

Immobilienverkaufs-Checkliste 2026

Schritt-für-Schritt zum erfolgreichen Verkauf mit 60 Jahren

PHASE 1: VORBEREITUNG & BEWERTUNG (Woche 1-4)

Schritt 1: Finanzielle Analyse

- ☐ Zukünftige Rente berechnen (bei Rentenversicherung anfragen)
- ☐ Lebenshaltungskosten realistisch kalkulieren
- ☐ Rentenlücke ermitteln (Differenz: Kosten - Rente)
- ☐ Schulden/Kredite überprüfen (noch vorhanden?)
- ☐ Sonstige Vermögenswerte dokumentieren (Sparbuch, Aktien, etc.)

Schritt 2: Immobilienbewertung

- ☐ 3-5 Makler zur kostenlosen Bewertung einladen
- ☐ Online-Bewertungen durchführen (Immoscout24, Zillow)
- ☐ Professionelle Immobilienbewertung in Auftrag geben (500-1.000€)
- ☐ Bewertungen vergleichen und Durchschnitt ermitteln
- ☐ Realistische Preisvorstellung festlegen (nicht zu hoch!)

Schritt 3: Steuerliche Vorbereitung

- ☐ Steuerberater konsultieren (Spekulationssteuer?)

- ☐ Kaufdatum überprüfen (10-Jahres-Regel)
- ☐ Hauptwohnsitz-Status überprüfen (registriert?)
- ☐ Ggf. wieder anmelden (vor Verkauf!)
- ☐ Steuerlast schätzen lassen

Wichtig: Ein Steuerberater kann oft 10.000-50.000€ sparen!

Schritt 4: Makler-Auswahl

- ☐ Mindestens 3 Makler vergleichen
- ☐ Referenzen überprüfen
- ☐ Verkaufskonzept besprechen (nicht nur Provision!)
- ☐ Vertrag sorgfältig durchlesen
- ☐ Makler mit bestem Konzept auswählen

Tipp: Der teuerste Makler ist nicht immer der beste!

PHASE 2: VORBEREITUNG ZUM VERKAUF (Woche 5-10)

Schritt 5: Kleine Reparaturen & Verschönerungen

- ☐ Tropfende Wasserhähne reparieren
- ☐ Defekte Glühbirnen austauschen
- ☐ Kratzer/Dellen ausbessern
- ☐ Wände in neutralen Farben streichen (Weiß, Creme, Hellgrau)
- ☐ Fenster gründlich reinigen
- ☐ Außenbereich aufräumen/verschönern
- ☐ Dachziegel/Fassade überprüfen

Budget: 500-2.000€ (kleine Verbesserungen, große Wirkung)

Schritt 6: Professionelle Fotos & Dokumentation

- ☐ Professionelle Fotos machen lassen (500-1.500€)
- ☐ Energieausweis besorgen (100-200€)
- ☐ Grundrisse kopieren/digitalisieren
- ☐ Baupläne sammeln (falls vorhanden)
- ☐ Renovierungsunterlagen sammeln
- ☐ Garantiebescheinigungen sammeln (Heizung, Fenster, etc.)

Wichtig: Gute Fotos sind entscheidend! (Online-Besichtigung)

Schritt 7: Rechtliche Vorbereitung

- ☐ Maklervertrag unterzeichnen
 - ☐ Exposé überprüfen (Fehler?)
 - ☐ Grundbuchauszug besorgen
 - ☐ Teilungserklärung überprüfen (falls Wohnung)
 - ☐ Wohnflächenberechnung überprüfen
 - ☐ Lasten- und Lastenheft überprüfen
-

PHASE 3: VERMARKTUNG & BESICHTIGUNGEN (Woche 11-26)

Schritt 8: Online-Präsentation

- ☐ Anzeige auf Immoscout24 veröffentlicht
- ☐ Anzeige auf Immobilien.de veröffentlicht

- ☐ Anzeige auf Makler-Website veröffentlicht
- ☐ Fotos hochgeladen (mindestens 20-30)
- ☐ Beschreibung überprüft (keine Fehler?)
- ☐ Kontaktdaten überprüft
- ☐ Virtuelle Tour erstellt (optional, aber empfohlen)

Schritt 9: Besichtigungen durchführen

- ☐ Besichtigungstermine koordinieren
- ☐ Haus vor jeder Besichtigung aufräumen
- ☐ Angenehme Atmosphäre schaffen (Kaffee, frische Blumen)
- ☐ Persönlich anwesend sein (Fragen beantworten)
- ☐ Notizen machen (Interessenten, Fragen, Einwände)
- ☐ Kontaktdaten sammeln
- ☐ Flexible Terminvergabe (Wochenenden, Abends)

Tipp: Je mehr Besichtigungen, desto höher die Chancen!

Schritt 10: Angebote verhandeln

- ☐ Erste Angebote abwarten
- ☐ Angebote vergleichen (nicht nur Preis!)
- ☐ Verhandlungen führen (5-10% mehr herausholen?)
- ☐ Käufer-Bonität überprüfen (Finanzierung gesichert?)
- ☐ Kaufvertrag-Bedingungen verhandeln
- ☐ Makler bei Verhandlung einbeziehen

Wichtig: Erste Angebot ist selten das beste!

PHASE 4: KAUFVERTRAG & NOTARTERMIN (Woche 27-36)

Schritt 11: Kaufvertrag vorbereiten

- ☐ Mit Käufer auf Preis einigen
- ☐ Übergabetermin festlegen
- ☐ Makler informieren
- ☐ Notar beauftragen
- ☐ Kaufvertrag-Entwurf überprüfen
- ☐ Alle Bedingungen überprüfen
- ☐ Ggf. Anwalt hinzuziehen (bei komplexen Verträgen)

Schritt 12: Notartermin

- ☐ Termin mit Notar vereinbaren
- ☐ Alle erforderlichen Unterlagen zusammentragen
- ☐ Personalausweis/Reisepass mitnehmen
- ☐ Kaufvertrag nochmal durchlesen (vor Ort)
- ☐ Kaufvertrag unterzeichnen
- ☐ Notargebühren bezahlen
- ☐ Kopie des Kaufvertrags erhalten

Schritt 13: Nach dem Notartermin

- ☐ Geld erhalten (normalerweise innerhalb 3-5 Tage)
- ☐ Geldeingang überprüfen
- ☐ Übergabetermin vorbereiten

- ☐ Umzug organisieren
 - ☐ Adressänderung durchführen (Post, Bank, Versicherungen)
 - ☐ Nebenkosten-Abrechnung vorbereiten
-

PHASE 5: ÜBERGABE & ABSCHLUSS (Woche 37-40)

Schritt 14: Übergabe durchführen

- ☐ Übergabetermin mit Käufer vereinbaren
- ☐ Zählerstände ablesen (Strom, Gas, Wasser)
- ☐ Übergabe-Protokoll erstellen
- ☐ Schlüssel übergeben
- ☐ Unterlagen übergeben (Heizung, Fenster, etc.)
- ☐ Fotos von leerem Haus machen
- ☐ Übergabe-Protokoll unterschreiben

Schritt 15: Finanzielle Abwicklung

- ☐ Geld auf Konto überprüfen
- ☐ Maklergebühr bezahlt?
- ☐ Notargebühren bezahlt?
- ☐ Steuern berechnen/bezahlen
- ☐ Steuerberater informieren
- ☐ Steuererklärung vorbereiten

Schritt 16: Administrative Aufgaben

- ☐ Grundbuchauszug überprüfen (neuer Eigentümer eingetragen?)

- ☐ Versicherungen kündigen
 - ☐ Nebenkosten-Abrechnung erhalten
 - ☐ Alle Unterlagen archivieren
 - ☐ Makler-Bewertung schreiben (optional)
-

PHASE 6: GELDANLAGE & FINANZIELLE PLANUNG (Nach Verkauf)

Schritt 17: Notfallfonds bilden

- ☐ 20% des Erlöses als Notfallfonds reservieren
- ☐ Tagesgeldkonto eröffnen
- ☐ Notfallfonds dort einzahlen
- ☐ Mindestens 3-6 Monatsgehälter dort halten

Beispiel: 400.000€ Erlös → 80.000€ Notfallfonds

Schritt 18: Finanzberater konsultieren

- ☐ Unabhängigen Finanzberater suchen (nicht an Bank gebunden!)
- ☐ Termin vereinbaren
- ☐ Finanzielle Situation erklären
- ☐ Ziele besprechen (Sicherheit? Flexibilität? Beides?)
- ☐ Mehrere Optionen anfordern (nicht nur eine!)
- ☐ Gebührenmodell überprüfen (Honorarberater?)

Schritt 19: Geldanlage-Optionen vergleichen

- ☐ Sofortrente-Angebote einholen (mindestens 3)

- ☐ Rentenhöhe vergleichen
- ☐ Garantiezeiten vergleichen
- ☐ Hinterbliebenenregelung überprüfen
- ☐ ETF-Entnahmeplan-Optionen recherchieren
- ☐ Diversifikation überprüfen
- ☐ Gebühren vergleichen

Schritt 20: Entscheidung treffen

- ☐ Option 1: 100% Sofortrente (höchste Sicherheit)
 - ☐ Option 2: 100% Entnahmeplan (höchste Flexibilität)
 - ☐ Option 3: Kombination (z.B. 60% Sofortrente + 40% Entnahmeplan)
 - ☐ Entscheidung schriftlich festhalten
 - ☐ Vertrag mit Versicherung/Bank abschließen
 - ☐ Geld überweisen
 - ☐ Bestätigung erhalten
-

HÄUFIGE FEHLER – VERMEIDEN SIE DIESE!

✗ Fehler 1: Zu hoher Preis

Problem: Haus wird nicht besichtigt, Angebote bleiben aus

Lösung: Realistischen Preis setzen, mehrere Makler vergleichen

✗ Fehler 2: Falscher Makler

Problem: Schlechte Vermarktung, weniger Angebote

Lösung: Mehrere Makler vergleichen, bestes Konzept wählen

✗ Fehler 3: Spekulationssteuer nicht beachten

Problem: 105.000€ Steuern auf Gewinn!

Lösung: Steuerberater konsultieren, Timing überprüfen

✗ Fehler 4: Zu schnelle Entscheidung

Problem: Suboptimale Geldanlage, Reue später

Lösung: Mindestens 4-8 Wochen Zeit für Vergleich nehmen

✗ Fehler 5: Geld nicht richtig anlegen

Problem: Sparkonto mit 0% Zinsen

Lösung: Sofortrente oder Entnahmeplan mit 2.200€/Monat

✗ Fehler 6: Keine Rücklagen bilden

Problem: Finanzielle Engpässe bei Notfällen

Lösung: 20% des Erlöses als Notfallfonds reservieren

WICHTIGE KONTAKTE & INFORMATIONEN

Meine Kontakte:

Steuerberater:

Name: _____

Telefon: _____

E-Mail: _____

Makler:

Name: _____

Telefon: _____

E-Mail: _____

Notar:

Name: _____

Telefon: _____

E-Mail: _____

Finanzberater:

Name: _____

Telefon: _____

E-Mail: _____

Bank:

Name: _____

Telefon: _____

E-Mail: _____

WICHTIGE DATEN & ZAHLEN

Meine Immobilie:

Adresse: _____

Kaufdatum: _____

Kaufpreis: _____

Geschätzter Verkaufspreis: _____

Schulden: _____

Netto-Erlös (geschätzt): _____

Finanzielle Ziele:

Zukünftige Rente: _____ €/Monat

Lebenshaltungskosten: _____ €/Monat

Rentenlücke: _____ €/Monat

Gewünschte Zusatzrente: _____ €/Monat

Geldanlage-Entscheidung:

Gewählte Option: ☐ Sofortrente ☐ Entnahmeplan ☐ Kombination

Sofortrente-Betrag: _____ €

Entnahmeplan-Betrag: _____ €

Notfallfonds: _____ €

Erwartete Zusatzrente: _____ €/Monat

ZEITPLAN

Phase	Aktivität	Woche	Status
1	Vorbereitung & Bewertung	1-4	<input type="checkbox"/>
2	Vorbereitung zum Verkauf	5-10	<input type="checkbox"/>
3	Vermarktung & Besichtigungen	11-26	<input type="checkbox"/>
4	Kaufvertrag & Notartermin	27-36	<input type="checkbox"/>
5	Übergabe & Abschluss	37-40	<input type="checkbox"/>
6	Geldanlage & Planung	Nach Verkauf	<input type="checkbox"/>

NOTIZEN & ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

Platz für eigene Notizen und wichtige Informationen:

KONTAKT & WEITERE HILFE

Sie benötigen professionelle Unterstützung beim Immobilienverkauf?

Finanzmanager24 – Ihr Partner für finanzielle Sicherheit im Ruhestand

 Telefon: (0800) 80 800 24

 E-Mail: mail@finanzmanager24.de

 Website: www.vergleich-sofortrente.de

Öffnungszeiten:

Mo - Fr: 10:00 - 18:00 Uhr

Sa - So: 10:00 - 14:00 Uhr

Kostenlose Services:

- ☒ Immobilienbewertung
- ☒ Finanzielle Beratung
- ☒ Vergleich Sofortrente vs. Entnahmeplan
- ☒ Steuertipps & Spekulationssteuer-Berechnung

Wichtig: Diese Checkliste ersetzt keine professionelle Beratung. Bei großen Immobilienverkäufen empfehlen wir, einen Steuerberater und Finanzberater einzubeziehen.