

Checkliste für Ihr Bankgespräch: Immobilienkredit

Optimal vorbereitet ins Finanzierungsgespräch

Mit dieser Checkliste stellen Sie sicher, dass Sie alle wichtigen Unterlagen dabei haben und die richtigen Fragen stellen. So nutzen Sie Ihr Beratungsgespräch optimal und können Angebote besser vergleichen.

1. Unterlagen zu Ihrer Person

Bringen Sie folgende Dokumente mit:

- Gültiger Personalausweis oder Reisepass
 - Aktuelle Meldebescheinigung (falls Adresse im Ausweis nicht aktuell ist)
 - Familienstandsnachweis (z. B. Heiratsurkunde, Scheidungsurteil, Unterhaltstitel, falls relevant)
-

2. Einkommens- und Vermögensnachweise

Damit die Bank Ihre Bonität prüfen kann, benötigen Sie^[1]^[2]:

- Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate
- Letzter Einkommensteuerbescheid, ggf. letzte Steuererklärung
- Bei Selbstständigen: Betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA) und Jahresabschlüsse bzw. Einnahmen-Überschuss-Rechnung (EÜR) der letzten 2 Jahre
- Nachweise über sonstige Einnahmen (Mieteinnahmen, Unterhalt, Rente, Kapitalerträge etc.)
- Kontoauszüge der letzten 3 Monate aller Gehalts- und Hauptkonten
- Nachweise über vorhandenes Eigenkapital (Sparguthaben, Tagesgeld, Depotauszüge, Bausparguthaben,

3. Unterlagen zur Immobilie

Falls bereits vorhanden, bringen Sie mit[3][4]:

- Exposé und Fotos des Objekts
 - Kaufvertragsentwurf bzw. Reservierungsvereinbarung
 - Aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als 3 Monate)
 - Flurkarte/Lageplan, Katasterauszug
 - Grundrisse und Wohnflächen-/Nutzflächenberechnung
 - Baubeschreibung (bei Neubau oder kernsanierter Immobilie)
 - Baugenehmigung, Bauantrag, genehmigte Baupläne (bei Neubau)
 - Energieausweis
 - Bei Wohnung: Teilungserklärung, Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen, Wirtschaftsplan, Rücklagenstand
-

4. Ihre Zahlen und Vorstellungen

Bereiten Sie diese Informationen vor[5][6]:

- Übersicht monatlicher Einnahmen und Ausgaben (Haushaltsrechnung)
 - Übersicht bestehender Kredite (Ratenkredite, Leasing, Dispokredit, Kreditkarten)
 - Gewünschter Kaufpreis bzw. Baukosten plus Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Makler etc.)
 - Eigenkapitalbetrag, den Sie einbringen möchten
 - Gewünschte monatliche Rate (realistisch kalkuliert, mit Puffer)
 - Vorstellungen zur Zinsbindung (z. B. 10, 15 oder 20 Jahre)
 - Wunsch nach Sondertilgungsmöglichkeiten (z. B. 5–10 % pro Jahr)
-

5. Wichtige Fragen an Ihre Bank

Stellen Sie diese Fragen, um alle Details zu klären[7][8]:

Zu den Konditionen:

1. Wie hoch ist der Sollzins und wie hoch der Effektivzins?
2. Welche Zinsbindungsdauer empfehlen Sie mir – und warum?
3. Wie hoch ist die anfängliche Tilgung? Kann ich den Tilgungssatz während der Laufzeit ändern?
4. Welche Gebühren fallen an (Bearbeitungs-, Kontoführungs-, Wertermittlungsgebühren etc.)?

Zur Flexibilität:

5. Habe ich Möglichkeiten zur kostenlosen Sondertilgung? Wenn ja, in welcher Höhe?
6. Fallen Bereitstellungszinsen an? Ab wann und in welcher Höhe?
7. Wie hoch wäre eine mögliche Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitiger Rückzahlung?

Zu Risiken und Szenarien:

8. Wie hoch wäre meine Rate in verschiedenen Szenarien (z. B. bei Zinssteigerung um 1 % oder 2 % nach Ende der Zinsbindung)?
9. Was passiert am Ende der Zinsbindung? Wie läuft die Anschlussfinanzierung ab?

Zu Förderungen:

10. Welche Förderprogramme kann ich nutzen (z. B. für energieeffizientes Bauen)?
11. Übernimmt die Bank die Beantragung von Fördermitteln für mich?

6. Persönliche Vorbereitung

Klären Sie vorab für sich[9][10]:

- Wird der Kredit allein oder gemeinsam mit einem Partner aufgenommen?

- Haben Sie bereits Vergleichsangebote anderer Banken oder Finanzierer eingeholt?
 - Wo liegt Ihre persönliche Schmerzgrenze für Kaufpreis und monatliche Rate?
 - Was ist Ihnen besonders wichtig (z. B. lange Zinssicherheit, hohe Flexibilität durch Sondertilgungen, schnelle Entschuldung)?
 - Haben Sie eine Liste mit Punkten erstellt, die Sie unbedingt ansprechen möchten?
-

7. Nach dem Gespräch

Notieren Sie sich direkt nach dem Termin:

- Die wichtigsten Konditionen (Zinssatz, Tilgung, Laufzeit, Sondertilgungen)
- Besonderheiten und Zusagen der Bank
- Ihre persönlichen Eindrücke zur Beratungsqualität
- Offene Fragen, die Sie noch klären müssen
- Fristen für Angebotsgültigkeit oder nächste Schritte

Wichtig: Unterschreiben Sie nichts sofort. Nehmen Sie sich Zeit, das Angebot zu Hause in Ruhe zu prüfen und mit anderen Angeboten zu vergleichen. Bei Unsicherheiten lassen Sie den Vertrag von einem unabhängigen Experten (z. B. Verbraucherzentrale, Rechtsanwalt) prüfen[11][12].

Zusammenfassung: Die wichtigsten Punkte

- Vollständige Unterlagen zu Person, Einkommen und Immobilie mitbringen
- Haushaltsrechnung und Eigenkapital genau kennen
- Kritische Fragen zu Konditionen, Flexibilität und Risiken stellen
- Fördermöglichkeiten aktiv ansprechen
- Angebote vergleichen und nichts überstürzt unterschreiben

Mit dieser Checkliste sind Sie bestens vorbereitet und können Ihr Bankgespräch selbstbewusst und erfolgreich führen. Viel Erfolg bei Ihrer Immobilienfinanzierung!

Referenzen

- [1] Dr. Klein. (2022). Welche Unterlagen benötige ich bei einer Baufinanzierung? <https://www.drklein.de/unterlagen-baufinanzierung-faq.html>
- [2] Baufi24. (2025). Checkliste: Unterlagen für die Baufinanzierung. <https://www.baufi24.de/unterlagen-baufinanzierung/>
- [3] Sparda-Bank Baden-Württemberg. (2025). Checkliste für dein Baufinanzierungsgespräch. <https://www.sparda-bw.de/benoetigte-unterlagen>
- [4] Sparkasse Rhein-Haardt. (2026). Checkliste zur Immobilienfinanzierung. <https://www.sparkasse-rhein-haardt.de/>
- [5] Sparkasse. (2023). Checkliste Beratungsgespräch Baufinanzierung. <https://www.sparkasse.de/pk/ratgeber/wohnen/immobilie-erwerben/checkliste-eigenheimfinanzierung.html>
- [6] ImmobilienScout24. (2025). Kreditgespräch – Leitfaden & Checkliste zur idealen Vorbereitung. <https://www.immobilienscout24.de/wissen/bauen/banktermin-vereinbaren.html>
- [7] Beste Baufinanzierung. (2025). Checkliste Beratungsgespräch Baufinanzierung: Optimal vorbereitet. <https://www.bestebaufinanzierung.com/>
- [8] Sparda-Bank Baden-Württemberg. (2025). Deine Checkliste fürs Erstgespräch zur Baufinanzierung. <https://www.sparda-bw.de/magazin/checkliste-erstgesprach-baufinanzierung>
- [9] Volksbanken Raiffeisenbanken. (2026). Checkliste Baufinanzierungstermin. <https://www.vb-rb.de/>
- [10] Schwäbisch Hall. (2026). Checkliste für Ihre Baufinanzierung. https://www.schwaebisch-hall.de/checklisten_zum_download/checkliste-baufinanzierung.html
- [11] ImmobilienScout24. (2025). Kreditgespräch – Leitfaden zur idealen Vorbereitung. <https://www.immobilienscout24.de/wissen/bauen/banktermin-vereinbaren.html>

[12] Beste Baufinanzierung. (2025). Checkliste Beratungsgespräch Baufinanzierung. <https://www.bestebaufinanzierung.com/baufinanzierung-ratgeber/checkliste-beratungsgespraech-baufinanzierung-optimal-vorbereitet>