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 · Mortgage financing Germany — all 58 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	60 % des Beleihungswerts — nicht des Kaufpreises 60 % of lending value	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 höherer Anfangstilgung possible with strong credit, then 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
Zinsband Sollzinsbindung 10 Jahre Rate band, 10-year fixed	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 effective annual rate, up to 60 % LTV 4.07 % (borrowing rate 4.00 %), part between 60 and 70 % LTV borrowing rate 4.35 %, at 70 % LTV split 4.12 % (borrowing rate 4.05 %)
Bankpartner im Vergleich Lenders compared	über 650 more than 650	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.

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

All 58 documents — sorted by group

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
  Woher / Where from: eigene Unterlagen · *your own documents*
- ☐ **Bei Nicht-EU-Bürgern: Aufenthaltstitel mit Befristung**
  Non-EU citizens: residence permit with expiry
  Woher / Where from: Ausländerbehörde, meist schon in Ihren Unterlagen · *immigration office, usually already in your files*
- ☐ **Aktuelle Meldebescheinigung**
  Current registration certificate
  Woher / Where from: Bürgeramt bzw. Einwohnermeldeamt · *local registration office*
- ☐ **Ehevertrag oder Scheidungsurteil, falls zutreffend**
  Marriage contract or divorce decree, if applicable
  Woher / Where from: Notar bzw. Familiengericht, meist in Ihren Unterlagen · *notary or family court, usually in your files*
- ☐ **Bei Trennung: notarielle Trennungsvereinbarung und Unterhaltsregelung, falls zutreffend**
  If separated: notarised separation agreement and maintenance arrangement, if applicable
  Woher / Where from: Notar bzw. Anwalt · *notary or lawyer*

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
  Woher / Where from: Arbeitgeber bzw. Lohnbüro · *employer or payroll office*
- ☐ **Letzte Lohnsteuerbescheinigung**
  Latest annual wage tax certificate (Lohnsteuerbescheinigung)
  Woher / Where from: Arbeitgeber — auch im ELSTER-Konto abrufbar · *your employer — also available in your ELSTER account*
- ☐ **Arbeitsvertrag — bei befristetem Arbeitsverhältnis Pflicht**
  Employment contract — mandatory for fixed-term contracts
  Woher / Where from: eigene Unterlagen oder Personalabteilung · *your own files or HR department*
- ☐ **Letzter Einkommensteuerbescheid und die Steuererklärung dazu**
  Latest income-tax assessment and the corresponding return
  Woher / Where from: Finanzamt bzw. Steuerberater · *tax office or tax adviser*
- ☐ **Sämtliche Steuerunterlagen — Steuererklärungen und Steuerbescheide — aus allen Ländern, in denen Sie steuerpflichtig sind**
  All tax documents — tax returns and tax assessments — from every country in which you are liable to tax
  Woher / Where from: Finanzbehörden der jeweiligen Länder bzw. Steuerberater · *tax authorities of each country or tax adviser*
- ☐ **Bei Beamten: Urkunde über die Ernennung auf Lebenszeit**
  Civil servants: certificate of tenured appointment
  Woher / Where from: Dienstherr bzw. Personalstelle · *public employer or HR office*
- ☐ **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)
  Woher / Where from: Rentenversicherung, Versorgungswerk bzw. Versorgungsträger · *pension insurer, professional scheme or pension provider*

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**
  Current pension forecast statement if the loan term runs into retirement
  Woher / Where from: Deutsche Rentenversicherung · *German statutory pension insurance (DRV)*
- [ ] **Bei Elterngeld oder Kindergeld: aktueller Bewilligungsbescheid**
  Parental or child benefit: current award notice
  Woher / Where from: Elterngeldstelle bzw. Familienkasse · *parental-benefit office or family benefits office*

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
  Woher / Where from: Ihre Bank bzw. das Online-Banking · *your bank or online banking*
- [ ] **Bausparvertrag-Kontoauszug, falls vorhanden**
  Home-savings account statement, if any
  Woher / Where from: Bausparkasse · *building society*
- [ ] **Rückkaufswert-Bescheinigung der Lebensversicherung, falls sie eingesetzt wird**
  Life-insurance surrender-value certificate, if it is being used
  Woher / Where from: Lebensversicherer · *life insurer*
- [ ] **Schenkungserklärung von Verwandten, falls das Eigenkapital aus der Familie kommt**
  Gift declaration from relatives, if the equity comes from family
  Woher / Where from: die Schenkenden, schriftlich und unterschrieben · *the donors, in writing and signed*
- [ ] **SCHUFA-Auskunft oder Bonitätsnachweis, sofern die Bank ihn anfordert**
  SCHUFA or credit report, if the bank asks for it
  Woher / Where from: SCHUFA — die Datenkopie nach Art. 15 DSGVO ist kostenlos · *SCHUFA — the data copy under Art. 15 GDPR is free*
- [ ] **Förderzusage der KfW inklusive Tilgungszuschuss, falls bereits vorhanden**
  KfW subsidy approval including repayment grant, if already issued
  Woher / Where from: finanzierende Bank bzw. KfW · *financing bank or KfW*

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
  Woher / Where from: eigene Unterlagen, aktueller Saldo beim Kreditgeber · *your own files; current balance from the lender*
- [ ] **Übernommene Bürgschaften und private Darlehen: Vertragskopie mit aktuellem Stand**
  Guarantees you have given and private loans: copy of the agreement with current balance
  Woher / Where from: eigene Unterlagen bzw. Darlehensgeber · *your own documents or the lender*
- [ ] **Bei weiteren Immobiliendarlehen: Darlehensverträge und die letzten Jahreskontoauszüge**
  Other property loans: loan agreements and the latest annual statements
  Woher / Where from: eigene Unterlagen, Jahreskontoauszüge von der Bank · *your own files; annual statements from the bank*
- [ ] **Unterhaltstitel, falls zutreffend**
  Maintenance order, if applicable
  Woher / Where from: Familiengericht, Jugendamt oder Notar · *family court, youth welfare office or notary*
- [ ] **Beitragsrechnung der Krankenversicherung**
  Health-insurance premium statement
  Woher / Where from: Krankenversicherung · *health insurer*

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

Additionally for the self-employed

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

- ☐ **Steuerbescheide der letzten drei Jahre**
  Tax assessments for the last three years
  Woher / Where from: Finanzamt bzw. Steuerberater · *tax office or tax adviser*
- ☐ **Bilanzen oder Einnahmen-Überschuss-Rechnungen der letzten drei Jahre**
  Balance sheets or income-surplus accounts for the last three years
  Woher / Where from: Steuerberater · *tax adviser*
- ☐ **Aktuelle BWA mit Summen- und Saldenliste — ab Juli der Jahresabschluss**
  Current BWA with trial balance — from July, the annual accounts
  Woher / Where from: Steuerberater · *tax adviser*
- ☐ **Gewerbeanmeldung oder Eintrag in der Handwerksrolle**
  Trade registration or craft-register entry
  Woher / Where from: Gewerbeamt bzw. Handwerkskammer · *trade office or chamber of crafts*
- ☐ **Bei geschäftsführenden Gesellschaftern: Gesellschaftsvertrag und aktueller Handelsregisterauszug**
  Managing shareholders: articles of association and current commercial-register extract
  Woher / Where from: Gesellschaftsunterlagen, Auszug aus dem Handelsregister · *company records, commercial-register extract*
- ☐ **Bei mehreren Firmen oder Beteiligungen: Übersicht der Beteiligungen (Verflechtungsübersicht)**
  If you hold several companies or stakes: overview of the holdings (group structure chart)
  Woher / Where from: Steuerberater · *your tax adviser*

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
  Woher / Where from: Notar · *notary*
- ☐ **Aktueller Grundbuchauszug, höchstens drei Monate alt**
  Current land-register extract, no more than three months old
  Woher / Where from: Verkäufer, Notar oder Grundbuchamt · *seller, notary or land registry*
- ☐ **Flurkarte oder Lageplan**
  Cadastral map or site plan
  Woher / Where from: Katasteramt bzw. Vermessungsamt · *cadastral or surveying office*
- ☐ **Wohnflächenberechnung**
  Living-space calculation
  Woher / Where from: Verkäufer, Hausverwaltung, Bauträger oder Architekt · *seller, property manager, developer or architect*
- ☐ **Grundrisse und Bauzeichnungen mit Maßangaben**
  Floor plans and construction drawings with dimensions
  Woher / Where from: Verkäufer, Bauträger, Architekt oder Bauamt · *seller, developer, architect or building authority*
- ☐ **Schnittzeichnung mit Maßangaben, bei Häusern**
  Sectional drawing with dimensions, for houses
  Woher / Where from: Architekt, Bauträger oder Bauamt · *architect, developer or building authority*
- ☐ **Berechnung des umbauten Raums (Kubatur), nicht bei Eigentumswohnungen**
  Calculation of the enclosed volume (cubature), not for condominiums
  Woher / Where from: Architekt oder Bauträger · *architect or developer*
- ☐ **Aktuelle Objektfotos: außen vorne, seitlich, hinten sowie innen**
  Current property photos: exterior front, side, rear and interior
  Woher / Where from: selbst aufnehmen oder vom Makler · *take them yourself or ask the agent*
- ☐ **Energieausweis — beim Verkauf seit 2014 Pflicht**
  Energy certificate — mandatory on sale since 2014
  Woher / Where from: Verkäufer bzw. Makler · *seller or 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**
  Declaration of division, condominiums and multi-family houses only
  Woher / Where from: Hausverwaltung, Verkäufer oder Grundbuchamt · *property manager, seller or land registry*
- ☐ **Bei Eigentumswohnung: aktueller Wirtschaftsplan oder letzte Hausgeldabrechnung**
  For a flat: current budget plan or latest service charge statement of the owners' association
  Woher / Where from: Hausverwaltung bzw. Verkäufer · *property management or the seller*
- ☐ **Gebäudeversicherungsschein bei bestehendem Objekt**
  Building insurance policy for an existing property
  Woher / Where from: Verkäufer bzw. Gebäudeversicherer · *seller or building insurer*
- ☐ **Baubeschreibung und Baugenehmigung, nur bei Neubau**
  Building specification and permit, new builds only
  Woher / Where from: Bauträger, Architekt bzw. Bauamt · *developer, architect or building authority*
- ☐ **Bei Grundstückskauf: Bebauungsplan, Auszug aus dem Baulastenverzeichnis und Aufstellung der Erschließungskosten**
  When buying a plot: development plan, extract from the register of building encumbrances and a list of the development costs
  Woher / Where from: Bauamt bzw. Gemeinde · *building authority or municipality*
- ☐ **Bau- oder Werkvertrag mit Zahlungsplan, nur bei Neubau — für die Vorprüfung reicht der Entwurf**
  Construction contract with payment schedule, new builds only — a draft is enough for the pre-check
  Woher / Where from: Bauträger bzw. Bauunternehmen · *developer or construction company*
- ☐ **Bei Neubau: Nachweis der Feuer-Rohbauversicherung und der Bauherrenhaftpflicht**
  For a new build: proof of fire insurance during construction and builder's liability insurance
  Woher / Where from: Ihr Versicherer · *your insurer*
- ☐ **Kostenaufstellung nach Gewerken oder Kostenvoranschläge, bei Neubau, Umbau oder Modernisierung**
  Cost breakdown by trade or contractor quotes, for new builds, conversions or modernisation
  Woher / Where from: Architekt, Angebote der Handwerker oder eigene Aufstellung · *architect, contractor quotes or your own list*
- ☐ **Aufstellung der geplanten Eigenleistungen, getrennt nach Material und Arbeitszeit — nur wenn Sie selbst mitbauen**
  List of planned self-performed work, split into materials and labour — only if you do part of the work yourself
  Woher / Where from: eigene Aufstellung, unterschrieben · *your own list, signed*
- ☐ **Aufstellung der bisherigen Modernisierungen mit Jahr, bei Bestandsobjekten**
  List of past modernisations with year, for existing properties
  Woher / Where from: Verkäufer oder eigene Aufstellung mit Rechnungen · *seller or your own list with invoices*
- ☐ **Erbbaurechtsvertrag, nur bei Objekten im Erbbaurecht**
  Ground lease agreement, leasehold properties only
  Woher / Where from: Verkäufer, Notar oder Grundbuchamt · *seller, notary or land registry*
- ☐ **Verkaufsprospekt oder Exposé, falls vorhanden**
  Sales brochure or listing, if available
  Woher / Where from: Makler oder Verkäufer · *agent or seller*

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
  Woher / Where from: Verkäufer bzw. eigene Kontoauszüge · *seller or your own bank statements*
- ☐ **Bei Neubau: die zu erwartende Miete nach Mietspiegel**
  New build: the expected rent from the local rent index
  Woher / Where from: Mietspiegel der Gemeinde · *local rent index*

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

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
  Woher / Where from: eigene Unterlagen · *your own documents*
- ☐ **Die letzten zwei Jahreskontoauszüge der bestehenden Bank**
  The last two annual statements from the existing bank
  Woher / Where from: bisherige Bank · *current lender*
- ☐ **Restschuldbescheinigung**
  Outstanding-balance certificate
  Woher / Where from: bisherige Bank · *current lender*
- ☐ **Grundschuldbestellungsurkunde der bisherigen Bank**
  Land-charge deed of the current lender
  Woher / Where from: eigene Unterlagen, Notar oder bisherige Bank · *your own files, notary or current lender*

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.

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

Your figures — fill in, then tick the evidence

Nr. No.	Position Item	Ihr Betrag Your figure	Beleg Evidence
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 · Was das Bundesland an Nebenkosten kostet

What the federal state costs in side costs

Rechenbeispiel mit gesetzten Annahmen, kein Angebot. Kaufpreis 400.000 € — dieselbe Immobilie, einmal im günstigsten und einmal im teuersten Bundesland. Worked example, not an offer: the same property at €400,000, once in the cheapest and once in the most expensive federal state.

Position Item	Bayern Bavaria	Nordrhein-Westfalen North Rhine-Westphalia	Unterschied Difference
Kaufpreis Purchase price	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).

Position Item	Bayern Bavaria	Nordrhein-Westfalen North Rhine-Westphalia	Unterschied Difference
Grunderwerbsteuer Transfer tax	3,5 %	6,5 %	3 Prozentpunkte 3 percentage points
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.

Repräsentatives Beispiel nach § 17 PAngV

Representative example under § 17 PAngV (German price-indication rules)

Diese Fassung nennt Zinssätze. Wer mit Zahlen wirbt, die die Kosten eines Immobiliar-Verbraucherdarlehens betreffen, muss ein repräsentatives Beispiel angeben (§ 17 PAngV). This document quotes a borrowing rate and a monthly instalment. Anyone who advertises figures relating to the cost of a consumer real-estate loan must state a representative example. Here it is — it is neither an offer nor a commitment.

Größe Item	Wert Value	Größe Item	Wert Value
Nettodarlehensbetrag Net loan amount	350.000 €	Monatliche Rate Monthly instalment	1.750,00 € monatlich
Gebundener Sollzins Fixed borrowing rate	4,00 % p.a., fest (bis 60 % Beleihung)	Effektiver Jahreszins Effective annual rate	4,07 % p.a.
Sollzinsbindung Fixed-rate period	10 Jahre	Anfängliche Tilgung Initial repayment rate	2,0 % anfänglich
Beleihung Loan-to-value	60 % des Beleihungswerts	Restschuld am Ende der Bindung Balance at the end of the fixed-rate period	264.104,28 €
Gesamtbetrag Total amount payable	474.104,28 €	Datenstand Data as at	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. The assumptions and the rate band shown above apply. This is a representative example required by German price-indication law — it is neither an offer nor a commitment; the rate you are offered depends on the property, the loan-to-value and your credit standing.

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).

6 · Die fünf Fehler, die am meisten kosten

The five most expensive mistakes

- ☐ **Erst unterschreiben, dann fördern**
  Fast jede gescheiterte Förderung ist ein Fehler in der Reihenfolge, nicht im Programm.
  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**
  Die Nebenkosten (8–15 %) sind in der Regel aus Eigenkapital zu zahlen.
  Budgeting the purchase price only. The side costs (8–15 %) have to be paid from equity as a rule.
- ☐ **Unterlagen nachliefern statt vorlegen**
  Jede Rückfrage stellt den Vorgang in der Bank wieder hinten an.
  Delivering documents on request instead of up front — every query restarts the lender's internal queue.
- ☐ **Zuerst das Objekt reservieren, dann die Finanzierung suchen**
  Erst den Rahmen bestätigen lassen, dann bieten.
  Reserving the property before the financing is checked. Get the range confirmed first, then bid.
- ☐ **Nur die Hausbank fragen**
  Eine Absage ist eine Aussage über den Prozess dieser Bank, nicht über Ihre Bonität.
  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 650 Häusern; KfW- und Landesprogramme laufen über die finanzierende Bank parallel comparison across more than 650 lenders; KfW and state programmes run through the lending bank	wenige Tage a few days
Zusage Approval	verbindliches Angebot, dann Beurkundung, Grundschuld, Auszahlung binding offer, then notarisation, land charge, disbursement	3 bis 10 Werktage 3 to 10 working days

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. The range of 3 to 10 working days applies once the documents are complete. Time is almost never lost at the bank, but while waiting for documents.

8 · Was wir übernehmen — und wie Sie uns erreichen

What we do — and how to reach us

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 compare 650+ lenders in parallel. Advice is free; as a rule, the lending bank pays us, and only if the financing is completed. No tax or legal advice.

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, mortgage adviser, licensed under §34i GewO, intermediary register D-W-132-ZUCB-95. Phone +49 2151 3293344, olga@perini-financeandproperty.com. A first call by phone or video is free and without obligation. Advice is given in German, English, French, Spanish and Russian.

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. 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 10 October 2026. No tax or legal advice.