



Was Sie sich leisten können

Nur wenige bekommen ihr Traumhaus vererbt oder geschenkt. Bauherren und Hauskäufer müssen also in der Regel sechsstellige Summen für ihr Eigenheim aufbringen. Da das eigene Vermögen dazu üblicherweise nicht ausreicht, kommen sie an einer Kreditaufnahme nicht vorbei.



Wenn Sie nicht jahrzehntelang auf die Verwirklichung Ihres Traumes verzichten wollen, müssen Sie sorgfältig prüfen, ob Sie sich die eigenen vier Wände schon heute finanziell leisten können.

Ein Kassensturz zeigt Ihnen, ob Ihre persönlichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse den Aufstieg vom Mieter zum Eigentümer zum gegenwärtigen Zeitpunkt zulassen. Der Kassensturz sollte dabei sowohl Ihr privates Budget als auch Ihre private Vermögensbilanz erfassen.

Nettoeinkommen und vorhandenes Eigenkapital als finanzielle Faktoren ent-

scheiden maßgeblich darüber, wie teuer ihr Eigenheim werden darf.

Viele Haus- und Wohnungseigentümer in spe gehen am Anfang den umgekehrten Weg. Sie wählen ein für sie geeignetes Haus aus und fragen erst danach, ob alles finanzierbar ist. Wenn die Finanzierung dann mit waghalsigen Tricks „passend gemacht“ wird, ist die finanzielle Katastrophe fast schon vorgezeichnet. Der Traum von den eigenen vier Wänden wird dann zum Alptraum und endet im schlimmsten Fall mit der Zwangsversteigerung des geliebten Hauses. Aber es muss ja nicht so weit kommen.

Ihr Einkommen und die Belastungsquote

Der richtige Weg führt Sie von Ihren persönlichen Einkommens- und Vermögensverhältnissen zu den realistisch finanzierbaren Gesamtkosten des Eigenheims.



Sie können sich dann gezielt auf die Suche und Auswahl eines geeigneten Eigenheims begeben, das sich Ihrem finanziellen Rahmen anpasst.

Das gedankliche Motto sollte daher sein: „Erst finanzieren, dann investieren“.

Setzen Sie sich aufgrund Ihrer privaten Finanzen zunächst ein Preislimit für Ihr Haus oder Ihre Wohnung. Anschließend konzentrieren Sie sich auf die objektbedingten Faktoren wie Wohn- und Verkehrslage, Größe und Grundrissgestaltung, äußerer Zustand des Hauses und Ausstattung der Wohnung.

Kassensturz bei Einnahmen und Ausgaben

Das verfügbare Nettoeinkommen und die laufenden Haushaltsausgaben (ohne die zurzeit gezahlte Miete) begrenzen die mögliche Belastung aus Kapitaldienst, also die Ausgaben für Zins und Tilgung aus der geplanten Finanzierung. Je höher der Überschuss der Einnahmen über den Ausgaben (ohne Miete, falls Eigenheimerwerb geplant ist), desto höher können die Belastung aus

Kapitaldienst und das aufzunehmende Hypothekendarlehen ausfallen.

Es dürfte Ihnen nicht schwerfallen, die Höhe Ihres monatlichen Nettoeinkommens zu ermitteln. Unter monatlichem Nettoeinkommen ist bei Arbeitnehmern zunächst das monatliche Bruttogehalt abzüglich Arbeitnehmeranteil zur Sozialversicherung (gesetzliche Renten-, Arbeitslosen-, Kranken- und Pflegeversicherung) und Lohnsteuer (inklusive Solidaritätszuschlag und eventuell Kirchensteuer) zu verstehen.

Bei Beamten tritt der Beitrag für die private Krankenversicherung und die soziale Pflegeversicherung an die Stelle des Arbeitnehmeranteils, da Beamte keine Beiträge für die Renten- und Arbeitslosenversicherung zahlen müssen.

Familien-Nettoeinkommen ermitteln

Das Kindergeld kommt zum Nettogehalt hinzu. Verzichten Sie aber aus Sicherheitsgründen auf den Ansatz des Weihnachtsgelds oder Urlaubsgelds. Nebeneinkünfte aus einem Minijob bis zu 450 Euro sowie Netto-

einkünfte des Ehepartners sollten nur angesetzt werden, wenn sie relativ sicher auch in Zukunft anfallen. Gleiches gilt für Zins- und Mieteinkünfte.

Berechnung des Familien-Nettoeinkommens

Nettogehalt des Hauptverdieners
+ Nettoeinkünfte aus unternehmerischer Tätigkeit
+ Nettoeinkünfte des Ehepartners ¹
+ Nebeneinkünfte ²
+ Zusatzeinkünfte (Zins- und Mieteinkünfte) ³
+ Kindergeld (2019 je 204 Euro für 1. und 2. Kind)
= Monatliches Familien-Nettoeinkommen

- 1 Nicht ansetzen, falls Aufgabe der beruflichen Tätigkeit bei Geburt und Erziehung von Kindern wahrscheinlich
- 2 Nur zur Hälfte ansetzen, falls stark schwankende Einnahmen oder Minijob auf 450-Euro-Basis
- 3 Nur die nach Einsatz aller Eigenmittel für das Eigenheim noch verbleibenden Zinseinnahmen sowie die Mietüberschüsse bei vermieteten Immobilien ansetzen.

Ausgaben und monatliches Budget

Um einen genauen Überblick über Ihr monatliches Budget zu gewinnen, müssen Sie alle Ausgaben (außer der monatlichen Nettokaltmiete, aber mit Zuschlag für erhöhte laufende Bewirtschaftungskosten als Eigentümer) erfassen. Dies macht erfahrungsgemäß viel Mühe. Die wenigsten Haushalte tragen penibel alle Ausgaben in ein Haushaltsbuch ein. Auch wenn Sie auf die laufen-



HÄTTEN SIE'S GEWUSST?

Das Statistische Bundesamt hat in einer Einkommens- und Verbrauchsstichprobe für 2016 Durchschnittswerte für die monatlichen Ausgaben deutscher Haushalte bestimmt:

868€ für Wohnen und Energie

347€ für Mobilität

347€ für Essen und Trinken, Tabakwaren

248€ für Freizeit und Kultur

99€ für Bekleidung und Schuhe

571€ für anderes (Restaurant, Hotel, Möbel, Haushaltsgeräte u. a.)

2480€ Ausgaben insgesamt pro Monat

Monatliches Budget

Einnahmen	Ausgaben
Nettogehalt des Hauptverdieners Nettogehalt des Ehegatten Lohn aus Minijob (falls vorhanden) Einkünfte aus unternehmerischer Tätigkeit (falls vorhanden) Kindergeld Zinserträge Mieterträge	Feststehende Ausgaben: zum Beispiel Autoversicherung und Kfz.-Steuer Rundfunk-, Fernseh-, Telefon- und Zeitungsgebühren Bauspar- und Versicherungsbeiträge Sparraten für Fondssparpläne Raten für bestehende Kredite Unterhaltszahlungen Wohnnebenkosten Veränderliche Ausgaben (eigentliche Lebenshaltungskosten): zum Beispiel Nahrungs- und Genussmittel Schuhe und Bekleidung Körper- und Gesundheitspflege Bildung und Unterhaltung Verkehrsmittel Sonstiges (Hobbys, Geschenke)

de Führung eines Haushaltsbuchs verzichten, sollten Sie sich über die ungefähre Höhe Ihrer monatlichen Ausgaben klar werden. Es empfiehlt sich, das monatliche Haushaltsbudget zumindest vor und nach dem Eigenheimerwerb genau unter die Lupe zu nehmen und zu versuchen, bestimmte unnötige Kosten einzusparen.

→ Tipp

Erfassen Sie probeweise über einen Zeitraum von drei Monaten alle laufenden monatlichen Ausgaben und legen Sie alle vierteljährlich, halbjährlich und jährlich gezahlten Kosten auf monatliche Beiträge um.

Monatliche Ausgaben

Feste Ausgaben (Versicherungs- und Bausparbeiträge, Kreditraten)
+ Lebenshaltungskosten ¹
+ Wohnnebenkosten ²
= Monatliche Ausgaben (ohne Nettokaltmiete)

- 1 Kosten für Ernährung, Bekleidung und Schuhe, Körper- und Gesundheitspflege, Auto und Verkehr, Persönliches (Bildung, Unterhaltung, Sport, Hobbys, Reisen, Urlaub), zum Beispiel pauschale Erfahrungssätze der Banken: 750 Euro für Einzelperson, 1 000 Euro für Ehepaar + 250 Euro zusätzlich pro Kind
- 2 Mindestens tatsächliche Nebenkosten bei Miete, aber in aller Regel höhere Bewirtschaftungskosten bei Eigentum in Höhe von schätzungsweise monatlich 3 bis 4 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

Um das monatliche Budget in den Griff zu bekommen, empfiehlt es sich, alle laufenden Einnahmen und Ausgaben (ohne monatliche Nettokaltmiete) zu erfassen und gegenüberzustellen:

Nettoeinkommen und mögliche Belastung

Es kommt nun darauf an, wie viel Geld Ihnen nach Abzug der laufenden Ausgaben vom Nettoeinkommen verbleibt, um damit Zins und Tilgung für das Darlehen aufzubringen. Banker nennen diesen Restbetrag „Belastung aus Kapitaldienst“, der dauerhaft aus dem Nettoeinkommen aufgebracht werden muss. Somit gilt:

Monatliches Familien-Nettoeinkommen

– laufende Ausgaben (ohne monatliche Nettokaltmiete)

= Mögliche Belastung aus Kapitaldienst (Zins- und Tilgung für Hypothekendarlehen)

Da die bisher gezahlte monatliche Nettokaltmiete ab Einzug in das Eigenheim wegfällt, wird sie nicht mehr unter den laufenden Ausgaben erfasst. Etwas anderes gilt für die bisher an den Vermieter gezahlten monatlichen Betriebs- und Nebenkosten (zum Beispiel für Kalt- und Warmwasser und Heizung). Als künftiger Eigentümer müssen Sie diese direkt an die zuständigen Stellen zahlen (zum Beispiel Grundsteuer an die Stadt, Strom- und Wasserkosten an die Stadtwerke). Sofern die Wohnfläche Ihres Eigen-

heims deutlich größer als die Wohnfläche der bisher gemieteten Wohnung ausfallen wird, muss dafür ein Zuschlag vorgesehen werden.

Dazu ein Beispiel: Die Nebenkosten für eine gemietete Wohnung betragen 240 Euro (= 80 Quadratmeter Wohnfläche x 3 Euro). Bei 120 Quadratmetern im Eigenheim erhöhen sich die laufenden Betriebskosten schon wegen der größeren Wohnfläche auf geschätzte 360 Euro. Zusätzlich dazu sollten noch 60 bis 120 Euro pro Monat für laufende Instandhaltungskosten in Höhe von 0,50 bis 1 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angesetzt werden, sodass die künftigen Betriebs- und Instandhaltungskosten mit 420 bis 480 Euro einzukalkulieren sind. Bei Eigentumswohnungen kommen die Kosten für den Hausverwalter in Höhe von rund 25 Euro pro Monat noch einmal oben drauf. Damit würden sich Ihre laufenden Nebenkosten als Eigentümer praktisch verdoppeln.

Mögliche Belastung ermitteln

Wenn Sie die laufenden monatlichen Ausgaben (ohne Nettokaltmiete) von Ihrem monatlichen Nettoeinkommen abziehen, kennen Sie Ihre monatliche Belastbarkeit für den Kapitaldienst.

Sie gibt Ihnen an, wie viel Sie maximal für Zins und Tilgung der Hypothekendarlehen aufbringen können, wie das folgende Beispiel zeigen soll: