



Die fünf häufigsten Fehler bei der Baufinanzierung

Liebe Leser,

sehr wahrscheinlich haben Sie sich dieses kleine E-Book angefordert, weil Sie gerne Fehler vermeiden möchten. Sie sind mitten in der Entscheidungsphase, eine Immobilie zu bauen oder zu kaufen oder aber Ihre bestehende Finanzierung zu verlängern? Dann ist dies ein sehr guter Moment, diesen kurzen Report durcharbeiten. Denn viele dieser Tipps werden Ihnen jede Menge Geld sparen! Aber, ich möchte Sie vorwarnen: nicht alle Wünsche und Ideen lassen sich im Leben realisieren. Vielleicht stellen Sie beim Lesen auch fest, dass Sie umdenken sollten. Und wenn Sie zu einem Aspekt Fragen haben oder aber mehr wissen wollen, dann scheuen Sie sich bitte nicht, Kontakt mit mir aufzunehmen. Ich stehe Ihnen gerne zur Verfügung!

Fehler Nr. 1: Zu hohe Verschuldung

Sie wissen es selbst: das Leben ist teuer. Jeder Monat ist von einem ganzen Block an Kosten geprägt. Die Deutschen investieren in Ihre Gesundheit, sparen für Urlaube, finanzieren sich teure Autos und lassen sich auch Ihre persönliche Absicherung etwas kosten. Wir wollen „schön“ wohnen und unseren Wohlstand erhalten. Das alles kostet Monat für Monat viel Geld und da erzähle ich Ihnen nichts Neues.

Beim Bau oder Kauf eines Hauses jedoch machen die meisten einen der wichtigsten Fehler: sie planen zu groß, zu teuer und damit zu wenig weitsichtig. Die meisten Menschen orientieren sich beim Bau oder Kauf an Ihrer jetzigen Lebenssituation. Und gerade diese ermöglicht Ihnen, jetzt über einen Bau oder Kauf nachzudenken. Sonst hätte man dieses Thema ja schon viel früher in Angriff genommen. Wir sind also dazu geneigt, die jetzige Lebenssituation, das jetzige Einkommen für die Zukunft, für die nächsten 20 bis 30 Jahre als gegeben vorauszusetzen. Einkommensrückgänge oder andere Situationen werden in der Regel nicht berücksichtigt. So kommt es dazu, dass sehr viele Menschen beim Bau oder Kauf eines Hauses Ihren finanziellen Rahmen viel zu weit ausschöpfen.

1/8

Mein
Versprechen:

Ihre
Finanzierung
wird
günstiger.

Sie werden
schneller
schuldenfrei.

Rufen Sie
mich an:
0271-
50148581



Die fünf häufigsten Fehler bei der Baufinanzierung

Genau diesen Fehler sollten Sie vermeiden! Planen Sie lieber etwas kleiner, günstiger oder sparen Sie mehr Eigenkapital an. So verringern Sie Ihre monatlichen Kosten und bleiben deutlich flexibler und vor allen Dingen entspannter im Leben. Der häufigste Stressfaktor sind finanzielle Belastungen. Und die treten ein, wenn die Einkünfte nicht mehr zur Deckung der Ausgaben reichen. Die Folge sind oft Streitigkeiten in Ehe und Familie und nicht selten der Grund dafür, dass alles auseinander bricht.

Fangen Sie bei Ihrer Planung so an, dass Sie Ihre monatlichen Ausgaben detailliert ermitteln. Wenn Sie sich z. B. über die monatlichen Lebenshaltungskosten nicht sicher sind, dann sammeln Sie alle Kassenzettel und führen über zwei Monate ein Kassenbuch. Überlegen Sie, welche Einkünfte Ihnen bei einer Arbeitslosigkeit, bei einem weiteren Kind oder in anderen Situationen zur Verfügung stehen. Das sollte Ihr Limit bei der Höhe einer monatlichen Belastung darstellen.

Beachten Sie dieses biblische Prinzip, dass Jesus in Lukas 14 Vers 28 lehrt: „Wenn jemand von euch ein Haus bauen will, setzt er sich doch auch zuerst hin und überschlägt die Kosten. Er muss ja sehen, ob sein Geld dafür reicht. 29 Sonst hat er vielleicht das Fundament gelegt und kann nicht mehr weiterbauen. Alle, die das sehen, werden ihn dann auslachen und werden sagen: 30 ‘Dieser Mensch wollte ein Haus bauen, aber er kann es nicht vollenden.

Fehler Nr. 2: Fehlendes Eigenkapital

Wer mit zu wenig Eigenkapital finanzieren möchte, baut sich mehrere Hürden auf. Ich möchte Ihnen einige davon aufzeigen:

2.1. Schwierigkeiten bei der Finanzierung

Wer beim Bau oder Kauf eines Hauses mit zu wenig Eigenkapital antritt, wird grundsätzlich die Schwierigkeit haben, überhaupt eine Finanzierung zu bekommen.

Mein
Versprechen:

Ihre
Finanzierung
wird
günstiger.

Sie werden
schneller
schuldenfrei.

Rufen Sie
mich an:
0271-
50148581



Die fünf häufigsten Fehler bei der Baufinanzierung

Insbesondere in den letzten Jahren seit Ausbruch der Finanzkrise haben die Banken Ihre Risikobereitschaft deutlich zurückgefahren. War es vor 2008 noch möglich, mit 5.000 € Eigenkapital eine Finanzierung von 170.000 € zu beantragen, so ist dies heute nicht mehr realisierbar. Sie werden sich jetzt möglicherweise fragen, wie viel Eigenkapital Sie denn überhaupt brauchen?

Nun, ich möchte Ihnen dazu eine Faustregel mitgeben, mit der Sie Ihre Frage beantworten können: Planen Sie beim Kauf eines Hauses mit mindestens 10% Eigenkapitaleinsatz, beim Bau eines Hauses sollten Sie mindestens 20% Eigenkapital zur Verfügung haben.

Beispiele:

Kauf einer Immobilie mit einem Kaufpreis von 170.000 €. Der Eigenkapitaleinsatz sollte hier mind. ca. 17.000 € betragen.

Bau einer Immobilie zum Preis von 250.000 € inkl. Grundstück. Das zur Verfügung stehende Eigenkapital sollte hier mind. ca. 50.000 € betragen. Davon sind mind. 30.000 € in die Finanzierung einzubringen, 20.000 € sollten für höhere Baukosten als Reserve verbleiben.

2.2 Finanzierung insgesamt zu teuer

Es ist kein Geheimnis, soll aber doch hier hervorgehoben werden: Je mehr Eigenkapital Sie einsetzen können desto günstiger wird Ihre Finanzierung und damit Ihre monatliche Belastung. Je weniger Sie an Geld aufnehmen müssen, desto mehr sparen Sie an Zinskosten. Je weniger Sie finanzieren müssen, desto schneller sind Sie wieder schuldenfrei. Einfacher kann man nicht sparen!

2.3 Verschuldung zu hoch

Ein ganz wichtiges Thema ist die Höhe Ihrer Verschuldung. Grundsätzlich, egal ob Haus oder Auto: Sie sollten jederzeit in der Lage sein, Ihre Verbindlichkeiten durch einen Verkauf direkt zurückführen zu können, ohne das noch Schulden übrig bleiben. Bei einer Immobilie ist dies stets einfacher, da sich der Wert einer Immobilie in der Regel nicht vermindert.

Mein
Versprechen:

Ihre
Finanzierung
wird
günstiger.

Sie werden
schneller
schuldenfrei.

Rufen Sie
mich an:
0271-
50148581



Die fünf häufigsten Fehler bei der Baufinanzierung

Eine zu hohe Verschuldung hat nicht nur eine hohe monatliche Belastung zur Folge sondern führt auch bei Zahlungsschwierigkeiten regelmäßig direkt in die Schuldenfalle. Hier ist Vorsicht geboten.

Fehler Nr. 3: Falsche Finanzierungsstruktur

Es gibt mehrere Wege, den Bau eines Hauses oder den Kauf einer Immobilie zu finanzieren. Optimalerweise wird die Finanzierungsstruktur aufgrund der individuellen Gegebenheiten ausgewählt. Nachfolgend eine Liste mit Finanzierungsmöglichkeiten:

- Annuitätische Finanzierung: feste Rate über die Länge der Vertragslaufzeit, in der Regel 10 Jahre
- Bausparfinanzierung: in der Regel bestehend aus einem sogenannten Bausparvorausdarlehen und einem Bausparvertrag, in den Guthaben angespart wird. Nach ca. 15 bis 20 Jahren wird das Vorausdarlehen vom Bausparvertrag abgelöst und dann annuitätisch weiter finanziert (siehe oben).
- Finanzierung mit Tilgungsaussetzung: die Bank stellt ein Darlehen zur Verfügung, dass über die Vertragslaufzeit (in der Regel 10 Jahre) nicht getilgt wird. Dagegen wird eine Lebensversicherung oder ein Bank- oder Investmentsparplan angespart.
- Finanzierung über eine Genossenschaft: hier zahlen Sie der Genossenschaft über einen festgelegten Zeitraum eine feste Miete und erwerben über diesen Weg Ihre Immobilie. Dieser Finanzierungsweg funktioniert ohne eine Bank und auch mit einem geringen Eigenkapital.

Mein
Versprechen:

Ihre
Finanzierung
wird
günstiger.

Sie werden
schneller
schuldenfrei.

Rufen Sie
mich an:
0271-
50148581



Die fünf häufigsten Fehler bei der Baufinanzierung

Bei der Wahl der richtigen Finanzierungsstruktur gelten zwei Grundsätze:

1. Je komplizierter eine Finanzierungsstruktur ist, desto ineffizienter ist sie.
2. Je weniger bei einer Finanzierung getilgt wird, desto höher sind die Kosten für diese Finanzierungsstruktur.

Welche Finanzierung für Sie am ehesten geeignet und vor allen Dingen auch am günstigsten ist, das ist in einem persönlichen Gespräch am besten herauszufinden. Wenn alle Parameter vorliegen, kann auch eine individuelle Berechnung bei der Wahl der richtigen Finanzierungsstruktur helfen. So viel sei gesagt: achten Sie bei allen zu bedenkenden Aspekten vor allem auch auf die Flexibilität. Hier ist längst nicht jeder Finanzierungsweg gleich und es gilt wieder der Grundsatz, dass je komplizierter eine Finanzierung konstruiert ist, desto teurer wird sie am Ende für den Kunden.

Noch ein wichtiger Tipp: Achten Sie bei der Einholung von Finanzierungsangeboten auch darauf, wo Sie anfragen. Eine Bausparkasse wird Ihnen immer eine Bausparfinanzierung anbieten. Eine Bank wird Ihnen ggf. ein Finanzierungsmodell anbieten, das eine hohe Provision auslöst, Ihnen aber deutliche Mehrkosten verursacht. Vorsicht ist auch geboten bei Angeboten, welche eine Finanzierung mit einem Sparvorgang verbinden. Diese beiden Komponenten passen nur in ganz wenigen Situationen zusammen.

Fehler Nr. 4: Fehlende Flexibilität

Flexibilität ist ein Thema, das verschiedene Eventualitäten miteinbezieht. Den allermeisten fällt die Inflexibilität Ihrer Finanzierungsstruktur erst dann auf, wenn Sie Flexibilität dringend benötigen. Sie fragen sich jetzt vielleicht, welche Eventualitäten ich meine? Nun, denken Sie z. B. einmal an folgende Aspekte:

5/8

Mein
Versprechen:

Ihre
Finanzierung
wird
günstiger.

Sie werden
schneller
schuldenfrei.

Rufen Sie
mich an:
0271-
50148581



Die fünf häufigsten Fehler bei der Baufinanzierung

1. Sie müssen berufsbedingt umziehen und Ihr Haus verkaufen.
2. Wider Erwarten ändert sich Ihre Familiensituation.
3. Sie werden arbeitslos.
4. Sie erkranken und können längerfristig nicht Ihrem Job nachgehen.
5. Sie sind selbständig und haben ein Jahr mit schwachen Umsätzen.
6. Sie haben geerbt und möchten gerne Ihre Darlehen mit einer hohen Summe tilgen.
7. Sie bekommen regelmäßig Bonuszahlungen, die Sie gerne zur Entschuldung verwenden möchten.

Die Liste ließe sich noch weiter fortsetzen. Es handelt sich in den meisten Fällen um Situationen, die man heute noch nicht absehen kann – positiv wie negativ. Sind Sie in den vorgeschriebenen Situationen nicht in Ihrer Finanzierung flexibel, so kann dies schlimme Folgen haben und letztlich „Haus und Hof“ kosten. Mit Einleitung einer Zwangsvollstreckung sind Sie gezwungen, Ihr Haus zu räumen.

Wenn Sie bald eine Entscheidung über die Wahl eines Darlehens oder aber über eine Anschlussfinanzierung zu treffen haben, dann bedenken Sie bitte diesen Punkt. Je flexibler Sie in Ihrer Finanzierung bleiben, desto tragfähiger wird diese für Sie sein. Beispielsweise ist eine Bausparfinanzierung längst nicht so flexibel wie eine annuitätische Finanzierung. Was sich letztlich für Sie eignet, wird erst durch eine persönliche Beratung feststellbar sein.

Fehler Nr. 5: Fehlende persönliche Absicherung

Dieser Aspekt wird von vielen bei der Entscheidung, zu Bauen oder zu Kaufen, nicht beachtet. Nur jeder Vierte hat beispielsweise als eine der elementarsten Absicherungen eine Berufsunfähigkeitsversicherung. Dabei ist es für einen Immobilienbesitzer entscheidend wichtig, dass alle Verpflichtungen gegenüber einer Bank langfristig bedient werden können.

Mein
Versprechen:

Ihre
Finanzierung
wird
günstiger.

Sie werden
schneller
schuldenfrei.

Rufen Sie
mich an:
0271-
50148581



Die fünf häufigsten Fehler bei der Baufinanzierung

Sie sollten also darauf achten, dass mindestens folgende Absicherungsinstrumente vor dem Bau oder Kauf eines Objektes vorhanden sind:

- **Risikoversicherung:** Mit der Versicherungssumme können die Hinterbliebenen in einem Todesfall das Darlehen ablösen, sodass diese finanzielle Verpflichtung entfällt.
- **Berufsunfähigkeitsversicherung:** Die Berufsunfähigkeitsversicherung zahlt eine monatliche Rente, wenn Sie aus Krankheitsgründen dauerhaft nicht mehr arbeiten können. Die Rentenzahlung sollte hoch genug gewählt werden, damit in diesem Fall auch eine finanzielle Versorgung gewährleistet ist.
- **Altersvorsorge:** Ohne eine Altersvorsorge werden Sie spätestens mit Eintritt in den Ruhestand aus Ihrem Haus wieder ausziehen müssen. Nicht, weil Sie bis dahin der Bank das Darlehen nicht zurückgezahlt haben, sondern weil die finanzielle Belastung eines Hauses (Instandhaltung, Reparaturen, Bewirtschaftung) in der Regel einen höheren finanziellen Aufwand bedeutet. Steht dann nicht eine zusätzliche private Altersvorsorge zur Verfügung, wird für die meisten die gesetzliche Rente zur Erfüllung aller Verpflichtungen nicht ausreichen.

Fazit

Mit diesem kleinen E-Book möchte ich Sie sensibilisieren, Ihren Hauskauf oder die Entscheidung zu Bauen sorgsam zu durchdenken. Wenn Sie die fünf häufigsten Fehler vermeiden können, werden Sie in der Lage sein, sich Ihre Immobilie auf Dauer und Zeit Ihres Lebens leisten zu können. Und das wünsche ich Ihnen! Mehr Informationen erhalten Sie durch ein persönliches Beratungsgespräch: **0271-50 14 85 81**.

Mein
Versprechen:

Ihre
Finanzierung
wird
günstiger.

Sie werden
schneller
schuldenfrei.

Rufen Sie
mich an:
**0271-
50148581**



Seipel
Finanzkonzept

Die fünf häufigsten Fehler bei der Baufinanzierung

Zum Schluss noch ein wichtiger Hinweis: Wer sich damit beschäftigt, zu Bauen oder zu Kaufen, sollte sich ganzheitlich beraten lassen. Ihnen ist nicht damit geholfen, von einer Bank oder einer Bausparkasse ein Finanzierungsangebot zu bekommen. Eine ganzheitliche Beratung bezieht Ihre komplette finanzielle Situation ein, auch im Weitblick für die nächsten 10 bis 20 Jahre. So finden Sie für sich heraus, bis zu welchem Betrag Sie investieren sollten, ob sich Bauen oder eher Kaufen lohnt, was Sie ggf. noch sparen müssen, welche Finanzierungsstruktur sich für Sie rechnet, damit Sie auch flexibel agieren können und Ihre Finanzierung langfristig für Sie tragfähig ist.

Mein Versprechen

Ihre Finanzierung wird günstiger. Sie werden schneller schuldenfrei.

8/8

Mein
Versprechen:

Ihre
Finanzierung
wird
günstiger.

Sie werden
schneller
schuldenfrei.

Rufen Sie
mich an:
0271-
50148581

www.s-f-k.com