Ratgeber: Immobilienfinanzierung: Vorbereitung auf das Bankgespräch

Eine gute Vorbereitung entscheidet oft über die Konditionen Ihrer Finanzierung. Dieser Ratgeber zeigt, welche Unterlagen Banken erwarten, wie Sie Ihre Tragfähigkeit einschätzen und welche Fragen Sie stellen sollten.

Das Wichtigste in Kürze

- Planen Sie Eigenkapital und Nebenkosten getrennt vom Kaufpreis.
- Prüfen Sie die Tragfähigkeit der Rate mit einem Puffer für Zinsänderungen und Lebenssituation.
- Bereiten Sie die Unterlagen für die Bank vollständig vor.
- Vergleichen Sie Zinsbindung, Tilgung und Sondertilgungsmöglichkeiten, nicht nur den Zinssatz.

Stand: Oktober 2026

1. Eigenkapital und Nebenkosten

Banken betrachten den Eigenkapitalanteil als wichtigen Faktor. Neben dem Kaufpreis müssen Nebenkosten, Modernisierungen und ein Puffer für Unvorhergesehenes berücksichtigt werden.

- Verfügbares Eigenkapital ehrlich ermitteln
- Nebenkosten getrennt vom Kaufpreis planen
- Liquiditätsreserve für unerwartete Ausgaben einplanen

2. Tragfähigkeit realistisch prüfen

Die Tragfähigkeit beschreibt, welche Rate Sie dauerhaft leisten können. Berücksichtigen Sie Einkommen, feste Ausgaben und mögliche Änderungen, etwa durch Kinder, Renteneintritt oder steigende Zinsen.

> **Puffer einplanen**
> Eine Rate, die heute knapp tragbar ist, kann bei veränderten Zinsen oder Lebenssituationen schnell zur Belastung werden. Planen Sie Spielraum bewusst ein.

3. Unterlagen für das Bankgespräch

Eine vollständige Mappe beschleunigt die Prüfung und zeigt Ihre Vorbereitung. Die genauen Anforderungen unterscheiden sich je nach Bank und Situation.

- [ ] Einkommensnachweise der letzten Monate liegen vor

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

- [ ] Kontoauszüge und Nachweise über Eigenkapital sind vorbereitet
- [ ] Angaben zu Verbindlichkeiten und Verträgen sind vollständig
- [ ] Objektunterlagen wie Exposé, Grundbuchauszug und Energieausweis sind vorhanden

4. Konditionen vergleichen

Vergleichen Sie nicht nur den Zinssatz, sondern auch Laufzeit, Zinsbindung, Sondertilgungen und Kosten. Ein Vergleich mehrerer Angebote lohnt sich fast immer.

- Zinsbindung passend zur eigenen Planung wählen
- Sondertilgungsmöglichkeiten prüfen
- Bearbeitungs- und Nebenkosten der Finanzierung einbeziehen

5. Häufige Fragen

Wie viel Eigenkapital brauche ich?

Das hängt von Bank, Objekt und Gesamtsituation ab. Lassen Sie einen Finanzierungsrahmen auf Basis Ihrer Zahlen berechnen.

Was ist der Unterschied zwischen Zinsbindung und Laufzeit?

Die Zinsbindung bestimmt, wie lange der Zinssatz feststeht. Nach Ablauf der Zinsbindung werden die Konditionen neu verhandelt, die Laufzeit des Darlehens kann länger sein.

Lohnt sich eine Sondertilgung?

Sie kann Zinskosten senken, wenn sie vertraglich möglich ist. Prüfen Sie Bedingungen und mögliche Gebühren.

Finanzierungsrahmen mit dem Objekt abgleichen

Wir helfen Ihnen, Ihren Kaufpreisrahmen realistisch einzuschätzen und die Objektunterlagen für das Bankgespräch vorzubereiten.

anfrage@bayernwerte.de | bayernwerte.de/kontakt

Jetzt anrufen: +49 89-21 90 97 33

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

Über Bayernwerte Immobilien

Bayernwerte Immobilien ist Ihr Immobilienmakler und Mietverwalter in München mit Inhaber Sandy J. Miehling. Wir betreuen Eigentümer, Käufer, Verkäufer, Vermieter, Mieter und Kapitalanleger in allen 25 Münchner Stadtbezirken und im Münchner Umland. Unsere Leistungen: Immobilienbewertung, Immobilienverkauf, Grundstücksverkauf, Immobilienvermietung und Mietverwaltung.

Schlagworte: Immobilienfinanzierung München, Finanzierung Immobilie Bankgespräch, Eigenkapital Immobilie, Tragfähigkeit Baufinanzierung, Baufinanzierung Unterlagen, Bayernwerte Immobilien

> **Hinweis**
> Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information und ersetzt keine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung. Bitte lassen Sie sich im Einzelfall von der zuständigen Fachperson beraten, etwa Notar, Fachanwalt, Steuerberater oder Energieberater.

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.