

Checkliste: Eigenkapital & Budget

Deine finanziellen Möglichkeiten realistisch einschätzen

Eigenkapital ist mehr als das Guthaben auf dem Girokonto – und dein Budget mehr als ein Bauchgefühl. Diese Checkliste hilft dir, alle Vermögenswerte aufzuspüren, deine monatliche Belastbarkeit ehrlich zu ermitteln und dich optimal auf die Bonitätsprüfung der Bank vorzubereiten. So gehst du nicht als Bittsteller, sondern als informierter Verhandlungspartner in das Finanzierungsgespräch.

A – INVENTUR DEINER VERMÖGENSWERTE (EIGENKAPITAL-CHECK)

- Giro- & Tagesgeldkonten geprüft (Was ist sofort verfügbar?)
- Sparbücher und Festgeldkonten erfasst
- Bausparverträge geprüft (Aktueller Stand & Zuteilungsreife?)
- Depots (Aktien/ETFs/Fonds) bewertet (abzgl. 20–30 % Sicherheitsabschlag der Bank)
- Lebensversicherungen geprüft (Rückkaufswert, Steuer & Kosten beachten)
- Familiäre Unterstützung schriftlich bestätigt (Schenkung/vorgezogenes Erbe)
- Notgroschen explizit abgezogen (3–5 Netto-Monatsgehälter)
- Verfügbares Eigenkapital final ermittelt

B – HAUSHALTSBUCH-PROTOKOLL (BONITÄTS-VORBEREITUNG)

- Fixe Einnahmen ermittelt (Durchschnitt der letzten 12 Monate, ohne Boni)
- Variable Einnahmen separat aufgeführt (Boni, Provisionen – NICHT für Ratenberechnung)
- Kindergeld, Elterngeld oder Unterhalt erfasst
- Fixe Ausgaben aufgelistet (Miete, Strom, Versicherungen, Abos, Kfz)
- Variable Ausgaben dokumentiert (mind. 3 Monate Haushaltsbuch geführt)
- Schufa-Selbstauskunft (kostenlose Datenkopie) angefordert und geprüft
- Altlasten-Check durchgeführt (Konsumkredite vor Hauskredit tilgen?)
- Kontoauszüge der letzten 3 Monate bereinigt (keine Rücklastschriften)

C – FINANZIERUNGS-SPIELWIESE (RECHNER-CHECK)

- Mindestens 3 unabhängige Online-Finanzierungsrechner ausgewählt
- Identische Werte bei allen Rechnern eingegeben (Gesamtkosten aus Kapitel 2)
- Szenario A getestet:** 2 % Tilgung → Restschuld nach 10 Jahren ermittelt
- Szenario B getestet:** 3 % Tilgung → Zinersparnis über Gesamtlaufzeit berechnet
- Szenario C getestet:** Zins-Stress-Test bei 6 % Zinsen (Rate noch leistbar?)
- Ergebnisse dokumentiert (Screenshots oder PDF für Beratungsgespräch)
- Schuldenfreiheit vor Renteneintritt geprüft

D – KAPITALDIENSTFÄHIGKEIT & BUDGET-GRENZE

- Monatlich verfügbares Einkommen nach Lebenshaltung berechnet
- Sicherheitspuffer für unvorhergesehene Ausgaben einkalkuliert
- Maximale monatliche Rate (schmerzfrei) festgelegt
- Beleihungsauslauf ermittelt (Kreditsumme im Verhältnis zum Kaufpreis)
- Eigenkapitalquote berechnet (Ziel: mind. Kaufnebenkosten + 10–20 %)
- Maximales Finanzierungsbudget realistisch und nicht schöngerechnet?

MEINE ZAHLEN

Vermögenswerte	Betrag in €	Bemerkung
Giro- & Tagesgeld		
+ Sparbücher & Festgeld		
+ Bausparvertrag (Stand; Bewertungszahl)		
+ Depot/Wertpapiere (mit Abschlag)		
+ Lebensversicherung (Rückkaufswert)		
+ Schenkung/Erbe (schriftlich bestätigt)		
= Summe Vermögenswerte		
./. Notgroschen (3–5 Netto-Monatsgehälter)		
= VERFÜGBARES EIGENKAPITAL		

Haushaltsrechnung	Betrag in €	Bemerkung
Monatliches Nettoeinkommen Person 1		
+ Monatliches Nettoeinkommen Person 2		
+ Kindergeld		
+ Mieteinnahmen (Netto nach Abzug Instandhaltung)		
+ Nachhaltige Kapitaleinkünfte (nicht in Finanzierung eingeplant)		
+ sonstige regelmäßige Einkünfte (bitte erläutern)		
= Gesamt Haushalts-Nettoeinkommen		
./. monatliche Ausgaben		
Nettokaltmiete		
Wohnnebenkosten (Strom/Wärme/Wasser etc.)		
Ernährung (Nahrungsmittel/Getränke, Restaurantbesuche etc.)		
Sachversicherungen (Haftpflicht, PKW, Rechtsschutz, Hausrat etc.)		
Personenversicherungen (Kranken, Unfall, Berufsunfähigkeit, Leben)		
Mobilität (PKW mind. 300 EUR, Motorrad, Bus&Bahn)		
Kleidung, Gesundheit & Freizeit (Haustiere, Wellness, Urlaub etc.)		
Bildung & Medien (Internet, Mobilfunk, Streamingdienste etc.)		
Raten für bestehende Kredite- und Leasingverträge		
Unterhaltszahlungen		
= Fixe und variable Ausgaben		

Gesamt Haushalts-Nettoeinkommen		
./. Fixe und variable Ausgaben		
= MAXIMAL VERFÜGBARE MONATSRATE		

