

Ihr Ratgeber rund um die Baufinanzierung



Tipps und Tricks rund um die Finanzierung

Tipps und Tricks rund um die Finanzierung

Eine Anleitung auf vier Seiten, in Form eines kurzen E-Books

**Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,**

herzlich willkommen! Sich mit dem Thema Baufinanzierung zu beschäftigen, ist ein bedeutender Schritt – oft genauso spannend wie der Immobilienkauf selbst. Dieses E-Book begleitet Sie dabei, die wichtigsten Grundlagen zu verstehen, finanzielle Entscheidungen realistisch einzuordnen und typische Stolperfallen zu vermeiden.

Bitte beachten Sie: Die in diesem E-Book bereitgestellten Inhalte sind allgemeiner Natur und dienen ausschließlich der Orientierung. Sie ersetzen keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung. Trotz sorgfältiger Erstellung können wir keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der Informationen übernehmen. Wichtige Entscheidungen sollten stets mit qualifizierten Fachleuten besprochen werden.

Dieses E-Book soll Ihnen als praktischer Leitfaden dienen – für mehr Sicherheit, Klarheit und Struktur auf dem Weg zu einer fundierten Finanzierungsentscheidung, unabhängig davon, an welchem Punkt Ihrer Planung Sie sich gerade befinden.

Herzliche Grüße

A handwritten signature in blue ink that reads "C. Eckermann".

Christian Eckermann
Geschäftsführer der CE-Baufinanz GmbH



Budgetplanung – wissen, was geht

Bevor Sie ein Objekt anvisieren, sollten Sie genau wissen, wie viel Sie realistisch finanzieren können:

Wichtige Schritte:

- Einnahmen & Ausgaben erfassen: Monatliches Nettoeinkommen, Fixkosten, Rücklagen.
- Eigenkapital definieren: Je mehr, desto besser die Konditionen. Mindestens 10–20 % werden empfohlen, 0 % ist möglich, aber teurer.
- Puffer einplanen: Mindestens 3–6 Monatsgehälter für unvorhergesehene Kosten.

Tipp: Rechnen Sie realistisch, besser etwas Spielraum lassen, als sich später zu übernehmen.

Finanzierungspartner wählen – Bank oder Vermittler?

Direktbanken: häufig günstigere Zinssätze, aber weniger persönliche Beratung.

Filialbanken: persönliche Betreuung, oft höhere Flexibilität.

Finanzvermittler (wie CE-Baufinanz): Zugang zu hunderten Banken, individuelle Beratung, Vergleich von Konditionen in Minuten.

Tipp: Nutzen Sie den kostenlosen Beratungsservice von CE-Baufinanz

Zinssatz & Laufzeit – clever wählen

- Zinsbindung: 10–15 Jahre üblich, langfristig sichern schützt vor steigenden Zinsen.
- Tilgung: Mindestens 2 %, besser 3 % oder mehr, um schneller schuldenfrei zu sein.
- Sondertilgung: Flexibilität hilft, Kredit schneller abzuzahlen.

Tipp: Auch kleine Tilgungsanpassungen sparen über die Jahre tausende Euro Zinsen.

Unterlagen vorbereiten, so schneller ans Ziel

Damit Ihre Finanzierung reibungslos verläuft, halten Sie bereit:

- Bei angestellten Antragsstellern:
Gehaltsnachweise (letzte 3 Monate) + Dez. des Vorjahres
- Bei selbstständigen Antragstellern:
Aktuelle BWA und BWA aus Dezember des Vorjahres inkl. Summen und Saldenliste + Kontennachweis + die letzten beiden Jahresabschlüsse



- Steuererklärungen und Steuerbescheide (letzte 2 Jahre)
- Eigenkapitalnachweise (Sparbücher, Wertpapierdepots, Bausparverträge)
- Renteninformation und private Altersvorsorge
- Falls privat Krankenversichert, einen Nachweis der privaten Krankenversicherung
- Kaufvertragsentwurf / Exposé der Immobilie

Tipp: Je vollständiger die Unterlagen, desto schneller die Kreditentscheidung.

Finanzierungsanfrage & Kreditzusage

- Konditionen vergleichen: Effektivzins, Tilgung, Sondertilgungen, Nebenkosten.
- Vorabzusage sichern: Oft bindet sie die Bank für einige Wochen – Zeit für die Entscheidung.

Tipp: Nutzen Sie einen Finanzierungsexperten, um die besten Konditionen zu erhalten, ohne endlose Formulare selbst auszufüllen.

Kaufpreis & Auszahlung

- Nach der Zusage erfolgt die Notartermin-Vorbereitung.
- Kaufpreisfälligkeit: Bank überweist die Darlehenssumme an den Verkäufer, meist nach Vorlage der Auflassungsvormerkung.
- Grunderwerbsteuer & Nebenkosten: Immer einplanen – 3,5–6,5 % für Steuer, plus Notar und ggf. Makler.

Tipp: Prüfen Sie frühzeitig, ob die Bank auch die Nebenkosten finanziert oder Sie Eigenkapital dafür einplanen müssen.

Nach der Auszahlung – clever verwalten

- Tilgungsplan prüfen: Überblick über Restschuld und Zinsen behalten.
- Zinsbindungsende im Blick: Frühzeitig umschulden oder verlängern, wenn Zinsen steigen.
- Sondertilgungen nutzen: Monatliche Rücklagen auf einen extra Topf legen.

Tipp: Viele Banken erlauben Sondertilgungen bis 5–10 % pro Jahr ohne Kosten – maximal nutzen.



Häufige Stolperfallen vermeiden

1. Eigenkapital unterschätzen → Finanzierungslücke.
2. Nebenkosten vergessen → böse Überraschung beim Notar.
3. Zinsbindung zu kurz → Risiko bei steigenden Zinsen.
4. Tilgung zu niedrig → lange Laufzeit, hohe Zinslast.
5. Fördermittel nicht prüfen → KfW, Baukindergeld, Landesförderungen.

Tipp: Schon kleine Optimierungen (1 % höhere Tilgung, 0,1 % günstigere Zinsen) sparen über 10 Jahre mehrere tausend Euro.

Bonus-Tipps vom Experten

- **Kreditvergleich lohnt sich:** Auch nach Vertragsabschluss kann Umschuldung Geld sparen.
- **Flexibilität einbauen:** Sondertilgungen, Zwischenfinanzierungen, Rücklagen.
- **Beratung nutzen:** Ein neutraler Baufinanzierungsberater verschafft Übersicht und Sicherheit.

Zeitlicher Überblick (Beispiel)

Schritt	Dauer	Hinweis
Budgetplanung	1–2 Wochen	Einnahmen, Ausgaben, Eigenkapital
Bank-/Vermittlersuche	1–3 Wochen	Konditionen vergleichen
Unterlagen zusammenstellen	1–2 Wochen	Alle Nachweise griffbereit
Finanzierungsanfrage	1 Woche	Vorabzusage einholen
Notartermin & Kaufpreisfälligkeit	4–8 Wochen	Bank überweist Darlehen
Auszahlung & Übergabe	1–2 Wochen	Schlüssel, Grundbuch, Versicherungen

