

RATGEBER · BAUFINANZIERUNG

Die passende Finanzierung für Ihr Zuhause

Eine gute Finanzierung passt zu Ihrem Leben – nicht nur zum Angebot der Bank. Wer seine Zahlen kennt und die wichtigsten Stellschrauben versteht, verhandelt auf Augenhöhe und kann schnell zusagen, wenn das richtige Haus kommt.

1 Budget: was ist monatlich tragbar?

Starten Sie mit einer ehrlichen Haushaltsrechnung. Als Faustregel sollte die Rate für Zins und Tilgung nicht mehr als etwa 35 bis 40 % des Haushaltsnettoeinkommens betragen – und es sollte monatlich Luft für Rücklagen bleiben.

Einnahmen pro Monat	€	Ausgaben pro Monat	€
Nettoeinkommen Person 1		Lebenshaltung, Lebensmittel	
Nettoeinkommen Person 2		Auto, Mobilität	
Kindergeld		Versicherungen, Vorsorge	
Sonstige Einnahmen		Bestehende Kredite, Leasing	
		Nebenkosten des neuen Hauses (Energie, Grundsteuer ...)	
		Rücklage für Instandhaltung	
Summe Einnahmen		Summe Ausgaben	

Einnahmen – Ausgaben = maximal tragbare Monatsrate. Rechnen Sie lieber mit einem Puffer.

2 Eigenkapital und Kaufnebenkosten

Banken erwarten in der Regel, dass mindestens die Kaufnebenkosten aus Eigenkapital bezahlt werden. Jeder zusätzliche Euro Eigenkapital senkt Darlehenssumme und oft auch den Zinssatz. Ein Beispiel für ein Einfamilienhaus in Brüggen:

Kaufnebenkosten in NRW	Satz	bei 380.000 € Kaufpreis
Grunderwerbsteuer	6,5 %	24.700 €
Notar und Grundbuch (Richtwert)	ca. 2,0 %	7.600 €
Maklerprovision (Käuferanteil, falls vereinbart)	3,57 %	13.566 €
Summe	ca. 12,1 %	45.866 €

3 Die Stellschrauben der Finanzierung

Zinsbindung

Wie lange der Zins fest ist – üblich sind 10, 15 oder 20 Jahre. Längere Bindung kostet meist etwas mehr, schafft aber Planungssicherheit. Nach zehn Jahren können Sie ein Darlehen immer mit sechs Monaten Frist kündigen.

Tilgung

Der Anteil der Rate, der die Schuld verringert. Mit 1 % Anfangstilgung dauert die Rückzahlung sehr lange; 2 bis 3 % sind ein gängiger Rahmen.

Sondertilgung

Das Recht, jährlich zusätzlich z. B. 5 % der Darlehenssumme ohne Kosten zurückzuzahlen – wertvoll bei Bonus, Erbe oder steigendem Einkommen.

Tilgungssatzwechsel

Die Möglichkeit, die Tilgung während der Laufzeit anzupassen, etwa in der Elternzeit zu senken und später wieder zu erhöhen.

Bereitstellungszinsen

Fallen an, wenn Darlehensteile länger nicht abgerufen werden – wichtig bei Neubau und Sanierung. Auf eine lange zinsfreie Zeit achten.

Restschuld

Was nach Ablauf der Zinsbindung übrig bleibt. Rechnen Sie aus, welche Rate bei einem höheren Anschlusszins entstünde.

RECHENBEISPIEL

Ein Darlehen von 300.000 € mit angenommen 3,5 % Sollzins und 2 % Anfangstilgung ergibt eine Monatsrate von 1.375 € ($300.000 \text{ €} \times 5,5 \% \div 12$). Der Zinssatz ist frei gewählt und kein aktuelles Angebot.

4 Förderung prüfen

Für selbst genutztes Wohneigentum gibt es Förderprogramme, etwa der KfW für Familien, für den Kauf und die Sanierung energetisch schwacher Bestandsgebäude oder für Effizienzmaßnahmen, sowie Programme der NRW.BANK. Bedingungen, Einkommensgrenzen und Konditionen ändern sich regelmäßig. Wichtig: Viele Förderungen müssen **vor** dem Kaufvertrag bzw. vor Beginn der Maßnahme beantragt werden.

5 Unterlagen für die Bank

Zu Ihrer Person

- ☐ Personalausweis
- ☐ Gehaltsnachweise der letzten drei Monate

Zur Immobilie

- ☐ Exposé und Fotos (innen und außen)
- ☐ Grundbuchauszug und Flurkarte

☐ Letzte Lohnsteuerbescheinigung bzw. Dezemberabrechnung☐ Nachweis des Eigenkapitals☐ Aufstellung bestehender Kredite und Leasingverträge☐ Renteninformation☐ Selbstständige: Jahresabschlüsse und Steuerbescheide der letzten zwei bis drei Jahre, aktuelle BWA☐ Falls vorhanden: Unterhaltsvereinbarungen, Scheidungsfolgenvereinbarung☐ Grundrisse, Schnitte, Wohnflächenberechnung☐ Berechnung des umbauten Raums☐ Baubeschreibung bzw. Liste der Modernisierungen☐ Energieausweis☐ Eigentumswohnung: Teilungserklärung mit Aufteilungsplan☐ Vermietet: Mietvertrag und Nachweis des Miteingangs☐ Kaufvertragsentwurf

6 Vergleichen lohnt sich

Schon wenige Zehntelprozentpunkte Zinsunterschied machen über die Laufzeit einen fünfstelligen Betrag aus. Vergleichen Sie deshalb mehrere Angebote auf Basis des Effektivzinses und derselben Eckdaten. Unabhängige Finanzierungsvermittler haben Zugriff auf viele Banken; die Hausbank kennt Sie dagegen oft schon lange. Auf Wunsch stellen wir Ihnen den Kontakt zu unabhängigen Finanzierungsspezialisten her.

Alle Angaben nach bestem Wissen, ohne Gewähr, Stand September 2026. Dieser Ratgeber ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Finanzierungsberatung im Einzelfall. Keine Finanzierungs- oder Anlageberatung; Förderbedingungen bitte beim jeweiligen Förderinstitut prüfen.

PERSÖNLICHES GESPRÄCH

Erst rechnen, dann besichtigen

Wir helfen Ihnen, Kaufpreis, Nebenkosten und Unterlagen früh zu klären – damit Sie bereit sind, wenn das passende Haus kommt.

Telefon

02157 9474

Termin online:

im-g.de/terminfindung-vk/