

Ihr Ratgeber rund um die Baufinanzierung

Wie funktioniert eine Baufinanzierung überhaupt?

Wie funktioniert eine Baufinanzierung überhaupt? – Ihr Weg zum eigenen Zuhause

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

herzlich willkommen! Sich mit dem Thema Baufinanzierung zu beschäftigen, ist ein bedeutender Schritt – oft genauso spannend wie der Immobilienkauf selbst. Dieses E-Book begleitet Sie dabei, die wichtigsten Grundlagen zu verstehen, finanzielle Entscheidungen realistisch einzuordnen und typische Stolperfallen zu vermeiden.

Bitte beachten Sie: Die in diesem E-Book bereitgestellten Inhalte sind allgemeiner Natur und dienen ausschließlich der Orientierung. Sie ersetzen keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung. Trotz sorgfältiger Erstellung können wir keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der Informationen übernehmen. Wichtige Entscheidungen sollten stets mit qualifizierten Fachleuten besprochen werden.

Dieses E-Book soll Ihnen als praktischer Leitfaden dienen – für mehr Sicherheit, Klarheit und Struktur auf dem Weg zu einer fundierten Finanzierungsentscheidung, unabhängig davon, an welchem Punkt Ihrer Planung Sie sich gerade befinden.

Herzliche Grüße

A handwritten signature in blue ink, reading "C. Eckermann".

Christian Eckermann
Geschäftsführer der CE-Baufinanz GmbH



CE-Baufinanz GmbH

Boschstraße 23a | 22761 Hamburg | Telefon: 040.284 772 60 | E-Mail: info@ce-baufinanz.de | www.ce-baufinanz.de

Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: DE 65 2004 0000 0407 4118 00 | BIC: COBADE33XXX
Amtsgericht Hamburg | HRB 133398 | Steuernummer: 41/710/07491 | Geschäftsführer: Christian Eckermann

Überblick: Warum die Baufinanzierung verstanden werden sollte

Eine Baufinanzierung ist mehr als ein Darlehen – sie ist ein komplexes Zusammenspiel aus Zinsen, Tilgung, Laufzeit und Nebenkosten. Wer die einzelnen Bausteine versteht, kann bewusst entscheiden, welche Finanzierungslösung am besten zu seiner Situation passt.

Die wichtigsten Komponenten einer Baufinanzierung: Darlehen / Kreditsumme

Die Kreditsumme ist der Betrag, den Sie von der Bank für den Kauf oder Bau Ihrer Immobilie erhalten.

- Die Kreditsumme sollte ausreichen, um nach Abzug des Eigenkapitals den Kaufpreis plus Nebenkosten abzudecken.

Die wichtigsten Komponenten einer Baufinanzierung: Zins

Der Sollzins bestimmt, wie teuer das Darlehen ist.

- Niedrige Zinsen = günstigere monatliche Belastung
- Lange Zinsbindung schützt vor steigenden Zinsen

Die wichtigsten Komponenten einer Baufinanzierung: Tilgung

Die Tilgung bestimmt, wie schnell das Darlehen zurückgezahlt wird.

- Anfangstilgung meist 2–3 % p.a.
- Höhere Tilgung → schneller schuldenfrei, aber höhere Monatsrate

Merksatz: Rate = Zins + Tilgung

Die wichtigsten Komponenten einer Baufinanzierung: Laufzeit & Zinsbindung

- Laufzeit: Gesamtdauer der Rückzahlung
- Zinsbindung: Zeitraum, in dem der Zinssatz festgeschrieben ist
- Nach Ablauf der Zinsbindung kann neu verhandelt oder umgeschuldet werden

Die wichtigsten Komponenten einer Baufinanzierung: Nebenkosten

- Grunderwerbsteuer
- Notar und Grundbuch
- Maklergebühren
- Renovierung und Ausstattung



CE-Baufinanz GmbH

Boschstraße 23a | 22761 Hamburg | Telefon: 040.284 772 60 | E-Mail: info@ce-baufinanz.de | www.ce-baufinanz.de

Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: DE 65 2004 0000 0407 4118 00 | BIC: COBADE33XXX

Amtsgericht Hamburg | HRB 133398 | Steuernummer: 41/710/07491 | Geschäftsführer: Christian Eckermann

Drei wertvolle Tipps für Ihre Baufinanzierung

Tipp 1: Eigenkapital nutzen

Je mehr Eigenkapital, desto niedriger die Kreditsumme und der nominal Zins.

Tipp 2: Monatliche Belastung realistisch kalkulieren

Beziehen Sie alle laufenden Kosten ein: Nebenkosten, Versicherungen, Rücklagen.

Tipp 3: Zinsbindung clever wählen

Bei niedrigen Zinsen lohnt sich eine lange Zinsbindung, um Planungssicherheit zu haben.

Häufige Stolperfallen – und wie Sie sie vermeiden

1. Zu wenig Eigenkapital: führt zu höheren Zinsen oder Ablehnung.
2. Nebenkosten vergessen: unberücksichtigte Kaufnebenkosten können die Finanzierung ins Straucheln bringen.
3. Zinsentwicklung ignorieren: ohne Planung drohen Überraschungen nach Ablauf der Zinsbindung.



CE-Baufinanz GmbH

Boschstraße 23a | 22761 Hamburg | Telefon: 040.284 772 60 | E-Mail: info@ce-baufinanz.de | www.ce-baufinanz.de

Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: DE 65 2004 0000 0407 4118 00 | BIC: COBADE33XXX
Amtsgericht Hamburg | HRB 133398 | Steuernummer: 41/710/07491 | Geschäftsführer: Christian Eckermann