



# IMMOBILIEN- FINANZIERUNG

3

28.01.2024

RATGEBER



ERST-  
FINANZIERUNG

---

UM-/ANSCHLUSS-  
FINANZIERUNG

---

ANLAGEIMMOBILIEN

---

CHECKLISTEN &  
FRAGEN

# VORWORT

Sehr geehrte Immobiliensuchende,

es gibt einen Spruch, der besagt, dass jeder im Laufe seines Lebens eine Immobilie abbezahlt - entweder seine eigene oder die seines Vermieters. Wir möchten Ihnen dabei helfen, Ihre eigenen vier Wände zu erwerben. Mit einem abbezahlten Haus können im Alter Ihre Ausgaben sinken und Sie können Immobilienvermögen erwerben, das Sie an Nachkommen weitergeben können.

Wenn Sie auf der Suche nach Ihrer Traumimmobilie sind, sollten Sie frühzeitig eine Finanzierung in Betracht ziehen. Es gibt zwei Gründe dafür. Erstens sollten Sie wissen, welcher Maximalpreis für eine Immobilie von Ihrer Bank unterstützt wird. Dadurch vermeiden Sie, Zeit mit der Besichtigung von ungeeigneten Häusern zu verschwenden. Zweitens sollten Sie, wenn Sie eine Wunschimmobilie gefunden haben, bereits eine Finanzierungsbestätigung haben. Andernfalls besteht das Risiko, dass Ihr Traumobjekt von einem anderen Interessenten gekauft wird.

Wir beraten Sie gerne bei der Suche nach einer passenden Finanzierung und unterstützen Sie auch bei der Suche nach der richtigen Immobilie. In dieser Broschüre haben wir versucht, die wichtigsten Aspekte der Finanzierung abzudecken. Wenn Sie weitere Fragen haben, zögern Sie bitte nicht, mich zu kontaktieren.

Mit freundlichen Grüßen

Enes Yüce

Immobilienmakler für Eigenheim, Anlageimmobilien & Gewerbe





# INHALT

# AUSGABE 3

**03**

## ERSTFINANZIERUNG

- 01. Bausteine der Immobilienfinanzierung
  - 02. Beleihungswert - Bonität - Eigenmittel - Zinsbindung - Tilgung Besonderheiten u. Ausnahmen
  - 03. Muskelhypothek
  - 04. Zinsgünstige Darlehen
- 

**15**

## FINANZIERUNG VON ANLAGEIMMOBILIEN

- 01. Investment vs. selbstgenutzte Immobilie
  - 02. Die Immobilienleiter erklimmen
  - 03. Zwischenfinanzierung
- 

SEITE 2 | BAUFINANZIERUNG

**11**

## UM-/ANSCHLUSSFINANZIERUNG

- 01. Bank wechseln?
  - 02. Bankwechsel und Zusatzgebühren
  - 03. Wann ist Umschuldung sinnvoll?
  - 04. Forward-Darlehen: Zinssatz sichern
- 

**17**

## FRAGEN & CHECKLISTEN

- 01. Ihre Fragen beim Finanzierungsgespräch
  - 02. Auf das Finanzierungsgespräch vorbereiten
-

# I. ERSTFINANZIERUNG

Der Kauf einer Immobilie kann für Erstinvestoren eine Herausforderung darstellen. Die Verwendung von Fachbegriffen innerhalb der Branche kann zu zusätzlichen Fragen führen. Im Folgenden werden daher die wesentlichen Begriffe erläutert und was bei der Suche nach einem passenden Immobiliendarlehen zu beachten ist. Eine Augenhöhe mit dem Finanzberater sollte hierbei das Ziel sein.



1. Eine Immobilienfinanzierung erfordert viele Entscheidungen, einschließlich der Laufzeit des Darlehens (Zinsbindung), der Tilgungshöhe und der Flexibilität des Darlehens. Kann der Kreditgeber beispielsweise vorübergehend die Tilgung reduzieren oder aussetzen, wenn das Haushaltseinkommen nach der Geburt eines Kindes sinkt? Sind Sonderzahlungen möglich, z.B. nach einer Erbschaft?



**Wenn Sie nach einer Finanzierung suchen, sollten Sie mehrere Anbieter kontaktieren. Es gibt Online-Banken, die Darlehen vollständig aus der Ferne abwickeln. Darüber hinaus gibt es klassische Banken und unabhängige Finanzierer, die umfassende Beratung im persönlichen Gespräch anbieten.**

# II. BAUSTEINE DER BAUFINANZIERUNG



**Der Beleihungswert einer Immobilie beträgt normalerweise 85% des Verkehrswertes abzüglich eines Sicherheitsabschlags. Die Differenz muss aus Eigenmitteln gedeckt werden. Beispiel: Eine Eigentumswohnung mit Verkehrswert 350.000 Euro hat einen Beleihungswert von ca. 297.500 Euro.**

## 02.1 Beleihungswert

Der Beleihungswert dient der Bank als Sicherheit und stellt den Betrag dar, der im Falle einer Zwangsversteigerung oder eines Verkaufs der finanzierten Immobilie erzielt werden kann, falls der Kreditnehmer seinen Verpflichtungen nicht nachkommt. Eine mögliche Wertminderung wird bei der Ermittlung des Beleihungswertes berücksichtigt und führt zu einem Sicherheitsabschlag, wodurch der Beleihungswert unterhalb des Verkehrswertes oder der Baukosten bei Neubauten liegt.

Der Beleihungswert beträgt in der Regel etwa 85 Prozent, kann jedoch je nach Immobilie darüber oder darunter liegen. Die Differenz zwischen Verkehrs- und Beleihungswert muss aus Eigenmitteln gedeckt werden. Zum Beispiel berechnet eine Bank für eine Eigentumswohnung mit einem Verkehrswert von 350.000 Euro einen Beleihungswert von etwa 297.500 Euro.



## **02.2 Bonität**

*Bei der Finanzierung spielt die Kreditwürdigkeit der Kreditnehmer eine entscheidende Rolle. Der wichtigste Faktor hierbei ist das Haushaltseinkommen, welches als Basis für die monatliche Rate dient. Um eine Überforderung zu vermeiden, sollte die Belastung durch Zinsen und Tilgung 30 bis 35 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.*

*Wenn Sie über Vermögenswerte wie zum Beispiel angelegtes Geld oder vermietete Wohnungen verfügen, verbessert sich Ihre Bonität. Allerdings kann die gleichzeitige Aufnahme von mehreren Verbraucherkrediten Ihre Kreditwürdigkeit verschlechtern.*

## **02.3 Eigenmittel**

*Um eine Immobilie zu kaufen, verlangen Finanzinstitute ein Startkapital von 20 bis 25 Prozent des Kaufpreises als Sicherheit. Diese Eigenmittel müssen in Form von Rücklagen vorhanden sein und auch für Kaufnebenkosten wie Maklerprovisionen, Grundsteuern und Notargebühren verwendet werden. Diese Kosten belaufen sich je nach Region auf etwa 10 bis 15 Prozent des Kaufpreises. Wenn die Immobilie 300.000 Euro kostet, müssen im Normalfall etwa 25 Prozent des Betrags (75.000 Euro) angespart werden.*

## 02.4 Zinsbindung.

Viele Darlehensnehmer schließen Verträge mit Laufzeiten von 15, 20 oder sogar 25 Jahren ab, um niedrige Zinssätze für einen längeren Zeitraum zu sichern. Allerdings erhöht sich der Zinsbetrag bei einer längeren Laufzeit, da die finanzierende Bank das Risiko von steigenden Zinsen berücksichtigen muss. Wenn die Immobilie innerhalb von sieben Jahren verkauft werden soll, beispielsweise aufgrund von beruflichen Veränderungen, kann dies zu einem Problem werden. In diesem Fall berechnet die Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung. Eine Möglichkeit, das Zinsrisiko zu verteilen, besteht darin, den zu finanzierenden Betrag auf mehrere Darlehen mit unterschiedlichen Zinsbindungen aufzuteilen. Eine weitere Option wäre, ein Darlehen über fünf Jahre abzuschließen, wenn Sie in diesem Zeitraum eine Erbschaft erwarten, mit der Sie die restliche Darlehensschuld nach Ablauf der Laufzeit begleichen können. Die Immobilie ist in der Regel nach diesem Zeitraum nicht vollständig abbezahlt, daher muss eine Anschlussfinanzierung für die Restschuld abgeschlossen werden

## 02.4 Tilgungsrate.

Gewöhnliche Immobilienkredite umfassen eine monatliche fixe Rate, die sowohl Zinsen als auch Rückzahlungen abdeckt. Je höher die Tilgungsrate, desto schneller erfolgt die Abzahlung der Immobilie. Die meisten

Finanzinstitute erlauben es, den Tilgungssatz während der Laufzeit anzupassen. Diese Option bietet sich besonders an, wenn das Haushaltseinkommen langfristig steigt, z.B. durch eine Gehaltserhöhung. Auch Selbstständige, deren Einkommen Schwankungen unterliegt, können durch flexible Tilgungsraten ihre Hausschulden abtragen.



## 02.6 Besonderheiten und Ausnahmen

Banken behandeln Immobiliensuchende, die ein bestimmtes Alter überschritten haben, oft schlechter, da sie nur noch 15 Jahre bis zur Rente arbeiten können. Um dennoch einen Kredit zu erhalten, können jüngere Personen den Kreditvertrag mitunterschreiben oder überdurchschnittlich hohe Eigenmittel, eine hohe Tilgung oder eine überdurchschnittlich hohe Rente vorweisen. Wenn ein Testament vorgelegt wird, erkennt die Bank, dass die Nachfolge geregelt ist. Somit ist klar, dass ein Erbe den Kreditvertrag übernimmt, wenn die Immobilie nicht vorher abbezahlt wird. Die Banken orientieren sich bei diesen Überlegungen an statistischen Daten und Sterbetafeln. Wenn Sie von diesem Thema betroffen sind, sollten Sie im Voraus mit Ihren Nachfahren darüber sprechen.

Selbstständige müssen zunächst mehrere Jahre erfolgreich tätig sein, um eine Baufinanzierung zu erhalten. In der Regel sichert sich das Institut gegen das höhere Ausfallrisiko mit einem höheren Zinssatz ab. Darüber hinaus müssen Selbstständige Geschäftszahlen wie betriebswirtschaftliche Auswertungen (BWA) der letzten Jahre vorlegen. Bei Angestellten reichen die Einkommensnachweise der letzten drei Monate und Steuerbescheide der letzten drei Jahre.

### **Selbstständiger ist nicht gleich Selbstständiger:**

Bei der Risikoabwägung von Finanzierern kommen Ärzte besser weg als Handwerksbetriebe, da bei Letzteren die Insolvenzgefahr höher liegt. Wenn die Ehepartnerin des selbstständigen Kreditnehmers als Angestellte tätig ist, kann sie den Darlehensvertrag ebenfalls unterschreiben. Somit wird das Risiko eines Kreditausfalls für die Bank auf mehrere Schultern verteilt und führt zu günstigeren Konditionen.

Bei der Planung eines Darlehens sollten staatliche Fördermittel der KfW-Bank in Betracht gezogen werden, da sie als Eigenkapital betrachtet werden. Eine bevorstehende Schenkung kann auch helfen, Eigenmittel zu erhöhen. Es gibt viele Aspekte zu berücksichtigen, wenn es um eine maßgeschneiderte Finanzierung geht.



### **Tipp: Holen Sie Ihre engen Verwandten ins Boot**

Nur 15 Prozent der Mieter haben mehr als 60.000 Euro gespart, was bedeutet, dass sie sich derzeit kein Wohneigentum leisten können. Sie müssen entweder warten, bis sie mehr Geld angespart haben, während die Immobilienpreise weiter steigen, oder sie können ihre Verwandten, wie Eltern oder Großeltern, um finanzielle Hilfe bitten, um eine Immobilie zu erwerben. Wenn Ihre Verwandten eine gute Bonität aufweisen, können sie auch als Bürgen für das Darlehen dienen, falls der Kreditnehmer nicht genügend Sicherheiten oder eine schlechte Bonität hat.

**IM EIGENHEIM  
SCHLÄFT MAN BESSER**



**WIR HELFEN IHNEN BEI DER  
FINANZIERUNG**

[www.enes-yuece.de](http://www.enes-yuece.de)

## 04. Ran an die Fördertöpfe! - Zinsgünstige Darlehen, Zuschüsse etc.



Wenn es um den Bau oder Kauf einer gebrauchten Immobilie geht, gibt es eine Vielzahl von Fördermitteln, die genutzt werden können. Da diese oft verändert werden oder neue Programme hinzukommen, während andere gestrichen werden, können nur allgemeine Informationen gegeben werden.

Einige Programme wie das Baukindergeld werden nur für begrenzte Zeit angeboten. Es ist entscheidend, dass die Anträge im Voraus gestellt werden. Wer beispielsweise erst während der Baumaßnahme oder Wohnungssanierung einen Förderantrag für eine effizientere neue Heizung stellt, geht leer aus.

**Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet die meisten Fördermöglichkeiten.** Die verschiedenartigen Programme gewähren Zuschüsse, die nicht zurückgezahlt werden müssen, oder zinsgünstige Kredite mit tilgungsfreien Anfangsjahren. Die staatliche Bank fördert den Bau oder Kauf eines selbstgenutzten Einfamilienhauses oder einer Wohnung. Die KfW unterstützt auch energetische Sanierungen und besonders energieeffiziente, nachhaltige Investitionen bei Neubauten.

**Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)** fördert Investitionen in erneuerbare Energien wie Solarthermie, Biomasse-Anlagen oder Wärmepumpen.

### **Fördermittel der Länder und Kommunen.**

Die 16 Bundesländer sowie diverse Städte und Gemeinden bieten Unterstützung für den Erwerb von Wohneigentum an, insbesondere für Familien. Diese Förderung ist in der Regel an bestimmte Einkommensgrenzen und eine bestimmte Anzahl von Kindern gebunden. Es empfiehlt sich, Informationen direkt beim jeweiligen Bundesland oder der Gemeinde einzuholen.

**Riester-Rente:** In Deutschland gibt es mehr als 16 Millionen private Riester-Rentenverträge, die vom Staat gefördert werden. Viele Versicherte wissen jedoch nicht, dass sie die angesparten Beträge auch für den Kauf einer Immobilie oder für Modernisierungsarbeiten verwenden können. In diesem Fall wird der bestehende Vertrag in einen Wohn-Riester-Vertrag umgewandelt. Die Kenntnis der derzeitigen Förderregelungen ist für Finanzierungsexperten unerlässlich, egal ob es sich um Bankberater oder freie Finanzierer handelt. Sie berücksichtigen diese Regeln bei der Planung von Darlehen, um sicherzustellen, dass die bestmögliche Finanzierung für ihre Kunden erreicht wird.

Aktuelle und Detaillierte Informationen zu Fördermöglichkeiten finden sich auf folgenden Webseiten:

[www.aktion-pro-eigenheim.de](http://www.aktion-pro-eigenheim.de)

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

[www.deutschland-machts-effizient.de](http://www.deutschland-machts-effizient.de)

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



# III. UM-/ANSCHLUSS-FINANZIERUNG

***In den meisten Fällen ist die Immobilie nach Ablauf der Zinsbindungsdauer von zehn bis fünfzehn Jahren nicht vollständig abbezahlt. In solchen Fällen müssen Sie sich um eine Anschlussfinanzierung bemühen. Sie können entweder beim bisherigen Kreditinstitut bleiben oder sich bereits einige Monate vor Ablauf der Frist auf die Suche nach einem neuen Anbieter für die anschließende Kreditperiode machen.***

## ***01. Wechseln oder bei der aktuellen Bank bleiben?***

Laut § 492a des Bürgerlichen Gesetzbuches ist die finanzierende Bank des ursprünglichen Kredits drei Monate vor Ablauf der Finanzierung verpflichtet, dem Kreditgeber ein Anschlussangebot zu unterbreiten. Dieses Angebot beinhaltet den zukünftigen Nominal- und Effektivzinssatz für eine erneute Runde des Darlehensvertrags.

Der Kreditnehmer kann das Angebot annehmen oder nach besseren Konditionen bei anderen Instituten suchen. Andere Banken, freie Finanzierungsberater oder Online-Portale können bei der Suche nach Anschlussfinanzierung helfen.

Da der Kreditnehmer bereits seine Verlässlichkeit und Fähigkeit, monatliche Raten zu zahlen und einen Teil der Immobilie abzubezahlen, bewiesen hat, ist er für andere Anbieter ein attraktiver Kunde. Einen anderen Anbieter zu wählen, könnte zu einem besseren Angebot führen. Zum Beispiel könnte er durch einen um 0,5 Prozent niedrigeren Zinssatz mehrere tausend Euro in den nächsten Jahren einsparen.





### **Tipp: Sondertilgungen vor Ablauf der Zinsbindung leisten**

Die Sondertilgung ist eine hervorragende Möglichkeit, um die Restschuld des bestehenden Darlehens zu reduzieren, insbesondere wenn mehrere tausend Euro verfügbar sind. Dies ist sinnvoll, wenn die Zinsbindung bald ausläuft. Durch die Senkung der Restschuld wird auch der Anschlusskredit reduziert, was wiederum die Konditionen der Anschlussfinanzierung verbessert.

## **02. Warum ein Wechsel mit Extra-Kosten verbunden ist**

Wenn Sie den Wechsel des Kreditgebers in Betracht ziehen, beispielsweise aufgrund von besseren Zinskonditionen als beim bisherigen Institut, muss man abwägen, ob sich der Wechsel lohnt. Denn ein Wechsel ist mit einer Übertragung der Grundschild an den neuen Darlehensgeber verbunden, was zusätzliche Kosten verursacht. Vor allem bei geringer Restschuld steht diese Gebühr möglicherweise nicht im Verhältnis zur neuen Darlehensofferte.

Beide Banken müssen einer solchen Grundschild-Übertragung zustimmen. Das bisherige Institut erklärt sich bereit, die bestehende Grundschild an die neue Bank abzutreten. Im Gegenzug zahlt die neue, weiterfinanzierende Bank die offene Restschuld an die bisherige aus. Diese Schuldübertragung muss notariell beurkundet werden, und der neue Gläubiger muss im Grundbuch eingetragen werden. Für das Prozedere müssen etwa zwei bis vier Wochen eingeplant werden. Sie als Darlehensnehmer müssen beide Banken ermächtigen, diese Übertragung vorzunehmen. Ansonsten brauchen Sie sich nicht weiter zu kümmern.

## **03. Wann lohnt sich die Umschuldung nach zehn Jahren?**

Viele Darlehensnehmer vereinbaren beim Erstdarlehen eine lange Zinsbindung von bis zu 25 oder sogar 30 Jahren. Die meisten wissen jedoch nicht, dass sie nach zehn Jahren ab vollständiger Auszahlung des Immobiliendarlehens das laufende Darlehen kündigen können. In diesem Fall muss lediglich eine sechsmonatige Kündigungsfrist eingehalten werden, und die Kündigung muss nicht begründet werden.

Die Bank darf in diesem Fall keine Extrakosten (Vorfälligkeitsentschädigung) berechnen. Es ist ratsam, dieses Vorgehen zu wählen, wenn die Zinsen in der Zwischenzeit gesunken sind und es bessere Konditionen für ein Anschlussdarlehen gibt.

# 05. Mit Forwarddarlehen Zinssatz sichern

## Sichern Sie sich den Zinssatz, bevor das Darlehen beginnt

Wenn es um eine Anschlussfinanzierung geht, ist es ratsam, sich nicht erst kurz vor dem Ende der Zinsbindung damit zu befassen. Besser ist es, sich einige Monate oder sogar Jahre im Voraus mit dem Thema auseinanderzusetzen.

**Mit einem Forward-Darlehen können Kredite bis zu 60 Monate vor der Auszahlung zu einem festen Zinssatz verlängert werden.** Wenn die Zinsen zu diesem Zeitpunkt besonders niedrig sind und Erhöhungen in der Zukunft zu erwarten sind, ist es eine gute Option. Banken lassen sich diese langfristige Zinszusage mit einem etwas höheren Zins bezahlen, der auf den regulären Sollzinssatz hinzuaddiert wird.

Es gibt Vorzeit-Kredite, die sechs oder zwölf Monate im Voraus abgeschlossen werden können. Wenn der Vertrag einmal geschlossen ist, gibt es kein Zurück, unabhängig davon, wie niedrig der aktuelle Zinssatz zum Zeitpunkt des Abschlusses war.

Es gibt eine zinsfreie Vorlaufzeit, die bei herkömmlichen Krediten nicht vorhanden ist. Wenn Sie sich für ein Forward-Darlehen entscheiden, entfallen die Bereitstellungsinsen, die normalerweise fällig werden, sobald die Darlehenszusage vorliegt. Stattdessen wird ein "Forward-Zuschlag" auf den Zinssatz erhoben.

**Ein weiterer Vorteil des Forward-Darlehens ist, dass es erst beginnt, sobald die Zinsbindung des aktuellen Kreditvertrages ausläuft.**

Wenn beispielsweise noch zwei Jahre übrig sind, beginnt das Forward-Darlehen erst in zwei Jahren und garantiert Ihnen eine Zinsgarantie über zwölf Jahre.



**Tipp: Betrachten Sie alternative Angebote für die Anschlussfinanzierung**

Jeder, der ein Darlehen aufgenommen hat, sollte sich mit dem Thema der Anschlussfinanzierung auseinandersetzen und Angebote von verschiedenen Instituten einholen. Die Konditionen können erheblich variieren. Viele Verbraucher verzichten darauf, aus Unwissenheit oder Bequemlichkeit.



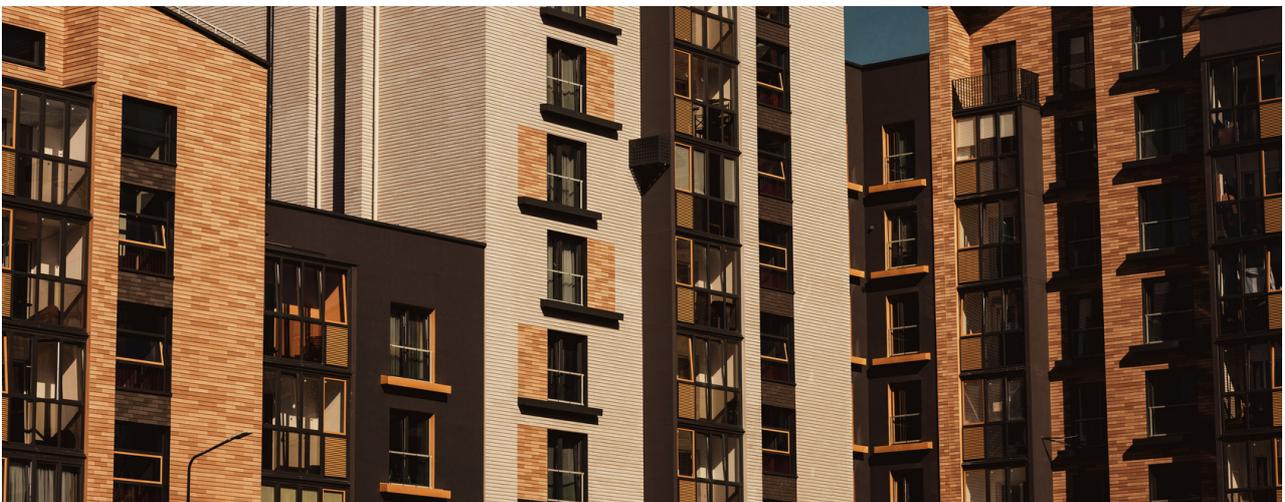
# IV. FINANZIERUNG VON ANLAGEIMMOBILIEN

***Eine steigende Nachfrage nach vermieteten Wohnungen und Häusern als sicherer Kapitalanlage hat sich in den letzten Jahren bei Verbrauchern manifestiert. Diese Form der Anlage erlebt vor allem nach globalen Finanzkrisen einen regelrechten Boom. Dies war nach der Finanzkrise und nach der Euro-Krise der Fall.***

## ***01. Investment vs. selbstgenutzte Immobilien***

*Die Finanzierung einer fremdgenutzten Immobilie unterscheidet sich in einigen Aspekten von der einer selbstgenutzten Immobilie. Wenn es um vermietete Wohnungen oder Häuser geht, können Vermieter bestimmte Ausgaben steuerlich geltend machen. Dazu zählen Renovierungs- und Sanierungsarbeiten sowie Finanzierungskosten.*

*Bei Anlageobjekten sollte der Anteil der Eigenmittel nicht höher sein, als das finanzierende Institut für einen akzeptablen Zinssatz verlangt. Im Allgemeinen beträgt dieser Anteil etwa 20 Prozent des Kaufpreises.*



## 02. Erklimmen Sie die Immobilienleiter durch regelmäßigen Verkauf und Kauf

**Eine vermietete Immobilie kann nach zehn Jahren steuerfrei verkauft werden**, was eine hervorragende Gelegenheit für Investoren darstellt, die ihr Portfolio erweitern möchten. Es ist ratsam, eine Immobilie zu verkaufen, selbst wenn sie noch finanziert wird, um eine wertvollere zu erwerben und höhere Renditen zu erzielen. Die niedrigen Zinsen und die steigenden Immobilienpreise unterstützen diesen Schritt, und es ist möglich, die Zinsbindung für genau zehn Jahre festzulegen. Die für die Finanzierung aufgewendeten Zinsen und die Gebäudeabschreibung können steuerlich geltend gemacht werden. Investoren profitieren auch von einem Wertzuwachs ihrer Immobilien in nachgefragten Regionen. **Der Erlös aus dem Verkauf kann dann in ein größeres Objekt mit höheren Mieteinnahmen investiert werden.**

## 03. Finanzierungslösungen zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen

Ein Überbrückungskredit kann bei einem Immobilienverkauf helfen, wenn der Ertrag als Eigenkapital für ein neues Investment benötigt wird. Dies kann aufgrund der knappen Verfügbarkeit von Immobilien im Markt und der hohen Nachfrage schwierig zu planen sein. Der Kreditnehmer muss über ausreichende Sicherheiten verfügen und der Kredit hat eine Laufzeit von einigen Monaten bis maximal zwei Jahren. Der Zinssatz und die Gebühren sind oft höher als bei einer normalen Baufinanzierung. Einige Banken stellen Überbrückungsdarlehen nur zur Verfügung, wenn sie auch die Immobilienfinanzierung des Kreditnehmers übernehmen.



**Tipp: Der frühe Vogel fängt den Wurm**

Dieses Modell ist besonders geeignet für junge Investoren, die im Zehnjahres-Rhythmus kaufen und verkaufen können. Der Plan ist, mit Ende 20 eine Eigentumswohnung zu erwerben, diese nach einigen Jahren zu verkaufen und ein kleines Mehrfamilienhaus zu erwerben. Nach weiteren zehn Jahren kann das Mehrfamilienhaus wieder zugunsten einer höherwertigen Immobilie verkauft werden. Auf diese Weise kann das Immobilienvermögen kontinuierlich steigen, während man die Immobilienleiter hinaufklettert.

# V. Checkliste

## So bereiten Sie sich auf ein Finanzierungsgespräch vor



- Kennen Sie Fachbegriffe, um auf Augenhöhe mit Finanzierungsexperten sprechen zu können. Wenn Sie diesen Ratgeber lesen, sollte dies kein Problem mehr sein.
- Prüfen Sie, ob nahe Verwandte bereit sind, Ihnen eine Finanzspritze (Schenkung) für den Erwerb einer Immobilie zu geben.
- Klären Sie im Voraus, wer den Darlehensvertrag mitunterzeichnen soll. Bei Paaren unterschreiben in der Regel beide Parteien, um das Risiko auf mehrere Schultern zu verteilen und bessere Konditionen zu erhalten.
- Machen Sie eine Bestandsaufnahme und dokumentieren Sie Ihre Eigenmittel (Tagesgelder, Ersparnis, Versicherungen) mit Ausdrucken und Kopien.
- Bringen Sie Ihre Einkommensnachweise der letzten drei Monate sowie die Steuerbescheide der letzten drei Jahre mit.
- Denken Sie daran, beim Erstgespräch Ihren Personalausweis oder Pass mitzubringen, um sich ausweisen zu können. Nutzen Sie kostenlose Online-Darlehensrechner, um ein Gefühl dafür zu bekommen, wie hoch Ihre monatliche Darlehensrate im Verhältnis zum Immobilienwert sein kann.

Wenn Sie Ihre Traumimmobilie gefunden haben und sich auf das Zweitgespräch mit dem Finanzierungsexperten vorbereiten, gibt es je nach Art des Objekts verschiedene Unterlagen, die Sie vorlegen müssen. Dazu gehören Baupläne und Baugenehmigungen, Flächenberechnungen, Lagepläne, Baubeschreibungen, Grundbuchauszüge, Flurkarten, Objektfotos und Versicherungsnachweise. Machen Sie sich keine Sorgen, da sich der Makler oder die Maklerin um diese Unterlagen kümmert.

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg bei der Suche und dem Abschluss der passenden Finanzierung für Ihr Traumhaus oder Ihre Traumwohnung. Wenn Sie weitere Fragen zu Ihrem Vorhaben haben, helfen wir Ihnen gerne weiter. Zögern Sie nicht, uns anzurufen!

Meine Website enthält auch kostenlose Leitfäden, die verschiedene Aspekte des Immobilienerwerbs vertiefen. Dazu gehören Informationen zur Handhabung von geerbten Immobilien, zur Wertermittlung oder zum notwendigen Energieausweis für Gebäude. Besuchen Sie mich einfach auf:

**[www.enes-yuece.de](http://www.enes-yuece.de)**



# SIE HABEN FRAGEN?

Vereinbaren Sie jetzt einen persönlichen Termin!  
Ich nehme mir gerne Zeit für Sie.



## **Enes Yüce Immobilien**

Waterkampstr. 15  
47169 Duisburg

Mobil: +49 177 8517292

E-Mail: [enes.yuece@web.de](mailto:enes.yuece@web.de)  
[www.enes-yuece.de](http://www.enes-yuece.de)

Hinweis: Dieser Ratgeber wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Enes Yüce Immobilien übernimmt keine Haftung und Gewähr für die Richtigkeit des Inhalts.