

# Wie funktioniert eine Immobilienfinanzierung?

Geprüft und aktualisiert: **07/2026** · Christian Sperling

## DIE KURZE ANTWORT

Eine Immobilienfinanzierung läuft in drei Schritten: Budget und Eigenkapital klären, Gesamtkosten inklusive Nebenkosten kalkulieren, dann die Darlehensform wählen. Die Bank sichert sich über eine Grundschuld ab und legt einen Beleihungswert fest. Je mehr Eigenkapital du einbringst, desto günstiger wird dein Zins.

Der Traum von den eigenen vier Wänden lässt sich in den meisten Fällen nur mit einer Finanzierung realisieren. Entscheidend ist, dass dein Vorhaben auf einer soliden Grundlage steht und du eine Kreditvariante wählst, die zu dir und deinen Lebensumständen passt. Auf den günstigsten Zinssatz allein kommt es dabei nicht an.

Im folgenden Text zeigen wir dir, wie eine Finanzierung abläuft, welche Sicherheiten die Bank verlangt und wie sie deine Immobilie bewertet.

## Wie ist der Ablauf bei einer Finanzierung?

Hast du dich für den Kauf oder den Bau einer Immobilie entschieden, solltest du zunächst prüfen, welche Darlehenshöhe du dir leisten kannst und wie viel Eigenkapital du in dein Vorhaben einbringst.

Ideal ist ein Eigenkapitalanteil von 20 %. Mindestens solltest du jedoch die Kaufnebenkosten aus dem Eigenkapital zahlen können, in NRW sind das rund 12 % des Kaufpreises. Mehr dazu erfährst du in unserem Artikel [Was sind eigentlich Eigenkapital und Eigenleistung?](#)

Im nächsten Schritt ermittelst du die monatliche Rate, die für die Rückzahlung eines Kredits zur Verfügung steht. Dazu stellst du am besten deine Einnahmen und Ausgaben gegenüber. Wichtig ist, nur regelmäßige Einkünfte zu berücksichtigen. Bei den Ausgaben gehören auch Posten dazu, die nur einmal im Jahr fällig werden, etwa Versicherungsbeiträge oder die Kfz-Steuer. Deine Miete fällt weg, außer du kaufst als Kapitalanlage und wohnst weiter zur Miete.

Als Faustregel gilt: Rund ein Drittel deines monatlichen Nettoeinkommens sollte für die Darlehensrate reichen. Bleibt mehr übrig, gewinnst du Spielraum für Sondertilgungen und Unvorhergesehenes.

Hast du dein Budget ermittelt und eine Immobilie gefunden, geht es an die Finanzierungsplanung. Kalkuliere dabei die Gesamtkosten, denn mit dem reinen Kaufpreis ist es nicht getan. Die Kaufnebenkosten liegen je nach Bundesland und Maklerbeteiligung zwischen 10 und 15 % des Kaufpreises. In NRW setzen sie sich zusammen aus 6,5 % Grunderwerbsteuer, rund 2 % für Notar und Grundbuch sowie üblicherweise 3,57 % Maklerprovision für die Käuferseite, sofern ein Makler beteiligt ist. Kaufst du eine Bestandsimmobilie, rechne zusätzlich die anstehenden Modernisierungskosten in dein Vorhaben ein.

## Welche Finanzierungsmöglichkeiten gibt es?

Es gibt verschiedene Wege, eine Immobilie zu finanzieren. Die wichtigsten Modelle im Überblick:

**Annuitätendarlehen:** Feste monatliche Rate aus Zins und Tilgung, die Standardvariante der Baufinanzierung.

**Tilgungsdarlehen:** Der Tilgungsanteil ist fest. Da die Zinszahlungen mit sinkender Restschuld abnehmen, wird die monatliche Rate im Zeitverlauf geringer.

**Volltilgerdarlehen:** Das Darlehen wird komplett innerhalb der Zinsbindung zurückgezahlt. Kein Zinsänderungsrisiko, dafür höhere Rate.

**Forward-Darlehen:** Das Darlehen wird erst später ausgezahlt, die Konditionen sicherst du dir aber schon heute. Sinnvoll für die Anschlussfinanzierung, wenn du steigende Zinsen erwartest.

**Darlehen mit Tilgungsaussetzung:** Statt laufend zu tilgen, zahlst du in einen Sparplan ein, etwa einen Fondssparplan oder eine Lebensversicherung. Am Laufzeitende löst das angesparte Guthaben den Kredit ab. Diese Variante trägt ein Anlagerisiko und will genau durchgerechnet sein.

**Bauspardarlehen:** Ein Teil der Bausparsumme wird angespart, der Rest als Darlehen zum vertraglich festgelegten Zins gewährt. Wie das genau funktioniert, liest du in unserem Artikel [Wie funktioniert ein Bausparvertrag?](#).

## Finanzierung über ein Hypothekendarlehen

Besonders verbreitet sind klassische Hypothekendarlehen, die du in monatlich gleichbleibenden Annuitäten zurückzahlst. Die Funktionsweise im Detail erklärt unser Artikel [Was ist ein Annuitätendarlehen?](#). Hypothekenbanken refinanzieren sich über Pfandbriefe mit fester Verzinsung und Laufzeit. Aus diesen Mitteln vergeben sie Darlehen, die in der Regel mit guten Konditionen überzeugen. Welchen Zinssatz du zahlst, hängt vom Einzelfall ab, zur Orientierung: Im Sommer 2026 liegen die Effektivzinsen für zehnjährige Zinsbindungen im Marktdurchschnitt bei rund 3,6 %, je nach Beleihung und Bonität zwischen 3,5 und 4,3 % ([Deutsche Bundesbank](#), MFI-Zinsstatistik, Stand 03/2026).

Da es um hohe Summen geht, lässt die Bank eine Grundschuld in Darlehenshöhe als Sicherheit ins Grundbuch eintragen. Zahlst du den Kredit nicht wie vereinbart zurück, sichert sich die Bank damit das Recht, die Zwangsversteigerung zu betreiben und den Kredit aus dem Erlös abzulösen.

Um ihr Risiko einzuschätzen, bewertet die Bank deine Immobilie vor der Kreditentscheidung und legt einen Beleihungswert fest. Dafür gibt es drei Verfahren: das Sachwert-, das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren. Welches zum Einsatz kommt, hängt von der Art der Immobilie ab.

Der Beleihungswert orientiert sich am Verkehrswert der Immobilie, liegt aber meist mit einem Sicherheitsabschlag darunter. Eine Finanzierung über diesen Wert hinaus ist kaum möglich, den Restbetrag bringst du als Eigenkapital ein.

## Die Beleihungsgrenzen bei einer Immobilienfinanzierung

Der Zins deiner Finanzierung orientiert sich an den Sicherheiten, die du der Bank stellst. Dein Einkommen entscheidet über die Kreditvergabe, spielt für die Zinshöhe aber meist nur eine Nebenrolle. Deshalb lohnt es sich, das Thema Sicherheiten ernst zu nehmen.

Die größte Sicherheit ist die gekaufte Immobilie selbst. Wichtig zu wissen: Der Kaufpreis ist nicht automatisch der Wert, den die Bank als Sicherheit ansetzt. Umso wichtiger ist es, dass du zu einem marktgerechten Preis kaufst.

Auch dein Eigenkapital und andere Sicherheiten, etwa eine bereits abbezahlte Immobilie, fallen ins Gewicht. Wenn du einen Kauf planst, lege so viel von deinem Einkommen zurück wie möglich. Deine Sparsamkeit wird bei der Finanzierung belohnt.

Zwei Beleihungsgrenzen sind für einen günstigen Zins besonders wichtig. Von einer 100-%-Finanzierung spricht man, wenn du die Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Makler) aus Eigenkapital bezahlst und den vollen Kaufpreis finanzierst. Viele Banken bieten Finanzierungen erst ab dieser Grenze an. Willst du einen wirklich günstigen Zins und die Auswahl aus nahezu allen Banken, setze dir eine Beleihung von 90 % als Ziel. Ab dieser Grenze werden die Zinsen spürbar besser.

Ein Beispiel: Du kaufst eine Immobilie in NRW für 500.000 Euro. Es fallen 6,5 % Grunderwerbsteuer (32.500 Euro), rund 2 % Notar- und Grundbuchkosten (10.000 Euro) und 3,57 % Maklerprovision (17.850 Euro) an, zusammen 60.350 Euro Nebenkosten. Für die 90-%-Beleihungsgrenze finanzierst du 450.000 Euro. Du benötigst also Eigenkapital oder Sicherheiten von 110.350 Euro.

## Finanzierung langfristig planen

Wähle deine Finanzierung mit Blick auf die nächsten zehn, fünfzehn Jahre und entscheide dich für die Form, die zu deiner Lebensplanung passt. Der Ablauf ist bei jeder Variante gleich: Am Anfang stehen Kassensturz und Eigenkapital-Prüfung. Dann ermittelst du die Gesamtkosten und vergleichst die Finanzierungsvarianten. Unterschiedliche Zinsbindungen kosten unterschiedlich viel, aktuell sind zehn Jahre

meist etwas günstiger als fünfzehn, die längere Bindung kauft dir dafür Planungssicherheit. Das richtige Finanzierungskonzept entscheidet darüber, ob dein Immobilienkauf ein voller Erfolg wird.

**Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis:** Die meisten Finanzierungen scheitern nicht am Zins, sondern an der Vorbereitung. Wer mit sauberem Kassensturz, vollständigen Unterlagen und realistischem Budget in die Bankgespräche geht, bekommt schnellere Zusagen und bessere Konditionen. Genau dafür bauen wir in 48 Stunden dein Finanzierungskonzept, mit Vergleich über mehr als 450 Banken. Welche Unterlagen du brauchst, zeigt dir unser [Unterlagen-Check](#).

---

## QUELLEN UND STAND

- § Deutsche Bundesbank, MFI-Zinsstatistik (Stand 03/2026): Effektivzins Wohnungsbaukredite 10 Jahre ø 3,60 %
- § GrEStG NRW: Steuersatz 6,5 % (§ 11 GrEStG i. V. m. Landesrecht)