

## Goldene Finanzierungsregeln

Neben dem obligatorischen Kassensturz der vor jeder Immobilienfinanzierung steht, gibt es weitere wichtige Punkte, die bei einer Finanzierung zu beachten sind.

### 1) Einfach ist besser

Grundsätzlich gilt: je einfacher und nachvollziehbarer ein Finanzierungskonzept ist, desto besser ist es für den Kunden.

Oftmals kommen Kunden zu mir, die von einer Bank oder einem Berater sehr komplexe und kaum nachvollziehbare Finanzierungsvorschläge mit mehreren Bausparverträgen empfohlen bekommen haben. Nur sehr selten sind solch aufwendige Finanzierungsstrukturen notwendig bzw. sinnvoll.

Komplexe Lösungen gehen meist zu Lasten des Kunden.

### 2) Flexibel ist besser

In der Regel ist zum Zeitpunkt eines Hauskaufs der künftige Einkommensverlauf nicht sicher planbar. Durch Familienzuwachs oder Arbeitgeberwechsel ändern sich schnell die finanziellen Möglichkeiten. Fällt bei einer Familie zum Beispiel durch die Geburt eines Kindes zeitweilig ein Einkommen aus, sollte eine Finanzierung dieses Szenario abbilden können. Hier bieten inzwischen viele Banken die Möglichkeit von **Zinskorridoren**. Das heißt, Sie können die laufende Tilgungsrate flexibel zwischen 1% und 5% variieren.

Darüber hinaus sollte auch eine jährliche **Sondertilgungsoption** selbstverständlich sein.

Im Falle von Einkommenssteigerungen haben Sie so die Möglichkeit, neben Sondertilgungen und die monatliche Rate deutlich zu erhöhen, um so die Finanzierung früher zu beenden. Ihr Einsparpotential liegt hier bei einigen tausend Euro.

### 3) Zinsänderungsrisiken vermeiden

Um möglichst günstige Zinskonditionen zu erhalten, neigen manche Kunde dazu, eine kurze Zinsbindung von manchmal nur 5 Jahren zu wählen. Nach Ablauf dieser Zinsbindung wird das Darlehen zu dem dann gültigen Marktzins fortgeführt. Insbesondere bei einem geringen Eigenkapitaleinsatz und geringer Tilgung, kann dies zu erheblichen Zinsänderungsrisiken führen. Ein hoher Anschlusszins kann eine erhebliche Erhöhung der monatlichen Finanzierungsrate zur Folge haben.

### 4) Tilgungsfalle beachten

In der aktuellen Niedrigzinsphase besteht die Gefahr in die Tilgungsfalle zu tappen. Durch den niedrigen Zins zieht sich bei gleichem Tilgungssatz die Finanzierungsdauer extrem in die

Länge. Lag bei einem Zinssatz von 6 Prozent und 2 Prozent Tilgung die Laufzeit bei etwa 23 Jahren, so beträgt die Laufzeit bei 2 Prozent Zins und 2 Prozent Tilgung knapp 35 Jahre.

Die Ursache dieses Effektes resultiert aus dem im Annuitätenprinzip: die Restschuld nimmt durch die laufende Tilgung ab. Dadurch enthält die Kreditrate einen immer kleiner werdenden Zinsanteil. Der Tilgungsanteil steigt nach jeder Rate um die Zinsen, die der Kreditnehmer mit der Tilgung spart. Diese Zinersparnis (und damit der zusätzliche Tilgungsanteil) fällt umso niedriger aus, je niedriger der Zinssatz für das Darlehen ist. Deshalb ist es ratsam, die Zinersparnis in der Niedrigzinsphase von Anfang an für eine erhöhte Tilgung zu nutzen, um der Tilgungsfalle zu entgehen.

## **5) Bearbeitungsdauer beachten**

Große Unterschiede gibt es immer wieder bei der Bearbeitungsdauer der Bank zur Bewilligung eines Darlehens. Dies ist insbesondere der Fall, wenn ein Institut mit sehr günstigen Konditionen wirbt. Nicht selten wird ein Institut anschließend mit Finanzierungsanfragen überhäuft und kann den Ansturm nur mit großer Verzögerung bewältigen. Eine Finanzierungsanfrage kann dann auch schon mal 8 Wochen dauern.

Gerade bei begehrten Immobilien kommt es oft darauf an, eine kurzfristige Finanzierungszusage zu erhalten.

## **6) Je höher das Eigenkapital, desto besser die Zinskondition**

Je besser die Sicherheitenlage der Bank ist, desto bessere Zinskonditionen kann sie Ihnen anbieten. Mit einem Eigenkapital von 20 – 30 % (bezogen auf den Kaufpreis) erhalten Sie in der Regel Top-Konditionen. Beachten Sie, dass beim Kauf Nebenkosten für Notar, Gericht und ggf. auch Makler anfallen. Diese sollten in jedem Fall aus dem Eigenkapital gezahlt werden.

## **7) Finanzpuffer einkalkulieren**

Gehen Sie auf Nummer sicher und halten Sie auch bei einem Hauskauf einen Finanzpuffer zurück, um unerwartete Mehrkosten auffangen zu können. Das gilt in noch höherem Maße, falls Sie einen Neubau planen. Hier sind Mehrkosten die Regel.

## **8) Unabhängiger Berater ist günstiger als Bank**

Stiftung Warentest hat es bestätigt: Bei Finanzierungen ist der Weg zu einem unabhängigen Berater günstiger als der Weg zur Bank. Unabhängige Berater können aus einer Vielzahl von Bankinstituten die für Sie beste Kondition auswählen. Die Blumenau Finanzplanung kooperiert zum Beispiel mit über 300 Banken – regional und überregional.

**Rufen Sie mich bei Fragen gerne an:**

**0241 / 40 15 830**