



Unterlagen-Organizer: Die bankfertige Mappe

Alle Dokumente für Ihre Anschlussfinanzierung – sortiert nach Priorität

Unvollständige Unterlagen sind der häufigste Grund für Verzögerungen und Ablehnungen bei der Anschlussfinanzierung. Mit diesem Organizer erstellen Sie in 10 Minuten Ihre perfekte Bank-Mappe – sortiert nach Priorität, damit der Bankberater sofort alles findet, was er braucht.

1. Einkommensnachweise (höchste Priorität)

Diese Unterlagen prüft die Bank zuerst. Sie belegen Ihre laufenden Einkünfte und sind die Grundlage jeder Bonitätsberechnung.

Dokument:

Quelle / Hinweis:

- ☐ Aktuelle Rentenanpassungsmitteilung (Juli des laufenden Jahres)?

DRV, kommt per Post

■ Achtung:

Die Rentenanpassungsmitteilung ist wichtiger als der alte Rentenbescheid! Sie zeigt den tatsächlichen Betrag nach der letzten Erhöhung. Viele Ruheständler legen nur den ursprünglichen Bescheid vor – und verschenken damit bares Geld.

- ☐ Rentenbescheid (gesetzliche Rente)?
- ☐ Betriebsrente / Pensionsbescheid?
- ☐ Private Rentenversicherung: Zahlungsnachweise (12 Monate)?
- ☐ Riester- / Rürup-Rente: aktueller Auszahlungsbescheid?
- ☐ Mieteinnahmen: Mietverträge + Kontoauszüge (3 Monate)?
- ☐ Sonstige Einkünfte (Tantiemen, Lizenzen, Unterhalt)?

Deutsche Rentenversicherung

Ehemaliger Arbeitgeber, Versorgungswerk

Versicherungsgesellschaft

Anbieter der Altersvorsorge

Mietvertrag, Bank

Verträge, Kontoauszüge

Ihr monatliches Gesamteinkommen (brutto / netto):

Ihre Notizen zu den Einkommensnachweisen:

2. Vermögensnachweise (Bonitäts-Booster)

Zusatzvermögen stärkt Ihre Verhandlungsposition erheblich. Je mehr Sie nachweisen können, desto bessere Konditionen sind möglich.

Dokument:

Quelle / Hinweis:

- ☐ Depotauszug mit aktuellem Gesamtwert (Aktien, Fonds, ETFs)?
- ☐ Rückkaufswerte bestehender Lebensversicherungen?
- ☐ Sparguthaben / Festgeld / Tagesgeld: Saldenbestätigung?
- ☐ Bausparvertrag: aktueller Kontostand + Bausparsumme?

Depotbank, Online-Brokerage

Versicherung, Standmitteilung

Bank, Kontoauszug

Bausparkasse



☐ Weitere Immobilien: Verkehrswert / Gutachten?

Gutachter, Makler, Bodenrichtwert

■ **Achtung:**

Auch kleinere Vermögenswerte auflisten! Ein Depot mit 30.000 € oder eine Lebensversicherung mit 50.000 € Rückkaufswert kann den entscheidenden Unterschied bei der Kreditbewilligung ausmachen.

Ihre Notizen zu Vermögenswerten:

3. Objektunterlagen (Ihre Immobilie)

Die Bank benötigt aktuelle Informationen über die zu finanzierende Immobilie, um den Beleihungswert zu ermitteln.

Dokument:

- ☐ Grundbuchauszug (nicht älter als 3 Monate)?
- ☐ Flurkarte / Lageplan?
- ☐ Wohnflächenberechnung?
- ☐ Grundriss der Immobilie?
- ☐ Fotos der Immobilie (Außen + Innen, aktuell)?
- ☐ Gebäudeversicherungsnachweis?
- ☐ Energieausweis (falls vorhanden)?
- ☐ Nachweise über Modernisierungen / Sanierungen?

Quelle / Hinweis:

Grundbuchamt, Notar
Katasteramt, Gemeinde
Bauakte, Architekt, Vermesser
Bauakte, eigene Unterlagen
Eigene Aufnahmen, mind. 5–10 Fotos
Versicherungsgesellschaft
Energieberater, Schornsteinfeger
Handwerkerrechnungen, Eigenbelege

■ **Achtung:**

Aktuelle Fotos und Modernisierungsnachweise können den Beleihungswert deutlich erhöhen. Dokumentieren Sie alle Investitionen der letzten 10 Jahre – neue Heizung, Dach, Fenster oder Bad wirken sich positiv aus!

Ihre Notizen zu den Objektunterlagen:

4. Bestehende Finanzierung

Diese Dokumente zeigen der neuen Bank, wie Ihr aktuelles Darlehen strukturiert ist und wann ein Wechsel möglich wird.

Dokument:

- ☐ Aktueller Darlehensvertrag?
- ☐ Tilgungsplan mit aktueller Restschuld?
- ☐ Datum des Zinsbindungsendes?
- ☐ Prolongationsangebot der bisherigen Bank (falls vorliegend)?
- ☐ Nachweis bisheriger Zahlungsmoral (keine Rückstände)?
- ☐ Sondertilgungen der letzten Jahre dokumentiert?

Quelle / Hinweis:

Bisherige Bank
Bisherige Bank, Online-Banking
Darlehensvertrag
Bisherige Bank
Kontoauszüge, Bankbestätigung
Kontoauszüge, Bankbestätigung



Restschuld zum Zinsbindungsende (in Euro):

Datum des Zinsbindungsendes:

Ihre Notizen zur bestehenden Finanzierung:

5. Persönliche Unterlagen & Haushaltsrechnung

Standard-Dokumente zur Identifikation und für die Kapitaldienstfähigkeit.

Dokument:

- ☐ Personalausweis / Reisepass (gültig)?
- ☐ Kontoauszüge der letzten 3 Monate (alle Konten)?
- ☐ Nachweise Kranken- und Pflegeversicherungsbeiträge?
- ☐ SCHUFA-Selbstauskunft (nicht älter als 3 Monate)?
- ☐ Eigene Haushaltsrechnung vorbereitet (Einnahmen vs. Ausgaben)?

Quelle / Hinweis:

Eigene Unterlagen
Hausbank, Online-Banking
Krankenkasse, Bescheid
meineschufa.de
Eigene Aufstellung

■ Achtung:

Fordern Sie Ihre SCHUFA-Auskunft vor dem Banktermin an – so können Sie eventuelle Fehler vorab klären. Einmal jährlich ist die Selbstauskunft kostenlos (Datenkopie nach Art. 15 DSGVO).

- ☐ Steuerbescheid des letzten Jahres (bei Einkünften aus Vermietung)? Finanzamt, Steuerberater

Ihre Notizen zu persönlichen Unterlagen:

6. Glossar: Wichtige Begriffe

Verstehen Sie die Fachbegriffe rund um Ihre Anschlussfinanzierung.

Rentenanpassungsmitteilung

Jährliche Mitteilung der DRV über die aktuelle Rentenhöhe nach Anpassung (meist zum 1. Juli). Zeigt den tatsächlich aktuellen Betrag – wichtiger als der alte Bescheid.

Beleihungswert

Der von der Bank ermittelte Wert Ihrer Immobilie als Sicherheit. Liegt meist 10–20 % unter dem Verkehrswert. Je höher, desto besser Ihre Konditionen.

Prolongation vs. Umschuldung

Prolongation: Verlängerung bei der bisherigen Bank. Umschuldung: Wechsel zu einer neuen Bank. Der Wechsel lohnt sich oft, auch wenn er mehr Aufwand bedeutet.



Forward-Darlehen

Sichert heutige Zinsen für eine Anschlussfinanzierung, die erst in bis zu 60 Monaten beginnt. Zinsaufschlag: ca. 0,01–0,03 % pro Monat Vorlaufzeit.

Loan-to-Value (LTV / Beleihungsauslauf)

Verhältnis von Restschuld zum Immobilienwert. Bei Ruheständlern oft niedrig (z. B. 30–50 %) – ein starkes Verhandlungsargument für gute Konditionen.

Weitere Notizen:

Kein Papierchaos mehr.

Erstellen Sie in 10 Minuten Ihre perfekte Bank-Mappe mit unserer strukturierten Unterlagen-Checkliste.
So gehen Sie bestens vorbereitet in den Banktermin → www.g-nz.de



Weitere wichtige Hinweise für Sie

✓ Vorbereitung der Mappe:

- Sortieren Sie alle Unterlagen in der Reihenfolge dieser Checkliste
- Legen Sie Originale und Kopien getrennt in Klarsichtfolien ab
- Beschriften Sie jeden Abschnitt mit Reitern für schnellen Zugriff

✓ Vor dem Banktermin:

- Prüfen Sie alle Dokumente auf Aktualität (nicht älter als 3 Monate)
- Erstellen Sie eine eigene Haushaltsrechnung mit detaillierten Posten
- Holen Sie mindestens drei Vergleichsangebote ein

✓ Im Bankgespräch:

- Übergeben Sie die Mappe strukturiert – das signalisiert Professionalität
- Weisen Sie aktiv auf Ihre Vermögenswerte und niedrige Restschuld hin
- Notieren Sie alle Zusagen und vereinbarten Konditionen schriftlich



Weitere kostenlose Ressourcen für Sie

Auf www.g-nz.de finden Sie umfassende Unterstützung für Ihre finanzielle Zukunft:

Profitieren Sie von praxiserprobten Checklisten für verschiedenste Lebenssituationen, nutzen Sie intelligente Online-Rechner für präzise Finanzplanungen und bleiben Sie mit aktuellen Expertenbeiträgen zu Vermögensaufbau, Immobilien, Finanzierung und Steuern stets bestens informiert.

Für Ihren Immobilienkauf finden Sie bei uns unter anderem folgende Checklisten und Rechner:

- Dokumenten-Checkliste für Bank & Notar
- Besichtigungs-Checkliste für Immobilien
- Kaufnebenkosten-Rechner
- Immobilien vs. ETF-Rendite-Vergleichsrechner

Alle Inhalte sind sorgfältig aufbereitet und kostenfrei verfügbar – damit Sie fundierte Entscheidungen für Ihre finanzielle Sicherheit treffen können.

Außerdem versenden wir einen wöchentlichen Newsletter, damit Sie über aktuelle Entwicklungen informiert bleiben.

→ www.g-nz.de