

## **Checkliste: Baufinanzierung**

Eine Baufinanzierung erfordert eine sorgfältige Planung. Um Ihren Traum vom eigenen Haus reibungslos zu realisieren, ist eine genaue Kalkulation zwingend notwendig. Die wertvollen Tipps und Vorlagen aus dieser Checkliste machen Ihre Baufinanzierung für Ihr neues Eigenheim zu einem Erfolg.

### **1. Hausfinanzierung – Wie viel Haus kann ich mir leisten?**

Nur wer genau weiß, wie viel Geld er hat, kann die Baufinanzierung genau kalkulieren. Ein ernsthafter und ehrlicher Kassensturz ist deshalb Pflicht vor dem Neubau. Ermitteln Sie anhand Ihres Einkommens, wie viel Euro Sie monatlich für die Kreditrate der Finanzierung aufbringen können.

Im nächsten Schritt berechnen Sie Ihre monatlichen und langfristigen Ausgaben. Aus der Gegenüberstellung der Beträge ergibt sich ein frei verfügbares Einkommen, aus dem Sie die monatliche Belastung für Ihr Haus tragen müssen. Die Höhe Ihrer derzeitigen Miete kann als Orientierung dienen. Laut Faustregel sollte die Rate der Baufinanzierung nicht höher als 40 Prozent des verfügbaren Nettoeinkommens sein.

### **2. Finanzierungsbedarf ermitteln**

Die Gesamtkosten der Baufinanzierung setzen sich aus den Baukosten für das Haus und den anfallenden Nebenkosten zusammen. Zusätzlich zu den Objektkosten fallen die Grunderwerbsteuer, die Notar- und Grundbuchkosten sowie eventuell Maklercourtage an.

Planen Sie die Gesamtkosten Ihrer Baufinanzierung sehr genau und rechnen Sie großzügig, aber auf keinen Fall mit dem spitzen Bleistift. Eine Nachfinanzierung ist meist nur zu ungünstigen Konditionen möglich und erhöht die monatliche Belastung.

### **3. Eigenkapital sinnvoll einsetzen**

Banken empfehlen grundsätzlich mindestens die Nebenkosten wie Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer und Maklergebühren aus dem Eigenkapital zu finanzieren. Setzen Sie weitere Ersparnisse aus Ihrem Eigenkapital ein, so führt das zu einer Reduzierung des Zinssatzes.

Mit wenig Eigenkapitaleinsatz ist die Baufinanzierung bei einigen Banken möglich. Die Vollfinanzierung setzt allerdings die Bedingung einer sehr guten Einkommenssituation voraus. In diesem Fall müssen Sie mit höheren Zinsen rechnen, da die Banken wegen des höheren Risikos einen Aufschlag verlangen werden.

### **4. Angebote einholen**

Um die passende Finanzierung für Ihr Bauvorhaben zu finden, sollten Sie sich unterschiedliche Angebote von mehreren Banken einholen. Um ein individuelles Finanzierungsangebot abzugeben, benötigen die Banken einige Unterlagen von Ihnen. Folgende Unterlagen sollten Sie bereithalten:

- ✓ Kopie des Personalausweises
- ✓ Einkommensnachweise
- ✓ Nachweise über vorhandenes Eigenkapital
- ✓ Objektunterlagen (Grundbuchauszug, Baubeschreibung, Baukostenberechnung)

### **5. Fördermöglichkeiten prüfen**

Die KfW unterstützt mit diversen Programmen Fördermöglichkeiten für Neubauten. Dabei stehen energieeffiziente und zukunftsorientierte Maßnahmen im Vordergrund. Die Programme fördern den Bau eines KfW-Effizienzhauses oder den Einbau einer Photovoltaikanlage. Die Kredite beantragt Ihre gewählte Bank für Sie bei der KfW.

## **6. Flexible Finanzierungsverträge zur schnelleren Entschuldung**

Durch Sondertilgungen oder einem Tilgungssatzwechsel sind Sie früher schuldenfrei. Haben Sie die Möglichkeit während der Finanzierungsphase größere Rückzahlungen zu tilgen, so sollten Sie dies mit Ihrer Bank verhandeln und in die Baufinanzierung aufnehmen lassen. Die meisten Banken akzeptieren einen prozentualen Anteil der Finanzierungssumme als Sonderzahlung.

Verändert sich Ihr Einkommen während der Finanzierungsphase und Sie verdienen dauerhaft mehr Geld, so können Sie bei einigen Banken den Tilgungssatz erhöhen. Umgekehrt gilt das natürlich auch: Haben Sie im Monat weniger Geld zur Verfügung, können Sie den Tilgungssatz Ihrer Baufinanzierung senken.

---

Auf den nächsten Seiten finden Sie nützliche Vorlagen um Ihre Finanzierungskosten zu planen!

**GESAMTKOSTENKALKULATION**

**A. Grundstückskosten**

Grundstückskaufpreis	
Erschließungskosten	
Maklergebühren	
Grunderwerbsteuer	
Notarkosten	
Vermessungskosten	
Sonstige	
Gesamt A:	

**B. Hauskosten**

Hauspreis schlüsselfertig	
Sonderwünsche	
Gründungskosten	
Garage, Carport	
Material Eigenleistung	
Außenanlage	
Sonstige	
Gesamt B:	

**C. Nebenkosten**

Hausanschlüsse Heizung	
Hausanschlüsse Wasser	
Hausanschlüsse Strom	
Grundsschuldbestellungskosten	
Sonstige	
Gesamt C:	

Gesamtkosten A + B + C =

## FINANZIERUNGSPLAN

Gesamtkosten lt. Kalkulation		<input type="text"/>
Mögliche Finanzierungssumme	-	<input type="text"/>
Eigenkapital	-	<input type="text"/>
Eigenleistung	-	<input type="text"/>
Sonstige Eigenmittel	-	<input type="text"/>
Überdeckung		<input type="text"/>
Oder		
Unterdeckung		<input type="text"/>