 UNTERLAGEN BEI DER BANK EINREICHEN

Du hast dir nun Gedanken über deine Strategie gemacht und weißt, mit wem du sie umsetzen willst. Jetzt geht es um die Vorbereitung der Unterlagen. Denn nichts ist schlimmer, als wenn du den Zuschlag für den Deal deines Lebens bekommst und du die Finanzierung nicht rechtzeitig an den Start bekommst.

### Selbstauskunft

Jede Bank will von dir eine Selbstauskunft, die auch Eigenauskunft genannt wird. Ich nenne es erweiterter Hartz 4 Antrag, weil du dich komplett nackig machen musst. In der Selbstauskunft werden insbesondere folgende Dinge abgefragt:

#### Dein Gehalt

Die Bank fordert von dir mindestens die letzten drei Gehaltsabrechnungen. Wenn du variable Gehaltsbestandteile hast, will die Bank meistens die letzten 12, vielleicht sogar 24 Monate Gehaltsabrechnungen sehen. Bei Bonuszahlungen muss immer geprüft werden, ob diese nachhaltig sind (wiederkehrend und nicht einmalig). In der Regel werden das 13. Monatsgehalt, Weihnachts- und Urlaubsgeld akzeptiert.

Prüfe zudem, ob die IBAN auf der Gehaltsabrechnung mit deinem Gehaltskonto übereinstimmt. Manchmal wollen Banken auch die ungeschwärzten Kontoauszüge der letzten drei Monate sehen und prüfen, ob das Gehalt eingegangen ist und keine Rücklastschriften existieren. Rücklastschriften sind in vielen Fällen ein K.-o.-Kriterium.

Manchmal werden 450-EUR-Jobs bar bezahlt, was dazu führen kann, dass diese nicht angesetzt werden können. Auch in der Probezeit tun sich Banken mit einer Kreditgenehmi-

gung schwer, wenn die angestellte Tätigkeit den Lebensmittelpunkt darstellt. Hintergrund ist, dass ein Bank prüfen muss, ob du wirtschaftlich in der Lage bist, den Kredit ohne Störungen zurückzuführen. Unterlaufen der Bank hier Fehler, kannst du unter Umständen den Kredit kündigen, ohne eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen zu müssen. Eventuell muss der Zins auf ein sehr niedriges Niveau abgesenkt werden (Zinssatz für Hypothekenbesicherte Papiere im ersten Rang).

## **Ehepartner, Lebenspartner und Kinder**

Die Bank will wissen, wieviele Personen im Haushalt leben, ob es noch Kinder gibt oder ob du verheiratet bist. Für Kinder erheben Banken in der Haushaltsrechnung eine Lebenserhaltungspauschale in Höhe von 150 bis 300 EUR pro Kind und Monat oder lassen alternativ das Kindergeld als Einnahme weg.

Wenn der/die Lebenspartner/in ohne eigenes Einkommen im Haushalt wohnt (Hausfrau/Hausmann), wird ebenfalls eine Pauschale fällig. Diese kann zwischen 400 bis 600 EUR pro Person und Monat betragen. Die eigene Pauschale für die Lebenserhaltungskosten kann zwischen 600 und 2.000 EUR im Monat betragen. Wie du nachher sehen wirst, wird es in der Haushaltsrechnung bei Banken, die hohe Pauschalen ansetzen, schnell knapp.

## **Schulden und freies Vermögen**

Die Bank muss vor Kreditabschluss prüfen, ob du überschuldet bist und somit nicht finanziert werden darfst. Das liegt in dem Moment vor, indem die Schulden das Vermögen um nur einen Euro überschreiten.

Selbst ein Ratenkredit in Höhe von 2.500 EUR und kein weiteres Vermögen erfüllt die Definition von überschuldet. Darauf sollten besonders junge Menschen achten, die am Anfang ihres Berufslebens Konsumkredite für Küchen, Autos oder Fernseher abschließen.

Für die Kaufnebenkosten will die Bank in der Regel liquides Vermögen wie Tagesgelder oder Kontoguthaben sehen. Selbst wenn die Kaufnebenkosten mitfinanziert werden, müssen diese in der Regel vorgestreckt werden. Das liegt daran, dass der Kredit und die Nebenkosten erst mit Kaufpreisfälligkeit ausgezahlt wird. Denn die Sicherheit geht für die Bank erst mit Erfüllung der Kaufpreisforderung über. Bis dahin können bereits die Grunderwerbsteuer, der Notar und Maklercourtage fällig geworden sein.

Bei Fondsdepots gibt es einige Banken, die diese nicht als Eigenkapital werten, genau wie Rückkaufswerte von Renten und Lebensversicherungen, da hier die kurzfristige Verfügbarkeit nicht gegeben sein muss. Allerdings ist das eher die Ausnahme als die Regel. Im Bereich Vermögen werden diese Positionen angesetzt, ebenso andere Anlagen wie geschlossene Fonds und alternative Beteiligungen.

## Bestehende Objekte

Banken wollen eine unterschriebene Übersicht deiner Immobilien haben. Hier sind insbesondere die Anschrift, Größe, Baujahr, Kaltmiete, Zinsbindung, Zinssatz, Tilgungssatz, Rate und die aktuelle Restschuld wichtig. Zu jedem Objekt braucht die Bank einen Mietvertrag (manchmal zusätzlich den Mieteingang auf dem Konto), die Restschuld zum 31.12 des Vorjahres und den von allen Parteien unterschriebenen Darlehensvertrag. Von der Kaltmiete nimmt die Bank in der Haushaltsrechnung für gewöhnlich einen Abschlag zwischen 10 und 30 Prozent oder rechnet Bewirtschaftungskosten hinzu (pro m<sup>2</sup> etwa 1 bis 2 EUR pro Monat). Gerade bei Objekten mit einer niedrigen Kaltmiete kann die zweite Methode zu Problemen führen.

### Dazu ein kurzes Beispiel:

Das Objekt hat 250 qm Wohnfläche und wird mtl. durchschnittlich für 4 EUR pro qm vermietet.

Die Kaltmiete beträgt somit 1.000 EUR pro Monat. Wenn die Bank nun 20 Prozent der Kaltmiete als Bewirtschaftungskosten und Mietausfallwagnis abzieht, bleiben noch 800 EUR, die in der Haushaltsrechnung als Einnahme angesetzt werden können. Berechnet die Bank hingegen Bewirtschaftungskosten von 2 EUR pro qm/Monat, belaufen sich die Kosten auf 500 EUR pro Monat. Die Mieteinnahme nach Bewirtschaftungskosten und Mietausfallwagnis beträgt somit nur 500 EUR pro Monat. Das sind 300 EUR p. M. weniger als der Kaltmietenabschlag.

Beträgt die monatliche Kaltmiete beispielsweise in der Münchener Innenstadt 25 EUR pro qm, sieht die Rechnung schon anders aus.

Ein Kaltmietenabschlag würde bei 1.250 EUR liegen (6.250 EUR x 20 Prozent = 1.250 EUR)

Die Bewirtschaftungskosten lägen bei 500 EUR pro Monat, identisch zum obigen Beispiel.

Welches Verfahren die Bank anwendet, muss im Einzelnen erfragt werden. Wichtig ist, dass du in deinen Kalkulationen beide Verfahren anwendest, um zu bestimmen, wie es um deine Haushaltsrechnung steht. Ein Beispiel für eine Immobilienübersicht findest du im:

[Downloadbereich](#)

## Finanzierungsobjekt

Die Bank braucht die Daten zum Objekt und insbesondere zur Ausstattung, damit sie die Bewertung durchführen kann. Dazu gehören Fotos, ein Grundbuchauszug, der nicht älter als einen Monat ist, eine Teilungserklärung inklusive Nachträge und Aufteilungsplan, eine Flurkarte, der Mietvertrag, die Wohngebäudeversicherung sowie eine Telefonnummer für eine Innen- und Außenbesichtigung. Je nach Bank können noch weitere Unterlagen dazukommen.

## Finanzierungsstruktur/Gesamtaufwand

Als nächstes musst du in der Selbstauskunft angeben, wie die Immobilie finanziert werden soll. Investoren sind normalerweise bestrebt, möglichst wenig Eigenkapital einzusetzen. Das hat mehrere Gründe:

1. Eigenkapital ist oft der begrenzende Faktor. Denn die Bank will in der Regel, dass du mindestens die Kaufnebenkosten aus Eigenkapital bestreitest. Einige Banken verlangen zusätzlich 10 bis 20 Prozent Eigenkapital für eine Finanzierungsgenehmigung. Nehmen wir an, du hast 50 TSD EUR Eigenkapital und die Kaufnebenkosten betragen 10 Prozent. In diesem Fall kannst du Fremdkapital in Höhe von 500.000 EUR aufnehmen. Will die Bank zusätzlich 10 Prozent Eigenkapital, verringern sich deine Möglichkeiten, Fremdkapital aufzunehmen, auf 250.000 EUR.

2. Immobilien sind nicht sicher und hochspekulative Investments, die immer wieder Überraschungen und somit ungeplante Kosten bereit halten. Deswegen ist eine Sicherheitsreserve wichtig. Wenn du einen Großteil deines Eigenkapitals dafür einsetzt, um bessere Konditionen zu bekommen, aber keine Reserven mehr hast und dadurch bei den nächsten ungeplanten Kosten einen Ratenkredit aufnehmen musst, hast du nichts gewonnen. Falls du dich mit der Kaufpreisfinanzierung (100 Prozent vom Kaufpreis) nicht wohl fühlst, kannst du immer noch über eine höhere Tilgung oder eine längere Zinsbindung nachsteuern.

## Modernisierung

Es ist bei Investoren sehr beliebt, Modernisierungskosten beim Kauf mitzufinanzieren. Das hat mehrere Gründe:

1. Werterhöhende Maßnahmen werden in der Regel bis 20 Prozent vom Kaufpreis problemlos mitfinanziert. Darüber hinaus kann das ganze Projekt als Sanierungsprojekt eingestuft werden. Zu unterscheiden sind zudem die Modernisierungskosten von den Renovierungskosten, wie das Malern oder das Verlegen von Teppichboden. Diese sind für die Bank nicht werthaltig und müssen in der Regel aus dem Eigenkapital getragen werden. Ähnlich sieht es mit Mobiliar wie Küchen aus. Auch hier wird Eigenkapital fällig und Investoren sollten beim Kaufvertrag genau prüfen, ob Küchen im Kaufpreis ausgewiesen werden.

Zusätzlich sollte bei umfangreichen Modernisierungen aufpasst werden, was im Angebot oder auf der Rechnung steht. Schlimmstenfalls kommt es bei der Auszahlung zu Problemen.

Einige Banken zahlen das Geld bei Modernisierungsmaßnahmen bis 25.000 EUR ohne entsprechenden Nachweis (Rechnung oder Angebot) aus. Wichtig ist, das Geld wirklich für eine Modernisierung zu verwenden und nicht zweckzuentfremden, da dies unter Umständen als Kreditbetrug gewertet werden kann. Die Bank reicht die Mittel nämlich nur unter der Bedingung aus, dass der Objektwert (Beleihungswert) durch die Modernisierung steigt.

2. Der zweite Punkt betrifft das Thema Steuerstrategie. Denn Modernisierungskosten sind, sofern sie Erhaltungsmaßnahmen (nicht herstellend) oder herstellend (Balkonanbau, Wohnfläche oder Umnutzung) sind und unter 4.000 EUR zzgl. MwSt. liegen, unter Umständen sofort steuerlich abzugsfähig. Allerdings muss darauf geachtet werden, dass die Grenze für den sogenannten anschaffungsnahen Aufwand in den ersten drei Jahren nach Besitz, Nutzen und Lastenwechsel nicht überschritten wird. Die Grenze beträgt 15 Prozent des Gebäudewertes (ohne MwSt.) und dessen Anschaffungskosten. Deswegen sollten alle Maßnahmen vorab vom Steuerberater freigegeben werden. In diesem Blogartikel erfährst du mehr darüber:

### [Zum Blogartikel](#)

Wenn du es richtig machst, kannst du mit Kreditmitteln Modernisierungen finanzieren und bekommst durch die Steuererstattung einen Großteil des Geldes zurück. Mehr dazu erfährst du im zuvor genannten Artikel.

## **Persönliche Präferenzen**

Banken sind nach der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Einführung erfolgte im März 2016) dazu verpflichtet, eine Analyse zu machen, um ihre Kreditempfehlung zu begründen. Hier geht es vor allem darum, wie hoch die gewünschte Rate, Laufzeit und Tilgung sein soll. Zusätzlich wird gefragt, ob das Darlehen vor Rentenbeginn zurückgeführt werden soll.

## **Schufa-Einverständnis**

Wenn du die Selbstauskunft erstellst, ist am Ende für gewöhnlich eine Einverständniserklärung zur Schufa-Einholung angefügt. Dadurch können die Banken einen Blick in deine Schufa werfen und sehen zum Beispiel, wieviele Konten und Kredite du hast und fordern daraufhin von dir entsprechende Nachweise. Wenn zum Beispiel vier Darlehen gemeldet wurden, will die Bank die vier dazugehörigen Verträge sehen. Sie sehen aber nicht, bei welcher Bank das Konto oder der Kredit abgeschlossen wurde. Zudem wird daraus ersichtlich, ob titulierte Forderungen bestehen.

Banken berechnen mit Hilfe der Schufa, wie hoch die Ausfallwahrscheinlichkeit ist. Dafür können sie auf den Datenschatz der Schufa zurückgreifen. Jede Bank hat unterschiedliche Methoden, wie die Ausfallwahrscheinlichkeit berechnet wird.

Deswegen können bei unterschiedlichen Banken unterschiedliche Wahrscheinlichkeiten herauskommen. Wenn du beispielsweise mehrere Kreditinstitute angefragt hast, unter anderem Sparkassen, Privat- und Genossenschaftsbanken, kannst du durch die kostenlose Auskunft nach Art. 15 DS-GVO herausfinden, wie dein Scorewert ist, da er zuvor berechnet wurde.

Bei einer reinen Konditionsanfrage wirkt sich die Anfrage nicht auf deinen Score aus. Allerdings ist die Anfrage einige Tage für andere Bankpartner sichtbar, bei denen du Angebote einholst. Wenn ein Kreditabschluss erfolgen soll, wird dieser in der Regel bei der Schufa gemeldet.

Jedoch arbeiten nicht alle Banken mit der Schufa zusammen. Wenn in kürzester Zeit viele Kreditabschlüsse gemeldet werden, kann das negative Auswirkungen haben, muss aber nicht.

Du hast es geschafft. Wir sind jetzt mit der Selbstauskunft fertig und schauen uns an, was bei der Bank auf Basis deiner gemachten Angaben folgt.

## HAUSHALTSRECHNUNG AUF IST-BASIS

Die Bank erstellt auf Basis deiner Angaben auf der Selbstauskunft und der Immobilienaufstellung zu Einnahmen und Ausgaben eine Haushaltsrechnung.

Hier siehst du eine Haushaltsrechnung, bei der ein Investor mit drei bestehenden Objekten ein neues Finanzierungsobjekt anfragt. Jede der drei Banken berechnet den gleichen Sachverhalt anders.

BANK 1		BANK 2		BANK 3	
<b>Einnahmen</b>		<b>Einnahmen</b>		<b>Einnahmen</b>	
Unselbständiges Nettoeinkommen	3.404,00 €	Unselbständiges Nettoeinkommen	3.404,00 €	Unselbständiges Nettoeinkommen	3.404,00 €
Kindergeld	192,00 €	Kindergeld	192,00 €	Kindergeld	192,00 €
Mieteinnahmen Bestandsobjekt	875,54 €	Mieteinnahmen Bestandsobjekt	1.030,05 €	Mieteinnahmen Bestandsobjekt	1.030,05 €
Mieteinnahmen Finanzierungsobjekt	532,95 €	Mieteinnahmen Finanzierungsobjekt	627,00 €	Mieteinnahmen Finanzierungsobjekt	627,00 €
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>5.004,49 €</b>	<b>Summe Einnahmen</b>	<b>5.253,05 €</b>	<b>Summe Einnahmen</b>	<b>5.253,05 €</b>
<b>Ausgaben</b>		<b>Ausgaben</b>		<b>Ausgaben</b>	
Lebenshaltungskosten	1.341,46 €	Lebenshaltungskosten	1.280,00 €	Lebenshaltungskosten	1.635,00 €
Mietausgaben	900,00 €	Mietausgaben	900,00 €	Mietausgaben	900,00 €
Raten weiterer Immobiliendarlehen	2.310,67 €	Raten weiterer Immobiliendarlehen	1.552,38 €	Raten weiterer Immobiliendarlehen	1.552,38 €
Rate aktueller Darlehen	876,22 €	Rate aktueller Darlehen	712,61 €	Rate aktueller Darlehen	730,37 €
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>5.428,36 €</b>	<b>Summe Ausgaben</b>	<b>4.776,40 €</b>	<b>Summe Ausgaben</b>	<b>5.066,31 €</b>
<b>Überschuss / Fehlbetrag</b>		<b>Überschuss / Fehlbetrag</b>		<b>Überschuss / Fehlbetrag</b>	
<b>Fehlbetrag</b>	<b>-423,86 €</b>	<b>Überschuss</b>	<b>476,65 €</b>	<b>Überschuss</b>	<b>186,74 €</b>

Oben stehen die Einnahmen. In diesem Beispiel der Lohn (Einnahmen aus nicht selbständiger Arbeit, es gibt darüber hinaus Einkünfte aus Kapitalvermögen, Gewerbebetrieb, sonstige Einkünfte und Einkünfte aus selbständiger Arbeit) und die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Danach kommen die Kosten. Dazu gehören Lebenshaltungskosten (unterschiedliche Pauschalen), Mietausgaben und weitere Verpflichtungen (beispielsweise Unterhalt und Ratenkredite).

Du kannst erkennen, dass unterschiedliche Banken bei den Einnahmen unterschiedliche Höhen ansetzen, bei Bank 1 konkret nur 80 Prozent der Kaltmiete. Wie sieht es bei den Kosten aus?

Die Banken rechnen unter Umständen mit einem höheren Kapitaldienst für Immobilienkredite und nicht mit dem tatsächlichen. In unserem Beispiel schlägt Bank 1 mit 2.310,67 EUR Kapitaldienst zu Buche. Bank 2 rechnet hingegen mit der tatsächlichen Ratenhöhe von 1552,10 EUR. Der Kapitaldienst ergibt sich aus Zins und Tilgung.

Bank 1 darf dich nicht finanzieren, da die Finanzierung wirtschaftlich nicht tragbar ist (-423,86 Euro). Bei Bank 2 und 3 wäre zum Zeitpunkt der Kreditgenehmigung noch ein Überschuss vorhanden. Der Mindestüberschuss sollte etwa bei 200 EUR liegen. Da Banken verschiedene Lebensphasen betrachten müssen, werden wir uns dem Thema Haushaltsrechnung intensiver an anderer Stelle widmen.

Um langfristig finanzierbar zu bleiben, müssen die Mieten gesteigert werden, da nur 80 Prozent in der Haushaltsrechnung angerechnet werden oder wie im vorherigen Kapitel schon erwähnt Bewirtschaftungskosten (1 bis 2 EUR pro qm/mtl.) veranschlagt werden. Einige Banken rechnen unter Umständen mit höheren Belastungen aus dem Darlehen.

Die sich daraus ergebenden Schwierigkeiten werden an folgendem Beispiel deutlich:

Ein Objekt mit einem Kaufpreis von 100.000 EUR, einer Mietrendite von 3 Prozent und einer Annuität (Zins und Tilgung) von 4 Prozent belastet dich monatlich mit circa -133 EUR ( $100 \text{ TSD EUR} \times 3 \text{ Prozent Mietrendite} - 20 \text{ Prozent}$ ) - ( $100 \text{ TSD EUR} \times 4 \text{ Prozent Darlehensrate}$ ). Würdest du das Portfolio mit vergleichbaren Wohnungen skalieren wollen, wären es bei 10 Wohnungen schon ca. -1.330 EUR im Monat. Wenn nun noch Lebenshaltungskosten und Mietausgaben auf der Ausgabenseite hinzugefügt werden, ist eine Unterdeckung vorprogrammiert. Damit Objekte keine Lücke in der Haushaltsrechnung hinterlassen, sollten sie beim aktuellen Zinsniveau (Stand 2021) etwa 5 Prozent Mietrendite erwirtschaften.

Aus der Praxis kann ich dir sagen, dass Investoren immer wieder Probleme mit in die Beratung bringen, die nur schwer heilbar sind. Denn an den bestehenden Objekten mit den dazugehörigen Darlehensverträgen kannst du kurzfristig nichts umkrempeln.

Besonders negative Folgen haben teure Neubau- oder Denkmalsanierungen, bei denen so gut wie kein Eigenkapital eingebracht wurde.

Jetzt weißt du, dass es wichtig ist, immer einen Überschuss in der Haushaltsrechnung zu haben. Der dritte Punkt ist das Objekt an sich, denn es dient der Bank im Worst Case als Sicherheit.



## WIE BEWERTET DIE BANK DAS OBJEKT?

Die Bank muss das Objekt bewerten, um zu wissen, wieviel Risiko im Falle einer Verwertung einhergeht. Die Bank kann sich nicht darauf verlassen, dass der Kaufpreis optimal verhandelt ist und du günstig einkaufst. Es kann sein, dass der Preis völlig überhöht ist, was für die Bank ein Problem wäre, da sie auf werthaltige Sicherheiten angewiesen ist.

Dabei haben Banken verschiedene Methoden, wie sie den Wert einer Immobilie bestimmen können.

### 1. Einfaches Abschlagsverfahren

Im einfachen Abschlagsverfahren werden vom Kaufpreis zwischen 10 und 30 Prozent abgezogen. Dieses Verfahren wird in der Regel angewandt. Gerade bei Krediten unter 400 TSD und wohnwirtschaftlicher Verwendung gibt es für Banken einige Erleichterungen. Mit dem Abschlagsverfahren kommt es nicht vor, dass der ermittelte Wert über dem Kaufpreis liegt, da die Bank in ihrer Bewertung den niedrigsten Wert ansetzt.

### 2. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist vergangenheitsbezogen. Das Grundstück wird dabei getrennt vom Gebäude betrachtet. Beim Gebäude wird der Zeitwert der Bausubstanz ermittelt. Dazu werden die Normalherstellungskosten (NHK) herangezogen, zum Beispiel aus dem Jahr 2000. Die Frage, die sich hier stellt, ist folgende: Was würde in diesem Jahr eine vergleichbare Immobilie (gleiche Art und Ausstattung) in der Herstellung kosten? Dann werden bei den NHK 2000 noch regionale Korrekturfaktoren für Bundesländer und Ortsgrößen angewandt. So sind die Baukosten in Großstädten über 500.000 Einwohner höher, genauso wie sie im Bundesland Berlin im Vergleich zum Saarland höher sind. Im Anschluss wird der aktuelle Neubauwert ermittelt, indem der Wert aus dem Jahr 2000 inklusive der Korrekturfaktoren mit dem Baupreisindex multipliziert wird. Danach erfolgt der Altersabschlag, um den Gebäudezeitwert zu bestimmen.

### 3. Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren ist gegenwartsbezogen. Es wird geschaut, welche vergleichbaren Immobilien oder Grundstücke am Markt aktuell gehandelt werden oder kürzlich verkauft wurden. Banken dürfen auch die Daten vom Gutachterausschuss anfordern, da sie ein berechtigtes Interesse haben. Hier werden keine Angebotspreise zugrunde gelegt, sondern die echten Kaufvorfälle, die vom Notar an den Gutachterausschuss übermittelt werden.

## 4. Ertragswert

Das Ertragswertverfahren kommt in der Regel bei vermieteten Immobilien zum Einsatz. Es kann zum Teil darauf verzichtet werden, wenn die Wohnung zur Eigennutzung geeignet ist oder die Kreditsumme von 400 TSD EUR nicht überschritten wird. Das Ertragswertverfahren ist in die Zukunft gerichtet und gibt an, welche Erträge zukünftig nachhaltig erzielbar sind.

Wenn Investoren ihre Immobilien gut vermieten und über der üblichen Miete vor Ort liegen, wird die Bank dennoch mit der üblichen Miete rechnen. Steigerungen des Ertragswertes können durch zusätzliche Stellplätze oder das Schaffen von neuer Wohnfläche erzielt werden.

Als erstes wird im Ertragswertverfahren der Bodenwert ermittelt. Hierzu werden für gewöhnlich die Bodenrichtwerte herangezogen. Danach werden die Roherträge ermittelt und im dritten Schritt werden die Mietausfallwagnis, die Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten abgezogen. Danach wird vom Reinertrag noch der Bodenertrag abgezogen und mit dem üblichen Vervielfältiger multipliziert.

### Ein Beispiel:

<b>Rohertrag</b>	21.280 €
▶ <b>Verwaltungskosten</b>	1.200 €
▶ <b>Mietausfallwagnis (5 %)</b>	1.064 €
▶ <b>Instandhaltung</b>	950 €
<b>Reinertrag</b>	18.066 €
<b>Bodenwert (500 qm Grundstück x 250 EUR BRW)</b>	125.000 €
<b>Bodenwert x Liegenschaftszins (4,5 %)</b>	5.625 €
<b>Gebäudeertrag (Reinertrag - Bodenertrag)</b>	12.441 €
<b>Gebäudeertrag x Vervielfältiger</b>	311.025 €
<b>Ertragswert (Gebäudewert + Bodenwert)</b>	<b>436.025 €</b>

## Der Beleihungswert

Banken beziehen sich immer auf den Beleihungswert. Zu diesem Wert sollte die Immobilie jederzeit verkäuflich sein. Dementsprechend vorsichtig sollte dieser Wert ermittelt werden. Er darf den aktuellen Marktwert nicht übersteigen und spekulative Elemente dürfen nicht berücksichtigt werden.

Von dem Beleihungswert ermittelt die Bank noch den 1. bis 3. Rang.

		Darlehensbetrag	Konditionen
<b>Kaufpreis</b>	120.000 €	120.000 €	1,78 %
<b>Marktwert</b>	105.000 €		
<b>Beleihungswert</b>	95.000 €		
<b>1-C, dritter Rang, ungedeckter Personalkredit über 80 Prozent vom BLW</b>	76.000 €	44.000 €	2,4 %
<b>1-B, zweiter Rang, gedeckter Personalkredit von 60 Prozent - bis 80 Prozent vom BLW</b>	57.000 € - 76.000 €	19.000 €	1,8 %
<b>1-A, erster Rang, Realkredit &lt; 60 Prozent vom BLW</b>	57.000 €	57.000 €	1,3 %

Die Bank macht in der Regel ein unechtes Kreditsplitting. Das bedeutet, dass der Investor einen Durchschnittszinssatz angeboten bekommt, in diesem Fall in Höhe von 1,78 Prozent p.a.. Die Bank teilt das Darlehen in die besagten Bereiche ein.

Investoren können auch das echte Splitting wählen. Das macht insbesondere Sinn, wenn du den Bereich 1-C (hier 2,4 Prozent p.a.) und 1-B (1,8 Prozent p.a.) schneller tilgst als den 1-A Bereich (1,3 Prozent p.a.). Ein Realkredit hat in etwa das gleiche Ausfallrisiko wie eine Bundesanleihe (kaum Risiko). Hier kann sich die Bank sehr günstig Geld am Kapitalmarkt beschaffen, indem sie Anleihen ausgibt, die mit Grundpfandrechten besichert sind (Bereich 1-A).

Willst du als Investor Kaufnebenkosten mitfinanzieren, befindest du dich im Bereich 1-C. In unserem Beispiel beträgt der ungedeckte Personalkredit (1-C) bereits 44.000 EUR (Kaufpreis abzüglich 1-B). Dieser Anteil wird Blanko-Anteil genannt und sagt nichts anderes aus, als dass dieser Teil des Kredites nicht durch die Sicherheit gedeckt ist. Hier wird die Rückführung auf die Person abgestellt, denn im Falle einer Verwertung reicht die Objektsicherheit womöglich nicht aus. Um allein den Kaufpreis zu finanzieren, muss der Kreditnehmer eine herausragende Bonität haben.

Wenn du nun die Kaufnebenkosten mitfinanzierst, brauchst du einen guten Beleihungswert. Das heißt für dich, günstig einkaufen und eine hervorragende Bonität vorweisen.

Banken schauen immer auf das gesamte Kreditengagement. Es kann Sinn ergeben, die Kaufnebenkosten direkt zum Start mitzufinanzieren. Denn der Blankoanteil baut sich mit der Zeit erstmal auf, bis er durch Tilgung und Wertsteigerung wieder sinkt.

Deswegen macht ein Bankenwechsel vor allem am Anfang Sinn, da bei einer neuen Bank die Blankoanteile noch nicht ausgereizt sind.

## **Der Beleihungsauslauf**

Der Beleihungsauslauf ist der Betrag, der am Ende finanziert werden soll. In dem vorherigen Beispiel sollen 120 TSD EUR finanziert werden. Der Beleihungswert beträgt 95 TSD EUR. Somit beträgt der Beleihungsauslauf 126 Prozent ( $95 \text{ TSD} \times 126 \text{ Prozent} = \text{ca. } 120 \text{ TSD EUR}$ ). Einige Banken finanzieren Beleihungsausläufe von 125 Prozent, andere 160 Prozent.

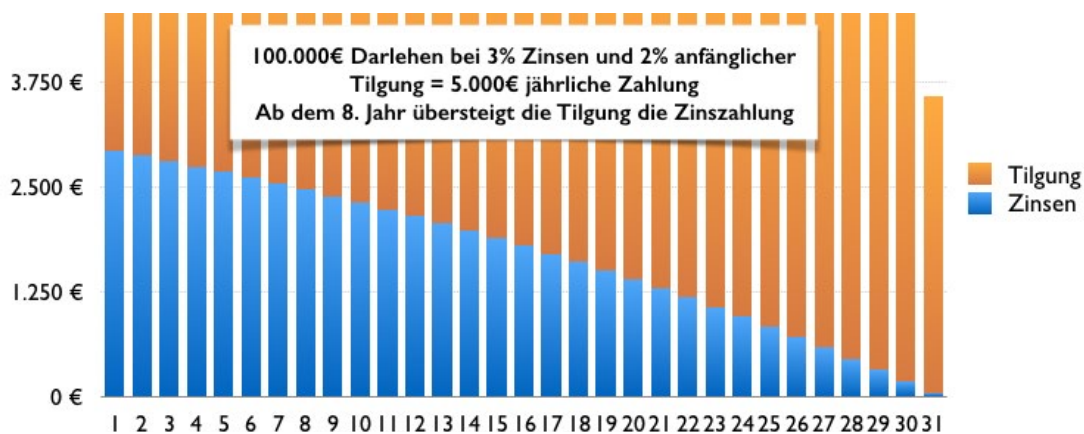
## KONDITIONEN VERHANDELN

Über eine Plattform wie Dr. Klein, Check24 oder Interhyp ist es schwierig, Konditionen mit der Bank direkt zu verhandeln. Ein Kundenberater vor Ort kann dir Feinkonditionen (abgestimmt auf dein Objekt und deine Bonität) oder Sonderkonditionen (bestehender Kunde) erstellen und hat in der Regel einen Handlungsspielraum. Um überhaupt Konditionen verhandeln zu können, macht es Sinn, ein Gegenangebot vorzulegen. Zu diesem Zweck macht eine Anfrage über die oben genannten Plattformen Sinn.

Bei den Konditionen solltest du ein Augenmerk auf die Tilgung und die Zinsbindung legen.

### Die optimale Tilgung

Tilgung ist unwiderruflich verlorene Liquidität bis zum Verkauf oder Umschuldung.



Wie in der obigen Abbildung zu sehen, verschiebt sich in der Annuität (eine Annuität ist eine gleichbleibende Rate, hier 5.000 EUR pro Jahr, in der sich der Zinsanteil und der Tilgungsanteil verschiebt) der Zinsanteil zu Gunsten der Tilgung. Deswegen heißt es anfängliche Tilgung von beispielsweise 2 Prozent oder 2 Prozent Tilgung zuzüglich ersparter Zinsen. Am Ende der Zinsbindung liegt der Tilgungsanteil deutlich höher als am Anfang. Durch einen zu hohen Tilgungssatz kann eine Liquiditätsfalle entstehen, da nur der Zinsanteil der Annuität als Werbungskosten steuerlich absetzbar ist, nicht aber die Tilgung. Mit zunehmender Tilgung verringert sich der Zinsanteil und eine Steuerlast baut sich auf. Das Problem kann sich vergrößern, wenn das Darlehen in kurzer Zeit komplett zurückgeführt wird, um schuldenfrei zu sein. Anstatt Zinsen zu zahlen, zahlst du dann einen großen Teil der Überschüsse an das Finanzamt, und zwar in Form von Einkommenssteuer. Nur eine vermögensverwaltende GmbH (Gewinne werden nicht ausgeschüttet, bei einem Steuersatz von 15 Prozent) eignet sich für die Volltilgerstrategie.

Bei der Tilgung gilt also, so viel wie nötig und so wenig wie möglich. Die Bank wird bei Kaufpreisfinanzierungen versuchen, ihr Risiko zu minimieren und ihrerseits eine höhere Tilgung verlangen. Bei vielen Banken muss das Darlehen in der Restnutzungsdauer oder auch vor Rentenbeginn zurück geführt werden, was ebenfalls zu einer erhöhten Tilgung führen kann. In der Regel vereinbare ich je nach Objekt eine Tilgung zwischen 2 bis maximal 4 Prozent. Bei der Wahl der Tilgung kommt es auf viele Faktoren an und es muss immer eine individuelle Prüfung stattfinden, weswegen du diesen Wert nicht einfach übernehmen kannst.

## Die optimale Zinsbindung

Du hast im Bereich Grundwissen schon den Unterschied zwischen echter und unechter Abschnittsfinanzierung kennengelernt. Investoren sollten zur unechten Abschnittsfinanzierung tendieren, denn hier läuft der Vertrag erst mit der letzten Tilgungsrate aus, auch wenn der gebundene Zins früher endet (anschließend bis zur kompletten Tilgung variabler Zins). Bei der Wahl der Zinsbindung gibt es keinen pauschalen Wert. Die Dauer der Festschreibung ist abhängig vom Objekt und der Strategie.

## Variable Finanzierung

Variable Finanzierungen eignen sich vor allem für Objekte, die weiter gedreht werden sollen oder zu einem noch nicht bekannten Datum umfangreich saniert oder modernisiert werden sollen.

In der Regel hast du im Vergleich zur 5- oder 10-jährigen Zinsfestschreibung einen höheren Zins und musst Bearbeitungsgebühren zahlen. Der Grund hierfür ist die fehlende Planungssicherheit der Bank. Dafür hast du volle Flexibilität. Sollte sich der kurzfristige Zins (Euribor) nach oben bewegen, steigen deine Finanzierungskosten. Nicht alle Banken bieten variable Darlehen an oder erstellen Abwehrangebote mit hohen Zinsen oder üppigen Bearbeitungsgebühren.

Ich habe in punkto variable Darlehen gute Erfahrungen mit Volks- und Raiffeisenbanken gemacht.

Probleme können bei der Bank vor allem bei Berechnung des Zinsrisikos entstehen. Dazu kommen wir gleich.

## 5 Jahre - die perfekte Zinsbindung

Günstig einkaufen und später umschulden oder modernisieren ist mit einer 5-jährigen Zinsbindung möglich.

In der Regel bekommst du bei einer 5-jährigen Zinsbindung die besten Konditionen. Da wir im letzten Jahrzehnt fallende Zinsen gesehen haben, warst du mit dieser Strategie gegenüber einer längeren Zinsbindung klar im Vorteil. Das heißt aber nicht, dass das so bleibt.

## Modernisierung

In den ersten drei Jahren kannst du die 15-Prozent-Grenze bei Modernisierungen umgehen. Sie besagt, dass Investoren maximal 15 Prozent des Gebäudewertes und der Anschaffungskosten an Erhaltungsmaßnahmen investieren dürfen. Bleibst du innerhalb der ersten drei Jahren nach Anschaffung in dieser engen Grenze, sind die Kosten sofort steuerlich absetzbar und müssen nicht auf 40 oder 50 Jahre verteilt werden. Die 5-jährige Zinsbindung ermöglicht dir, außerhalb der ersten drei Jahre im fünften Jahr eine Umschuldung vorzunehmen und zusätzlich umfangreiche Modernisierungskosten mitzufinanzieren. Das wäre bei einer Zinsbindung von 10 Jahren im fünften Jahr nur unter Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung oder bei einer nachrangigen Besicherung möglich.

Auch ohne umfangreiche Modernisierungen hat diese Variante Vorteile, indem Investoren nur umschulden und sich zusätzliche Liquidität beschaffen. Denn die Bank muss sich bei der Bewertung nicht an den ursprünglichen Kaufpreis halten. Ist der Wert gestiegen, kann mit einer Nachbeleihung neue Liquidität geschaffen werden, die du in neue Deals, Modernisierungen oder Rücklagen investieren kannst.

Die Gefahr besteht allerdings, dass die nächste Bank das Objekt schlechter einwertet (allerdings wurde schon laufend getilgt) oder dass das Zinsniveau steigt. Bei der Kapitalbeschaffung über die Restschuld des bestehenden Darlehens hinaus sollte der Steuerberater mit einbezogen werden (Verwendung der zusätzlichen Darlehensmittel unter steuerlichen Gesichtspunkten).

Auch bei der 5-jährigen Zinsbindung kann es zu Problemen bei der Berechnung des Zinsrisikos kommen.

## 10 Jahre Zinsbindung und mehr

Diese Variante eignet sich für den Start, Buy & Hold Strategien, für Neubau und Denkmalsanierungen.

Eine lange Sollzinsbindung bietet für dich und die Bank Planungssicherheit. Umso länger die Zinsbindung, umso höher ist in der Regel der Zinsaufschlag (ab 5 Jahre Zinsbindung).

Um die Vorteile einer langen Zinsfestschreibung zu verstehen, schauen wir uns die Kündigungsmöglichkeiten von Immobiliendarlehen an. Denn anders als normale Ratenkredite, die mit einer maximalen Vorfälligkeitsentschädigung von 1 Prozent der Restschuld belegt werden können, musst du der Bank bei Immobiliendarlehen innerhalb einer 10-jährigen Zinsbindung den gesamten Schaden ersetzen. Du tauschst Planungssicherheit gegen Flexibilität ein. Berufsunfähigkeit, Arbeitslosigkeit oder gravierende Objektprobleme, die einen Notverkauf notwendig machen, werden zusätzlich durch die Vorfälligkeitsentschädigung belastet.

Die ordentliche Kündigung ist bei einer Zinsbindung von 10 Jahren aufwärts nur unter folgenden Gesichtspunkten möglich:

- einmalig, mit einer Frist von einem Monat zum Ende der Zinsbindung
- jederzeit mit einer Frist von 6 Monaten, 10 Jahre nach **VOLLAUSZAHLUNG!**
- jederzeit mit einer Frist von 3 Monaten nach der Zinsbindung ohne Prolongation (variables Darlehen/unechte Abschnittsfinanzierung)

### **Beispiel:**

Abschluss des Darlehensvertrages mit 15 Jahren Zinsbindung am 17.06.2021. Die Vollauszahlung ist am 30.11.2021 mit der Kaufpreisfälligkeit erfolgt.

Wenn die Zinsbindung am 30.06.2036 endet, kannst du unter Einhaltung einer einmonatigen Frist kündigen.

Das Darlehen wurde am 30.11.2021 voll ausgezahlt, somit kannst du unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist zum 30.05.2032 kündigen.

Achtung: Bei Neubau und Denkmalsanierung wird das Darlehen nach Baufortschritt ausgezahlt. Dem Bauträger wird nicht der volle Kaufpreis überwiesen, sondern scheinweise für den Rohbau, Innenausbau und andere Arbeiten (Auszahlung nach Makler und Bauträgerverordnung MAbV). Die letzte Tranche (Sicherheitseinbehalt von circa 5 Prozent) wird meist erst nach 2 bis 3 Jahren gezahlt. Wird dieser aus dem Darlehen geleistet, ist dieses erst 2 bis 3 Jahre später voll ausgezahlt und die Kündigungsmöglichkeiten verschieben sich dementsprechend.

Der große Vorteil einer Zinsbindung von mehr als 10 Jahren liegt auf der Hand. Bei einer 15-jährigen Zinsbindung und einer umgehenden Auszahlung besteht nach 10 Jahren die jederzeitige Kündigungsmöglichkeit mit der sechsmonatigen Frist bei gleichzeitiger Planungssicherheit.

Zusätzlich kann die Tilgung etwas niedriger gewählt werden, denn die Restschuld ist nach einer 15-jährigen Zinsbindung wesentlich niedriger als bei einer 10- oder 5-jährigen Zinsbindung.

## **Zinsrisiko bei der Bank**

Was passiert nach der Zinsbindung mit dem Zins? Banken sind spätestens nach Einführung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie im Jahr 2016 dazu verpflichtet, eine Risikobetrachtung durchzuführen. Für jedes bestehende Immobiliendarlehen muss ein Zins nach der Zinsbindung festgelegt werden. Dieser wird dann auf die Restschuld nach Zinsbindung zuzüglich des anfänglichen Tilgungssatzes fällig. Einige Banken rechnen mit 6 Prozent Zins zzgl. der anfänglichen Tilgung.



Die Belastung muss sich in der Haushaltsrechnung tragen. Zusätzlich werden keine Mietsteigerungen unterstellt und von den Mieteinnahmen werden ein Abschlag von circa 20 Prozent oder Bewirtschaftungskosten pro qm veranschlagt.

Beispiel	A	B	C	D
<b>Kreditbetrag</b>	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €
<b>Zinsbindung</b>	10 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	0 Jahre
<b>Zinssatz nominal</b>	2,69%	2,69%	2,69%	2,69%
<b>Zinssatz effektiv</b>	2,74%	2,74%	2,74%	2,74%
<b>Tilgungssatz</b>	<b>2,00%</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>	<b>2,00%</b>
<b>Rate</b>	586,25 €	836,25 €	836,25 €	586,25 €
<b>ca. Restschuld</b>	115.621,45 €	81.242,83 €	37.785,33 €	150.000,00 €
<b>8% Restschuld</b>	770,81 €	541,62 €	251,90 €	1.000,00 €
<b>Mieteinnahme</b>	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €
<b>80% Mieteinnahme</b>	480,00 €	480,00 €	480,00 €	480,00 €
<b>Summe</b>	-290,81 €	-61,62 €	228,10 €	-520,00 €

Das ist die Achillesferse vieler Investoren und einer der Hauptgründe, warum sie langfristig nicht finanzierbar bleiben. Denn oft treffen in den Portfolios nach der Zinsbindung zu wenig Mieteinnahmen auf zu hohe Restschulden.

In meinem Beispiel ist das Investment im Fall A, B und D nach der Zinsbindung Cashflow negativ. Im Fall D beträgt die Unterdeckung bei der variablen Finanzierung 520 EUR pro Monat. Der negative Cashflow muss in der Bankenbetrachtung entsprechend mit anderen Einnahmen ausgeglichen werden, beispielsweise mit dem Gehalt (unselbständiges Einkommen). Du solltest genau berechnen, ob das Gehalt ausreicht, da normalerweise Lebenshaltungskosten, Ratenkredite oder Mietausgaben anfallen. Wenn du nun ein Portfolio mit 15 Wohnungen aufbauen willst und wie im Fall A jedes Objekt 290,81 EUR im Monat Cashflow negativ ist, summiert sich das auf -4.362,15 EUR. Im Fall C wäre die Belastung heute höher, aber durch die lange Zinsbindung und die höhere Tilgung ist das Objekt sogar 228,10 EUR Cashflow positiv. Bei 15 Objekten würde es dir 3.421,50 EUR positiven Cashflow in die Haushaltsrechnung hinzufügen.

Die Zinsbindung und Tilgung sollte in Abstimmung mit der Stressannuität erfolgen und Mieteinnahmen sollten laufend gesteigert werden.

Wie kannst du das Zinsrisiko verringern?

Ich bin wirklich kein Fan von Bausparverträgen, allerdings können sie bei der Absicherung der Stressannuität hilfreich sein. Eine Möglichkeit wäre, die Restschuld nach der Zinsbindung durch einen Bausparvertrag abzusichern. Denn in diesem Moment kann die Bank die Rate aus dem Bauspardarlehen nehmen und veranschlagt keine Stressannuität (6 Prozent Zins und 2 Prozent Tilgung).

### Beispiel:

Ursprüngliches Darlehen: 100.000 EUR

Restschuld nach 10 Jahren Zinsbindung: 75.000 EUR

Bausparsumme: 75.000 EUR

Provision für den Vermittler: 750 EUR

Bausparguthaben zum Zuteilungstermin in 10 Jahren (ca. 30 Prozent der Bausparsumme): 22.500 EUR

zusätzliche Ansparrate bis zum Zuteilungstermin: 187,50 EUR

Bauspardarlehen: 52.500 EUR

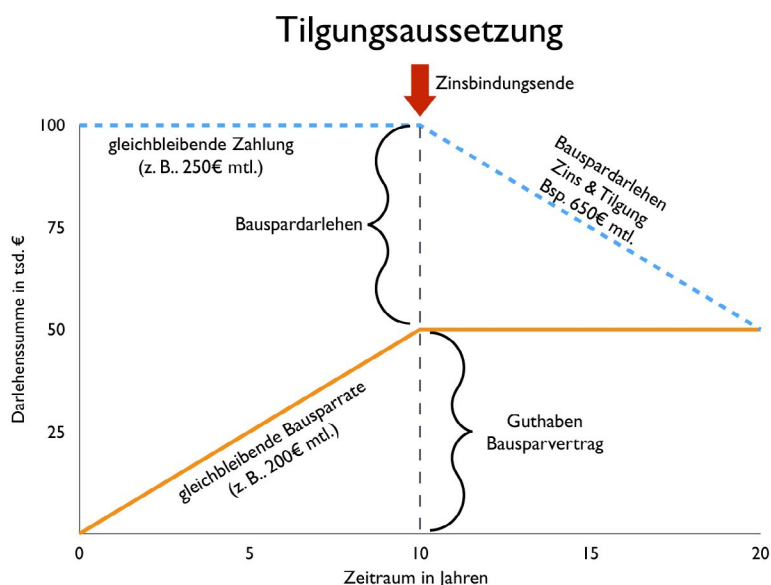
Zins und Tilgung mit 5 Prozent Annuität: 218,75 EUR im Monat ( $52.500 \cdot 0,05/12$ )

Die 8er-Annuität würde 500 EUR im Monat betragen ( $75.000 \text{ EUR} \cdot 0,08/12$ ). Allerdings muss der Bausparvertrag zusätzlich bespart werden und allein deshalb ist diese Variante besser gestellt. Eine höhere Tilgung im Annuitätendarlehen könnte hier den Nachteil ausgleichen. Der Vorteil mit Bausparvertrag beläuft sich in diesem Beispiel auf 281,25 EUR im Monat ( $500 \text{ EUR} - 218,75 \text{ EUR}$ ).

Ein weiterer Vorteil eines Bauspardarlehens ist, dass es jederzeit ohne Vorfälligkeitsentschädigung getilgt werden kann. Der große Nachteil ist die schnelle Rückführung mit Tilgungssätzen von mehr als 4 Prozent. Das angesparte Guthaben verzinst sich kaum. Der Zinsvorteil zur Stressannuität hebt sich oft durch die hohe Tilgung auf.

## Endfällige Darlehen oder Konstantdarlehen

Die Besonderheit bei einem endfälligen Darlehen besteht darin, dass du während der Laufzeit nur Zinsen zahlst und keine Tilgungsleistungen erfolgen. Die Rate für das Darlehen enthält nur Zinszahlungen und keine Tilgung. Parallel muss ein Bausparvertrag abgeschlossen werden, der nach dem Zinsbindungsende das Darlehen ablöst. Und so funktioniert:



Durch die gleichbleibende Zinslast können die Werbungskosten für Zinsen über den gesamten Zeitraum in voller Höhe geltend gemacht werden. Der große Nachteil sind die hohen Abschlusskosten und bei Verkauf innerhalb der Zinsbindung die hohe Vorfälligkeitsentschädigung (keine Tilgung/keine Sondertilgungsoption).

Wertpapier-Depots statt Bausparverträge werden kaum akzeptiert. Falls doch, nur mit eingeschränkter Fondsauswahl und aufgrund der Schwankungen mit überproportionaler Sparrate. Kapital-Lebensversicherungen sind nach dem Wegfall der Steuerbefreiung im Jahr 2005 bedeutungslos geworden.

Wenn die Rate in der Ansparphase aus dem Festdarlehen und die Sparrate des Bausparvertrages identisch ist mit der Darlehensrate des anschließenden Bauspardarlehens, spricht man von einem Konstantdarlehen. Die Rate ist über die gesamte Laufzeit ohne Zinsänderungsrisiko konstant.

Das klassische Annuitätendarlehen ist in den meisten Fällen die bessere Variante.

**Beispiel:**

Das Darlehen beträgt 100.000 EUR, der Zins 2 Prozent und das Festdarlehen wird nicht getilgt. Zur Vereinfachung gehen wir davon aus, dass der Bausparvertrag eine Verzinsung von 0 Prozent aufweist und keine Abschlussprovision fällig wird. Die Laufzeit des Darlehens beträgt 34,69 Jahre. Der Betrachtungszeitraum beträgt 5 Jahre.

**Annuitätendarlehen**

Jahr	Restschuld	Zinszahlung
1	100.000,00 €	1.981,56 €
2	97.981,60 €	1.940,82 €
3	95.922,47 €	1.899,26 €
4	93.821,77 €	1.856,86 €
5	91.678,67 €	1.813,60 €
<b>Summe</b>		<b>9.492,10 €</b>

### Festdarlehen gegen Bausparvertrag

Jahr	Restschuld	Zinszahlung
1	100.000,00 €	2.000,00 €
2	100.000,00 €	2.000,00 €
3	100.000,00 €	2.000,00 €
4	100.000,00 €	2.000,00 €
5	100.000,00 €	2.000,00 €
<b>Summe</b>		<b>10.000,00 €</b>

Das große Problem beim Festdarlehen ist, dass der Zins immer auf die vollen 100.000 EUR berechnet wird, wohingegen der Zins bei dem Annuitätendarlehen nur auf die Restschuld anfällt. Ein Vorteil, der sich mit zunehmender Tilgung vergrößert.

### Vorsicht beim Rentenrisiko

Nicht nur das Zinsrisiko wird berechnet, sondern zusätzlich wird geprüft, ob sich die Belastung aus dem Darlehen in der Rente trägt. Diese Betrachtung wird nur durchgeführt, wenn das Darlehen vor Rentenbeginn nicht getilgt wurde. Du musst den Rentenbescheid und private Vorsorgeverträge einreichen. Im Anschluss wird die Tragfähigkeit geprüft. Falls die Tragfähigkeit nicht gegeben ist, kann eine höhere Tilgung vereinbart werden, um das Darlehen vor Rentenbeginn zurückzuführen. Die Bank geht davon aus, dass ein/e Angestellte/r mit 67 Jahren in Rente geht.

## Darlehensvertrag - das sollte vereinbart werden

Es gibt 4 wichtige Punkte, die - sofern sie von der Bank angeboten werden - immer in meinen Verträgen zu finden sind. Auch in der Beratung achte ich darauf, dass Investoren möglichst vorteilhafte Optionen in den Darlehensvertrag integrieren.

### Tilgungssatzwechsel Option

Durch diese Option hast du das Recht, den Tilgungssatz während der Zinsbindung zweimal kostenlos zu wechseln. Der Korridor beträgt in der Regel zwischen 2 und 10 Prozent. Warum kann das für dich interessant sein? Du kannst mit einer höheren Tilgung einsteigen, um deine Stressannuität zu verbessern. Später kannst du durch die Herabsetzung der Tilgung den Cashflow erhöhen.

Bei kommenden Finanzierungsanfragen nimmt die Bank den ursprünglich vereinbarten Tilgungssatz (z.B. 4 Prozent) und nicht den niedrigsten Tilgungssatz (z. B. 2 Prozent) den du durch diese Option nutzen kannst. Deswegen ist bei Immobilieninvestments strategisches Vorgehen auch aus Finanzierungssicht wichtig, denn das Timing muss bei einer Reduzierung des Tilgungssatzes stimmen.

Banken setzen meistens die Untergrenze für den Tilgungssatz so an, dass das Darlehen in der Restnutzungsdauer des Objekts noch zurückgeführt werden kann.

### Optionales Sondertilgungsrecht

Investoren wollen in der Regel keine Sondertilgungen vollziehen, da dies schädlich für die Eigenkapitalrendite ist. Die Eigenkapitalrendite ist umso niedriger, je mehr Eigenkapital eingesetzt wird. Eigennutzer sehen das anders, da sie Zinsen nicht steuermindernd ansetzen können und ein Eigenheim schlussendlich ein Luxusgegenstand und kein Investment ist.

Warum brauchen wir die Option? Ähnlich wie bei der Tilgungssatzwechsel Option hilft uns diese Möglichkeit bei einem Verkauf innerhalb einer 10-jährigen Zinsbindung. Solltest du außerordentlich kündigen, musst du der Bank den Schaden bis zum Ablauf der 10-jährigen Zinsbindung zahlen. Allerdings musst du so gestellt werden, als hättest du alle Optionen aus dem Vertrag für dich genutzt. Der Zins muss nur auf die Restschuld gezahlt werden und eine Sondertilgung würde diese über die Zeit erheblich mindern. Deswegen vereinbare ich ein Sondertilgungsrecht von 10 Prozent, um im Falle eines Verkaufs innerhalb der Zinsbindung kaum Vorfälligkeitsentschädigungen zahlen zu müssen.

Was macht das konkret aus? Du hast ein Darlehen über 200.000 EUR mit einem Zins von 1,9 Prozent, einer Tilgung von 2 Prozent und einer 10-jährigen Zinsbindung abgeschlossen. Die Zinsbindung läuft in 9 Jahren ab. Die Restschuld beträgt zum Kündigungsdatum 195.625,26 EUR. Ohne Sondertilgungsoption würde die Vorfälligkeitsentschädigung 33.718,99 Euro betragen. Mit einem Sondertilgungsrecht von 10 Prozent würde die Restschuld lediglich 15.488,69 EUR betragen.

Die Banken bieten entweder die Tilgungssatzwechsel Option oder 10 Prozent Sondertilgung an, aber meistens nicht beides, da in diesem Fall die Vorfälligkeitsentschädigung so gut wie zu vernachlässigen wäre. Da du die Tilgung bei der Tilgungssatzwechsel Option auch nach unten anpassen kannst, würde ich diese aus heutiger Sicht der Sondertilgungsoption vorziehen.

## Tilgungsfreie Anlaufzeit

Für Investoren ist Eigenkapital in der Regel der begrenzende Faktor, aber natürlich gibt es auch hier Ausnahmen. Um deine Liquiditätsreserve zu schonen und frisches Eigenkapital für neue Deals zu haben, ist die tilgungsfreie Anlaufzeit ein hervorragendes Instrument. Gerade im Hinblick auf Sanierungsstrategien, bei denen Leerstandszeiten von mehreren Monaten entstehen, ist es hilfreich, wenn keine Liquidität durch Tilgung abfließt. Banken können bis zu 10 Jahre tilgungsfreie Zeit vereinbaren, einige Banken bieten diese Option jedoch außerhalb der KfW-Programme gar nicht an. Was bringt eine tilgungsfreie Anlaufzeit und welche Konsequenzen ergeben sich aus der Nutzung?

Du hast ein Angebot zum Kaufpreis von 100.000 EUR. Durch deine geschickte Verhandlung schaffst du es, dass der Verkäufer die Kosten für den Makler und die Beurkundung des Kaufvertrages übernimmt. Du trägst allein die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 Prozent (in Bayern oder Sachsen - andere Bundesländer haben andere Steuersätze) und die Kosten für die Bestellung der Grundschuld. Diese betragen ca. 0,5 Prozent vom Kaufpreis, den du komplett finanzierst. Um den Deal perfekt zu machen, fragst du die Bank an, ob sie auch die Kaufnebenkosten in Höhe von 4 Prozent vom Kaufpreis mitfinanzieren kann. Die Bank will, dass du diese Kosten aus Eigenkapital bestreitest, allerdings schaffst du es, eine tilgungsfreie Anlaufzeit von 24 Monaten zu verhandeln. Das Darlehen wird mit 2 Prozent getilgt. Du sparst dir pro Jahr 2.000 EUR Tilgung und bekommst somit zeitverzögert die Kaufnebenkosten mitfinanziert. Allerdings erhöht sich der Tilgungssatz minimal für die restliche Laufzeit (nicht Zinsbindung). Bei einer Laufzeit von 30 Jahren würde die fehlende Tilgung auf 28 Jahre verteilt werden. Bei sehr langen tilgungsfreien Anlaufzeiten und kurzen Zinsbindungen kann es zu Problemen mit der Stressannuität kommen. Die Restschuld ist am Ende der Zinsbindung definitiv höher und das Risiko der Bank ist in der tilgungsfreien Anlaufzeit (Blanko-Anteil) durch eine laufende Tilgung nicht gemindert worden.

## Bereitstellungsfreie Zeit

Eine unspektakuläre, aber trotzdem wichtige Option ist die bereitstellungsfreie Zeit. Denn beim Kauf einer Immobilie ist es mit der Beurkundung alleine nicht getan und es können Monate vergehen, bis der Kaufpreis gezahlt wird. Wenn du das Darlehen abgeschlossen hast, stellt dir die Bank das Geld bereit, du rufst es aber nicht sofort ab. In der bereitstellungsfreien Zeit musst du für die Bereitstellung keine Zinsen zahlen, danach verlangen Banken zwischen 1,8 Prozent und 3 Prozent p.a.. Das Problem ist, dass du in der Zeit keine Mieteinnahmen bekommst, da der Kaufpreis noch nicht geflossen ist. Deswegen vereinbare eine bereitstellungsfreie Zeit von mindestens 6 Monaten, je nach Zinsaufschlag (meistens 6 Monate ohne Zinsaufschlag).

Wenn du Neubauten erwirbst, zahlst du nach Baufortschritt und eine bereitstellungsfreie Zeit sollte mindestens 12 Monate betragen. Zusätzlich müssen für abgerufene Tranchen bereits Zinsen gezahlt werden. Wieviel Zinsen auflaufen, bevor die erste Miete fließt, siehst du unten.

### Beispiel:

200.000 € Darlehen / 2 % Zinssatz / 3 % Bereitstellungszins / 5 Monate bereitstellungsfreie Zeit

Abruf Monat	abgerufen	nicht abgerufen	Zinsen	Bereitstellungs- zinsen
<b>Abschluss</b>				
1				
2				
3				
4	30%	70%	100,00€	
5	30%	70%	100,00€	
6	30%	70%	100,00€	350,00€
7	62%	38%	206,67€	190,00€
8	62%	38%	206,67€	190,00€
9	62%	38%	206,67€	190,00€
10	66%	34%	220,00€	170,00€
11	71%	29%	236,67€	145,00€
12	74%	26%	246,67€	130,00€
13	92%	8%	306,67€	40,00€
14	100%	0%	333,33€	0,00€
<b>Gesamtkosten</b>			<b>2.263,35 €</b>	<b>1.405,00</b>

## Finanzierungsbestätigung

Darlehensverträge können nur mit einer Frist von 14 Tagen widerrufen werden. Danach kommst du bei Zinsfestschreibungen nicht mehr ohne Kosten aus dem Vertrag. Nehmen wir an, du unterschreibst den Darlehensvertrag 4 Wochen vor Beurkundung und der Verkäufer springt kurz vor der Beurkundung ab. Du hast dann ein Darlehen, aber kein Objekt. Die Bank wird dir das Geld ohne die Sicherheiten nicht zur freien Verwendung auszahlen. Du zahlst dann eine Nichtabnahmeentschädigung (Berechnung ähnlich der Vorfälligkeitsentschädigung) oder vollziehst einen Pfandtausch. Die Bank muss einem Pfandtausch jedoch nicht zustimmen und das Verfahren ist in der Praxis durchaus umständlich. Besser, du kommst erst gar nicht in diese prekäre Situation, die du mit der Finanzierungsbestätigung verhindern kannst. Achte darauf, dass die Finanzierungsbestätigung verbindlich ist und dass das Objekt (genaue Anschrift und Bezeichnung) sowie die Darlehenshöhe benannt sind. Formulierungen wie „wir können uns vorstellen“ oder „vorbehaltlich einer positiven Objektprüfung“ sind nicht verbindlich und ohne verbindliche Bestätigung einer

Bank solltest du auch nicht beurkunden. Nachdem einer sicheren Abwicklung nichts mehr im Wege steht, kann ein Darlehensvertrag mit Sollzinsbindung unterschrieben werden.

Ein möglicher Nachteil besteht bei der Finanzierungsbestätigung. Wenn du keinen Vertrag unterschrieben hast, können dir die endgültigen Konditionen nicht zugesichert werden. Das Zinsniveau ändert sich ständig und Banken passen die Konditionen laufend an. Mein Tipp ist ein Hinweis an den/die Sachbearbeiter/in bei der Bank, dass du bei anziehenden Zinsen informiert wirst. Dann kannst du die Risiken abwägen und eine Entscheidung treffen.

10

## Grundschuld eintragen lassen

Eine Grundschuld kann eingetragen werden, ohne dass eine Forderung besteht. Sie ist somit abstrakt und nicht akzessorisch (an eine Forderung gebunden, die mit Tilgung erlischt). Sie bleibt bestehen, auch wenn eine Forderung bereits erloschen ist.

Wird ein neuer Kredit aufgenommen, kann die Grundschuld sofort wieder genutzt werden, deshalb ist sie in der Praxis weiter verbreitet als eine Hypothek.

Der Notar beurkundet die Eintragung der Grundschuld, zusätzlich unterschreibst du eine Zweckerklärung. Diese verbindet die Grundschuld mit der Forderung. Beide Unterlagen werden dir in der Regel mit Darlehensabschluss übersandt. Die Unterlagen zur Grundschuldbestellung leitest du an den Notar weiter.

Die Bank sichert sich über einen Zins mit der Grundschuldbestellung für weitere Kosten ab. Hier stehen dann Zinsen bis zu 15 Prozent p.a. darin, die nichts mit dem Darlehenszins zu tun haben. Diese Zinsen sind nur relevant, wenn das Darlehen nicht bedient wird, denn der Bank entstehen bei Ausfall des Darlehens zusätzliche Kosten wie Rechtsverfolgung, Zinsschäden und Zwangsvollstreckung.

11

## Auszahlung des Darlehens

Die rechtzeitige Darlehensauszahlung ist wichtig, denn Verzugszinsen können in erheblicher Höhe anfallen, falls der Kaufpreis verspätet beim Verkäufer eingeht. Damit dir das nicht passiert, darf der Auszahlung nichts entgegen stehen.

Mit der Fälligkeitsmitteilung vom Notar weißt du, wann der Kaufpreis fällig ist.

Wichtig ist, dass du alle Unterlagen vollständig an die Bank geschickt hast (Darlehensvertrag, eventuell Kontoeröffnung, Post-Ident und Zweckerklärung). Denke daran, rechtzeitig



die Grundschild zu bestellen, denn ohne diese wird die Bank das Darlehen nicht auszahlen. In einigen Bundesländern kann die Eintragung der Grundschild Monate dauern. Hier kann unter Umständen eine Rangbescheinigung vom Notar Abhilfe schaffen.

Die Bank sollte dir ein Auszahlungsformular mit dem Darlehensvertrag übersenden. Hier trägst du die Bankdaten aus der Fälligkeitsmitteilung oder dem Kaufvertrag ein. Lass diese bitte nochmals kontrollieren.

Bei Neubauten zahlst du nach Baufortschritt. Oft zahlst man nur einen Teil an den Verkäufer und den Rest direkt an seine finanzierende Bank, um seine Restschuld abzulösen. Hierfür übersendet die Verkäuferbank die Lastenfreistellungserklärung. Sofern du Eigenkapital einbringst, gilt der vorrangige Eigenkapitaleinsatz. Einige Banken wollen, dass du das Geld überweist und sie dann den gesamten Kaufpreis überweisen, anderen reicht der Kontoauszug, dass du den Eigenanteil bereits direkt gezahlt hast.

12

## Kündigung durch die Bank

Voraussetzung für die Kündigung durch die Bank ist, dass die Merkmale des § 498 BGB erfüllt sind. Hierzu muss der Kreditnehmer mit mindestens zwei aufeinander folgenden Raten ganz oder teilweise in Verzug und 2,5 Prozent des Nennbetrags des Darlehens ausstehend sein. Bei einem Annuitätendarlehen mit einer 5 Prozent Annuität würde der Zeitraum etwa ein halbes Jahr bis zur Kündigung betragen.

Das außerordentliche Kündigungsrecht nach 490 BGB besteht nur, wenn in den Vermögensverhältnissen des Darlehensnehmers oder in der Werthaltigkeit der Sicherheit eine wesentliche Verschlechterung eintritt und dadurch die Rückzahlung des Darlehens auch unter Bezugnahme der Sicherheit gefährdet ist.

Schlussendlich solltest du es tunlichst vermeiden, die Raten unpünktlich zu zahlen. Falls eine ordnungsgemäße Rückführung nicht möglich ist, solltest du auf die Bank zugehen und eine einvernehmliche Lösung finden. Wird keine Lösung gefunden und das Darlehen kann auch nach der Kündigung der Bank nicht zurückgeführt werden, wird das Objekt in die Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung überführt. In der Regel passiert beides, denn bei der Zwangsverwaltung bedient sich die Bank an den laufenden Erträgen, wohingegen die Zwangsversteigerung den Verkauf über eine Versteigerung bei Gericht bedeutet.

13

## Umschulden oder Verkauf des Objektes

Wenn du dein Objekt verkaufst, wird der Notar bei deiner Bank die Lastenfreistellungserklärung anfordern. Deine Bank teilt dem Notar mit, welchen Betrag sie vom Verkäufer vereinnahmen will, damit sie einer Löschung in Abteilung 3 im Grundbuch zustimmt. Der

Verkäufer will das Objekt in der Regel lastenfrei übernehmen und seine Grundschulden eintragen, die an der ersten Rangstelle platziert werden sollten. Ein Verkauf ist auch innerhalb der Zinsbindung möglich und stellt nach 490 BGB einen legitimen Grund für eine außerordentliche Kündigung dar. Allerdings muss der Schaden der Bank mit Hilfe der Vorfälligkeitsentschädigung kompensiert werden.

### **Wiederholung, aber wichtig :)**

Die ordentliche Kündigung ist bei einer Zinsbindung von 10 Jahren und mehr nur unter folgenden Gesichtspunkten möglich:

- mit einer Frist von einem Monat zum Ende der Zinsbindung
- mit einer Frist von 6 Monaten, 10 Jahre nach **VOLLAUSZAHLUNG!**
- Nach der Zinsbindung und anschließendem variablen Darlehen jederzeit mit einer Frist von 3 Monaten (unechte Abschnittsfinanzierung)
- variable Darlehen jederzeit mit einer Frist von 3 Monaten

Achtung: Endfällige Darlehen, zum Beispiel gegen Bausparen, enden zu einem konkreten Termin und müssen vollständig zurückgeführt werden. Es sei denn Bauspardarlehen und Vorfinanzierung sind vom selben Institut. In diesem Fall ist keine Kreditprüfung zum Anschlussstermin notwendig. Konkret Bauspardarlehen und Vorfinanzierung über die Deutsche Bank AG. Anders wäre es die Vorfinanzierung über die Deutsche Bank AG und Bauspardarlehen über die Schwäbisch Hall AG. Hier würde die Schwäbisch Hall AG bei Zuteilung des Darlehens eine Kreditprüfung vornehmen.

Wenn das Objekt weiter gehalten werden soll, hast du zwei Möglichkeiten:

Eine Prolongation, das bedeutet die Weiterfinanzierung bei der gleichen Bank wohingegen der Wechsel zu einer anderen Bank, eine sogenannte Umschuldung ist. Bei der unechten Abschnittsfinanzierung kann dir die Bank ein neues Angebot machen, auch OHNE eine erneute Prüfung vorzunehmen.

Umschuldungen oder Prolongationen können zum Anlass genommen werden, das Objekt höher zu beleihen (Umschuldung mit Kapitalbeschaffung) oder zu modernisieren. In beiden Fällen ist vor der Umsetzung die Beratung mit dem/der Steuerberater/in notwendig.

## Wer bin ich?

### Investor, Speaker und Unternehmer



Ich bin Erik Renk, 33 Jahre alt und komme ursprünglich aus Mecklenburg- Vorpommern. Nach meinem Abitur bin ich nach Hamburg gezogen. Schon seit meiner Jugend interessiere ich mich für Investitionen und finanzielle Unabhängigkeit - wahrscheinlich, weil ich beides in meiner Kindheit nicht hatte.

Bei immlab verantworte ich den Bereich Finanzierung und Modernisierungsstrategien. Ich schreibe darüber Artikel und bin in Seminaren und Kursen für diesen Themenbereich als Speaker verantwortlich.

Mein Investitionsansatz sind asymmetrische Risiko-Chancen-Verhältnisse. Das bedeutet, mit überschaubarem Risiko überproportional große Chancen wahrzunehmen. Wenn man sich tief gehend mit Immobilien beschäftigt, kann man erkennen, dass oftmals solche Verhältnisse vorliegen.

Es hängt viel davon ab, das Risiko richtig einzuschätzen, wofür umfangreiches Wissen und Erfahrung auf dem Immobilienmarkt erforderlich sind. Auf diesem Markt bin ich nun seit über 10 Jahren tätig.

Zu oft fokussieren sich Investoren bei ihren Deals nur auf das Thema Mietrendite. Sie freuen sich über kurzfristige Erträge, ohne eine umfangreiche Standortanalyse durchgeführt zu haben und wundern sich, wenn das Investment langfristig komplett unter die Räder

kommt. Dabei muss man mit Blick in die Zukunft gleich mehrere Risiken im Blick haben, wie die Digitalisierung, das Thema künstliche Intelligenz und der demographische Wandel.

Ich kann nur mit dem Kopf schütteln, wenn Menschen ohne Vorwissen und Erfahrung anfangen, Immobilien einzukaufen und diese mit geliehenem Geld finanzieren. Mich erinnert dieses Vorgehen fast ein bißchen an Casino. Oft genug verdienen diese Menschen mit Immobilien kein Geld und können glücklich sein, wenn am Ende eine schwarze Null dasteht.

Da Immobiliengeschäfte komplex sind, führe ich die Objektprüfung nicht alleine durch, sondern arbeite mit einem hochspezialisierten Team von Steuerberatern, Rechtsanwälten und Gutachtern zusammen, die sämtliche Objekte und Strategien auf ihre Tauglichkeit prüfen.

Als erfolgreicher Investor solltest auch du dir ein Team zusammenstellen, mit dem du die Meisterschaft holen willst. Dabei ist es wichtig, in den jeweiligen Bereichen zumindest soviel Know-how zu haben, dass du einschätzen kannst, wer richtig gute Arbeit leistet und wer dich langfristig nicht weiterbringen wird.

## **Was ist mein fachlicher Background?**

Ich bin ein Allrounder im Finanzbereich und kann maßgeschneiderte Strategien entwickeln, die im Anschluss von den jeweiligen Fachexperten umgesetzt werden. Mein Anspruch ist es, mich permanent persönlich und fachlich weiterzuentwickeln, wofür ich seit vielen Jahren fünfstellige Beträge pro Jahr investiere - diese Investitionen erwirtschaften aus meiner Sicht die besten Renditen.

### **Geprüfter Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung (IHK)**

Mit dieser Ausbildung habe ich die Berechtigung, Menschen Immobilienfinanzierungen zu vermitteln und sie in diesem Bereich zu beraten. Ohne diese oder eine vergleichbare Ausbildung ist dies nicht möglich.

### **Geprüfter Finanzanlagenfachmann (IHK)**

Oft werden Fonds oder andere Ansparprodukte zur Tilgung von Immobiliendarlehen herangezogen oder Vermögen muss diversifiziert werden. Mit der Ausbildung zum Finanzanlagenfachmann kann ich über Fonds und andere Kapitalmarktinstrumente beraten und vermitteln.

### **Geprüfter Versicherungsfachmann (IHK)**

Egal ob Wohngebäude oder Mietrechtsschutzversicherung: Im Bereich Immobilien geht es auch um das Thema Haftung und das Absichern von hohen Werten. Mit der Ausbildung als geprüfter Versicherungsfachmann weiß ich, worum es bei Versicherungen geht.

### **Aktuell absolviere ich eine Ausbildung zum Fachberater für Finanzberatung (IHK).**

Durch meine langjährige Berufspraxis wurde ich im Jahr 2020 zusätzlich zum **Fachwirt für Finanzberatung (IHK)** zugelassen.



*„Es ist wichtiger, große Dinge gut zu machen, als kleine Dinge perfekt.“*  
*Ray Dalio*

Es wird in der Praxis vorkommen, dass nicht alles perfekt läuft. Wichtig ist, dass du bei den großen und wichtigen Dingen keine Fehler machst und diese perfekt umsetzt. Beim Thema Finanzierung geht es um mehrere hunderttausend Euro und Zeiträume von mehreren Jahrzehnten. Ob der Tilgungssatz nun 2.1 oder 2.3 Prozent beträgt, ist nicht das Wichtigste. Entscheidend ist, dass du wichtige Bestandteile in den Darlehensvertrag integrierst, die richtige Darlehensform wählst, mit Finanzierungsbestätigungen arbeitest und ein durchdachtes Konzept verfolgst.

Meine Motivation ist es, dir durch dieses eBook dabei zu helfen.

Ich wünsche dir einen erfolgreichen Portfolio-Aufbau

Die besten Investorengrüße aus Leipzig

Erik und das ganze immlab-Team

*Erik Renk*



immlab GmbH & Co. KG  
Gohliser Str. 40  
04155 Leipzig

Geschäftsführer: Erik Renk  
Amtsgericht Leipzig  
Nummer der Firma: HRA 18027

---

[www.immlab.de](http://www.immlab.de)

Social Media



Copyright © immlab 2020  
Fotografie: Lars Johannsohn

