

# Die 10 Schritte zur erfolgreichen Baufinanzierung

Geprüft und aktualisiert: **07/2026** · Christian Sperling

## DIE KURZE ANTWORT

Eine Baufinanzierung läuft in zehn Schritten: Budget prüfen, Immobilie suchen, Finanzierungsangebote einholen, Unterlagen zusammenstellen, Finanzierungszusage, Kaufvertrag beim Notar, Auszahlungsvoraussetzungen erfüllen (Grundschuld), Auszahlung, Eigentumsumschreibung, Übergabe. Entscheidend ist die richtige Reihenfolge von Zusage und Kaufvertrag.

Wenn du dich für den Kauf oder den Bau einer Immobilie entscheidest, spielt die Baufinanzierung eine wesentliche Rolle. Mit einer umsichtigen Planung schaffst du die Voraussetzungen für einen reibungslosen Ablauf.

Die einzelnen Stationen der Immobilienfinanzierung haben wir im folgenden Artikel für dich zusammengestellt.

## Schritt 1: Prüfe deine finanziellen Verhältnisse

Bevor Banken eine Kreditentscheidung fällen, prüfen sie deine wirtschaftlichen Verhältnisse. Schau dir also im Vorfeld genau an, welche Monatsrate du dir leisten kannst. Besonders einfach gelingt das mit unserem [Budgetrechner](#), in den du deine monatlichen Einnahmen und Ausgaben einträgst.

Danach stellst du zusammen, wie viel Eigenkapital du einbringen willst. Ideal ist ein Eigenkapitalanteil von 20 Prozent.

## Schritt 2: Suche nach der passenden Immobilie

Kennst du dein Gesamtbudget, machst du dich auf die Suche nach geeigneten Häusern oder Wohnungen. Denk daran: Neben dem reinen Kaufpreis fallen Kaufnebenkosten an. Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sowie gegebenenfalls Maklerprovision machen in NRW rund 12 Prozent des Kaufpreises aus. Perfekt ist es, wenn du diese Kosten aus Eigenkapital bezahlst. Noch kein Objekt gefunden? Unsere [Immobilienuche](#) durchsucht 48 Quellen automatisch für dich.

### **Schritt 3: Einholung von Finanzierungsangeboten**

Hast du eine konkrete Immobilie im Blick, holst du Finanzierungsangebote ein. Welche Finanzierungsvariante zu dir passt, klärst du im Vorfeld, ein erfahrener Finanzierungsberater unterstützt dich bei der Planung und vergleicht für dich über viele Banken hinweg. Die Monatsrate sollte problemlos aus deinem Einkommen zu zahlen sein, und auch Unvorhergesehenes muss drin sein. Berücksichtige die Marktlage: Eine lange Zinsbindung kauft dir Planungssicherheit, kostet aktuell aber einen kleinen Zinsaufschlag gegenüber zehn Jahren.

### **Schritt 4: Zusammenstellung der Unterlagen**

Die Bank benötigt Angaben zu deiner beruflichen Situation, Einkommensnachweise und Eigenkapitalbelege. Für die Wertermittlung der Immobilie kommen Objektunterlagen dazu, unter anderem Lageplan, Wohnflächenberechnung und Grundriss. Die vollständige Liste findest du in unserem Artikel [Welche Unterlagen brauche ich?](#), eine auf dein Vorhaben zugeschnittene Checkliste erstellt der [Unterlagen-Check](#).

### **Schritt 5: Finanzierungszusage der Bank**

Nach der Kreditprüfung bekommst du die Finanzierungszusage. Achte auf die Reihenfolge: Der Darlehensvertrag und der Kaufvertrag sollten zeitlich eng beieinander liegen, unterschreibst du den Kredit lange vor dem Kaufvertrag, bindest du dich, obwohl der Kauf noch platzen kann; unterschreibst du den Kaufvertrag ohne gesicherte Finanzierung, schuldest du den Kaufpreis ohne Kredit. Wir koordinieren beide Termine so, dass keine Lücke entsteht. Prüfe vorher außerdem, ob du

Förderdarlehen nutzen kannst, zinsgünstige Förderprogramme lassen sich mit der klassischen Baufinanzierung kombinieren.

## **Schritt 6: Abschluss des Kaufvertrages**

Mit der Finanzierungszusage im Gepäck geht es zum Notar. Der Kaufvertragsentwurf muss dir als Verbraucher 14 Tage vor der Beurkundung vorliegen (§ 17 Abs. 2a BeurkG), nutze diese Zeit, um offene Fragen zu klären. Auf Wunsch erläutert der Notar die Einzelheiten.

## **Schritt 7: Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen aus dem Kreditvertrag**

Banken zahlen das Darlehen aus, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Besonders wichtig ist die Eintragung der Grundschuld zugunsten des Kreditgebers. In der Regel übernimmt der beurkundende Notar diese Aufgabe und kümmert sich um die ranggerechte Eintragung.

## **Schritt 8: Auszahlung des Darlehens**

Sind alle Bedingungen erfüllt, zahlt die Bank aus. Bei einem Bauvorhaben erfolgt die Auszahlung in Teilbeträgen nach Baufortschritt. Kaufst du beim Bauträger, leitest du dessen Rechnungen zur Auszahlung an die Bank weiter.

## **Schritt 9: Umschreibung des Eigentums**

Bestätigt der Verkäufer den Eingang des Kaufpreises, veranlasst der Notar die Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Das dauert erfahrungsgemäß einige Zeit, denn vorher muss unter anderem die Grunderwerbsteuer bezahlt sein.

## **Schritt 10: Übergabe der Immobilie und Umzug**

Nach Zahlung des Kaufpreises steht der schönste Termin an: Bei der Übergabe bekommst du die Schlüssel für dein neues Zuhause und kannst den Umzug planen.

## Fazit: Effiziente Planung für einen entspannten Weg ins Eigenheim

Von der ersten Idee über die Immobiliensuche bis zu Kaufvertrag und Kaufpreiszahlung sind viele Schritte zu gehen. Mit einer umsichtigen Planung und einer realistischen Kalkulation steht deinem Umzug in die Traumimmobilie nichts mehr im Weg.

**Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis:** Die Schritte 3 bis 7 laufen bei uns parallel, nicht nacheinander, Angebotsvergleich, Unterlagenprüfung und Notartermin-Koordination greifen ineinander. So vergehen vom Erstgespräch bis zur Zusage 48 Stunden statt Wochen, und zwischen Kaufvertrag und Darlehensvertrag entsteht keine riskante Lücke. Den Ablauf für dein Vorhaben besprechen wir im [kostenlosen Erstgespräch](#).

---

### QUELLEN UND STAND

- § 17 Abs. 2a BeurkG: 14-Tage-Frist für Kaufvertragsentwurf
- § Nebenkosten NRW: 6,5 % GrEST + ca. 2 % Notar/Grundbuch + übl. 3,57 % Makler