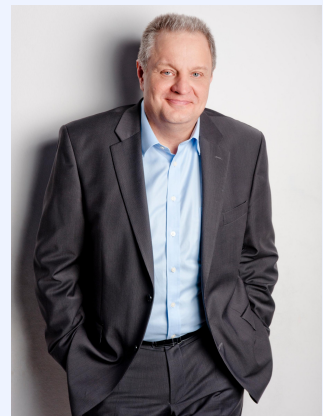


Ratgeber Baufinanzierung

Erst rechnen, dann verlieben.

So vermeidest du teure Fehler beim Immobilienkauf und findest heraus, wie viel Immobilie wirklich zu dir passt.



Klar. Menschlich. Ohne Bankchinesisch.

Ein Praxis-Ratgeber von Peter Klima für alle, die eine Immobilie kaufen, bauen oder modernisieren möchten.

Kostenfreien Check buchen

30 Minuten Klarheit - bevor du dich finanziell festlegst.

Stand: Juni 2026

Warum dieser Ratgeber?

Eine Baufinanzierung ist keine Kleinigkeit. Es geht nicht nur um einen Zinssatz, sondern um dein Zuhause, deine Sicherheit und viele Jahre monatlicher Verpflichtung.

Der wichtigste Punkt ist: Du solltest vor einer Entscheidung verstehen, was wirklich zu dir passt. Nicht grob, nicht aus dem Bauch heraus, sondern sauber gerechnet.

"Erst rechnen, dann verlieben. Genau damit fängt eine gute Baufinanzierung an."

Dein Ansprechpartner

Peter Klima

Finanzplanung, Baufinanzierung und Vermögensstrukturierung

Ich erkläre Finanzierung so, dass du sie wirklich verstehst: klar, direkt und ohne Fachchinesisch.

[Termin für Finanzierungs-Check buchen](#)



Was du nach diesem Ratgeber besser einschätzen kannst:

1. Leistbarkeit

Welche Monatsrate dauerhaft zu deinem Alltag passt.

2. Fehler vermeiden

Welche typischen Planungsfehler schnell teuer werden können.

3. Angebote verstehen

Warum nicht nur der Zinssatz zählt.

4. Klarer nächster Schritt

Wie dein kostenfreier Finanzierungs-Check abläuft.

1. Wie viel Immobilie passt wirklich?

Die Bank schaut auf Zahlen. Du musst zusätzlich auf dein Leben schauen. Denn eine Rate kann auf dem Papier möglich sein und sich im Alltag trotzdem falsch anfühlen. Deshalb beginnt eine vernünftige Finanzierung nicht mit dem Kaufpreis, sondern mit deiner dauerhaft tragbaren Monatsrate.

Nicht der maximale Kredit ist entscheidend.

Entscheidend ist die Rate, die du auch dann noch tragen kannst, wenn das Leben passiert.

Diese Punkte gehören in jede saubere Vorprüfung:

1

Nettoeinkommen

Was kommt sicher monatlich rein - und wie stabil ist dieses Einkommen?

2

Lebenshaltung

Was brauchst du realistisch für Haushalt, Auto, Versicherungen, Urlaub und Alltag?

3

Eigenkapital

Wie viel Kapital soll sinnvoll eingesetzt werden, ohne dich komplett blank zu machen?

4

Rücklagen

Was bleibt für Reparaturen, Modernisierung, Umzug und unerwartete Ausgaben?

5

Zukunft

Was verändert sich in den nächsten Jahren: Kinder, Beruf, Rente, Selbstständigkeit, Pflege oder Krankheit?

2. Die 9 haeufigsten Fehler

Viele Probleme entstehen nicht, weil Menschen unvernuenftig sind. Sie entstehen, weil zu schnell entschieden, zu knapp gerechnet oder das Bankangebot nicht richtig verstanden wurde.

1

Zu spaet mit der Finanzierung beschäftigen

Erst ein Objekt suchen und dann hektisch rechnen, ist gefährlich. Besser ist eine Vorprüfung, bevor du dich festlegst.

2

Kaufnebenkosten unterschätzen

Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer und eventuell Makler gehören mit in die Rechnung. Diese Kosten kommen zusätzlich zum Kaufpreis.

3

Zu wenig Rücklagen behalten

Wer alles Eigenkapital einsetzt, hat nach dem Kauf oft keinen Puffer mehr für Umzug, Renovierung oder Reparaturen.

4

Nur auf den Zinssatz schauen

Der niedrigste Zinssatz ist nicht automatisch die beste Finanzierung. Tilgung, Zinsbindung, Flexibilität und Gesamtkosten zählen mit.

5

Monatsrate schönrechnen

Eine Rate muss zum Alltag passen - nicht nur zur Excel-Tabelle. Zu knapp gerechnet wird später schnell unbequem.

Die Fehler 6 bis 9 - und wie du sie vermeidest

6

Tilgung zu niedrig wählen

Eine niedrige Rate wirkt bequem, kann aber die Restschuld lange hochhalten. Tilgung muss zur Strategie passen.

7

Sondertilgung nicht einplanen

Sondertilgungen können wertvoll sein, wenn später Bonuszahlungen, Erbe, Verkaufserlöse oder freie Mittel kommen.

8

Modernisierung vergessen

Gerade bei älteren Immobilien können Dach, Heizung, Fenster, Elektrik oder Bad schnell zusätzliche Kosten auslösen.

9

Keine Anschlussfinanzierung mitdenken

Nach der Zinsbindung ist oft noch Restschuld da. Deshalb sollte man schon heute prüfen, wie robust die Finanzierung bei anderen Zinsen wäre.

Was wir im Finanzierungs-Check prüfen

- Wie hoch deine wirklich tragbare Monatsrate ist.
- Welche Kaufpreisklasse zu deinem Leben passt.
- Ob dein Eigenkapital sinnvoll eingesetzt wird.
- Welche Bankangebote realistisch infrage kommen.
- Wo Risiken, Engpässe oder Denkfehler liegen könnten.

3. Bankangebote richtig vergleichen

Ein Finanzierungsangebot besteht aus mehr als einer schönen Zinszahl. Manchmal wirkt ein Angebot günstiger, obwohl es langfristig schlechter zu dir passt.

Kriterium	Warum es wichtig ist
Zinsbindung	Wie lange bleibt dein Zinssatz sicher? Mehr Sicherheit kann je nach Situation sinnvoll sein.
Tilgung	Wie schnell sinkt deine Restschuld? Eine zu niedrige Tilgung kann teuer werden.
Sondertilgung	Kannst du zusätzlich tilgen, wenn später Geld frei wird?
Gesamtkosten	Was kostet die Finanzierung über die gesamte Laufzeit betrachtet?
Flexibilität	Passt die Finanzierung auch, wenn sich dein Leben verändert?
Förderung	Kommen KfW, Landesförderung oder Modernisierungsprogramme infrage?

Wichtig

Eine Finanzierung sollte nicht nur heute gut aussehen. Sie muss auch in ein paar Jahren noch funktionieren. Deshalb rechne ich mit dir nicht nur die Wunschvariante, sondern auch die realistische Variante.

Gute Fragen vor der Entscheidung:

- Was passiert, wenn die Anschlussfinanzierung teurer wird?
- Wie viel Puffer bleibt jeden Monat wirklich übrig?
- Kann ich Sondertilgungen sinnvoll nutzen?
- Welche Variante passt zu meiner Lebensplanung - nicht nur zur Banklogik?

4. So läuft dein Finanzierungs-Check ab

Der Finanzierungs-Check ist dein sauberer Startpunkt. Du bekommst eine ehrliche Einschätzung, bevor du in eine konkrete Bankanfrage oder in die nächste Besichtigung gehst.

1

Kurzes Kennenlernen

Wir klären, was du vorhast: kaufen, bauen, umschulden, modernisieren oder erst einmal die Möglichkeiten prüfen.

2

Zahlen sauber sortieren

Einkommen, Eigenkapital, bestehende Verpflichtungen, Lebenshaltung und Rücklagen werden realistisch eingeordnet.

3

Machbarkeit prüfen

Wir berechnen, welche Monatsrate und welcher Kaufpreis sinnvoll und tragfähig sein können.

4

Nächste Schritte festlegen

Du bekommst Klarheit, welche Banken, Unterlagen oder Entscheidungen als Nächstes sinnvoll sind.

Hilfreiche Unterlagen für eine erste Einschätzung

- Letzte Gehaltsabrechnungen oder Einkommensnachweise
- Eigenkapitalübersicht
- Bestehende Kreditraten

- Objektunterlagen, falls schon vorhanden
- Grobe Haushaltsausgaben
- Wünsche zu Rate, Sicherheit und Flexibilität

30 Minuten Klarheit können viel Geld und Nerven sparen.

Bevor du dich finanziell festlegst, lass uns einmal sauber auf deine Situation schauen. Danach weißt du besser, welche Immobilie zu dir passt - und welche besser nicht.

Buche deinen kostenfreien Finanzierungs-Check

Im Termin klären wir kurz und verständlich:

- Wie viel Immobilie du dir realistisch leisten kannst.
- Welche Monatsrate tragbar ist.
- Welche Fehler du vermeiden solltest.
- Welche nächsten Schritte sinnvoll sind.

Jetzt Termin buchen

<https://calendly.com/peterklima/30>



QR-Code scannen und
Termin auswählen

Zum Schluss ganz klar

Eine Immobilie darf Freude machen. Aber sie darf dich nicht finanziell strangulieren. Deshalb: erst sauber rechnen, dann entscheiden.

Peter Klima Finanzplanung

Individuell. Exakt für dich geplant.

So erfährst du, was Kunden über mich sagen

<https://www.whofinance.de/berater/peter-klima>

Hinweis: Dieser Ratgeber ersetzt keine individuelle Finanzierungsberatung. Jede Finanzierung muss anhand der persönlichen Einkommens-, Vermögens- und Lebenssituation geprüft werden. Stand: Juni 2026.