



Lebensphasen-Flexibilitäts-Check

Passt Ihre Finanzierung auch dann noch, wenn sich Ihr Leben ändert?

Eine lange Zinsbindung gibt Sicherheit – aber nur, wenn Ihr Leben planbar bleibt. Jobwechsel, Familienzuwachs, Scheidung oder ein berufsbedingter Umzug können eine starre Finanzierung zum teuren Problem machen. Dieser Check prüft in 5 Lebensbereichen, ob Ihre Finanzierung flexibel genug für Ihr Leben ist.

1. Familienplanung & Partnerschaft

Familiäre Veränderungen sind der häufigste Grund für einen ungeplanten Immobilienverkauf. Prüfen Sie, ob Ihre Finanzierung familientauglich ist.

Prüfpunkte:

- ☐ Passt die Immobilie auch bei Familienzuwachs (Zimmeranzahl, Lage, Garten)?
- ☐ Ist die Rate auch bei zeitweisem Wegfall eines Gehalts (Elternzeit) tragbar?
- ☐ Haben Sie den Worst Case einer Trennung/Scheidung finanziell durchdacht?
- ☐ Ist die Immobilie im Trennungsfall teilbar oder gut verkaufbar?

Risiko-Einschätzung

Persönliche Einschätzung

12–14 Monate einplanen

Vorfälligkeitsentschädigung!

Marktwert und Lage prüfen

■ Achtung:

Bei einer Scheidung muss die Immobilie häufig verkauft werden. Eine Vorfälligkeitsentschädigung kann bei langer Zinsbindung mehrere Zehntausend Euro betragen. Ein Ehevertrag kann hier schützen.

Ihre Einschätzung zur Familienplanung:

2. Berufliche Mobilität

Ein berufsbedingter Umzug ist einer der teuersten Gründe für einen vorzeitigen Immobilienverkauf. Wie wahrscheinlich ist das bei Ihnen?

Prüfpunkte:

- ☐ Ist ein berufsbedingter Umzug in den nächsten 10–15 Jahren unwahrscheinlich?
- ☐ Haben Sie einen sicheren Arbeitsplatz ohne Versetzungsrisiko?
- ☐ Wäre ein Pendeln oder Homeoffice eine Alternative zum Umzug?

Zeitraumen / Einschätzung

Risiko: Vorfälligkeitsentsch.

Arbeitsvertrag / Branche prüfen

Arbeitgeber-Regelung prüfen



- ☐ Könnten Sie die Immobilie vermieten statt verkaufen (falls Umzug nötig)?

Mietpotenzial der Lage prüfen

Ihre Einschätzung zur beruflichen Mobilität:

3. Finanzielle Sonderereignisse

Erbschaften, Boni oder andere größere Zahlungen können Ihre Tilgungsstrategie verändern. Planen Sie vorausschauend.

Prüfpunkte:

- ☐ Expecten Sie größere Sonderzahlungen (Erbe, Abfindung, Bonus)?
- ☐ Haben Sie Sondertilgungsrechte von mindestens 5 % p.a. vereinbart?
- ☐ Wäre ein höheres Sondertilgungsrecht (10 % oder mehr) sinnvoll?
- ☐ Ist ein Tilgungssatzwechsel im Vertrag vereinbart?

Vertragsgestaltung

Sondertilgungsrecht > 5 % sinnvoll

Im Darlehensvertrag prüfen

Aufpreis vs. Flexibilität abwägen

Flexibilität bei Einkommensänderung

■ Praxistipp: Sondertilgung vs. Aufpreis

Ein höheres Sondertilgungsrecht kostet oft einen kleinen Zinsaufschlag (0,01–0,05 %). Rechnen Sie gegen: Wenn Sie in 10 Jahren voraussichtlich 50.000 € erben, kann sich ein erhöhtes Sondertilgungsrecht von 10 % schnell lohnen – weil Sie damit die Restschuld deutlich senken und Zinsen sparen.

Erwartete Sonderzahlungen / Zeitrahmen:

4. Immobilienzustand & Modernisierung

Größere Reparaturen und Modernisierungen während der Zinsbindung belasten Ihre Liquidität zusätzlich. Planen Sie diese Kosten ein.

Prüfpunkte:

- ☐ Sind in den nächsten 10–15 Jahren größere Reparaturen absehbar (Dach, Heizung, Fenster)?
- ☐ Ist ein Budget für energetische Sanierung (GEG-Anforderungen) eingeplant?

Zeitrahmen / Kosten

Baujahr und Zustand prüfen

20.000–100.000 € je nach Umfang



- ☐ Haben Sie Instandhaltungsrücklagen von 1–2 €/m² pro Monat eingeplant? *Richtwert: 1–2 €/m²/Monat*
- ☐ Bleibt nach Kreditrate und Rücklagen genügend Liquidität für unerwartete Reparaturen? *Notfallbudget einplanen*

■ **Wichtig:**

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) kann bei einem Eigentümerwechsel Sanierungspflichten auslösen. Prüfen Sie den energetischen Zustand Ihrer Immobilie und kalkulieren Sie mögliche Kosten in Ihre Finanzplanung ein.

Absehbare Modernisierungen und geschätzte Kosten:

5. Gesundheit & Absicherung

Krankheit oder Berufsunfähigkeit können Ihre Finanzierung gefährden. Prüfen Sie, ob die wichtigsten Risiken abgesichert sind.

Prüfpunkte:

- | | |
|--|---|
| ☐ Berufsunfähigkeitsversicherung (BU): Deckt sie mindestens die Kreditrate? | Versicherung / Status
<i>BU-Höhe ≥ Kreditrate</i> |
| ☐ Risikolebensversicherung: Schützt sie die Familie vor der Restschuld? | <i>Summe = Restschuld</i> |
| ☐ Ist eine Arbeitsunfähigkeits-Zusatzversicherung sinnvoll? | <i>Persönliche Einschätzung</i> |

Ihre Absicherungs-Situation:

Risiko-Übersicht: Ihr Flexibilitäts-Profil

Ordnen Sie sich in jedem Lebensbereich ein – wo stehen Sie aktuell?



Lebensbereich	Geringe Flexibilität	Hohe Flexibilität
Familie	Feste Planung, kein Wechsel	Offen, unsicher
Beruf	Sicherer Job, kein Umzug	Branchenwechsel möglich
Finanzen	Stabile Einnahmen, Puffer	Variable Einkünfte
Immobilie	Langfristig passend	Bald zu klein / zu groß
Gesundheit	Gut abgesichert (BU)	Keine BU-Versicherung

■ Faustregel:

Je mehr Bereiche in der Spalte "Hohe Flexibilität" liegen, desto kürzer sollte Ihre Zinsbindung sein – oder desto wichtiger sind Ausstiegsklauseln wie Sondertilgung und Tilgungssatzwechsel.

Ihre Gesamtbewertung

Zählen Sie Ihre angekreuzten Punkte aus den Sektionen 1–5:

15–19 Punkte erfüllt:

Exzellent – Ihre Finanzierung ist lebensphasen-fest.

10–14 Punkte:

Gut – klären Sie die offenen Risikobereiche.

5–9 Punkte:

Vorsicht – mehr Flexibilität in der Finanzierung einbauen.

Unter 5 Punkte:

Stopp – kürzere Zinsbindung oder mehr Ausstiegsklauseln wählen!

Der entscheidende Gedanke:

Flexibilität hat einen Preis – aber Inflexibilität kann Sie ein Vermögen kosten. Eine Vorfälligkeitsentschädigung bei einem erzwungenen Verkauf kann leicht 20.000–50.000 € betragen. Investieren Sie lieber in Vertragsflexibilität.

Ihr Ergebnis und nächste Schritte:



Weitere wichtige Hinweise für Sie

✓ Familienplanung & Finanzierung:

- Kalkulieren Sie immer mit nur einem Gehalt – auch wenn aktuell zwei vorhanden sind
- Planen Sie Elternzeit-Phasen finanziell durch: 12–14 Monate mit reduziertem Einkommen
- Prüfen Sie, ob die Immobilie auch bei Familienzuwachs noch passt (Zimmeranzahl, Lage)

✓ Berufliche Mobilität:

- Ein Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitigem Verkauf kann 5–10 % der Restschuld betragen
- Prüfen Sie, ob Ihr Arbeitgeber Versetzungen oder Standortwechsel plant
- Homeoffice-Regelungen können die Standortbindung reduzieren – berücksichtigen Sie dies

✓ Finanzielle Flexibilität:

- Vereinbaren Sie Sondertilgungsrechte von mindestens 5 % p.a. – besser 10 %
- Ein Tilgungssatzwechsel gibt Ihnen Spielraum bei veränderter Lebenssituation
- Halten Sie immer 6 Monatsgehälter als Notgroschen unangetastet



Weitere kostenlose Ressourcen für Sie

Auf www.g-nz.de finden Sie umfassende Unterstützung für Ihre finanzielle Zukunft:

Profitieren Sie von praxiserprobten Checklisten für verschiedenste Lebenssituationen, nutzen Sie intelligente Online-Rechner für präzise Finanzplanungen und bleiben Sie mit aktuellen Expertenbeiträgen zu Vermögensaufbau, Immobilien, Finanzierung und Steuern stets bestens informiert.

Für Ihren Immobilienkauf finden Sie bei uns unter anderem folgende Checklisten und Rechner:

- Dokumenten-Checkliste für Bank & Notar
- Besichtigungs-Checkliste für Immobilien
- Kaufnebenkosten-Rechner
- Immobilien vs. ETF-Rendite-Vergleichsrechner

Alle Inhalte sind sorgfältig aufbereitet und kostenfrei verfügbar – damit Sie fundierte Entscheidungen für Ihre finanzielle Sicherheit treffen können.

Außerdem versenden wir einen wöchentlichen Newsletter, damit Sie über aktuelle Entwicklungen informiert bleiben.

→ www.g-nz.de