

Unterlagen für die Baufinanzierung in Deutschland — Arbeitsfassung 2026

Alle 40 Unterlagen nach Gruppen, mit Fristen, Kapitalbedarfsblatt und Modellrechnung. Zum Ausfüllen und Abhaken. Stand 08/2026 · Mortgage financing Germany — all 40 documents by group, with deadlines, a capital-requirement sheet and a worked example.

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.

This checklist follows the order a German lender works in: the person first, then the money, then the property. Every item is given in German and English, because the document you have to obtain has a German name.

1 · Rahmendaten der Baufinanzierung

Key parameters — mortgage financing Germany

Größe Item	Wert Value	Woher der Wert stammt Where the value comes from
Beleihung für die beste Kondition Best-rate loan-to-value	80 % des Beleihungswerts — nicht des Kaufpreises	Der Beleihungswert liegt regelmäßig unter dem Kaufpreis. Die Differenz trägt der Käufer. The lending value is regularly below the purchase price; the buyer carries the difference.
Beleihung, die möglich ist Loan-to-value that is achievable	bis 100 % des Kaufpreises up to 100 % of the purchase price	bei sehr guter Bonität darstellbar, dann mit Zinsaufschlag und höherer Anfangstilgung possible with strong credit, then priced higher and with faster repayment
Kaufnebenkosten Purchase side costs	8–15 % je nach Bundesland und Courtage 8–15 % depending on federal state	Grunderwerbsteuer 3,5 % bis 6,5 % je Bundesland, Notar 1,5 %, Grundbuch 0,5 %, Courtage ab 3,57 % Käuferanteil transfer tax 3,5 %–6,5 % by state, notary 1,5 %, land register 0,5 %, agent from 3,57 % buyer share
Zinsbindung Fixed-rate period	5 / 10 / 15 / 20 Jahre years	bei hoher Beleihung 15 Jahre und mehr binden with a high loan-to-value, fix for 15 years or more
Sondertilgung Special repayment	5 % p. a.	steht im Vertrag, ist nicht selbstverständlich — vor der Unterschrift prüfen it is a contract clause, not a given — check it before signing
Tilgungsform Repayment type	Annuitätendarlehen annuity loan	gleichbleibende Rate aus Zins und Tilgung über die Zinsbindung constant instalment of interest and principal over the fixed-rate period
Marktband Sollzinsbindung 10 Jahre Market band, 10-year fixed	3,4–3,9 %	Marktspanne Juli 2026, abhängig von Beleihungsauslauf und Bonität · siehe repräsentatives Beispiel effective annual rate, depending on loan-to-value and credit standing
Bankpartner im Vergleich Lenders compared	über 500 more than 500	Plattform-Anbindungen Prohyp, Baufinex, Forum, ABACUS und Hyposmart reached through our platform connections

Kein Wert in dieser Tabelle ist eine Zusage. Was Ihre Bank am Ende anbietet, hängt von Objekt, Beleihungsauslauf, Zinsbindung und Bonität ab. None of these figures is an offer.

2 · Alle 40 Unterlagen — nach Gruppen sortiert

All 40 documents — sorted by group

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 · perini-financeandproperty.com
Allgemeine Orientierung, keine individuelle Finanzierungs-, Rechts- oder Steuerberatung. §34i GewO (privat) · §34c GewO (gewerblich).

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. Nothing here sits behind a form. Items that do not apply to your case simply fall away.

Identifikation

Identification

Der Block, der ohne Nachfrage vollständig sein kann — und deshalb als Erstes fertig sein sollte. · The one block you can complete today.

	Personalausweis oder Reisepass, Kopien beider Seiten ID card or passport, copies of both sides
	Bei Nicht-EU-Bürgern: Aufenthaltstitel mit Befristung Non-EU citizens: residence permit with expiry
	Aktuelle Meldebescheinigung Current registration certificate
	Ehevertrag oder Scheidungsurteil, falls zutreffend Marriage contract or divorce decree, if applicable

Einkommensnachweise

Proof of income

Die Bank rechnet mit dem, was regelmäßig und belegt ist. Sonderzahlungen zählen mit, wenn sie über zwölf Monate dokumentiert sind. · Bonuses count when documented.

	Die letzten drei Gehaltsabrechnungen plus die Dezember-Abrechnung des Vorjahres Last three payslips plus the prior-year December payslip
	Arbeitsvertrag — bei befristetem Arbeitsverhältnis Pflicht Employment contract — mandatory for fixed-term contracts
	Letzter Einkommensteuerbescheid und die Steuererklärung dazu Latest income-tax assessment and the corresponding return
	Bei Beamten: Urkunde über die Ernennung auf Lebenszeit Civil servants: certificate of tenured appointment
	Bei Rentnern und Pensionären: aktueller Renten- oder Versorgungsbezugsbescheid (DRV, Versorgungswerk, Beamtenversorgung, Betriebsrente, private Rente) Pensioners: current pension or civil-service pension notice (statutory, professional scheme, civil service, occupational, private)
	Bei Elterngeld oder Kindergeld: aktueller Bewilligungsbescheid Parental or child benefit: current award notice

Vermögen und Eigenkapital

Assets and equity

Gefragt ist nicht nur die Höhe, sondern die Herkunft: Bei größeren Beträgen wird die Kette geprüft. · Not just the amount — the origin.

	Eigenkapitalnachweis: Konto- und Depotauszüge, höchstens vier Wochen alt Proof of equity: account and portfolio statements, no more than four weeks old
	Bausparvertrag-Kontoauszug, falls vorhanden Home-savings account statement, if any
	Rückkaufswert-Bescheinigung der Lebensversicherung, falls sie eingesetzt wird Life-insurance surrender-value certificate, if it is being used
	Schenkungserklärung von Verwandten, falls das Eigenkapital aus der Familie kommt Gift declaration from relatives, if the equity comes from family
	SCHUFA-Auskunft oder Bonitätsnachweis, sofern die Bank ihn anfordert SCHUFA or credit report, if the bank asks for it
	Förderzusage der KfW inklusive Tilgungszuschuss, falls bereits vorhanden KfW subsidy approval including repayment grant, if already issued

Bestehende Verbindlichkeiten

Existing liabilities

Alles, was monatlich abgeht, mindert den Spielraum. Verschwiegene Raten tauchen ohnehin in der Bonitätsauskunft auf. · Everything monthly reduces the headroom.

	Kredit- und Leasingverträge mit aktuellem Saldo Loan and leasing contracts with current balance
	Unterhaltstitel, falls zutreffend Maintenance order, if applicable
	Beitragsrechnung der Krankenversicherung Health-insurance premium statement

Zusätzlich für Selbstständige und Freiberufler

Additionally for the self-employed

Zwei Jahre Historie sind der Regelfall; eine kürzere ist kein Ausschluss, aber ein Thema für die Bankauswahl. · Two years of history is the norm.

	Steuerbescheide der letzten zwei Jahre Tax assessments for the last two years
	Bilanzen oder Einnahmen-Überschuss-Rechnungen der letzten zwei Jahre Balance sheets or income-surplus accounts for the last two years
	Aktuelle BWA mit Summen- und Saldenliste — ab Juli der Jahresabschluss Current BWA with trial balance — from July, the annual accounts
	Gewerbeanmeldung oder Eintrag in der Handwerksrolle Trade registration or craft-register entry

Objekt-Unterlagen, sobald die Immobilie gefunden ist

Property documents, once a property is found

Ab hier bewertet die Bank nicht mehr Sie, sondern die Sicherheit. · From here the lender values the collateral, not you.

	Kaufvertrag — für die Vorprüfung reicht der Entwurf Purchase contract — a draft is enough for the pre-check
	Aktueller Grundbuchauszug, höchstens drei Monate alt Current land-register extract, no more than three months old
	Flurkarte oder Lageplan Cadastral map or site plan
	Wohnflächenberechnung Living-space calculation
	Grundrisse und Bauzeichnungen mit Maßangaben Floor plans and construction drawings with dimensions
	Aktuelle Objektfotos: außen vorne, seitlich, hinten sowie innen Current property photos: exterior front, side, rear and interior
	Energieausweis — beim Verkauf seit 2014 Pflicht Energy certificate — mandatory on sale since 2014
	Teilungserklärung, nur bei Eigentumswohnung und Mehrfamilienhaus Declaration of division, condominiums and multi-family houses only
	Gebäudeversicherungsschein bei bestehendem Objekt Building insurance policy for an existing property
	Baubeschreibung und Baugenehmigung, nur bei Neubau Building specification and permit, new builds only
	Erbbaurechtsvertrag, nur bei Objekten im Erbbaurecht Ground lease agreement, leasehold properties only

	Verkaufsprospekt oder Exposé, falls vorhanden Sales brochure or listing, if available
--	---

Bei Vermietung

If the property is let

Mieteinnahmen werden angerechnet, aber nicht in voller Höhe. · Rent counts, but not in full.

	Bestehende Mietverträge und die Mieteingänge der letzten drei Monate Existing tenancy agreements and the last three months of rent received
	Bei Neubau: die zu erwartende Miete nach Mietspiegel New build: the expected rent from the local rent index

Bei Umschuldung und Anschlussfinanzierung

Refinancing and follow-on financing

Der Wechsel gehört rund drei Jahre vor Ablauf der Zinsbindung geprüft — dann ist ein Forward-Darlehen noch möglich. · Review roughly three years before the fixed period ends.

	Bestehender Darlehensvertrag, vollständig The complete existing loan agreement
	Die letzten zwei Jahreskontoauszüge der bestehenden Bank The last two annual statements from the existing bank
	Restschuldbescheinigung Outstanding-balance certificate

3 · Fristen und Haltbarkeiten — daran scheitern die meisten Mappen

Deadlines and validity — where most files fail

Eine Unterlage, die zu alt ist, zählt wie eine fehlende. Diese fünf haben ein Verfallsdatum: A document that is out of date counts as a missing one. These five expire.

Unterlage Document	Was die Bank verlangt What is required	Warum Why
Eigenkapitalnachweis Proof of equity	Eigenkapitalnachweis: Konto- und Depotauszüge, höchstens vier Wochen alt Proof of equity: account and portfolio statements, no more than four weeks old	die Bank will den heutigen Stand sehen, nicht den vom Quartalsende the lender wants today's balance, not last quarter's
Grundbuchauszug Land-register extract	Aktueller Grundbuchauszug, höchstens drei Monate alt Current land-register extract, no more than three months old	Lasten in Abteilung II und III ändern die Bewertung encumbrances change the valuation
Gehaltsabrechnungen Payslips	Die letzten drei Gehaltsabrechnungen plus die Dezember-Abrechnung des Vorjahres Last three payslips plus the prior-year December payslip	die Dezember-Abrechnung weist die Jahressumme inklusive Sonderzahlungen aus the December payslip shows the annual total including bonuses
Jahresabschluss bei Selbstständigen Annual accounts, self-employed	Aktuelle BWA mit Summen- und Saldenliste — ab Juli der Jahresabschluss Current BWA with trial balance — from July, the annual accounts	ab der Jahresmitte reicht die BWA allein nicht mehr from mid-year the interim report alone is no longer enough
Förderzusage der KfW KfW subsidy approval	Förderzusage der KfW inklusive Tilgungszuschuss, falls bereits vorhanden KfW subsidy approval including repayment grant, if already issued	der Antrag muss VOR dem Vorhabensbeginn stehen — danach ist die Förderfähigkeit weg the application must precede the start of the project

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. Sign first, apply later — and the cheapest part of the whole financing is gone for good.

4 · Ihr Rahmen — Zahlen eintragen, Belege abhaken

Your figures — fill in, then tick the evidence

Nr.	Position	Ihr Betrag Your figure	Beleg
1	Kaufpreis der Immobilie Purchase price ohne Nebenkosten und ohne Modernisierung excluding side costs and refurbishment		
2	Kaufnebenkosten Purchase side costs 8–15 % des Kaufpreises, je nach Bundesland und Courtage to be paid from equity as a rule		
3	Modernisierung und Einrichtung Refurbishment and furnishing mit Angeboten belegen, nicht schätzen evidence it with quotes		
4	Gesamtkosten (Zeile 1 bis 3) Total cost (lines 1 to 3) die Bezugsgröße, über die die Bank spricht the figure the lender talks about		
5	Eigenkapital: Konten und Depots Equity: accounts and portfolios frei verfügbar, nicht als Reserve verplant freely available, not earmarked		
6	Eigenkapital: Bausparen und Lebensversicherung Equity: home savings and life insurance mit Rückkaufswert bzw. Kontostand with surrender value or balance		
7	Eigenkapital aus der Familie Equity from family Schenkungserklärung beilegen attach the gift declaration		
8	Bestehende Raten je Monat Existing monthly instalments Kredite, Leasing, Unterhalt loans, leasing, maintenance		
9	Darlehensbedarf (Zeile 4 abzüglich 5 bis 7) Loan required (line 4 less lines 5 to 7) daraus folgt der Beleihungsauslauf this drives the loan-to-value		
10	Gewünschte Rate im Monat Target monthly instalment ehrlich rechnen — sie läuft Jahrzehnte be honest — it runs for decades		

5 · Eine Modellrechnung — und was das Bundesland kostet

A worked example — and what the federal state costs

Modellrechnung mit gesetzten Annahmen, kein Angebot und keine Zusage. Kaufpreis 400.000 €, Beleihungswert 380.000 €. Diese Werte sind der Standardfall, mit dem auch unsere sechzehn Landesförderseiten rechnen — dieselbe

Immobilie, einmal im günstigsten und einmal im teuersten Bundesland.

Position Item	Bayern Bavaria	Nordrhein-Westfalen North Rhine-Westphalia	Unterschied Difference
Kaufpreis Purchase price	400.000 €	400.000 €	—
Grunderwerbsteuer Transfer tax	3,5 %	6,5 %	3 Prozentpunkte
Notar und Grundbuch Notary and land register	2 %	2 %	—
Nebenkosten ohne Courtage Side costs without agent	22.000 €	34.000 €	12.000 €
Nebenkosten mit Courtage Side costs incl. 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. Same property, same price, 12.000 € apart — purely because of the federal state.

Finanzierung, Beispiel Nordrhein-Westfalen Financing, example NRW	Betrag Amount	Wie er entsteht How it is derived
Kaufpreis Purchase price	400.000 €	Standardfall standard case
Kaufnebenkosten Side costs	34.000 €	8,5 % auf den Kaufpreis, ohne Courtage 8,5 % of the purchase price, no agent
Eigenkapital gesamt Total equity	114.000 €	davon 34.000 € für die Nebenkosten — sie werden im Regelfall nicht mitfinanziert of which 34.000 € covers the side costs
Darlehensbedarf Loan required	320.000 €	Kaufpreis abzüglich des wirksamen Eigenkapitals purchase price less the equity that reaches it
Beleihungswert der Bank Lending value	380.000 €	liegt unter dem Kaufpreis — das ist der Normalfall below the purchase price — that is normal
Beleihungsauslauf Loan-to-value	84 %	Darlehen bezogen auf den Beleihungswert, nicht auf den Kaufpreis loan against lending value, not purchase price
Rate im Monat Monthly instalment	1.546,67 €	bei 3,8 % Zins und 2,0 % Anfangstilgung at 3,8 % interest and 2,0 % initial repayment

Der Zinssatz stammt aus dem Standardfall unserer Landesförderseiten (Marktspanne 3,4–3,9 % (10 J., effektiv), Stand 14.07.2026, Quelle: Deutsche Bundesbank (MFI-Zinsstatistik) und veröffentlichte Zinsindizes der Baufinanzierungsvermittler). Eine Landes- oder KfW-Förderung senkt in diesem Fall sowohl den Zins als auch den Beleihungsauslauf — was das je Bundesland ausmacht, steht auf unseren Landesseiten.

Repräsentatives Beispiel nach § 17 PAngV

Diese Fassung nennt einen Zinssatz und eine monatliche Rate. Wer mit Zahlen wirbt, die die Kosten eines Immobilien-Verbraucherdarlehens betreffen, muss ein repräsentatives Beispiel angeben (§ 17 PAngV). This document quotes an interest rate, so German price-indication law requires the representative example below. It is not an offer.

Größe	Wert	Größe	Wert
Nettodarlehensbetrag	350.000 €	Monatliche Rate	1.627,50 € monatlich
Gebundener Sollzins	3,58 % p.a., fest	Effektiver Jahreszins	3,64 % p.a.
Sollzinsbindung	10 Jahre	Anfängliche Tilgung	2,0 % anfänglich
Beleihung	80 % des Beleihungswerts	Restschuld am Ende der Bindung	265.979,77 €

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 · perini-financeandproperty.com
Allgemeine Orientierung, keine individuelle Finanzierungs-, Rechts- oder Steuerberatung. §34i GewO (privat) · §34c GewO (gewerblich).

Größe	Wert	Größe	Wert
Gesamtbetrag	461.279,77 €	Datenstand	14.07.2026

Annuitätendarlehen, monatliche Zahlweise, keine Bearbeitungsgebühr. Gesamtbetrag = Summe der Raten während der Zinsbindung zuzüglich Restschuld am Ende der Zinsbindung. Marktsparne, keine Zusage. Der Zins im Einzelfall hängt von Objekt, Beleihungsauslauf, Zinsbindung und Bonität ab. Quelle des Marktbandes: Deutsche Bundesbank (MFI-Zinsstatistik) sowie veröffentlichte Zinsindizes der Baufinanzierungsvermittler, abgerufen 14.07.2026.

6 · Die fünf Fehler, die am meisten kosten

The five most expensive mistakes

	Erst unterschreiben, dann fördern Sign first, apply for subsidies later. Almost every subsidy failure is a sequence error, not a programme error.
	Nur den Kaufpreis rechnen und die Nebenkosten vergessen Budgeting the purchase price only. The side costs (8–15 %) have to be paid from equity as a rule.
	Unterlagen nachliefern statt vorlegen Delivering documents on request instead of up front — every query restarts the lender's internal queue.
	Zuerst das Objekt reservieren, dann die Finanzierung suchen Reserving the property before the financing is checked. Get the range confirmed first, then bid.
	Nur die Hausbank fragen Asking one bank only. A refusal is a statement about that lender's process, not about your credit standing.

7 · Ablauf und Zeitschiene

Process and timeline

Schritt Step	Was passiert What happens	Zeitbedarf Time
Erstgespräch First call	Machbarkeit, Bankauswahl, Förderfähigkeit — kostenlos und unverbindlich feasibility, choice of lender, eligibility — free of charge	ein Termin one appointment
Unterlagen Documents	Sie liefern, wir sortieren und prüfen vor der Einreichung you supply, we sort and check before submission	Ihr Tempo your pace
Bankauswahl und Antrag Lender selection and application	paralleler Vergleich aus über 500 Häusern; KfW- und Landesprogramme laufen über die finanzierende Bank parallel comparison across more than 500 lenders	wenige Tage a few days
Zusage Approval	verbindliches Angebot, dann Beurkundung, Grundschuld, Auszahlung binding offer, then notarisation, land charge, disbursement	3 Tage bis 4 Wochen

Im dokumentierten Rekordfall waren es 7 Tage von der vollständigen Mappe bis zur verbindlichen Zusage. Die Zeit geht fast nie bei der Bank verloren, sondern beim Warten auf Unterlagen. The bottleneck is almost never the credit decision.

8 · Was wir übernehmen — und wie Sie uns erreichen

What we do — and how to reach us

Wir vergleichen über 500 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 3293344, olga@perini-financeandproperty.com. Erstgespräch telefonisch oder per Video, kostenlos und unverbindlich. Beratungssprachen Deutsch, Englisch, Russisch und Spanisch.

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: August 2026. Keine Steuer- oder Rechtsberatung. This list is for preparation and is not an offer. Which documents a bank actually requests depends on the lender and the case — items that do not apply simply fall away. Checklist as of August 2026. No tax or legal advice.