

#### Checkliste Baufinanzierung â?? 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 verfù/4gbaren Eigenkapitals
- Ã?berprüfung der aktuellen Einnahmen und Ausgaben (Haushaltsrechnung)
- Kreditwù/4rdigkeit prù/4fen (Bonitätsprù/4fung bei der Schufa)
- Notfallreserve kalkulieren fù/4r unvorhergesehene Kosten

### 2. Budgetplanung

- Maximale monatliche Belastung berechnen (Miete, Nebenkosten, Kreditrate)
- Angebot der Bank fù/4r die Baufinanzierung einholen
- Zinssatz und Zinsbindung klĤren
- Tilgungsrate festlegen

#### 3. Immobilienauswahl

- Festlegung der Kriterien (Lage, GröÃ?e, Zustand)
- Immobilienangebote sichten
- Makler kontaktieren, sofern gewù/₄nscht
- Mögliche Sanierungskosten berücksichtigen

### 4. Finanzierungsbedarf ermitteln

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

### 5. Baufinanzierung organisieren

- Angebote von verschiedenen Banken vergleichen
- FĶrdermĶglichkeiten prù/4fen (KfW, LandesfĶrderungen)
- Zinsbindung, Tilgungsrate und Laufzeit festlegen



• SondertilgungsmĶglichkeiten prüfen

## 6. Kaufvertrag vorbereiten

- Kaufvertrag vom Notar prù/4fen lassen
- Mögliche Bauvorschriften (Denkmalschutz, Bebauungspläne) beachten

# 7. Kaufnebenkosten berücksichtigen

- Notarkosten und Grundbuchgebù/4hren einplanen
- Grunderwerbssteuer berýcksichtigen
- Maklergebù/4hren, falls ù/4ber Makler gekauft

### 8. Absicherung der Finanzierung

- Risikoabsicherung prù¼fen (Berufsunfähigkeit, Lebensversicherung)
- Wohngebäudeversicherung abschlieÃ?en
- Rechtsschutzversicherung fù/4r 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. Die Zinsen spielen eine zentrale Rolle: Bei einem niedrigen Zinssatz können Sie die Kreditrate besser tragen, während steigende Zinsen in der Zukunft zu höheren Belastungen führen können. Daher ist es ratsam, auf eine lange Zinsbindung zu setzen, um sich die aktuellen Konditionen zu sichern. Die Tilgungsrate bestimmt, wie schnell Sie den Kredit zurückzahlen, weshalb eine sorgfältige Abwägung zwischen hoher Tilgung (schnelle Schuldenfreiheit) und niedriger Rate (geringere monatliche Belastung) wichtig ist.

Sanierungs- und Renovierungskosten, sowie die Anschaffung neuer  $M\tilde{A}$  bel, sind oft nicht im Kaufpreis der Immobilie inbegriffen und sollten fr $\tilde{A}$ 1/4hzeitig eingeplant werden. Auch Bauvorschriften, wie Denkmalschutz oder Bebauungspl $\tilde{A}$ zne, k $\tilde{A}$ nnen zus $\tilde{A}$ ztliche Kosten verursachen oder den Ausbau der Immobilie beeinflussen. Kaufnebenkosten wie Notar- und Grundbuchgeb $\tilde{A}$ 1/4hren oder Maklerkosten sind ebenfalls nicht zu untersch $\tilde{A}$ ztzen und m $\tilde{A}$ 1/4ssen in die Finanzierung einkalkuliert werden.

Am Ende ist die Wahl der passenden Baufinanzierung eine der wichtigsten Entscheidungen beim Immobilienkauf, da sie direkten Einfluss auf Ihre finanzielle Sicherheit und langfristige Planungen hat. Die Zinsentwicklung auf dem Markt sollte regelmĤÃ?ig beobachtet werden, um gegebenenfalls auf Sondertilgungen oder eine Umfinanzierung reagieren zu können. Jede Entscheidung â?? von der Wahl des Kredits bis hin zur Absicherung





â?? wirkt sich auf Ihre finanzielle Zukunft aus.