



Eigentumswohnung kaufen: Checkliste

[Eigentumswohnung kaufen](#) - Checkliste PDF - Einfach. Verständlich. Kostenlos. 30 Schritte bis zum Kaufvertrag. Lernen Sie hier den Ablauf beim Wohnungskauf kennen, mit allen Details wie Mietrendite, Bonität, Immobilienlage, Baujahre. Mit dieser Checkliste (auch als PDF), haben Sie alle Schritte zum Wohnungskauf und alle Erfahrungen in einer Anleitung! Vom "Grundwissen Immobilie", über die perfekte Vorbereitung, die eigenen persönlichen Kriterien zur Immobiliensuche, Wissen zu Bewertung, Finanzierung, Eigenkapital und Kaufvertrag. Schritt für Schritt zur ersten Eigentumswohnung.

Eigentumswohnung kaufen Checkliste in 30 Schritten	4
Grundwissen: Immobilien, Vermögen, Eigennutz und Kapitalanlage	4
Immobilien Arten: Welche Immobilie kaufen?	5
Immobilie kaufen: Vermögensaufbau in Inflation	5
Altersvorsorge: Investment Immobilien	6
Eigennutz / Kapitalanlage: Vorteile und Nachteile	6
Rendite / Wertsteigerung: Unterschied	7
Vorbereitung: Immobilienkauf	8
Selbstauskunft: Schufa-Auskunft	9
Fehler beim Immobilienkauf: Geld sparen	9
Kriterien zur Immobilie ETW	9
Vermietet oder unvermietet kaufen?	10
Eigenbedarfskündigung: Exkurs	10
Lage Arten (A, B, C): Einfluss auf Rendite	10
Makro- und Mikrolage: Wo investieren?	11
Der richtige Standort: Eigennutz und Kapitalanlage	14
Maximaler Kaufpreis / Investment?	14
Mietrendite / Kaufpreisfaktor	14
Minimale Mietrendite?	15
Bestand oder Neubau?	16
Baujahr und Zustand? + Mängel nach Baujahren	16
Maximale Größe?	17

Erbpacht?	17
Sozialbindung und Nachbindung?	18
Eigenkapital	18
Immobilienuche	20
Kaufmännische Prüfung: Schnelle Bewertung	20
Betriebskosten: Kleiner Exkurs laufender Kosten	21
Technische Prüfung: Vor Ort Bewertung	21
Bewertung nach Baujahren: Kaufpreisfaktor	21
Kalkulation Eigentumswohnung: Kaufpreis und Nebenkosten	22
Kaufpreis berechnen: So geht's	22
Grunderwerbsteuer: Bundesländer Vergleich	22
Makler Kosten: 50/50 bei Privatkauf	22
Grundsteuer: Exkurs (nach Kauf)	23
Unterlagen für die Bank: Immobilienfinanzierung	23
Kaufvertrag: Wohnungskauf mit Notar abschließen	23
Vorlagen, Fachbegriffe und Nachrichten	25
Vorlagen: Kostenlose Excel Rechner und Muster	25

Eigentumswohnung kaufen Checkliste in 30 Schritten

Diese Checkliste zum Thema Eigentumswohnung kaufen gibt Ihnen einen einfachen, sehr strukturierten Überblick zum gesamten

Ablauf. Lernen Sie die einzelnen Schritte kennen, von den [Immobilienarten](#), bis zum fertigen Kaufvertrag. Mit diesem Wissen, können Sie eine rentable Eigentumswohnung (Mietrendite) finden. Idealerweise eine Eigentumswohnung als Kapitalanlage, mehr dazu in Schritt 4: [Eigennutz oder Kapitalanlage](#). Mit der richtigen [Renditeimmobilie](#), zahlt Ihr Mieter Ihre Immobilie ab!

Weitere Tipps und Ratgeber finden Sie 24 / 7 auf:

- [Immobilien Erfahrung](#)
- [Eigentumswohnung kaufen](#)
- [Definitionen und Fachbegriffe](#)

Grundwissen: Immobilien, Vermögen, Eigennutz und Kapitalanlage

Starten Sie mit dem Grundwissen und den ersten 4 Schritten zur Eigentumswohnung. Lernen Sie die verschiedenen Immobilienarten kennen, den Grund, warum Immobilien wahrscheinlich der effektivste Weg zum [Vermögensaufbau](#) sind und wie [Altersvorsorge](#) funktioniert, insbesondere in Bezug auf [Inflation](#). Daraus ergibt sich nur eine logische Folgerung: Immobilien als Kapitalanlage. Im nächsten Schritt lernen Sie den Unterschied zwischen Rendite Immobilien, meist in B-Lage, C-Lage und Investment Immobilien, vorwiegend in A-Lage.

Grundwissen

1. Immobilien Arten
2. Immobilie kaufen: Vermögensaufbau
3. Altersvorsorge: Investment Immobilien
4. Rendite / Wertsteigerung

Immobilien Arten: Welche Immobilie kaufen?

Im ersten Schritt geht es darum, sich für eine, optimale Immobilienart zu entscheiden.

Tipp! Hier lernen Sie auch, warum Eigentumswohnungen die einfachste und sinnvollste Form zum Einstieg sind. Hier ein zentraler Grund, als direktes Beispiel: Als Wohnungseigentümer sind Sie Teil einer [Eigentümergeinschaft](#). Als Hausbesitzer, sind sie für alles allein verantwortlich.

Wenn also beispielsweise die Heizungsanlage kaputt geht, zahlen Hausbesitzer die volle Summe (100%), Wohnungsbesitzer zahlen dagegen anteilig (4-Parteien-Haus, 25%). Bei einer Investition von 10.000 Euro, reduziert sich die Investitionssumme also sofort und -75% auf 2.500 Euro. Beide, Hausbesitzer und Wohnungsbesitzer, haben denselben Defekt: Die Heizung läuft wieder. Unser Hausbesitzer hat im Beispiel aber 4x so viel bezahlt!

Lernen Sie in Schritt 1 die verschiedenen Immobilien Formen kennen, deren Vorteile und Nachteile.

- Schritt 1:
 - [Immobilien Arten](#)

Immobilie kaufen: Vermögensaufbau in Inflation

Eine "Immobilie schafft echte Werte", was das heißt, lernen Sie in diesem Artikel! Immobilien als Kapitalanlage, im Vergleich zu konventionellen Geldanlagen (wie Sparbuch, Riester Rente für [Altersvorsorge](#), etc.). Inflation heißt [Geldentwertung](#). Oder einfach gesagt: Was wäre, wenn Ihr Geld in 30 Jahren nur noch "die Hälfte" wert ist? Keine Science Fiction, sondern Realität. Hier haben echte Vermögenswerte (wie Immobilien) klare Vorteile, denn sie unterliegen nicht der Inflation.

- Schritt 2:
 - [Immobilie kaufen: Vermögensaufbau](#)

Altersvorsorge: Investment Immobilien

Wie funktioniert Altersvorsorge? Wie wird die Rente berechnet und wie viel können Sie maximal bekommen, auch als Top-Verdiener? Und... Haben Sie schon gewusst, dass Ihre Rente weiterhin, regulär

versteuert werden muss? Als wäre das nicht genug... zusätzlich unterlegt die Rente auch noch den Effekten der Inflation, die Sie schon in Schritt 3 kennengelernt haben.

Geldentwertung wirkt sich auf die Jahre extrem aus. So werden aus 2500 Euro Rente (Kaufkraft), in 30 Jahren schnell nur noch 1250 Euro und nach Steuern, noch weniger. Lernen Sie hier die Effekte der Inflation auf Ihre Rente kennen.

Tipp! Niedrige Zinsen für Sparer bedeutet auch niedrige Zinsen für Darlehen. Deshalb lohnt sich die Investition in eine Immobilie als Kapitalanlage zurzeit umso mehr.

- Schritt 3:
 - [Altersvorsorge: Investment Immobilien](#)

Eigennutz / Kapitalanlage: Vorteile und Nachteile

Bevor es konkret in die Immobilien Kriterien (Parameter für die Suche) geht, lernen Sie in Schritt 4 noch einmal den Unterschied zwischen Eigennutz und Immobilien als Kapitalanlage kennen. Eigennutz ist die teuerste Form des Wohnens!

Von Auswirkungen auf Ihre Bonität, Sie sind Kreditnehmer und Tilgender zugleich. Als Vermieter zahlt Ihr Mieter, Sie geben die Sicherheit. Eigennutzer können aber auch steuerliche Vorteile nicht in Anspruch nehmen, Vermieter schon (Zinsen absetzen). Lernen Sie in Schritt 4 mehr über den Unterschied, die Vorteile für Kapitalanleger und die Nachteile für Eigennutzer.

- Schritt 4:
 - [Eigennutz / Kapitalanlage](#)

Rendite / Wertsteigerung: Unterschied

Was bedeutet Renditeimmobilie? Was bedeutet Investment Immobilie? Insbesondere die Lagerart der Immobilie, die sie später noch kennenlernen, hat großen Einfluss auf die Rendite (Ertrag) der Immobilie. Direkter Cashflow bei Renditeimmobilien (Miete deckt

Kosten [Tilgung, Zinsen, Rücklagen]) oder spätere Gewinne durch Verkauf, bei Investment Immobilien (Miete deckt Kosten nicht), hier lernen Sie den Unterschied.

- Schritt 5:
 - [Rendite / Wertsteigerung](#)



Mit den ersten 5 Schritten, haben Sie bereits viel Grundwissen für den Immobilienkauf aufgebaut. Jetzt geht es in die konkrete Vorbereitung.

Vorbereitung: Immobilienkauf

In der Vorbereitungsphase lernen Sie zunächst die Bonität und [Selbstauskunft](#) (für die finanzierende Bank) kennen. Für die Finanzierung ist es wichtig, solide Finanzflüsse nachzuweisen (Eigenkapital und regelmäßiges Einkommen). Schließlich geht es nicht nur um das Eigenkapital (Sicherheit), sondern auch um die anschließende, monatliche Tilgung. Danach lernen Sie die größten

Fehler beim Immobilienkauf kennen, [Fehler](#) die Sie bares Geld kosten.

Sobald Sie Schritt 8 erreicht haben, kommen Sie in die große 11-Punkte-Checkliste "Immobilien Kriterien". In 11 Schritten bestimmen Sie die Kriterien Ihre Immobilie. Je besser Sie auf den Kauf vorbereitet sind, desto besser! Immobilien [Lagearten](#), die [minimale Mietrendite](#), den [maximalen Kaufpreis](#).

Hier bekommen Sie die Werkzeuge für die Kernaufgabe, [profitable Immobilien finden](#).

Sobald Sie eine rentable Immobilie, nach Ihren Kriterien, gefunden haben, geht es in die Finanzierung, dafür brauchen Sie das nötige [Eigenkapital](#). Hier werden Sie auch Tipps kennen, wie die [Vollfinanzierung](#). So bekommen Sie Ihr Eigenkapital, nach Tilgung in selber Höhe, zurück. Durch dieses [rollierende Eigenkapital](#), können Sie schnell in die nächste Immobilie investieren.

Weiter geht es mit:

1. Selbstauskunft: Schufa-Auskunft
2. Fehler beim Immobilienkauf
3. Kriterien zur Immobilie ETW - 11-Punkte-Checkliste
4. Eigenkapital

Selbstauskunft: Schufa-Auskunft

In der Selbstauskunft stellen Sie Ihre Vermögensverhältnisse dar. Diese Unterlagen braucht die Bank im Vorfeld der Finanzierung, beziehungsweise für die Entscheidung, ob Sie eine Immobilienfinanzierung erhalten und wenn ja, in welcher Höhe. Dafür ist Bonität so wichtig, Eigenkapital und regelmäßiges Einkommen.

- Schritt 6:

- [Selbstauskunft: Schufa-Auskunft](#)

Fehler beim Immobilienkauf: Geld sparen

Fehler bedeuten beim Immobilienkauf den Verlust von barem Geld. Lernen Sie deshalb aus den Fehlern und Erfahrungen der anderen! In dieser Liste finden Sie sind die wichtigsten! Denn, Fehler beim Immobilienkauf werden schnell teuer. Nehmen Sie nur 5 % Mehrkosten an, durch einen Fehler. Beim Kaufpreis von 200.000 Euro, direkt +10.000 Euro extra Kosten. Keine kleine Summe, wenn Sie nur 30.000 Euro Eigenkapital hatten (15%). Schützen Sie sich, durch dieses Wissen:

- Schritt 7:
 - [Fehler beim Immobilienkauf](#)

Kriterien zur Immobilie ETW

Im Schritt 8 starten Sie die Festlegung Ihrer Kriterien, für die anschließende Immobilien Recherche. Von der richtigen Lage, über die Frage vermietet oder unvermietet, zu Mietrenditen und Kaufpreisen. Beginnen Sie hier im Schritt Nummer 8, mit dem Überblick.

- Schritt 8:
 - [Kriterien zur Immobilie ETW](#)

Vermietet oder unvermietet kaufen?

Vermietet oder unvermietet kaufen? Mieter übernehmen oder sanieren und neu vermieten (Mietpreiserhöhung)? Beide Formen haben ihre Vorteile und Nachteile. Lernen Sie im Schritt 9 mehr darüber, um Ihre Entscheidung zu treffen.

- Schritt 9:

- [Vermietet oder unvermietet kaufen?](#)

Eigenbedarfskündigung: Exkurs

Hier noch ein kleiner Exkurs, was bedeutet Eigenbedarfskündigung? Sie selbst oder eine nahestehende Person, kann jederzeit auf Eigenbedarf kündigen. Lernen Sie hier gut wie es geht, wer alles als "nahestehende Person" gilt und das alles, mit kostenloser Vorlage:

- [Eigenbedarfskündigung](#)

Lage Arten (A, B, C): Einfluss auf Rendite

Ein zentrales Kernstück in der Bewertung von Immobilien, bereits vor dem Hauskauf und Wohnungskauf, ist die Lage. Nicht umsonst heißt es in der Immobilienbranche so oft: Lage, Lage, Lage! Deshalb auch ein Teil Ihrer Immobilien Kriterien, die Frage: Wo sollen Sie investieren? Insbesondere im Bezug auf [Rendite / Wertsteigerung](#), die Sie in Schritt X kennengelernt haben. Schritt 10 bringt Ihnen die Lagearten von Immobilien näher.

□ Schritt 10:

- [Lage Arten \(A, B, C\)](#)

Vereinfacht dargestellt:

- ▷ A-Lage
- △ B-Lage
- ▽ C-Lage

▷ A-Lage - Was heißt A-Lage? Toplagen in [München](#), Hamburg oder auch [Berlin](#). Hier sind Immobilien teuer und die Mieten nicht hoch genug, damit Tilgung, Zinsen und Rücklagen (Mietrendite Rechnung), durch die monatliche Miete, gedeckt werden. Der Gewinn liegt hier im späteren Verkauf, nach 15 Jahren, 20 Jahren. Dann, wenn die Grundstückspreise weiter gestiegen sind. Tipp!

Verkäufe unterliegen nach 10 Jahre nicht mehr der Spekulationsfrist (Privatverkauf).

△ B-Lage - Was heißt B-Lage? Für die meisten Investoren finden sich hier, in guter B-Lage, die profitabelsten Immobilien, wenn man gleichzeitig auf Sicherheit bedacht ist ([Leerstand](#)). Gute B-Lagen befinden sich in der Regel in der Nähe von großen Metropolregionen, zum Beispiel den A-Lagen um [München](#) (wie Freising, Dachau oder auch Unterhaching) oder [Frankfurt](#) (Darmstadt, Offenbach, Rüsselsheim). Regionen mit guter Infrastruktur, Krankenhäusern, Schulen, Nähe zu Universitäten und Hochschulen.

Tipp! Ab ~ 6, 7 % Rendite, haben Sie ein profitables Objekt (bei aktuellem Zinsniveau)

▽ C-Lage - Immobilien in C-Lage bedeuten mehr Risiko durch Leerstand. Jeden Monat ohne Miete, tragen Sie die monatlichen Kosten (Tilgung, Zinsen und Rücklagen). Diese Regionen sind stagnierend, häufig ziehen die Bewohner weg. Günstige Kaufpreis, höheres Risiko, dafür attraktive Renditen.

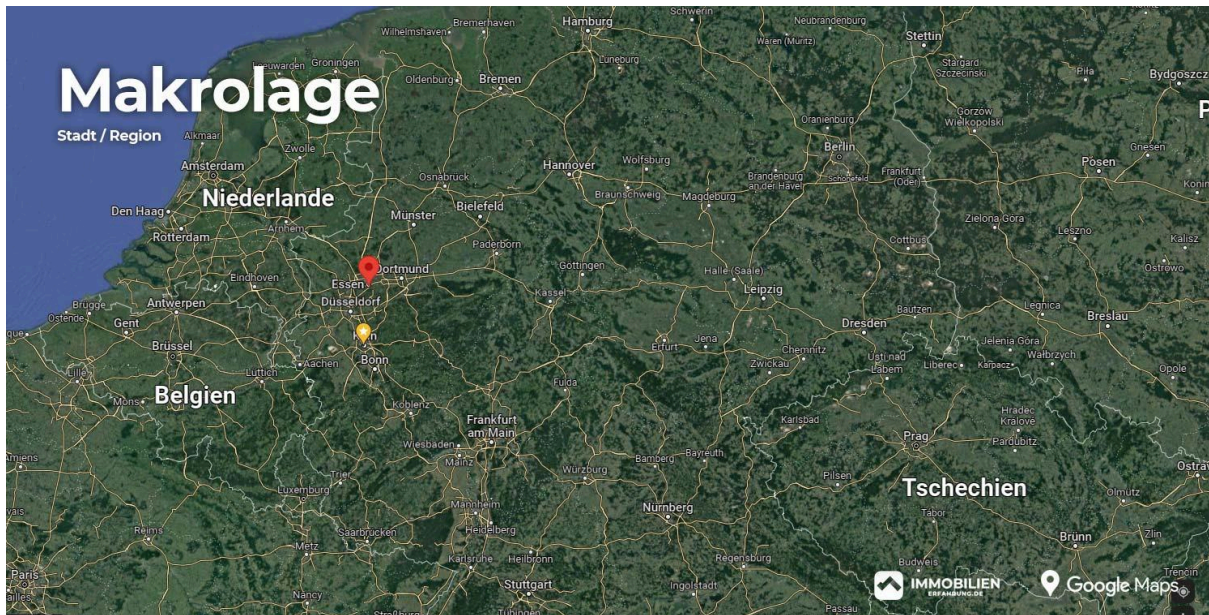
Makro- und Mikrolage: Wo investieren?

Wenn Sie nicht auf eine bestimmte Stadt festgelegt sind, analysieren Sie die Makrolage, für den idealen Standort, danach Mesolage (Stadtteil) und Mikrolage (Straße). Von der Makrolage, also wo in Deutschland investieren? Bis hin zur Mikrolage, in welcher Straße sollen Sie kaufen? Lernen Sie in Schritt 11 die Standort-Analyse kennen.

- Schritt 11:
 - [Makro- und Mikrolage](#)

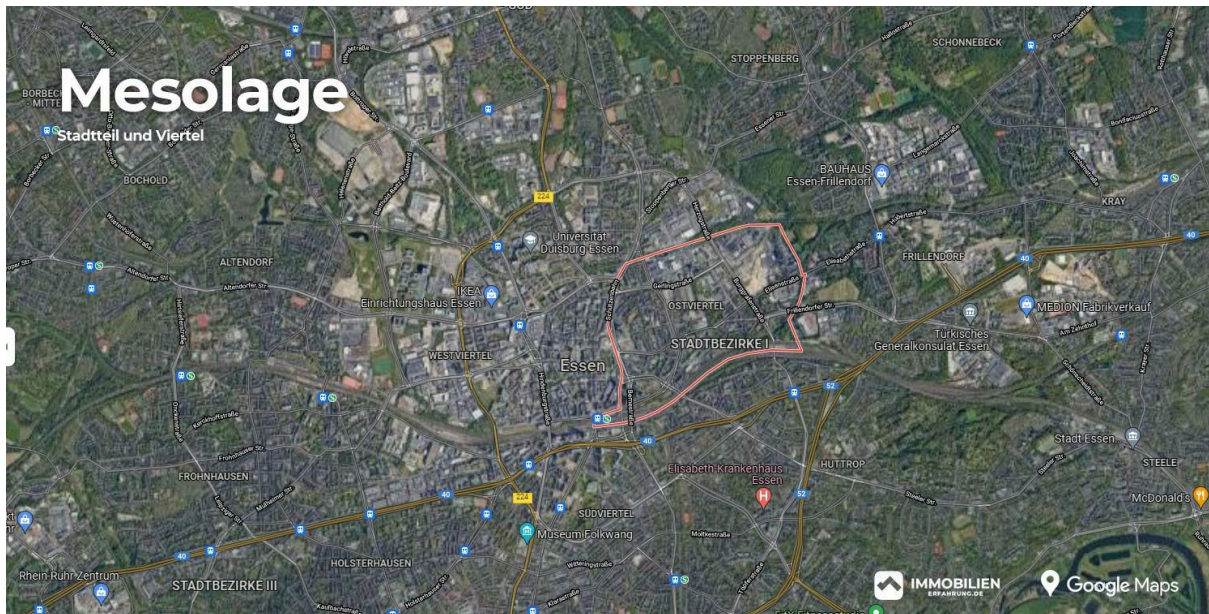
Hier noch ein kleines, praktisches Beispiel für die einzelnen Schritte, von der Makrolage in die Mikrolage. Beispielsweise beim Immobilienkauf in NRW, viele große Städte, sogar viele über 100.000 Einwohner. Hier betrachten wir also die Makrolage.

Beispiel: Makrolage in Deutschland (Auswahl: Essen, NRW)



Wenn die Entscheidung in der Makrolage auf eine bestimmte statt gefallen ist, wie hier die Stadt Essen, dann geht es weiter in die Mesolage, die Auswahl des richtigen Stadtteils, der richtigen Gegend. Sehr attraktiv sind natürlich Stadtteile, in denen viele Menschen wohnen und hinzuziehen. Zum Beispiel in der Nähe von Universitäten und Hochschulen. Tipp! Hier lassen sich auch hervorragend [Mikro-Apartments](#) vermarkten.

Beispiel: Mesolage in Essen (Ostviertel)



Im letzten Schritt folgt die Mikrolage, das bedeutet, in welcher konkreten Straße kaufen Sie? Ein einfaches Beispiel, der Kaufpreis Unterschied zwischen Hauptstraße und Seitenstraße kann schon beträchtlich sein.

So haben Sie Schritt-für-Schritt, die optimale Lage Ihrer ersten Immobilie bestimmt.

Beispiel: Mikrolage in Essen (Ostviertel)



Der richtige Standort: Eigennutz und Kapitalanlage

Schritt 12 fasst den "richtigen Standort" zusammen und vermittelt noch einmal alle wichtigen Kenntnisse, um den (für Sie persönlich) idealen Standort, für Ihr Immobilieninvestment, zu finden.

Unterschieden nach dem persönlichen Ziel: Eigennutz und Kapitalanlage.

- Schritt 12:
 - [Der richtige Standort](#)

Maximaler Kaufpreis / Investment?

Sie haben einen guten Standort gefunden. Jetzt geht es in Schritt 13 um den "maximalen Kaufpreis". Die Frage, wie viel Immobilie kann ich mir leisten, hängt von vielen Faktoren ab. Grundsätzlich gibt es aber zentrale Einfluss Kriterien, dazu gehören 1) Ihre Bonität, 2) Eigenkapital und 3) der Beleihungswert Ihrer (gewünschten), zu finanzierenden Immobilie. Ob Sie eine Finanzierungszusage von der Bank bekommen und wie hoch die Immobilienfinanzierung ist, wissen Sie erst, nachdem Sie die Selbstauskunft und die Unterlagen bei der Bank eingereicht haben. Dazulernen Sie gleich noch mehr!

Zunächst geht es darum, mehr über dem maximalen Kaufpreis zu erfahren.

- Schritt 13:
 - [Maximaler Kaufpreis / Investment?](#)
 - [Kaufpreis Rechner](#)

Mietrendite / Kaufpreisfaktor

Mit Schritt Nummer 14 haben Sie fast die Hälfte der gesamten Checkliste "Eigentumswohnungen kaufen" geschafft. Jetzt geht es um den zentralen Faktor, die Berechnung von [Rentabilität](#). Einfach erklärt, besagt die "Mietrendite", ob Ihr Mieter Ihre Immobilie abbezahlt oder Sie. Was das heißt, erfahren Sie in Schritt 14.

□ Schritt 14:

- [Mietrendite / Kaufpreisfaktor](#)
- [Rendite Rechner](#)

Minimale Mietrendite?

Die Mietrendite haben Sie kennengelernt, jetzt geht es um die große Frage, wie hoch eine minimale Rendite sein muss, damit die Immobilie für Ihre Kriterien profitabel ist. Hier schon einmal einfach erklärt, unter aktueller Zinslage:

- Δ Hohe Mietrendite bedeutet 7% und mehr
- \triangleright Bei 5%, 6% sind die Kosten gedeckt
- ∇ Liegt die Rendite bei 4% und weniger, zahlen Sie monatlich mit

Δ Hohe Mietrendite bedeutet 7% und mehr. Erreichbar bei gutem Kaufpreis in B-Lagen und C-Lage (höheres Leerstand-Risiko). Je höher die Rendite, desto besser. Bei 7%, 8%, 9% machen Sie bringt die monatliche Miete sogar einen Überschuss. Sie investieren in eine [Renditeimmobilie](#).

\triangleright Bei 5%, 6% sind die Kosten gedeckt. Ihr Mieter zahlt Tilgung, Zinsen und die Instandhaltungsrücklagen. Hier investieren Sie ebenfalls in eine Renditeimmobilie.

∇ Liegt die Rendite bei 4% und weniger, müssen Sie monatlich auch einen Teil der Kosten bezahlen. Hier handelt es sich vorwiegend um Objekte in A-Lage, mit Ziel der Wertsteigerung (Grundstück). Diese Art von Immobilien nennt man [Investmentimmobilie](#).

□ Schritt 15:

- [Minimale Mietrendite?](#)

Bestand oder Neubau?

In Schritt 16 lernen Sie den Unterschied zwischen Bestands- und Neubauimmobilien. Der Kaufpreis einer neu gebauten Immobilie ist höher, die Instandhaltungsmaßnahmen dafür extrem gering. Gleichzeitig schlägt sich der hohe Kaufpreis negativ auf die Rendite der Immobilie aus. Im Umkehrschluss bieten Bestandsimmobilien potenzial für hohe Renditen, fordern aber auch mehr Reparaturmaßnahmen. Lernen Sie hier die einzelnen Vorteile und Nachteile kennen, für Sie als Kapitalanleger.

- Schritt 16:
 - [Bestand oder Neubau?](#)

Bestandsimmobilie:



Neubau Siedlung:



Baujahr und Zustand? + Mängel nach Baujahren

Wenn Sie in Bestandsimmobilien investieren, müssen Sie die Mängel der verschiedenen Baujahre kennen: Stichwort Fehler vermeiden. Von Immobilien vor 1900, die Sie in vielen Städten

finden, die häufig auch viel wert sind, denken Sie nur an Bauten in Hamburg, München oder Berlin-Mitte. Dann folgen Immobilien der 1910, 1920, bis hin zu Immobilien, mit moderner Bauweise 1980, 1990 und so weiter. Unsere Checkliste für Baujahre und Mängel:

- Schritt 17:
 - [Baujahr und Zustand? + Mängel nach Baujahren](#)

Maximale Größe?

Wie groß sollte eine Immobilie sein, in Abhängigkeit von Lage und Entwicklung? Schritt 18 beschäftigt sich mit der maximalen Größe einer Immobilie, als Kapitalanlage. Natürlich auch mit Aspekten, wie der zukünftigen Entwicklung (Einwohner, Wirtschaft, Bildung, etc). Schließlich geht es bei Immobilieninvestments um langfristige Anlagen, nicht um kurzfristige Transaktionen.

Die Entwicklung im Immobilienmarkt, geht beispielsweise von der familiengerechten 4-Zimmer-Wohnung auf 70-100 Quadratmeter, zur 1- bis 2-Zimmer-Wohnung ([Mikroapartment](#)) mit 25 bis 40 Quadratmetern. Warum? Der demografische Wandel zeigt, in immer mehr Haushalten leben [zunehmend Alleinstehende](#).

- Schritt 18:
 - [Maximale Größe?](#)

Erbpacht?

Schritte 19 erklärt die Ihnen ein spezielles, aber interessantes Geschäftsmodell, die Erbpacht. Einfach gesagt bedeutet Erbrecht, dass das [Eigentumsrecht](#) und das [Nutzungsrecht](#) dauerhaft getrennt sind. Wenn Sie auf einem [Erbpachtland](#) bauen, kaufen Sie das Grundstück nicht, Sie [pachten](#) es für eine bestimmte, vertraglich vereinbarte Zeit vom Eigentümer. Es gibt also 2 Parteien, den [Erbbaurechtgeber](#) (1. Person) und den [Erbbaurechtnehmer](#) (2. Person).

Lernen Sie hier worum es geht!

- Schritt 19:
 - [Erbpacht?](#)

Sozialbindung und Nachbindung?

Nach der Erbpacht lernen Sie hier die Sozialbindung und die Nachbindung kennen. Hier geht es um sozialen Wohnungsbau und um die Aspekte, die Sie beachten müssen, ebenso wie die Vorteile, die Sie als Eigentümer haben, wenn die Sozialbindung endet. Von zinsgünstigen Darlehen, durch öffentliche Hand, für [Sozialwohnungen](#) (Bau und Kauf), über Verpflichtung Ihrerseits, als Vermieter (Kapitalanlage) und auch für Eigennutz, bis zur Nachbindungsfrist, die immerhin ganze 10 Jahre dauert. Lohnt es sich für Sie, eine Immobilie mit Sozial- oder Nachbindung zu kaufen?

- Schritt 20:
 - [Sozialbindung und Nachbindung?](#)

Eigenkapital

Herzlichen Glückwunsch, Sie haben die 11-Punkte-Checkliste der Immobilien Kriterien durchgearbeitet und wissen jetzt, in welche Immobilie Sie (ganz persönlich) investieren wollen. Lernen Sie jetzt das Thema Eigenkapital kennen, die Sicherheit für Ihre Bank, bzw Immobilienfinanzierung. In der Regel brauchen Sie für die erste Immobilie 15% Eigenkapital. Hier als Rechnung verdeutlicht:

- Investitionskosten (Kaufpreis plus [Nebenkosten](#)): 250.000
 - Eigenkapital nach Bank (15%): 37.500
 - ---

Darlehenssumme: 212.500
- Schritt 21:
 - [Eigenkapital](#)



Sie haben jetzt alle Kriterien für ihre Immobiliensuche festgelegt.
Jetzt geht es in die Praxis!

Immobiliensuche

Sie haben das Grundwissen, Sie haben die Kriterien, jetzt geht es um praktische Immobiliensuche. Hier lernen Sie jetzt die Bewertung kennen, die schnelle [Kaufmännische Prüfung](#) und die ausführliche [technische Prüfung](#). Außerdem kommen wir noch einmal zum

Thema [Bewertung nach Baujahren](#), in Bezug auf die Immobilienbewertung (Kaufpreis). Danach kalkulieren Sie den Kaufpreis Ihrer Immobilie, exakt mit Grunderwerbsteuer, Grundbuch, Notarkosten und Maklerkosten, wenn involviert.

Zu guter Letzt lernen Sie noch die Unterlagen für ihre Bank kennen und den Kaufvertrag für ihre erste Immobilie.

1. Kaufmännische Prüfung
2. Technische Prüfung
3. Bewertung nach Baujahren
4. Kalkulation: Eigentumswohnung
5. Unterlagen für die Bank
6. Kaufvertrag

Kaufmännische Prüfung: Schnelle Bewertung

Wenn Sie ein gutes Immobilienangebot vor sich haben, ein Exposé oder ein Inserat, geht es in die schnelle, kaufmännische Prüfung - quasi noch am Computer oder Smartphone. Hier werden vor allem Faktoren berücksichtigt, die Sie auf einen schnellen Blick sehen können. Nach der kaufmännischen Prüfung folgt dann in Schritt 24 die ausführliche, technische Prüfung.

- Schritt 22:
 - [Kaufmännische Prüfung](#)

Hier noch ein kleiner Exkurs auf die Betriebskosten.

Betriebskosten: Kleiner Exkurs laufender Kosten

Betriebskosten auf Mieter umlegen: Welche Betriebskosten (Nebenkosten) sind vom Mieter zu zahlen? Welche Kosten darf man nicht umlegen? Als Orientierungshilfe sollten Sie die Betriebskostenverordnung, kurz [BetrKV](#), zu Rate ziehen. Genauer Paragraph 2, zur „Aufstellung der Betriebskosten“. In [Standardmietverträgen](#), wie denen von [Haus & Grund](#), sind alle

[umlagefähigen Betriebskosten](#) schon enthalten. Lernen Sie hier die typischen Betriebskosten einer Immobilie kennen.

- Schritt 23:
 - [Betriebskosten](#)

Technische Prüfung: Vor Ort Bewertung

Schritt 24 beschäftigt sich mit der technischen Prüfung der Immobilie. Nach der schnellen, kaufmännischen Prüfung, sehen Sie sich die Immobilie jetzt vor Ort, beziehungsweise genauer an. Lernen Sie hier, worauf sie bei der Besichtigung achten müssen!

- Schritt 24:
 - [Technische Prüfung](#)

Bewertung nach Baujahren: Kaufpreisfaktor

Die typischen Mängel nach Baujahren haben Sie schon kennengelernt, jetzt folgt die Bewertung nach Baujahren. Schließlich geht es jetzt um den Kaufpreis und im nächsten Schritt schon um die Kalkulation.

- Schritt 25:
 - [Bewertung nach Baujahren](#)

Kalkulation Eigentumswohnung: Kaufpreis und Nebenkosten

Zum Kaufpreis, kommen noch die Nebenkosten. Lernen Sie hier alles zur [Kaufpreiskalkulation](#) und den Nebenkosten, rund um [Grunderwerbsteuer](#) und [Maklerprovision](#) (wenn involviert bzw. beauftragt).

Kaufpreis berechnen: So geht's

Nach dem letzten drei Schritten, in denen Sie die Immobilienbewertung näher kennengelernt haben, geht es jetzt in Schritt 26 um die konkrete Kaufpreiskalkulation.

- Schritt 26:
 - [Kaufpreis berechnen](#)

Grunderwerbsteuer: Bundesländer Vergleich

Was bedeutet Grunderwerbsteuer? Wer muss die Grunderwerbsteuer zahlen? Wie hoch ist die Grunderwerbsteuer (in den einzelnen Bundesländern)? Schritt 27 erklärt Ihnen die Grunderwerbsteuer, die beim Immobilienkauf für Sie als Käufer fällig wird.

- Schritt 27:
 - [Grunderwerbsteuer](#)
 - [Grunderwerbsteuer Rechner](#)

Makler Kosten: 50/50 bei Privatkauf

Wenn ein Immobilienmakler involviert ist, fällt (bei Privatkauf) Maklerprovision an. Nach derzeitiger Gesetzeslage, zu gleicher Hälfte (jeweils 50%) verteilt, auf Käuferseite und Verkäuferseite. Lernen Sie hier die unterschiedlichen Maklerkosten in den Bundesländern kennen.

- Schritt 28:
 - [Makler Kosten](#)

Grundsteuer: Exkurs (nach Kauf)

Hier noch ein kleiner Exkurs für Immobilienkäufer, die Grundsteuer. Sie fällt nicht beim Kauf an, aber quartalsweise direkt, nachdem Sie Ihre Immobilie erworben haben.

- [Grundsteuer](#)

Unterlagen für die Bank: Immobilienfinanzierung

Schritt Nummer 29 ist die vorletzte Stufe zur ersten Immobilie! Hier lernen Sie die Unterlagen kennen, die Sie für die Immobilienfinanzierung bei der Bank benötigen, mit kostenloser Vorlage (PDF) für Ihre Selbstauskunft.

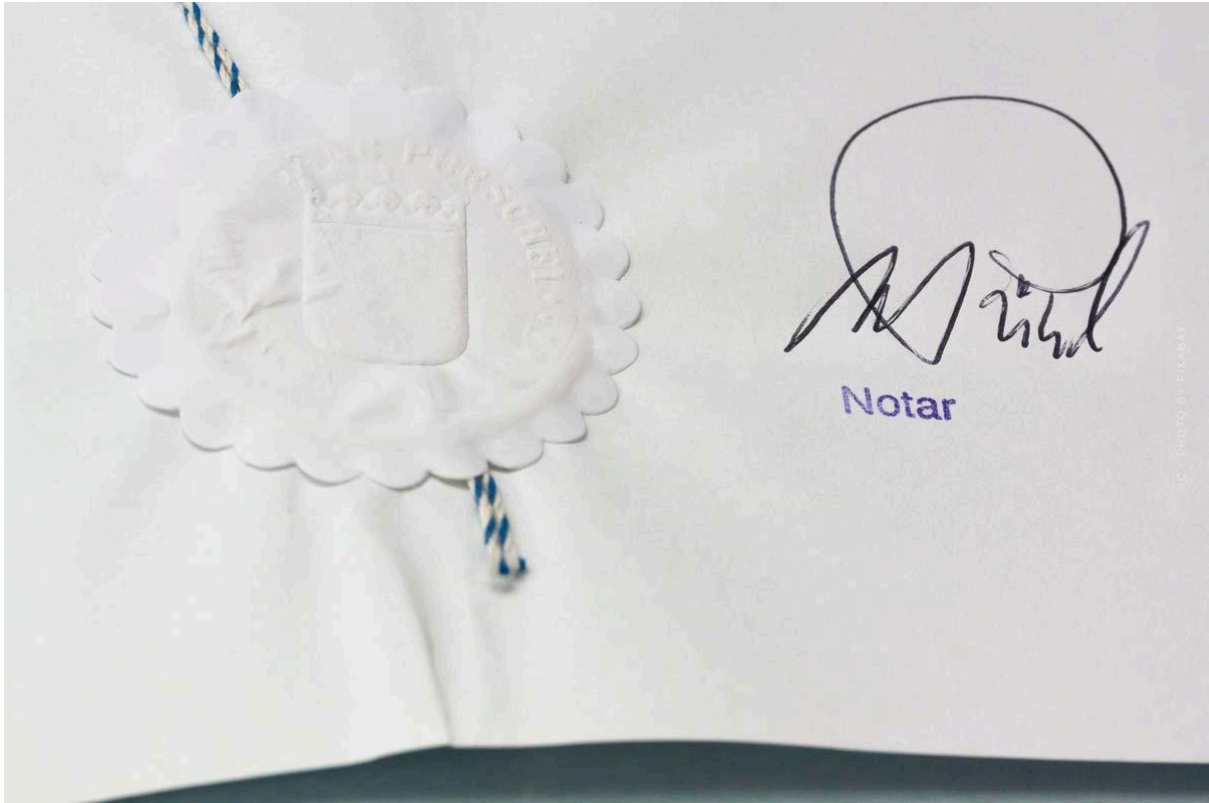
- Schritt 29:
 - [Unterlagen für die Bank: Immobilienfinanzierung](#)
 - [Selbstauskunft: Vorlage](#)

Kaufvertrag: Wohnungskauf mit Notar abschließen

Herzlichen Glückwunsch! Sie haben 29 Schritte gemeistert, jetzt kommen Sie zum finalen Schriftstück, den Kaufvertrag. Ihr Kaufvertrag, besiegelt beim Notar letztendlich die vollständige Immobilientransaktion, zwischen Immobilienverkäufer und Ihnen, als Immobilienkäufer. Danach sind Sie offiziell Immobilieneigentümer.

- Schritt 30
 - [Kaufvertrag](#)

Herzlichen Glückwunsch, mit dieser Checkliste haben Sie alle Schritte zum Wohnungskauf gelernt! Vom Grundwissen über die perfekte Vorbereitung, die eigenen, persönlichen Kriterien zur Immobiliensuche, zur Bewertung, Finanzierung, Eigenkapital und Kaufvertrag.



Vorlagen, Fachbegriffe und Nachrichten

Sie wollen mehr über den Kauf von Immobilien lernen? Dann finden Sie hier mehr Vorlagen, Rechner (kostenlose Excel-Tabellen) und aktuelle Immobilien Nachrichten.

Vorlagen: Kostenlose Excel Rechner und Muster

Die wichtigsten Vorlagen und Muster für die erste Immobilie im Überblick:

- [Vorlagen](#)
- [Grunderwerbsteuer Rechner](#)
- [Kaufpreis Rechner](#)
- [Maklerkosten Rechner](#)
- [Rendite Rechner](#)
- [Selbstauskunft](#) (Bankunterlagen)

Schon über 600 Fachbegriffe, Definitionen und Erklärungen finden Sie jederzeit in unserem Lexikon:

- [Immobilien Wiki](#)

Neue Gesetze der Bundesregierung, der einzelnen Landesregierungen, Änderungen von Steuersätzen, Vorgaben, aber auch Heizsysteme, Solar und vieles mehr. Immer aktuell in unseren:

- [Nachrichten](#)