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 · Hypotheekfinanciering Duitsland — alle 58 documenten per groep, met termijnen, kapitaalbehoefteblad en rekenvoorbeeld.

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. Deze checklist volgt de volgorde van een Duitse bank: eerst de persoon, dan het geld, dan het object. Elk punt staat in het Duits en Nederlands, omdat het document dat u moet aanvragen een Duitse naam heeft.

1 · Rahmendaten der Baufinanzierung

Kerngegevens — hypotheek in Duitsland

Größe Punt	Wert Waarde	Woher der Wert stammt Herkomst van de waarde
Beleihung für die beste Kondition LTV voor de beste rente	60 % des Beleihungswerts — nicht des Kaufpreises 60 % van leenwaarde	Der Beleihungswert liegt regelmäßig unter dem Kaufpreis. Die Differenz trägt der Käufer. De leenwaarde ligt doorgaans onder de koopprijs; het verschil draagt de koper.
Beleihung, die möglich ist Haalbare beleningsgraad	bis 100 % des Kaufpreises tot 100 % van de koopprijs	bei sehr guter Bonität darstellbar, dann mit höherer Anfangstilgung bij sterke kredietwaardigheid, dan duurder en met snellere aflossing
Kaufnebenkosten Bijkomende kosten	8–15 % je nach Bundesland und Courtage 8–15 % afhankelijk van deelstaat	Grunderwerbsteuer 3,5 % bis 6,5 % je Bundesland, Notar 1,5 %, Grundbuch 0,5 %, Courtage ab 3,57 % Käuferanteil overdrachtsbel. 3,5 %–6,5 % per deelstaat, notaris 1,5 %, kadaster 0,5 %, makelaar v.a. 3,57 % koper
Zinsbindung Rentevastperiode	5 / 10 / 15 / 20 Jahre jaar	bei hoher Beleihung 15 Jahre und mehr binden bij hoge beleningsgraad 15 jaar of meer vastzetten
Sondertilgung Extra aflossing	5 % p. a.	steht im Vertrag, ist nicht selbstverständlich — vor der Unterschrift prüfen contractbepaling, niet vanzelfsprekend — toets vóór tekenen
Tilgungsform Aflossingsvorm	Annuitätendarlehen annuïtair	gleichbleibende Rate aus Zins und Tilgung über die Zinsbindung constante termijn van rente en aflossing gedurende de rentevaste periode
Zinsband Sollzinsbindung 10 Jahre Renteband, 10 jaar vast	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 effectieve jaarrente, tot 60 % LTV 4,07 % (debetrente 4,00 %), deel tussen 60 en 70 % LTV debetrente 4,35 %, bij 70 % LTV gesplitst 4,12 % (debetrente 4,05 %)
Bankpartner im Vergleich Bankvergelijking	über 650 meer dan 650	Plattform-Anbindungen Prohyp, Baufinex, Forum, ABACUS und Hyposmart bereikt via onze platformkoppelingen

Kein Wert in dieser Tabelle ist eine Zusage. Was Ihre Bank am Ende anbietet, hängt von Objekt, Beleihungsauslauf, Zinsbindung und Bonität ab. Deze cijfers zijn geen aanbod.

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Algemene oriëntatie, geen individueel financierings-, juridisch of fiscaal advies. §34i GewO (particulier) · §34c GewO (zakelijk).

2 · Alle 58 Unterlagen — nach Gruppen sortiert

Alle 58 documenten — per groep

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. Niets hiervan zit achter een formulier. Punten die niet voor u gelden, vervallen.

Identifikation

Identificatie

Der Block, der ohne Nachfrage vollständig sein kann — und deshalb als Erstes fertig sein sollte. · Het blok dat u vandaag kunt afronden.

- ☐ **Personalausweis oder Reisepass, Kopien beider Seiten**
  ID-kaart of paspoort, kopie beide zijden
  Woher / Herkomst: eigene Unterlagen · *eigen documenten*
- ☐ **Bei Nicht-EU-Bürgern: Aufenthaltstitel mit Befristung**
  Niet-EU: verblijfsvergunning met einddatum
  Woher / Herkomst: Ausländerbehörde, meist schon in Ihren Unterlagen · *vreemdelingendienst, meestal al in uw dossier*
- ☐ **Aktuelle Meldebescheinigung**
  Actueel bewijs van inschrijving
  Woher / Herkomst: Bürgeramt bzw. Einwohnermeldeamt · *afdeling burgerzaken*
- ☐ **Ehevertrag oder Scheidungsurteil, falls zutreffend**
  Eventueel huwelijkscontract of scheidingsvonnis
  Woher / Herkomst: Notar bzw. Familiengericht, meist in Ihren Unterlagen · *notaris of rechtbank, meestal in uw dossier*
- ☐ **Bei Trennung: notarielle Trennungsvereinbarung und Unterhaltsregelung, falls zutreffend**
  Bij scheiding: notarieel convenant en alimentatieregeling, indien van toepassing
  Woher / Herkomst: Notar bzw. Anwalt · *notaris/advocaat*

Einkommensnachweise

Inkomensbewijs

Die Bank rechnet mit dem, was regelmäßig und belegt ist. Sonderzahlungen zählen mit, wenn sie über zwölf Monate dokumentiert sind. · Aangetoonde bonus telt mee.

- ☐ **Die letzten drei Gehaltsabrechnungen plus die Dezember-Abrechnung des Vorjahres**
  Laatste drie loonstroken en die van december vorig jaar
  Woher / Herkomst: Arbeitgeber bzw. Lohnbüro · *werkgever of salarisbureau*
- ☐ **Letzte Lohnsteuerbescheinigung**
  Laatste jaaropgaaf loonbelasting (Lohnsteuerbescheinigung)
  Woher / Herkomst: Arbeitgeber — auch im ELSTER-Konto abrufbar · *uw werkgever — ook beschikbaar in uw ELSTER-account*
- ☐ **Arbeitsvertrag — bei befristetem Arbeitsverhältnis Pflicht**
  Arbeidsovereenkomst — verplicht bij tijdelijk contract
  Woher / Herkomst: eigene Unterlagen oder Personalabteilung · *uw dossier of personeelszaken*
- ☐ **Letzter Einkommensteuerbescheid und die Steuererklärung dazu**
  Laatste aanslag inkomstenbelasting en de aangifte daarbij
  Woher / Herkomst: Finanzamt bzw. Steuerberater · *fiscus of fiscalist*
- ☐ **Sämtliche Steuerunterlagen — Steuererklärungen und Steuerbescheide — aus allen Ländern, in denen Sie steuerpflichtig sind**
  Alle belastingdocumenten — aangiften en aanslagen — uit elk land waar u belastingplichtig bent
  Woher / Herkomst: Finanzbehörden der jeweiligen Länder bzw. Steuerberater · *belastingautoriteiten per land of fiscalist*
- ☐ **Bei Beamten: Urkunde über die Ernennung auf Lebenszeit**
  Ambtenaren: bewijs van vaste aanstelling
  Woher / Herkomst: Dienstherr bzw. Personalstelle · *overheidswerkgever of HR*
- ☐ **Bei Rentnern und Pensionären: aktueller Renten- oder Versorgungsbezugsbescheid (DRV, Versorgungswerk, Beamtenversorgung, Betriebsrente, private Rente)**
  Gepensioneerden: actueel pensioen- of ambtenarenpensioenbericht (wettelijk, beroepsregeling, ambtenaren, bedrijf, particulier)
  Woher / Herkomst: Rentenversicherung, Versorgungswerk bzw. Versorgungsträger · *pensioenverzekeraar, beroepsfonds of pensioenuitvoerder*

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Algemene oriëntatie, geen individueel financierings-, juridisch of fiscaal advies. §34i GewO (particulier) · §34c GewO (zakelijk).

- [ ] **Aktuelle Renteninformation, wenn die Laufzeit in den Ruhestand reicht**
  Actueel pensioenoverzicht als de looptijd doorloopt tot na pensionering
  Woher / Herkomst: Deutsche Rentenversicherung · *Duitse pensioenverzekering (DRV)*
- [ ] **Bei Elterngeld oder Kindergeld: aktueller Bewilligungsbescheid**
  Ouderschapsgeld/kinderbijslag: actueel besluit
  Woher / Herkomst: Elterngeldstelle bzw. Familienkasse · *instantie voor ouderschapsgeld of kinderbijslag*

Vermögen und Eigenkapital

Bezit en inbreng

Gefragt ist nicht nur die Höhe, sondern die Herkunft: Bei größeren Beträgen wird die Kette geprüft. · Naast het bedrag — de herkomst.

- [ ] **Eigenkapitalnachweis: Konto- und Depotauszüge, höchstens vier Wochen alt**
  Bewijs eigen vermogen: rekening- en depotafschriften, maximaal vier weken oud
  Woher / Herkomst: Ihre Bank bzw. das Online-Banking · *uw bank of online bankieren*
- [ ] **Bausparvertrag-Kontoauszug, falls vorhanden**
  Eventueel afschrift bouwspaarrekening
  Woher / Herkomst: Bausparkasse · *bouwspaarkas*
- [ ] **Rückkaufswert-Bescheinigung der Lebensversicherung, falls sie eingesetzt wird**
  Opgave afkoopwaarde levensverzekering, als die wordt ingezet
  Woher / Herkomst: Lebensversicherer · *verzekeraar*
- [ ] **Schenkungserklärung von Verwandten, falls das Eigenkapital aus der Familie kommt**
  Schenkingsverklaring, als het eigen vermogen van familie komt
  Woher / Herkomst: die Schenkenden, schriftlich und unterschrieben · *schenkers, schriftelijk, getekend*
- [ ] **SCHUFA-Auskunft oder Bonitätsnachweis, sofern die Bank ihn anfordert**
  SCHUFA-/kredietrapport, als de bank erom vraagt
  Woher / Herkomst: SCHUFA — die Datenkopie nach Art. 15 DSGVO ist kostenlos · *SCHUFA — datakopie volgens art. 15 AVG is gratis*
- [ ] **Förderzusage der KfW inklusive Tilgungszuschuss, falls bereits vorhanden**
  KfW-subsidietoezegging met aflossingstoelage, indien al afgegeven
  Woher / Herkomst: finanzierende Bank bzw. KfW · *financier of KfW*

Bestehende Verbindlichkeiten

Bestaande schulden

Alles, was monatlich abgeht, mindert den Spielraum. Verschwiegene Raten tauchen ohnehin in der Bonitätsauskunft auf. · Elke maandlast verkleint de ruimte.

- [ ] **Kredit- und Leasingverträge mit aktuellem Saldo**
  Lening- en leasecontracten met actueel saldo
  Woher / Herkomst: eigene Unterlagen, aktueller Saldo beim Kreditgeber · *uw dossier; actueel saldo van de kredietgever*
- [ ] **Übernommene Bürgschaften und private Darlehen: Vertragskopie mit aktuellem Stand**
  Uw borgstellingen en onderhandse leningen: kopie van de overeenkomst met actueel saldo
  Woher / Herkomst: eigene Unterlagen bzw. Darlehensgeber · *uw dossier of de geldverstrekker*
- [ ] **Bei weiteren Immobiliendarlehen: Darlehensverträge und die letzten Jahreskontoauszüge**
  Overige vastgoedleningen: leningcontracten en laatste jaaroverzichten
  Woher / Herkomst: eigene Unterlagen, Jahreskontoauszüge von der Bank · *uw dossier; jaaroverzichten van de bank*
- [ ] **Unterhaltstitel, falls zutreffend**
  Eventuele alimentatiebeschikking
  Woher / Herkomst: Familiengericht, Jugendamt oder Notar · *rechtbank, jeugdzorg of notaris*
- [ ] **Beitragsrechnung der Krankenversicherung**
  Premieoverzicht zorgverzekering
  Woher / Herkomst: Krankenversicherung · *ziekenfonds*

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Algemene oriëntatie, geen individueel financierings-, juridisch of fiscaal advies. §34i GewO (particulier) · §34c GewO (zakelijk).

Zusätzlich für Selbstständige und Freiberufler

Aanvullend voor zelfstandigen

Drei Jahre Historie sind der Regelfall; eine kürzere ist kein Ausschluss, aber ein Thema für die Bankauswahl. · Drie jaar historie is de norm.

- ☐ **Steuerbescheide der letzten drei Jahre**
  Belastingaanslagen, laatste drie jaar
  Woher / Herkomst: Finanzamt bzw. Steuerberater · *fiscus of fiscalist*
- ☐ **Bilanzen oder Einnahmen-Überschuss-Rechnungen der letzten drei Jahre**
  Balansen of inkomsten-uitgavenrekeningen van de laatste drie jaar
  Woher / Herkomst: Steuerberater · *fiscalist*
- ☐ **Aktuelle BWA mit Summen- und Saldenliste — ab Juli der Jahresabschluss**
  Actuele BWA met proefbalans — vanaf juli de jaarrekening
  Woher / Herkomst: Steuerberater · *fiscalist*
- ☐ **Gewerbeanmeldung oder Eintrag in der Handwerksrolle**
  Bedrijfsaanmelding of ambachtsinschrijving
  Woher / Herkomst: Gewerbeamt bzw. Handwerkskammer · *bedrijvenloket of ambachtskamer*
- ☐ **Bei geschäftsführenden Gesellschaftern: Gesellschaftsvertrag und aktueller Handelsregisterauszug**
  Directeur-aandeelhouders: statuten en actueel uittreksel handelsregister
  Woher / Herkomst: Gesellschaftsunterlagen, Auszug aus dem Handelsregister · *bedrijfsdossier, uittreksel handelsregister*
- ☐ **Bei mehreren Firmen oder Beteiligungen: Übersicht der Beteiligungen (Verflechtungsübersicht)**
  Bij meerdere bedrijven of deelnemingen: overzicht van de deelnemingen (structuurschema)
  Woher / Herkomst: Steuerberater · *uw fiscalist*

Objekt-Unterlagen, sobald die Immobilie gefunden ist

Objectstukken, zodra een object is gevonden

Ab hier bewertet die Bank nicht mehr Sie, sondern die Sicherheit. · Vanaf hier beoordeelt de bank het onderpand, niet u.

- ☐ **Kaufvertrag — für die Vorprüfung reicht der Entwurf**
  Koopovereenkomst — concept volstaat voor de voortoets
  Woher / Herkomst: Notar · *notaris*
- ☐ **Aktueller Grundbuchauszug, höchstens drei Monate alt**
  Actueel kadasteruittreksel, maximaal drie maanden oud
  Woher / Herkomst: Verkäufer, Notar oder Grundbuchamt · *verkoper, notaris of kadaster*
- ☐ **Flurkarte oder Lageplan**
  Kadasterkaart/situatieplan
  Woher / Herkomst: Katasteramt bzw. Vermessungsamt · *kadaster of landmeetdienst*
- ☐ **Wohnflächenberechnung**
  Berekening woonoppervlak
  Woher / Herkomst: Verkäufer, Hausverwaltung, Bauträger oder Architekt · *verkoper, beheerder, ontwikkelaar of architect*
- ☐ **Grundrisse und Bauzeichnungen mit Maßangaben**
  Plattegronden en bouwtekeningen met maatvoering
  Woher / Herkomst: Verkäufer, Bauträger, Architekt oder Bauamt · *verkoper, ontwikkelaar, architect of bouwtoezicht*
- ☐ **Schnittzeichnung mit Maßangaben, bei Häusern**
  Doorsnedetekening met maatvoering, bij huizen
  Woher / Herkomst: Architekt, Bauträger oder Bauamt · *architect, ontwikkelaar of bouwtoezicht*
- ☐ **Berechnung des umbauten Raums (Kubatur), nicht bei Eigentumswohnungen**
  Berekening van de bruto inhoud (kubatuur), niet bij appartementen
  Woher / Herkomst: Architekt oder Bauträger · *architect/ontwikkelaar*
- ☐ **Aktuelle Objektfotos: außen vorne, seitlich, hinten sowie innen**
  Actuele objectfoto's: voorzijde, zijkant, achterzijde, interieur
  Woher / Herkomst: selbst aufnehmen oder vom Makler · *zelf maken of via de makelaar*
- ☐ **Energieausweis — beim Verkauf seit 2014 Pflicht**
  Energielabel — verplicht bij verkoop sinds 2014
  Woher / Herkomst: Verkäufer bzw. Makler · *verkoper/makelaar*

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Algemene oriëntatie, geen individueel financierings-, juridisch of fiscaal advies. §34i GewO (particulier) · §34c GewO (zakelijk).

- [ ] **Teilungserklärung, nur bei Eigentumswohnung und Mehrfamilienhaus**
  Splitsingsakte, alleen bij appartementen en meergezinshuizen
  Woher / Herkomst: Hausverwaltung, Verkäufer oder Grundbuchamt · *beheerder, verkoper of kadaster*
- [ ] **Bei Eigentumswohnung: aktueller Wirtschaftsplan oder letzte Hausgeldabrechnung**
  Appartement: actuele begroting of laatste servicekostenafrekening van de VvE
  Woher / Herkomst: Hausverwaltung bzw. Verkäufer · *beheerder of de verkoper*
- [ ] **Gebäudeversicherungsschein bei bestehendem Objekt**
  Opstalverzekeringspolis bij een bestaand object
  Woher / Herkomst: Verkäufer bzw. Gebäudeversicherer · *verkoper/opstalverzekeraar*
- [ ] **Baubeschreibung und Baugenehmigung, nur bei Neubau**
  Bouwbeschrijving en -vergunning, alleen nieuwbouw
  Woher / Herkomst: Bauträger, Architekt bzw. Bauamt · *ontwikkelaar, architect of bouwtoezicht*
- [ ] **Bei Grundstückskauf: Bebauungsplan, Auszug aus dem Baulastenverzeichnis und Aufstellung der Erschließungskosten**
  Bij koop van een kavel: bestemmingsplan, uittreksel uit het register van bouwlasten en overzicht van de ontsluitingskosten
  Woher / Herkomst: Bauamt bzw. Gemeinde · *bouwtoezicht of gemeente*
- [ ] **Bau- oder Werkvertrag mit Zahlungsplan, nur bei Neubau — für die Vorprüfung reicht der Entwurf**
  Aannemingsovereenkomst met betalingsschema, alleen nieuwbouw — concept volstaat voor de voortoets
  Woher / Herkomst: Bauträger bzw. Bauunternehmen · *ontwikkelaar of bouwbedrijf*
- [ ] **Bei Neubau: Nachweis der Feuer-Rohbauversicherung und der Bauherrenhaftpflicht**
  Nieuwbouw: bewijs van brandverzekering tijdens de bouw en bouwaansprakelijkheidsverzekering
  Woher / Herkomst: Ihr Versicherer · *verzekeraar*
- [ ] **Kostenaufstellung nach Gewerken oder Kostenvoranschläge, bei Neubau, Umbau oder Modernisierung**
  Kostenspecificatie per bouwonderdeel of offertes, bij nieuwbouw, verbouw of modernisering
  Woher / Herkomst: Architekt, Angebote der Handwerker oder eigene Aufstellung · *architect, aannemersoffertes of eigen lijst*
- [ ] **Aufstellung der geplanten Eigenleistungen, getrennt nach Material und Arbeitszeit — nur wenn Sie selbst mitbauen**
  Lijst van geplande eigen werkzaamheden, gesplitst in materiaal en arbeid — alleen als u zelf een deel uitvoert
  Woher / Herkomst: eigene Aufstellung, unterschrieben · *eigen lijst, getekend*
- [ ] **Aufstellung der bisherigen Modernisierungen mit Jahr, bei Bestandsobjekten**
  Lijst van eerdere moderniseringen met jaar, bij bestaande bouw
  Woher / Herkomst: Verkäufer oder eigene Aufstellung mit Rechnungen · *verkoper of eigen lijst met facturen*
- [ ] **Erbbaurechtsvertrag, nur bei Objekten im Erbbaurecht**
  Erfpachtovereenkomst, alleen bij erfpachtobjecten
  Woher / Herkomst: Verkäufer, Notar oder Grundbuchamt · *verkoper, notaris of kadaster*
- [ ] **Verkaufsprospekt oder Exposé, falls vorhanden**
  Eventuele verkoopfolder of advertentie
  Woher / Herkomst: Makler oder Verkäufer · *makelaar/verkoper*

Bei Vermietung

Bij verhuur

Mieteinnahmen werden angerechnet, aber nicht in voller Höhe. · Huur telt mee, niet volledig.

- [ ] **Bestehende Mietverträge und die Mieteingänge der letzten drei Monate**
  Lopende huurcontracten en ontvangen huur van de laatste drie maanden
  Woher / Herkomst: Verkäufer bzw. eigene Kontoauszüge · *verkoper of eigen bankafschriften*
- [ ] **Bei Neubau: die zu erwartende Miete nach Mietspiegel**
  Nieuwbouw: verwachte huur volgens lokale huurspiegel
  Woher / Herkomst: Mietspiegel der Gemeinde · *huurspiegel*

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Algemene oriëntatie, geen individueel financierings-, juridisch of fiscaal advies. §34i GewO (particulier) · §34c GewO (zakelijk).

Bei Umschuldung und Anschlussfinanzierung

Oversluiten en vervolgfinanciering

Der Wechsel gehört rund drei Jahre vor Ablauf der Zinsbindung geprüft — dann ist ein Forward-Darlehen noch möglich. · Toets circa drie jaar vóór einde rentevaste periode.

- ☐ **Bestehender Darlehensvertrag, vollständig**
  Het volledige lopende leningcontract
  Woher / Herkomst: eigene Unterlagen · *eigen documenten*
- ☐ **Die letzten zwei Jahreskontoauszüge der bestehenden Bank**
  De laatste twee jaaroverzichten van de huidige bank
  Woher / Herkomst: bisherige Bank · *huidige bank*
- ☐ **Restschuldbescheinigung**
  Restschuldverklaring
  Woher / Herkomst: bisherige Bank · *huidige bank*
- ☐ **Grundschuldbestellungsurkunde der bisherigen Bank**
  Grondschuldakte van de huidige bank
  Woher / Herkomst: eigene Unterlagen, Notar oder bisherige Bank · *uw dossier, notaris of huidige bank*

3 · Fristen und Haltbarkeiten — daran scheitern die meisten Mappen

Termijnen en geldigheid — vaakste struikelblok

Eine Unterlage, die zu alt ist, zählt wie eine fehlende. Diese fünf haben ein Verfallsdatum: Een verouderd document telt als ontbrekend. Deze vijf verlopen.

Unterlage Document	Was die Bank verlangt Wat is vereist	Warum Reden
Eigenkapitalnachweis Eigen vermogen	Eigenkapitalnachweis: Konto- und Depotauszüge, höchstens vier Wochen alt Bewijs eigen vermogen: rekening- en depotafschriften, maximaal vier weken oud	die Bank will den heutigen Stand sehen, nicht den vom Quartalsende de bank wil het saldo van nu, niet van eind kwartaal
Grundbuchauszug Kadasteruittreksel	Aktueller Grundbuchauszug, höchstens drei Monate alt Actueel kadasteruittreksel, maximaal drie maanden oud	Lasten in Abteilung II und III ändern die Bewertung lasten veranderen de waardering
Gehaltsabrechnungen Loonstrook	Die letzten drei Gehaltsabrechnungen plus die Dezember-Abrechnung des Vorjahres Laatste drie loonstroken en die van december vorig jaar	die Dezember-Abrechnung weist die Jahressumme inklusive Sonderzahlungen aus de decemberstrook toont het jaartotaal inclusief bonussen
Jahresabschluss bei Selbstständigen Jaarrekening, zelfstandigen	Aktuelle BWA mit Summen- und Saldenliste — ab Juli der Jahresabschluss Actuele BWA met proefbalans — vanaf juli de jaarrekening	ab der Jahresmitte reicht die BWA allein nicht mehr vanaf medio jaar volstaat alleen de tussenrapportage niet
Förderzusage der KfW KfW-toezegging	Förderzusage der KfW inklusive Tilgungszuschuss, falls bereits vorhanden KfW-subsidietoezegging met aflossingstoelage, indien al afgegeven	der Antrag muss VOR dem Vorhabensbeginn stehen — danach ist die Förderfähigkeit weg de aanvraag moet aan de projectstart voorafgaan

> 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. Eerst tekenen, later aanvragen — en het goedkoopste financieringsdeel is voorgoed weg.

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Algemene oriëntatie, geen individueel financierings-, juridisch of fiscaal advies. §34i GewO (particulier) · §34c GewO (zakelijk).

4 · Ihr Rahmen — Zahlen eintragen, Belege abhaken

Uw cijfers — invullen, daarna bewijs afvinken

Nr. Nr.	Position Punt	Ihr Betrag Uw bedrag	Beleg Bewijs
1	**Kaufpreis der Immobilie** **Koopprijs** ohne Nebenkosten und ohne Modernisierung zonder bijkomende kosten en renovatie		☐
2	**Kaufnebenkosten** **Bijkomende kosten** 8–15 % des Kaufpreises, je nach Bundesland und Courtage in de regel uit eigen vermogen		☐
3	**Modernisierung und Einrichtung** **Renovatie en inrichting** mit Angeboten belegen, nicht schätzen onderbouw met offertes		☐
4	**Gesamtkosten (Zeile 1 bis 3)** **Totaal (regels 1 tot 3)** die Bezugsgröße, über die die Bank spricht het bedrag waarover de bank praat		☐
5	**Eigenkapital: Konten und Depots** **Inbreng: rekeningen en depots** frei verfügbar, nicht als Reserve verplant vrij beschikbaar, niet bestemd		☐
6	**Eigenkapital: Bausparen und Lebensversicherung** **Inbreng: bouwsparen, levensverzekering** mit Rückkaufswert bzw. Kontostand met afkoopwaarde of saldo		☐
7	**Eigenkapital aus der Familie** **Inbreng familie** Schenkungserklärung beilegen schenkingsverklaring erbij		☐
8	**Bestehende Raten je Monat** **Bestaande maandlasten** Kredite, Leasing, Unterhalt krediet, lease, alimentatie		☐
9	**Darlehensbedarf (Zeile 4 abzüglich 5 bis 7)** **Benodigde lening (regel 4 min 5 tot 7)** daraus folgt der Beleihungsauslauf dit bepaalt de beleningsgraad		☐
10	**Gewünschte Rate im Monat** **Gewenste maandlast** ehrlich rechnen — sie läuft Jahrzehnte wees eerlijk — loopt decennia		☐

5 · Was das Bundesland an Nebenkosten kostet

Bijkomende kosten per deelstaat

Rechenbeispiel mit gesetzten Annahmen, kein Angebot. Kaufpreis 400.000 € — dieselbe Immobilie, einmal im günstigsten und einmal im teuersten Bundesland. Rekenvoorbeeld, geen aanbod: hetzelfde object van 400.000 €, eenmaal in de goedkoopste en eenmaal in de duurste deelstaat.

Position Punt	Bayern Beieren	Nordrhein-Westfalen Noordrijn-Westfalen	Unterschied Verschil
Kaufpreis Koopprijs	400.000 €	400.000 €	—

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Algemene oriëntatie, geen individueel financierings-, juridisch of fiscaal advies. §34i GewO (particulier) · §34c GewO (zakelijk).

Position Punt	Bayern Beieren	Nordrhein-Westfalen Noordrijn-Westfalen	Unterschied Verschil
Grunderwerbsteuer Overdrachtsbel.	3,5 %	6,5 %	3 Prozentpunkte 3 procentpunten
Notar und Grundbuch Notaris en kadaster	2 %	2 %	—
Nebenkosten ohne Courtage Kosten zonder makelaar	22.000 €	34.000 €	12.000 €
Nebenkosten mit Courtage Kosten incl. makelaar	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. Zelfde object, zelfde prijs, 12.000 € verschil — puur door de deelstaat.

Repräsentatives Beispiel nach § 17 PAngV

Representatief voorbeeld volgens § 17 PAngV (Duitse prijsregels)

Diese Fassung nennt Zinssätze. Wer mit Zahlen wirbt, die die Kosten eines Immobiliar-Verbraucherdarlehens betreffen, muss ein repräsentatives Beispiel angeben (§ 17 PAngV). Dit document noemt een debetrente en een maandtermijn. Wie reclame maakt met cijfers over de kosten van een consumentenhypotheek, moet een representatief voorbeeld geven. Hier is het — het is geen aanbod en geen toezegging.

Größe Punt	Wert Waarde	Größe Punt	Wert Waarde
Nettodarlehensbetrag Nettoleenbedrag	350.000 €	Monatliche Rate Maandtermijn	1.750,00 € monatlich
Gebundener Sollzins Vaste debetrente	4,00 % p.a., fest (bis 60 % Beleihung)	Effektiver Jahreszins Effectieve jaarrente	4,07 % p.a.
Sollzinsbindung Rentevastperiode	10 Jahre	Anfängliche Tilgung Aanvangsaflossing	2,0 % anfänglich
Beleihung Belening	60 % des Beleihungswerts	Restschuld am Ende der Bindung Restschuld aan einde rentevaste periode	264.104,28 €
Gesamtbetrag Totaal te betalen	474.104,28 €	Datenstand Stand per	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. Bovenstaande uitgangspunten en renteband gelden. Dit is een representatief voorbeeld dat de Duitse prijsaanduidingswet voorschrijft — geen aanbod en geen toezegging; de rente die u krijgt hangt af van het object, de beleningsgraad en uw kredietwaardigheid.

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Algemene oriëntatie, geen individueel financierings-, juridisch of fiscaal advies. §34i GewO (particulier) · §34c GewO (zakelijk).

6 · Die fünf Fehler, die am meisten kosten

De vijf duurste fouten

- ☐ **Erst unterschreiben, dann fördern**
  Fast jede gescheiterte Förderung ist ein Fehler in der Reihenfolge, nicht im Programm.
  Eerst tekenen, later subsidie aanvragen. Bijna elke mislukte subsidie is een volgordefout, geen programmafout.
- ☐ **Nur den Kaufpreis rechnen und die Nebenkosten vergessen**
  Die Nebenkosten (8–15 %) sind in der Regel aus Eigenkapital zu zahlen.
  Alleen de koopprijs begroten. De bijkomende kosten (8–15 %) komen doorgaans uit eigen vermogen.
- ☐ **Unterlagen nachliefern statt vorlegen**
  Jede Rückfrage stellt den Vorgang in der Bank wieder hinten an.
  Documenten pas op verzoek leveren, niet vooraf — elke vraag herstart de interne wachtrij van de bank.
- ☐ **Zuerst das Objekt reservieren, dann die Finanzierung suchen**
  Erst den Rahmen bestätigen lassen, dann bieten.
  Object reserveren vóór de financiering is getoetst. Laat eerst het kader bevestigen, bied dan.
- ☐ **Nur die Hausbank fragen**
  Eine Absage ist eine Aussage über den Prozess dieser Bank, nicht über Ihre Bonität.
  Maar één bank vragen. Een nee zegt iets over het proces van die bank, niet over uw kredietwaardigheid.

7 · Ablauf und Zeitschiene

Proces en tijdlijn

Schritt Stap	Was passiert Wat gebeurt er	Zeitbedarf Tijd
Erstgespräch Intake	Machbarkeit, Bankauswahl, Förderfähigkeit — kostenlos und unverbindlich haalbaarheid, bankkeuze, subsidiegeschiktheid — kosteloos	ein Termin één afspraak
Unterlagen Stukken	Sie liefern, wir sortieren und prüfen vor der Einreichung u levert, wij ordenen en toetsen vóór indiening	Ihr Tempo uw tempo
Bankauswahl und Antrag Bankkeuze en aanvraag	paralleler Vergleich aus über 650 Häusern; KfW- und Landesprogramme laufen über die finanzierende Bank parallelle vergelijking van meer dan 650 banken; KfW- en deelstaatprogramma's lopen via de bank	wenige Tage paar dagen
Zusage Toezegging	verbindliches Angebot, dann Beurkundung, Grundschuld, Auszahlung bindend aanbod, notariële akte, grondschuld, uitbetaling	3 bis 10 Werktage 3 tot 10 werkdagen

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. De 3 tot 10 werkdagen gelden zodra de documenten compleet zijn. Tijd gaat bijna nooit bij de bank verloren, maar bij het wachten op stukken.

8 · Was wir übernehmen — und wie Sie uns erreichen

Wat wij doen — zo bereikt u ons

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. We vergelijken 650+ banken parallel. Advies gratis; de bank betaalt ons in de regel, en alleen als de financiering tot stand komt. Geen fiscaal/juridisch advies.

Olga Nikushkina, Immobilienfinanzierungsberaterin, §34i GewO, Vermittlerregister D-W-132-ZUCB-95. Tel. 02151 3293344, olga@perini-financeandproperty.com. Erstgespräch telefonisch oder per Video, kostenlos und unverbindlich. Beratungssprachen Deutsch, Englisch, Französisch, Spanisch und Russisch. Olga Nikushkina, hypotheekadviseur, vergunning volgens §34i GewO, bemiddelaarsregister D-W-132-ZUCB-95. Tel. +49 2151 3293344, olga@perini-financeandproperty.com. Een eerste gesprek per telefoon of video is gratis en vrijblijvend. Advies in het Duits, Engels, Frans, Spaans en Russisch.

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. Deze lijst dient ter voorbereiding en is geen aanbod. Welke stukken een bank echt opvraagt, hangt af van bank en geval — punten die niet gelden, vervallen. Checklist per 10 oktober 2026. Geen fiscaal of juridisch advies.

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Algemene oriëntatie, geen individueel financierings-, juridisch of fiscaal advies. §34i GewO (particulier) · §34c GewO (zakelijk).