



Checkliste zur Gesprächsvorbereitung: Baufinanzierung

Welche Immobilienform soll finanziert werden?

- | | | | |
|-------------------|--------------------------|---|--------------------------|
| Neues Bauvorhaben | <input type="checkbox"/> | Erwerb einer bestehenden Immobilie | <input type="checkbox"/> |
| Eigentumswohnung | <input type="checkbox"/> | Doppelhaushälfte | <input type="checkbox"/> |
| Einfamilienhaus | <input type="checkbox"/> | Ablösung einer bestehenden Finanzierung | <input type="checkbox"/> |
| Sonstiges | _____ | | |

Welche Unterlagen sollten Sie zum Gespräch mitbringen?

Je nach Verfügbarkeit, Immobilienart und persönlicher Situation sollten Sie an folgende Unterlagen denken:

Persönliche Unterlagen:

- | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|--|--------------------------|
| Personalausweis | <input type="checkbox"/> | Gehaltsnachweise (mind. die letzten drei Abrechnungen) | <input type="checkbox"/> |
| Vermögensaufstellung mit Nachweisen | <input type="checkbox"/> | Einkommensteuerbescheid | <input type="checkbox"/> |

Objektunterlagen:

- | | | | |
|---|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Kaufvertrag bei Neuerwerb | <input type="checkbox"/> | Teilungserklärung und Teilungsplan | <input type="checkbox"/> |
| Nachweis über Flächenberechnungen (Baupläne, Grundrisszeichnungen bei ETW etc.) | <input type="checkbox"/> | | |
| Baubeschreibung | <input type="checkbox"/> | Grundbuchauszug | <input type="checkbox"/> |
| Lageplan | <input type="checkbox"/> | Gebäudeversicherungsnachweis | <input type="checkbox"/> |
| Objektfotos (bei bestehenden Objekten bzw. bei Fertigstellung) | <input type="checkbox"/> | | |
| Mietverträge bei Vermietung oder Verpachtung | <input type="checkbox"/> | | |
| Erbbaurechtsvertrag bei Erbbaurechten | <input type="checkbox"/> | | |

Sonstiges _____

Der Ablauf Ihrer Baufinanzierung im Überblick:



1) Haushaltsbudget:

Die Frage, „Wie viel Immobilie kann ich mir leisten?“, muss im ersten Schritt durch Ihr frei verfügbares Haushaltsbudget bestimmt werden.

Dieses können Sie in der nachfolgenden Tabelle anhand Ihrer monatlichen Ausgaben berechnen.

Achtung! Berücksichtigen Sie auch Reserven für unvorhergesehene Ausgaben und rechnen Sie jährliche Zahlungen – wie etwa die KFZ-Versicherung – auf den Monat herunter.

Nettoeinkommen	<input type="text"/>	€
+ Nettoeinkommen Partner	<input type="text"/>	€
+ Sonstige Einkünfte (Miete, Unterhalt, Kindergeld etc.)	<input type="text"/>	€
= Gesamtnettoeinkommen	<input type="text"/>	€
./. Wohnkosten (Warmmiete oder Kreditrate + Nebenkosten)	<input type="text"/>	€
./. Sonstige Nebenkosten (Strom, Telefon, GEZ, TV-Gebühren)	<input type="text"/>	€
./. Versicherungsbeiträge (Haftpflcht, Hausrat etc.)	<input type="text"/>	€
./. Kfz-Kosten (Leasing-/Kreditrate, Benzin)	<input type="text"/>	€
./. Sparen (Sparverträge oder Altersvorsorge)	<input type="text"/>	€
./. Lebenshaltungskosten (Lebensmittel, Bekleidung, Freizeit)	<input type="text"/>	€
./. Laufende Verpflichtungen (z. B. Unterhalt, Kredit)	<input type="text"/>	€
= Gesamtausgaben	<input type="text"/>	€
= Freies monatliches Haushaltsbudget	<input type="text"/>	€



2) Ermittlung des Finanzierungsbedarfs:

Zunächst sollte ermittelt werden, welche tatsächlichen Gesamtkosten bei Ihrem Bau- / oder Kaufvorhaben auf Sie zukommen.

Kaufpreis für das Baugrundstück	<input type="text"/>	EUR
+ Ggf. Erschließungskosten	<input type="text"/>	EUR
= Summe Grundstückskosten	<input type="text"/>	EUR
Herstellungskosten / Kaufpreis für das Gebäude	<input type="text"/>	EUR
+ Ggf. Herstellungskosten Garage	<input type="text"/>	EUR
+ Ggf. Baunebenkosten - Kosten Außenanlagen	<input type="text"/>	EUR
+ Ggf. Baunebenkosten - Honorar Architekt	<input type="text"/>	EUR
= Summe Baukosten / Kosten des Gebäudes	<input type="text"/>	EUR
= Objektkosten (Objektwert)	<input type="text"/>	EUR

Danach addieren Sie die Nebenkosten hinzu, ...

Notar- und Gerichtskosten (ca. 2 % der Gesamtkosten)	<input type="text"/>	EUR
+ Grunderwerbssteuer (6,5 % vom Kaufpreis)	<input type="text"/>	EUR
+ Ggf. Maklergebühr (3,0 - 6,0 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.)	<input type="text"/>	EUR
= Summe der nicht werterhöhenden Kosten	<input type="text"/>	EUR

um anschließend von den Gesamtkosten Ihr vorhandenes Eigenkapital abzuziehen. So ermitteln Sie Ihren Finanzierungsbedarf.

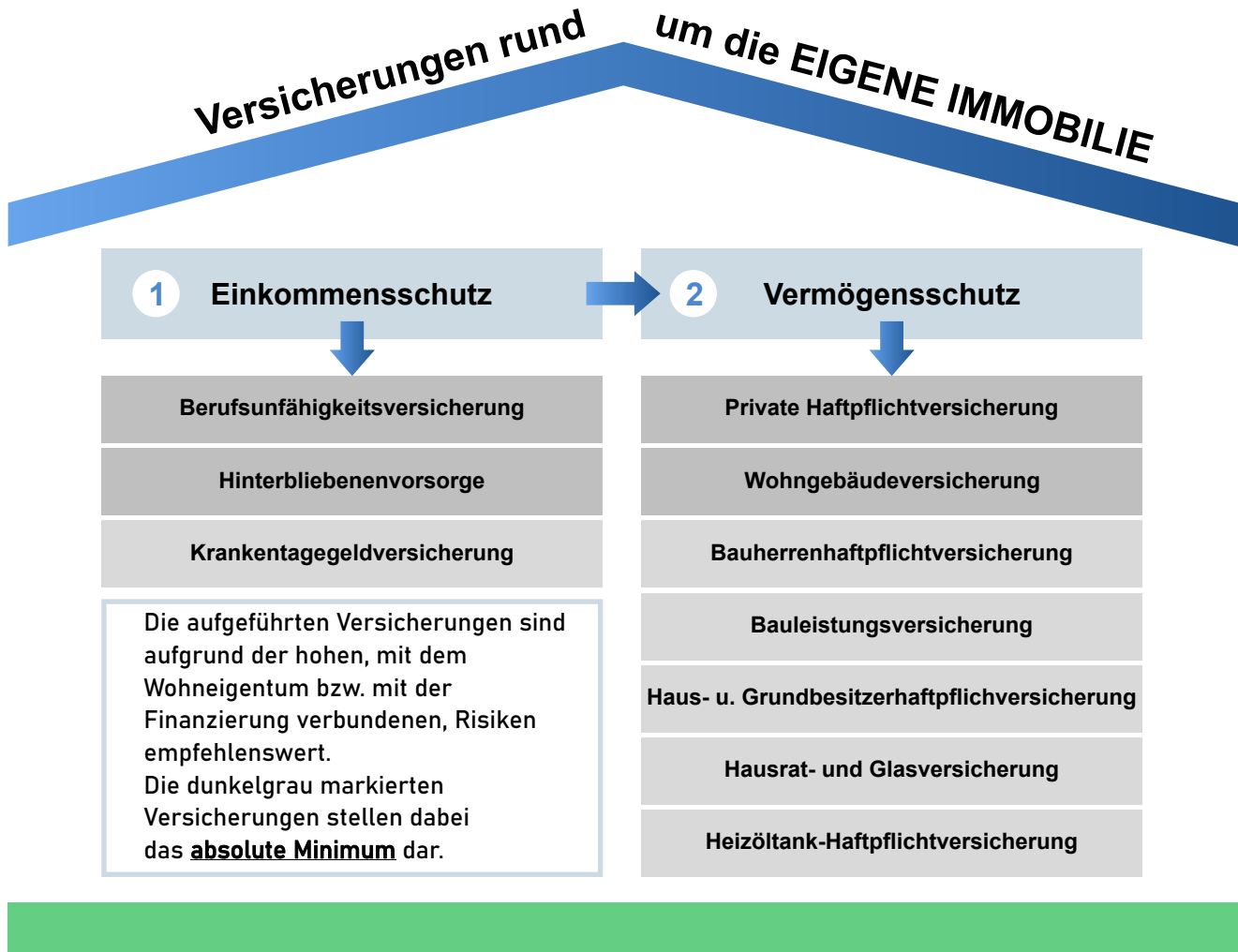
= Gesamter Kapitalbedarf	<input type="text"/>	EUR
- Summe Eigenkapital	<input type="text"/>	EUR
davon bspw. Guthaben	<input type="text"/>	EUR
davon bspw. Wertpapiere	<input type="text"/>	EUR
davon bspw. Bausparguthaben	<input type="text"/>	EUR
davon bspw. Arbeitgeberdarlehen	<input type="text"/>	EUR
= Fremdkapitalbedarf	<input type="text"/>	EUR

Was Sie dabei berücksichtigen sollten: Bei der Ermittlung des Fremdkapitalbedarfs sollte unbedingt eine „Eiserne Reserve“ beachtet werden, da sonst unvorhergesehene Ausgaben (bspw. erhöhte Baukosten, allgemeine Reparaturen oder Ausgaben für Krankheiten) das gesamte Finanzierungskonzept gefährden. Die „eiserne Reserve“ sollte 5 % des Kaufpreises, jedoch mindestens 5.000 EUR betragen.

3) Die existenziellen Absicherungen

Ein weiterer, sehr wichtiger Bestandteil einer umfassenden Finanzierungsberatung ist die ausführliche Beratung zur Absicherung der existenziellen Risiken rund um die Immobilienfinanzierung.

Die Versicherungen lassen sich in zwei Bereiche aufteilen:



Wir wünschen Ihnen nun viel Erfolg bei der Realisierung Ihrer Wohnwünsche!