HAMBOORG.CITY

Kostenlose Plattform für Ausländer in Deutschland

✓ 24/7-Assistent in Ihrer Sprache
✓ Amtliches Dokumenten-Scanner
✓ Terminerinnerungen
✓ Leistungsrechner

hamboorg.city — ist und bleibt KOSTENLOS

Hauskauf und Finanzierung — Immobilie in Deutschland kaufen

Wie Sie in Deutschland ein Haus oder eine Wohnung kaufen: Finanzierung, Nebenkosten, Notar und Tipps für Ausländer.

Deutsche Begriffe: Hauskauf | Immobilienfinanzierung | Baufinanzierung | Grundbuch | Notar | Eigenkapital | Grunderwerbsteuer

Kann ich als Ausländer in Deutschland ein Haus kaufen?

Ja! In Deutschland gibt es **keine Einschränkungen** für Ausländer beim Immobilienkauf — jeder kann eine Immobilie kaufen, unabhängig von Staatsangehörigkeit oder Aufenthaltsstatus.

Allerdings: Für eine **Baufinanzierung** (Kredit) verlangen Banken in der Regel einen **gültigen Aufenthaltstitel** (am besten unbefristet) und ein **regelmäßiges Einkommen** in Deutschland.

Kaufen oder mieten?

Wann lohnt sich der Kauf?

Kaufen ist sinnvoll, wenn...	Mieten ist besser, wenn...
Sie **langfristig** in Deutschland bleiben (10+ Jahre)	Sie nur **vorübergehend** hier leben
Sie genug **Eigenkapital** haben (20–30 % + Nebenkosten)	Wenig Erspartes vorhanden
Die **Miete** höher ist als die Rate + Nebenkosten	Flexibilität wichtiger als Eigentum

Kaufen ist sinnvoll, wenn...	Mieten ist besser, wenn...
Sie **Vermögen aufbauen** wollen	Ungewisser Aufenthaltsstatus
Niedrige Zinsen (unter 3–4 %)	**Hohe Zinsen** (über 4–5 %)

Was kostet ein Haus in Deutschland?

Die Immobilienpreise variieren **enorm** nach Region:

Stadt/Region	Haus (Median)	Wohnung (Median, 80 m²)
München	700.000–1.200.000 €	400.000–600.000 €
Hamburg	400.000–700.000 €	250.000–400.000 €
Berlin	350.000–600.000 €	200.000–350.000 €
Frankfurt	400.000–700.000 €	250.000–400.000 €
Köln/Düsseldorf	350.000–600.000 €	200.000–350.000 €
Ländliche Regionen	150.000–300.000 €	80.000–180.000 €

Nebenkosten beim Kauf — die versteckten Kosten

Zum Kaufpreis kommen **erhebliche Nebenkosten** hinzu:

Kostenpunkt	Höhe	Beispiel (300.000 € Kaufpreis)
Grunderwerbsteuer	3,5–6,5 % (je nach Bundesland)	10.500–19.500 €
Notarkosten	ca. 1,5 %	4.500 €
Grundbucheintrag	ca. 0,5 %	1.500 €
Maklergebühr	3–7 % (geteilt oder allein)	9.000–21.000 €
Gesamt Nebenkosten	**8–15 %**	**25.500–46.500 €**

Grunderwerbsteuer nach Bundesland

Bundesland	Steuersatz
Bayern, Sachsen	3,5 % (am niedrigsten)
Baden-Württemberg	5,0 %

Bundesland	Steuersatz
Berlin, Hamburg, Hessen	6,0 %
NRW, Saarland, Schleswig-Holstein, Thüringen, Brandenburg	6,5 % (am höchsten)

Finanzierung (Baufinanzierung)

Eigenkapital — wie viel brauche ich?

• **Mindestens:** Nebenkosten (8–15 % des Kaufpreises) aus eigener Tasche

• **Empfohlen:** 20–30 % des Kaufpreises + Nebenkosten

• **Je mehr Eigenkapital, desto:** bessere Zinsen, niedrigere Rate, weniger Risiko

Wie funktioniert eine Baufinanzierung?

1. Finanzierungsrahmen klären — Wie viel können Sie sich leisten?

2. Kreditangebote einholen — von Ihrer Hausbank, Direktbanken und Kreditvermittlern

3. Zinsbindung wählen — wie lange der Zinssatz fest bleibt (10, 15, 20 oder 30 Jahre)

4. Tilgung festlegen — wie schnell Sie zurückzahlen (mindestens 2 %, besser 3 %)

5. Kreditvertrag unterschreiben

6. Immobilie kaufen (Notar)

Wie viel Rate kann ich mir leisten?

Faustregel: Die monatliche Rate sollte **maximal 35 %** Ihres Nettoeinkommens betragen.

Nettoeinkommen (Haushalt)	Max. Rate/Monat	Möglicher Kredit (2 % Tilgung, 3,5 % Zins)
3.000 €	1.050 €	ca. 230.000 €
4.000 €	1.400 €	ca. 305.000 €
5.000 €	1.750 €	ca. 380.000 €
6.000 €	2.100 €	ca. 460.000 €

Zinsbindung — wie lange fest?

Zinsbindung	Vorteil	Nachteil
10 Jahre	Niedrigster Zinssatz	Zinsrisiko nach 10 Jahren
15 Jahre	Guter Kompromiss	Etwas höherer Zins
20 Jahre	Planungssicherheit	Höherer Zins
30 Jahre	Maximale Sicherheit	Höchster Zins, aber Kündigung nach 10 Jahren möglich (§ 489 BGB)

Der Kaufprozess — Schritt für Schritt

1. Immobilie suchen

• **Online-Portale:** ImmobilienScout24, ImmoWelt, eBay Kleinanzeigen

• **Makler:** Finden Immobilien für Sie (Provision beachten!)

• **Zeitungsannoncen** und Aushänge

• **Zwangsversteigerungen:** amtsgericht.de (oft günstiger, aber Risiken!)

2. Besichtigung und Prüfung

• **Mindestens 2–3 Besichtigungen** (unterschiedliche Tageszeiten!)

• **Energieausweis** einsehen (Pflicht des Verkäufers)

• **Bausubstanz prüfen** lassen — bei älteren Häusern: Sachverständigen mitnehmen (200–500 €)

• **Grundbuch** prüfen — Belastungen, Wegerechte, Hypotheken

3. Finanzierungszusage

• **Finanzierungsbestätigung** der Bank einholen (Voraussetzung für den Notartermin)

• **Vergleichen** Sie mindestens 3 Angebote (Banken, Sparkassen, Kreditvermittler wie Interhyp, Dr. Klein)

4. Kaufvertrag und Notar

• Der **Notar** beurkundet den Kaufvertrag (Pflicht in Deutschland)

• Beide Parteien müssen **persönlich anwesend** sein (oder eine notarielle Vollmacht haben)

• Der Notar liest den **gesamten Vertrag vor** (1–2 Stunden)

• **Bedenkzeit:** Sie erhalten den Vertragsentwurf mindestens **14 Tage** vor dem Termin

• **Dolmetscher:** Wenn Sie kein Deutsch sprechen, muss ein **vereidigter Dolmetscher** anwesend sein (Kosten: 200–500 €)

5. Kaufpreis und Grunderwerbsteuer zahlen

1. Grunderwerbsteuer zahlen (an das Finanzamt, ca. 4–8 Wochen nach Notartermin)

2. Kaufpreis zahlen (an den Verkäufer, nach Aufforderung durch den Notar)

3. Grundbucheintrag — Sie werden als neuer Eigentümer eingetragen

6. Schlüsselübergabe

• In der Regel nach **Kaufpreiszahlung und Grundbucheintrag** (ca. 2–4 Monate nach Notar)

• **Übergabeprotokoll** erstellen (Zählerstände, Mängel, Schlüssel)

Förderprogramme

KfW-Förderung

Die **Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)** bietet günstige Kredite und Zuschüsse:

• **KfW-Wohneigentumsprogramm** — günstiger Kredit für selbst genutztes Wohneigentum (bis 100.000 €)

• **Energieeffizientes Bauen/Sanieren** — Zuschüsse für energetische Sanierung

• **Baukindergeld** — (war bis 2023 verfügbar, aktuell ausgelaufen — Nachfolgeprogramm prüfen)

Wohn-Riester

• Riester-Zulagen und Steuervorteile für die **Eigenheimfinanzierung**

• Zulagen: 175 €/Jahr pro Person + 300 €/Kind

• Auch für **Tilgung eines Baukredits** verwendbar

Tipps für ausländische Käufer

1. Aufenthaltstitel — für einen Kredit brauchen Sie einen stabilen Aufenthaltstitel (idealerweise Niederlassungserlaubnis)

2. SCHUFA-Score pflegen — ein guter Score verbessert Ihre Kreditkonditionen erheblich

3. Eigenkapital sparen — 20 % + Nebenkosten ist ideal

4. Steuerberater fragen — Immobilienkauf hat steuerliche Auswirkungen

5. Nicht übereilt kaufen — nehmen Sie sich Zeit, vergleichen Sie, lassen Sie die Bausubstanz prüfen

6. Dolmetscher — beim Notartermin ist ein vereidigter Dolmetscher Pflicht, wenn Sie den Vertrag nicht auf Deutsch verstehen

---

hamboorg.city/knowledge/article/hauskauf-finanzierung/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo