



Checkliste Immobilienkauf

Gut vorbereitet in Kauf, Bau oder Modernisierung starten: Kosten prüfen, Eigenkapital einordnen und alle wichtigen Unterlagen zusammenstellen.

Für Ihr Beratungsgespräch mit Hoewel Baufinanzierung

Persönlich beraten

Klar vorbereitet

Sicher entscheiden

Kostenfreie Orientierungshilfe von Hoewel Baufinanzierung

Checkliste Immobilienkauf

Gut vorbereitet in Kauf, Bau oder Modernisierung starten: Kosten prüfen, Eigenkapital einordnen und alle wichtigen Unterlagen zusammenstellen.

1. Kosten realistisch einschätzen

Halten Sie Kaufpreis, Nebenkosten und mögliche Modernisierungen gemeinsam fest. So entsteht ein realistischer Blick auf den Finanzierungsbedarf.

- Kaufpreis der Immobilie notieren
- Modernisierungs- oder Renovierungskosten schätzen
- Puffer für unvorhergesehene Kosten einplanen
- Bei Neubau: Grundstückspreis und Baukosten berücksichtigen
- Baunebenkosten prüfen, z. B. Erschließung, Architekt, Vermessung
- Bauzeitinsen und Teilzahlungen nach Baufortschritt berücksichtigen
- Kosten für Küche, Außenanlage oder Sonderwünsche einplanen
- Laufende Kosten wie Hausgeld, Grundsteuer, Energie und Versicherung notieren

2. Nebenkosten einplanen

Neben dem Kaufpreis fallen weitere Kosten an. Prüfen Sie diese frühzeitig, damit die Finanzierung vollständig kalkuliert werden kann.

- Grunderwerbsteuer
- Notar- und Grundbuchkosten
- Maklercourtage, falls relevant
- Kosten für die Grundschuldeintragung
- Gebäudeversicherung
- Bei Neubau: Erschließungs- und Anschlusskosten
- Bei Modernisierung: Angebote oder Kostenvoranschläge
- Reserve für kurzfristige Reparaturen

3. Eigenkapital und monatlichen Spielraum prüfen

Eine tragfähige Finanzierung passt nicht nur zur Immobilie, sondern auch zu Ihrem Alltag.

- Bankguthaben, Tagesgeld oder Festgeld
- Bausparguthaben
- Wertpapiere, Fonds oder Depots
- Auszahlungen aus Versicherungen
- Sonstige verfügbare Mittel
- Haushaltsnettoeinkommen ermitteln
- Regelmäßige Einnahmen wie Kindergeld oder Mieteinnahmen notieren
- Miete, Lebenshaltung, Versicherungen, Kredite und Sparraten abziehen
- Finanzielle Reserve für Alltag und Unvorhergesehenes einplanen

4. Persönliche Unterlagen vorbereiten

Diese Unterlagen werden für die Prüfung Ihrer Finanzierung häufig benötigt.

- Personalausweis oder Reisepass
- Nachweise über weitere Einkünfte, z. B. Mieteinnahmen
- Gehalts- oder Lohnabrechnungen der letzten 3 Monate
- Bei Rentnerinnen und Rentnern: aktueller Rentenbescheid
- Einkommensteuerbescheide der letzten 2 Jahre, falls vorhanden
- Bei Selbstständigen: aktuelle BWA, Jahresabschlüsse oder EÜR
- Nachweis über Eigenkapital, z. B. Konto- oder Depotauszug
- Bei Selbstständigen: Einkommensteuerbescheide der letzten 2 Jahre

5. Objektunterlagen bei Bestandsimmobilien

Je vollständiger die Objektunterlagen sind, desto schneller kann eine Finanzierung geprüft werden.

- Kaufvertragsentwurf oder Kaufvertrag
- Energieausweis
- Aktueller Grundbuchauszug
- Fotos der Immobilie
- Flurkarte oder Lageplan
- Nachweise über Modernisierungen oder geplante Maßnahmen
- Grundrisse und Bauzeichnungen
- Bei Eigentumswohnungen: Teilungserklärung
- Wohnflächenberechnung
- Bei Eigentumswohnungen: Protokolle der Eigentümerversammlungen
- Baubeschreibung, falls vorhanden
- Bei Erbbaurecht: Erbbaurechtsvertrag

6. Zusätzliche Unterlagen bei Bauvorhaben

Beim Bau oder größeren Umbau werden ergänzende Unterlagen benötigt.

- Grundstückskaufvertrag oder Entwurf
- Bauantrag oder Baugenehmigung, falls vorhanden
- Bauvertrag oder Werkvertrag
- Wohn- und Nutzflächenberechnung
- Baubeschreibung
- Aufstellung geplanter Eigenleistungen
- Baukostenaufstellung
- Aufstellung geplanter Umbaumaßnahmen
- Zahlungsplan
- Angebote oder Kostenvoranschläge

Notizen:

Sie sind unsicher, was in Ihrem Fall gebraucht wird?

Wir unterstützen Sie beim Zusammenstellen der Unterlagen und finden gemeinsam eine Finanzierung, die zu Ihrem Vorhaben passt.

[Beratung anfragen](#)