

## Infoblatt Baufinanzierung

### Finanzierung und Finanzierungsplanung

Sobald sich die Vorstellungen von Ihrem Traumhaus sowie die ungefähren Kosten konkretisieren, sollten Sie beginnen, die Finanzierung Ihres Bauvorhabens zu planen. Es empfiehlt sich ein Angebotsvergleich verschiedener Finanzdienstleister.

### Finanzierungsvarianten

Private Bauherren nehmen zur Finanzierung ihres Vorhabens neben der Eigenkapitalfinanzierung zumeist Bauspar- und Annuitätendarlehen in Anspruch. Eine weitere Möglichkeit bietet das Festdarlehen einer Versicherung.

### Ihre Ansprechpartner

- Hausbank oder Bausparkasse
- Versicherung
- Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

### Bauspardarlehen / Annuitätendarlehen

Bei beiden Finanzierungsvarianten wird über die gesamte Laufzeit monatlich die gleiche Rate bezahlt. Diese Rate enthält einen Zinsanteil und einen Tilgungsanteil. Der Tilgungsanteil verringert die Restschuld, so dass der Kreditanteil mit jeder Rate sinkt.

### Angebotsvergleich

Wichtige Kostenfaktoren sind neben den angebotenen Kreditzinsen die Tilgungsmöglichkeiten, die Laufzeit des Darlehens und eventuell anfallende Gebühren.

Damit die Angebote vergleichbar sind, sollten sie

- für die gleiche Laufzeit erstellt werden; Faustregel: Bei niedrigen Bauzinsen ist eine möglichst lange Laufzeit von 10 oder 15 Jahren sinnvoll, bei hohen Zinsen eine Laufzeit von 5 Jahren,
- zwei alternative Tilgungsvarianten enthalten (1% und 2%)
- den effektiven Jahreszins (Belastung einschließlich aller Gebühren) ausweisen.

*TIPP: Auf den Internetseiten großer Wirtschaftsmagazine finden Sie vielfach umfangreiche Vergleiche aktueller Finanzierungsangebote.*

*TIPP: Immer verhandeln! Wenn Sie sich prinzipiell für ein Angebot entschieden haben, können Sie verhandeln – Ihre Bank hat Spielräume und wird sie nutzen, wenn Sie den Berater gezielt ansprechen.*

## Unterlagen für die Finanzierung – Die Banken finanzieren nur konkrete Vorhaben

Sie benötigen für eine **Finanzierungszusage** üblicherweise

- Angaben zur Person
- Einkommensnachweis
- Eigenkapitalnachweis

### Baugrundstück

- Kaufvertrag, sofern erst kürzlich erfolgt
- Grundbuchauszug
- 

### Flurkarte

- Bestätigung, dass das Grundstück als Bauland ausgewiesen ist und ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird
- Nachweis über die Höhe der Erschließungskosten
- 

### Planungsunterlagen

- Entwurfsplanung (Bauzeichnung mit Lageplan)
- Baubeschreibung
- Kostenvoranschlag (Baukosten und Baunebenkosten)
- 

Für den **Darlehensvertrag** zusätzlich erforderlich

- der so genannte Bauschein mit den genehmigten Bauzeichnungen, der Berechnung des umbauten Raums und der Wohn-/Nutzfläche

Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit.