Wohnfinanz Saar
Dein Wohntraumerfüller



IMMOBILIENKAUF CHECKLISTE 2026

12 teure Fehler vor Besichtigung und Finanzierung

Budget, Kaufnebenkosten, Unterlagen und Objektprüfung für Käuferinnen und Käufer im Saarland.

Für Kaufinteressierte, die vor dem ersten Angebot wissen wollen, was finanziell tragbar ist und welche Unterlagen später Zeit sparen.	Helge Dörr Wohnfinanz Saar 0151 17684849

01 BUDGET

Dein Kaufpreis beginnt mit deiner Monatsrate

Der Angebotspreis ist nicht dein Budget. Entscheidend ist, welche monatliche Belastung auch nach Reparaturen, Preissteigerungen und unerwarteten Ausgaben tragbar bleibt.

Der schnelle Budgetcheck

Monatlicher Baustein	Dein Betrag
Bisherige Kaltmiete, die nach dem Kauf entfällt	_____ €
Regelmäßiger monatlicher Sparbetrag	+ _____ €
Zusätzlicher, dauerhaft tragbarer Spielraum	+ _____ €
Sicherheitsabschlag und neue Eigentümerkosten	− _____ €
Maximal tragbare Kreditrate	= _____ €

Diese vier Fragen müssen beantwortet sein

☐ Wie viel Eigenkapital bleibt nach Kaufnebenkosten und geplanten Arbeiten tatsächlich übrig?
☐ Welche monatlichen Eigentümerkosten kommen zusätzlich zur Kreditrate hinzu?
☐ Wie hoch wäre die Restschuld am Ende der Sollzinsbindung?
☐ Funktioniert die Rate auch bei Elternzeit, Reparaturen oder vorübergehend geringerem Einkommen?

PRAXISTIPP Rechne zuerst konservativ. Ein Objekt, das nur mit dem letzten verfügbaren Euro funktioniert, ist kein solides Vorhaben.

02 KAUFNEBENKOSTEN

Der Kaufpreis ist nur ein Teil der Gesamtkosten

Kaufnebenkosten werden leicht unterschätzt. Sie müssen zusammen mit Renovierung, Umzug und einer Reserve in die Gesamtplanung.

Kostenblock	Orientierung	Was du prüfen solltest
Grunderwerbsteuer	Saarland 6,5 %	Bemessungsgrundlage und mögliche Ausnahmen
Notar und Grundbuch	häufig etwa 1,5–2 %	Kaufvertrag, Auflassung und Grundschuld
Makler	falls vereinbart	Vertrag, Provisionshöhe und gesetzliche Kostenteilung
Modernisierung	objektabhängig	Angebote plus angemessener Kostenpuffer
Weitere Kosten	individuell	Umzug, Küche, Gutachten, Bereitstellungszinsen, Versicherungen

Deine Gesamtkosten

Kaufpreis	_____ €
Kaufnebenkosten	+ _____ €
Modernisierung und Umzug	+ _____ €
Sicherheitsreserve	+ _____ €
Gesamtkosten	= _____ €

PRAXISTIPP Lass dir Renovierungskosten möglichst vor dem Kauf durch Angebote oder eine fachkundige Einschätzung plausibilisieren.

03 TYPISCHE FEHLER

Die ersten sechs Fehler passieren vor dem Notartermin

1. **Ohne belastbares Budget suchen**
   Du verliebst dich in Objekte, die nur mit zu hoher Rate oder ohne Reserve funktionieren.

2. **Nur den Angebotspreis vergleichen**
   Kaufnebenkosten und Modernisierung können den Finanzierungsbedarf deutlich erhöhen.

3. **Das gesamte Eigenkapital einsetzen**
   Nach dem Kauf fehlt Geld für Reparaturen, Umzug oder eine unerwartete Rechnung.

4. **Modernisierung grob schätzen**
   Dach, Heizung, Elektrik und Feuchtigkeit können aus einem günstigen Kauf ein teures Projekt machen.

5. **Unterlagen erst nach der Zusage sammeln**
   Fehlende Objekt- oder Einkommensunterlagen verzögern die Prüfung und schwächen deine Position.

6. **Den Kaufvertrag vor gesicherter Finanzierung unterschreiben**
   Der Kaufpreis bleibt geschuldet, auch wenn die gewünschte Finanzierung später nicht zustande kommt.

04 FINANZIERUNG

Diese sechs Fehler verteuern eine Finanzierung

7 **Nur auf den Nominalzins schauen**
Effektiver Jahreszins, Tilgung, Sondertilgung, Bereitstellungszinsen und Gesamtlaufzeit gehören zusammen.

8 **Die Rate bis an die Grenze planen**
Eine Finanzierung braucht Luft für steigende Lebenshaltungskosten und Eigentümerausgaben.

9 **Die Tilgung ohne Laufzeitwirkung wählen**
Eine niedrige Anfangstilgung senkt die Rate, lässt aber häufig eine höhere Restschuld zurück.

10 **Die Anschlussfinanzierung ausblenden**
Rechne vorab, welche Rate bei einer verbleibenden Restschuld und einem höheren Anschlusszins entstehen könnte.

11 **Zinsbindung und Flexibilität getrennt betrachten**
Die passende Bindung hängt von Planungssicherheit, Tilgung und erwarteten Veränderungen ab.

12 **Förderung erst nach Vertragsabschluss prüfen**
Manche Programme müssen vor Vorhabensbeginn oder vor bestimmten Vertragsbindungen beantragt werden.

05 UNTERLAGEN

Mit vollständigen Unterlagen geht die Prüfung schneller

Die konkrete Liste hängt von deiner Situation und vom Objekt ab. Diese Übersicht deckt die häufigsten Unterlagen für eine erste Finanzierungsprüfung ab.

Zu deiner Person

☐ Personalausweis oder Reisepass

☐ Einkommensnachweise und Kontoauszüge

☐ Eigenkapitalnachweise

☐ Übersicht laufender Kredite und Verpflichtungen

☐ Bei Selbstständigen zusätzlich Steuerbescheide, Auswertungen und Jahresabschlüsse nach Anforderung

Zum Objekt

☐ Exposé und Kaufpreis

☐ Grundbuchauszug

☐ Grundrisse und Wohnflächenberechnung

☐ Flurkarte oder Lageplan

☐ Energieausweis

☐ Bei Eigentumswohnungen Teilungserklärung, Wirtschaftsplan und Protokolle

☐ Kostenschätzung für geplante Arbeiten

Vor dem Termin kurz prüfen

☐ Sind Namen, Anschrift, Kaufpreis und Objektadresse in allen Unterlagen konsistent?

☐ Sind größere Gutschriften, Darlehen oder Schenkungen beim Eigenkapital nachvollziehbar?

☐ Sind geplante Eigenleistungen realistisch bewertet und zeitlich machbar?

☐ Sind Modernisierungskosten belegt oder zumindest fachlich plausibilisiert?

06 BESICHTIGUNG

Prüfe das Objekt statt nur die Einrichtung

Bei der Besichtigung geht es um Zustand, Folgekosten und Risiken. Fotos und Notizen helfen, mehrere Objekte später sachlich zu vergleichen.

Gebäude

- ☐ Dach und Dachstuhl
- ☐ Fassade, Risse und Feuchtigkeit
- ☐ Fenster und Außentüren
- ☐ Kellergeruch und sichtbare Spuren

Technik

- ☐ Baujahr und Zustand der Heizung
- ☐ Elektroverteilung und Leitungen
- ☐ Wasserleitungen und Abwasser
- ☐ Energieausweis und Verbrauchswerte

Grundstück und Recht

- ☐ Zufahrt, Stellplätze und Entwässerung
- ☐ Baulasten und Dienstbarkeiten prüfen
- ☐ Grenzen und genehmigte Anbauten
- ☐ Lärm, Verkehr und geplante Bebauung

Bei Eigentumswohnungen

- ☐ Höhe der Rücklage
- ☐ Beschlossene Sonderumlagen
- ☐ Protokolle der Eigentümerversammlungen
- ☐ Hausgeld und Wirtschaftsplan

Wann du Fachleute hinzuziehen solltest

Bei sichtbarer Feuchtigkeit, größeren Rissen, unklaren Umbauten oder hohem Modernisierungsbedarf kann eine fachkundige Begleitung vor dem Kauf deutlich günstiger sein als eine falsche Annahme.

07 NÄCHSTER SCHRITT

Erst Klarheit schaffen dann ein Angebot abgeben

Mit einem belastbaren Budget, vollständigen Unterlagen und einer realistischen Objektprüfung kannst du schneller entscheiden und besser verhandeln.

Deine Reihenfolge

1. Monatliche Belastungsgrenze festlegen
2. Eigenkapital und Reserve trennen
3. Kaufnebenkosten und Modernisierung ergänzen
4. Unterlagen für Person und Objekt sammeln
5. Finanzierungsrahmen prüfen lassen
6. Objekt fachlich und rechtlich prüfen
7. Erst danach Kaufpreis und Notartermin festlegen

Persönlicher Budgetcheck

Du hast bereits ein Objekt im Blick oder möchtest deinen realistischen Kaufpreisrahmen kennen? Dann besprechen wir dein Vorhaben und welche Angaben für den nächsten Schritt fehlen.

Helge Dörr
Wohnfinanz Saar
Trierer Straße 16–20
66111 Saarbrücken

Direkter Kontakt
0151 17684849
helge.doerr@wuestenrot.de

Hinweis Diese Checkliste dient der allgemeinen Orientierung und ersetzt keine individuelle Finanzierungs-, Rechts-, Steuer- oder Bauberatung. Konditionen, Förderprogramme und rechtliche Anforderungen sind im Einzelfall zu prüfen. Helge Dörr ist als selbstständiger Handelsvertreter gemäß § 84 HGB und Bausparkassenvertreter der Wüstenrot Bausparkasse AG tätig.

Quellenstand 28. September 2026 Grunderwerbsteuer Saarland: Serviceportal Saarland. Maklerkosten bei Wohnungen und Einfamilienhäusern: §§ 656c und 656d BGB. Verbraucherhinweise zur Immobilienfinanzierung: BaFin und Verbraucherzentrale. Prozentangaben sind Orientierungswerte und keine Kostenzusage.