

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Wohnkredit neben bestehenden Raten: Den gemeinsamen Zahlungsplan vor dem Kauf sichtbar machen

Lege vor einer deutschen Wohnfinanzierung bestehende Raten, Laufzeiten und Schlusszahlungen auf denselben Zeitplan. Das Beispiel zeigt, warum eine einzelne neue Rate nicht die Gesamtbelastung erklärt.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die geplante Kreditrate für das Haus wirkt für sich betrachtet tragbar. Gleichzeitig laufen aber noch eine Autofinanzierung, ein anderer Ratenvertrag und vielleicht eine später fällige größere Zahlung. Entscheidend ist dann nicht nur die neue Rate, sondern der gemeinsame zeitliche Verlauf sämtlicher Verpflichtungen. Dieser Beitrag hilft bei der Vorbereitung einer privaten Wohnfinanzierung in Deutschland. Die Rechenbeispiele sind frei gewählt; sie sind weder eine Kreditwürdigkeitsentscheidung noch eine Umschuldungsempfehlung.

Jede Verpflichtung mit ihrer eigenen Zeitachse erfassen

Samme zunächst die bestehenden Verträge und den aktuellen Stand. Für jeden Vorgang werden die regelmäßige Zahlung, das vorgesehene Ende und gegebenenfalls eine größere Schlusszahlung notiert. Eine laufende Rate und eine bloß geschätzte offene Gesamtsumme erfüllen unterschiedliche Aufgaben. Verwende deshalb für die konkrete Planung nachvollziehbare Unterlagen statt Erinnerungen aus dem damaligen Vertragsabschluss.

Erfasse auch, ob eine Zahlung gemeinsam mit einer anderen Person getragen wird und auf welcher tatsächlich geklärten Grundlage du mit deren Beitrag rechnest. Der Artikel beurteilt keine Haftung und keine Wirksamkeit privater Ausgleichsabsprachen. Für deinen eigenen Zahlungsplan sollte jedoch erkennbar sein, welche Beträge du bei einem ausbleibenden Beitrag organisatorisch und finanziell auffangen müsstest.

Die ersten Monate nach dem Kauf gesondert betrachten

Eine bestehende Finanzierung kann bald enden. Daraus folgt noch nicht, dass die neue Wohnfinanzierung von Beginn an denselben freien Spielraum hat. Lege die Monate mit parallelen Zahlungen sichtbar übereinander. Ein später besserer Zustand bezahlt nicht automatisch die heutige Fälligkeit.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Plane mindestens die tatsächlich entscheidenden Abschnitte getrennt. Beispielsweise eine erste Phase mit mehreren Raten, eine spätere Phase nach dem Ende eines Vertrags und einen Zeitpunkt mit größerer Einmalzahlung. Der Betrachtungszeitraum richtet sich nach deinen realen Verträgen, nicht nach einer hier erfundenen festen Zahl an Monaten.

Beispiel: Die Schlusszahlung verschwindet nicht mit der Monatsrate

Ein fiktiver Haushalt plant eine neue Wohnkreditrate von 1.100 Euro. Daneben bestehen vorerst eine Rate von 280 Euro und eine weitere von 120 Euro. Zusammen sind das 1.500 Euro monatlich, bevor andere Wohn- und Lebenshaltungskosten berücksichtigt werden.

Später endet die Rate von 280 Euro. Zu diesem Zeitpunkt ist im angenommenen Vertrag aber auch eine Schlusszahlung von 4.000 Euro vorgesehen. Danach sinken die laufenden Beispielraten auf 1.220 Euro. Für die Schlusszahlung muss trotzdem eine konkrete verfügbare Lösung eingeplant werden. Die Rechnung bewertet weder den Vertrag noch eine mögliche Anschlussfinanzierung. Sie zeigt den Unterschied zwischen einer dauerhaft entfallenden Zahlung und einer lediglich verschobenen Belastung.

Bankprüfung und persönliche Haushaltsentscheidung ergänzen sich

§ 505a BGB enthält für Verbraucherdarlehen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung; für Immobilien-Verbraucherdarlehen kommt es auf die wahrscheinliche vertragsgemäße Erfüllung der Verpflichtungen an. § 505b verlangt dafür angemessene Informationen unter anderem zu Einkommen, Ausgaben und sonstigen wirtschaftlichen Umständen sowie deren passende Überprüfung. [\[PRÜFUNG\]](#) [\[GRUNDLAGE\]](#)

Lege bestehende Verpflichtungen deshalb im Finanzierungsgespräch nachvollziehbar offen und frage nach, welche Nachweise dafür benötigt werden. Die persönliche Planung bleibt trotzdem deine eigene Aufgabe. Du solltest erklären können, wie die parallelen Zahlungen in deinen tatsächlichen Alltag passen, welche Beträge bereits anderweitig benötigt werden und welche wichtigen Annahmen noch nicht bestätigt sind.

Eine mögliche Ablösung ist eine neue Entscheidung

Wenn zur Entlastung eine bestehende Finanzierung abgelöst werden soll, prüfe erst deren konkrete Bedingungen und die neue Gesamtrechnung. Eine kleinere Monatsrate kann mit einer anderen Laufzeit oder weiteren Kosten verbunden sein. Dieser Artikel behauptet für keinen bestehenden Vertrag ein bestimmtes Kündigungsrecht oder einen kostenlosen Ablösesweg.

Vergleiche eine Veränderung daher anhand der tatsächlich vorliegenden Angebote: Welche Zahlungen fallen weg, welche entstehen neu, wann und in welcher Höhe? Ein erwarteter Verkaufserlös oder ein noch nicht genehmigter neuer Kredit ist bis zur Klärung keine gesicherte Erledigung der alten Verpflichtung.

Einen klaren Prüfstand statt einer geschönten Einzelrate mitnehmen

Vor der Kaufentscheidung solltest du deinen gemeinsamen Zahlungsplan in verständlicher Form darstellen können. Ungeklärte Schlusszahlungen und unbestätigte Entlastungen bleiben sichtbar. Eine vorhandene Reserve wird nicht gleichzeitig mehrfach zur Lösung verschiedener Engpässe eingesetzt.

So lässt sich gezielt besprechen, ob Objekt, Finanzierung und übrige Verträge zusammenpassen oder der Kaufrahmen angepasst werden muss. Maßgeblich ist die tatsächlich tragfähige Gesamtfolge der Zahlungen, nicht die freundlichste einzelne Zahl in einem Finanzierungsangebot.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Bestehende Ratenverträge

Liste jeden laufenden Vertrag mit Rate, Gläubiger und vorgesehenem Ende auf.

02 / Schlusszahlungen

Trag größere Schlusszahlungen mit Betrag und Fälligkeit ein.

03 / Geteilte Zahlungen

Notiere, welche Raten mit einer anderen Person getragen werden und auf welcher Grundlage.

04 / Geplante neue Rate

Trag die Rate des geplanten Wohnkredits laut Angebot ein.

05 / Summe je Phase

Trag die gesamte Ratenbelastung je Phase ein: mit allen Raten, nach Vertragsende, im Monat der Schlusszahlung.

06 / Lösung für Schlusszahlung

Trag ein, aus welchem verfügbaren Geld du jede Schlusszahlung bezahlst.

07 / Nachweise für die Bank

Notiere, welche Unterlagen die Bank zu deinen bestehenden Verpflichtungen verlangt.

08 / Nächster Schritt

Was legst du wem bis wann vor, und musst du den Kaufrahmen anpassen?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[PRÜFUNG] BGB § 505a – Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz, Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[GRUNDLAGE] BGB § 505b – Grundlage der Kreditwürdigkeitsprüfung

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz, Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-06-DE-008-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.