



hamboorg.city

## 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 <b>langfristig</b> in Deutschland bleiben (10+ Jahre)	Sie nur <b>vorübergehend</b> hier leben
Sie genug <b>Eigenkapital</b> haben (20-30 % + Nebenkosten)	Wenig Erspartes vorhanden
Die <b>Miete</b> höher ist als die Rate + Nebenkosten	Flexibilität wichtiger als Eigentum
Sie <b>Vermögen aufbauen</b> wollen	Ungewisser Aufenthaltsstatus

Kaufen ist sinnvoll, wenn...	Mieten ist besser, wenn...
<b>Niedrige Zinsen</b> (unter 3-4 %)	<b>Hohe Zinsen</b> (über 4-5 %)

## Was kostet ein Haus in Deutschland?

Die Immobilienpreise variieren **enorm** nach Region:

Stadt/Region	Haus (Median)	Wohnung (Median, 80 m <sup>2</sup> )
<b>München</b>	700.000–1.200.000 €	400.000–600.000 €
<b>Hamburg</b>	400.000–700.000 €	250.000–400.000 €
<b>Berlin</b>	350.000–600.000 €	200.000–350.000 €
<b>Frankfurt</b>	400.000–700.000 €	250.000–400.000 €
<b>Köln/Düsseldorf</b>	350.000–600.000 €	200.000–350.000 €
<b>Ländliche Regionen</b>	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)
<b>Grunderwerbsteuer</b>	3,5–6,5 % (je nach Bundesland)	10.500–19.500 €
<b>Notarkosten</b>	ca. 1,5 %	4.500 €
<b>Grundbucheintrag</b>	ca. 0,5 %	1.500 €
<b>Maklergebühr</b>	3–7 % (geteilt oder allein)	9.000–21.000 €
<b>Gesamt Nebenkosten</b>	<b>8–15 %</b>	<b>25.500–46.500 €</b>

### Grunderwerbsteuer nach Bundesland

Bundesland	Steuersatz
<b>Bayern, Sachsen</b>	3,5 % (am niedrigsten)
<b>Baden-Württemberg</b>	5,0 %
<b>Berlin, Hamburg, Hessen</b>	6,0 %

Bundesland	Steuersatz
<b>NRW, Saarland, Schleswig-Holstein, Thüringen, Brandenburg</b>	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
<b>10 Jahre</b>	Niedrigster Zinssatz	Zinsrisiko nach 10 Jahren
<b>15 Jahre</b>	Guter Kompromiss	Etwas höherer Zins
<b>20 Jahre</b>	Planungssicherheit	Höherer Zins
<b>30 Jahre</b>	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

--- Stand: März 2026. Alle Angaben ohne Gewähr.