
1.4 So teuer darf die Immobilie sein

Eine genaue Kalkulation ist die beste Grundlage für eine solide Immobilienfinanzierung. Ermitteln Sie deshalb zunächst mit einem Kassensturz Ihren finanziellen Spielraum! Daraus ergeben sich in weiteren Berechnungsschritten die maximale Darlehenshöhe sowie die maximalen Kosten für die Immobilie, die Sie bewältigen können.

1.4.1 Das persönliche Finanzierungspotenzial

Ihr persönliches Finanzierungspotenzial ermitteln Sie, indem Sie Ihre Einkünfte und Ausgaben berechnen. Entscheidend dabei ist, dass nur die dauerhaften Einnahmen zugrunde gelegt werden dürfen.

Die Ermittlung Ihrer Einkünfte

Gehen Sie von Ihrem monatlichen Nettoeinkommen aus. Zu diesem addieren Sie das Kindergeld, Renten, Mieteinkünfte, Einkünfte aus Erbschaften oder Vermächtnissen und Tantiemen — Letztere allerdings nur mit dem Mindestanteil, der auf Dauer sicher ist. Boni oder Gewinnbeteiligungen bleiben außen vor, sofern die Höhe nicht kalkulierbar ist.

Grundsätzlich sollten Sie immer die aktuellen Einnahmen als Grundlage nehmen und beispielsweise tariflich bedingte Gehaltserhöhungen, die eher dazu verwendet werden sollten, die allgemein steigenden Lebenshaltungskosten während des Verlaufs der Finanzierung abzufedern, nicht berücksichtigen. Einkünfte aus Mehrarbeit oder aus nebenberuflichen Tätigkeiten gehören nur dann in die Berechnung, wenn Sie daraus ein dauerhaftes Einkommen erzielen. In keinem Fall sollte aber das 13. oder 14. Monatsgehalt mit einfließen, sondern stattdessen als stille Reserve für größere Anschaffungen, spätere Renovierungen oder Reparaturen am Haus dienen.

Aus den genannten Berechnungen ergeben sich Ihre Einkünfte, von denen Sie dann die Lebenshaltungskosten abziehen müssen.

Die Finanzierung gut vorbereiten

Die Ermittlung Ihrer Ausgaben

Bei den Haushaltskosten sollten Sie monatliche Durchschnittswerte bilden, um beispielsweise saisonale Kosten wie die für Kleidung einzubeziehen. Da Sie noch nicht wissen, welche konkreten Kosten die eigenen vier Wände verursachen werden, setzen Sie für ein Haus pauschal 1,50 bis 2 Euro pro Quadratmeter an — das ist Usus. Für eine Wohnung kalkulieren Sie mit einem Betrag von 2 bis 2,50 Euro pro Quadratmeter, da in diesem Fall zusätzlich das Geld für den Verwalter anfällt.

Bei der Ermittlung Ihrer Fahrtkosten gehen Sie ebenfalls von Durchschnittswerten aus und ziehen dabei die Fahrten vom neuen Zuhause aus heran. Bei der Hausratversicherung müssen Sie meist eine größere Wohnfläche berücksichtigen. Zu den Zahlungsverpflichtungen gehören darüber hinaus alle Ausgaben, die nicht Bestandteil der klassischen Bank- oder Bausparfinanzierung sind, zum Beispiel Familien-, Arbeitgeber-, Verkäufer- oder Policendarlehen.

Ihr Finanzierungspotenzial

Die Differenz aus Ihren Einkünften und Ihren Ausgaben ist Ihr monatliches Finanzierungspotenzial. Diese Summe steht Ihnen für die Baufinanzierung zur Verfügung. Das folgende Beispiel zeigt Ihnen, wie eine solche Berechnung aussehen kann.

BEISPIEL: Monatliches Finanzierungspotenzial (in Euro)		
Nettoeinkommen	2.761	
Kindergeld (ein Kind)	184	
Einkünfte gesamt	2.945	
Ausgaben		
Lebensmittel		400
Kleidung		200

Gesundheit		50
Haushaltsgeräte		80
Strom/Wasser/Heizung		120
Wohnnebenkosten		200
Reparaturen/Instandhaltung		50
Telekommunikationskosten		100
Auto/Verkehr		250
Versicherungen		175
Kredite		50
Freizeit		120
Urlaub		200
Ausgabenpuffer		50
Ausgaben gesamt		2.045
Finanzierungspotenzial	900	

900 Euro bilden hier das monatliche Finanzierungspotenzial für eine Immobilie.

1.4.2 Die maximale Darlehenssumme

Nachdem Sie errechnet haben, wie viel Geld Sie insgesamt im Monat für eine Finanzierung zur Verfügung haben, ermitteln Sie nun die maximale Höhe des Darlehens, das Sie sich leisten können. So finden Sie heraus, wie teuer Ihre zukünftige Immobilie eigentlich sein darf.

Die Finanzierung gut vorbereiten

Kalkulieren Sie bei Ihrer Finanzierung aber nicht zu knapp, denn das kann zur Unzufriedenheit der Familienmitglieder führen. Ihr bisheriger Lebensstandard sollte sich nicht dauerhaft ändern, weil Sie plötzlich keinen finanziellen Spielraum, beispielsweise für Urlaubsreisen, Theaterbesuche oder Geschenke für den Partner, mehr haben. Grundsätzlich gilt die Faustregel: Ihre monatliche Rate für das Darlehen sollte nicht mehr als 30 bis 40 Prozent Ihres Nettoeinkommens ausmachen.

Die maximale Darlehenssumme ist die Summe an Fremdkapital, die Sie höchstens bei Kreditinstituten aufnehmen können. Für die Berechnung gibt es eine Formel, die aus den folgenden drei Komponenten besteht:

- Monatliches Finanzierungspotenzial
- Sollzins
- Tilgungssatz

Das **monatliche Finanzierungspotenzial** ergibt sich, wie bereits beschrieben, aus dem Differenzbetrag zwischen Ihren monatlichen Einkünften und Ausgaben. In der Beispielrechnung beträgt es 900 Euro.

Der **Sollzinssatz** ist der Zinssatz, den Sie für das Darlehen zahlen müssen. Experten empfehlen, in Niedrigzinsphasen nicht vom aktuellen Zinssatz auszugehen, sondern von einem zukünftigen Sollzinssatz von mindestens 6,5 Prozent. Damit wird einkalkuliert, dass nach Ablauf der Zinsbindungszeit eine höher verzinsten Anschlussfinanzierung wahrscheinlich ist. Nur wenn Sie davon ausgehen können, dass Sie über die gesamte Finanzierungszeit hinweg einen konstant niedrigen Zins haben werden, beispielsweise weil Sie Ihre Verträge über 15, 20 oder noch mehr Jahre abschließen, sollten Sie mit dem aktuellen Zins rechnen.

Der **Tilgungssatz** bestimmt den Anteil der Rate, den Sie monatlich zur Verringerung Ihrer Schulden einsetzen. In der Regel sind Tilgungssätze von 1 oder 2 Prozent üblich. In der Beispielrechnung beträgt der Tilgungssatz 1 Prozent.

Mit dieser Formel berechnen Sie den maximalen Darlehensbetrag:

Formel: Darlehensbetrag

$$\frac{\text{Monatliches Finanzierungspotenzial} \times 12 \times 100}{\text{Sollzinssatz} + \text{Tilgungssatz}} = \text{max. Darlehensbetrag}$$

Angewendet auf das Beispiel ergibt sich folgende Rechnung:

$$\frac{900 \times 12 \times 100}{6,5 + 1} = 144.000 \text{ Euro}$$

Dieses Ergebnis lässt sich so interpretieren: Das Finanzierungspotenzial des Bauherrn (900 Euro im Monat) ermöglicht es ihm, bei der Bank ein Darlehen in Höhe von höchstens 144.000 Euro aufzunehmen und monatlich zu bedienen.

Selbstverständlich ist das Ergebnis nur gültig, wenn die Darlehenskonditionen über den gesamten Finanzierungszeitraum hinweg unverändert bleiben. Jede Zins- oder Tilgungssatzänderung wirkt sich automatisch auf die Höhe des maximalen Darlehensbetrags aus. So hätte in unserem Beispiel bereits ein um 0,5 Prozentpunkte höherer Sollzinssatz zur Folge, dass sich die maximale Darlehenshöhe um rund 9.000 Euro reduziert. Auch eine Verringerung oder Erhöhung des monatlichen Finanzierungspotenzials oder des Tilgungssatzes würde sich auf die Summe auswirken. Insofern stellt diese erste Berechnung nur einen Richtwert dar.

1.4.3 Der maximale Kaufpreis der Immobilie

Nachdem Sie das Finanzierungspotenzial und die maximale Darlehenshöhe ermittelt haben, können Sie nun die entscheidende Frage beantworten: Wie teuer darf die Immobilie höchstens sein?

Die Finanzierung gut vorbereiten

Das Finanzierungsvolumen

Nimmt man die maximale Darlehenshöhe aus unserem Beispiel als Grundlage, kann ein Darlehen von rund 145.000 Euro aufgenommen werden. Hat der Bauherr beispielsweise 105.000 Euro Eigenkapital angesammelt, ergibt sich ein Finanzierungsvolumen von 250.000 Euro. Zum Eigenkapital gehören auch Eigenleistungen, Familiendarlehen und alle nachrangigen Darlehensformen. Bei alternativen Finanzierungsformen ist jedoch zu berücksichtigen, dass sie ein wichtiger Posten im Bereich Ausgaben sind und sich somit auf das Finanzierungspotenzial auswirken. Ist dies bei Ihnen der Fall, ergänzen Sie Ihre Berechnung um die entsprechenden Ausgaben.

Den maximalen Kaufpreis berechnen

Um den maximalen Kaufpreis zu erhalten, ziehen Sie vom Finanzierungsvolumen alle anfallenden Kosten ab. Zu berücksichtigen sind die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchgebühren, der Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand, Finanzierungsnebenkosten und gegebenenfalls weitere zusätzliche Kosten, beispielsweise für einen Gutachter, einen aufwendigen Umzug oder die unentgeltliche Freistellung des Arbeitnehmers für die Zeit des Hausbaus.

Mit dieser Formel berechnen Sie den maximalen Kaufpreis:

$$\frac{\text{Finanzierungsvolumen} \times 100}{100 + \text{Maklercourtage} + \text{Grunderwerbsteuer} + \text{Notar-/Grundbuchgebühr}}$$

In unserem Beispiel wären das:

$$\frac{250.0000 \times 100}{100 + 3,57 + 3,5 + 1,5} = 230.266,18 \text{ Euro}$$

Nach dieser Berechnung dürfte die Immobilie circa 230.000 Euro kosten, damit sie für den Bauherrn noch finanzierbar ist. Kommt zusätzlich ein Renovierungsaufwand hinzu, ist dieser mit der tatsächlichen Summe zu berücksichtigen.

gen; hierzu können Kostenvoranschläge verwendet werden. Somit kann sich der maximale Kaufpreis noch verringern. Falls Sie keinen Makler für den Erwerb des Objekts eingeschaltet haben, entfallen die Kosten dafür natürlich. In unserem Fall hätten Sie dann 8.925 Euro mehr zur Verfügung und kämen auf einen maximalen Kaufpreis von rund 239.000 Euro.

In einigen Bundesländern, beispielsweise in Hamburg, sind die Maklerprovisionen doppelt so hoch wie hier kalkuliert. Ähnlich verhält es sich mit den Notargebühren für Grundbucheintragungen — diese können bis zu 2 Prozent des Kaufpreises ausmachen. In jedem Fall sollten Sie mit den aktuellen Zahlen rechnen und die Formel entsprechend anpassen.

Eine Finanzierungsreserve einplanen

Das Ergebnis ist der gerade noch finanzierbare Kaufpreis. Entscheiden Sie sich nun für ein Objekt, das 230.000 Euro kostet, bewegen Sie sich hart am Limit. Dann dürften in der Darlehenslaufzeit keine unvorhergesehenen Ereignisse eintreten, die ein Loch in Ihre Kasse reißen. Deshalb ist es notwendig, eine Finanzierungsreserve — je nach Sicherheitsbedürfnis 3 bis 5 Prozent des maximalen Kaufpreises — anzusetzen, sofern Sie praktisch Ihr gesamtes Eigenkapital einbringen wollen.

1.5 Kalkulieren mithilfe des Finanzierungsplans

In einem Finanzierungsplan werden die Bausteine der Finanzierung den Aufwendungen gegenübergestellt. Mit diesem Instrument können Sie Ihre monatlichen Belastungen bis zum Ende der Finanzierung kalkulieren. So behalten Sie den Überblick und vermeiden es, irgendwann vor unbezahlbar hohen Raten zu stehen. Wie Sie vorgehen, zeigt das folgende Beispiel.



BEISPIEL: Berechnung der monatlichen Belastungen

Ein Erwerber hat zwei Darlehen aufgenommen. Zusammen mit seinem Eigenkapital und den Eigenleistungen ergeben diese Mittel einen Kaufpreis in Höhe von 190.000 Euro.

Die Finanzierung gut vorbereiten

Finanzierungsmittel	Euro
1. Darlehen	120.000
2. Darlehen	40.000
Eigenkapital	20.000
Eigenleistungen	10.000
Kaufpreis insgesamt	190.000

Die zu zahlenden Zinsen und die Tilgung beider Hypotheken ergeben folgende jährliche Belastung:

Finanzierungs- mittel	Euro	Zins (in Prozent)	Tilgung (in Prozent)	Anfängliche Belastung Zins (in Euro)	Anfängliche Be- lastung Tilgung (in Euro)
1. Darlehen	120.000	3,3	2	3.960	2.400
2. Darlehen	40.000	3,5	2	1.400	800
Belastung insgesamt				5.360	3.200

In dieser Aufstellung sind die Lasten, die für die Bewirtschaftung entstehen, noch nicht enthalten. Sie müssen noch zum Finanzierungsplan hinzugefügt werden. Nur so lässt sich die laufende monatliche Belastung für das zu finanzierende Objekt errechnen.

Belastung	Euro
Rate Zins und Tilgung gesamt	8.560
Hausgeld laut Wirtschaftsplan	3.000
Grundsteuer (geschätzt)	500
Jährliche Belastung	12.060
Monatliche Belastung	1.005

Die errechnete monatliche Belastung gilt jedoch eventuell nicht für die gesamte Laufzeit der Finanzierung. Nehmen Sie als Bauherr beispielsweise einen Kredit in einer Niedrigzinsphase auf, besteht die Gefahr, dass die Zinsen für die Zeit nach der Zinsbindungsfrist von der Bank zu niedrig angesetzt wurden. Steigen die Zinsen real aber stark an, kann dies die gesamte Finanzierung zum Scheitern bringen. Gehen Sie deshalb lieber von einer weniger günstigen Entwicklung aus. Es empfiehlt sich, bei der Berechnung einen Sollzins von mindestens 6,5 Prozent zugrunde zu legen. Beachten Sie bei der Berechnung auch folgende Tipps:

- Setzen Sie nicht darauf, in Zukunft ein höheres Einkommen zu erzielen, sondern gehen Sie von Ihrem aktuellen Verdienst aus.
- Planen Sie Zusatzeinnahmen durch Nebenjobs oder Überstunden nicht fest ein.
- Gehen Sie — vor allem in einer Niedrigzinsphase, wie sie momentan herrscht — von einem höheren Zinsniveau bei der Anschlussfinanzierung aus.
- Verfügen Sie über einen finanziellen Spielraum, sollten Sie dieses Geld von Beginn an für eine höhere Tilgung einsetzen. So senken Sie insgesamt die Finanzierungskosten.
- Verringert sich Ihre monatliche Belastung — zum Beispiel weil die Rate für den Bausparvertrag wegfällt —, sollten Sie die Tilgung nach Möglichkeit erhöhen. Auf diese Weise zahlen Sie den Kredit schneller zurück und reduzieren die Finanzierungskosten insgesamt.