

Ratgeber für Erstkäufer: Alles, was du 2025 wissen musst, bevor du eine Immobilie finanzierst!



Dein Guide zur erfolgreichen
Immobilienfinanzierung!

- *Thomas Moissl*
Finanzierungsexperte

Was du in diesem Guide erwarten kannst

In diesem Guide bekommst du einen klaren, verständlichen Überblick darüber, was du als Erstkäufer 2025 beim Immobilienkauf wissen musst. Von der **Budgetplanung** über die **Objektsuche** bis hin zur perfekten Finanzierung – hier findest du alle wichtigen Schritte einfach erklärt. Ich zeige dir, wie du Fallstricke vermeidest, worauf du bei Verträgen achten solltest und wie du dein neues Zuhause stressfrei bis zum Einzug planst. Praktische Tipps und Beispiele helfen dir dabei, deinen Traum vom Eigenheim sicher und erfolgreich zu verwirklichen.

Über mich – Dein Finanzierungspartner

Hi, ich bin Thomas Moissl – dein freier Baufinanzierungsberater.

Ich habe schon viele Menschen auf ihrem Weg ins Eigenheim begleitet – vielleicht bald auch dich?

Nach meiner Ausbildung zum Bankkaufmann und der Weiterbildung zum Bankfachwirt mit Schwerpunkt Baufinanzierung an der renommierten Frankfurt School habe ich in verschiedenen Banken viel Erfahrung gesammelt. Doch mir wurde klar: Ich will **mehr für meine Kunden rausholen** – unabhängig, transparent und ohne Kompromisse.

Als selbstständiger Berater stelle ich **deine Wünsche** in den Mittelpunkt und finde die **beste Finanzierungslösung** aus einer Vielzahl von Bankpartnern. Egal ob du gerade von deinem ersten Eigenheim träumst oder schon mitten in der Planung steckst – ich bin an deiner Seite.

Lass uns gemeinsam den ersten Schritt machen!



Kapitel 1: Wie viel Haus kannst du dir leisten?

Bevor es richtig losgeht, solltest du dir darüber klar werden, was du dir finanziell wirklich leisten kannst. Wir schauen uns gemeinsam an:

- Wie du dein **Budget realistisch berechnest** (Eigenkapital, monatliche Belastung & Co.).
- Welche **Nebenkosten** (z. B. Notar, Grunderwerbsteuer) oft übersehen werden und wie du sie von Anfang an einplanst.

Wie viel kannst du dir leisten? Die 30-35%-Regel

Als Faustregel gilt: Du solltest nicht mehr als **40 % deines Haushaltsnettoeinkommens** für das Wohnen ausgeben. Da bei einer eigenen Immobilie aber noch **Nebenkosten** wie Strom, Heizung und Versicherungen hinzukommen, sollte deine monatliche Finanzierungsrate idealerweise im Bereich von **30-35 % deines Nettoeinkommens** liegen.

Mein Tipp: Wenn du Weihnachts- oder Urlaubsgeld bekommst, kannst du das zwar mit einrechnen – aber nur dann, wenn es **vertraglich gesichert** ist. Freiwillige Sonderzahlungen wie Gewinnbeteiligungen sind unsicher und werden auch von den Banken **nicht anerkannt**. Setze also lieber auf Einnahmen, auf die du dich wirklich verlassen kannst.

Kaufnebenkosten: Das musst du einplanen

Bei jedem Immobilienkauf fallen sogenannte **Kaufnebenkosten** an. Diese solltest du unbedingt von Anfang an in dein Budget einrechnen. In der Regel setzen sie sich aus folgenden Positionen zusammen:

- **Maklerprovision:** Die Höhe ist grundsätzlich frei wählbar, liegt aber meistens bei etwa **3,57 % des Kaufpreises** (inklusive Mehrwertsteuer).
- **Notar- und Grundbuchgebühren:** Diese bewegen sich in der Regel zwischen **1,5 und 2 % des Kaufpreises**.
- **Grunderwerbsteuer:** Die Höhe der Grunderwerbsteuer ist **abhängig vom Bundesland**. Wie hoch sie in deinem Bundesland ist, kannst du der untenstehenden Tabelle entnehmen.

Grunderwerbssteuern 2024 im Überblick

Baden-Württemberg	5,00%	Niedersachsen	5,00%
Bayern	3,50%	Nordrhein-Westfalen	6,50%
Berlin	6,00%	Rheinland-Pfalz	5,00%
Brandenburg	6,50%	Saarland	6,50%
Bremen	5,00%	Sachsen	5,50%
Hamburg	5,50%	Sachsen-Anhalt	5,00%
Hessen	6,00%	Schleswig-Holstein	6,50%
Mecklenburg-Vorp.	6,00%	Thüringen	5,00%

Ein Praxisbeispiel: So könnte deine Finanzierung aussehen

Schauen wir uns ein einfaches Beispiel an: **Max und Lisa** haben ein gemeinsames Nettoeinkommen von **5.000 €** pro Monat. Da sie vorsichtig planen möchten, rechnen sie **ohne Weihnachts- oder Urlaubsgeld**.

1. Die monatliche Rate

Max und Lisa halten sich an die 30-35%-Faustregel. Das bedeutet: **30-35 % von 5.000 € = 1.500 € bis 1.750 €** monatlich, die für die Finanzierung zur Verfügung stehen.

2. Die Gesamtkosten des Immobilienkaufs

Die beiden interessieren sich für ein **Einfamilienhaus in Bayern** mit einem Kaufpreis von **350.000 €**. Dazu kommen die **Kaufnebenkosten**:

Position	Betrag
Kaufpreis	350.000 €
Maklerprovision (3,57 %)	12.495 €
Notar- und Grundbuchgebühren (2 %)	7.000 €
Grunderwerbsteuer (3,5 %)	12.250 €
Gesamtkosten	381.745 €

3. Eigenkapital und Finanzierungsbedarf

Max und Lisa haben gemeinsam mit ihrer Familie **Eigenkapital von 50.000 €** angespart, das sie in die Finanzierung einbringen möchten:

381.745 € Gesamtkosten – 50.000 € Eigenkapital = 331.745 € Finanzierungsbedarf

Zur Vereinfachung runden wir ab: **330.000 €** müssen finanziert werden.

4. Finanzierungsangebot und Monatsrate

Dank der Zusammenarbeit mit einem freien Baufinanzierungsberater erhalten die beiden ein attraktives Angebot:

- **Zinssatz:** 3,5 % (fest für 10 Jahre)
- **Tilgung:** 2 % pro Jahr

Zins + Tilgung = 5,5 % Annuität pro Jahr.

So ergibt sich:

5,5 % von 330.000 € = 18.150 € pro Jahr

Umgelegt auf die Monate ergibt sich eine Rate von:

18.150 € / 12 Monate = 1.512,50 € pro Monat

Fazit:

Mit einer monatlichen Rate von rund **1.512 €** bleiben Max und Lisa innerhalb ihres Budgets von 1.500 € bis 1.750 €. Sie haben sich gut vorbereitet, ihr Eigenkapital sinnvoll eingesetzt und eine solide Finanzierung gefunden.

Finanzierung ohne Eigenkapital – Geht das überhaupt?

Eine Finanzierung ohne Eigenkapital ist grundsätzlich **möglich**, aber du solltest dir bewusst sein, dass die Bank hier meist **höhere Zinsen** verlangt. Warum? Weil das Risiko für die Bank größer ist, wenn du kein eigenes Geld in die Finanzierung einbringst.

Prüfe, ob beispielsweise das **Haus der Eltern** oder andere Immobilien als zusätzliche Sicherheit eingebracht werden können. Das kann für die Bank das Risiko senken – und dir bessere Konditionen ermöglichen.

Kapitel 2: Tipps zur Objektsuche

Die Suche nach der passenden Immobilie ist oft der spannendste, aber auch herausforderndste Teil auf dem Weg zum Eigenheim. Egal, ob Haus oder Wohnung – hier kommen die besten Tipps, wie du bei der Objektsuche clever vorgehst und keine wichtigen Details übersiehst.

1. Wo suchst du am besten?

Die bekannten Immobilienportale wie **ImmoScout24, Immowelt oder Kleinanzeigen** sind wohl jedem ein Begriff, der sich schon mal mit dem Thema Immobilienkauf beschäftigt hat. Sie sind ein guter **erster Anlaufpunkt**, um passende Objekte zu finden.

Aber Achtung: Viele Immobilien schaffen es **gar nicht erst** auf diese Plattformen. Sie werden oft schon im Vorfeld verkauft. Damit du dir diese Chancen nicht entgehen lässt, solltest du bei der Suche **breit aufgestellt** sein.

Nutze regionale Maklernetzwerke

Kontaktiere Makler aus deiner Region und lass dich in deren **Käuferdatenbank** aufnehmen. Warum ist das wichtig?

- Sobald ein neues Objekt hereinkommt, kontaktieren Makler zuerst **ihre bestehenden Interessenten**, bevor sie Online-Inserate schalten.
- Für Makler bedeutet das: **schneller Verkauf ohne Zusatzkosten** für Anzeigen.
- Für dich bedeutet es: Du bekommst exklusive Angebote, bevor sie öffentlich werden!

Extra-Tipp: Indem du dem Makler zeigst, dass du **ernsthaftes Interesse** hast (z. B. durch eine Finanzierungsbestätigung), hebst du dich von „Besichtigungstouristen“ ab.

Aktivieren deines persönlichen Netzwerks

Sprich Familie, Freunde und Kollegen an und lass sie wissen, dass du auf der Suche nach einer Immobilie bist. Oft wissen Bekannte von **privaten Verkaufsangeboten**, die sonst nirgendwo auftauchen. Wenn jemand aus ihrem Umfeld verkaufen möchte, werden sie garantiert **zuerst an dich denken**.

Denke lokal: Tageszeitungen und Anzeigenblätter

Unterschätze nicht die **lokalen Tageszeitungen**! Vor allem ältere Verkäufer, die ihre Immobilie auf eigene Faust veräußern möchten und nicht so geübt im Internet sind, schalten oft lieber eine klassische Anzeige in der Zeitung. Hier kannst du richtige Schnäppchen finden!

Mein Tipp: Dein Suchauftrag leicht gemacht – mit meiner Unterstützung!

Durch meine Kooperation mit **Think-Immo**, einer Software, die über **50 Immobilienportale und Tageszeitungen** gleichzeitig durchsucht, kann ich dir die Immobiliensuche deutlich **erleichtern**.

Du musst nicht mehr selbst stundenlang alle Plattformen durchforsten – die Software übernimmt das für dich und liefert dir passende Immobilienangebote bequem auf einen Blick in dein Postfach.

Mein Angebot:

Melde dich einfach bei mir und ich richte dir **kostenfrei** deinen **personalisierten Suchauftrag** ein. So sparst du Zeit und verpasst garantiert kein Traumobjekt mehr!

2. Richtig besichtigen – worauf du achten musst

Bei der ersten Besichtigung sieht oft alles toll aus. Aber der Teufel steckt im Detail! Hier eine kurze Checkliste:

- **Bausubstanz prüfen:** Feuchte Wände, Risse, Schimmel oder alte Leitungen?
- **Energieeffizienz:** Wie gut ist die Dämmung? Gibt es einen Energieausweis? (Dieser ist Pflicht!)
- **Lärm & Umfeld:** Wie ruhig ist die Nachbarschaft? Gibt es viel Verkehr oder Industrie in der Nähe?

- **Versteckte Kosten:** Wie alt sind Dach, Heizung oder Fenster? Stehen bald größere Reparaturen an?

Tipp: Wenn du ernsthaft Interesse hast, nimm vor dem Kauf einen **Bausachverständigen** oder einen erfahrenen Bekannten mit. Ein zusätzlicher Blick schützt vor teuren Überraschungen!

3. Bleib realistisch und geduldig

Das perfekte Haus oder die perfekte Wohnung gibt es selten – und das ist okay! Manchmal müssen kleine Kompromisse gemacht werden. Setze dir ein klares **Budget-Limit** und lass dich nicht von Emotionen oder Bieterschlachten verleiten.

Mein Tipp: Die Suche kann etwas dauern – bleib entspannt und halte dich an deine Wunschliste. Das richtige Zuhause kommt, versprochen!

Kapitel 3: Die perfekte Finanzierung

Eine gute Immobilienfinanzierung ist **mehr als nur ein Kredit**. Sie muss zu dir, deinem Budget und deinem Leben passen. Hier zeige ich dir die wichtigsten Punkte, die du kennen solltest, um die perfekte Finanzierung für dein Eigenheim zu finden

Sondertilgungen – schneller schuldenfrei

Mit Sondertilgungen kannst du zusätzlich zu deinen normalen Raten einen Teil des Kredits vorzeitig zurückzahlen. Das spart dir Zinsen und verkürzt die Laufzeit deiner Finanzierung.

- Viele Banken bieten pro Jahr **bis zu 5 % der Kreditsumme** als kostenlose Sondertilgung an.
- Prüfe unbedingt, ob Sondertilgungen in deinem Vertrag möglich sind und ob sie kostenlos sind.

Tipp: Nutze Sonderzahlungen wie **Weihnachtsgeld, Boni oder Steuerrückzahlungen**, um deine Schulden schneller abzubauen.

Ratenänderungen – flexibel bleiben

Das Leben ändert sich – und deine Finanzierung sollte das auch können. Viele Banken bieten die Möglichkeit, deine Tilgungsrate während der Laufzeit **nach oben oder unten anzupassen**.

- Eine höhere Rate beschleunigt die Rückzahlung und spart Zinsen.
- Eine Reduzierung schafft Luft, wenn es mal eng wird (z. B. durch Elternzeit oder Jobwechsel).

Mein Tipp: Achte darauf, dass **mindestens eine oder zwei Ratenanpassungen** kostenlos möglich sind.

Bereitstellungszinsfreie Zeit – Puffer für Verzögerungen

Wenn du eine Immobilie kaufst, kann es vorkommen, dass die Auszahlung des Kredits erst später erfolgt – etwa bei Renovierungen. Dafür verlangen Banken oft einen **Bereitstellungszins**, wenn das Geld nicht direkt abgerufen wird.

- Üblich sind 3 bis 6 Monate **bereitstellungszinsfreie Zeit**.

Tipp: Wenn du eine Bauphase oder Verzögerungen erwartest, achte auf eine möglichst lange bereitstellungszinsfreie Zeit. Das spart bares Geld!

Tilgungsbeginn – später starten, klug planen

Du musst nicht sofort mit der Rückzahlung beginnen. Oft kannst du das Tilgungsstartdatum um einige Monate verschieben. Das ist besonders dann hilfreich, wenn du:

- **Doppelte Kosten** für Miete und Kreditrate vermeiden möchtest.
- Erst nach dem Einzug mit der Rückzahlung beginnen willst.

Fördermittel – geschenktes Geld nutzen

Staatliche Förderungen können dir viel Geld sparen. Hier sind die wichtigsten Programme:

- **KfW-Förderkredite:** Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet zinsgünstige Kredite für den Kauf oder Bau von energieeffizienten Immobilien oder Modernisierungen älterer Objekte an.
- **Regionale Fördermittel:** Einige Bundesländer und Kommunen bieten spezielle Programme für Erstkäufer.

Mein Tipp: Sprich mich an – ich helfe dir, die **passenden Fördermittel** zu finden und zu beantragen.

Die richtige Zinsbindung – langfristige Sicherheit

Die Zinsbindung legt fest, wie lange dein Zinssatz garantiert ist. Das schützt dich vor steigenden Zinsen und sorgt für Planungssicherheit.

Überblick: Welche Zinsbindung passt zu dir?

Zinsbindung	Vorteil	Nachteil
10 Jahre (Standard)	Gute Mischung aus Flexibilität und Sicherheit	
15-20 Jahre	Hohe Planungssicherheit	Höherer Zinssatz
30 Jahre oder mehr	Maximale Sicherheit	Zinsen sind deutlich höher

Tipp: Bei niedrigen Zinsen lohnt sich eine **längere Zinsbindung**.

Gemeinsam finden wir heraus, was am besten zu dir passt!

Extra-Tipp: Clever umschulden bei langen Zinsbindungen

Hast du eine längere Zinsbindung (z. B. 15 oder 20 Jahre) vereinbart, aber die Zinsen sind nach den ersten **10 Jahren** gesunken? Dann hast du ein Ass im Ärmel!

Nach **10 Jahren** kannst du deine Finanzierung mit einer Frist von **6 Monaten kündigen** – unabhängig von der vereinbarten Zinsbindung. So kannst du zu einem **günstigeren Zinssatz umschulden** und auf Dauer viel Geld sparen.

Kapitel 4: Vom Notartermin bis zum Einzug

Herzlichen Glückwunsch! Du hast die passende Immobilie gefunden, die Finanzierung steht – jetzt fehlen nur noch die letzten Schritte, bis du die Schlüssel zu deinem neuen Zuhause in den Händen hältst. Damit alles reibungslos läuft, zeige ich dir, was du vom **Notartermin** bis zum **Einzug** beachten musst.

Der Notartermin – der Kaufvertrag wird verbindlich

Der Kaufvertrag wird beim Notar offiziell gemacht. Dabei liest der Notar den gesamten Vertrag vor und erklärt die wichtigsten Punkte. Erst danach unterzeichnest du den Vertrag – und der Immobilienkauf ist verbindlich.

Wichtige Punkte beim Notartermin:

- **Kaufpreis, Zahlungsfristen und Übergabetermin** genau prüfen.
- Der Notar kümmert sich um die Eintragung einer **Auflassungsvormerkung** im Grundbuch. Das schützt dich davor, dass die Immobilie an jemand anderen verkauft wird.
- Bring deinen **Personalausweis** und die **Finanzierungsbestätigung der Bank** mit.

Mein Tipp: Lies den Kaufvertrag vor dem Notartermin in Ruhe durch. Hast du Fragen oder verstehst etwas nicht? Frag den Notar – dafür ist er da.

Die Zahlungsaufforderung der Bank

Nach dem Notartermin schickt der Notar alle wichtigen Unterlagen an deine Bank. Sobald die **Auflassungsvormerkung** im Grundbuch eingetragen ist, erhältst du eine Zahlungsaufforderung für den Kaufpreis.

Das musst du jetzt tun:

- Gib die Zahlungsaufforderung schnell an deine Bank weiter.
- Prüfe, ob alle Kaufnebenkosten (z. B. Grunderwerbsteuer, Notar- und Maklerkosten) in deinem Budget eingeplant sind. Diese müssen meist separat bezahlt werden.

Mein Tipp: Setze dir eine Erinnerung für alle Fristen. Gerade die Grunderwerbsteuer sollte rechtzeitig überwiesen werden, um Verzögerungen zu vermeiden.

Die Grundbucheintragung – du wirst offiziell Eigentümer

Nachdem der Kaufpreis vollständig gezahlt wurde, veranlasst der Notar die endgültige **Eintragung ins Grundbuch**. Jetzt gehörst du offiziell zu den Eigentümern der Immobilie!

Dauer: Die Eintragung kann je nach Region einige Wochen in Anspruch nehmen. Der Notar informiert dich, sobald alles erledigt ist.

Die Hausübergabe – dein großer Moment

Wenn der Kaufpreis überwiesen wurde und alle Formalitäten erledigt sind, steht der **Übergabetermin** an. Hier bekommst du die Schlüssel zu deinem neuen Zuhause.

Wichtige Punkte bei der Übergabe:

- Geh die Immobilie gemeinsam mit dem Verkäufer durch und erstelle ein **Übergabeprotokoll**. Halte fest:
 - Zählerstände für Strom, Wasser und Heizung.
 - Den Zustand der Immobilie (z. B. offene Mängel oder fehlende Ausstattung).
- Lass dir alle **wichtigen Unterlagen** aushändigen, z. B. Baupläne, Rechnungen, Bedienungsanleitungen für Heizungsanlagen oder Elektrogeräte.

Mein Tipp: Mache Fotos der Zählerstände und des Zustands der Immobilie. So hast du bei Unklarheiten einen Nachweis.

Fazit: Schritt für Schritt ins Eigenheim

Vom Notartermin bis zum Einzug dauert es zwar noch ein wenig, aber mit der richtigen Planung läuft alles stressfrei. Der Schlüssel zum Erfolg: Lass dich von Fristen nicht überraschen und plane alle Schritte im Voraus. Schon bald stehst du in deinem neuen Zuhause – und ich stehe dir bis dahin gerne zur Seite!

Abschließende Worte – Dein Traum vom Eigenheim ist zum Greifen nah!

Der Weg zur eigenen Immobilie mag auf den ersten Blick komplex erscheinen, aber mit der richtigen Planung und einem klaren Überblick schaffst du das. Ob Budgetfestlegung, Finanzierung oder der Weg bis zum Einzug – du hast jetzt die wichtigsten Schritte und Tipps an der Hand.

Denke daran: Du musst diesen Weg nicht allein gehen. Als erfahrener Baufinanzierungsberater stehe ich dir jederzeit zur Seite, um die für dich beste Finanzierungslösung zu finden und alle Fragen rund um deinen Immobilienkauf zu klären.

Bist du bereit, den nächsten Schritt zu gehen?

Dann lass uns gemeinsam deine Finanzierung planen – unkompliziert und auf deine Wünsche abgestimmt. **Melde dich jetzt bei mir für ein kostenloses Erstgespräch!**

 **Telefon:** 0176 60883896

 **E-Mail:** thomas@moissl-baufinanz.de

 **Website:** moissl-baufinanz.de

[Direkt zur Terminbuchung!](#)

Dein Traum vom Eigenheim ist nur einen Schritt entfernt – worauf wartest du?