

Unterlagen für die Baufinanzierung in Deutschland — Arbeitsfassung 2026

Alle 58 Unterlagen nach Gruppen, mit Fristen, Kapitalbedarfsblatt und Modellrechnung. Zum Ausfüllen und Abhaken. Stand 09.10.2026 · Hypotheekfinanciering Duitsland — alle 58 documenten per groep, met termijnen, een kapitaalbehoefteoverzicht en een uitgewerkt voorbeeld.

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 waarin een Duitse geldverstrekker werkt: eerst de persoon, dan het geld, dan het object. Elk punt staat in het Duits en Engels, omdat het document dat u moet aanvragen een Duitse naam heeft.

1 · Rahmendaten der Baufinanzierung

Kerngegevens — hypotheekfinanciering Duitsland

Größe Punt	Wert Waarde	Woher der Wert stammt Herkomst van de waarde
Beleihung für die beste Kondition Beste rente bij beleningsgraad	80 % des Beleihungswerts — nicht des Kaufpreises	Der Beleihungswert liegt regelmäßig unter dem Kaufpreis. Die Differenz trägt der Käufer. De beleenwaarde (Beleihungswert) ligt doorgaans onder de koopprijs; het verschil draagt de koper.
Beleihung, die möglich ist Haalbare financieringsquote	bis 100 % des Kaufpreises tot 100 % van de koopprijs	bei sehr guter Bonität darstellbar, dann mit Zinsaufschlag und höherer Anfangstilgung mogelijk bij sterke kredietwaardigheid, dan met hogere rente en snellere aflossing
Kaufnebenkosten Bijkomende kosten bij aankoop	8–15 % je nach Bundesland und Courtage 8–15 % afhankelijk van de deelstaat	Grunderwerbsteuer 3,5 % bis 6,5 % je Bundesland, Notar 1,5 %, Grundbuch 0,5 %, Courtage ab 3,57 % Käuferanteil overdrachtsbelasting 3,5 %–6,5 % per deelstaat, notaris 1,5 %, kadaster 0,5 %, makelaar vanaf 3,57 % aandeel koper
Zinsbindung Rentevaste periode	5 / 10 / 15 / 20 Jahre jaar	bei hoher Beleihung 15 Jahre und mehr binden bij een hoge financieringsquote: 15 jaar of langer vastzetten
Sondertilgung Extra aflossing	5 % p. a.	steht im Vertrag, ist nicht selbstverständlich — vor der Unterschrift prüfen dit is een contractbepaling, geen vanzelfsprekendheid — controleer dit vóór ondertekening
Tilgungsform Aflossingsvorm	Annuitätendarlehen annuïteitenlening	gleichbleibende Rate aus Zins und Tilgung über die Zinsbindung constante termijn van rente en aflossing gedurende de rentevaste periode
Zinsband Sollzinsbindung 10 Jahre Rentebandbreedte, 10 jaar vast	4,07–4,18 %	effektiv, bis 50 % Beleihung 4,07 % (Sollzins 4,00 %), Teil zwischen 50 und 70 % Beleihung Sollzins 4,35 %, bei 70 % Beleihung aufgeteilt 4,18 % (Sollzins 4,10 %) · siehe repräsentatives Beispiel effectieve jaarrente, tot 50 % LTV 4,07 % (debetrente 4,00 %), deel tussen 50 en 70 % LTV debetrente 4,35 %, bij 70 % LTV gesplitst 4,18 % (debetrente 4,10 %)
Bankpartner im Vergleich Vergeleken geldverstrekkers	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. Geen van deze cijfers is een aanbod.

2 · Alle 58 Unterlagen — nach Gruppen sortiert

Alle 58 documenten — gesorteerd 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 op uw situatie van toepassing zijn, vervallen gewoon.

Identifikation

Identificatie

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

☐	Personalausweis oder Reisepass, Kopien beider Seiten Identiteitskaart of paspoort, kopie van beide zijden Woher / Where from: eigene Unterlagen · uw eigen documenten
☐	Bei Nicht-EU-Bürgern: Aufenthaltstitel mit Befristung Niet-EU-burgers: verblijfsvergunning met einddatum Woher / Where from: Ausländerbehörde, meist schon in Ihren Unterlagen · vreemdelingendienst, meestal al in uw dossier
☐	Aktuelle Meldebescheinigung Actuele meldingsbevestiging (inschrijving bevolkingsregister) Woher / Where from: Bürgeramt bzw. Einwohnermeldeamt · gemeentelijke meldingsinstantie
☐	Ehevertrag oder Scheidungsurteil, falls zutreffend Huwelijkscontract of scheidingsvonnis, indien van toepassing Woher / Where from: Notar bzw. Familiengericht, meist in Ihren Unterlagen · notaris of familierechtbank, meestal al in uw dossier
☐	Bei Trennung: notarielle Trennungsvereinbarung und Unterhaltsregelung, falls zutreffend Bij scheiding van tafel en bed: notarieel vastgelegde scheidingsovereenkomst en alimentatieregeling, indien van toepassing Woher / Where from: Notar bzw. Anwalt · notaris of advocaat

Einkommensnachweise

Inkomensbewijzen

Die Bank rechnet mit dem, was regelmäßig und belegt ist. Sonderzahlungen zählen mit, wenn sie über zwölf Monate dokumentiert sind. · Bonussen tellen mee als ze gedocumenteerd zijn.

☐	Die letzten drei Gehaltsabrechnungen plus die Dezember-Abrechnung des Vorjahres Laatste drie loonstroken plus de decemberloonstrook van het voorgaande jaar Woher / Where from: Arbeitgeber bzw. Lohnbüro · werkgever of salarisadministratie
☐	Letzte Lohnsteuerbescheinigung Latest annual wage tax certificate (Lohnsteuerbescheinigung) Woher / Where from: Arbeitgeber — auch im ELSTER-Konto abrufbar · uw werkgever — ook beschikbaar in uw ELSTER-account
☐	Arbeitsvertrag — bei befristetem Arbeitsverhältnis Pflicht Arbeidsovereenkomst — verplicht bij contracten voor bepaalde tijd Woher / Where from: eigene Unterlagen oder Personalabteilung · uw eigen dossier of de personeelsafdeling
☐	Letzter Einkommensteuerbescheid und die Steuererklärung dazu Meest recente belastingaanslag (inkomstenbelasting) en de bijbehorende aangifte Woher / Where from: Finanzamt bzw. Steuerberater · belastingdienst of belastingadviseur
☐	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 / Where from: Finanzbehörden der jeweiligen Länder bzw. Steuerberater · belastingautoriteiten van het betreffende land of belastingadviseur
☐	Bei Beamten: Urkunde über die Ernennung auf Lebenszeit Ambtenaren: bewijs van vaste aanstelling Woher / Where from: Dienstherr bzw. Personalstelle · overheidswerkgever of personeelszaken
☐	Bei Rentnern und Pensionären: aktueller Renten- oder Versorgungsbezugsbescheid (DRV, Versorgungswerk, Beamtenversorgung, Betriebsrente, private Rente) Gepensioneerden: actueel pensioenbericht of ambtenarenpensioenbericht (wettelijk, beroepspensioen, ambtenarenpensioen, bedrijfspensioen, particulier) Woher / Where from: Rentenversicherung, Versorgungswerk bzw. Versorgungsträger · pensioenverzekeraar, beroepspensioenfonds of pensioenverstrekker

Alle Angaben, Rechner und Checklisten online: <https://perini-financeandproperty.com/checklisten-baufinanzierung/>

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 Actueel pensioenoverzicht als de looptijd van de lening doorloopt tot na de pensionering Woher / Where from: Deutsche Rentenversicherung · Duitse wettelijke pensioenverzekering (DRV)
☐	Bei Elterngeld oder Kindergeld: aktueller Bewilligungsbescheid Ouderschaps- of kinderbijslag: actuele toekenningsbeschikking Woher / Where from: Elterngeldstelle bzw. Familienkasse · uitkeringsinstantie ouderschapsgeld of kinderbijslag

Vermögen und Eigenkapital

Vermogen en eigen inbreng

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

☐	Eigenkapitalnachweis: Konto- und Depotauszüge, höchstens vier Wochen alt Bewijs van eigen inbreng: rekening- en depotafschriften, maximaal vier weken oud Woher / Where from: Ihre Bank bzw. das Online-Banking · uw bank of internetbankieren
☐	Bausparvertrag-Kontoauszug, falls vorhanden Afschrift van bouwspaarrekening, indien aanwezig Woher / Where from: Bausparkasse · bouwspaarkas
☐	Rückkaufswert-Bescheinigung der Lebensversicherung, falls sie eingesetzt wird Opgave van afkoopwaarde levensverzekering, indien deze wordt ingezet Woher / Where from: Lebensversicherer · levensverzekerar
☐	Schenkungserklärung von Verwandten, falls das Eigenkapital aus der Familie kommt Schenkingsverklaring van familieleden, indien de eigen inbreng uit de familie komt Woher / Where from: die Schenkenden, schriftlich und unterschrieben · de schenkers, schriftelijk en ondertekend
☐	SCHUFA-Auskunft oder Bonitätsnachweis, sofern die Bank ihn anfordert SCHUFA- of kredietrapport (BKR-achtig register in Duitsland), indien de bank erom vraagt Woher / Where from: SCHUFA — die Datenkopie nach Art. 15 DSGVO ist kostenlos · SCHUFA — de gegevenskopie op grond van art. 15 AVG is gratis
☐	Förderzusage der KfW inklusive Tilgungszuschuss, falls bereits vorhanden KfW-subsidietoezegging inclusief aflossingsstoelage, indien al afgegeven Woher / Where from: finanzierende Bank bzw. KfW · financierende bank of KfW

Bestehende Verbindlichkeiten

Bestaande verplichtingen

Alles, was monatlich abgeht, mindert den Spielraum. Verschwiegene Raten tauchen ohnehin in der Bonitätsauskunft auf. · Alles wat maandelijks betaald wordt, verkleint de ruimte.

☐	Kredit- und Leasingverträge mit aktuellem Saldo Lening- en leasecontracten met actueel saldo Woher / Where from: eigene Unterlagen, aktueller Saldo beim Kreditgeber · uw eigen dossier; actueel saldo van de geldverstrekker
☐	Übernommene Bürgschaften und private Darlehen: Vertragskopie mit aktuellem Stand Door u verstrekte garanties en onderhandse leningen: kopie van de overeenkomst met actueel saldo Woher / Where from: eigene Unterlagen bzw. Darlehensgeber · uw eigen documenten of de geldverstrekker
☐	Bei weiteren Immobiliendarlehen: Darlehensverträge und die letzten Jahreskontoauszüge Overige vastgoedleningen: leningovereenkomsten en de laatste jaaroverzichten Woher / Where from: eigene Unterlagen, Jahreskontoauszüge von der Bank · uw eigen dossier; jaaroverzichten van de bank
☐	Unterhaltstitel, falls zutreffend Alimentatiebeschikking, indien van toepassing Woher / Where from: Familiengericht, Jugendamt oder Notar · familierechtbank, jeugdzorg of notaris
☐	Beitragsrechnung der Krankenversicherung Premie-overzicht ziektekostenverzekering Woher / Where from: Krankenversicherung · zorgverzekeraar

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 over de laatste drie jaar Woher / Where from: Finanzamt bzw. Steuerberater · belastingdienst of belastingadviseur
☐	Bilanzen oder Einnahmen-Überschuss-Rechnungen der letzten drei Jahre Balansen of winst-en-verliesrekeningen (inkomsten-uitgavenoverzicht) over de laatste drie jaar Woher / Where from: Steuerberater · belastingadviseur
☐	Aktuelle BWA mit Summen- und Saldenliste — ab Juli der Jahresabschluss Actuele BWA (bedrijfseconomische tussenrapportage) met proefbalans — vanaf juli de jaarrekening Woher / Where from: Steuerberater · belastingadviseur
☐	Gewerbeanmeldung oder Eintrag in der Handwerksrolle Inschrijving bij de Kamer van Koophandel of ambachtsregister Woher / Where from: Gewerbeamt bzw. Handwerkskammer · handelsregister of ambachtskamer
☐	Bei geschäftsführenden Gesellschaftern: Gesellschaftsvertrag und aktueller Handelsregisterauszug Behorend aandeelhouders: statuten en actueel uittreksel handelsregister Woher / Where from: Gesellschaftsunterlagen, Auszug aus dem Handelsregister · bedrijfsdossier, uittreksel handelsregister
☐	Bei mehreren Firmen oder Beteiligungen: Übersicht der Beteiligungen (Verflechtungsübersicht) Bij meerdere ondernemingen of deelnemingen: overzicht van de belangen (groepsstructuurschema) Woher / Where from: Steuerberater · uw belastingadviseur

Objekt-Unterlagen, sobald die Immobilie gefunden ist

Objectdocumenten, zodra een object is gevonden

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

☐	Kaufvertrag — für die Vorprüfung reicht der Entwurf Koopovereenkomst — een concept volstaat voor de voortoets Woher / Where from: Notar · notaris
☐	Aktueller Grundbuchauszug, höchstens drei Monate alt Actueel kadasteruittreksel (Grundbuchauszug), maximaal drie maanden oud Woher / Where from: Verkäufer, Notar oder Grundbuchamt · verkoper, notaris of kadaster
☐	Flurkarte oder Lageplan Kadastrale kaart of situatietekening Woher / Where from: Katasteramt bzw. Vermessungsamt · kadaster of landmeetkundige dienst
☐	Wohnflächenberechnung Berekening van de woonoppervlakte Woher / Where from: Verkäufer, Hausverwaltung, Bauträger oder Architekt · verkoper, vereniging van eigenaren, projectontwikkelaar of architect
☐	Grundrisse und Bauzeichnungen mit Maßangaben Plattegronden en bouwtekeningen met maatvoering Woher / Where from: Verkäufer, Bauträger, Architekt oder Bauamt · verkoper, projectontwikkelaar, architect of bouwtoezicht
☐	Schnittzeichnung mit Maßangaben, bei Häusern Doorsnedetekening met maatvoering, bij woonhuizen Woher / Where from: Architekt, Bauträger oder Bauamt · architect, projectontwikkelaar of bouwtoezicht
☐	Berechnung des umbauten Raums (Kubatur), nicht bei Eigentumswohnungen Berekening van de bruto inhoud (kubering), niet bij appartementen Woher / Where from: Architekt oder Bauträger · architect of projectontwikkelaar
☐	Aktuelle Objektfotos: außen vorne, seitlich, hinten sowie innen Actuele foto's van het object: voorzijde, zijkant, achterzijde en interieur Woher / Where from: selbst aufnehmen oder vom Makler · zelf maken of via de makelaar opvragen
☐	Energieausweis — beim Verkauf seit 2014 Pflicht Energie label — verplicht bij verkoop sinds 2014 Woher / Where from: Verkäufer bzw. Makler · seller or agent

☐	Teilungserklärung, nur bei Eigentumswohnung und Mehrfamilienhaus Splittingsakte, allein bei appartementen en meergezinswoningen Woher / Where from: Hausverwaltung, Verkäufer oder Grundbuchamt · vereinigung van eigenaren, verkoper of kadaster
☐	Bei Eigentumswohnung: aktueller Wirtschaftsplan oder letzte Hausgeldabrechnung Bij een appartement: actuele begroting of laatste afrekening van de servicekosten van de vereniging van eigenaren Woher / Where from: Hausverwaltung bzw. Verkäufer · beheerder of de verkoper
☐	Gebäudeversicherungsschein bei bestehendem Objekt Opstalverzekeringsspolis bij een bestaand object Woher / Where from: Verkäufer bzw. Gebäudeversicherer · verkoper of opstalverzekeraar
☐	Baubeschreibung und Baugenehmigung, nur bei Neubau Bouwbeschrijving en bouwvergunning, alleen bij nieuwbouw Woher / Where from: Bauträger, Architekt bzw. Bauamt · projectontwikkelaar, architect of bouwtoezicht
☐	Bei Grundstückskauf: Bebauungsplan, Auszug aus dem Baulastenverzeichnis und Aufstellung der Erschließungskosten Bij aankoop van een bouwkaavel: bestemmingsplan, uittreksel uit het register van publiekrechtelijke beperkingen en een overzicht van de ontsluitingskosten Woher / Where from: Bauamt bzw. Gemeinde · bouwtoezicht of gemeente
☐	Bau- oder Werkvertrag mit Zahlungsplan, nur bei Neubau — für die Vorprüfung reicht der Entwurf Aannemingsovereenkomst met betalingsschema, alleen bij nieuwbouw — een concept volstaat voor de voortoets Woher / Where from: Bauträger bzw. Bauunternehmen · projectontwikkelaar of bouwbedrijf
☐	Bei Neubau: Nachweis der Feuer-Rohbauversicherung und der Bauherrenhaftpflicht Bij nieuwbouw: bewijs van brandverzekering tijdens de bouw en bouwaansprakelijkheidsverzekering Woher / Where from: Ihr Versicherer · uw verzekeraar
☐	Kostenaufstellung nach Gewerken oder Kostenvoranschläge, bei Neubau, Umbau oder Modernisierung Kostenspecificatie per bouwonderdeel of offertes van aannemers, bij nieuwbouw, verbouwing of modernisering Woher / Where from: Architekt, Angebote der Handwerker oder eigene Aufstellung · architect, offertes van aannemers of uw eigen overzicht
☐	Aufstellung der geplanten Eigenleistungen, getrennt nach Material und Arbeitszeit — nur wenn Sie selbst mitbauen Lijst van geplande eigen werkzaamheden, verdeeld in materiaal en arbeid — alleen als u een deel zelf uitvoert Woher / Where from: eigene Aufstellung, unterschrieben · uw eigen ondertekende lijst
☐	Aufstellung der bisherigen Modernisierungen mit Jahr, bei Bestandsobjekten Lijst van eerdere modernisering met jaartal, bij bestaande objecten Woher / Where from: Verkäufer oder eigene Aufstellung mit Rechnungen · verkoper of uw eigen lijst met facturen
☐	Erbbaurechtsvertrag, nur bei Objekten im Erbbaurecht Erfpachtovereenkomst, alleen bij erfpachtobjecten Woher / Where from: Verkäufer, Notar oder Grundbuchamt · verkoper, notaris of kadaster
☐	Verkaufsprospekt oder Exposé, falls vorhanden Verkoopbrochure of advertentie, indien beschikbaar Woher / Where from: Makler oder Verkäufer · agent or seller

Bei Vermietung

Als het object wordt verhuurd

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

☐	Bestehende Mietverträge und die Mieteingänge der letzten drei Monate Bestaande huurovereenkomsten en de ontvangen huur van de laatste drie maanden Woher / Where from: Verkäufer bzw. eigene Kontoauszüge · verkoper of uw eigen bankafschriften
☐	Bei Neubau: die zu erwartende Miete nach Mietspiegel Nieuwbouw: de verwachte huur volgens de lokale huurspiegel Woher / Where from: Mietspiegel der Gemeinde · lokale huurspiegel

Bei Umschuldung und Anschlussfinanzierung

Herfinanciering en vervolgfinanciering

Der Wechsel gehört rund drei Jahre vor Ablauf der Zinsbindung geprüft — dann ist ein Forward-Darlehen noch möglich. · Laat dit ongeveer drie jaar vóór het einde van de rentevaste periode beoordelen.

☐	Bestehender Darlehensvertrag, vollständig De volledige bestaande leningovereenkomst Woher / Where from: eigene Unterlagen · uw eigen documenten
☐	Die letzten zwei Jahreskontoauszüge der bestehenden Bank De laatste twee jaaroverzichten van de huidige bank Woher / Where from: bisherige Bank · huidige geldverstrekker
☐	Restschuldbescheinigung Restschuldverklaring Woher / Where from: bisherige Bank · huidige geldverstrekker
☐	Grundschildbestellungsurkunde der bisherigen Bank Grondschildakte (Grondschild, hypotheekrecht) van de huidige geldverstrekker Woher / Where from: eigene Unterlagen, Notar oder bisherige Bank · uw eigen dossier, notaris of huidige geldverstrekker

3 · Fristen und Haltbarkeiten — daran scheitern die meisten Mappen

Termijnen en geldigheid — waar de meeste dossiers misgaan

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

Unterlage Document	Was die Bank verlangt Wat is vereist	Warum Waarom
Eigenkapitalnachweis Bewijs van eigen inbreng	Eigenkapitalnachweis: Konto- und Depotauszüge, höchstens vier Wochen alt Bewijs van eigen inbreng: rekening- en depotafschriften, maximaal vier weken oud	die Bank will den heutigen Stand sehen, nicht den vom Quartalsende de geldverstrekker wil het saldo van vandaag, niet dat van vorig kwartaal
Grundbuchauszug Kadasteruittreksel	Aktueller Grundbuchauszug, höchstens drei Monate alt Actueel kadasteruittreksel (Grundbuchauszug), maximaal drie maanden oud	Lasten in Abteilung II und III ändern die Bewertung lasten en beperkingen veranderen de waardering
Gehaltsabrechnungen Loonstroken	Die letzten drei Gehaltsabrechnungen plus die Dezember-Abrechnung des Vorjahres Laatste drie loonstroken plus de decemberloonstrook van het voorgaande jaar	die Dezember-Abrechnung weist die Jahressumme inklusive Sonderzahlungen aus de decemberloonstrook toont het jaartotaal inclusief bonussen
Jahresabschluss bei Selbstständigen Jaarrekening, zelfstandigen	Aktuelle BWA mit Summen- und Saldenliste — ab Juli der Jahresabschluss Actuele BWA (bedrijfseconomische tussenrapportage) met proefbalans — vanaf juli de jaarrekening	ab der Jahresmitte reicht die BWA allein nicht mehr vanaf halverwege het jaar volstaat alleen het tussentijds rapport niet meer
Förderzusage der KfW KfW-subsidietoezegging	Förderzusage der KfW inklusive Tilgungszuschuss, falls bereits vorhanden KfW-subsidietoezegging inclusief aflossingstoelage, indien al afgegeven	der Antrag muss VOR dem Vorhabensbeginn stehen — danach ist die Förderfähigkeit weg de aanvraag moet vóór de start van het project plaatsvinden

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. Erst tekenen, later aanvragen — en het goedkoopste deel van de hele financiering is voorgoed weg.

4 · Ihr Rahmen — Zahlen eintragen, Belege abhaken

Uw cijfers — invullen en daarna het bewijs afvinken

Nr. Nr.	Post Punt	Ihr Betrag Uw bedrag	Beleg Bewijs
1	Kaufpreis der Immobilie Koopprijs ohne Nebenkosten und ohne Modernisierung exclusief bijkomende kosten en renovatie		☐
2	Kaufnebenkosten Bijkomende kosten bij aankoop 8–15 % des Kaufpreises, je nach Bundesland und Courtage doorgaans uit eigen middelen te betalen		☐
3	Modernisierung und Einrichtung Renovatie en inrichting mit Angeboten belegen, nicht schätzen onderbouwen met offertes		☐
4	Gesamtkosten (Zeile 1 bis 3) Totale kosten (regel 1 tot 3) die Bezugsgröße, über die die Bank spricht het bedrag waar de geldverstrekker over spreekt		☐
5	Eigenkapital: Konten und Depots Eigen inbreng: rekeningen en depots frei verfügbar, nicht als Reserve verplant vrij beschikbaar, niet gereserveerd		☐
6	Eigenkapital: Bausparen und Lebensversicherung Eigen inbreng: bouwsparen en levensverzekering mit Rückkaufswert bzw. Kontostand met afkoopwaarde of saldo		☐
7	Eigenkapital aus der Familie Eigen inbreng uit de familie Schenkungserklärung beilegen schenkingsverklaring bijvoegen		☐
8	Bestehende Raten je Monat Bestaande maandlasten Kredite, Leasing, Unterhalt leningen, leasing, alimentatie		☐
9	Darlehensbedarf (Zeile 4 abzüglich 5 bis 7) Benodigde lening (regel 4 min regels 5 tot 7) daraus folgt der Beleihungsauslauf dit bepaalt de financieringsquote		☐
10	Gewünschte Rate im Monat Gewenste maandlast ehrlich rechnen — sie läuft Jahrzehnte wees eerlijk — het loopt tientallen jaren		☐

5 · Was das Bundesland an Nebenkosten kostet

Wat de deelstaat aan bijkomende kosten kost

Rechenbeispiel mit gesetzten Annahmen, kein Angebot. Kaufpreis 400.000 € — dieselbe Immobilie, einmal im günstigsten und einmal im teuersten Bundesland.

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

Alle Angaben, Rechner und Checklisten online: <https://perini-financeandproperty.com/checklisten-baufinanzierung/>

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).

Post Punt	Bayern Beieren	Nordrhein-Westfalen Noordrijn-Westfalen	Unterschied Verschil
Grunderwerbsteuer Overdrachtsbelasting	3,5 %	6,5 %	3 Prozentpunkte
Notar und Grundbuch Notaris en kadaster	2 %	2 %	—
Nebenkosten ohne Courtage Bijkomende kosten zonder makelaar	22.000 €	34.000 €	12.000 €
Nebenkosten mit Courtage Bijkomende 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 conform § 17 PAngV (Duitse regels voor prijsaanduiding)

Diese Fassung nennt Zinssätze. Wer mit Zahlen wirbt, die die Kosten eines Immobilien-Verbraucherdarlehens betreffen, muss ein repräsentatives Beispiel angeben (§ 17 PAngV). Dit document vermeldt een rentepercentage; daarom schrijft de Duitse prijsaanduidingswetgeving het onderstaande representatieve voorbeeld voor. Het is geen aanbod. Dit document vermeldt een debetrente en een maandtermijn. Wie cijfers over de kosten van een consumentenhypotheek voor vastgoed noemt, moet een representatief voorbeeld geven. Hier is het — het is geen aanbod en geen verbintenis.

Größe Punt	Wert Waarde	Größe Punt	Wert Waarde
Nettodarlehensbetrag Netto leningbedrag	350.000 €	Monatliche Rate Maandtermijn	1.779,17 € monatlich
Gebundener Sollzins Vaste debetrente	4,10 % p.a., fest (Teil bis 50 % zu 4,00 %, Teil zwischen 50 und 70 % zu 4,35 %)	Effektiver Jahreszins Effectieve jaarrente	4,18 % p.a.
Sollzinsbindung Rentevaste periode	10 Jahre	Anfängliche Tilgung Initiële aflossingspercentage	2,0 % anfänglich
Beleihung Financieringsquote	70 % des Beleihungswerts	Restschuld am Ende der Bindung Restschuld aan het einde van de rentevaste periode	263.649,44 €
Gesamtbetrag Totaal te betalen bedrag	477.149,84 €	Datenstand Stand per	23.09.2026

Annuitätendarlehen, monatliche Zahlweise, keine Bearbeitungsgebühr. Gesamtbetrag = Summe der Raten während der Zinsbindung zuzüglich Restschuld am Ende der Zinsbindung. Zinsband effektiv: bis 50 % Beleihung 4,07 % (Sollzins 4,00 %), Teil zwischen 50 und 70 % Beleihung Sollzins 4,35 %, bei 70 % Beleihung aufgeteilt 4,18 % (Sollzins 4,10 %). 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 23.09.2026. De hierboven getoonde uitgangspunten en rentebandbreedte zijn van toepassing. Dit is een representatief voorbeeld dat de Duitse prijsaanduidingswetgeving voorschrijft — het is geen aanbod en geen verbintenis; de rente die u wordt aangeboden hangt af van het object, de financieringsquote en uw kredietwaardigheid.

6 · Die fünf Fehler, die am meisten kosten

De vijf duurste fouten

	Erst unterschreiben, dann fördern Eerst tekenen, later subsidie aanvragen. Bijna elke subsidiemislukking is een volgordefout, geen programmafout.
	Nur den Kaufpreis rechnen und die Nebenkosten vergessen Alleen de koopprijs begroten. De bijkomende kosten (8–15 %) moeten doorgaans uit eigen middelen worden betaald.
	Unterlagen nachliefern statt vorlegen Documenten pas op verzoek aanleveren in plaats van vooraf — elke vraag zet de interne wachtlijn van de geldverstrekker opnieuw in gang.
	Zuerst das Objekt reservieren, dann die Finanzierung suchen Het object reserveren voordat de financiering is getoetst. Laat eerst de bandbreedte bevestigen, bied dan.
	Nur die Hausbank fragen Slechts één bank vragen. Een afwijzing zegt iets over het proces van de geldverstrekker, niet over uw kredietwaardigheid.

7 · Ablauf und Zeitschiene

Proces en tijdlijn

Schritt Stap	Was passiert Wat gebeurt er	Zeitbedarf Tijd
Erstgespräch Eerste gesprek	Machbarkeit, Bankauswahl, Förderfähigkeit — kostenlos und unverbindlich haalbaarheid, keuze van geldverstrekker, toelaatbaarheid — kosteloos	ein Termin één afspraak
Unterlagen Documenten	Sie liefern, wir sortieren und prüfen vor der Einreichung u levert aan, wij sorteren en controleren vóór indiening	Ihr Tempo uw tempo
Bankauswahl und Antrag Selectie van kredietverstrekkers en aanvraag	paralleler Vergleich aus über 650 Häusern; KfW- und Landesprogramme laufen über die finanzierende Bank parallele vergelijking van meer dan 650 kredietverstrekkers	wenige Tage enkele dagen
Zusage Goedkeuring	verbindliches Angebot, dann Beurkundung, Grundschuld, Auszahlung bindend aanbod, daarna notariële akte, hypotheekrecht, uitbetaling	3 bis 10 Werktage

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 bottleneck is vrijwel nooit de kredietbeslissing.

8 · Was wir übernehmen — und wie Sie uns erreichen

Wat wij doen — en hoe u ons bereikt

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 vom finanzierenden Haus. Keine Steuer- und keine Rechtsberatung.

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

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: 09.10.2026. Keine Steuer- oder Rechtsberatung. Deze lijst dient ter voorbereiding en is geen aanbod. Welke documenten een bank daadwerkelijk opvraagt, hangt af van de kredietverstrekker en het geval — niet-toepasselijke punten vervallen. Checklist per 9 oktober 2026. Geen fiscaal of juridisch advies.