



DIE 7 GRÖSSTEN FEHLER DER EIGENHEIM- FINANZIERUNG

Erfahre, welche Fehler Deinen Traum vom Eigenheim platzen lassen können und was Du konkret dagegen tun kannst.

von Andreas Harder

www.andreas-harder.de



Hi, ich bin Andreas Harder. Dein Experte für Eigenheim- Finanzierungen

Vielen Dank, dass Du Dir meinen Ratgeber heruntergeladen hast. In diesem Ratgeber erfährst Du, welche Fehler Deinen Traum vom Eigenheim platzen lassen können und was Du konkret dagegen tun kannst.

Außerdem möchte ich Dir **als exklusiven Bonus eine kostenlose Eigenheimfinanzierungs-Analyse im Wert von 490€ schenken**. Gemeinsam analysieren wir Deine persönliche Situation und prüfen, welche Art der Finanzierung am besten zu Dir passt, wie viel Haus Du Dir leisten kannst und welche möglichen Förderungen Du bei Deiner Finanzierung nutzen kannst.

Mehr dazu findest Du am Ende des Ratgebers.

VORWORT

Eine der größten Hürden auf dem Weg in die eigenen vier Wände ist, neben einem passenden Haus oder Grundstück, eine passende Finanzierung auf die Beine zu stellen. Eine Finanzierung, die 100% zur persönlichen Situation, den Erwartungen, und den eigenen Wünschen und Zielen passt.

Finanzierung ist nicht gleich Finanzierung, auch wenn die eigene Hausbank so schön praktisch ist und der vertraute Bankberater mit vermeintlich günstigen Konditionen winkt. Häufig sind es Kleinigkeiten, die später zu einer Katastrophe führen können. Damit Dein Traum vom Eigenheim nicht aufgrund von typischen Finanzierungsfehlern platzt, räumen wir mit den 7 größten Fehlern der Eigenheimfinanzierung auf.



UNSER GLAUBE



Ich glaube, dass die eigenen vier Wände ein ganz besonderes Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit in einem Menschen entstehen lassen.

Unsere Mission ist es daher, dieses Gefühl in möglichst vielen Menschen zu wecken und sie auf dem Weg zu ihrem Traumhaus zu begleiten und gemeinsam ihren Traum wahr werden lassen. Mit unserem ganzheitlichen und maßgeschneiderten Finanzierungskonzept stellen wir sicher, dass unsere Kunden ihren Traum vom Eigenheim auch wirklich leben können.

Das Ergebnis sind viele glückliche Familien, welche sich ihr persönliches Zuhause geschaffen haben und mit einem guten Gefühl in die Zukunft schauen. Ich freue mich darauf, Dich bei Deinem persönlichen Vorhaben begleiten und unterstützen zu dürfen.

Herzliche Grüße
Dein Andreas Harder

A. Harder

SO ZIEHST DU DEN GRÖSSTEN NUTZEN AUS DEM RATGEBER

Dich erwarten nicht einfach nur ein paar aufgezählte Fehler. Vielmehr erwarten Dich ausführliche Infos zu jedem einzelnen Punkt, welche wir mit vielen praktischen Beispielen, Tipps & Tricks und weiteren Infos für Dich aufbereitet haben.

Finanzierung bereits vorhanden?

Falls Du schon eine Finanzierung laufen hast, dann kannst Du diese anhand der aufgeführten Fehler überprüfen und eventuell können wir sie später gemeinsam optimieren.

Noch keine Finanzierung vorhanden?

Falls Du noch keine laufende Finanzierung hast, dann hast Du nun das nötige Wissen, um Deine Eigenheimfinanzierung perfekt umzusetzen und Deinen Traum vom Eigenheim wahr werden zu lassen.

Zusätzlicher Q&A Bereich

Wie in vielen Bereichen ist es auch bei der Baufinanzierung so, dass es zahlreiche Fachbegriffe gibt. Die meisten Experten verfallen schnell in ihre Fachsprache und der Kunde versteht nur Bahnhof. Das möchte ich natürlich vermeiden und habe Dir hierzu unter Q&A (Link zum Ende) die wichtigen Begriffe bzw. Grundlagen einer Finanzierung erläutert.

INHALTSZERZEICHNIS

01 Zu hohe Tilgung

02 Das richtige
Eigenkapital

03 Schlechte
Vorbereitung

04 Unklares Budget

05 Finanzierung mit
Bausparvertrag

06 Veränderung der
persönlichen Situation

07 Zinsbindung nicht
richtig gewählt

08 Zusammenfassung
und Schlusswort

09 Bonus: Deine kostenloses
Finanzierungs-Analyse

10 Q&A



1 FEHLER

ZU HOHE TILGUNG

ZU HOHE TILGUNG

Fakt ist: Je höher die monatliche Tilgungsrate ist, desto kürzer ist die Laufzeit der Finanzierung und umso schneller ist man schuldenfrei. Dennoch kann einem eine zu hohe Tilgung auch einen Strich durch die Rechnung machen. Wer sich in seiner Euphorie verrechnet oder überschätzt, der könnte dies schnell bereuen.

Wichtig ist, die Tilgungsraten so anzupassen, dass der eigene Lebensstil nicht vollständig umgekrempelt werden muss. Wer plant, die nächsten 20 Jahre auf Urlaub und Co. zu verzichten, der wird damit vermutlich unglücklich werden.

Besser: Puffer einplanen, Geld auf die Seite legen und von Sondertilgungen Gebrauch machen. So lässt es sich flexibel auf unerwartete Ereignisse (Jobwechsel, Elternzeit etc.) reagieren.

Wer sich also die Frage stellt, wie hoch die ideale Tilgung sein sollte, sollte zunächst eine gute Kalkulation anstellen. So mancher Traum vom Eigenheim scheitert an unrealistischen Vorstellungen. Denn oft folgen unerwartete oder überraschende Zusatzkosten, von denen vorab niemand gesprochen hat.

„Eigentum verpflichtet...“ das hört man immer mal wieder. Aber was bedeutet das? Um die richtige Tilgungshöhe zu ermitteln, musst du natürlich auch alle anderen Kosten kennen. Neben den üblichen Nebenkosten für Strom, Wasser, Wärme, Müllabfuhr usw. (pauschal mind. 2,- € pro qm) solltest du auch wissen, dass man gut 2,- € pro qm für die laufende und zukünftige Instandhaltung an die Seite legt.

Wichtig sind vor allem Rücklagen für die Instandhaltung. Das Risiko unerwarteter Ereignisse steigt mit dem Alter des Gebäudes. So wird mit der Zeit ein ausreichend großes Polster geschaffen, um etwaige Schäden am Haus direkt angehen zu können und nicht aufschieben zu müssen.

ZU HOHE TILGUNG

Wer an dieser Stelle feststellt, dass nach der Berechnung der monatlichen Tilgung kein Geld mehr übrig bleibt, um für etwaige Ereignisse zu sparen, der sollte seine Tilgungsrate überdenken. Die finanzielle Belastung eines Eigenheims wird oft unterschätzt, sodass am Ende nicht nur das Geld für Freizeit und Urlaub knapp ist, sondern auch wichtige Ausgaben nicht gestemmt werden können.

Aber Vorsicht: Zu niedrige Tilgungen verlocken zu überhöhten Kreditsummen! Eine niedrige Monatsrate mit nur einem Prozent Tilgung verlockt dazu, einen viel zu hohen Kredit aufzunehmen. Diese Finanzierungen sind höchst riskant, da sie oftmals mehr als 40 Jahre laufen und noch niemand wirklich weiß, wie hoch der Zins der Anschlussfinanzierung sein wird. Ein Zinsanstieg auf beispielsweise 5% würde eine monatliche Rate meistens verdoppeln!

Zusammengefasst:

- Nebenkosten der Immobilie beachten und kennen
- Rücklagen für Unerwartetes bilden
- Tilgung nicht zu hoch ansetzen und eher Sondertilgungen tätigen
- Wegen der Risiken der steigenden Zinsen die Tilgung nicht zu niedrig ansetzen
- Ideale Tilgungshöhe sollte mindestens 2% betragen



2 FEHLER

DAS RICHTIGE
EIGENKAPITAL

DAS RICHTIGE EIGENKAPITAL

Seriöse Finanzierungsberater empfehlen mindestens die anfallenden Kaufnebenkosten, besser zusätzliche 10% vom Kaufpreis als Eigenkapital in die Finanzierung einzubringen. Der Grund dafür ist simpel: Wer bereits eine gewisse Summe an Kapital mitbringt, der sichert sich meist die besten Konditionen in Form von günstigen Zinsen und Sondervereinbarungen, von denen später profitiert werden kann. Zu wenig oder gar kein Eigenkapital, schlägt sich auf den Zins nieder und macht eine Finanzierung im Zweifelsfall erst gar nicht möglich.

Aber: Auch zu viel Eigenkapital kann ein Fehler sein. Wer sich aufgrund eines gewissen Anteils an Eigenkapital bereits Top-Konditionen sichern konnte, der könnte das restliche Vermögen anderweitig nutzen, etwa in Form von Rücklagen, unerwarteten Ausgaben während des Baus oder für zukünftige Investitionen.

Das Eigenkapital wird in Sachen Hauskauf immer wichtiger. Die günstigen Zinsen begünstigen zwar die Finanzierung, allerdings bergen zu hohe Kreditsummen auch ein gewisses Risiko.

Beispiel: Kommt es zum Ende der Zinsbindung zur Anschlussfinanzierung und die Immobilienpreise sind tatsächlich gefallen, kann es zur Folge haben, dass der Wert der Immobilie geringer als die Restschuld bei der Bank ist. Das kann insbesondere bei kürzeren Zinsbindungen von beispielsweise 10 Jahren zu erheblichen Problemen führen. Denn nach 10 Jahren beträgt die Restschuld bei 2% Tilgung noch ca. 80% der ursprünglichen Darlehenssumme.

DAS RICHTIGE EIGENKAPITAL

Also ein Beleihungsauslauf von 80%, was im Grunde gute Voraussetzungen für einen günstigen Zins sind. Die Katastrophe entsteht, wenn der Wert der Immobilie sinkt (also der Beleihungsauslauf auf über 100% kommen kann) und die Zinsen parallel gestiegen sind.

Ganz klar: Um die Finanzierungsrisiken zu minimieren, sollte Eigenkapital vorhanden sein. Ein gewisses Risiko bei einer Finanzierung einzugehen, ist per se nicht schlecht, wenn man gut aufgeklärt ist und sich diesem vollkommen bewusst ist.

Zusammengefasst:

- Kaufnebenkosten aus dem Eigenkapital zahlen
- Mehr Eigenkapital nur bis zum optimalen Zins einbringen
- Rücklagen beachten (auch nach einem Kauf sollte noch Geld auf dem Konto sein)
- Die Risiken bei einer Vollfinanzierung kennen
- Risiken durch beispielsweise längere Zinsbindung oder Sondertilgungen reduzieren

3 FEHLER

SCHLECHTE
VORBEREITUNG

SCHLECHTE VORBEREITUNG

Gerade dann, wenn eine Immobilie selbst gebaut werden soll, ist eine gute Vorbereitung das A und O. Aber auch der Kauf einer fertigen Immobilie sollte gut geplant sein. Wer sich vorschnell für ein Objekt oder ein Finanzierungsangebot seiner Bank entscheidet, ohne die Alternativen oder den Immobilienmarkt zu kennen, könnte später auf unerwartete Probleme treffen.

Ein guter Überblick über den Markt und das Angebot an guten Immobilien, eine solide Auswahlmöglichkeit verschiedener Finanzierungsangebote sowie eine detaillierte und fundierte Aufstellung deiner eigenen Wünsche und Möglichkeiten - das alles benötigt Zeit und Vorbereitung. Wir helfen dir das Thema Finanzierung so einfach und schlank wie möglich anzugehen. Und ja, bei allen Themen rund um die Immobilie ist sicher die Finanzierung das Thema, was einem am wenigsten Freude bereitet. Da ist doch die Auswahl der neuen Küche oder das Planen eines Grundrisses deutlich aufregender.

Wer seine Traumimmobilie gefunden hat, der möchte möglichst schnell einziehen und sitzt meist übermotiviert im Beratungsgespräch bei der Bank. Diese gibt einem dann erst einmal eine Liste an benötigten Unterlagen in die Hand - die zu besorgen kostet meist Zeit und frustriert. Besser also, man weiß gleich, welche Unterlagen für die Baufinanzierung benötigt werden.

Hier kann man zwischen den persönlichen Unterlagen und den Unterlagen zur Immobilie unterscheiden. Bei den persönlichen Unterlagen handelt es sich beispielsweise um Gehaltsabrechnungen, Steuerbescheide, Personalausweis usw.

Die Objektunterlagen bestehen unter anderem aus den Bauunterlagen, Flurkarte, Grundbuchauszug usw.

SCHLECHTE VORBEREITUNG

Auch eine Kostenplanung bei geplanten Sanierungen sowie die Baukostenberechnung bei einem Neubau werden benötigt. Eine detaillierte Auflistung der benötigten Unterlagen bekommst du noch als Bonus von mir.

Tipp: Gerade die persönlichen Unterlagen lassen sich im Vorfeld gut zusammentragen. Mach dir einfach einen Ordner in einer Cloud und lege die Unterlagen dort gut sortiert und beschriftet ab. Wenn du eine neue Gehaltsabrechnung oder eine Standmitteilung deiner Altersvorsorge bekommst, einfach die Unterlagen austauschen.

Auch das Gespräch mit dem Banker oder Finanzierungsvermittler kann gut vorbereitet werden, indem man sich im Vorfeld seine Fragen notiert. Hier ein paar Beispiele:

- Kann ich staatliche Förderungen nutzen?
- Welche Versicherungen benötige ich?
- Wie schnell wird das Geld zur Verfügung gestellt?
- Was passiert, wenn ich die monatliche Rate nicht mehr zahlen kann?
- Kann ich den Kredit auch früher zurückzahlen?
- Wie lange kann ich die günstigen Zinsen sichern?
- Reicht mein Eigenkapital?

SCHLECHTE VORBEREITUNG

Zusammengefasst:

- Finanziellen Rahmen im Vorfeld abstimmen
- Den Aufbau der Finanzierungsstruktur und die Möglichkeiten klären
- Persönliche Unterlagen möglichst laufend aktualisieren
- Offene Fragen zur Finanzierung klären



FEHLER

UNKLARES BUDGET

UNKLARES BUDGET

Sein Traumhaus vor Augen, das Ziel fest im Blick und dann die Schreckensnachricht: Das Objekt passt überhaupt nicht zu meinen finanziellen Möglichkeiten. Ja, wer nicht gerade im Lotto gewonnen hat und sich den Traum der eigenen vier Wände erfüllen möchte, der muss sich die Frage stellen: wie viel Immobilie kann ich mir leisten?

Mit Hilfe einer durchdachten und detaillierten Haushaltsaufstellung, bei der die Einnahmen und Ausgaben gegenübergestellt werden, lässt sich errechnen, welches Budget zur Verfügung steht. Wir unterstützen dich gerne dabei herauszufinden, in welchem Preissegment du dich bewegen kannst.

Die Frage aller Fragen: Wie viel Haus kann ich mir eigentlich leisten? Wir haben die Antworten für dich.

Als Faustregel gilt hier: Die maximale Monatsrate sollte 35% des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Beispiel: Das monatliche Nettohaushaltseinkommen eines Paares liegt bei 4.000 €. Das mitgebrachte Eigenkapital beträgt 60.000 €, eine monatliche Rate von 1.800 € wird angestrebt und als realistisch empfunden. Die maximale Darlehenssumme für eine Immobilie liegt etwa bei 432.000 €.

Rechenweg:

$$\frac{1.800,- \text{ € mtl.} \times 12 \text{ Monate}}{(3\% \text{ Zins} + 2\% \text{ Tilgung})} \times 100$$

UNKLARES BUDGET

Für eine detailliertere Budgetplanung bekommst du später noch eine Vorlage per Mail, mit der du individuell rechnen kannst.

Zusammengefasst:

- Finanziellen Rahmen und das Budget im Vorfeld bestimmen
- Eigene Haushaltsrechnung machen
- Anhand einfacher Rechenwege mit den eigenen Zahlen spielen
- Budget nicht vollkommen ausschöpfen
- Ausreichend Luft für Unerwartetes lassen

Tipp: Hier habe ich dir einen digitalen Budgetrechner bereitgestellt. Probiere ihn doch gleich mal aus.

<https://andreas-harder.de/budgetrechner/>

5 FEHLER

FINANZIERUNG MIT BAUSPARVERTRAG

FINANZIERUNG MIT BAUSPARVERTRAG

Die niedrige Guthabenverzinsung und die hohen Abschlussgebühren sorgen dafür, dass ein Bausparvertrag zur Immobilienfinanzierung nur in ganz wenigen Fällen sinnvoll ist. Auch die Verbraucherzentralen sind inzwischen zum Ergebnis gekommen, dass Finanzierungen mit Bausparverträgen nicht sinnvoll sind.

Wir empfehlen statt dem Bausparvertrag lieber einen gewissen Sparbeitrag zusätzlich per Sondertilgung in die Tilgung einfließen zu lassen. Auf diese Weise reduzieren sich die Zinskosten und der Kredit lässt sich schneller zurückzahlen.

Aber: der Reihe nach. Wie funktioniert eigentlich so ein Bausparvertrag und wo sind die Gefahren?

Zunächst haben wir es mit ein paar Fachbegriffen zu tun, die ich dir erst einmal erläutere:

Das Bausparen verläuft über zwei Phasen:

1. Sparphase:

In dieser Zeit wird erstmal Guthaben angespart, bis etwa 40% bis 50% der Bausparsumme erreicht ist. Die Bausparsumme ist eine wichtige Bemessungsgrundlage eines Bausparvertrages. Bei einer Bausparsumme von z.B. 100.000,-€ würde man zunächst 50.000,- € an Guthaben ansparen und bekommt später ein Darlehen von 50.000,- €, zu einem heute festgeschriebenen Zins. Man nennt das „zuteilungsreif“.

FINANZIERUNG MIT BAUSPARVERTRAG

2. Darlehensphase:

Nachdem der Bausparvertrag ausgezahlt wurde (ausgezahlt wird das angesparte Guthaben und die restlichen 50% bis 60% als Darlehen), beginnt man mit der Rückzahlung des Darlehens mit einer festen monatlichen Rate.

Zins- und Planungssicherheit über eine lange Zeit - wirklich?
Zumindest laut der Werbung. Wir gucken mal genauer hin.

Da die Guthabenverzinsung aktuell sehr niedrig ist, kann es mehr Sinn ergeben, den zusätzlichen Betrag in die Tilgung zu investieren. So würde man sich auf diesen zusätzlichen Betrag sofort die Zinsen im Darlehen sparen und reduziert die Restschuld zum Ende der Zinsbindung.

Zuteilungsfähig bedeutet nicht, dass man automatisch einen Anspruch auf das Darlehen hat. Ist eine Bausparkasse beispielsweise in einer wirtschaftlichen Schieflage, kann eine Auszahlung verwehrt werden. Dieses ist sogar in den Allgemeinen Bausparbedingungen geregelt.

Hierzu genügt schon ein Blick in den §21 Bedingungsänderungen. Unter (2) findest du Folgendes:

§21 Bedingungsänderungen

...

(2) Ohne Einverständnis des Bausparers, aber mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, können die Bestimmungen der §§ 2 bis 7, 9, 11 bis 15 und 20 Abs. 2 mit Wirkung für bestehende Verträge geändert werden.

FINANZIERUNG MIT BAUSPARVERTRAG

Was bedeutet das konkret: In den §§ 2 bis 7, 9, 11 bis 15 und 20 Abs. 2 ist unter anderem geregelt, welche Voraussetzungen für eine Zuteilung, also die Darlehensauszahlung, erfüllt sein müssen. Durch den §21 hat die Bausparkasse das Recht, diese Voraussetzungen zu ändern. Die vermeintliche Sicherheit ist damit hinfällig. Besonders ärgerlich, wenn das gesamte Finanzierungskonstrukt auf eine Auszahlung zur Ablösung eines anderen Darlehens zu einem festen Termin darauf beruht.

Hinzu kommt noch die recht hohe Komplexität einer Finanzierung mit einem Bausparvertrag. Einfacher geht es definitiv mit einer guten und durchdachten Baufinanzierung, die zu einem passt. Um mehr Sicherheit in seine Finanzierung zu bringen, könntest du eine längere Zinsfestschreibung mit deiner Bank vereinbaren.

Zusammengefasst:

- Wegen den niedrigen Zinsen und den hohen Kosten sind Bausparverträge selten sinnvoll
- Zinsverlust in der Ansparphase (lieber in die Tilgung investieren)
- Voraussetzungen für die Auszahlung können einseitig durch die Bausparkasse angepasst werden
- Starr und komplex, statt flexibel und individuell
- Für Sicherheit eher eine längere Tilgung wählen

6 FEHLER

VERÄNDERUNG DER
PERSÖNLICHEN
SITUATION

VERÄNDERUNG DER PERSÖNLICHEN SITUATION

Bei der Planung der finanziellen Möglichkeiten ist es sinnvoll, nicht nur die Ist-Situation zu berücksichtigen. Auch ein Blick in die Zukunft ist wichtig, etwa was die künftige Familienplanung oder die beruflichen Aussichten betrifft.

Wichtig ist ein Verständnis dafür zu entwickeln, dass eine Baufinanzierung über eine sehr lange Zeit läuft. In dieser Zeit kann viel passieren. Möchtest du dich wirklich an einen Ort binden oder ist eine Vermietung oder ein Verkauf in X Jahren denkbar?

Der Wunsch nach einem Eigenheim beginnt bei vielen Menschen schon sehr früh. Wer fleißig spart - oftmals schon während der Ausbildung - der hat mit 30-35 Jahren eine ordentliche Summe an Eigenkapital zusammen, um sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Begonnen wird mit der Umsetzung meist dann, wenn der passende Partner gefunden ist, der ebenfalls vom Eigenheim träumt.

In dieser Phase sind Fragen nach Familienplanung, also Kinder, beruflicher Perspektive und privaten Wünschen schon oft beantwortet. Einer solide aufgestellten Baufinanzierung steht also nichts mehr im Weg, oder?

VERÄNDERUNG DER PERSÖNLICHEN SITUATION

Eigentlich nicht. Dennoch läuft es im Leben nicht immer wie im Bilderbuch. Berufliche Situationen können sich ändern, Pläne verschieben sich oder unerwartete Ereignisse können alle Zukunftsstrategien umkrempeln. Wer rechnet in jungen Jahren schon damit, dass eine schwere Erkrankung, ein schlimmer Unfall oder noch schlimmer, der Tod des Partners einem das Leben schwer macht. Auch das ist kein Geheimnis: Ehepaare trennen sich mit einer statistischen Wahrscheinlichkeit von 50%. Was bleibt, ist oft ein finanzieller Scherbenhaufen.

Wichtig ist, nicht allzu blauäugig in eine Baufinanzierung bzw. in den Immobilienerwerb zu gehen. Und auch wenn es nicht schön ist, sollte man sich die Fragen stellen: Was ist, wenn meine Ehe geschieden wird? Wie stehen wir finanziell da, wenn Kinder kommen? Was ist, wenn einer von uns seinen Job verliert? Was passiert, wenn einer gesundheitlich so angeschlagen ist, dass er nicht mehr arbeiten kann? Wie sehen die Finanzen aus, wenn der Partner unerwartet versterben sollte?

Die meisten finanziellen Folgen der lebensstypischen Risiken lassen sich recht einfach mit einer Versicherung -beispielsweise einer Berufsunfähigkeitsversicherung oder einer reinen Risikolebensversicherung- absichern. Für manche Banken ist es sogar eine Voraussetzung für eine Finanzierungszusage.

VERÄNDERUNG DER PERSÖNLICHEN SITUATION

Zusammengefasst:

- Klares Bild vom Lebensplan haben
- Familienplanung berücksichtigen
- Absicherung der lebensstypischen Risiken überprüfen
- Erbfolge klären und Testament machen
- Immer lieb zum Partner / zur Partnerin sein

7 FEHLER

ZINSBINDUNG NICHT
RICHTIG GEWÄHLT

ZINSBINDUNG NICHT RICHTIG GEWÄHLT

Ein günstiges Angebot seiner Bank zu bekommen, ist super. Doch wie steht es um die Zinsbindung? Bei einer selbstgenutzten Immobilie sollte die Sicherheit ein sehr wichtiger Faktor für die Finanzierung sein.

Je länger wir uns die aktuell niedrigen Zinsen sichern können, desto geringer ist das Risiko einer höheren Rate zum Ende der Zinsbindung. Bei einer Zinsbindung von 10 Jahren und einer laufenden Tilgung von 2%, haben wir nach 10 Jahren noch eine Restschuld von 80% der ursprünglichen Summe. Steigen die Zinsen nur um ein paar Prozent, kann es schnell eine höhere Belastung von vielen hundert Euro im Monat bedeuten.

Risiko Anschlussfinanzierung:

Wer heute eine Immobilie finanziert, wird sich zum Ende der Zinsbindung von beispielsweise 10 oder 15 Jahren sicher um eine Anschlussfinanzierung kümmern müssen. Ausgenommen du hast zwischenzeitlich im Lotto gewonnen oder ein großes Erbe erhalten. Leider kann sich in den nächsten Jahren das heutige sehr günstige Zinsniveau verschlechtern. Da wir uns aktuell auf einem sehr niedrigen Niveau befinden, würde ich persönlich eher von steigenden als von fallenden Zinsen ausgehen. Und das kann - ohne es zu verharmlosen - zu einer mittelschweren Katastrophe führen. Steigt das Zinsniveau um ein paar Prozent, so erhöht sich die monatliche Darlehensrate bereits signifikant. Wer hier zu knapp kalkuliert hat, steht vor dem Problem, seine Raten womöglich nicht mehr bedienen zu können.

ZINSBINDUNG NICHT RICHTIG GEWÄHLT

Ein Rechenbeispiel mit unserem Darlehen über 432.000,- €.

Wir erinnern uns, bei einem beispielhaften Zins von 3% und einer Tilgung von 2% kamen wir auf eine Rate von 1.800,- € mtl. Wie hoch ist die Rate, wenn die Zinsen nach 10 Jahren bei beispielsweise 5% liegen?

Die Restschuld nach 10 Jahren beträgt ca. 345.000,- € (80% der ursprünglichen Summe).

Rechnung

$$\frac{345.000,- \text{ €} \times (5\% \text{ Zins} + 2\% \text{ Tilgung})}{12 \text{ Monate}} = 2.304,- \text{ €}$$

Das bedeutet eine Mehrbelastung von über 504,- € im Monat. Da ist es mit einem 450,- € Job allein nicht getan. Bei solch einer Summe kann es vielen Familien schon mal das Zuhause kosten.

Wer Zinsen sparen möchte und sich für eine kürzere Zinsbindung entscheidet, sollte wirklich die Sondertilgung nutzen oder sich einen ordentlichen Puffer an die Seite legen. Wenn ein Zinsanstieg zu erwarten ist, kann man sich bereits bis zu fünf Jahre vor Ablauf der Zinsbindung die aktuellen Konditionen sichern. Wie das geht, besprechen wir gerne im persönlichen Termin.

ZINSBINDUNG NICHT RICHTIG GEWÄHLT

Zusammengefasst:

- Die aktuell günstigen Zinsen eher langfristig sichern
- Das finanzielle Risiko bei steigenden Zinsen und kurzen Zinsbindungen ist enorm
- Lange Zinsbindung bei der Eigenheimfinanzierung bringt Sicherheit
- Bei steigenden Zinsen Konditionen bis fünf Jahre in die Zukunft sichern
- Die Risiken kennen und mit Sondertilgung und Vermögensaufbau gegenwirken

8

KAPITEL

ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSWORT

SCHLUSSWORT

Ich hoffe, dass ich dir mit den 7 größten Fehlern der Eigenheimfinanzierung einen klareren Blick verschaffen konnte und vielleicht sogar etwas zu deiner zukünftigen Entscheidung und Planung der Finanzierung beitragen konnte. In den nächsten Tagen bekommst du von mir noch als besonderen Bonus die versprochenen Arbeitsunterlagen per Mail. Viel Spaß bei der Planung. Ich würde mich sehr freuen, wenn wir uns bald persönlich kennenlernen.

Herzlichst

Dein Andreas Harder

A. Harder



ZUSAMMEN- FASSUNG DER 7 GRÖSSTEN FEHLER

Fehler 1 - zu hohe Tilgung

- Nebenkosten der Immobilie beachten und kennen
- Rücklagen für Unerwartetes bilden
- Tilgung nicht zu hoch ansetzen und eher Sondertilgungen tätigen
- Wegen der Risiken der steigenden Zinsen die Tilgung nicht zu niedrig ansetzen
- Ideale Tilgungshöhe sollte mindestens 2% betragen

Fehler 2 - das richtige Eigenkapital

- Kaufnebenkosten aus dem Eigenkapital zahlen
- Mehr Eigenkapital nur bis zum optimalen Zins einbringen
- Rücklagen beachten (auch nach einem Kauf sollte noch Geld auf dem Konto sein)
- Die Risiken bei einer Vollfinanzierung kennen
- Risiken durch beispielsweise längere Zinsbindung oder Sondertilgungen reduzieren

ZUSAMMEN- FASSUNG DER 7 GRÖSSTEN FEHLER

Fehler 3 - Schlechte Vorbereitung

- Finanziellen Rahmen im Vorfeld abstimmen
- Den Aufbau der Finanzierungsstruktur und die Möglichkeiten klären
- Persönliche Unterlagen möglichst laufend aktualisieren
- Offene Fragen zur Finanzierung klären

Fehler 4 – unklares Budget

- Finanziellen Rahmen und das Budget im Vorfeld bestimmen
- Eigene Haushaltsrechnung machen
- Anhand einfacher Rechenwege mit den eigenen Zahlen spielen
- Budget nicht vollkommen ausschöpfen
- Ausreichend Luft für Unerwartetes lassen

ZUSAMMEN- FASSUNG DER 7 GRÖSSTEN FEHLER

Fehler 5 - Finanzierung mit Bausparvertrag

- Wegen den niedrigen Zinsen und den hohen Kosten sind Bausparverträge selten sinnvoll
- Zinsverlust in der Ansparphase (lieber in die Tilgung investieren)
- Voraussetzungen für die Auszahlung können einseitig durch die Bausparkasse angepasst werden
- Starr und komplex, statt flexibel und individuell
- Für Sicherheit eher eine längere Tilgung wählen

Fehler 6 - Veränderung der persönlichen Situation

- Klares Bild vom Lebensplan haben
- Familienplanung berücksichtigen
- Absicherung der lebensstypischen Risiken überprüfen
- Erbfolge klären und Testament machen
- Immer lieb zum Partner / zur Partnerin sein

ZUSAMMEN- FASSUNG DER 7 GRÖSSTEN FEHLER

Fehler 7 - Zinsbindung nicht richtig gewählt

- Die aktuell günstigen Zinsen eher langfristig sichern
- Das finanzielle Risiko bei steigenden Zinsen und kurzen Zinsbindungen ist enorm
- Lange Zinsbindung bei der Eigenheimfinanzierung bringt Sicherheit
- Bei steigenden Zinsen Konditionen bis fünf Jahre in die Zukunft sichern
- Die Risiken kennen und mit Sondertilgung und Vermögensaufbau gegenwirken



B O N U S

**DEINE KOSTENLOSE
EIGENHEIM-
FINANZIERUNGS-
ANALYSE**

DEINE KOSTENLOSE EIGENHEIM- FINANZIERUNGS- ANALYSE

Als Leser meines Ratgebers hast Du die exklusive Möglichkeit, Dir eine kostenlose Eigenheimfinanzierungs-Analyse **im Wert von 490€ zu sichern.**

Gemeinsam analysieren wir Deine persönliche Situation und prüfen, welche Art der Finanzierung am besten zu Dir passt, wie viel Haus Du Dir leisten kannst und welche möglichen Förderungen Du bei Deiner Eigenheimfinanzierung nutzen kannst.

Wenn Du also erfahren möchtest, wie Deine persönliche ganz konkrete Eigenheimfinanzierung aussehen könnte, dann sichere Dir jetzt Deine individuelle Finanzierungs-Analyse.



JETZT ANALYSE SICHERN

Aber Achtung: Aus zeitlichen Gründen kann ich pro Monat nur zwei Eigenheimfinanzierungs-Analysen durchführen. Sei also schnell und sichere Dir jetzt Deinen Platz.

WAS ANDERE ZU UNSERER BERATUNG SAGEN



Till T.
Local Guide · 62 Rezensionen

★★★★★ vor 3 Monaten

Professionelle und vor allem schnelle Hilfe bei der Immobilienfinanzierung! Tolles Team! Ich freue mich schon auf das nächste Projekt.



Max Haueis
Local Guide · 11 Rezensionen

★★★★★ vor 2 Monaten

Absolut zu empfehlen!
Super erreichbar, schnelle Reaktionszeiten und kompetente Beratung und Ausführung. Jederzeit wieder! Aber ein Haus reicht vorerst.



Nico Gnoss
1 Rezension

★★★★★ vor einem Monat

Tolle Beratung von Herrn Harder! Menschlich und fachlich auf sehr hohem Niveau. Er hat mir bei der Finanzierung für meine erste Immobilie geholfen. Dabei hat er sich sehr viel Zeit für meine Fragen und Sorgen genommen und diese auch schnell beantwortet. Auch ein großes Lob an seine kompetente Assistentin Frau Möllermann!



Robin S. (fraction)
9 Rezensionen

★★★★★ vor 5 Monaten

Andreas Hader und sein Team haben uns bei einer tollen, aber zeitkritischen Finanzierung großartig unterstützt und unsere Finanzierungswünsche umsetzen können. Unsere zeitlichen Erwartungen wurden übertroffen und es gab eine durchgängig schnelle und direkte Kommunikation. Wir fühlen uns sehr gut betreut und danken dafür!



Steven Costrau
4 Rezensionen

★★★★★ vor 6 Monaten

Andreas ist der Experte, wenn es um Immobilienfinanzierungen geht. Sein Team und er schrecken vor keiner Herausforderung zurück.

Freu mich immer wieder auf die Zusammenarbeit. :)



Florian B
2 Rezensionen

★★★★★ vor einem Jahr

Ich schreibe selten Google Bewertungen, aber Andreas Harder hat es verdient! Er ist super Kompetent, kam direkt zum Punkt, ging individuell auf unsere Situation ein und hat alles aus einer langfristigen Perspektive heraus betrachtet. Top.

WAS ANDERE ZU UNSERER BERATUNG SAGEN



Jacqueline Borgwardt
2 Rezensionen



★★★★★ vor 5 Monaten

Wer in Sachen Immobilien Finanzierung rundum gut und zuverlässig betreut werden möchte ist bei Andreas und seinem Team perfekt aufgehoben! Von der anfänglichen Idee, über einen Finanzierungsplan, bis letztendlich Immobilienkauf/Finanzierung und auch jetzt im Nachgang, stehen Andreas und sein Team zur Seite und führen professionell und strukturiert von A-Z durch das ganze Programm und das auch noch in einer beachtlichen Geschwindigkeit, sehr schnelle Bearbeitung! So fühlt man sich auch als Immobilien-Neuling sehr sicher und gut bei der Sache! Herzlich, professionell und schnell, mit der richtigen Portion Humor, so macht es Freude! Immer wieder gerne eine Finanzierung mit Andreas plus Team! Danke!



Anja Braun
9 Rezensionen



★★★★★ vor 9 Monaten

Vielen Dank an Herrn Harder für die tolle Baufinanzierungsberatung! Er hat mich unglaublich beim Faktor Zeit entlastet. Neben Job, Kind, Haushalt und Wohnungsbesichtigungen hatte ich schlichtweg keine Zeit mehr, auch noch zu diversen verschiedenen Banken zu gehen und mir Angebote bezüglich meiner Finanzierung einzuholen - außerdem muss man schnell sein, wenn man eine Wohnung kaufen möchte. Ein riesengroßes DANKE daher nochmal an dieser Stelle! Absolut empfehlenswert und eine Top, wenn nicht die erste Adresse für Baufinanzierung in Hamburg.



Melvin Hildebrandt
1 Rezension

★★★★★ vor 6 Monaten

Andreas Harder und sein Team machen einen spitzen Job! Meine absolute Empfehlung für eine Baufinanzierung zu besten Konditionen in Hamburg!



Patrick K
4 Rezensionen



★★★★★ vor 6 Monaten

Professionelle und ergebnisorientierte Beratung; Schnelle Abwicklung gepaart mit einem erstklassigen Finanzierungskonzept für ein Anlageobjekt in Norddeutschland. Wir kommen wieder.

10 KAPITEL

Q&A

GLOSSAR

Von „A“ wie Annuität bis „Z“ wie Zinsbindung - was bedeutet das?

Annuität, Zins und Tilgung

Die Rate einer Finanzierung setzt sich aus zwei Hauptbestandteilen zusammen:

einer Leihgebühr für die Bank - also dem jährlichen Zinssatz in Prozent.

einer Rückzahlung des geliehenen Geldes - also einer jährlichen Tilgung in Prozent.

Beides bemisst sich anhand der ursprünglichen Darlehenssumme und ergibt zusammen die sogenannte Annuität. Das Wort Annuität kommt vom Lateinischen „annus“ (Jahr) und bedeutet eine regelmäßig, jährlich fließende Zahlung. So erklärt es sich auch, warum man von einem Annuitätendarlehn spricht. Klassischerweise ist es so, dass man die Rate einer Finanzierung nicht jährlich zahlt, sondern monatlich.

Hier eine Beispielrechnung:

Darlehen: 500.000,- €

Zinssatz: 3%

Tilgung: 2%

Rechnung

Monatliche Rate

 = Darlehensbetrag X (Zins in % + Tilgung in %)

12 Monate

GLOSSAR

Von „A“ wie Annuität bis „Z“ wie Zinsbindung - was bedeutet das?

Rechnung für unser Beispiel

$$\frac{500.000,- \text{ €} \times (3\% + 2\%)}{12 \text{ Monate}} = 2.083,33 \text{ €}$$

Wichtig zu wissen:

Bei einem Annuitätendarlehen haben wir eine gleichbleibende monatliche Rate. Durch die laufende Tilgung reduziert sich die Restschuld und somit auch der in der Rate enthaltene Zinsanteil. Bei gleichbleibender Rate erhöht sich Monat für Monat der Tilgungsanteil durch die ersparten Zinsen.

Tipp:

Mit Hilfe des Bauzinsrechners auf unserer Seite findest du leicht heraus, wie Zins und Tilgung miteinander agieren. Einfach mal ausprobieren.

<https://andreas-harder.de/zinsbindung/>

GLOSSAR

Von „A“ wie Annuität bis „Z“ wie Zinsbindung - was bedeutet das?

Und was sind Sondertilgungen?

Mit einer Sondertilgung hast du die Möglichkeit über zusätzliche Zahlungen die Restschuld zu reduzieren. Vorteil: Zinsen werden eingespart und die Immobilie ist früher abbezahlt. Hier empfiehlt es sich mit einer entsprechenden Vorsicht heranzugehen, denn das Geld für die Sondertilgung sollte auch wirklich übrig sein. Ist der Betrag erstmal im Darlehen verbucht, gibt es kein Zurück mehr.

Die Sondertilgungsoption kann man heutzutage bei vielen Banken kostenlos vereinbaren. Manche Banken nehmen hingegen einen Aufschlag auf den Zins. Da sollte man sich schon sehr sicher sein, dass man diese Option auch nutzt.

GLOSSAR

Von „A“ wie Annuität bis „Z“ wie Zinsbindung - was bedeutet das?

Zinsbindung und Laufzeit:

Die Dauer der Zinsbindung ist die Zeit in der der Zinssatz festgeschrieben und die Bank nicht änderbar ist. In dieser Zeit hat man eine feste gleichbleibende Rate. Je länger die Zinsbindung, desto länger ist die Rate planbarer.

Die Laufzeit der Finanzierung ist abhängig von der Tilgung und möglichen Sondertilgungen. In einem Darlehensvertrag wird in der Regel eine reine rechnerische Laufzeit (ohne Sondertilgung usw.) angegeben. Bei 2% Tilgung liegt die Laufzeit meistens bei über 30 Jahren. Wichtig: Die Laufzeit und die Zinsbindung sind zwei unterschiedliche paar Schuhe und werden schnell miteinander verwechselt.

GLOSSAR

Von „A“ wie Annuität bis „Z“ wie Zinsbindung - was bedeutet das?

Beleihungsauslauf:

Vereinfacht ausgedrückt ist der Beleihungsauslauf das Verhältnis zwischen dem Wert der Immobilie (in der Regel der Kaufpreis oder die Herstellungskosten) und der Darlehenssumme in Prozent. Bei einem Kaufpreis von 500.000,- € und einer Darlehenssumme von 500.000,- € ist der Beleihungsauslauf 100%. Wer mehr Eigenkapital mitbringt und beim selben Kaufpreis nur 400.000,- € von der Bank benötigt, kommt auf einen Beleihungsauslauf von 80%. Je besser dieses Verhältnis ist, desto besser / günstiger wird der Zins.



**Der Friede beginnt im
eigenen Haus.**

-
Karl Jaspers



www.andreas-harder.de