

Die richtige Finanzierungsstrategie



Bevor Sie Ihre Traumwohnung oder Ihr Traumhaus auswählen können, brauchen Sie zunächst Klarheit über Ihre finanzielle Belastbarkeit. Eigentlich eine Selbstverständlichkeit – doch wie oft die eigene Finanzkraft falsch eingeschätzt wird, zeigen die Zahlen der Zwangsversteigerungsstatistik. Jahr für Jahr kommen in Deutschland mehrere Zigtausend Immobilien unter den Hammer. Die Gründe dafür liegen nicht selten darin, dass die Finanzierung nach dem »Prinzip Hoffnung« aufgebaut wurde.

Minimierung des Risikos

Je gründlicher Sie also Ihre Finanzierung planen, umso geringer ist das Risiko, dass Sie nach dem Kauf böse Überraschungen erleben. Und schließlich wollen Sie in Ihrem neuen Zuhause nicht nur stilvoll wohnen, sondern auch ruhig schlafen.

Der Kaufpreis ist nicht alles

Bevor Sie Ihren finanziellen Rahmen festlegen, sollten Sie wissen, dass dieser nicht mit dem beim Notar fixierten Kaufpreis übereinstimmt. Denn: Zum »Netto«-Kaufpreis, der auf das Konto des Verkäufers überwiesen wird, kommen noch einige größere Posten hinzu.

Schon in der ersten ungefähren Finanzierungsplanung sollten Sie daher die folgenden Nebenkosten berücksichtigen:

- die **Grunderwerbsteuer**, je nach Bundesland in Höhe von 3,5 bis 5,0 Prozent des im Notarvertrag festgelegten Kaufpreises.

- die **Kosten für Notarvertrag und Grundbucheintragungen**, die je nach Höhe der einzutragenden Grundschulden weitere ein bis 1,5 Prozent ausmachen,
- Wenn Sie einen **Immobilienmakler** einschalten, müssen Sie dessen Provision berücksichtigen – je nach Marktlage und Verhandlungsgeschick zwei bis vier Prozent plus Mehrwertsteuer.
- Nicht zuletzt sollten Sie bedenken, dass Sie nicht alle bisherigen Einrichtungsgegenstände ins neue Eigenheim übernehmen können – insbesondere die Einbauküche. Planen Sie deshalb für **Neuanschaffungen** genügend Reserven ein.

Wie sich diese Kalkulation konkret auswirken kann, verdeutlicht das folgende Beispiel:

Beim Kauf eines Altbaus sollten Sie darüber hinaus die Aufwendungen für Renovierung und Modernisierung einplanen. Hier sollten Sie großzügigen Spielraum für unvorhergesehene Aufwendungen lassen, denn die Erfahrung zeigt: Im Lauf einer Renovierung kommen fast immer einige Zusatzarbeiten hinzu, und der ursprünglich geplante Etat wird oft überschritten.

Beispiel: Nebenkosten nicht vergessen!	
Grunderwerbsteuer 3,5 %	8.750 Euro
Notar- und Grundbuchgebühren 1,25 %	3.125 Euro
Maklergebühren 3,48 % inkl. MwSt.	8.700 Euro
Neue Einbauküche und weitere Möbel	7.500 Euro
Gesamtsumme	278.075 Euro

Wären Sie im Beispielfall nur von der Finanzierung des reinen Kaufpreises ausgegangen, müssten Sie mehr als 28.000 Euro nachfinanzieren. Bei sechs Prozent Zins und zwei Prozent anfänglicher Tilgung würde sich Ihre Monatsrate deshalb um 187 Euro verteuern.

Teure Kalkulationsfehler

Dazu kommt ein weiterer wichtiger Punkt: Je niedriger Ihre Eigenkapitalquote ist, desto höhere Zinsen verlangt die Bank. Wenn Sie in diesem Berechnungsbeispiel 60.000 Euro an Eigenkapital vorweisen können, scheint Ihre Eigenkapitalquote bei der Finanzierung zunächst bei 24 Prozent zu liegen. Weil Sie jedoch die gesamten Nebenkosten mitfinanzieren müssen, benötigen Sie ein Darlehen in Höhe von 218.000 Euro. Dieses setzt die Bank ins Verhältnis zum reinen Kaufpreis, und damit liegt Ihre Eigenkapitalquote tatsächlich bei nur 12,8 Prozent.

Nebenkosten aus Eigenkapital zahlen

Stellen Sie Ihre Kalkulation stets so auf, dass sämtliche Nebenkosten aus dem Eigenkapital finanziert werden. Dann können Sie das restliche Eigenkapital dem Kaufpreis gegenüberstellen und daraus die Eigenkapitalquote als Basis für die Finanzierungsverhandlung errechnen.

Wie viel Schulden kann ich mir leisten?

Ganz klar: Mit der richtigen Antwort auf diese Frage steht und fällt Ihre Finanzierung. Auch wenn am Ende der Traum von den eigenen vier Wänden eine Nummer kleiner ausfällt, sollten Sie der finanziellen Sicherheit oberste Priorität einräumen. Gehen Sie strukturiert vor, behalten Sie Ihre Einnahmen und Ausgaben im Blick. Und auf diese Weise können Sie Ihren finanziellen Spielraum in drei Schritten abstecken:

- Im **ersten Schritt** ermitteln Sie, wie hoch Ihre derzeitigen Einnahmen und Ausgaben sind.

- Im **zweiten Schritt** rechnen Sie aus, wie sich nach dem Übergang vom Mieter zum Eigentümer – noch ohne Berücksichtigung der Kreditrate – diese Ausgaben verändern und wie viel Reserve Ihnen dann für Zins und Tilgung bleibt.
- Im **dritten Schritt** können Sie nun anhand der möglichen Monatsrate, die Sie leisten können, die Höhe des Darlehens bestimmen.

Ihre ganz persönliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung ist die Basis für alle weiteren Rechenschritte, deshalb sollten Sie hier möglichst exakte Werte einplanen. In den Lebensbereichen, in denen die Beträge schwanken, sind Sie mit dem Prinzip der vorsichtigen Kalkulation auf der sicheren Seite: Verwenden Sie bei schwankenden Einnahmen einen eher unterdurchschnittlichen und bei schwankenden Ausgaben einen eher überdurchschnittlichen Wert.

Ihre Einnahmen

Zunächst sollten Sie Ihre Einnahmen auflisten. Dazu zählen vor allem:

- **Ihr Einkommen.** Das ist in den meisten Fällen ein stabiler Ertrag, der während des Jahres durch Sonderzahlungen wie Urlaubs- oder Weihnachtsgeld beeinflusst wird. Allerdings kann es auch sein, dass das Einkommen stark schwankt. Wenn Sie im Außendienst tätig sind und überwiegend auf Provisionsbasis bezahlt werden, ist das monatliche Fixum in aller Regel sehr niedrig. Wie hoch der Gehaltsscheck am Ende des Monats ausfällt, hängt vor allem von Ihrem Verkaufserfolg ab – und der ist nicht im Voraus planbar. Noch stärker werden die Schwankungen, wenn Sie selbstständig sind. In diesem Fall sollten Sie einen großzügigen Abschlag einkalkulieren, um die

Förderung insbesondere für junge Familien

Finanzierung auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten sichern zu können.

- **Kapitaleinkünfte.** Dazu zählen in aller Regel Zinseinnahmen, sofern die Zinsen nicht gleich wieder angelegt werden. Doch Vorsicht: Wenn Sie solche Guthaben als Eigenkapital beim Immobilienerwerb einsetzen, fließen daraus keine Zinsen mehr – und dann müssen die Einnahmen daher aus Ihrer Kalkulation herausgenommen werden.
- **Staatliche Zahlungen.** Vor allem für junge Familien gibt es Monat für Monat Geld vom Staat, das die persönlichen Einnahmen etwas aufbessert. So haben Sie für jedes unterhaltspflichtige Kind ohne eigenes Einkommen in Ihrem Haushalt Anspruch auf Kindergeld. Hinzu kommt für nach dem 1. Januar 2007 geborene Kinder das Elterngeld für 12 beziehungsweise 14 Monate, wenn sich die Eltern der Erziehung des Kindes widmen und nicht voll berufsfähig sind.

Ihre Ausgaben

Damit ist die Einkommenseite bereits abgehakt, und Sie können sich nun der – meist deutlich längeren – Aufstellung der Ausgaben widmen. Hier bietet sich die Aufgliederung nach verschiedenen Lebensbereichen an.

Lebenshaltungskosten

Einen wichtigen Posten bilden die laufenden Lebenshaltungskosten, die insbesondere die folgenden Positionen umfassen:

- Ausgaben für Nahrung, Kleidung, Körperpflege etc.
- Heizung, Strom, Wasser, Müllabfuhr etc.
- Abonnements, Telefonkosten
- Fahrkarten
- Kosten für Ausgehen, Bücher, Kultur etc.

Zu den laufenden Kosten kommen die unregelmäßigen Ausgaben, die vielleicht nur ein oder zwei Mal pro Jahr in größeren Beträgen anfallen. Diese Kosten sollten Sie bei Ihrer Planung auf ein monatliches Budget umrechnen. Die wichtigsten Beispiele:

- Ausgaben für Urlaub
- Versicherungsbeiträge

Auch für größere Anschaffungen, die in längeren Abständen fällig sind, sollten Sie genügend finanziellen Spielraum einplanen. Dazu zählen unter anderem:

- Möbel und andere Einrichtungsgegenstände
- Haushaltsgeräte
- Computer, TV, Videorecorder

Größere Anschaffungen

Oftmals höher als vermutet sind die Ausgaben für das Auto. Hier wäre es ziemlich leichtsinnig, lediglich mit Benzinkosten und Versicherungsbeiträgen zu kalkulieren, denn die Nebenkosten summieren sich zu stattlichen Beträgen. Je nach Fahrzeug sollten Sie pro Monat etwa 300 bis 500 Euro an Kfz-Kosten einkalkulieren. Dazu zählen:

- Kosten für Benzin, Inspektionen und Reparaturen
- Versicherung und Kfz-Steuer
- Leasing- oder Finanzierungsraten
- Nicht vergessen: Rücklagen für die Anschaffung des nächsten Autos

Kfz-Kosten

Auch wenn Sie schon bald Ihr Mieterdasein aufgeben wollen, sollten Sie dennoch die Wohnkosten nicht vernachlässigen. Zwar fällt die Kaltmiete als Kostenfaktor künftig weg. Doch im Gegenzug kommt eine Reihe von Aufwendungen neu hinzu: So müssen Sie Gebäudeversicherung und Grundsteuer künftig ebenso aus eigener Tasche

Neue Kosten kommen dazu

bezahlen wie die Gebühren für die Hausverwaltung, wenn Sie Wohnungseigentümer sind.

Weil auch alle laufenden Renovierungs- und Reparaturarbeiten selbst zu bezahlen sind, sollten Sie dafür schon im monatlichen Einnahmen- und Ausgabenbudget eine regelmäßige Rücklage einplanen.

So ermitteln Sie Ihre aktuelle Liquidität

Einnahmen pro Monat	
Nettoeinkommen	
Kapitalerträge (ohne Eigenkapital fürs Bauen)	
Sonstige Einnahmen (z.B. Kindergeld)	
Summe der Einnahmen	

Ausgaben pro Monat	
Lebenshaltungskosten	
Unregelmäßige Ausgaben (z.B. Urlaub) Beiträge, Versicherungen	
Kfz-Aufwendungen inkl. Rücklage für Neukauf	
Rücklagen für Anschaffungen	
Laufende Nebenkosten und Rücklagen für das Eigenheim	
Summe der Ausgaben	

Ergebnis	
Summe der Einnahmen	
– Summe der Ausgaben	
= finanzielle Reserve pro Monat	

Kalkulieren Sie als höchstmögliche Kreditrate nicht die gesamte finanzielle Reserve ein – denn es könnte ja sein, dass Sie in Ihrer Aufstellung einen Ausgabenposten vergessen haben oder dass sich die Einnahmen und Ausgaben ungünstiger als erwartet entwickeln. Etwa zehn Prozent Luft sollten auf jeden Fall zwischen Finanzreserve und Kreditrate bleiben.

Kalkulieren Sie mit Reserven!

Nun können Sie zumindest näherungsweise den Darlehensbetrag ermitteln, den Sie maximal aufnehmen können. Dabei gibt es allerdings noch zwei Variablen: Ihr Alter und die aktuellen Marktzinsen. Beide Faktoren beeinflussen die notwendige Höhe der anfänglichen Tilgung. Je älter Sie sind, umso schneller muss die Baufinanzierung abgezahlt werden – denn bis zum Eintritt ins Rentenalter sollte Ihr Eigenheim unbedingt schuldenfrei sein. Auch die Höhe der Finanzierungszinsen wirkt sich auf die Gesamtdauer Ihrer Finanzierung aus. Je niedriger der Zins, umso länger dauert bei identischer anfänglicher Tilgung die Rückzahlung des Darlehens.

Damit lauert in Zeiten niedriger Zinsen die Tilgungsfallgefahr. Der Grund: Je niedriger die gesamte Monatsrate, umso langsamer wächst der Tilgungsanteil innerhalb der Rate. So würde ein Bauherr bei einem Nominalzins von fünf Prozent und einer anfänglichen Tilgung von einem

Beispiele: So berechnen Sie Ihre Tilgungsrate

Liegen die Zinsen für zehnjährige Darlehen bei sieben Prozent, dann sollten Sie eine Anfangstilgung von einem Prozent hinzurechnen, wenn Sie bei Darlehensabschluss 30 Jahre alt sind. Bei der Tilgung sollten Sie für jeweils fünf Jahre, die Sie älter sind, einen halben Prozentpunkt mehr veranschlagen. Damit wäre beim Abschluss im Alter von 40 Jahren eine Anfangstilgung von zwei Prozent erforderlich. Beim Zins rechnen Sie wie folgt: Für jeden Prozentpunkt, den der Marktzins unterhalb der Sieben-Prozent-Marke liegt, planen Sie ein halbes Prozent Tilgung mehr ein. Damit kämen Sie bei 40 Jahren und sechs Prozent Zins auf eine Anfangstilgung von 2,5 Prozent.

Prozent rund 36 Jahre brauchen, um ohne Sondertilgung seinen Kredit abzustottern. Bei acht Prozent Zins und gleicher anfänglicher Tilgung reduziert sich die gesamte Finanzierungsdauer aufgrund der insgesamt höheren Rate auf nur noch gut 27 Jahre. Finanzierungsexperten empfehlen daher, bei niedrigen Zinsen von Beginn an mehr zu tilgen, um diesen Nachteil auszugleichen.

Achten Sie bei der Ermittlung der Marktzinsen darauf, dass der Zinssatz für Darlehen gilt, bei denen 80 bis 90 Prozent des Kaufpreises finanziert werden können – es sei denn, Sie haben so viel Eigenkapital, dass Sie mit den etwas günstigeren Zinsen für besser abgesicherte Finanzierungen kalkulieren können.

Wie viel Kredit ist möglich? Mögliche Kreditbeträge (in Euro)

Zins und Tilgung Monatsrate	7 %	8 %	9 %
600	103.000	90.000	80.000
800	137.000	120.000	107.000
1.000	171.000	150.000	133.000
1.200	206.000	180.000	160.000
1.400	240.000	210.000	187.000
1.600	274.000	240.000	213.000

Kreditbeträge jeweils kaufmännisch auf 1.000 Euro gerundet, die Monatsrate enthält eine anfängliche Tilgung von einem Prozent.