

Checkliste Baufinanzierung – sicher ins eigene Zuhause

Description

Die Baufinanzierung ist einer der entscheidendsten Schritte beim Erwerb einer Immobilie. Ein gut strukturierter Plan ist notwendig, um die Finanzierung reibungslos zu gestalten und zukünftige finanzielle Belastungen zu vermeiden. Diese Checkliste hilft Ihnen, alle wichtigen Aspekte im Blick zu behalten, von der ersten Planung bis zum Kaufabschluss und darüber hinaus.

1. Finanzielle Ausgangslage prüfen

- Ermittlung des verfügbaren Eigenkapitals
- Überprüfung der aktuellen Einnahmen und Ausgaben (Haushaltsrechnung)
- Kreditwürdigkeit prüfen (Bonitätsprüfung bei der Schufa)
- Notfallreserve kalkulieren für unvorhergesehene Kosten

2. Budgetplanung

- Maximale monatliche Belastung berechnen (Miete, Nebenkosten, Kreditrate)
- Angebot der Bank für die Baufinanzierung einholen
- Zinssatz und Zinsbindung klären
- Tilgungsrate festlegen

3. Immobilienauswahl

- Festlegung der Kriterien (Lage, Größe, Zustand)
- Immobilienangebote sichten
- Makler kontaktieren, sofern gewünscht
- Mögliche Sanierungskosten berücksichtigen

4. Finanzierungsbedarf ermitteln

- Kaufpreis der Immobilie
- Nebenkosten berechnen (Notar, Grundbuch, Maklergebühren, Grunderwerbssteuer)
- Sanierung und Renovierungskosten schätzen
- Zusätzliche Kosten für Möbel, Umzug, etc. einplanen

5. Baufinanzierung organisieren

- Angebote von verschiedenen Banken vergleichen
- Fördermöglichkeiten prüfen (KfW, Landesförderungen)
- Zinsbindung, Tilgungsrate und Laufzeit festlegen

- Sondertilgungsmöglichkeiten prüfen

6. Kaufvertrag vorbereiten

- Kaufvertrag vom Notar prüfen lassen
- Finanzierungsbestätigung der Bank einholen
- Mögliche Bauvorschriften (Denkmalschutz, Bebauungspläne) beachten

7. Kaufnebenkosten berücksichtigen

- Notarkosten und Grundbuchgebühren einplanen
- Grunderwerbssteuer berücksichtigen
- Maklergebühren, falls über Makler gekauft

8. Absicherung der Finanzierung

- Risikoabsicherung prüfen (Berufsunfähigkeit, Lebensversicherung)
- Wohngebäudeversicherung abschließen
- Rechtsschutzversicherung für Immobilienbesitzer in Betracht ziehen

9. Zukunftsplanung

- Mögliche Zinsschwankungen und deren Auswirkungen auf die Finanzierung bedenken
- Planen, wie nach Ablauf der Zinsbindung weiterfinanziert wird
- Immobilien als Altersvorsorge kalkulieren

Bedeutung der einzelnen Schritte

Eine solide Baufinanzierung erfordert eine gründliche Prüfung Ihrer finanziellen Ausgangslage, damit die Belastung langfristig tragbar bleibt. Dabei spielen die Zinsen eine zentrale Rolle: Während ein niedriger Zinssatz die monatliche Rate senkt, können steigende Zinsen später zu höheren Kosten führen. Deshalb ist eine lange Zinsbindung oft sinnvoll. Zudem bestimmt die Tilgungsrate, wie schnell Sie den Kredit zurückzahlen. Daher sollten Sie zwischen einer höheren Tilgung und einer geringeren monatlichen Belastung sorgfältig abwägen.

Darüber hinaus sollten Sie Sanierungs- und Renovierungskosten sowie die Anschaffung neuer Möbel frühzeitig einplanen, da diese häufig nicht im Kaufpreis enthalten sind. Ebenso können Bauvorschriften zusätzliche Kosten verursachen oder geplante Maßnahmen beeinflussen. Außerdem müssen Kaufnebenkosten, wie Notar-, Grundbuch- oder Maklergebühren, in die Finanzierung einkalkuliert werden.

Letztendlich gehört die Wahl der passenden Baufinanzierung zu den wichtigsten Entscheidungen beim Immobilienkauf. Deshalb empfiehlt es sich, die Zinsentwicklung regelmäßig im Blick zu behalten und bei Bedarf auf Sondertilgungen oder eine Umfinanzierung zu reagieren. Schließlich wirkt sich jede Finanzierungsentscheidung direkt auf Ihre langfristige finanzielle Sicherheit aus.