



Wieviel Haus kann ich mir leisten?



Die Zinsen für eine Hausfinanzierung sind niedrig wie nie. Für Ersparnisse gibt es fast nichts mehr. Es verwundert wenig, dass viele Mieter jetzt in ein Eigenheim investieren wollen. Stellt sich die Frage, wieviel Haus das Gehalt hergibt? Erhalten Sie hier Antworten auf die wichtigsten Fragen.

Wie viel kostet eine Immobilienfinanzierung im Monat?

Wer bei der Berechnung des tatsächlichen Finanzierungsbedarfs für sein neues Eigenheim einzig den Kaufpreis oder die Baukosten zugrunde legt, lässt wichtige Kosten außer Acht. Eine Baufinanzierung geht stets einher mit diesen Aufwendungen:

- Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5 bis 6,5 Prozent des Kaufpreises
- Notarkosten für gesetzlich vorgeschriebene Formalitäten in Höhe von ca. 1,5 Prozent
- Grundbuchgebühren für die Eintragungen als Eigentümer in Höhe von 0,5 Prozent
- Beim Kauf einer Immobilie zusätzlich eine Maklercourtage in Höhe von 3,57 bis 7,14 Prozent
- Eventuell anfallende Modernisierungskosten beim Erwerb einer Bestands-Immobilie

Das erforderliche Darlehen ist somit eine Addition aus reinen Anschaffungskosten und **Nebenkosten**. Sogar der Kredit selbst treibt die Gesamtsumme noch in den Höhe mit eventuell anfallenden **Bereitstellungszinsen** oder Teilauszahlungsaufschlägen. Aus der tatsächlichen Kreditsumme ergibt sich ein monatlicher Kapitaldienst aus Zinsen und Tilgung, der aus Ihrem Nettoeinkommen zu bedienen ist.

Wo liegt die Schmerzgrenze für die monatliche Belastung?

Über einen langen Zeitraum von 10, 15 oder gar 20 Jahren erscheint jeden Monat pünktlich der Kapitaldienst auf dem Kontoauszug. Wer die Frage ‚Wieviel Haus kann ich mir leisten?‘ richtig beantwortet, kann vom verbliebenen Restbetrag zufrieden und glücklich leben. Wer indes die Stellschrauben für die Eigenheim-Finanzierung zu locker lässt, büßt an Lebensqualität ein und hat allmonatlich das baumelnde Damoklesschwert der Zwangsversteigerung vor Augen.

Um sich nicht schon bei Beginn der Berechnungen in Scharmützeln auf Cent-Ebene aufzureiben, empfehlen wir ein zweistufiges Vorgehen. Verschaffen Sie sich zunächst einen Überblick, der im weiteren Verlauf in eine dezidierten Kalkulation mündet. Für die Ermittlung eines groben Rahmens einer monatlichen Belastung durch eine Baufinanzierung, hat sich bewährt:

- Faustregel: Die monatliche Darlehensrate ist nicht höher als 40 Prozent des Nettoeinkommens

Das Nettoeinkommen sollte dabei nicht nur eine Momentaufnahme sein. Das Kindergeld für einen fast erwachsenen Jugendlichen in die Kalkulation einzubeziehen, ist ebensowenig sinnvoll, wie ein Nebeneinkommen vollkommen außer Acht zu lassen. Junge Ehepaare berücksichtigen überdies die Familienplanung und rechnen nicht beide Einkommen ein, wenn ein Elternteil ganz oder teilweise aus dem Beruf aussteigen wird.

Eine Übersicht in Zahlen

So viel Haus steckt im Nettoeinkommen	20.000 Euro Eigenkapital	40.000 Euro Eigenkapital	60.000 Euro Eigenkapital	80.000 Euro Eigenkapital	100.000 Euro Eigenkapital
Nettoeinkommen:					
1.500 Euro (600 Euro Monatsrate)	211.900 Euro	230.700 Euro	249.500 Euro	268.300 Euro	287.000 Euro
2.000 Euro (800 Euro Monatsrate)	276.300 Euro	295.100 Euro	313.900 Euro	332.600 Euro	351.400 Euro
2.500 Euro (1.000 Euro Monatsrate)	340.700 Euro	359.500 Euro	378.300 Euro	397.000 Euro	415.800 Euro
3.000 Euro (1.200 Euro Monatsrate)	405.100 Euro	423.900 Euro	442.700 Euro	461.500 Euro	480.300 Euro

3.500 Euro (1.400 Euro Monatsrate)	469.500 Euro	488.300 Euro	507.100 Euro	525.900 Euro	544.700 Euro
4.000 Euro (1.600 Euro Monatsrate)	533.800 Euro	552.600 Euro	571.400 Euro	590.200 Euro	609.000 Euro

Um die oben erläuterte Faustformel anhand von Zahlen zu verdeutlichen, gibt die folgende Tabelle einen Überblick. Wenn Sie links Ihr monatliches Nettoeinkommen mit der passenden Spalte des [zur Verfügung stehenden Eigenkapitals](#) verknüpfen, zeigt Ihnen das Schnittfeld was Ihr Eigenheim im höchsten Falle kosten darf. Basis der Berechnung sind eine Zinsbindung von 15 Jahren und eine anfängliche Tilgung von 2 Prozent, bei einem Zinssatz von 1,5 Prozent.

In der Berechnung berücksichtigt wurden 1,5 Prozent Notar- und Grundbuchkosten sowie 5,0 Prozent Grunderwerbssteuer. Diese Nebenkosten fallen immer an, unabhängig davon, ob es sich um eine Baufinanzierung oder einen Eigenheim-Erwerb handelt. Eine beim Kauf einer Immobilie entstehende Maklercourtage würde den maximalen Preis reduzieren bzw. müsste aus weiteren Eigenmitteln beglichen werden.

Wie berechne ich die monatlichen Ausgaben richtig?

Nachdem die grobe Marschrichtung für die Baufinanzierung oder den Eigenheim-Kauf abgesteckt ist, begeben Sie sich an den Feinputz. Hier rücken die Ausgaben in den Fokus, da die Ist-Situation mit der zukünftigen Entwicklung zu verknüpfen ist. Ab jetzt ist äußerste Sorgfalt angesagt, da die Anschaffung einer Immobilie in den seltensten Fällen mit einer Reduzierung der monatlichen Ausgaben einher geht.

Die aktuelle Miete bleibt zunächst außen vor, da diese Zahlung später ersetzt wird durch den Kapitaldienst für das Darlehen. Erstellen Sie eine Liste mit allen festen Kosten. Dazu zählen Versicherung und Steuern für das Auto, Gebühren für Handy, Festnetz und Internet, Versicherungen, GEZ-Abgaben sowie Raten für bereits laufende Kredite. Hinzu kommen die zukünftigen Nebenkosten für die Immobilie, wie Gebäudeversicherung, Müllabgaben, Schmutzwasser, Schornsteinfeger und Grundsteuer.

Knifflig ist die Berechnung von Lebenshaltungskosten, wie Lebensmittel, Kleidung, Haushaltswaren oder Körperpflege. Als Faustformel setzen Sie 750 Euro für eine Person an, zuzüglich 250 Euro für jedes Familienmitglied. Nicht zu vergessen eine Reserve für unerwartete Ausgaben, Urlaub und Neuanschaffungen. Die folgende Auflistung verdeutlicht die Kalkulation anhand eines Beispiels. Zugrunde gelegt wird der Bedarf einer vierköpfigen Familie. Jährlich anfallende Kosten werden umgelegt.

Monatliche Einnahmen

3.818 Euro

Kfz-Steuer, Versicherung	97 Euro
Handy, Festnetz, Internet	85 Euro
Versicherungen	110 Euro
GEZ	18 Euro
Laufende Kreditraten	95 Euro
Lebenshaltung (750 Euro + 3 x 250 Euro)	1.500 Euro
Ansparung Reserve	200 Euro
Gebäudeversicherung	40 Euro
Grundsteuer und Abgaben	100 Euro
Strom und Heizung	200 Euro
Freies Einkommen für die Darlehensrate	1.373 Euro

Wer seine monatlichen Ausgaben kurzerhand über den Daumen peilt, geht ein unwägbares Risiko in Richtung Baufinanzierung ein. Einen realistischen Überblick bietet stattdessen das alt bewährte Haushaltsbuch, das es ebenfalls als modernes Computerprogramm gibt. Da hier jeder einzelne Posten notiert, addiert und in die Summe einbezogen wird, unterwerfen Sie ihn zugleich einer kritischen Prüfung. Gerade im Hinblick auf den Bau oder Erwerb einer Immobilie, verschaffen Sie sich auf diese Weise eine realistische Einschätzung über Einnahmen und Ausgaben.

Detaillierte Formel für maximalen Kreditbedarf

Steht die genaue Summe fest, die jeden Monat für Zinsen und Tilgung einer Baufinanzierung zur Verfügung steht, wird die Kalkulation sehr viel einfacher. Jeden Baukosten-Voranschlag für das Eigenheim, jeden Kaufpreis einer Immobilie prüfen Sie im Handumdrehen nach auf Verträglichkeit mithilfe der folgenden Formel:

Freies Einkommen x 12 Monate x 100/Zinssatz + Tilgungssatz = maximaler Darlehensbetrag

Auf Basis dieser Gleichung lässt sich natürlich jedes Darlehensangebot der Bank nachprüfen auf Plausibilität. Darüber hinaus ermöglicht diese Vorgehensweise einen hervorragenden Vergleich von Konkurrenzangeboten, denn die kleine Änderung im Zins- oder Tilgungssatz lässt sich unmittelbar in den Auswirkungen auf den Kreditbetrag nachvollziehen. Bezogen auf die obige Beispielrechnung eine Demonstration in Zahlen:

- $1.373 \text{ Euro} \times 12 \times 100 / 1,5 \% + 2 \% = 470.743 \text{ Euro}$ maximaler Darlehensbetrag

- $1.373 \text{ Euro} \times 12 \times 100/2,5 \% + 2 \% = 366.133 \text{ Euro}$ maximaler Darlehensbetrag

Ein Unterschied von lediglich 1 Prozent im Zinssatz senkt den höchst möglichen Anschaffungspreis um mehr als 100.000 Euro. Da in einer Formel jeder Faktor das Ergebnis beeinflusst, zieht eine zu optimistische Berechnung der Einnahmen und Ausgaben ähnliche Auswirkungen nach sich. Es ist daher dringend zu empfehlen, der überschläglichen Kalkulation nach der 40-Prozent-Faustformel eine penible Berechnung folgen zu lassen. Erst daraus lässt sich sicher schließen, wieviel Haus Sie sich leisten können.

Ist Eigenkapital zwingend erforderlich?

Jede Finanzierung einer Immobilie profitiert davon, wenn zumindest die **Nebenkosten aus Eigenkapital** gestemmt werden können. Pendeln indes die Zinsen für eine Baufinanzierung um 1 Prozent, nähern sich Guthabenzinsen dem Nullpunkt. Wer jetzt noch Eigenmittel ansparen möchte, riskiert einen zwischenzeitlichen Anstieg der Darlehenszinsen. Wie die obige Zahlendemonstration zutage bringt, wirkt sich bereits ein Zinsanstieg von schlappen 1 Prozent ungemein negativ auf Ihr Kreditpotenzial aus. So viel Eigenkapital kann gar nicht angespart werden, um eine derartige Entwicklung aufzufangen.

Solange die Zinsen für die Baufinanzierung oder den Eigenheim-Erwerb vor sich hin dümpeln, raten sogar konservative Experten von einer Verzögerung der Anschaffung ab, einzig um noch Eigenkapital anzusammeln. Stimmen alle anderen hier dargestellten Rahmenbedingungen, können Sie sich aktuell mehr Eigenheim leisten als je zuvor.

*Ist die Finanzierung einer Immobilie auf Kante genäht, darf die Zinsbindung nicht zu kurz gewählt werden. Zu groß ist das Risiko, dass für eine **Anschlussfinanzierung** ein deutlich höherer Zinssatz in Kauf zu nehmen ist. In Zeiten historisch niedriger Zinsen, lassen sich clevere Darlehensnehmer nicht auf Laufzeiten von 5 oder 10 Jahren ein, sondern schließen eine Baufinanzierung für mindestens 15 oder 20 Jahre ab.*

Fazit

Auf dem Weg zur Traum-Immobilie lautet zu Recht eine der ersten Fragen: Wieviel Haus kann ich mir leisten? Wie üblich beim Thema Baufinanzierung, ist eine pauschale Antwort Illusion. Immerhin leisten die hier vorgestellten Faustregeln eine Hilfestellung auf dem Weg zur individuellen Lösung, zugeschnitten auf die privaten Finanzverhältnisse. Empfehlenswert ist ein zweistufiges Vorgehen, das mit einem groben Abstecken des möglichen Rahmens beginnt und in eine sorgfältige Kalkulation einmündet. Solange sich die Zinsen in ihrer historischen Talsohle befinden, sollten Sie sich auch dann an eine Berechnung begeben, wenn keine prall gefüllte Sparschatulle mit Eigenkapital zur Verfügung steht.

Wie berechne ich die monatlichen Ausgaben richtig?

Nachdem die grobe Marschrichtung für die Baufinanzierung oder den Eigenheim-Kauf abgesteckt ist, begeben Sie sich an den Feinputz. Hier rücken die Ausgaben in den Fokus, da die Ist-Situation mit der zukünftigen Entwicklung zu verknüpfen ist. Ab jetzt ist äußerste Sorgfalt angesagt, da die Anschaffung einer Immobilie in den seltensten Fällen mit einer Reduzierung der monatlichen Ausgaben einher geht.

Die aktuelle Miete bleibt zunächst außen vor, da diese Zahlung später ersetzt wird durch den Kapitaldienst für das Darlehen. Erstellen Sie eine Liste mit allen festen Kosten. Dazu zählen Versicherung und Steuern für das Auto, Gebühren für Handy, Festnetz und Internet, Versicherungen, GEZ-Abgaben sowie Raten für bereits laufende Kredite. Hinzu kommen die zukünftigen Nebenkosten für die Immobilie, wie Gebäudeversicherung, Müllabgaben, Schmutzwasser, Schornsteinfeger und Grundsteuer.

Knifflig ist die Berechnung von Lebenshaltungskosten, wie Lebensmittel, Kleidung, Haushaltswaren oder Körperpflege. Als Faustformel setzen Sie 750 Euro für eine Person an, zuzüglich 250 Euro für jedes Familienmitglied. Nicht zu vergessen eine Reserve für unerwartete Ausgaben, Urlaub und Neuanschaffungen. Die folgende Auflistung verdeutlicht die Kalkulation anhand eines Beispiels. Zugrunde gelegt wird der Bedarf einer vierköpfigen Familie. Jährlich anfallende Kosten werden umgelegt.

Monatliche Einnahmen	3.818 Euro
Kfz-Steuer, Versicherung	97 Euro
Handy, Festnetz, Internet	85 Euro
Versicherungen	110 Euro
GEZ	18 Euro
Laufende Kreditraten	95 Euro
Lebenshaltung (750 Euro + 3 x 250 Euro)	1.500 Euro
Ansparung Reserve	200 Euro
Gebäudeversicherung	40 Euro
Grundsteuer und Abgaben	100 Euro
Strom und Heizung	200 Euro
Freies Einkommen für die Darlehensrate	1.373 Euro

Wer seine monatlichen Ausgaben kurzerhand über den Daumen peilt, geht ein unwägbares Risiko in Richtung Baufinanzierung ein. Einen realistischen Überblick bietet stattdessen das alt

bewährte Haushaltsbuch, das es ebenfalls als modernes Computerprogramm gibt. Da hier jeder einzelne Posten notiert, addiert und in die Summe einbezogen wird, unterwerfen Sie ihn zugleich einer kritischen Prüfung. Gerade im Hinblick auf den Bau oder Erwerb einer Immobilie, verschaffen Sie sich auf diese Weise eine realistische Einschätzung über Einnahmen und Ausgaben.

Eine Übersicht in Zahlen

Um die oben erläuterte Faustformel anhand von Zahlen zu verdeutlichen, gibt die folgende Tabelle einen Überblick. Wenn Sie links Ihr monatliches Nettoeinkommen mit der passenden Spalte des zur Verfügung stehenden Eigenkapitals verknüpfen, zeigt Ihnen das Schnittfeld was Ihr Eigenheim im höchsten Falle kosten darf. Basis der Berechnung sind eine Zinsbindung von 15 Jahren und eine anfängliche Tilgung von 2 Prozent, bei einem Zinssatz von 1,5 Prozent.

So viel Haus steckt im Nettoeinkommen	20.000 Euro Eigenkapital	40.000 Euro Eigenkapital	60.000 Euro Eigenkapital	80.000 Euro Eigenkapital	100.000 Euro Eigenkapital
Nettoeinkommen:					
1.500 Euro (600 Euro Monatsrate)	211.900 Euro	230.700 Euro	249.500 Euro	268.300 Euro	287.000 Euro
2.000 Euro (800 Euro Monatsrate)	276.300 Euro	295.100 Euro	313.900 Euro	332.600 Euro	351.400 Euro
2.500 Euro (1.000 Euro Monatsrate)	340.700 Euro	359.500 Euro	378.300 Euro	397.000 Euro	415.800 Euro
3.000 Euro (1.200 Euro Monatsrate)	405.100 Euro	423.900 Euro	442.700 Euro	461.500 Euro	480.300 Euro
3.500 Euro (1.400 Euro Monatsrate)	469.500 Euro	488.300 Euro	507.100 Euro	525.900 Euro	544.700 Euro
4.000 Euro (1.600 Euro Monatsrate)	533.800 Euro	552.600 Euro	571.400 Euro	590.200 Euro	609.000 Euro

In der Berechnung berücksichtigt wurden 1,5 Prozent Notar- und Grundbuchkosten sowie 5,0 Prozent Grunderwerbssteuer. Diese Nebenkosten fallen immer an, unabhängig davon, ob es sich um eine Baufinanzierung oder einen Eigenheim-Erwerb handelt. Eine beim Kauf einer Immobilie entstehende Maklercourtage würde den maximalen Preis reduzieren bzw. müsste aus weiteren Eigenmitteln beglichen werden.