

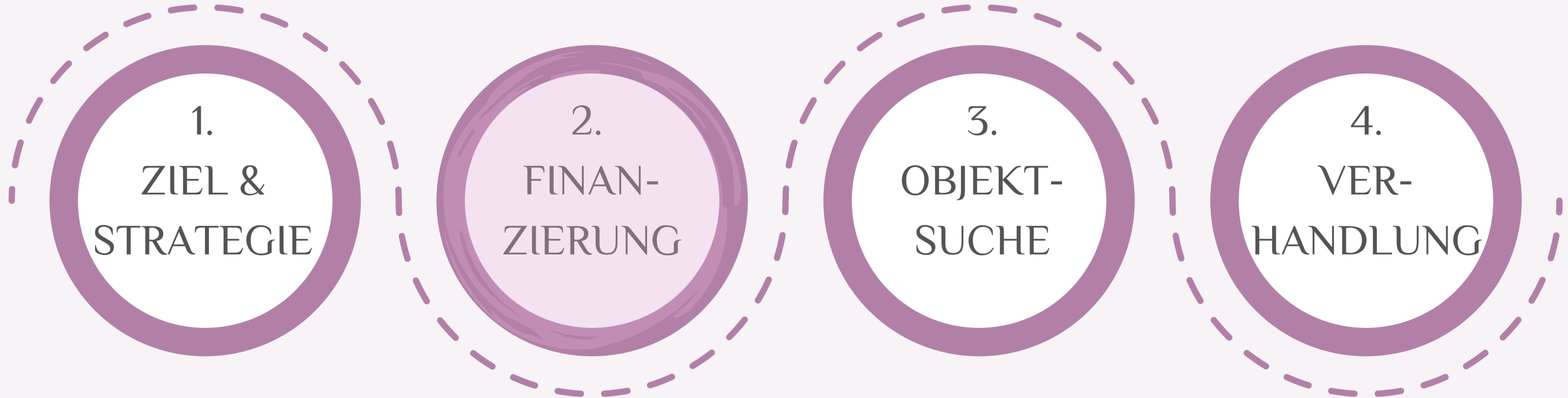
minh parrandier
Financial Mentor | Investor | Speaker



SPECIAL

Finanzierungen von F&F und abbezahlte Immos

DIE 4 SCHRITTE ZUM ERFOLGREICHEN KAUF EINER IMMOBILIE





Fix und Flip Finanzierung

Ziel: Finanzierung muss kurz & flexibel sein.

Bankenlogik: Sie denken in 10–30 Jahren, Fix & Flip ist aber meist 4–18 Monate

Finanzierungsarten:

- Klassischer Bankkredit (variable Finanzierung oder Finanzierung 100% Sond.).
- Co-Investments (einer macht die Arbeit, der andere finanziert, Gewinn wird aufgeteilt)
- Eigenkapital (100% EK).



Variable Finanzierung

Was ist variable Finanzierung?

- Zins ist nicht festgeschrieben, sondern orientiert sich z. B. am EURIBOR Zinsmarkt + 1,5%-6% Zinsaufschlag
- Vorteil: keine teure Zinsbindung, flexibel
- Nachteil: Zinsänderungsrisiko – die Bank kann Zinsen anpassen.
- Du profitierst von einer Finanzierung OHNE langfristige Bindung.
- Du darfst z. B. jederzeit oder ab einem bestimmten Zeitpunkt teilweise oder komplett zurückzahlen, **ohne Vorfälligkeitsentschädigung**.



Variable Finanzierung

Fallstricken:

- Längere Haltedauer als geplant (z. B. Bauverzögerung, Verkauf stockt) → steigende Zinsen können deine Budget-Kalkulation sprengen.
- Banken verlangen hohe Zins-Aufschläge.
- Einige Banken koppeln variable Finanzierungen an Mindestlaufzeiten – „Das Darlehen darf frühestens nach 12 Monaten vollständig zurückgezahlt werden.“ oder : „Vor Ablauf von 9 Monaten sind nur Sondertilgungen bis 20 % erlaubt.“
- Heißt: Selbst wenn du das Objekt nach 6 Monaten verkauft hast, musst du die Zinsen bis zum Ende der Mindestlaufzeit weiterzahlen.



Variable Finanzierung

Immo-Queen Tipp:

- Immer im Kreditvertrag nach „Mindestvertragslaufzeit“ oder „Frühestmögliche Rückzahlung“ suchen.
- Mit dem Banker klare Ablöseoptionen verhandeln – idealerweise jederzeitige Sondertilgung ohne Mindestlaufzeit.
- Lieber kleinen Zinsaufschlag akzeptieren, dafür volle Flexibilität haben.



Variable Finanzierung

✓ Do's:

- Nur nutzen, wenn du Plan B hast (z. B. Zwischenvermietung).
- Gleich bei Bankverhandlung Konditionen für Sondertilgung sichern.
- Variable Finanzierung immer mit Liquiditätspuffer kombinieren.

✗ Don'ts:

- Nicht nutzen, wenn du knapp kalkulierst und keine Rücklagen hast.
- Nicht blind auf „billigen Zins“ schauen – Flexibilität ist entscheidend



Variable Finanzierung

So überzeugst du die Bank:

- Stelle Unterlagen strukturiert & professionell bereit
 - Investorenbrochure
 - Fix und Flip Finanzierungsexposé
- Halte Eigenkapital & Rücklagen für Nebenkosten & Sanierung.

✗ Don'ts:

- Keine „zu schönen“ Kalkulationen vorlegen. Banker merken sofort, wenn Zahlen unrealistisch sind.
- Nicht nur auf den Zinssatz schauen → Flexibilität & Geschwindigkeit sind wichtiger.
- Nie ohne Notarvertrag Finanzierung „fix einplanen“.



Investorenbrochure für Herrn **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Minh Parrandier

XX.XX.XXXX

Finanzierungs-Exposé



2. Angestrebte Kapitalstruktur

2.1 Variante 1 (Verkauf Leerwohnung an Kapitalanleger)

KOSTEN			FINANZIERUNG
Kaufpreis	217.500 €		Eigenkapital: 25.400 € (= ca. 10% auf KP + NK) Fremdkapital: 227.500 € (= ca. 100% auf KP + CapEx)
Nebenkosten	Makler (3,57%)	8.639 €	
	GrErwSt (6%)	13.500 €	
	Notar, GB (1,5%)	3.262 €	
	= Nebenkosten ges.	25.400 €	
CapEx kurz-/mittelfristig	10.000 €		
Summe	252.900 €		252.900 €

2.1 Variante 2 (Vermietung möbliert)

KOSTEN			FINANZIERUNG
Kaufpreis	217.500 €		Eigenkapital: 30.400 € (= ca. 10% auf KP + NK) Fremdkapital: 227.500 € (= ca. 100% auf KP + CapEx)
Nebenkosten	Makler (3,57%)	8.639 €	
	GrErwSt (6%)	13.500 €	
	Notar, GB (1,5%)	3.262 €	
	= Nebenkosten ges.	25.400 €	
CapEx kurz-/mittelfristig	15.000 €		
Summe	257.900 €		257.900 €

Fix und Flip Finanzierung

Wenn die Bank dir keine variable Finanzierung gibt...



Was ist die kürzeste Fest-Laufzeit, die Sie anbieten?

Bieten Sie auch 100% Sondertilgung an?

...nimm die kürzeste Zinsbindungsdauer +
100% Sondertilgungsmöglichkeit zu jederzeit



CO-INVESTMENT

- ➔ Geldgeber
Freunde, Familie, Bekannte, Immobilieninvestoren
- ➔ ggf. Absicherung im 2. Rang im Grundbuch
- ➔ Zins zwischen 8% - 15% p.a.
- ➔ Partiarisches Darlehen (Gewinnbeteiligung)



ABBEZAHLTE IMMOBILIEN

➔ birgt sehr viele Chancen:

- durch Zusatzimmobilie sinkt dein “Risiko” bei der Bank, die Bank hat mehr Sicherheiten
- Zusatzimmobilie bringt günstigeren Zins
- durch Zusatzimmobilie brauchst du weniger Eigenkapitaleinsatz
- die Immobilie muss nicht mal dir gehören
- muss nicht komplett abbezahlt werden, sondern nur einen hohen Anteil





BEISPIEL

Kaufobjekt: Wert



100.000 EUR

Zusatz-Immobilie: Wert



300.000 EUR

Benötigtes Darlehen

100.000 EUR



SZENARIO: KEINE ZUSATZ-IMMO

Kaufobjekt: Wert



100.000 EUR

Zusatz-Immobilie: Wert



300.000 EUR

Benötigtes Darlehen

100.000 EUR



100% Finanzierung, zu einem
marktüblichen Zins.



SZENARIO: ZUSATZ-IMMO

Kaufobjekt: Wert



100.000 EUR

Bank: hat zwei Immobilien
als Sicherheit
400.000 EUR Gegenwert

Zusatz-Immobilie: Wert



300.000 EUR

Benötigtes Darlehen

100.000 EUR



günstigerer Zins, weniger EK



3 FINANZIERUNGSVARIANTEN

Kaufobjekt: Wert



100.000 EUR



Zusatz-Immobilie: Wert



300.000 EUR



Bank: hat zwei
Immobilien als Sicherheit



Globalgrundschuld

Bank hat ein Grundpfandrecht auf beide Objekte: Jedes einzelne Grundstück im Verbund haftet für den vollen Betrag der Forderung



3 FINANZIERUNGSVARIANTEN

Kaufobjekt: Wert



100.000 EUR

70.000 EUR

Zusatz-Immobilie: Wert



300.000 EUR

30.000 EUR

Bank: hat zwei
Immobilien als Sicherheit

- ➔ **Aufteilung in 2 Grundschulden**
Gesamtdarlehen bleibt 100.000 EUR. Vorteil: Die Zusatzimmobilie kann schneller lastenfrei gemacht werden.



3 FINANZIERUNGSVARIANTEN

Kaufobjekt: Wert



100.000 EUR

70.000 EUR

Zusatz-Immobilie: Wert



300.000 EUR

30.000 EUR

freie
Verfügung

Bank: hat zwei
Immobilien als Sicherheit



Kapitalbeschaffung

- Kapital auf Zusatz-Immobilie steht zur freien Verfügung (Nicht an Immobilien-Kauf gebunden)
- Kann als EK eingesetzt werden. Muss nicht zwangsläufig bei der gleichen Bank sein.
- Vorteil: unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten (Tilgung etc.)