

Finanzierungsplan

Datum: _____ Name: _____

VORLAGE-ID **IRR-V01** VERSION **1.0** STAND **JULI 2026**

A — Die Immobilie

Kaufpreis	€ _____
Grunderwerbsteuer (je Bundesland: 3,5–6,5%)	€ _____
Notarkosten (ca. 1–1,5% des Kaufpreises)	€ _____
Grundbucheintragung (ca. 0,3–0,5%)	€ _____
Maklerprovision (0–3,57% je nach Vereinbarung)	€ _____
Renovierung / Erstausstattung (geschätzt)	€ _____
= Gesamtkosten	€ _____

B — Ihr Eigenkapital

Bargeld / Tagesgeld	€ _____
Wertpapiere / ETFs (aktueller Wert)	€ _____
Bausparvertrag (Rückkaufswert)	€ _____
Schenkung / Erbschaft	€ _____
Sonstiges	€ _____
= Eigenkapital gesamt	€ _____
→ Benötigter Kredit (Gesamtkosten – EK)	€ _____

Faustregel: Eigenkapital sollte mind. Nebenkosten (ca. 10–12%) + 10–15% des Kaufpreises abdecken

C — Der Kredit

Kreditbetrag	€ _____
Nominalzins (% p.a.)	_____ %
Tilgungsrate (empfohlen: 2–3%)	_____ %
Monatliche Rate (Zins + Tilgung)	€ _____
Zinsbindung (Jahre)	_____ Jahre
Sondertilgungsrecht (% p.a.)	_____ %
Bank / Anbieter	_____

D — Monatliche Belastung

Monatliche Kreditrate	€ _____
Hausgeld / Nebenkosten (ETW)	€ _____
Instandhaltungsrücklage (1–2% p.a. des Kaufpreises ÷ 12)	€ _____
Versicherungen (Gebäude, Risikoleben)	€ _____
= Gesamte monatliche Belastung	€ _____
Nettoeinkommen Haushalt	€ _____
→ Belastungsquote (Gesamtbelastung ÷ Netto)	_____ %

Richtwert: Belastungsquote sollte unter 35% liegen. Über 40% ist kritisch für Bankgenehmigung.

Notizen / Anmerkungen



immobilien-ratenrechner.de
Kostenlose Vorlage – QR-Code führt zum Online-Rechner