

Immobilienkauf-Checkliste

Von der Finanzierung zur Unterschrift in 6 Schritten

Du hast im Rechner gesehen: Eine Rate von 2.016 € macht eine 500.000 € Immobilie finanzierbar. Jetzt beginnt die echte Arbeit: Finanzierung sichern, Objekt finden, Vertrag unterschreiben. Diese Checkliste führt dich strukturiert durch alle kritischen Schritte.

Die 6-Schritte-Roadmap zum Immobilienkauf

Schritt 1: Finanzielle Vorbereitung und Budget festlegen

- Eigenkapital ermitteln: Minimum 20–30 % des Kaufpreises + Nebenkosten
- Monatliche Belastbarkeit berechnen (max. 35–40 % des Nettoeinkommens)
- Nebenkosten einkalkulieren: Grunderwerbsteuer + Notar + Makler = ca. 8–15 %
- Notgroschen behalten: 10.000–20.000 € für Unvorhergesehenes
- Laufende Kosten berücksichtigen: Instandhaltung (1–2 % p.a. des Kaufpreises)

Ergebnis: Du kennst dein realistisches Budget und weißt, welche Kaufpreisklasse du dir leisten kannst – ohne dich zu übernehmen.

Schritt 2: Bonität optimieren und Unterlagen vorbereiten

- Schufa-Auskunft einholen (kostenlos 1x jährlich unter meineschufa.de)
- Fehler in der Schufa korrigieren lassen (alte Einträge löschen)
- Bestehende Schulden tilgen (Dispo, Ratenkredite)
- Gehaltsabrechnungen sammeln (letzte 3 Monate)
- Kontoauszüge bereithalten (letzte 3 Monate)
- Eigenkapitalnachweis erstellen (Depotauszüge, Sparbücher)

Ergebnis: Deine Bonität ist optimiert, und du hast alle Unterlagen griffbereit. Das beschleunigt die Kreditvergabe und verbessert deine Zinskonditionen.

Schritt 3: Finanzierungsangebote einholen und vergleichen

- Mindestens 3 Banken/Kreditvermittler anfragen
- Vergleiche den effektiven Jahreszins (nicht nur Nominalzins!)
- Sondertilgungsrecht prüfen (mindestens 5 % p.a. kostenlos)
- Zinsbindung wählen: 10 Jahre (flexibel) vs. 15–20 Jahre (sicher)
- Tilgungssatz festlegen: Minimum 2 %, besser 3 % oder mehr
- Finanzierungszusage einholen (vor Objektsuche!)

Ergebnis: Du hast eine schriftliche Finanzierungszusage in der Hand und kannst Verkäufern gegenüber als solventer Käufer auftreten.

Schritt 4: Objektsuche und Besichtigungen

- Lage prüfen: Verkehrsanbindung, Infrastruktur, Kindergärten/Schulen
- Energieausweis anfordern (Pflicht beim Verkauf)
- Bei Altbau: Sanierungsbedarf ermitteln (Dach, Heizung, Fenster)
- Grundriss-Check: Passt die Raumaufteilung zu deinen Bedürfnissen?
- Mehrfach besichtigen: Zu verschiedenen Tageszeiten und Wochentagen
- Nachbarn befragen: Wie ist die Wohngegend wirklich?

Ergebnis: Du hast ein Objekt gefunden, das zu deinem Budget passt und keine versteckten Mängel aufweist.

Schritt 5: Kaufvertrag prüfen und Notartermin

- Kaufvertragsentwurf mindestens 2 Wochen VOR Notartermin anfordern
- Vertrag von Anwalt prüfen lassen (Kosten: 300–500 €, lohnt sich!)
- Grundbuchauszug prüfen: Gibt es Lasten oder Wegerechte?
- Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten im Vertrag korrekt?
- Notar-Termin vereinbaren (alle Parteien müssen anwesend sein)
- Grunderwerbsteuer innerhalb der Frist bezahlen (sonst Verzugszinsen)

Ergebnis: Der Kaufvertrag ist rechtssicher geprüft und unterschrieben. Du bist offiziell Eigentümer – nach Grundbucheintrag.

Schritt 6: Absicherung und laufende Optimierung

- Wohngebäudeversicherung abschließen (Pflicht bei Finanzierung)
- Risikolebensversicherung prüfen (bei Alleinverdiener-Haushalten)
- Berufsunfähigkeitsversicherung checken (Kreditrate muss zahlbar bleiben)
- Sondertilgungen nutzen: Bonuszahlungen, Steuerrückzahlungen, Erbschaften
- Nach 10 Jahren: Anschlussfinanzierung frühzeitig verhandeln

Ergebnis: Deine Immobilie ist abgesichert, und du nutzt jede Möglichkeit, um schneller schuldenfrei zu werden.

■ Diese 3 Fehler kosten dich Zehntausende Euro:

1. **Zu wenig Eigenkapital:** Jeder Prozentpunkt weniger Eigenkapital = 0,2–0,4 % höherer Zins
2. **Zu niedrige Tilgung:** 1 % Tilgung statt 3 % = 15 Jahre länger Laufzeit + 100.000 € mehr Zinsen
3. **Keine Sondertilgungen vereinbaren:** Verschenke Flexibilität und Zinsersparnis

Bonus: Die Faustregeln für smarte Immobilienkäufer

20-30-40-Regel: 20–30 % Eigenkapital, maximal 30–40 % des Nettoeinkommens für Raten, Kaufpreis nicht mehr als das 40-fache der Jahresnettokaltmiete (bei Kapitalanlage).
3-Tilgungs-Regel: Tilge mindestens 3 % pro Jahr. Bei niedrigen Zinsen sogar 4–5 %. So bist du in 20–25 Jahren schuldenfrei statt in 40 Jahren.

Was jetzt?

Diese Checkliste zeigt dir den WEG. Aber jede Immobilie ist anders, jede Finanzierungssituation individuell. Im kostenlosen Erstgespräch schauen wir uns DEINE Situation an und entwickeln eine maßgeschneiderte Strategie.

Kostenloses Erstgespräch vereinbaren

30 Minuten persönliches Gespräch
Unverbindlich und kostenfrei
Konkrete Handlungsempfehlungen

→ fadi.finance/termin-vereinbaren