

KOSTENLOSER RATGEBER 2026

So läuft Ihre Baufinanzierung ab

Die 10 Schritte von der ersten Idee bis zur Anschlussfinanzierung – verständlich erklärt, damit Sie immer wissen, was als Nächstes kommt.

Egal ob Neubau, Kauf einer Bestandsimmobilie oder Kapitalanlage – der grundsätzliche Ablauf einer Baufinanzierung folgt immer denselben zehn Schritten. Dieser Ratgeber gibt Ihnen den Gesamtüberblick, plus einen praktischen Tipp zu jedem Schritt.

1

Bedarfsanalyse

Kurzer Quiz-Check und persönliche Ersteinschätzung zu Ihrer Situation - Neubau, Anschlussfinanzierung oder Kapitalanlage.

Tipp: Je genauer Sie Ihre Situation schildern, desto passgenauer die erste Einschätzung.

2

Förderung prüfen

KfW-Programme müssen vor Unterschrift des Bauvertrags bzw. vor Baubeginn beantragt werden – eine nachträgliche Aufnahme ist ausgeschlossen. Deshalb steht dieser Schritt so früh.

Tipp: Antrag immer VOR Bauvertrag bzw. Baubeginn stellen – keine Ausnahmen möglich.

3

Marktvergleich

Bankenunabhängiger Vergleich über mein Netzwerk von 400+ Darlehensgebern statt nur ein Angebot Ihrer Hausbank.

Tipp: Fragen Sie aktiv nach der Karenzzeit für Bereitstellungszinsen, nicht nur nach dem Zins.

4

Unterlagen sammeln

Sie erhalten von mir eine individuelle Unterlagenliste und stellen anhand dieser die nötigen Dokumente zusammen – Einkommensnachweise, Objektunterlagen und weiteres.

Tipp: Fangen Sie früh an – manche Nachweise (z. B. vom Arbeitgeber) brauchen Vorlaufzeit.

5

Unterlagen einreichen

Sobald die Unterlagen vollständig sind, werden sie bei der Bank eingereicht – Vollständigkeit entscheidet oft über die Bearbeitungsdauer.

Tipp: Unvollständige Unterlagen sind der häufigste Grund für Verzögerungen – lieber einmal zu viel einreichen.

6

Darlehensangebot

Kreditentscheidung und Auswahl des Anbieters, der zu Ihrem konkreten Vorhaben passt – nicht nur zum niedrigsten Zins.

Tipp: Sondertilgungsrechte und Tilgungssatzwechsel mitvergleichen, nicht nur den Sollzins.

7

Notartermin & Grundbuch

Kaufvertrag, Grundschuldbestellung und Eintragung ins Grundbuch – die Voraussetzung für die Auszahlung.

Tipp: Notar- und Grundbuchkosten separat einplanen – der passende Rechner hilft bei der Schätzung.

8

Auszahlung

Bei Neubau in Tranchen nach Baufortschritt (Bereitstellungszinsen auf noch nicht abgerufene Beträge), bei Bestandsimmobilien meist als Gesamtbetrag zum Kaufpreistermin.

Tipp: Die Karenzzeit für Bereitstellungszinsen unterscheidet sich stark zwischen Banken – vergleichen lohnt sich.

9

Rückzahlungsphase

Laufende Tilgung während der Zinsbindung – mit Spielraum für Sondertilgungen, je nach Vertrag.

Tipp: Prüfen Sie schon beim Abschluss, wie viele Sondertilgungen Ihr Vertrag erlaubt.

10

Anschlussfinanzierung

Bis zu 5 Jahre vor Ablauf der Zinsbindung aktiv vergleichen, statt automatisch das Verlängerungsangebot der Hausbank anzunehmen.

Tipp: Ein Forward-Darlehen ist bis zu 5 Jahre im Voraus möglich – warten Sie nicht auf die Bank.

Häufige Fragen

Wie lange dauert eine Baufinanzierung von der Anfrage bis zur Auszahlung?

Das hängt stark vom Einzelfall ab – von der ersten Einschätzung bis zur Kreditentscheidung vergehen oft wenige Wochen, Notartermin und Grundbucheintrag brauchen zusätzlich Zeit. Bei Neubauten kommt der gesamte Bauzeitraum hinzu, da die Auszahlung in Tranchen nach Baufortschritt erfolgt.

Ab wann sollte ich mich um die Finanzierung kümmern?

Am besten schon vor der Immobiliensuche, damit Sie Ihren finanziellen Rahmen kennen. Spätestens mit Vertragsunterzeichnung des Bauvertrags muss die Finanzierung – inklusive eventueller Förderanträge – stehen.

Was passiert nach Ablauf der Zinsbindung?

Dann endet die Bindung an Ihre bisherige Bank. Sie können ohne Vorfälligkeitsentschädigung zu jedem anderen Anbieter wechseln – ein Marktvergleich lohnt sich in aller Regel.

Bereit für Ihre persönliche Einschätzung?

Als bankenunabhängiger Immobiliendarlehensvermittler (§ 34i GewO) begleite ich Sie durch jeden dieser 10 Schritte – vom ersten Quiz-Check bis zur Anschlussfinanzierung Jahre später.

Kostenloser BauFi-Check: www.baufinanzierung-haun.de/quiz | 0176 61767945 | info@baufinanzierung-haun.de

Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information und stellt keine verbindliche Finanz- oder Rechtsberatung dar. Angaben ohne Gewähr, Stand August 2026.