

## Kapitel 2

# Klug rechnen und finanzieren: Ermitteln Sie Ihren persönlichen Spielraum

Was ist das Teuerste am Eigenheim – Grundstück, Rohbau oder Ausstattung? Nichts davon: Das Teuerste ist das Geld, das fast jeder Hauskäufer von einer Bank, Bausparkasse oder Versicherung leihen muss. Wie Ihre persönliche Preiskalkulation aussehen könnte, zeigt Ihnen dieses Kapitel.

Wer ein 200.000-Euro-Darlehen zu 2,5 Prozent Zins bekommt und in immer gleichen Monatsraten von 1.000 Euro abbezahlt, ist am Ende nicht 200.000 Euro los, sondern rund 259.000 bezahlt – davon etwa 59.000 Euro Zinsen.

## Finanzierung durch Bank und Bausparkasse

Muss das sein? Die schlichte Antwort für jeden, der nicht extrem viel verdient, nicht im Lotto gewonnen oder geerbt hat, lautet: ja, es muss. Die Zinsen sind der Preis dafür, dass man beim Bau oder Kauf eines Hauses eine immense Summe Geld geliehen bekommt. Und die Geldgeber – letztlich Sparer, die ihr Vermögen zur Bank getragen haben – wollen sich mit dem Zins gegen Inflation und eine mögliche Schuldnerpleite versichern sowie dafür entlohnen, dass sie jahre- und jahrzehntelang auf den Konsum ihres Vermögens verzichten.

Für Sie als Kreditnehmer ist die Sache jedoch nicht so wild, wie sie klingt. Ihre Zahlung verteilt sich über einen langen Zeitraum – im Extremfall über 30 Jahre. Sie zahlen keine Miete; diese würde eine ähnliche Größenordnung erreichen. Und auch wenn Sie in all der Zeit jeden Monat die gleiche Summe an die Bank abführen, wird diese faktisch immer kleiner: Erstens verringert die Inflation das Gewicht von Schulden – einer ihrer wenigen Vorteile. Zweitens geht bei einer üblichen Finanzierung ein immer geringerer Anteil des Geldes für den Zins drauf, statt dessen ein immer größerer für die Tilgung, was für Sie günstig ist: Sie sparen Zins – und was Sie an Geldvermögen weniger haben, haben Sie auch an Schulden weniger, also an Netto-Immobilienvermögen mehr (siehe Übersicht Seite 20).

Dennoch steht und fällt der wirtschaftliche Erfolg jedes Hausprojekts mit der richtigen Finanzierung. Ein paar Ziffern hinter dem Komma können mehr Einfluss auf Ihre Gesamtkosten haben, als die Differenz zwischen Luxus und spartanischer Ausstattung ausmacht. Eine gründliche Finanzanalyse gehört daher in die Anfangsphase jedes Bau- oder Kaufvorhabens. Bei der Analyse geht es vor allem um die Frage, wie viel das Objekt der Träume höchstens kosten darf. Hierfür gibt es zwei Größen, die Sie beachten müssen: erstens Ihr Eigenkapital, zweitens die maximale monatliche Rate.

# Das Eigenkapital: Ohne Ersparnisse geht es nicht

Ein gewisses Eigenkapital wird von den Banken für die Gewährung eines Kredits verlangt. 20 Prozent der Gesamtkosten müssen es in der Regel sein. Wenn Sie also 40.000 Euro auf der hohen Kante haben, darf das Haus 200.000 – nein, es darf höchstens 190.000 Euro kosten. Denn zum Erwerbspreis kommen noch mindestens fünf Prozent Nebenkosten. Mehr dazu in Kapitel 7.



---

## Eigenkapital: Was alles dazu gehört

- Vermögen auf Bankkonten, in Depots und in bar
- Bausparguthaben
- Schuldenfreie Grundstücke
- Riester-Guthaben (bei Finanzierung per Wohn-Riester, siehe Kapitel 3)
- Unterstützung und Darlehen von Verwandten und Arbeitgebern
- ggf. Muskelhypothek – Wert des geplanten eigenen Arbeitseinsatzes (siehe Kapitel 9)

---

Für die Bank ist letztlich nicht wichtig, worin das Eigenkapital ihres Kreditnehmers besteht. Die Hauptsache für das Geldinstitut: Das Darlehen liegt deutlich unter dem Marktwert der geplanten Immobilie. Denn nur dann kann die Bank damit rechnen, dass sie im Fall einer Zwangsversteigerung ihr verliehenes Geld zurück bekommt. Um die Höhe des gewährten Bankkredits realistisch einzuschätzen, müssen Bauherren und Käufer also alles zusammenrechnen, was sie an Werten ins Haus stecken können, und dies nach der 20-Prozent-Faustregel mit fünf multiplizieren.

# Der Bankkredit: So funktioniert's

Kern fast jeder Immobilien-Finanzierung ist das Immobiliendarlehen einer Bank – auch wenn Sie das Geld manchmal nicht direkt von ihr erhalten, sondern über einen Kreditvermittler. Das **Standard-Darlehen** ist nach folgenden **Prinzipien** aufgebaut:

- Die Zinshöhe ist für eine bestimmte Zeit festgelegt – zum Beispiel für fünf, zehn oder fünfzehn Jahre (Zinsbindung).
- In diesem Zeitraum zahlen Sie gleichbleibende Monatsraten. Die Raten bestehen aus dem Zins, der anfangs fällig ist, sowie einem Tilgungsbeitrag, der ebenfalls zu Beginn festgelegt wird.

Als **Beispiel** nehmen wir ein Darlehen über 100.000 Euro. Ein Zins von 2,5 Prozent entspricht hier im Jahr 2.500 Euro. Eine festgelegte Tilgung von beispielsweise 3,5 Prozent des Anfangsdarlehens jährlich führt zu einer Jahresbelastung von 6.000 Euro, also 500 Euro pro Monat. Einen solchen Kredit bezeichnet man als Annuitätendarlehen („Annuitäten“ bedeutet „gleich hohe Raten“). Dabei verringern sich durch die Tilgung allmählich Ihre Schulden – also auch der Zins, den Sie dafür zahlen müssen. Ihre Rate bleibt aber gleich. Auf diese Weise beschleunigt sich die Tilgung im Lauf der Jahre immer stärker (siehe untenstehende Tabelle).

Wie viel Sie jeden Monat für Zinsen und Entschuldung zahlen*		
Jahr	Zins (in Euro)	Tilgung (in Euro)
1	208	292
2	201	299
3	194	306
4	186	314
5	178	322
6	170	330
7	162	338
8	153	347
9	145	355
10	136	364
11	127	373
12	117	383

13	108	392
14	98	402
15	88	412
16	78	422
17	67	433
18	56	444
19	45	455
20	34	466
21	22	478
22	10	490

\* 100.000 € Anfangsdarlehen, Zins 2,5 Prozent, Anfangstilgung 3,5 Prozent

Wenn die Zeit der Zinsbindung vorbei ist, wird der Kredit in der Regel verlängert. Es gelten die dann aktuellen Zinssätze. Diese können niedriger, aber auch deutlich höher sein als die bisherigen – und mit ihnen die Monatsraten.

## So errechnen Sie die monatliche Kreditrate

Zweiter begrenzender Faktor für Ihren Kredit ist die monatliche Rate. Sie darf natürlich nur so hoch sein, dass Sie sie von Ihrem Einkommen zahlen können, ohne zu darben. Wenn der Betrag, den Sie nach untenstehender Formel errechnen, in Ihrem Budget nicht drin ist, platzt der Traum von diesem Haus (schade, aber immer noch besser vorher, als wenn Sie nach dem Kauf die Raten nicht aufbringen können).

.....

**So errechnen Sie die monatliche Kreditrate** (bei Anfangstilgung 3,5 Prozent)

$$\frac{\text{Kredithöhe} \times \text{Zinssatz} + 1\% \text{ der Kreditsumme}}{12} = \text{Kreditrate}$$



**Beispiel:** Kredithöhe 100.000 €, Zinssatz 2,5 %

$$\frac{100.000 \times 0,025 + 3500}{12} = 500 \text{ €}$$

In diesem Beispiel muss der Kreditnehmer also in der Lage sein, eine monatliche Rate von 500 € aufzubringen.

.....

Natürlich können Sie sich eine höhere Rate leisten, wenn Sie Ihren Konsum einschränken – wenn Sie zum Beispiel in den nächsten Jahren Ihre Ferien im eigenen Garten verbringen statt auf Mallorca. Aber Sie sollten hier nicht zu knapp kalkulieren, denn bei den Auslagen kann es immer Überraschungen geben – etwa wenn die Heizkosten explodieren oder Ihr neues Haus etwas abseits steht und Ihre Familie plötzlich ein zusätzliches Auto benötigt.

In der folgenden Tabelle sehen Sie auf einen Blick, wie viel Kredit Sie sich leisten können. Ermitteln Sie zunächst den maximalen Betrag, den Sie im Monat für die Ratenzahlung aufwenden können, anschließend den aktuellen Zinssatz. Informationen dazu finden Sie zum Beispiel in Baufinanzierungs-Angeboten von Banken im Internet, etwa unter [www.vergleich.de](http://www.vergleich.de) Finanzierung → Baufinanzierung. Schlagen Sie auf den niedrigsten angebotenen Satz vorsichtshalber 0,5 Prozent drauf; die günstigsten Angebote gelten meist nur für aus Bankensicht extrem solide Kunden. Die folgende Tabelle zeigt, wie hoch Ihr Darlehen bei den für Sie leistbaren Raten und Zinsen höchstens sein darf:

**So viel Kredit ist drin**

Zins in % Ihre maximale Kreditrate (Monat)	2	2,5	3	4
500	120.000	109.091	100.000	85.714
750	180.000	163.636	150.000	128.571
1.000	240.000	218.182	200.000	171.429
1.250	300.000	272.727	250.000	214.286

(3 % jährliche Anfangstilgung)

Ein **Beispiel:** Wer 1.000 Euro monatlich zur Verfügung hat, kann sich bei einem Zinssatz von 3 Prozent bis zu 200.000 Euro von der Bank leihen.

Entscheidend für den maximal möglichen Hauspreis ist am Ende die niedrigere der beiden Grenzen, die sich durch Ihr Eigenkapital und die für Sie bezahlbare Höchststrafe ergeben. Das Erkennen der Grenze kann zunächst frustrierend sein – doch haben Sie damit die Sicherheit, dass sich Ihr Hausprojekt finanziell trägt.

.....

## Ihre persönliche Preiskalkulation

### Kapital

- Geldvermögen: ...
- + mögliche Hilfen und Privatdarlehen: ...
- + Grundstücke: ...
- + evtl. Riester-Vermögen: ...
- + mögliche Eigenleistung (Muskelhypothek)

**= Eigenkapital ...**

### Einkommen

- Monatseinkommen netto: ...
- ständige Ausgaben: ...
- Ausgaben für die künftige Immobilie (Instandhaltung, Pflege, Heizung, evtl. Zusatzkosten für Verkehr usw.: ...)

**= maximale Monatsrate für Kredit: ...**

$$\frac{\text{maximale Monatsrate} \times 1200}{(\text{Zinssatz in \%} + 1)} = \text{max. Kredithöhe}$$

**Ihr maximal möglicher Preis** (inklusive Kauf, Nebenkosten, bei Neubau Erschließung und Außenanlagen; bei Bestandskauf Reparatur, Umbau, Modernisierung)

- entweder Eigenkapital x 5 (Faustregel) .....
- oder Eigenkapital + maximaler Kredit .....

Der niedrigere der beiden Werte zeigt, wie viel Ihr neues Heim maximal kosten darf (Erwerbs- und Baukosten).

.....

Soweit die Grundlagen – jetzt zur entscheidenden Größe für Sie: den immensen Zinskosten. Um die kommen Sie nicht herum, aber Sie können sie doch oft ein Stück weit senken.

## **So können Sie Ihre Zinsen senken**

- Akzeptieren Sie nicht gleich das Angebot Ihrer Stammbank, sondern erkundigen Sie sich bei verschiedenen Instituten. Das günstigste Angebot zeigen Sie schließlich Ihrer vertrauten Bank. Diese kommt Ihnen womöglich entgegen, bevor Sie ihr finanzierungsuntreu werden.
- Stellen Sie Kreditanträge bei Finanzierungsvermittlern und Discount-Banken, die im Internet leicht zu finden sind (mehr auf Seite 36).
- Sehen Sie sich die Konditionen der Banken genau an. So bekommen Sie zum Beispiel bessere Zinsen, wenn Ihr Kredit nicht 80, sondern nur 60 Prozent des Immobilienwerts betragen soll. Ebenso, wenn die Kreditsumme wächst – oft werden Darlehen zum Beispiel ab 100.000 Euro etwas billiger. Natürlich können Sie Kreditsumme und Eigenkapital kurzfristig nur wenig beeinflussen. Aber manchmal kommen Sie damit doch über eine Grenze, hinter der die Zinsen niedriger sind.
- Vereinbaren Sie eine höhere Anfangstilgung als das übliche eine Prozent des Darlehens. Einige Banken geben für „Schnelltilgungen“ einen kleinen Zinsnachlass. Sie müssen jedoch sicher sein, dass Sie sich die höheren Raten über längere Zeit leisten können.
- Vereinbaren Sie mit der Bank eine relativ kurze Zinsbindung für das Darlehen. Zum Beispiel fünf statt zehn Jahre. Auf diese Weise können Sie zunächst am meisten Geld sparen: Ein 150.000-Euro-Kredit mit fünfjähriger Bindung kann im Monat über 100 Euro weniger kosten als einer mit fünfzehn Jahren Bindung. Und sollten Sie das Haus vorzeitig verkaufen, kommen Sie meist besser aus dem Kredit heraus als bei längerer Laufzeit. Falls Sie zwischendurch zu Geld kommen, zum Beispiel durch Erbschaft oder ein gestiegenes Einkommen, können Sie damit nach Ablauf der fünf Jahre einen Teil Ihrer Schulden tilgen und so weitere Zinsen sparen.



Eine kurze Zinsbindung kostet weniger – aber eine längere hat andere Vorteile: Sie kennen Ihre Kosten. Und diese können so schnell nicht steigen. Gerade heute hat das Charme: Die Zinsen sind gegenwärtig extrem niedrig. Doch viele Experten rechnen für die nächsten Jahre mit einem Anstieg. Wenn Sie sich aber die heutigen günstigen Konditionen für längere Zeit gesichert haben, sind Sie der König unter den Finanzierern. Dagegen kann es bei kurzer Zinsbindung sein, dass Sie nach fünf Jahren plötzlich nicht 500 Euro im Monat zahlen, sondern im Extremfall mehr als das Doppelte. So etwas hat Hauseigentümern mit knappem Budget schon den Hals gebrochen. Fünf Jahre Zinsbindung sollten Sie also nur riskieren, wenn Sie danach voraussichtlich finanziellen Spielraum haben.

Beim Vergleich von Kreditangeboten sollten Sie sich nie am **Nominalzins** (Zins, den Sie jährlich auf Ihr Darlehen zahlen müssen), sondern immer nach dem **Effektivzins** (enthält zusätzlich die Bearbeitungs- und Vermittlungsgebühren der Kreditinstitute) orientieren; dieser gibt die Geldkosten realistischer wieder. Aber auch er weist nicht alle Kosten aus. Hinzukommen können zum Beispiel noch Schätzkosten, Bereitstellungskosten, wenn Sie den Kredit nicht gleich abrufen, oder Zuschläge für die Auszahlung einzelner Teilbeträge.

Versuchen Sie stets, den Kredit so niedrig wie möglich zu halten, um teure Zinsen zu sparen. Anfangs sollten Sie, um dies zu erreichen, möglichst viel Eigenkapital einsetzen. Danach muss das Ziel sein, zu tilgen, so rasch Sie können. Wenn Ihr finanzieller Spielraum groß genug ist, vereinbaren Sie mit der Bank statt einer Anfangstilgung von jährlich einem Prozent besser drei statt ein Prozent – und wenn es geht noch mehr. Sie können auf diese Weise viele Jahre eher schuldenfrei sein als mit einer niedrigen Bummel-Tilgung! Lassen Sie sich – wenn möglich – auch das Recht auf Sondertilgungen einräumen. Bei Auslauf der Zinsbindung nach fünf, zehn oder fünfzehn Jahren nehmen Sie wiederum Ihr gesamtes Eigenkapital und mindern damit Ihre Schulden. Es ist eine Binsenweisheit, aber viele Hauskäufer berücksichtigen sie nicht: Die wenigsten Zinsen zahlt immer der, der die wenigsten Schulden hat.

## Klug verhandeln mit der Bank: Das sollten Sie wissen

Bevor Sie mit der Bank über ein Darlehen verhandeln, bereiten Sie sich gut vor. Listen Sie zunächst alle denkbaren Eigenkapitalquellen auf und fügen Sie möglichst Belege bei. Erstellen Sie eine Übersichtstabelle über Ihre monatlichen Einnahmen und Ausgaben – nicht der jetzigen, sondern der voraussichtlichen nach dem Umzug ins eigene Heim.

Vergleichen Sie die Konditionen mehrerer Banken und achten Sie dabei auf **Nebenkosten**, zum Beispiel für die Ermittlung des Beleihungswerts – das ist der Wert Ihrer Immobilie, von dem die Bank die maximale Höhe Ihres Kredits abhängig macht. Bei den Nebenkosten kommt Ihnen die Bank eher entgegen als bei einem Wunsch nach niedrigeren Zinsen.

Auch das **Recht auf Sondertilgung** können Sie oft heraushandeln, wenn die Bank es nicht ohnehin anbietet. Achten Sie außerdem auf eine „Abtretungs-Ausschlussklausel“ im Kreditvertrag, nach der die Bank ihren Darlehensanspruch an jemand anderen gar nicht oder nur verkaufen darf, wenn Sie zustimmen. So schließen Sie aus, was in den letzten Jahren etlichen Kreditnehmern passierte: Ihr Gläubiger war plötzlich nicht mehr die vertraute Bank, sondern eine Finanz-Heuschrecke. Solche Unternehmen sind besonders unnachgiebig, wenn ein Hausfinanzierer einmal in Zahlungsrückstand gerät. Aber auch wer korrekt abzahlt, kann Probleme bekommen, wenn nach fünf, zehn oder 15 Jahren die Zinsbindung ausläuft: Solche Gläubiger bieten dann oft nur eine sehr teure Anschlussfinanzierung – oder sie bieten gar keine, sondern verlangen auf einen Schlag die Restschuld zurück.

In Sachen **Abtretungs-Ausschlussklauseln** verhalten sich die Banken sehr unterschiedlich: Einige nehmen sie gar nicht in ihre Verträge auf, andere nur gegen höheren Zins. Es gibt jedoch auch Institute, die die kundenfreundliche Regelung auf Verlangen oder sogar von sich aus anbieten. Fragen Sie in jedem Fall nach und unterschreiben Sie einen Vertrag ohne solche Klausel nur, wenn das Angebot sonst deutlich besser ist als alle anderen und wenn Sie mindestens 30 Prozent der Immobilien mit Eigenkapital finanzieren und deshalb später im Notfall leichter eine andere Bank finden.