

Wenn Ihr Wohntraum erheblich größer werden soll, dann bräuchten Sie entweder zusätzliches Eigenkapital. Oder Sie müssten mehr Geld monatlich für die Rate in die Waagschale werfen können.

Kommen Sie aber mit den 260 000 Euro Gesamtkosten hin (inklusive Nebenkosten), heißt das: Sie müssen einen Kredit über rund 200 000 Euro aufnehmen. Bei einer monatlichen Rate von 800 Euro und einem Zinssatz von 1,55 Prozent bliebe nach einer Laufzeit von 15 Jahren eine Restschuld von 90 300 Euro übrig. Bis zur vollständigen Abzahlung würde es (bei konstanten Konditionen) 25 Jahre und drei Monate dauern wie im Beispiel auf Seite 94.

Das bedeutet: Selbst wenn Sie heute 40 Jahre alt sind, ist die Immobilie höchstwahrscheinlich bis zur Rente abbezahlt – oder sogar schon etwas früher, wenn Sie Sondertilgungen leisten können. Wenn sich übrigens die Darlehenszinsen bis zum Ende der Laufzeit in 15 Jahren um rund zwei Prozentpunkte erhöht hätten, müsste die neue Rate ab dem 16. Jahr bei 950 Euro liegen.

### Die Doppelverdiener

Wenn zwei Einkommen zur Verfügung stehen, lässt sich natürlich etwas üppiger kalkulieren. Bei einem Doppelverdienerpaar, bei dem beide etwa gleich viel verdienen, wir gehen hier ebenfalls von jeweils 4 000 Euro Bruttogehalt im Monat aus, kommen monatlich immerhin rund 4 800 Euro netto zusammen.



Wenn sie zwei Kinder haben, bleibt den Eltern durch die Kinderfreibeträge jeweils sogar etwas mehr Geld übrig, nämlich rund 4 860 Euro netto. Damit ließe sich eine Kreditrate von 1450 Euro monatlich gut bedienen. Angenommen, das Paar bringt ebenfalls 65 000 Euro Eigenkapital mit. Dann haben die Eheleute zwei Möglichkeiten:

Entweder, sie finanzieren ebenfalls nur ein Objekt für 260 000 Euro – wären dafür aber schneller mit dem Abzahlen fertig als der Alleinlebende, da sie ja mehr Geld monatlich in die Tilgung stecken können. Oder sie planen von Anfang an ein größeres Haus, dann gehen sie zwar mit weniger Eigenkapitalquote in die Finanzierung, gleichen das aber durch die höheren Monatsraten wieder aus. Die Rechnung für sie sähe dann so aus:

Sie peilen nur 20 Prozent Eigenkapitalquote an, also den Bronzestandard, das ergibt eine Gesamtsumme von rund 325 000 Euro. Abzüglich der Nebenkosten dürfte das Haus (inklusive Grundstück) also zirka 300 000 Euro kosten.

Der nötige Kreditbedarf läge demnach bei rund 275 000 Euro, die Zinsen liegen aktuell laut Zinsvergleichen bei 1,55 Prozent für 15 Jahre Laufzeit. Werden jeden Monat 1 450 Euro abgezahlt, bleiben am Ende der Laufzeit rund 53 000 Euro Schulden übrig. Das vollständige Darlehen wäre bei konstanten Zinskonditionen nach gut 18 Jahren getilgt.

Auch ein Kredit über 300 000 Euro scheint vertretbar, hier lägen die Restschulden nach 15 Jahren bei 85 000 Euro und die Gesamtdauer (bei konstantem Zinssatz) bei 20 Jahren Laufzeit. Die monatliche Rate von 1 450 Euro ist allerdings auch üppig. Vor allem junge Paare sollten sich gut überlegen, ob sie das dauerhaft aufbringen, also auch dann, wenn sich Arbeitsplätze oder Einsatzorte ändern (vielleicht muss einer von beiden ja in ein paar Jahren zur Arbeit pendeln, das kostet meist viel Geld) oder wenn sich die Familienkonstellation ändert. Wenn Kinder kommen, übernimmt meist ein Partner eine zeitlang die Betreuung oder beide Partner im Wechsel, dann fällt meist ein Einkommen zumindest teilweise weg. Dadurch darf aber nicht die Finanzierung ins Wanken geraten.

## Hier lässt sich beim durchschnittlichen schlüsselfertigen Neubau leicht sparen

| Grundstück                 | 700 qm (Euro):                        | 850 qm (Euro):                    | Das lässt sich sparen (Euro): |
|----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Osten                      | 31 500                                | 38 250                            | 6 750                         |
| Niedersachsen              | 42 000                                | 51 000                            | 9 000                         |
| NRW                        | 70 000                                | 85 000                            | 15 000                        |
| Süden                      | 113 400                               | 137 700                           | 24 300                        |
| Deutschland Ø 150 Euro/qm  | 105 000                               | 127 500                           | 22 500                        |
| Wohnraum (Roh- und Ausbau) | 120 qm (Euro):                        | 150 qm (Euro):                    |                               |
| Ø 1 300 Euro/qm            | 156 000                               | 195 000                           | 39 000                        |
| Keller                     | 30 000<br>für die günstigste Variante | 70 000<br>für eine teure Variante | 40 000                        |
| Außenanlagen               | 10 000<br>für günstige Variante       | 40 000<br>für teure Variante      | 30 000                        |
| Baukosten gesamt           | 301 000 Euro                          | 432 500 Euro                      | 130 000 Euro                  |

Quellen: Dr. Klein Baufinanzierung, Destatis, Bundesvereinigung Bauwirtschaft

### Paar mit Alleinverdiener

Rechnet man etwas vorsichtiger mit einer **Rate von 1 200 Euro**, dann könnte dieser Betrag beispielsweise auch von einem Paar gestemmt werden, bei dem nur einer arbeitet. Nehmen wir an, der Alleinverdiener bringt monatlich rund 5 000 Euro nach Hause und der Haushalt kommt damit auf ein Nettoeinkommen von rund 3 400 Euro. Mit einer Kreditrate von monatlich 1 200 Euro läge die Restschuld nach 15 Jahren beim 275 000-Euro-Kredit für das **325 000-Euro-Haus** bei rund 104 000 Euro, die Gesamtlaufzeit des Kredits beträgt dann bei konstantem Zinssatz etwas weniger als **23 Jahre**. Das ist ebenfalls vertretbar.

Wer sich in diesen Zahlen nicht wiederfindet, weil er in einer Region lebt, in der Eigenheime deutlich mehr kosten – in den großen Metropolen wie München, Frankfurt, Hamburg und Stuttgart etwa, für den gilt grob gesagt: Sie müssen sehr viel mehr Eigenkapital mitbringen als der Durchschnitt der Hauskäufer hierzulande.

In Großstädten sind über die Hälfte der Bauherren zurzeit Eigentümergemeinschaften, die zusammen Mehrfamilienhäuser bauen,

sagt die Statistik von Wohneigentumsverbänden. Für eine neue Familienwohnung in München mit einem Kaufpreis von 750 000 bis 800 000 Euro wären zum Beispiel bei lediglich 20 Prozent Eigenkapital rund 150 000 bis 160 000 Euro nötig – und zusätzlich noch die Nebenkosten aufzubringen. In Frankfurt (zirka 500 000 Euro Kaufpreis) sind es rund 100 000 Euro, in Hamburg und Stuttgart (Kaufpreis zirka 450 000 Euro) sollten gut 90 000 Euro verfügbar sein. Viele junge Leute bringen diese Summen nur noch mit Finanzspritzen der Eltern auf oder wenn sie bereits geerbt haben oder eine Schenkung bekommen haben.

### Sonderfall: Metropolenkäufer

Metropolenkäufer müssen entweder noch höhere Monatsbeträge aufbringen können oder mit deutlich längeren Laufzeiten für ihre Kredite rechnen. Möglich ist das Abzahlen eines 500 000-Euro-Eigenheims dennoch bis zum Rentenbeginn, wie dieses Beispiel für einen Frankfurter Bauherren zeigt: Der Käufer bringt schon 100 000 Euro Eigenkapital mit, dennoch beträgt die Kreditaufnahme stolze 400 000 Euro.

## So ermitteln Sie die Gesamtkosten

### Immobilienkauf

| Kaufpreis |                                                                                               |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| +         | Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland 3,5 bis 6,5 Prozent des Kaufpreises)                    |
| +         | Notarkosten für Kaufabwicklung (zirka 1,0 Prozent des Kaufpreises)                            |
| +         | Grundbuchkosten für Eigentumsumschreibung (zirka 0,5 Prozent des Kaufpreises)                 |
| +         | Maklerprovision                                                                               |
| +         | Erschließungskosten (falls noch offen)                                                        |
| +         | Kosten für Modernisierung und Instandsetzung                                                  |
| +         | Notar- und Grundbuchgebühren für Grundschuldbestellung (zirka 0,5 Prozent der Darlehenssumme) |
| +         | Wertgutachten (falls erforderlich)                                                            |
| +         | Sonstige Kosten (zum Beispiel für Umzug und notwendige Neuanschaffungen)                      |
| =         | <b>Gesamtkosten</b>                                                                           |

### Bau eines Hauses

| Grundstückskosten |                                                                                     |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | <b>Kaufpreis</b>                                                                    |
| +                 | Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland 3,5 bis 6,5 Prozent des Kaufpreises)          |
| +                 | Notarkosten für Kaufabwicklung (zirka 1,0 Prozent des Kaufpreises)                  |
| +                 | Grundbuchkosten für Eigentumsumschreibung (zirka 0,5 Prozent des Kaufpreises)       |
| +                 | Maklerprovision                                                                     |
| +                 | Erschließungskosten (Ver- und Entsorgung, Straßenanlieger- und Vermessungsgebühren) |
| +                 | Herrichtungskosten (Abbruch vorhandener Gebäude, Rodung, Beseitigung von Altlasten) |
| =                 | <b>Grundstückskosten</b>                                                            |

| Gebäudekosten |                                                                                                                                           |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | Baukosten (einschließlich Keller oder Bodenplatte, Erdarbeiten und Baustelleneinrichtung)                                                 |
| +             | Kosten für Außenanlagen (Wege, Einfriedungen, Gartenanlage sowie Weiterführung der Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hauptkanal zum Haus) |
| +             | Honorare für Architekten und Ingenieure (soweit nicht im Baupreis enthalten)                                                              |
| +             | Gebühren für behördliche Prüfung und Baugenehmigung                                                                                       |
| +             | Sonstige Kosten (zum Beispiel für Bodengutachten oder Baubegleitung)                                                                      |
| =             | <b>Gebäudekosten</b>                                                                                                                      |

| Finanzierungskosten |                                                                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | Notar- und Grundbuchgebühren für Grundschuldbestellung (zirka 0,5 Prozent der Darlehenssumme) |
| +                   | Bauzeitzinsen (Kreditzinsen und Bereitstellungszinsen während der Bauphase)                   |
| +                   | Kosten für Wertermittlungsgutachten (falls erforderlich)                                      |
| =                   | <b>Finanzierungskosten</b>                                                                    |

| Gesamtkostenermittlung |                                                                       |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|                        | Grundstückskosten                                                     |
| +                      | Gebäudekosten                                                         |
| +                      | Finanzierungskosten                                                   |
| +                      | Sonstige Kosten (zum Beispiel für Umzug, Einbauküche oder neue Möbel) |
| =                      | <b>Gesamtkosten</b>                                                   |

Einer der wichtigsten Grundsätze gerade bei so hohen Kreditsummen ist: Je tiefer das aktuelle Zinsniveau, desto länger sollte man die Zinsbindung wählen, um sich so die Niedrigzinsen möglichst lange zu sichern. Denn der Erwerber, der einen hohen Kredit aufnehmen muss, wird sein Darlehen lange abzahlen. Was aber, wenn die Zinsen beim Auslaufen der Zinsbindungsfrist in 10 oder 15 Jahren erheblich höher sind als jetzt? Dann wird sich entweder bei gleicher Rate die Rückzahlungszeit stark verlängern, oder der Eigenheimbesitzer muss erheblich mehr Geld monatlich aufbringen, um von den Restschulden herunterzukommen. Wer auf Nummer Sicher gehen will, wählt also 20 Jahre Zinsbindung, was im Mai 2019 zu einem Zinssatz von weniger als 2 Prozent möglich war.

Kann der Frankfurter Käufer also monatlich 1 500 Euro erübrigen, hat er nach Ablauf der Zinsbindung (20 Jahre) noch rund 150 000 Euro Restschulden. Doch nach 29 Jahren und 2 Monaten wäre der Kredit getilgt, wenn die Zinsen bis dahin nicht allzu arg ansteigen.

Sind sie dagegen für die Anschlussfinanzierung um rund zwei Prozentpunkte geklettert, müsste der Kreditnehmer seine Rate entweder um rund 250 Euro aufstocken und monatlich 1 750 Euro abstottern, um in der gleichen Zeit fertig zu werden. Das scheint ebenfalls machbar, da sich das Einkommen in aller Regel über die Jahre ebenfalls nach oben entwickeln dürfte. Oder er müsste ein Jahr lang länger abzahlen, also insgesamt 30 Jahre und 3 Monate. Dennoch könnte ein 35-jähriger Käufer selbst beim Bau eines 500 000-Euro-Eigenheims (inklusive Grundstück) bis zum Renteneintritt schuldenfrei sein, wenn alles gut läuft.

### Eine Nummer kleiner?

Wer dagegen nach all diesen Rechenbeispielen feststellt, dass er bisher zu üppig kalkuliert hat, dem sei dringend empfohlen: Schrauben Sie lieber jetzt Ihre Ansprüche an Ihre Immobilie herunter, als künftig oberhalb Ihres Limits zu operieren. Denn der Bau eines Eigenheims ist nicht zuletzt eine nervenzehrende Angelegenheit, die Sie nachts noch ruhig schlafen lassen



sollte. Es reicht, wenn Handwerker und Bauleiter Ihre Belastbarkeit während der Bauphase strapazieren, es müssen nicht noch finanzielle Sorgen auf Dauer hinzukommen, die psychisch als noch viel belastender empfunden werden und sogar krank machen können.

Denken Sie auch über Einsparmöglichkeiten nach:

► **KLEINER DENKEN:** Müssen es wirklich 150 Quadratmeter Wohnfläche sein – oder reichen nicht auch 120? Bei den derzeitigen Baupreisen machen diese 30 Quadratmeter schon enorme Unterschiede aus, denn auf rund 2 000 bis 2 500 Euro je Quadratmeter veranschlagen Bauwirtschaftsverbände die Gesamtbaukosten. So gesehen machen zusätzliche 30 Quadratmeter rund 60 000 bis 75 000 Euro Unterschied aus. Auch beim Grundstück zahlt sich Bescheidenheit im Wortsinne aus, vor allem in Hochpreisstandorten wie München, wo inzwischen ein Quadratmeter Grund laut Gutachterausschuss 2 200 bis 2 900 Euro kostet. Das ergäbe noch einmal 66 000 bis 75 000 Euro Ersparnis, wenn das Grundstück um 30 Quadratmeter kleiner sein kann.

Im Schnitt sind deutsche Hausparzellen 850 Quadratmeter groß, sagen Statistiken von Immobilienanalyseinstituten wie dem iib, und kosten 104 Euro je Quadratmeter. Rund 88 500 Euro sind also für das Durchschnittsgrundstück insgesamt fällig. Das

macht bei 100 Quadratmetern weniger schon eine Ersparnis von 10 400 Euro aus. Im Umkreis von Großstädten wird der Einspareffekt noch um ein Vielfaches größer, denn dort liegen die Quadratmeterpreise fürs Bauland schon bei rund 720 Euro je Quadratmeter in Hamburg, bei rund 1 000 Euro in Frankfurt und sogar bei 2 000 Euro aufwärts in München. Wer hier auf nur 50 Quadratmeter Grundstücksfläche verzichten kann, spart in Hamburg 36 000 Euro, in Frankfurt 50 000 und in München 100 000 Euro. In den Hochpreisstädten muss man sich sowieso fragen: Kann es überhaupt noch ein Einfamilienhaus sein? Oder reicht nicht auch ein Reihenmittelhaus oder gar eine Eigentumswohnung mit Gartenanteil?

- ▶ **RANDSTÄNDIGER SUCHEN:** Nahe ans Stadtzentrum wollen viele, wenn man die Bundesbürger nach ihren Wohnträumen fragt. Doch dort ist es natürlich auch besonders teuer. Also vielleicht doch lieber in einer Randlage suchen? Oder statt eines kompletten Neubaus in Citylage lieber ein Bestandshaus am Stadtrand umbauen? Das spart doppelt und kann Bauherren pro Quadratmeter Wohnfläche locker rund 1 000 Euro und mehr ersparen. Auch so kämen 100 000 Euro Ersparnis bei 100 Quadratmeter Wohnfläche zusammen.
- ▶ **EINFACHER DENKEN:** Statt eines individuell geplanten Neubaus könnte es ja auch ein vorgeplantes Haus oder gar ein Fertighaus werden. Nun sind gute Architekten sicher ihr Geld wert, aber einfacher und schneller lässt sich der Hausbau bewerkstelligen, wenn man auf bewährte Modelle und Materialien zurückgreift. Gute Fertighäuser bekommt man schon für 200 000 Euro, man kann natürlich für ein luxuriöses Modell auch locker 300 000 Euro ausgeben – oder auch eines für 120 000 bis 150 000 Euro bekommen, das können sogar richtig schicke Exemplare mit 130 Quadratmetern Wohnfläche sein, man muss sich nur einmal auf den Seiten einiger Fertighausanbieter

## Die 5 häufigsten Fallen bei der Finanzplanung

Vielen Bauherren unterlaufen Fehler, wenn sie die Kosten ihres Eigenheims kalkulieren und die Finanzplanung darauf ausrichten – wenn sie es denn überhaupt in dieser Reihenfolge tun und nicht umgekehrt, was noch schlimmer ist. Oft fliegt ihnen am Ende die Finanzierung um die Ohren, aber das muss nicht sein.

### 1 Nebenkosten reißen Löcher

Sind Sie sicher, dass Sie alle anfallenden Kosten beim Bau mit eingerechnet haben? Nicht nur die direkten Kosten, sondern auch die indirekten? Manche Finanzierungspläne sind von Anfang an löchrig, weil Bauherren im Eifer des Gefechts einige Posten vergessen. Zum reinen Kaufpreis kommt beim Grundstückskauf zunächst vor allem noch die Grunderwerbsteuer von 3,5 bis 6,5 Prozent des Kaufpreises – je nach Bundesland. Wird sogar ein Altbau gekauft, der aufwendig umgebaut wird oder ein Haus vom Bauträger, so sind die Grunderwerbsteuern auch auf den Gebäudepreis zu zahlen. Zudem erheben die Finanzämter die Grunderwerbsteuer auf den Gesamtobjektpreis, wenn sie Grundstückskauf und Hausbau als eine Einheit sehen. Die Notar- und Grundbuchkosten betragen rund 1,5 bis 2 Prozent. Ein Makler kostet Provision, die bei 3,57 bis 7,14 Prozent liegt, je nach Standort. Allein diese Standardnebenkosten machen bis zu 15 Prozent des Kaufpreises aus.

Dazu kommen noch Nebenkosten für Erschließung, Vermessung und Gutachten. Und ganz am Ende haben Sie womöglich nicht an die Einbauküche gedacht oder an die Umzugskosten. Auch die betragen oft mehrere tausend Euro.

### 2 Versteckte Baukosten sorgen für teure Nachfinanzierung

Viele Bauherren bauen zum ersten Mal, das macht es natürlich besonders schwierig. Sind Sie also sicher, dass Sie wirklich alle Kosten erfasst haben? Auf die Bau- und Leistungsbe-

schreibungen der Anbieter kann man sich dabei längst nicht immer verlassen, warnt der Bauherren-Schutzbund. Laut Erhebungen haben die Beschreibungen oft grundlegende Mängel. Am häufigsten sind im „Festpreis“ nicht alle nötigen Leistungen enthalten. Oft sind auch die Kosten für die Erschließung des Baugrundstücks nicht eingerechnet. Oder es sind Extrazahlungen fällig für das Einrichten der Baustelle, für Bodengutachten, Hausanschlüsse, Baustrom und Außenanlagen. Für Laien ist aus den Vertragstexten oft schwer verständlich, was enthalten ist und was nicht. Nehmen Sie deshalb nicht jede Zahl für bare Münze und kalkulieren Sie Zusatzausgaben ein! Lassen Sie außerdem den Bauvertrag vor Abschluss unbedingt von Experten überprüfen. Verbraucherzentralen, Bauherren- und Eigentümerverbände machen so etwas.

### **3 Zu wenig Eigenkapital**

Gerade vielen jungen Bauherren mangelt es an Eigenkapital. Haben Sie mindestens das Geld für Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch und Makler parat? Das ist gut, reicht aber nicht. Wer nur diese 15 Prozent mitbringt, riskiert auf Dauer viel bei der Finanzierung. Denn Banken verlangen hohe Zinsaufschläge, wenn die Immobilie nahezu komplett über Kredit finanziert werden muss. Um rund 0,5 bis 1 Prozentpunkt verteuert sich dadurch das Darlehen. Dann ist die Monatsbelastung wegen der hohen Kreditsumme auch oft deutlich höher als bei der vorherigen Mietwohnung. Wer die Monatsraten später nicht aufbringt, muss unter Umständen aufgeben und das Haus wieder verkaufen. Das größte Risiko dabei ist, dass der Erlös – von dem man die Nebenkosten beim Verkauf auch noch abziehen muss – dann nicht einmal zur Schuldentilgung reicht. Und was ist zum Beispiel, wenn die Immobilienpreise nicht weiter ansteigen wie bisher, sondern doch mal einen Dämpfer bekommen? Dann bringt das Haus womöglich weniger ein, als man dafür selber ausgegeben hat.

### **4 Das eigene Budget wird überschätzt**

Natürlich würde man so ziemlich alles für sein Eigenheim tun – und sich dafür sogar womöglich jahrelang einschränken. Mit diesem Vorsatz sind auch Sie in den Hausbau gegangen? Besser nicht drauf setzen. Denn auch wenn Eigenheimbesitzer gewillt sind, nicht nur an ihre nervlichen, sondern auch an ihre finanziellen Grenzen zu gehen, um endlich den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen: Wer sich eine Kreditrate aufbürdet, die weit aus teurer ist, als das, was er jahrelang an Miete gewohnt war, der übernimmt sich wahrscheinlich. Unterschätzen Sie daher nicht die Ausgaben für den Lebensunterhalt – und die Rücklagen für Reparaturen und Instandhaltung, die Sie künftig fürs Eigenheim leisten müssen. Durchforsten Sie die Kontoauszüge des letzten Jahres, besser noch der letzten zwei bis drei Jahre auf Ihre tatsächlichen laufenden Kosten – und regelmäßigen Freizeit Ausgaben. Der monatliche Überschuss muss reichen, um die Kreditraten zu zahlen, außerdem die Bewirtschaftungskosten (inklusive Instandhaltungsrücklage müssen Sie mit mindestens 3 bis 4 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat rechnen).

### **5 Zu viel Eigenleistung wird eingeplant**

Gerade heutzutage sind Handwerkerfähigkeiten Gold wert. Denn Handwerker auf dem Bau sind in den Zeiten des Baubooms schwer zu bekommen. Deshalb müssen viele Bauherren lange warten und oft überhöhte Preise für Parkettverleger, Maler und Verputzer bezahlen. Wer daher selbst Hand anlegen kann, der spart viel Geld und im Idealfall Zeit. Haben Sie sich auch vorgenommen, das alles selber zu machen? Dann Vorsicht, denn viele unterschätzen, wie zeitintensiv und kraftraubend solche Arbeiten sind. Was ist, wenn Sie nicht alle Arbeiten schaffen und Ihre Familie dann im halben Rohbau hausen muss? Bausachverständige helfen im Zweifel, die Eigenleistung realistisch abzuschätzen.