



Finanzierungsstrategien



Das rollierende Eigenkapital:

Es gibt einige Finanzierungsstrategien um Immobilie zu finanzieren.

Jede Strategie muss mit jeder Immobilie einzeln geprüft werden und Sie müssen vorab natürlich, die Exit - Möglichkeit festlegen.

Was bedeutet eigentlich rollierendes Eigenkapital bei einer Finanzierung?

Einige Investoren bauen sich in kurzen Jahren doch sehr schnell ein Immobilien-Portfolio auf.

Wie machen Sie das?

Das kann man mit rollierendem Eigenkapital erreichen. Rollierendes Eigenkapital bedeutet, dass Sie ihr Eigenkapital als so genannte Sicherheit der Bank geben. Sobald diese Sicherheit an die Bank durch Tilgung abbezahlt wurde, wird diese Sicherheit an Sie wieder ausgezahlt.



Weitere Sicherheiten die einige Banken akzeptieren:

Gold, Aktien, Lebensversicherung, freie Grundschulden und freies verfügbares Geld auf dem Konto.

Nicht alle Arten von Sicherheiten werden von der Bank gleich bewertet, die Banken haben ganz unterschiedliche Abschläge. Am besten fragen Sie einfach mal bei Ihrer Bank nach.

Beispiel der Finanzierung Darlehensbetrag 250.000 inklusive der Nebenkosten.

Das rollierende Eigenkapital als Sicherheit von 30000,-

Die Sicherheit von 30.000 € wird auf ein Tagesgeldkonto der finanzierenden Bank eingezahlt und komplett an die Bank abgetreten. Sobald die 30.000 € durch Tilgung an die Bank abbezahlt wurde, gibt diese Bank die 30.000 € an Sie frei.

Nun haben Sie die Sicherheit wieder zu Verfügung und Sie können die nächste Immobilie finanzieren. In den meisten Fällen müssen die Kaufnebenkosten allerdings von dem Käufer selbst bezahlt werden.

Eine weitere Strategie wäre die Nachbeleihung der Immobilie.

Was heißt das? Dies ist eine Strategie in der man sich schon gut mit den Marktpreisen und der Lage auskennen sollte.



Diese Variante erfordert gute Kontakte. Weiterhin ist es wichtig die Immobilie auf jeden Fall unter dem Marktwert gekauft zu haben.

Zum Beispiel: man splittet die Finanzierung in zwei Darlehen

1. Darlehen - Immobiliendarlehen mit 70-80 % Beleihungsauslauf. Dieses Darlehen hat den Vorteil, dass es einen geringen Beleihungsauslauf hat und man bekommt somit einen sehr guten Zins.
2. Darlehen, Rest der benötigten Gesamtsumme. Hierbei brauchen Sie einen Kreditgeber der Ihnen die Restsumme als Privatdarlehen auszahlt. Dieses Darlehen hat den Nachteil, dass es höhere Zinsen hat, es sei denn man bekommt dieses Darlehen über Verwandte oder Eltern.

Vereinbaren Sie mit ihrer Bank, dass die Immobilie nach ca. 1. Jahr nach bewertet wird.

Die Immobilie muss nun höher bewertet werden, als Sie eingekauft haben. Somit haben Sie eine Differenz. Demzufolge sind hier Grundschulden frei geworden. Im besten Fall kann nun das private Darlehen durch die Nachbeleihung abgelöst werden, im besten Fall bleibt noch Geld übrig und fließt in die eigene Tasche.

Beispiel: Kauf einer Wohnung 60.000 €.

1. Darlehen 40.000 €

2. Darlehen 20.000 €

Die Bewertung nach einem Jahr ergibt dass die Immobilie 90.000 € Wert ist. Sie wird nun auf 90.000 € nachbeliehen. Es gibt nun 50.000 € von der Bank. Damit können Sie das Privatdarlehen ablösen und es bleiben 10.000 € übrig für weitere Immobilien Investments.

Das sind nun zwei Strategien um Kapital wieder aus der Immobilie heraus zu ziehen um weiterhin schneller ein Immobilien Portfolio aufzubauen.

Aber Vorsicht, man sollte nicht all seine Immobilien nachbeliehen, denn dann hat man nur 100 % beliehene Immobilien.



Das wird sich nicht gut auf die Bonität auswirken.

Es fehlt oft an Eigenkapital, wobei man durch diese zwei Strategien schnell an Kapital wieder herankommt.

In diesem Sinne

Auf gute Investments

Chris Wurzer

