Unterlagen für die Baufinanzierung in Deutschland — Arbeitsfassung 2026

Alle 58 Unterlagen nach Gruppen, mit Fristen, Kapitalbedarfsblatt und Modellrechnung. Zum Ausfüllen und Abhaken. Stand 10.10.2026 · Financement immobilier Allemagne — les 58 documents par groupe, avec délais, besoin en capital et exemple chiffré.

Die Reihenfolge dieser Liste ist die Reihenfolge, in der eine Bank die Unterlagen sehen will: erst die Person, dann das Geld, dann das Objekt. Wer sie einmal von oben nach unten durchgeht, hat den Ordner voll, bevor die Bank fragt — und genau daran hängt das Tempo. Die Zeit geht fast nie beim Kreditvotum verloren, sondern beim Warten auf ein einzelnes Blatt.

Cette checklist suit l'ordre d'une banque allemande: d'abord la personne, puis l'argent, puis le bien. Chaque point est en allemand et en français, car le document à obtenir porte un nom allemand.

1 · Rahmendaten der Baufinanzierung

Paramètres clés — financement immobilier Allemagne

Größe Point	Wert Valeur	Woher der Wert stammt Origine de la valeur
Beleihung für die beste Kondition Quotité au meilleur taux	60 % des Beleihungswerts — nicht des Kaufpreises 60 % de la valeur de prêt	Der Beleihungswert liegt regelmäßig unter dem Kaufpreis. Die Differenz trägt der Käufer. La valeur de prêt est souvent inférieure au prix d'achat; l'acheteur paie la différence.
Beleihung, die möglich ist Quotité de financement possible	bis 100 % des Kaufpreises jusqu'à 100 % du prix d'achat	bei sehr guter Bonität darstellbar, dann mit höherer Anfangstilgung possible avec bonne solvabilité, puis amortissement plus rapide
Kaufnebenkosten Frais d'acquisition	8–15 % je nach Bundesland und Courtage 8–15 % selon le Land	Grunderwerbsteuer 3,5 % bis 6,5 % je Bundesland, Notar 1,5 %, Grundbuch 0,5 %, Courtage ab 3,57 % Käuferanteil droits de mutation 3,5 %–6,5 % selon Land, notaire 1,5 %, livre foncier 0,5 %, agent dès 3,57 % part acheteur
Zinsbindung Durée de taux fixe	5 / 10 / 15 / 20 Jahre ans	bei hoher Beleihung 15 Jahre und mehr binden avec quotité élevée, fixer 15 ans ou plus
Sondertilgung Remboursement anticipé	5 % p. a.	steht im Vertrag, ist nicht selbstverständlich — vor der Unterschrift prüfen c'est une clause du contrat, pas un acquis — à vérifier avant signature
Tilgungsform Type d'amortissement	Annuitätendarlehen prêt amortissable	gleichbleibende Rate aus Zins und Tilgung über die Zinsbindung mensualité constante d'intérêts et capital sur la durée de taux fixe
Zinsband Sollzinsbindung 10 Jahre Fourchette, fixe 10 ans	4,07–4,12 %	effektiv, bis 60 % Beleihung 4,07 % (Sollzins 4,00 %), Teil zwischen 60 und 70 % Beleihung Sollzins 4,35 %, bei 70 % Beleihung aufgeteilt 4,12 % (Sollzins 4,05 %) · siehe repräsentatives Beispiel TAEG, jusqu'à 60 % LTV 4,07 % (taux débiteur 4,00 %), part entre 60 et 70 % LTV taux débiteur 4,35 %, à 70 % LTV mixte 4,12 % (taux débiteur 4,05 %)
Bankpartner im Vergleich Prêteurs comparés	über 650 plus de 650	Plattform-Anbindungen Prohyp, Baufinex, Forum, ABACUS und Hyposmart accessibles via nos plateformes

Kein Wert in dieser Tabelle ist eine Zusage. Was Ihre Bank am Ende anbietet, hängt von Objekt, Beleihungsauslauf, Zinsbindung und Bonität ab. Aucun de ces chiffres n'est une offre.

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Allgemeine Orientierung, keine individuelle Finanzierungs-, Rechts- oder Steuerberatung. §34i GewO (privat) · §34c GewO (gewerblich).

2 · Alle 58 Unterlagen — nach Gruppen sortiert

Les 58 documents — triés par groupe

Diese Liste ist vollständig; nichts davon liegt hinter einem Formular. Angaben in Klammern zeigen, für welche Konstellation ein Punkt gilt — nicht zutreffende Punkte entfallen einfach. Aucun formulaire à remplir pour y accéder. Les points sans objet pour vous tombent.

Identifikation

Identité

Der Block, der ohne Nachfrage vollständig sein kann — und deshalb als Erstes fertig sein sollte. · Le seul bloc à compléter dès aujourd'hui.

- ☐ **Personalausweis oder Reisepass, Kopien beider Seiten**
  Carte d'identité ou passeport, copie recto verso
  Woher / Origine: eigene Unterlagen · vos propres documents
- ☐ **Bei Nicht-EU-Bürgern: Aufenthaltstitel mit Befristung**
  Hors UE: titre de séjour avec date d'expiration
  Woher / Origine: Ausländerbehörde, meist schon in Ihren Unterlagen · service des étrangers, en général déjà chez vous
- ☐ **Aktuelle Meldebescheinigung**
  Certificat de domicile actuel
  Woher / Origine: Bürgeramt bzw. Einwohnermeldeamt · bureau d'état civil local
- ☐ **Ehevertrag oder Scheidungsurteil, falls zutreffend**
  Contrat de mariage ou jugement de divorce, le cas échéant
  Woher / Origine: Notar bzw. Familiengericht, meist in Ihren Unterlagen · notaire ou tribunal familial, en général chez vous
- ☐ **Bei Trennung: notarielle Trennungsvereinbarung und Unterhaltsregelung, falls zutreffend**
  Si séparé: convention de séparation notariée et pension alimentaire, le cas échéant
  Woher / Origine: Notar bzw. Anwalt · notaire ou avocat

Einkommensnachweise

Justificatifs de revenus

Die Bank rechnet mit dem, was regelmäßig und belegt ist. Sonderzahlungen zählen mit, wenn sie über zwölf Monate dokumentiert sind. · Les primes comptent si justifiées.

- ☐ **Die letzten drei Gehaltsabrechnungen plus die Dezember-Abrechnung des Vorjahres**
  Trois dernières fiches de paie plus celle de décembre N-1
  Woher / Origine: Arbeitgeber bzw. Lohnbüro · employeur ou service paie
- ☐ **Letzte Lohnsteuerbescheinigung**
  Latest annual wage tax certificate (Lohnsteuerbescheinigung)
  Woher / Origine: Arbeitgeber — auch im ELSTER-Konto abrufbar · votre employeur — aussi dans votre compte ELSTER
- ☐ **Arbeitsvertrag — bei befristetem Arbeitsverhältnis Pflicht**
  Contrat de travail — obligatoire pour un CDD
  Woher / Origine: eigene Unterlagen oder Personalabteilung · vos dossiers ou service RH
- ☐ **Letzter Einkommensteuerbescheid und die Steuererklärung dazu**
  Dernier avis d'imposition et la déclaration correspondante
  Woher / Origine: Finanzamt bzw. Steuerberater · fisc ou conseiller fiscal
- ☐ **Sämtliche Steuerunterlagen — Steuererklärungen und Steuerbescheide — aus allen Ländern, in denen Sie steuerpflichtig sind**
  Tous les documents fiscaux — déclarations et avis — de chaque pays où vous êtes imposable
  Woher / Origine: Finanzbehörden der jeweiligen Länder bzw. Steuerberater · fisc de chaque pays ou conseiller fiscal
- ☐ **Bei Beamten: Urkunde über die Ernennung auf Lebenszeit**
  Fonctionnaires: attestation de titularisation
  Woher / Origine: Dienstherr bzw. Personalstelle · employeur public ou service RH
- ☐ **Bei Rentnern und Pensionären: aktueller Renten- oder Versorgungsbezugsbescheid (DRV, Versorgungswerk, Beamtenversorgung, Betriebsrente, private Rente)**
  Retraités: avis de pension actuel (légale, professionnelle, fonction publique, entreprise, privée)
  Woher / Origine: Rentenversicherung, Versorgungswerk bzw. Versorgungsträger · caisse de retraite, régime professionnel ou organisme de pension

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Allgemeine Orientierung, keine individuelle Finanzierungs-, Rechts- oder Steuerberatung. §34i GewO (privat) · §34c GewO (gewerblich).

- [ ] **Aktuelle Renteninformation, wenn die Laufzeit in den Ruhestand reicht**
  Relevé de retraite prévisionnel si le prêt dure jusqu'à la retraite
  Woher / Origine: Deutsche Rentenversicherung · Assurance retraite légale allemande (DRV)
- [ ] **Bei Elterngeld oder Kindergeld: aktueller Bewilligungsbescheid**
  Allocation parentale ou familiale: notification actuelle
  Woher / Origine: Elterngeldstelle bzw. Familienkasse · caisse d'allocation parentale ou familiale

Vermögen und Eigenkapital

Patrimoine et apport personnel

Gefragt ist nicht nur die Höhe, sondern die Herkunft: Bei größeren Beträgen wird die Kette geprüft. · Pas seulement le montant — l'origine.

- [ ] **Eigenkapitalnachweis: Konto- und Depotauszüge, höchstens vier Wochen alt**
  Preuve d'apport: relevés de compte et de titres, de moins de 4 semaines
  Woher / Origine: Ihre Bank bzw. das Online-Banking · votre banque ou banque en ligne
- [ ] **Bausparvertrag-Kontoauszug, falls vorhanden**
  Relevé d'épargne-logement, le cas échéant
  Woher / Origine: Bausparkasse · caisse d'épargne-logement
- [ ] **Rückkaufswert-Bescheinigung der Lebensversicherung, falls sie eingesetzt wird**
  Attestation de valeur de rachat assurance-vie, si utilisée
  Woher / Origine: Lebensversicherer · assureur vie
- [ ] **Schenkungserklärung von Verwandten, falls das Eigenkapital aus der Familie kommt**
  Déclaration de donation de proches, si l'apport vient de la famille
  Woher / Origine: die Schenkenden, schriftlich und unterschrieben · les donateurs, par écrit et signé
- [ ] **SCHUFA-Auskunft oder Bonitätsnachweis, sofern die Bank ihn anfordert**
  SCHUFA ou rapport de crédit, si la banque le demande
  Woher / Origine: SCHUFA — die Datenkopie nach Art. 15 DSGVO ist kostenlos · SCHUFA — la copie art. 15 RGPD est gratuite
- [ ] **Förderzusage der KfW inklusive Tilgungszuschuss, falls bereits vorhanden**
  Accord de subvention KfW avec prime de remboursement, si émis
  Woher / Origine: finanzierende Bank bzw. KfW · banque financeuse ou KfW

Bestehende Verbindlichkeiten

Engagements existants

Alles, was monatlich abgeht, mindert den Spielraum. Verschwiegene Raten tauchen ohnehin in der Bonitätsauskunft auf. · Chaque charge mensuelle réduit la marge.

- [ ] **Kredit- und Leasingverträge mit aktuellem Saldo**
  Contrats de crédit et leasing avec solde actuel
  Woher / Origine: eigene Unterlagen, aktueller Saldo beim Kreditgeber · vos dossiers; solde actuel auprès du prêteur
- [ ] **Übernommene Bürgschaften und private Darlehen: Vertragskopie mit aktuellem Stand**
  Cautions données et prêts privés: copie du contrat avec solde actuel
  Woher / Origine: eigene Unterlagen bzw. Darlehensgeber · vos documents ou le prêteur
- [ ] **Bei weiteren Immobiliendarlehen: Darlehensverträge und die letzten Jahreskontoauszüge**
  Autres prêts immobiliers: contrats et derniers relevés annuels
  Woher / Origine: eigene Unterlagen, Jahreskontoauszüge von der Bank · vos dossiers; relevés annuels de la banque
- [ ] **Unterhaltstitel, falls zutreffend**
  Titre alimentaire, le cas échéant
  Woher / Origine: Familiengericht, Jugendamt oder Notar · tribunal familial, service jeunesse ou notaire
- [ ] **Beitragsrechnung der Krankenversicherung**
  Relevé de cotisation d'assurance maladie
  Woher / Origine: Krankenversicherung · assurance maladie

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Allgemeine Orientierung, keine individuelle Finanzierungs-, Rechts- oder Steuerberatung. §34i GewO (privat) · §34c GewO (gewerblich).

Zusätzlich für Selbstständige und Freiberufler

En plus pour les indépendants

Drei Jahre Historie sind der Regelfall; eine kürzere ist kein Ausschluss, aber ein Thema für die Bankauswahl. · Trois ans d'historique, c'est la norme.

- ☐ **Steuerbescheide der letzten drei Jahre**
  Avis d'imposition des trois dernières années
  Woher / Origine: Finanzamt bzw. Steuerberater · fisc ou conseiller fiscal
- ☐ **Bilanzen oder Einnahmen-Überschuss-Rechnungen der letzten drei Jahre**
  Bilans ou comptes de résultat simplifiés des trois dernières années
  Woher / Origine: Steuerberater · conseiller fiscal
- ☐ **Aktuelle BWA mit Summen- und Saldenliste — ab Juli der Jahresabschluss**
  BWA actuelle avec balance — dès juillet, les comptes annuels
  Woher / Origine: Steuerberater · conseiller fiscal
- ☐ **Gewerbeanmeldung oder Eintrag in der Handwerksrolle**
  Déclaration d'activité ou registre artisanal
  Woher / Origine: Gewerbeamt bzw. Handwerkskammer · mairie ou chambre des métiers
- ☐ **Bei geschäftsführenden Gesellschaftern: Gesellschaftsvertrag und aktueller Handelsregisterauszug**
  Associés-gérants: statuts et extrait actuel du registre du commerce
  Woher / Origine: Gesellschaftsunterlagen, Auszug aus dem Handelsregister · documents de société, extrait du registre du commerce
- ☐ **Bei mehreren Firmen oder Beteiligungen: Übersicht der Beteiligungen (Verflechtungsübersicht)**
  Plusieurs sociétés ou participations: aperçu des participations (organigramme du groupe)
  Woher / Origine: Steuerberater · votre conseiller fiscal

Objekt-Unterlagen, sobald die Immobilie gefunden ist

Documents du bien, une fois le bien trouvé

Ab hier bewertet die Bank nicht mehr Sie, sondern die Sicherheit. · Dès ici, le prêteur évalue la garantie, pas vous.

- ☐ **Kaufvertrag — für die Vorprüfung reicht der Entwurf**
  Contrat de vente — un projet suffit pour la pré-étude
  Woher / Origine: Notar · notaire
- ☐ **Aktueller Grundbuchauszug, höchstens drei Monate alt**
  Extrait actuel du livre foncier, de moins de trois mois
  Woher / Origine: Verkäufer, Notar oder Grundbuchamt · vendeur, notaire ou livre foncier
- ☐ **Flurkarte oder Lageplan**
  Plan cadastral ou de situation
  Woher / Origine: Katasteramt bzw. Vermessungsamt · service du cadastre ou géomètre
- ☐ **Wohnflächenberechnung**
  Calcul de la surface habitable
  Woher / Origine: Verkäufer, Hausverwaltung, Bauträger oder Architekt · vendeur, syndic, promoteur ou architecte
- ☐ **Grundrisse und Bauzeichnungen mit Maßangaben**
  Plans d'étage et de construction cotés
  Woher / Origine: Verkäufer, Bauträger, Architekt oder Bauamt · vendeur, promoteur, architecte ou autorité de construction
- ☐ **Schnittzeichnung mit Maßangaben, bei Häusern**
  Plan en coupe coté, pour les maisons
  Woher / Origine: Architekt, Bauträger oder Bauamt · architecte, promoteur ou autorité de construction
- ☐ **Berechnung des umbauten Raums (Kubatur), nicht bei Eigentumswohnungen**
  Calcul du volume bâti (cubature), pas pour les appartements
  Woher / Origine: Architekt oder Bauträger · architecte ou promoteur
- ☐ **Aktuelle Objektfotos: außen vorne, seitlich, hinten sowie innen**
  Photos actuelles du bien: façade avant, côté, arrière et intérieur
  Woher / Origine: selbst aufnehmen oder vom Makler · à faire vous-même ou par l'agent
- ☐ **Energieausweis — beim Verkauf seit 2014 Pflicht**
  Diagnostic énergétique — obligatoire à la vente depuis 2014
  Woher / Origine: Verkäufer bzw. Makler · *vendeur ou agent*

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Allgemeine Orientierung, keine individuelle Finanzierungs-, Rechts- oder Steuerberatung. §34i GewO (privat) · §34c GewO (gewerblich).

- [ ] **Teilungserklärung, nur bei Eigentumswohnung und Mehrfamilienhaus**
  Règlement de copropriété, appartements et immeubles collectifs seulement
  Woher / Origine: Hausverwaltung, Verkäufer oder Grundbuchamt · syndic, vendeur ou livre foncier
- [ ] **Bei Eigentumswohnung: aktueller Wirtschaftsplan oder letzte Hausgeldabrechnung**
  Pour un appartement: budget prévisionnel ou dernier décompte de charges de la copropriété
  Woher / Origine: Hausverwaltung bzw. Verkäufer · syndic ou le vendeur
- [ ] **Gebäudeversicherungsschein bei bestehendem Objekt**
  Police d'assurance habitation pour un bien existant
  Woher / Origine: Verkäufer bzw. Gebäudeversicherer · vendeur ou assureur du bâtiment
- [ ] **Baubeschreibung und Baugenehmigung, nur bei Neubau**
  Descriptif des travaux et permis, neuf uniquement
  Woher / Origine: Bauträger, Architekt bzw. Bauamt · promoteur, architecte ou autorité de construction
- [ ] **Bei Grundstückskauf: Bebauungsplan, Auszug aus dem Baulastenverzeichnis und Aufstellung der Erschließungskosten**
  Achat de terrain: plan d'urbanisme, extrait du registre des servitudes et liste des frais de viabilisation
  Woher / Origine: Bauamt bzw. Gemeinde · autorité de construction ou commune
- [ ] **Bau- oder Werkvertrag mit Zahlungsplan, nur bei Neubau — für die Vorprüfung reicht der Entwurf**
  Contrat de construction avec échéancier, neuf uniquement — un projet suffit pour la pré-étude
  Woher / Origine: Bauträger bzw. Bauunternehmen · promoteur ou entreprise de construction
- [ ] **Bei Neubau: Nachweis der Feuer-Rohbauversicherung und der Bauherrenhaftpflicht**
  Pour un neuf: preuve d'assurance incendie en chantier et responsabilité du maître d'ouvrage
  Woher / Origine: Ihr Versicherer · votre assureur
- [ ] **Kostenaufstellung nach Gewerken oder Kostenvoranschläge, bei Neubau, Umbau oder Modernisierung**
  Détail des coûts par lot ou devis, pour neuf, transformation ou rénovation
  Woher / Origine: Architekt, Angebote der Handwerker oder eigene Aufstellung · architecte, devis ou votre propre liste
- [ ] **Aufstellung der geplanten Eigenleistungen, getrennt nach Material und Arbeitszeit — nur wenn Sie selbst mitbauen**
  Liste des travaux faits soi-même, matériaux et main-d'œuvre séparés — si vous en faites
  Woher / Origine: eigene Aufstellung, unterschrieben · votre propre liste, signée
- [ ] **Aufstellung der bisherigen Modernisierungen mit Jahr, bei Bestandsobjekten**
  Liste des rénovations passées avec année, pour biens existants
  Woher / Origine: Verkäufer oder eigene Aufstellung mit Rechnungen · vendeur ou votre liste avec factures
- [ ] **Erbbaurechtsvertrag, nur bei Objekten im Erbbaurecht**
  Contrat de bail emphytéotique, biens concernés seulement
  Woher / Origine: Verkäufer, Notar oder Grundbuchamt · vendeur, notaire ou livre foncier
- [ ] **Verkaufsprospekt oder Exposé, falls vorhanden**
  Brochure de vente ou annonce, si disponible
  Woher / Origine: Makler oder Verkäufer · *agent or seller*

Bei Vermietung

Si le bien est loué

Mieteinnahmen werden angerechnet, aber nicht in voller Höhe. · Le loyer compte, mais pas en entier.

- [ ] **Bestehende Mietverträge und die Mieteingänge der letzten drei Monate**
  Baux en cours et loyers perçus des trois derniers mois
  Woher / Origine: Verkäufer bzw. eigene Kontoauszüge · vendeur ou vos relevés bancaires
- [ ] **Bei Neubau: die zu erwartende Miete nach Mietspiegel**
  Neuf: loyer attendu selon l'indice local des loyers
  Woher / Origine: Mietspiegel der Gemeinde · indice local des loyers

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Allgemeine Orientierung, keine individuelle Finanzierungs-, Rechts- oder Steuerberatung. §34i GewO (privat) · §34c GewO (gewerblich).

Bei Umschuldung und Anschlussfinanzierung

Refinancement et financement de suite

Der Wechsel gehört rund drei Jahre vor Ablauf der Zinsbindung geprüft — dann ist ein Forward-Darlehen noch möglich. · Vérifier env. trois ans avant la fin du taux fixe.

- ☐ **Bestehender Darlehensvertrag, vollständig**
  Le contrat de prêt existant complet
  Woher / Origine: eigene Unterlagen · vos propres documents
- ☐ **Die letzten zwei Jahreskontoauszüge der bestehenden Bank**
  Les deux derniers relevés annuels de la banque actuelle
  Woher / Origine: bisherige Bank · prêteur actuel
- ☐ **Restschuldbescheinigung**
  Attestation de capital restant dû
  Woher / Origine: bisherige Bank · prêteur actuel
- ☐ **Grundschuldbestellungsurkunde der bisherigen Bank**
  Acte de dette foncière du prêteur actuel
  Woher / Origine: eigene Unterlagen, Notar oder bisherige Bank · vos dossiers, notaire ou prêteur actuel

3 · Fristen und Haltbarkeiten — daran scheitern die meisten Mappen

Délais et validité — où échouent la plupart des dossiers

Eine Unterlage, die zu alt ist, zählt wie eine fehlende. Diese fünf haben ein Verfallsdatum: Un document périmé compte comme manquant. Ces cinq expirent.

Unterlage Document	Was die Bank verlangt Exigence	Warum Pourquoi
Eigenkapitalnachweis Preuve d'apport	Eigenkapitalnachweis: Konto- und Depotauszüge, höchstens vier Wochen alt Preuve d'apport: relevés de compte et de titres, de moins de 4 semaines	die Bank will den heutigen Stand sehen, nicht den vom Quartalsende le prêteur veut le solde du jour, pas du trimestre passé
Grundbuchauszug Extrait du livre foncier	Aktueller Grundbuchauszug, höchstens drei Monate alt Extrait actuel du livre foncier, de moins de trois mois	Lasten in Abteilung II und III ändern die Bewertung les charges modifient l'évaluation
Gehaltsabrechnungen Fiches de paie	Die letzten drei Gehaltsabrechnungen plus die Dezember-Abrechnung des Vorjahres Trois dernières fiches de paie plus celle de décembre N-1	die Dezember-Abrechnung weist die Jahressumme inklusive Sonderzahlungen aus la fiche de décembre montre le total annuel avec primes
Jahresabschluss bei Selbstständigen Comptes annuels, indépendants	Aktuelle BWA mit Summen- und Saldenliste — ab Juli der Jahresabschluss BWA actuelle avec balance — dès juillet, les comptes annuels	ab der Jahresmitte reicht die BWA allein nicht mehr en cours d'année, le bilan intermédiaire seul ne suffit plus
Förderzusage der KfW Accord de subvention KfW	Förderzusage der KfW inklusive Tilgungszuschuss, falls bereits vorhanden Accord de subvention KfW avec prime de remboursement, si émis	der Antrag muss VOR dem Vorhabensbeginn stehen — danach ist die Förderfähigkeit weg la demande doit précéder le début du projet

Die teuerste Frist des Dokuments ist die letzte: Als Vorhabensbeginn gilt bereits der Abschluss eines zuzurechnenden Liefer- oder Leistungsvertrags. Wer zuerst unterschreibt und dann fördert, verliert den günstigsten Baustein der gesamten Finanzierung ersatzlos. Signer d'abord, demander après — et la part la moins chère du financement est perdue.

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Allgemeine Orientierung, keine individuelle Finanzierungs-, Rechts- oder Steuerberatung. §34i GewO (privat) · §34c GewO (gewerblich).

4 · Ihr Rahmen — Zahlen eintragen, Belege abhaken

Vos chiffres — remplissez, puis cochez les justificatifs

Nr. N°	Poste Point	Ihr Betrag Votre chiffre	Beleg Justificatif
1	**Kaufpreis der Immobilie** **Prix d'achat** ohne Nebenkosten und ohne Modernisierung hors frais et travaux		☐
2	**Kaufnebenkosten** **Frais d'acquisition** 8–15 % des Kaufpreises, je nach Bundesland und Courtage en règle générale payés par l'apport		☐
3	**Modernisierung und Einrichtung** **Travaux et ameublement** mit Angeboten belegen, nicht schätzen justifier par des devis		☐
4	**Gesamtkosten (Zeile 1 bis 3)** **Coût total (lignes 1 à 3)** die Bezugsgröße, über die die Bank spricht le chiffre dont parle le prêteur		☐
5	**Eigenkapital: Konten und Depots** **Apport: comptes et titres** frei verfügbar, nicht als Reserve verplant disponible, non affecté		☐
6	**Eigenkapital: Bausparen und Lebensversicherung** **Apport: épargne-logement et assurance-vie** mit Rückkaufswert bzw. Kontostand avec valeur de rachat ou solde		☐
7	**Eigenkapital aus der Familie** **Apport de la famille** Schenkungserklärung beilegen joindre l'acte de donation		☐
8	**Bestehende Raten je Monat** **Mensualités existantes** Kredite, Leasing, Unterhalt crédits, leasing, pension		☐
9	**Darlehensbedarf (Zeile 4 abzüglich 5 bis 7)** **Prêt nécessaire (ligne 4 moins lignes 5 à 7)** daraus folgt der Beleihungsauslauf détermine la quotité		☐
10	**Gewünschte Rate im Monat** **Mensualité visée** ehrlich rechnen — sie läuft Jahrzehnte soyez honnête — c'est pour longtemps		☐

5 · Was das Bundesland an Nebenkosten kostet

Ce que coûte le Land en frais d'acquisition

Rechenbeispiel mit gesetzten Annahmen, kein Angebot. Kaufpreis 400.000 € — dieselbe Immobilie, einmal im günstigsten und einmal im teuersten Bundesland. Exemple chiffré, pas une offre: le même bien à 400 000 €, une fois dans le Land le moins cher, une fois dans le plus cher.

Poste Point	Bayern Bavière	Nordrhein-Westfalen Rhénanie-du-Nord-Westphalie	Unterschied Écart
Kaufpreis Prix d'achat	400.000 €	400.000 €	—

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Allgemeine Orientierung, keine individuelle Finanzierungs-, Rechts- oder Steuerberatung. §34i GewO (privat) · §34c GewO (gewerblich).

Poste Point	Bayern Bavière	Nordrhein-Westfalen Rhénanie-du-Nord-Westphalie	Unterschied Écart
Grunderwerbsteuer Droits de mutation	3,5 %	6,5 %	3 Prozentpunkte 3 points de pourcentage
Notar und Grundbuch Notaire et livre foncier	2 %	2 %	—
Nebenkosten ohne Courtage Frais sans agent	22.000 €	34.000 €	12.000 €
Nebenkosten mit Courtage Frais avec agent	36.280 €	48.280 €	12.000 €

Dieselbe Immobilie, 12.000 € Unterschied — allein durch das Bundesland. Genau deshalb steht in dieser Fassung eine Spanne von 8–15 % und keine feste Zahl. Même bien, même prix, 12 000 € d'écart — uniquement à cause du Land.

Repräsentatives Beispiel nach § 17 PAngV

Exemple représentatif selon § 17 PAngV (règles allemandes d'affichage des prix)

Diese Fassung nennt Zinssätze. Wer mit Zahlen wirbt, die die Kosten eines Immobiliar-Verbraucherdarlehens betreffen, muss ein repräsentatives Beispiel angeben (§ 17 PAngV). Ce document indique un taux débiteur et une mensualité. Qui annonce des chiffres sur le coût d'un crédit immobilier aux consommateurs doit donner un exemple représentatif. Le voici — ni offre ni engagement.

Größe Point	Wert Valeur	Größe Point	Wert Valeur
Nettodarlehensbetrag Montant net du prêt	350.000 €	Monatliche Rate Mensualité	1.750,00 € monatlich
Gebundener Sollzins Taux débiteur fixe	4,00 % p.a., fest (bis 60 % Beleihung)	Effektiver Jahreszins TAEG	4,07 % p.a.
Sollzinsbindung Durée de taux fixe	10 Jahre	Anfängliche Tilgung Amortissement initial	2,0 % anfänglich
Beleihung Quotité de financement (LTV)	60 % des Beleihungswerts	Restschuld am Ende der Bindung Capital restant dû en fin de taux fixe	264.104,28 €
Gesamtbetrag Montant total dû	474.104,28 €	Datenstand Données au	05.10.2026

Annuitätendarlehen, monatliche Zahlweise, keine Bearbeitungsgebühr. Gesamtbetrag = Summe der Raten während der Zinsbindung zuzüglich Restschuld am Ende der Zinsbindung. Zinsband effektiv: bis 60 % Beleihung 4,07 % (Sollzins 4,00 %), Teil zwischen 60 und 70 % Beleihung Sollzins 4,35 %, bei 70 % Beleihung aufgeteilt 4,12 % (Sollzins 4,05 %). Kein Angebot und keine Zusage. Der Zins im Einzelfall hängt von Objekt, Beleihungsauslauf und Bonität ab; über 70 % Beleihungsauslauf und bei anderen Zinsbindungen rechnen wir den Zins im Einzelfall. Quelle: Eigene Bankumfrage Perini, Stand 05.10.2026. Exemple représentatif exigé par la loi allemande sur l'affichage des prix — ni offre ni engagement; votre taux dépend du bien, de la quotité et de votre solvabilité. Les hypothèses et la fourchette de taux ci-dessus s'appliquent.

6 · Die fünf Fehler, die am meisten kosten

Les cinq erreurs les plus coûteuses

- ☐ **Erst unterschreiben, dann fördern**
  Fast jede gescheiterte Förderung ist ein Fehler in der Reihenfolge, nicht im Programm.
  Signer d'abord, demander les aides après. Presque tout échec d'aide est une erreur d'ordre, pas de programme.
- ☐ **Nur den Kaufpreis rechnen und die Nebenkosten vergessen**
  Die Nebenkosten (8–15 %) sind in der Regel aus Eigenkapital zu zahlen.
  Ne budgéter que le prix. Les frais d'acquisition (8–15 %) se paient en règle générale par l'apport.
- ☐ **Unterlagen nachliefern statt vorlegen**
  Jede Rückfrage stellt den Vorgang in der Bank wieder hinten an.
  Fournir les documents sur demande plutôt qu'en amont — chaque question relance la file interne du prêteur.
- ☐ **Zuerst das Objekt reservieren, dann die Finanzierung suchen**
  Erst den Rahmen bestätigen lassen, dann bieten.
  Réserver le bien avant de vérifier le financement. Faites confirmer l'enveloppe, puis faites une offre.
- ☐ **Nur die Hausbank fragen**
  Eine Absage ist eine Aussage über den Prozess dieser Bank, nicht über Ihre Bonität.
  Ne consulter qu'une banque. Un refus juge le processus de ce prêteur, pas votre solvabilité.

7 · Ablauf und Zeitschiene

Déroulement et délais

Schritt Étape	Was passiert Ce qui se passe	Zeitbedarf Durée
Erstgespräch Premier appel	Machbarkeit, Bankauswahl, Förderfähigkeit — kostenlos und unverbindlich faisabilité, choix du prêteur, éligibilité — gratuit	ein Termin un rendez-vous
Unterlagen Documents	Sie liefern, wir sortieren und prüfen vor der Einreichung vous fournissez, nous trions et vérifions avant envoi	Ihr Tempo votre rythme
Bankauswahl und Antrag Choix du prêteur et demande	paralleler Vergleich aus über 650 Häusern; KfW- und Landesprogramme laufen über die finanzierende Bank comparaison parallèle de plus de 650 prêteurs; KfW et aides régionales via la banque prêteuse	wenige Tage quelques jours
Zusage Accord	verbindliches Angebot, dann Beurkundung, Grundschuld, Auszahlung offre ferme, puis acte notarié, dette foncière, déblocage	3 bis 10 Werktage 3 à 10 jours ouvrés

Die Spanne von 3 bis 10 Werktage gilt ab vollständigem Unterlageneingang. Die Zeit geht fast nie bei der Bank verloren, sondern beim Warten auf Unterlagen. Le délai de 3 à 10 jours ouvrés vaut une fois le dossier complet. Le temps se perd rarement à la banque, mais en attendant les documents.

8 · Was wir übernehmen — und wie Sie uns erreichen

Notre rôle — et nous joindre

Wir vergleichen über 650 Banken parallel, prüfen die Selbstauskunft vor der Einreichung, klären die Förderfähigkeit vor der ersten Unterschrift und begleiten Notartermin, Auszahlung und Anschlussfinanzierung. Beratung und Bankvergleich sind kostenlos; vergütet werden wir in der Regel vom finanzierenden Haus, und nur, wenn die Finanzierung zustande kommt. Keine Steuer- und keine Rechtsberatung. Nous comparons 650+ prêteurs en parallèle. Le conseil est gratuit; en règle générale, la banque prêteuse nous paie, et seulement si le financement aboutit. Pas de conseil fiscal ni juridique.

Olga Nikushkina, Immobilienfinanzierungsberaterin, §34i GewO, Vermittlerregister D-W-132-ZUCB-95. Tél. 02151 3293344, olga@perini-financeandproperty.com.Erstgespräch telefonisch oder per Video, kostenlos und unverbindlich. Beratungssprachen Deutsch, Englisch, Französisch, Spanisch und Russisch. Olga Nikushkina, conseillère en crédit immobilier, agréée §34i GewO, registre des intermédiaires D-W-132-ZUCB-95. Tél. +49 2151 3293344, olga@perini-financeandproperty.com. Premier appel par téléphone ou vidéo gratuit et sans engagement. Conseil en allemand, anglais, français, espagnol et russe.

Diese Liste dient der Vorbereitung und ist kein Angebot. Welche Unterlagen eine Bank tatsächlich anfordert, hängt vom Haus und von der Konstellation ab — nicht zutreffende Punkte entfallen einfach. Stand der Checkliste: 10.10.2026. Keine Steuer- oder Rechtsberatung. Cette liste sert à la préparation et n'est pas une offre. Les documents réellement demandés dépendent du prêteur et du cas — points non concernés sont simplement ignorés. Check-list au 10.10.2026. Pas de conseil fiscal ni juridique.