

Der Weg in die eigene Immobilie.

Vom ersten Gedanken bis zur Schlüsselübergabe: Budget, Suche, Besichtigung, Finanzierung und Absicherung — der Kapitalwerk-Leitfaden für den größten Kauf Ihres Lebens. In fünf klaren Schritten.

Die eigenen vier Wände sind kein Traum. Sie sind ein Projekt.

Kaum eine Entscheidung verändert das Leben so sehr wie der Kauf der eigenen Immobilie — und kaum eine wird so oft aus dem Bauch heraus getroffen. Zwischen dem ersten Portal-Klick und der Unterschrift beim Notar liegen hunderte Detailfragen. Die gute Nachricht: keine davon ist Hexerei.

Wer den Kauf wie ein Projekt angeht — mit ehrlichem **Budget**, klarem **Suchprofil**,

gründlicher **Prüfung** und einer **Finanzierung**, die auch in zwanzig Jahren noch trägt —, kauft besser, verhandelt stärker und schläft ruhiger.

Dieser Leitfaden führt Sie in neun kurzen Kapiteln durch die fünf Schritte zur eigenen Immobilie — mit den Zahlen, Faustregeln und Checklisten, mit denen wir auch in der persönlichen Beratung arbeiten. Ehrlich, nachvollziehbar und ohne Fachchinesisch.

Ihr Team von Kapitalwerk

Kapitalwerk Private Finance GmbH

1

Orientieren

Motive klären, Budget ehrlich rechnen

2

Suchen & Finden

Suchprofil, Lage prüfen, Nebenkosten kennen

3

Besichtigen & Prüfen

Substanz checken, Preis bewerten, verhandeln

4

Finanzieren

Zins, Tilgung, Förderung — bis zum Notar

5

Einziehen

Umzug organisieren, Eigentum absichern

Inhalt

- 1 Kaufen oder mieten — die ehrliche Antwort
- 2 Ihr Budget: Wie viel Immobilie geht wirklich?
- 3 Suchen & Finden: vom Profil zum Treffer
- 4 Kaufnebenkosten: die unterschätzten 12 Prozent
- 5 Besichtigen & Prüfen: Augen auf vor dem Angebot
- 6 Baufinanzierung verstehen: Zins, Tilgung, Annuität
- 7 Die Stellschrauben Ihrer Finanzierung
- 8 Fördermittel & der Weg zum Notar
- 9 Einziehen & Absichern
- + Der Fahrplan & die sieben teuersten Fehler

Kaufen oder mieten — die ehrliche Antwort

Es ist die Grundsatzfrage — und sie verdient eine ehrlichere Antwort als „Miete ist rausgeworfenes Geld“. Richtig ist: Auch Käufer zahlen „Miete“ — an die Bank, als Zins. Der Unterschied liegt woanders: Beim Käufer wird aus einem Teil jeder Rate Monat für Monat **Eigentum**. Und irgendwann endet die Rate. Die Miete endet nie:

WAS MIETEN WIRKLICH KOSTET — 1.400 € KALTMIETE, 2 % JÄHRLICHE STEIGERUNG

nach 10 Jahren		184.000 €
nach 20 Jahren		408.000 €
nach 30 Jahren		682.000 €

Kumulierte Kaltmiete, Modellrechnung. Zum Vergleich: Der Käufer aus unserem Musterfall (Kapitel 6) ist nach gut 28 Jahren schuldenfrei — und wohnt dann mietfrei.

Trotzdem ist Kaufen nicht automatisch die bessere Wahl. Die ehrliche Gegenüberstellung:

Wann Kaufen gewinnt

- ✓ Sie bleiben voraussichtlich **länger als 10 Jahre** am Ort
- ✓ Die Rate ist dauerhaft tragbar — nicht nur im besten Monat
- ✓ Sie wollen im Alter mietfrei wohnen — eingesparte Miete ist eine Rente, die niemand kürzen kann
- ✓ Sie schätzen Gestaltungsfreiheit und Schutz vor Eigenbedarfskündigung

Wann Mieten gewinnt

- ✓ Berufliche oder private **Flexibilität** steht an erster Stelle
- ✓ Das Eigenkapital ist noch zu dünn — Kaufen um jeden Preis wird teuer
- ✓ Kaufpreise am Wunschort stehen in keinem Verhältnis zur Miete
- ✓ Sie möchten Instandhaltung und Rücklagen bewusst nicht tragen

„Kaufe Land — es wird nicht mehr hergestellt.“

Mark Twain zugeschriebene Börsenweisheit. Wahr ist: Gute Lagen bleiben knapp. Genauso wahr: Auch Immobilienpreise können fallen — kaufen Sie nie unter Zeitdruck und nie ohne Rechnung.

Ihr Budget: Wie viel Immobilie können Sie sich leisten?

Der häufigste Fehler passiert vor der ersten Besichtigung: Es wird gesucht, bevor gerechnet wurde. Deshalb zuerst der Kassensturz — in vier Schritten vom Einkommen zum realistischen Kaufpreis:

VOM EINKOMMEN ZUM KAUFPREIS — DAS RECHENBEISPIEL



Modellrechnung mit Beispielzins, Nebenkosten ca. 12 % (Kapitel 4). Ihre Werte weichen ab — entscheidend ist die Methode.

1

Die 35-Prozent-Regel

Rate, Hausgeld und Rücklagen sollten höchstens rund 35 % des Haushaltsnettos kosten. Alles darüber fühlt sich schon im ersten Urlaub falsch an.

2

Nebenkosten immer aus Eigenkapital

Steuer, Notar und Makler schaffen keinen beleihbaren Gegenwert. Faustregel: Nebenkosten plus idealerweise 10–20 % des Kaufpreises aus Eigenmitteln.

3

Der Notgroschen bleibt unangetastet

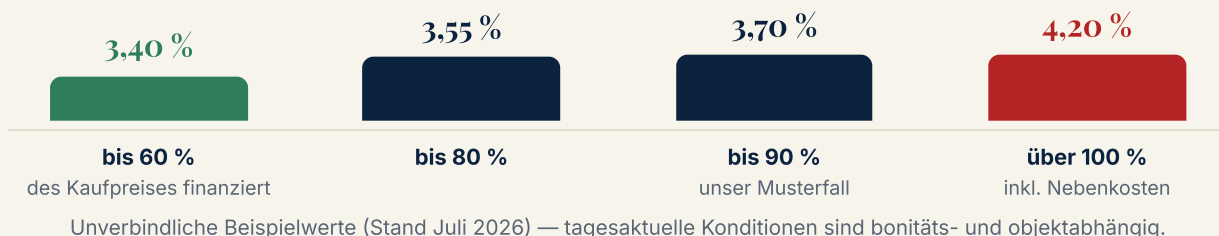
Drei Monatsausgaben Reserve gehören nicht in den Kaufpreis. Die kaputte Heizung fragt nicht, ob Sie gerade gekauft haben.

4

Laufende Kosten mitdenken

Grundsteuer, Versicherungen, Rücklage (1–1,50 € je m² und Monat) — beim Eigenheim kommen schnell 400–600 € im Monat zur Rate dazu.

EIGENKAPITAL DRÜCKT DEN ZINS — BEISPIELZINS NACH BELEIHUNGS-AUSLAUF



Schufa vorab prüfen: Die Datenkopie gibt es kostenlos (Art. 15 DSGVO). Erledigte Einträge löschen lassen — und bei Vergleichen auf **Konditionsanfrage** statt Kreditanfrage achten.

Suchen & Finden: vom Profil zum Treffer

Gute Objekte sind oft nach Tagen vergeben. Wer schneller sein will als der Markt, braucht drei Dinge: ein **scharfes Suchprofil**, **automatische Suchagenten** statt täglichem Portal-Scrollen — und die Finanzierungsunterlagen bereits im Ordner.



Ihre Immobiliensuche — ein Profil, passende Objekte aufs Handy

QR-Code scannen, Suchprofil anlegen, neue Angebote automatisch aufs Handy erhalten.

Direkt öffnen: t-i.app/w/5e5d5b02 (Link ist im PDF klickbar)

Die Lage prüfen — zweimal hinschauen

„Lage, Lage, Lage“ ist kein Klischee, sondern der Teil der Immobilie, den Sie nie renovieren können:

MAKROLAGE — DIE REGION

Kauft man Zukunft?

Arbeitsmarkt und Wirtschaftskraft ·
Bevölkerungsentwicklung · Anbindung (Autobahn, Bahn,
ÖPNV) · Preisniveau und -entwicklung.

MIKROLAGE — DIE STRASSE

Will man hier leben?

Lärm · Nachbarschaft · Schulen, Kitas, Ärzte, Einkauf ·
Parksituation · Bebauungsplan: Was entsteht auf der
freien Wiese nebenan?

Der Praxis-Trick: Fahren Sie zur Wunschadresse an einem Dienstagmorgen, einem Freitagabend und einem Sonntagnachmittag — drei Besuche erzählen mehr als jedes Exposé.

Neubau oder Bestand?

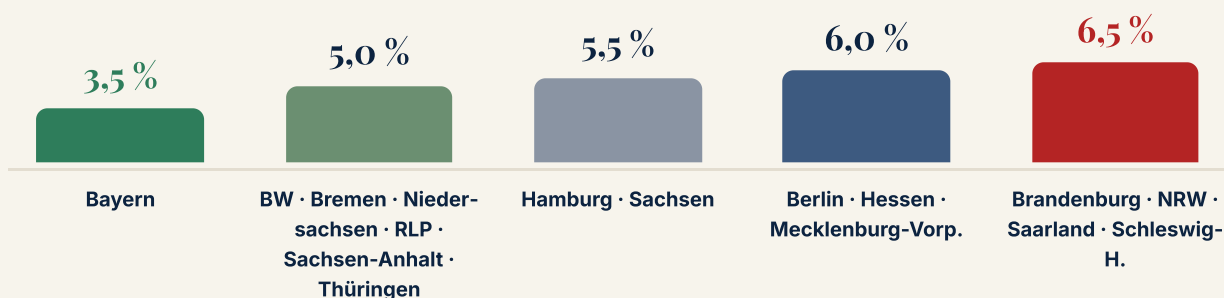
	Neubau / Bauträger	Bestandsimmobilie
Preis & Verfügbarkeit	teurer, planbar, oft Wartezeit	günstiger Einstieg, sofort verfügbar
Energie & Technik	aktueller Standard, wenig Instandhaltung	Sanierungsbedarf einpreisen (Kapitel 5)
Gestaltung	alles wählbar — gegen Aufpreis	Charme & Grundriss vorhanden, Umbau nötig
Risiken	Bauzeit, Baukosten, Bauträger-Bonität	versteckte Mängel — Gutachter lohnt

Beim Bauträger gilt: Zahlung nur nach Baufortschritt (MaBV) — und die Bonität vorher prüfen.

Kaufnebenkosten: die unterschätzten 12 Prozent

Der Kaufpreis ist nicht der Preis. Auf jedes Angebot kommen Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuch — und meist eine Maklerprovision. Zusammen sind das je nach Bundesland **5,5 bis gut 12 Prozent**, die keinen beleihbaren Gegenwert schaffen und deshalb aus Eigenkapital kommen sollten:

GRUNDERWERBSTEUER NACH BUNDESLAND — STAND JULI 2026



Das Rechenbeispiel: 400.000 € Kaufpreis in NRW, mit Makler

Grunderwerbsteuer 26.000 €		Notar & Grundbuch 8.000 €	Makler 14.280 €
----------------------------	--	------------------------------	-----------------

Position	Satz	Betrag
Grunderwerbsteuer (NRW)	6,50 %	26.000 €
Notar & Grundbuch	ca. 2,00 %	8.000 €
Maklerprovision (Käuferanteil, üblich)	3,57 %	14.280 €
Summe Nebenkosten	12,07 %	48.280 €
Zum Vergleich: Bayern, Kauf ohne Makler	5,50 %	22.000 €

Wo sich sparen lässt — und wo nicht

- ✓ **Bewegliches Inventar getrennt ausweisen:** Einbauküche, Sauna oder Markisen separat beziffern — darauf fällt keine Grunderwerbsteuer an. Ehrlich bleiben: Das Finanzamt prüft, die Bank beleih nur den Immobilienwert.
- ✓ **Maklerprovision ist Verhandlungssache** — seit 2020 zahlt der Verkäufer mindestens die Hälfte; der Käuferanteil ist regional verschieden und verhandelbar.
- ✓ **Notar- und Grundbuchkosten sind gesetzlich fix** (GNotKG) — nichts zu verhandeln, aber viel zu fragen: Der Notar erklärt jeden Paragraphen kostenlos.
- ✓ **Nebenkosten möglichst nie mitfinanzieren:** Über 100 % des Kaufpreises zu finanzieren kostet spürbare Zinsaufschläge (Kapitel 2) — und beginnt mit Schulden über dem Objektwert.

Besichtigen & Prüfen: Augen auf vor dem Angebot



Eine Besichtigung ist keine Wohnungsbewerbung, sondern eine **Prüfung mit Checkliste**. Die sechs Punkte, die über Kauf oder Absage entscheiden:

- 1 Zweimal hingehen — einmal bei Regen**
Unterschiedliche Tageszeiten, einmal mit Begleitung — feuchte Keller zeigen sich selten bei Sonne.
- 2 Substanz vor Schönheit**
Keller und Dachstuhl statt Wohnzimmer: Feuchtigkeit, Risse, Schimmelgeruch, frische Farbe.
- 3 Haustechnik nach Alter fragen**
Heizung (Typenschild!), Fenster, Elektrik, Dach — für über 30 Jahre alte Öl-/Gas-Standardkessel gilt nach dem Kauf eine Austauschpflicht binnen zwei Jahren (§ 72 GEG).
- 4 Energieausweis zeigen lassen**
Muss spätestens bei der Besichtigung unaufgefordert vorliegen — dazu reale Verbrauchsabrechnungen der letzten Jahre.
- 5 Bei Eigentumswohnungen: die WEG lesen**
Protokolle der letzten drei Versammlungen, Teilungserklärung, Hausgeld, Rücklage, Sonderumlagen.
- 6 Unterlagen anfordern**
Grundbuchauszug (Lasten Abt. II/III), Baulastenverzeichnis, Grundriss mit Wohnflächenberechnung — fehlt etwas: nachliefern lassen, vorher kein Angebot.

Sanierungskosten grob einpreisen

Maßnahme (Einfamilienhaus)	Grober Richtwert	Gut zu wissen
Heizungstausch (Wärmepumpe)	25.000–40.000 €	staatlicher Zuschuss bis zu 70 % möglich (Kapitel 8)
Fenster komplett	700–1.200 € je Fenster	Energie + Schallschutz in einem
Dach neu inkl. Dämmung	30.000–60.000 €	teuerster Einzelposten — vom Gerüst aus prüfen lassen
Elektrik komplett	8.000–15.000 €	bei Baujahren vor ~1975 einkalkulieren

Grobe Richtwerte 2026, stark objektabhängig — in Großstädten mit Wärmeplanung gilt für neue Heizungen zudem die 65%-Erneuerbare-Regel.

Der beste Hunderter des Kaufs: Ein Bausachverständiger (ab 400–800 €) findet, was Laien übersehen — sein Protokoll ist Ihr stärkstes Verhandlungsargument. 3 % Nachlass = 12.000 €.

Baufinanzierung verstehen: Zins, Tilgung, Annuität

Das Standardinstrument der Baufinanzierung ist das **Annuitätendarlehen**: Sie zahlen jeden Monat dieselbe Rate — die „Annuität“. Sie besteht aus Zins und Tilgung. Der Clou: Mit jeder Rate sinkt die Restschuld, damit sinkt der Zinsanteil — und die Tilgung beschleunigt sich von selbst.

Der Musterfall dieses Leitfadens: Kaufpreis 400.000 € (NRW), Nebenkosten 48.300 €, Eigenkapital 88.300 €. Darlehen **360.000 €**, Sollzins **3,7 %**, Tilgung **2 %**, Zinsbindung 10 Jahre.

1.710 €

konstante Monatsrate —
 $360.000 € \times (3,7 \% + 2 \%) \div 12$

273.000 €

Restschuld nach 10 Jahren
Zinsbindung — sie wird
anschlussfinanziert

ca. 28 Jahre

bis zur Schuldenfreiheit — dank
wachsender Tilgung, nicht 50
Jahre

DIESELBE RATE — ABER IHRE ZUSAMMENSETZUNG DREHT SICH

Jahr 1

Zins 1.110 € · Tilgung 600 €

65 % Zins

35 % Tilgung

Jahr 10

Zins 873 € · Tilgung 837 €

51 %

49 %

Jahr 20

Zins 499 € · Tilgung 1.211 €

29 %

71 % Tilgung



Zinsanteil der Rate



Tilgungsanteil — wird Monat für Monat Ihr Eigentum

RESTSCHULD IM ZEITVERLAUF — DER WEG AUF NULL



Und die Zinsbindung? 15 oder 20 Jahre statt 10 kosten etwa 0,15–0,35 Punkte Aufschlag — und kaufen Planungssicherheit. Das Beste: Nach zehn Jahren dürfen **Sie** jederzeit mit sechs Monaten Frist kündigen (§ 489 BGB), die Bank nicht — die lange Bindung ist eine Option, keine Fessel. 0,5 Punkte mehr Zins kosten im Musterfall **150 € mehr Rate, jeden Monat**.

Die Stellschrauben Ihrer Finanzierung

Über Wohl und Wehe einer Finanzierung entscheidet nicht der Bankname, sondern eine Handvoll Stellschrauben. Die wichtigste ist die Tilgung — sie bestimmt, wie lange Sie zahlen:

ANFÄNGLICHE TILGUNG ENTSCHIEDET DIE LAUFZEIT — MUSTERFALL 360.000 €, 3,7 % ZINS

1 % Tilgung Rate 1.410 €		~42 Jahre
2 % Tilgung Rate 1.710 €		~28 Jahre
3 % Tilgung Rate 2.010 €		~22 Jahre
4 % Tilgung Rate 2.310 €		~18 Jahre

Faustregel: unter 2 % anfängliche Tilgung nie — mit Blick aufs Rentenalter meist 2–3 %. 300 € mehr Rate sparen im Musterfall 14 Jahre Zinszahlungen.

- ✓ **Sondertilgungsrecht vereinbaren:** 5 % pro Jahr sind meist kostenfrei verhandelbar. Bonus, Erbschaft, Steuererstattung — alles, was hier landet, tilgt zu 100 %.
- ✓ **Tilgungssatzwechsel sichern:** Zwei- bis dreimal während der Zinsbindung anpassen dürfen — das macht die Rate elternzeit- und beförderungstauglich.
- ✓ **Rate mit Puffer wählen, nicht am Limit:** Lieber 2 % Tilgung plus Sondertilgung als 4 % mit zusammengebissenen Zähnen.
- ✓ **Bei Neubau: Bereitstellungszinsen verhandeln.** Banken berechnen ca. 0,25 % pro Monat auf nicht abgerufene Summen — 12 bereitstellungsfreie Monate sind Gold wert.
- ✓ **Angebote vergleichen lassen:** Zwischen teuerster und günstigster Bank liegen oft 0,3–0,5 Prozentpunkte. Als unabhängiger Vermittler vergleichen wir viele Banken — nicht eine Hausmeinung.



Rechnen Sie Ihre Finanzierung — online in wenigen Minuten

QR-Code scannen, Vorhaben eingeben — wir vergleichen viele Banken und melden uns mit einer ehrlichen Einschätzung. Kostenlos und unverbindlich.

Direkt öffnen: kapitalwerk-private-finance.finlink.de (Link ist im PDF klickbar)

Unterlagen: Wer komplett ist, bekommt schneller eine Zusage

- ✓ **Zur Person:** Ausweis, 3 Gehaltsabrechnungen, letzter Steuerbescheid (Selbstständige 2–3 Jahre), EK-Nachweise, Selbstauskunft
- ✓ **Zum Objekt:** Exposé, Grundriss & Wohnfläche, Grundbuchauszug, Energieausweis; ETW: Teilungserklärung + Protokolle; Neubau: Baubeschreibung + Zahlungsplan

Fördermittel & der Weg zum Notar

Der Staat fördert Wohneigentum kräftiger, als viele wissen. Wichtig: Förderung wird **vor** Vorhabensbeginn beantragt und als Baustein in die Finanzierung integriert:

Programm	Für wen?	Was ist drin?
KfW 300 Wohneigentum für Familien	Familien mit Kindern (Einkommensgrenzen), klimafreundlicher Neubau	zinsverbilligtes Darlehen bis 270.000 €
KfW 297/298 Klimafreundlicher Neubau	Neubau mit Effizienzstandard	zinsverbilligtes Darlehen bis 150.000 €
KfW 308 Jung kauft Alt	Familien, die sanierungsbedürftigen Bestand kaufen	zinsverbilligtes Darlehen, Sanierung zum Effizienzhaus
KfW 261 Haus & Wohnung sanieren	Sanierung zum Effizienzhaus	Darlehen bis 150.000 € mit bis zu 45 % Tilgungszuschuss
Heizungsförderung (KfW 458)	Heizungstausch im Bestand	Zuschuss bis zu 70 % (max. 30.000 € Kosten je Wohneinheit)

Stand Juli 2026 — Konditionen ändern sich; zusätzlich lohnen Landesförderbanken (NRW.BANK, L-Bank u. a.) und Kommunen.

Vom Angebot zum Schlüssel — der Ablauf beim Kauf

- 1 Finanzierungszusage schriftlich einholen**
Erst wenn die Finanzierung steht, wird geboten und beurkundet — niemals umgekehrt.
- 2 Notartermin vereinbaren**
Der Entwurf muss Verbrauchern 14 Tage vorliegen (§ 17 BeurkG) — lesen, alles fragen.
- 3 Beurkundung & Auflassungsvormerkung**
Die Vormerkung im Grundbuch sichert Ihren Anspruch — erst dann wird der Kaufpreis fällig gestellt.
- 4 Kaufpreis zahlen — auf Fälligkeitsmitteilung**
Typisch 4–8 Wochen nach dem Termin. Die Bank zahlt gegen Grundschuldbestellung aus.
- 5 Übergabe mit Protokoll**
Schlüssel, Zählerstände, Mängel schriftlich festhalten — der Grundbucheintrag folgt automatisch.

Vier Dinge, die Sie beim Kaufvertrag nie tun sollten

- ! Vor der Finanzierungszusage unterschreiben — auch keine teure „Reservierungsvereinbarung“
- ! Kaufpreis vor Fälligkeitsmitteilung des Notars überweisen
- ! Mündliche Zusagen glauben: Was nicht im Vertrag steht, existiert nicht
- ! Den Notar mit dem eigenen Berater verwechseln: Er ist neutral für beide Seiten

Einziehen & Absichern: gut ankommen, gut schützen

Mit dem Schlüssel beginnt das Eigentümer-Leben — ab jetzt trägt niemand sonst das Risiko für Haus, Kredit und Familie. Die Absicherung gehört deshalb in die erste Woche:

UNVERZICHTBAR Haus & Kredit	SEHR SINNVOLL Einkommen & Inhalt	FÜR BAUHERREN Die Bauphase
✓ Wohngebäudeversicherung inkl. Elementarschutz — die Bank verlangt den Nachweis vor Auszahlung; Starkregen zerstört öfter als Feuer ✓ Risikolebensversicherung in Darlehenshöhe — damit die Familie das Haus behält, was auch immer passiert	✓ Berufsunfähigkeitsversicherung — die Rate hängt an Ihrem Einkommen, nicht am Haus ✓ Hausratversicherung neu berechnen — Eigentum hat meist mehr Fläche und mehr Wert ✓ Privathaftpflicht aktualisieren (Haus- und Grundbesitzerrisiko einschließen)	✓ Bauherrenhaftpflicht — für alles, was auf Ihrer Baustelle Dritten passiert ✓ Bauleistungsversicherung — Sturm und Vandalismus am Rohbau ✓ Feuerrohbau — meist beitragsfrei in der späteren Gebäudeversicherung enthalten

Der Umzug — einmal organisiert statt dreimal improvisiert

- ✓ **8–12 Wochen vorher:** Internet/DSL bestellen (längste Vorlaufzeit von allen), Umzugsunternehmen vergleichen
- ✓ **4 Wochen vorher:** Nachsendeauftrag, Strom- und Gasanbieter für die neue Adresse wählen — sonst droht die teure Grundversorgung
- ✓ **Beim Einzug:** Zählerstände mit Foto dokumentieren, Übergabeprotokoll der alten Wohnung
- ✓ **Danach:** Ummeldung binnen 2 Wochen (Bürgeramt), Rundfunkbeitrag, Banken, Versicherungen, Kfz — einmal als Liste abarbeiten

Die Anschlussfinanzierung — heute schon im Kalender

Nach 10 Jahren Zinsbindung sind im Musterfall noch 273.000 € offen. Wer sich erst im letzten Monat kümmert, nimmt, was die Hausbank anbietet. Wer früh plant, hat drei Optionen:

Zeitpunkt	Option	Gut zu wissen
Bis zu 5 Jahre vorher	Forward-Darlehen	heutigen Zins für später sichern — kleine Aufschläge je Wartemonat
12–6 Monate vorher	Prolongation oder Umschuldung	Hausbank-Angebot gegen den Markt vergleichen — Grundscheid-Wechsel per Abtretung kostet meist nur wenige hundert Euro
Nach 10 Jahren, jederzeit	Sonderkündigung § 489 BGB	mit 6 Monaten Frist — ohne Vorfälligkeitsentschädigung

Anschlusszins 5,0 % statt 3,7 % hieße (bei 3 % Tilgung): Rate **1.820 €** statt **1.524 €** — fast 300 € Unterschied, jeden Monat.

Vom Entschluss zum Schlüssel — ein realistischer Zeitplan



Vom Kassensturz bis zur Schlüsselübergabe vergehen beim Bestandskauf typischerweise **sechs bis neun Monate**:

TYPISCHER ABLAUF BEIM KAUF EINER BESTANDSIMMOBILIE

1 • Orientierung: Budget, Schufa, Eigenkapital

Monat 1–2

1 • Unterlagen & Finanzierungszertifikat

2 • Suche mit Suchagent & Besichtigungen

Monat 2–6

3 • Prüfung: Gutachter, Einwertung, Verhandlung

4 • Finanzierung final & Förderung beantragen

Monat 6–7

4 • Notar, Fälligkeit & Kaufpreiszahlung

Monat 7–8

5 • Übergabe, Umzug & Absicherung

Monat 8–9

M1 M2 M3 M4 M5 M6 M7 M8 M9

Richtwerte für den Bestandskauf. Neubau vom Bauträger: Bauzeit von 12–24 Monaten einplanen — mit Bereitstellungszinsen (Kapitel 7).

Die sieben teuersten Fehler beim Immobilienkauf

- ! Mit der Suche starten statt mit dem Budget — und sich in ein Objekt über dem Limit verlieben
- ! Nebenkosten mitfinanzieren, weil das Eigenkapital „schon irgendwie reicht“
- ! Nur einmal besichtigen — und den Keller dem Verkäufer glauben
- ! Reservierungsgebühren zahlen oder vor der Finanzierungszusage unterschreiben
- ! Die Tilgung auf 1 % drücken, damit „mehr Haus geht“ — und 42 Jahre zahlen
- ! Die Anschlussfinanzierung verschlafen und das erstbeste Prolongationsangebot unterschreiben
- ! Absicherung aufschieben — ein Starkregen ohne Elementardeckung kann das Eigenheim kosten

Aus dem Leitfaden wird Ihr Immobilienprojekt.

Sie kennen jetzt den Weg: Budget rechnen, klug suchen, gründlich prüfen, solide finanzieren, gut absichern. Der wichtigste Schritt folgt zum Schluss — die Übersetzung auf Ihre Situation, Ihre Zahlen, Ihr Objekt. Genau dafür sind wir da.

1 · Kostenloser Finanzierungs-Check (30 Minuten)

Budget, Eigenkapital, Machbarkeit — wir rechnen Ihre Zahlen und geben einen ehrlichen Befund. Auch wenn er lautet: „Warten Sie noch ein Jahr und bauen Sie Eigenkapital auf.“

2 · Begleitung von der Suche bis zum Schlüssel

Objekteinwertung, Verhandlungsstrategie, Unterlagen, Bankenvergleich, Förderung — Sie treffen die Entscheidungen, wir liefern die Grundlagen. Auf Wunsch inklusive Services wie bankkonformer Wohnflächenberechnung, Sanierungsfahrplan und Energieausweis.

3 · Ein fester Ansprechpartner — auch nach dem Einzug

Absicherung, Anschlussfinanzierung, Vermögensplanung rund um die Immobilie: Sie sprechen immer mit Ihrem Berater, nicht mit einer Hotline.



Termin direkt buchen — in unter einer Minute

QR-Code scannen (oder klicken) und Wunschtermin wählen:

crm.kapitalwerk.de/termin

Oder per E-Mail:

info@kapitalwerk.de

Direkt loslegen: **[Immobilien suche starten](#)** · **[Finanzierung online berechnen](#)**

Rechtliche Hinweise: Diese Unterlage ist eine Marketingmitteilung der Kapitalwerk Private Finance GmbH und dient ausschließlich der allgemeinen Information. Sie stellt keine Anlage-, Finanzierungs-, Rechts- oder Steuerberatung und kein Finanzierungsangebot dar und ersetzt kein persönliches Beratungsgespräch. Alle Rechenbeispiele sind vereinfachte Modellrechnungen mit unverbindlichen Beispielwerten (u. a. Zinssätze, Nebenkosten, Sanierungs- und Förderkonditionen, Stand Juli 2026); tagesaktuelle Konditionen sind bonitäts- und objektabhängig, gesetzliche Regelungen (u. a. Grunderwerbsteuer, GEG, Förderprogramme) können sich jederzeit ändern. Der Abschluss von Immobiliendarlehen kann mit erheblichen Risiken verbunden sein, einschließlich des Risikos des Verlusts der Immobilie bei Zahlungsverzug. Die Kapitalwerk Private Finance GmbH erbringt Anlagevermittlung und Anlageberatung in Finanzinstrumenten als vertraglich gebundener Vermittler gemäß § 3 Abs. 2 WpIG ausschließlich für Rechnung und unter der Haftung der BN & Partners Capital AG, Steinstraße 33, 50374 Erftstadt. Die BN & Partners Capital AG besitzt für die vorbenannten Dienstleistungen eine entsprechende Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gemäß § 15 WpIG. Stand: Juli 2026. © 2026 Kapitalwerk Private Finance GmbH. Alle Rechte vorbehalten.