

Checkliste

Baufinanzierung

comdirect

Eine Baufinanzierung muss nicht kompliziert sein: Diese Checkliste hilft Ihnen dabei, Ihr Finanzierungsvorhaben Schritt für Schritt umzusetzen. Wenn Sie einen Punkt erledigt, eine Frage beantwortet oder einen Betrag ausgerechnet haben, haken Sie das entsprechende Kästchen einfach ab. So behalten Sie immer den Überblick und wissen genau, was als nächstes passiert. Auch für Ihre eigenen Notizen ist am Ende der Baufinanzierungs-Checkliste genug Platz. Hier auf der ersten Seite finden Sie unter "Auf einen Blick" außerdem eine praktische Kapitelübersicht. Details zu den einzelnen Punkten stehen auf den folgenden Seiten.



Zu viel Fachwissen und -wörter? Kein Problem, in praktischen Info-Boxen verraten wir Ihnen, was dahinter steckt.

Auf einen Blick

- 1. Meine Ausgangslage: Haushaltsrechnung** Berechnen Sie, was Sie sich leisten können.
 Kapitel abgeschlossen
- 2. Kosten, die auf mich zukommen** Bedenken Sie alle Kosten.
 Kapitel abgeschlossen
- 3. Meine finanziellen Möglichkeiten** Aus Haushaltsrechnung und Kosten ergeben sich Ihre Möglichkeiten.
 Kapitel abgeschlossen
- 4. Beratungsgespräch & Finanzierungsanfrage** Zinsen, Tilgung, Laufzeit: Was ist Ihnen wichtig und für welches Angebot entscheiden Sie sich?
 Kapitel abgeschlossen
- 5. Beantragung des Darlehens: Wichtige Unterlagen** Für die Bewilligung des Darlehens brauche Sie einige Unterlagen.
 Kapitel abgeschlossen
- 6. Der letzte Schritt: Gang zum Notar & Auszahlung** Alles unterschrieben und Termin vereinbart?
 Kapitel abgeschlossen
- 7. Sonstiges & Notizen**

Mit comdirect zu Ihrer Baufinanzierung

1. Meine Ausgangslage: Haushaltsrechnung

Berechnen Sie, was Sie sich leisten können.

Was möchte ich?

- Eine Immobilie bauen
- Eine Immobilie für die Eigennutzung kaufen
- Eine Immobilie als Kapitalanlage kaufen

Was kann ich mir leisten?

Ihre momentane finanzielle Situation entscheidet darüber, ob und welche Immobilie Sie sich leisten können. Deshalb steht als erstes die Einschätzung und Prüfung Ihrer finanziellen Lage an. Wichtig: Bei der Berechnung sollten Sie nicht nur gewissenhaft, sondern vor allem ehrlich sein. Schließlich müssen Sie sicherstellen können, dass Sie die monatlichen Raten Ihrer Baufinanzierung über einen längeren Zeitraum bedienen können.

Für Kapitalanleger: Das ist meine Haushaltsrechnung

- Meine monatlichen Einkünfte - meine monatlichen Ausgaben = _____ €
(mein für die Finanzierung zur Verfügung stehendes Einkommen)

Für Eigennutzer: Das ist meine Haushaltsrechnung

- Meine monatlichen Einkünfte - meine monatlichen Ausgaben (ohne Mietkosten) = _____ €
- Ich kann Eigenkapital in folgender Höhe beim Kauf einbringen: = _____ €



Haushaltsrechnung einfach gemacht:

Addieren Sie Ihre monatlichen Fixkosten und ziehen Sie diese von Ihren Einkünften ab. Ihre Einkünfte setzen sich aus Ihrem Einkommen, möglichen Mieteinnahmen oder Kapitalerträgen zusammen. Zu den Fixkosten zählen neben der Miete auch die monatlichen Kosten für:

- Versicherungen
- Hobbys und Freizeit
- Telekommunikation
- Energie

Sie sind zukünftiger Eigennutzer der Immobilie? Dann müssen Sie Ihre aktuell gezahlte Miete nicht in der Rechnung berücksichtigen.

Mein Sicherheitspuffer

Für unvorhergesehene Ausgaben sollten Sie immer einen Sicherheitspuffer haben.

- Ich habe einen Sicherheitspuffer von 3 bis 5 Nettomonatsgehältern auf einem separaten Spar- oder Tagesgeldkonto.

2. Kosten, die auf mich zukommen

Bedenken Sie alle Kosten.

Nicht nur der Hauspreis ist wichtig: Denken Sie daran, alle Kaufnebenkosten zu berücksichtigen. Um berechnen zu können, ob Sie sich Ihre Immobilie leisten können, sollten Sie deshalb zunächst den Gesamtkaufpreis (inkl. aller Nebenkosten) ermitteln.

- Die Grunderwerbsteuer im Bundesland der Immobilie beträgt: _____ %
- Die Grunderwerbsteuer für die Immobilie wird ca. _____ € betragen.
- Die Notar- und Grundbuchkosten für die Immobilie (ca. 2%) werden ca. _____ € betragen.
- Die Maklerkosten betragen: _____ €
- Der Gesamtkaufpreis beträgt somit ca. _____ €
- Die Immobilie muss renoviert werden: ja / nein



Wenn nach dem Kauf noch eine Renovierung auf Sie zukommt, brauchen Sie möglicherweise deutlich mehr Kapital als gedacht. Auch Instandhaltungskosten sollten Sie in diesem Zuge bedenken.

3. Meine finanziellen Möglichkeiten

Aus Haushaltsrechnung und Kosten ergeben sich Ihre Möglichkeiten.

Wenn Sie Ihre Ausgangslage und die Kosten für den Erwerb der Immobilie berechnet haben, können Sie final ausrechnen, was genau Sie sich leisten können.

- Mein Eigenkapital beträgt _____ % des Gesamtkaufpreises (inkl. Nebenkosten)
- Ich brauche für die Finanzierung einen Kredit in Höhe von: _____ €
- Ich kann mir meine Wunschimmobilie leisten (Rechnung: Monatliches Nettoeinkommen x 100 = maximaler Immobilienpreis)
- Meine maximale monatliche Rate beträgt (nicht höher als 40 % meines Nettoeinkommens): _____ € / Monat

KfW Darlehen

- Ich erfülle die Kriterien für ein KfW-Darlehen: ja / nein



Tipps:

- Die Höhe der monatlichen Rate sollte 40 % Ihres Nettoeinkommens nicht überschreiten.
- Je mehr Eigenkapital Sie aufbringen können, desto günstiger werden die Konditionen für Ihre Baufinanzierung und desto geringer fällt die monatliche Belastung aus. Faustformel: 20 % Eigenkapital – oder zumindest so viel, dass Sie die Nebenkosten abdecken können – sollten vorhanden sein.
- Bei der staatlichen Kreditanstalt für Wiederaufbau können Sie von verschiedenen Fördermöglichkeiten profitieren und einen günstigen KfW-Kredit für den Bau oder Kauf Ihrer Immobilie nutzen. Erkundigen Sie sich, ob Sie die Förderkriterien dafür erfüllen. Wir haben Ihnen alle Möglichkeiten und weitere Informationen dazu in diesem Artikel zusammengefasst.



4. Beratungsgespräch & Finanzierungsanfrage Zinsen, Tilgung, Laufzeit: Was ist Ihnen wichtig und für welches Angebot entscheiden Sie sich?

Erstellen Sie Ihr individuelles Finanzierungskonzept: In einem persönlichen Beratungsgespräch mit Ihrer Bank erhalten Sie wichtige Informationen rund um die Baufinanzierung. Folgende Punkte sollten Sie sich vor der Beantragung des Darlehens gut überlegen. So gehen Sie bestens vorbereitet in das Gespräch mit der Bank. Was trifft auf Sie zu?

Grundsätzliches

Mir ist Flexibilität wichtig:

- Ich möchte die Möglichkeit haben, Sondertilgungen vorzunehmen.
- Ich möchte eine variable Tilgung, um möglichst flexibel zu bleiben.

Tilgungsrate

Je höher ihre Tilgungsrate, desto schneller ist die Immobilie abbezahlt und desto niedriger sind Ihre Zinskosten. Außerdem ist die Anschlussfinanzierung nach Ende der Zinsbindungsfrist dann günstiger.

- Ich möchte mit einer möglichst hohen Tilgungsrate beginnen.

Zinsbindung

Mir ist Berechenbarkeit und Planbarkeit wichtig:

- Ich möchte eine möglichst lange Zinsbindung vereinbaren.

Mir ist es wichtiger, von möglichen Zinssenkungen profitieren zu können und ich bin bereit dafür eventuelle Zinserhöhungen in Kauf zu nehmen:

- Ich möchte eine möglichst lange Zinsbindung vereinbaren.

Meine Laufzeit bestimmen

Die meisten Darlehen werden über einen Zeitraum von 20 bis 30 Jahren abbezahlt. In der Regel sollten Sie dafür planen, spätestens bei Renteneintritt schuldenfrei zu sein.

- Ich möchte spätestens im Jahr _____ schuldenfrei sein.

Meine Fragen für das Beratungsgespräch:

5. Beantragung des Darlehens: Wichtige Unterlagen

Für die Bewilligung des Darlehens brauchen Sie einige Unterlagen.

Im Anschluss an das Gespräch vermittelt comdirect Sie an einen von 400 unabhängigen Finanzierungspartnern. Die ausgewählte Bank wird im Anschluss einige Unterlagen von Ihnen anfordern. Stellen Sie sicher, dass Sie diese bereit liegen haben.

Folgende Unterlagen liegen vor:

Unterlagen des Darlehensnehmers

- Kopie von Personalausweis / Reisepass
- Lohn-/Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate
- Lohnsteuerbescheinigung
- Letzter Einkommenssteuerbescheid
- Nachweis des eingesetzten Eigenkapitals
- Nachweis über Verbindlichkeiten (falls vorhanden)

Unterlagen zur Immobilie

- Aktueller Grundbuchauszug oder Kaufvertragsentwurf
- Exposé
- Fotos der Immobilie
- Flurkarte / Lageplan
- Grundrisse
- Wohnflächenberechnung
- Weitere: _____

6. Der letzte Schritt: Gang zum Notar & Auszahlung

Alles unterschrieben und Termin vereinbart?

Nun fehlt lediglich Ihre Unterschrift auf dem Darlehensvertrag. Danach können Sie einen Notartermin vereinbaren, um Ihre Baufinanzierung abzuschließen. Ihr Darlehen wird dann zum vereinbarten Termin ausgezahlt.

- Ich habe den Darlehensvertrag unterschrieben
- Der Termin mit dem Notar ist für den _____._____._____ vereinbart
- Folgender Auszahlungstermin wurde vereinbart: _____._____._____

7. Sonstiges & Notizen

Wenn Sie sich bei dem ein oder anderen Thema noch unsicher sind, können Sie das Beratungsgespräch nutzen, um offene Fragen zu klären.

Das ist mir noch unklar:

- _____
- _____

