

Immobilienwechsel-Planer

Ausfüllbar · kostenlos · für deine persönliche Vorbereitung

Erst verkaufen oder erst kaufen? Trage belegte Werte ein, kennzeichne Schätzungen und kläre offene Beträge. Alle Geldfelder in Euro; keine automatische Berechnung.

Bisherige Immobilie / neues Wunschobjekt / Planungsstand (Datum)

01 / Erlös und Gesamtbudget

Position	Dein Betrag / EUR
A Realistischer Verkaufspreis	
B Restschuld zum Ablösetermin	
C Verkaufskosten inkl. möglicher Ablösekosten	
= D Verbleibender Erlös: A - B - C	
E Bereits liquide eigene Mittel	
F Kaufpreis des neuen Zuhauses	
G Erwerbsnebenkosten (einzeln ermitteln)	
H Modernisierung / Umbau	
I Umzug / Einrichtung	
J Reserve, die verfügbar bleiben soll	
= K Gesamtbedarf: F + G + H + I + J	
= L Eigene Mittel später: D + E	
= M Langfristiger Bedarf: K - L	

Überbrückungszinsen und laufende Doppelbelastung zusätzlich prüfen (Seite 2). Die Reserve nicht doppelt einsetzen. M ist nur ein Rechenwert, keine Kreditzusage. Negative Werte und mögliche Steuern individuell klären.

Immobilienwechsel-Planer

Ausfüllbar · kostenlos · für deine persönliche Vorbereitung

Rechne drei Varianten. „Später“ und „günstiger“ legst du passend zu deiner Lage fest. Restschuld und preisabhängige Kosten für jeden Zahlungstermin neu prüfen.

02 / Wie robust ist dein Plan?

Position / Werte in EUR	Plan	Später	Günstiger*
Verkaufspreis			
Restschuld + Verkaufskosten			
= Verbleibender Erlös			
Zwischenkredit (Betrag)			
Angenommener Sollzins in % pro Jahr			
Dauer bis Rückzahlung in Monaten			
= Überbrückungszinsen gesamt			
= Fehlbetrag: Kredit minus Erlös			

* Drittes Szenario: später UND günstiger. Zinsen im einfachen Modell = $\text{Kredit} \times \text{Zins in \%} / 100 \times \text{Monate} / 12$; konstanter Kredit, keine Tilgung. Gebühren und variable Zinsen zusätzlich berücksichtigen. Fehlbetrag mindestens 0 ansetzen.

Monatlich gleichzeitig: alte Rate + neue Rate + Zwischenkreditzins + Objektkosten

Zusätzlich: Lebenshaltung / Zwischenmiete / Lagerung / weitere Verpflichtungen

Monatlicher Fehlbetrag / zusätzliche Reserve / wie lange reicht sie? Raten inkl. Tilgung.

Immobilienwechsel-Planer

Ausfüllbar · kostenlos · für deine persönliche Vorbereitung

Notartermin, Zahlung und Übergabe sind getrennte Schritte. Trage vorläufige Termine als „geplant“ ein. Verbindliche Termine mit Vertrag, Bank und Notariat abgleichen.

03 / Zwei Vorgänge - ein abgestimmter Zeitplan

Meilenstein / Datum	Bisheriges Haus	Neues Zuhause
Unterlagen vollständig		
Bewertung / technische Prüfung		
Käuferfinanzierung / eigene Finanzierung		
Notarieller Vertrag		
Fälligkeitsmitteilung / Zahlungsfrist		
Auszahlung / Geldeingang		
Ablösung alter / Auszahlung neuer Kredit		
Schlüsselübergabe / Besitzübergang		
Auszug / Einzug		

Welche Zahlung ist vor dem Verkaufserlös fällig? Betrag / Termin / gesicherte Deckung

Plan B bei Zeitversatz: Wohnen / Lagerung / Zugang für Arbeiten / Kosten

Bei gewünschter Weiternutzung oder frühem Zugang die Absicherung notariell klären. Ein unterschriebener Vertrag ist noch kein verfügbarer Verkaufserlös. Quellen: Bundesnotarkammer, Kaufpreisfälligkeit sowie Besitz, Nutzen und Lasten (Link unten).

Immobilienwechsel-Planer

Ausfüllbar · kostenlos · für deine persönliche Vorbereitung

Haken bedeutet: besprochen und Ergebnis dokumentiert. Dieser Planer bereitet das Gespräch vor; er ersetzt keine individuelle Finanzierungs-, Steuer- oder Vertragsprüfung.

04 / Fragen für Bank, Makler und Notariat

- ☐ Verkaufspreis und Unterlagen plausibel?
Herleitung, vorsichtiges Szenario und noch fehlende Unterlagen klären.
- ☐ Altes Darlehen und Ablösung geklärt?
Restschuld, mögliche Entschädigung und gegebenenfalls Pfandtausch prüfen.
- ☐ Neue Finanzierung einschließlich Übergang gesichert?
Zusage, Auszahlungsvoraussetzungen, Laufzeit und Rückzahlung festhalten.
- ☐ Verzögerung und niedrigerer Erlös berücksichtigt?
Zusätzliche Mittel, Verlängerung und Plan bei ausbleibendem Verkauf besprechen.
- ☐ Vertrags- und Übergabetermine abgestimmt?
Zahlung, Auszug, Nutzung, Kosten und gegebenenfalls Absicherung regeln.

Nächster Schritt / zuständig / Frist

Ausgefüllt von / Ort / Datum / Unterschrift bei Ausdruck

Quellen (Abruf 29.09.2026): Bundesnotarkammer: Kaufpreisfälligkeit; Besitz, Nutzen und Lasten. Verbraucherzentrale: Baufinanzierung vorzeitig ablösen. Volksbanken Raiffeisenbanken: Zwischenfinanzierung. Direkte Quellenlinks und Modellrechnung im Artikel. Die Unterschrift erteilt keinen Auftrag.