



Baufinanzierung planen

Deine Checkliste vom Kassensturz bis zur Auszahlung.

Dein Bauvorhaben / Name

Bauort / Bundesland

1 Budget

2 Angebote

3 Vergleich

4 Abschluss

5 Begleitung

01 Vorbereitung: Was kannst du dir leisten?

Hake geklärte Punkte ab. Offenes und nicht Zutreffendes notierst du unten.

- ☐ **Einnahmen und Ausgaben erfasst**
Verlässliches Nettoeinkommen, Lebenshaltung, laufende Kredite und künftige Hauskosten zusammengestellt.
- ☐ **Eigenmittel und Notreserve getrennt**
Nur rechtzeitig verfügbare Mittel angesetzt. Eine persönliche Reserve bleibt außerhalb des Bauetats.
- ☐ **Gesamtkosten vollständig geplant**
Grundstück, Haus, Nebenkosten, Erdarbeiten, Anschlüsse, Außenanlagen, Ausstattung und Baureserve erfasst.
- ☐ **Tragbare Kreditrate festgelegt**
Betriebskosten und Rücklagen berücksichtigt; auch mit weniger Einkommen und höheren Ausgaben gerechnet.
- ☐ **Finanzierungsbedarf nachvollziehbar berechnet**
Gesamtkosten abzüglich Eigenmitteln und zugesagter Zuschüsse; Förderdarlehen als Kredit erfasst.

Dein erster Zahlenrahmen

Gesamtkosten inkl. Baureserve (€)

Eingesetzte Eigenmittel (€)

Gesamter Kreditbedarf (€)

Verlässliches Netto / Monat (€)

Tragbare Kreditrate / Monat (€)

Notreserve außerhalb Bauetat (€)

Nicht mit einer pauschalen Quote rechnen

Die passende Finanzierung hängt von deinem Haushalt ab. Eigenleistungen vorsichtig bewerten und die Anerkennung mit der Bank klären.

Offene Kosten / nicht zutreffend / nächste Klärung



Angebote & Förderung

Mit denselben Eckdaten anfragen und Förderbedingungen früh klären.

1 Budget

2 Angebote

3 Vergleich

4 Abschluss

5 Begleitung

- ☐ **Vergleichbare Finanzierungsanfragen vorbereitet**
Dieselben Gesamtkosten, Eigenmittel, Darlehensbeträge, Zinsbindungen und gewünschten Raten zugrunde gelegt.
- ☐ **Mehrere Angebote eingeholt**
Hausbank, weitere Kreditgeber und gegebenenfalls Vermittlung angesprochen; Vergleichsportale nur als Einstieg genutzt.
- ☐ **Beratung und Vermittlung eingeordnet**
Vergütung, berücksichtigte Banken und mögliche Zusatzprodukte erfragt; bei Bedarf unabhängig beraten lassen.
- ☐ **Finanzierungsunterlagen zusammengestellt**
Einkommens- und Eigenmittelnachweise, laufende Verpflichtungen sowie angeforderte Grundstücks- und Bauunterlagen bereitgelegt.
- ☐ **Förderfähigkeit vor der Vertragsbindung geprüft**
Passende Programme, technische Vorgaben, Antragsweg und zulässigen Vorhabenbeginn geklärt.
- ☐ **Zusagen und Förderkombinationen geklärt**
Verfügbarkeit, Kombinierbarkeit, notwendige Nachweise und zusätzliche Planungskosten prüfen lassen.

Deine Förderprüfung

Programm / Finanzierungspartner

Antrag: Termin / zuständige Person

Zusage / Betrag / offene Bedingungen

Nachweise / Fachplanung / Frist

Erst Bedingungen prüfen, dann binden

Die Reihenfolge von Antrag, Vertragsabschluss und Baubeginn ist programmspezifisch. Eine Förderung erst mit Zusage verbindlich einplanen.

Rückfragen an Bank oder Förderstelle / nächster Termin



Angebote bewerten

Nicht nur den Zinssatz vergleichen, sondern den gesamten Rückzahlungsweg.

1 Budget

2 Angebote

3 Vergleich

4 Abschluss

5 Begleitung

- ☐ **Sollzins und effektiven Jahreszins verglichen**
Zinssätze bei gleichen Annahmen gegenübergestellt und zusätzliche Kosten separat erfragt.
- ☐ **Zinsbindung von Gesamtlaufzeit getrennt**
Bis wann gilt der feste Zins? Wann wäre das Darlehen bei den angenommenen Raten vollständig getilgt?
- ☐ **Tilgung und Restschuld nachvollzogen**
Tilgungsplan erklären lassen und Restschuld zum Ende der Zinsbindung schriftlich festgehalten.
- ☐ **Anschlussfinanzierung durchgerechnet**
Mit höheren Anschlusszinsen gerechnet. Die mögliche Folgerate muss zum späteren Haushaltsbudget passen.
- ☐ **Flexibilität je Darlehensbaustein geprüft**
Sondertilgungen, Tilgungssatzwechsel und deren Grenzen oder Kosten getrennt für jedes Darlehen erfasst.
- ☐ **Bereitstellung und Abrufbedingungen geprüft**
Zinsfreie Zeit, Zinsbeginn, Berechnungsbasis und Abruffristen mit dem Bauablauf abgeglichen.
- ☐ **Zusatzprodukte und Kosten transparent gemacht**
Bei Bauspar- oder Kombimodellen auch Sparphase, Zwischenfinanzierung, Gebühren und spätere Belastung geprüft.

Effektivzins ist nicht gleich Gesamtbudget

Der effektive Jahreszins ist eine gesetzlich definierte Vergleichsgröße. Nicht alle Ausgaben fließen ein; Notarkosten sind beispielsweise ausgenommen.

Unklare Vertragsbegriffe / notwendige Nachberechnung / Ansprechpartner



Dein Angebotsvergleich

Für vergleichbare Bausteine ausfüllen; bei Bedarf diese Seite mehrfach nutzen.

1 Budget

2 Angebote

3 Vergleich

4 Abschluss

5 Begleitung

Angebot A

Anbieter / Baustein / Angebotsdatum

Nettodarlehensbetrag (€)

Sollzins p. a. (%)

Effektiver Jahreszins (%)

Zinsbindung bis

Monatsrate (€)

Anfangstilgung p. a. (%)

Restschuld Zinsende (€)

Sondertilgung / Tilgungssatzwechsel

Bereitstellungszins: ab wann / % pro Monat

Weitere Kosten / Auszahlungsbedingungen

Angebot B

Anbieter / Baustein / Angebotsdatum

Nettodarlehensbetrag (€)

Sollzins p. a. (%)

Effektiver Jahreszins (%)

Zinsbindung bis

Monatsrate (€)

Anfangstilgung p. a. (%)

Restschuld Zinsende (€)

Sondertilgung / Tilgungssatzwechsel

Bereitstellungszins: ab wann / % pro Monat

Weitere Kosten / Auszahlungsbedingungen

Darlehensbetrag, Zinsbindung und Tilgungsannahmen auf gleiche Grundlage bringen. Restschuld zum Zinsbindungsende vergleichen; Förderbausteine getrennt erfassen. Keine automatische Berechnung.

Entscheidende Unterschiede / Rückfrage vor der Auswahl



Abschluss & Bauphase

Verträge sorgfältig abschließen und den Zahlungsfluss anschließend begleiten.

1 Budget

2 Angebote

3 Vergleich

4 Abschluss

5 Begleitung

04 Entscheidung und Abschluss

- ☐ **Angebot fachlich geprüft und ausgewählt**
Vertrag, Informationen zum Kredit und Tilgungsplan verstanden; offene Fragen unabhängig klären lassen.
- ☐ **Verträge und Finanzierung abgestimmt**
Haus- und Grundstücksvertrag, Zusagen, Förderbedingungen und Zahlungszeitpunkte zusammen geprüft.
- ☐ **Auszahlungsvoraussetzungen festgehalten**
Grundschild, Rang, Eigenmitteleinsatz und geforderte Belege mit Bank und Notariat geklärt.
- ☐ **Kreditvertrag und Fristen gesichert**
Vertrag abgeschlossen und abgelegt; Widerruf, Kündigung, Nichtabnahme und mögliche Kosten erläutern lassen.

05 Nach dem Abschluss

- ☐ **Zahlungsplan mit Baufortschritt abgeglichen**
Vertragliche Fälligkeiten und tatsächliche Leistungen prüfen; Bankauszahlung ersetzt keine Baukontrolle.
- ☐ **Liquidität während der Bauzeit gesichert**
Abrufe, Bereitstellungszinsen, Miete und laufende Baukosten regelmäßig mit dem Budget abgeglichen.
- ☐ **Nachweise und Rechnungen geordnet**
Zahlungen, Zusatzaufträge und erforderliche Förderabschlussnachweise terminiert und dokumentiert.
- ☐ **Finanzierung zur Wiedervorlage notiert**
Raten, Rücklagen und mögliche Sondertilgungen prüfen; Anschlussfinanzierung rechtzeitig vorbereiten.

Rücklagen auch nach dem Einzug behalten

Sondertilgungen nur im vereinbarten Rahmen nutzen. Geld für laufende Hauskosten, Instandhaltung und unerwartete Ausgaben nicht vollständig verplanen.

Nächster Abruf / fehlender Nachweis / zuständige Person



Deine nächsten Schritte

Klärungsbedarf festhalten, statt ihn bis zum nächsten Termin zu vergessen.

01

Das muss noch geklärt werden

Zuständig / Ansprechpartner

Bis wann?

02

Das muss noch geklärt werden

Zuständig / Ansprechpartner

Bis wann?

Weiterhören im Hausbau-Podcast

#033: Baufinanzierung ohne Eigenkapital

Episode öffnen oder QR-Code scannen.



Hinweis: Allgemeine Orientierung, keine individuelle Finanzierungs-, Rechts- oder Steuerberatung. Konditionen und Förderregeln ändern sich. Verbindlich sind dein Vertrag und die Programmbedingungen. § 650m BGB betrifft Verbraucherbaupverträge. Die ältere Podcast-Folge ersetzt keine aktuelle Finanzierungsprüfung.