

## Ratgeber Baufinanzierung

### Checkliste zur Vorbereitung auf das Finanzierungsgespräch

Auf dem Weg zu Ihrer Baufinanzierung steht mindestens ein Finanzierungsgespräch an, entweder mit einem Vermittler oder dem Kreditgeber. Damit Sie sich optimal vorbereiten können, haben wir für Sie eine Checkliste erstellt, die alle wichtigen Punkte auf einen Blick zusammenfasst.

#### Schritt 1: Stellen Sie einen Finanzplan auf

Auf der **Einkommenseite** notieren Sie folgende monatliche Einnahmen:

- Einkünfte aus Ihrem Angestelltenverhältnis
- Einkünfte aus selbstständiger Arbeit
- Einkünfte aus Kapitalvermögen
- sonstige Einkünfte (z.B. Rente, Land- und Forstwirtschaft)
- Kaltmiete aus Bestandsobjekten
- Kindergeld
- Elterngeld
- Nebenverdienste (z.B. 450 €-Jobs)
- Sonstiges (z.B. Unterhaltszahlungen, Unfall-Rente etc.)

Auf der **Ausgabenseite** notieren Sie folgende monatliche Ausgaben:

- bestehende Bauspardarlehen
- bestehende Ratenkredite
- Leasingraten
- Kommunikation (Internet, (Mobil-)Telefon)
- Lebenshaltungskosten
- GEZ
- Ausgaben KFZ (Steuer und Versicherung)
- Versicherungen
- Unterhaltszahlungen
- Private Krankenversicherung
- verbleibende Mietausgaben (nach der Finanzierung)

Notieren Sie außerdem die Summen über vorhandenes Kapital bzw. Verbindlichkeiten.

## **Schritt 2: Suchen Sie die erforderlichen Unterlagen für das Finanzierungsgespräch zusammen**

Üblicherweise sind folgende Unterlagen gefragt:

Personalausweis/Reisepass aller am Darlehen beteiligten Personen

Bei Arbeitnehmern: Verdienstbescheinigungen der letzten 2-3 Monate und letzter Einkommenssteuerbescheid

Bei Selbstständigen: die jüngsten Bilanzen einschließlich Einnahmen-/Überschussrechnung der letzten 2 Jahre sowie die letzten beiden Einkommenssteuerbescheide

Eigenkapitalnachweis

Scheidungsfolgenvereinbarung/Unterhaltszahlungsvereinbarung (falls zutreffend)

Renteninformation über gesetzliche, betriebliche und private Rente (falls Sie älter als 55 Jahre sind)

### **Zum Objekt:**

Aktueller Grundbuchauszug bzw. Vollmacht des aktuellen Eigentümers zur Beschaffung

Aktuelle Flurkarte

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Grundrisszeichnungen

### **Bei Neubau:**

Grundstückskaufvertrag bzw. Entwurf

Baubeschreibung

Baukostenaufstellung

### **Bei Kauf:**

Exposé

Kaufvertragsentwurf (falls schon vorhanden)

### **Bei Erbbaurecht:**

Kopie des Erbbaurechtsvertrags sowie Nachweis des aktuell zu zahlenden Erbbauzinses

### Schritt 3: Bereiten Sie sich inhaltlich auf das Bankgespräch vor

Recherchieren Sie online, zum Beispiel auf unseren Seiten „[Tilgungsplan](#)“, „[Annuitätendarlehen](#)“, „[Hypothekenzinsen](#)“, „[KfW-Förderung](#)“ oder „[Baukindergeld](#)“.

Nutzen Sie Finanzierungsrechner wie den [Baufinanzierungsrechner](#), [Budgetrechner](#) und [Darlehens- und Tilgungsrechner](#)

### Schritt 4: Holen Sie Vergleichsangebote ein und bringen Sie sie mit zum Termin

Dazu können Sie zum Beispiel ganz einfach unseren [Baufinanzierung Vergleich](#) nutzen.

### Schritt 5: Machen Sie sich Gedanken über Ihr Darlehen

- Wie hoch soll Ihre monatliche Tilgungsrate sein?
- Wie lange soll die Zinsbindung sein?
- Wieviel Eigenkapital können Sie einbringen?
- Bis wann möchten Sie die Immobilie abbezahlt haben?
- Müssen Sie Modernisierungs- oder Renovierungskosten einplanen?
- Wie flexibel sollte Ihre Finanzierung sein? Stehen zum Beispiel während der geplanten Laufzeit mögliche Veränderungen in Ihrem Leben an?