

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:

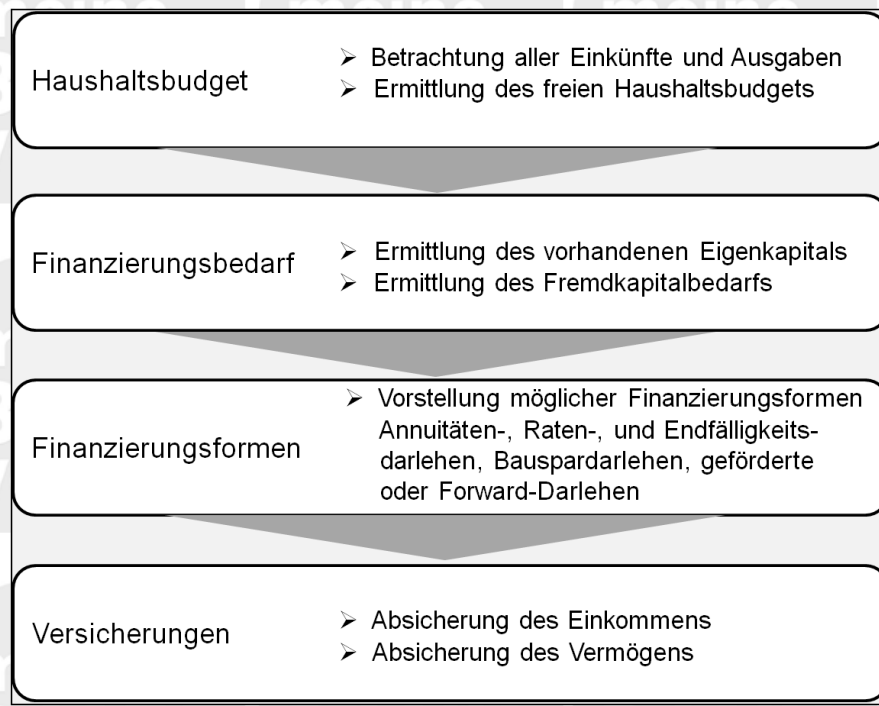
- | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|--|--------------------------|
| Personalausweis | <input type="checkbox"/> | Gehaltsnachweise (mind. die letzten drei Abrechnungen) | <input type="checkbox"/> |
| Vermögensaufstellung mit Nachweisen | <input type="checkbox"/>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

Objektunterlagen:

- | | | | |
|--|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Kaufvertrag bei Neuerwerb | <input type="checkbox"/> | Teilungserklärung und Teilungsplan | <input type="checkbox"/> |
| Nachweis über Flächenberechnungen (Baupläne, Grundrisszeichnungen bei ETW ...) | <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		€
+ Nettoeinkommen Partner		€
+ Sonstige Einkünfte (Miete, Unterhalt, Kindergeld etc.)		€
= Gesamnettoeinkommen		€
./. Wohnkosten (Warmmiete oder Kreditrate + Nebenkosten)		€
./. Sonstige Nebenkosten (Strom, Telefon, GEZ, TV-Gebühren)		€
./. Versicherungsbeiträge (Haftpflicht, Hausrat, etc.)		€
./. Kfz-Kosten (Leasing-/Kreditrate, Benzin)		€
./. Sparen (Sparverträge oder Altersvorsorge)		€
./. Lebenshaltungskosten (Lebensmittel, Bekleidung, Freizeit)		€
./. Laufende Verpflichtungen (z.B. Unterhalt, Kredit)		€
= Gesamtausgaben		€
= Freies monatliches Haushaltsbudget		€

2) Ermittlung des Finanzierungsbedarfs:

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

Kaufpreis für das Baugrundstück		EUR
+ Ggf. Erschließungskosten		EUR
= Summe Grundstückskosten		EUR
Herstellungskosten / Kaufpreis für das Gebäude		EUR
+ Ggf. Herstellungskosten Garage		EUR
+ Ggf. Baunebenkosten – Kosten Außenanlagen		EUR
+ Ggf. Baunebenkosten – Honorar Architekt		EUR
= Summe Baukosten / Kosten des Gebäudes		EUR
= Objektkosten (Objektwert)		EUR

Anschließend addieren Sie die Nebenkosten hinzu, ...

Notar- und Gerichtskosten (ca. 1,5% der Gesamtkosten)		EUR
+ Grunderwerbssteuer (3,5 – 5,0% vom Kaufpreis je Bundesland)		EUR
+ Ggf. Maklergebühr (3,0 – 6,0% vom Kaufpreis zzgl. MwSt.)		EUR
= Summe der nicht werterhöhenden Kosten		EUR

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

= Gesamter Kapitalbedarf		EUR
- Summe Eigenkapital		EUR
davon Bspw. Guthaben		EUR
davon Bspw. Wertpapiere		EUR
davon Bspw. Bausparguthaben		EUR
davon Bspw. Arbeitgeberdarlehen		EUR
= Fremdkapitalbedarf		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) Finanzierungsformen:

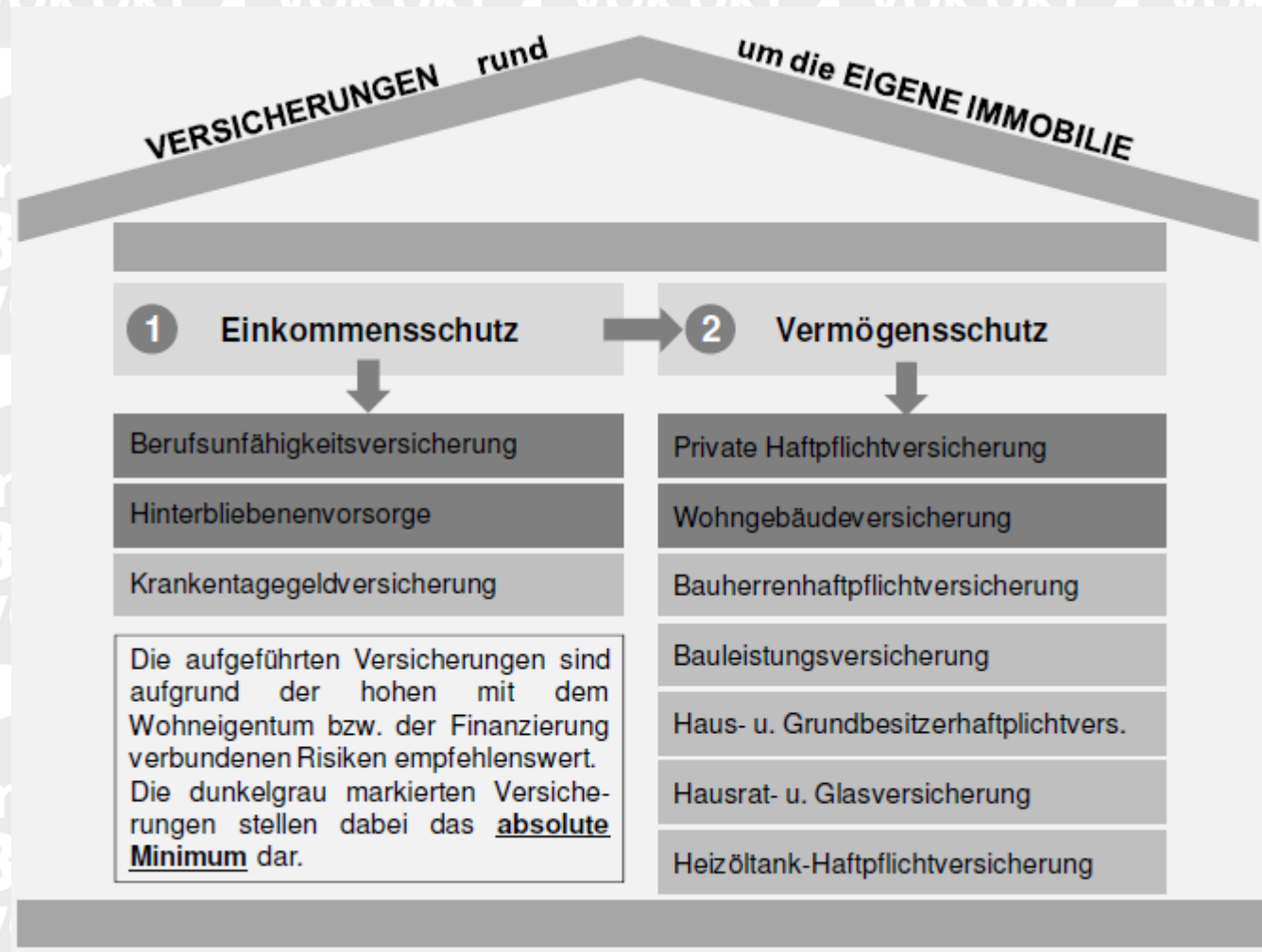
Eine Zusammenfassung der möglichen Finanzierungsformen finden Sie unter folgendem Link:

<http://meine-bank-vor-ort.de/kzp/finanzratgeber-immobilien-ein-leitfaden/>

4) Die existentiellen 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 !!!