Was beim Immobilienkauf bedacht werden will

3.Teil: Welche Ausgabenhöhe kann ich mir beim Kauf einer Immobilie leisten?

Wer eine Immobilie zur Selbstnutzung kaufen will, steht vor der Frage, wie hoch seine Investition sein darf. Dabei klaffen oft zwischen Wunsch und Wirklichkeit erhebliche Lücken.
Bevor sie anfangen, sich nach einer geeigneten Immobilie umzusehen, sollte vorher kalkuliert werden, bis zu welcher Ausgabenhöhe sie kaufen können. Dazu will ich ihnen ein Schema für den Kauf einer Immobilie als Muster zur Verfügung stellen, das sich auf eine Bestandsimmobilie bezieht.

Zunächst gehen sie von der zurzeit gezahlten Kaltmiete aus. Hinzurechnen können sie 2/3 der monatlichen Sparraten, die sie schon mindestens 3 Jahre durchhalten (oder bei denen sie sicher sind, dass sie diese auch langfristig durchhalten können). Diesen Betrag multiplizieren wir mit 12, um auf einen Betrag zu kommen, der für Zins und Tilgung im Jahr zur Verfügung steht. So ermitteln sie die maximale Darlehenshöhe.
Ausgehend vom derzeitigen Nominalzins für 10 Jahre bei einer 95%-Finanzierung (ca. 4,5 %) kalkuliere ich in der Beratung mit einem Zinspuffer von 0,5 % sowie einer Tilgungsrate von 2 % (die Bank erwartet mindestens 1 % - sie sollten aber daran denken, dass das Zinsniveau gegenwärtig sehr niedrig ist und dass irgendwann umgeschuldet werden muss). Wenn nach 10 Jahren umgeschuldet wird und die Tilgung lag bei nur 1 %, dann stehen noch ca. 85 % des ursprünglichen Darlehensbetrages zur Umschuldung an. Wenn dann der Zins statt bei 4,5 % bei 6,5 % liegt (und das ist noch unterhalb des Durchschnitts der letzten 20 Jahre), kann es schnell in der Haushaltsplanung sehr eng werden.

Angenommen, Sie zahlen 1008,33 € Kaltmiete und sparen monatlich 150 € (davon 2/3 berücksichtigen)., dann stehen für die Monatsbelastung der Annuität (so nennt man die gleichbleibende Rate aus Zins und Tilgung) 1.108,33 € zur Verfügung, aufs Jahr also 13.300 €. Zins + Tilgung erfordern im Beispiel 7 %, so dass die monatliche Belastung für ein Darlehen über 190.000 € bei 1.108,33 € liegt (13.300 dividiert durch 0,07).
Darüber hinaus können sie über das Eigenkapital nachdenken. Vielleicht sind sie versucht, das Eigenkapital dem ermittelten Darlehenswert auf zu addieren – und dann haben sie den möglichen Kaufpreis. Aber wenn sie den Fehler machen, bleiben die sonstigen Kosten unberücksichtigt.
Angenommen, sie haben 50.000 €Eigenkapital und sie kaufen letztlich ein Objekt für 200.000 €, dann sind darüber hinaus noch folgende Ausgaben aus dem Eigenkapital abzudecken.

- 3,5 % Grunderwerbsteuer (manchmal auch drüber, z.B. Berlin) 7.000 €
- 1,7 % Notar-, Gerichts- und sonstige Kaufnebenkosten 3.400 €
- 5,95 %, sofern sie über einen Makler kaufen (regional unterschiedlich)11.900€
- Sofern sie selbst bauen oder bauen lassen, sind noch die Bauzeit- und Bereitstellungszinsen zu ermitteln und zu berücksichtigen (möglichst mit mindestens 3 Monaten Sicherheitspuffer zur eigentlichen Planung)

Bis hierhin wird in der Beratung meist mitgedacht. Aber es fehlen noch die „verdeckten" weiteren Kosten, die oft nicht bedacht werden. Hier nur einige Beispiele (auch die Werte sind beispielhaft zu verstehen – wichtig ist, vorher eine genaue Vorstellungen zu haben und die Preise vor dem endgültigen Kauf auch für diese verdeckten Bereiche festzustellen):

- Die Küche gefällt ihnen nicht – schnell benötigen sie 7.000 € und mehr
- Bodenbelag, Wandfliesen, Wandgestaltung gefallen teilweise nicht – weitere 5.000 €
- Der Umzug muss einkalkuliert werden – 3.000 €
- Kleinanschaffungen nach dem Umzug – nach meiner Erfahrung locker 2.000 € (hier fehlt ein Vorhang, dort ein kleiner Schrank, da ein Accessoire)
- Die Außenanlagen gefallen ihnen nicht – hier muss grundlegend investiert werden.
- Sie planen noch .....

In unserem Beispiel ist das ursprüngliche Eigenkapital nun schon von 50.000 € auf nur noch 10.700 € zusammen geschrumpft. 10.000 € hatten wir von vorneherein in der Finanzierung kalkuliert. Wenn sie also noch ein sehr kleines „Sicherheitspolster" für Autoreparatur, defekte Waschmaschine oder die Klassenfahrt eines Kindes berücksichtigen wollen, dann darf die Immobilie schon keine 200.000 € mehr kosten!

In der „groben" Kalkulation bleibt bewusst unberücksichtigt, dass es verbilligte Kredite z.B. über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder auch Verwandten- oder Arbeitgeberdarlehen geben kann. Diese Größen kalkuliere ich in der Beratung erst dann ein, wenn ein konkretes Objekt finanziert werden soll. Mit der groben Kalkulation halten wir uns noch einige Türen offen, die evtl. ein leicht höheres Ankaufspreisniveau ausgleichen kann. Dann kommt eine „Faustregel", bezogen auf das derzeitige Zinsniveau und den o.g. Tilgungssatz:

- Sinkt die Zinsbelastung monatlich um 60 €, können sie sich ca. 10.000 € mehr Darlehen leisten.
- Steigt die monatlich zur Verfügung stehende Rate um 60 €, können sie sich auch ca. 10.000 €mehr leisten.

Der Wunsch nach einer Immobilie ist verständlich. Mit dem Kauf einer Immobilie ist man aber auch im-mobil. Deshalb sollten die monatlichen Belastungen so kalkuliert sein, dass ein gewohntes Leben auch in der neuen Immobilie einigermaßen möglich bleibt.
Suchen sie deshalb in Ruhe und bedenken sie die Risiken auf der Basis einer möglichst genauen und realistischen Kalkulation.

Rolf Neuhaus, Diplom-Theologe, Diplom-Betriebswirt, Fachwirt für Finanzberatung, Neuhaus-Finanzberatung, 06257 5062190

Rolf Neuhaus
Dipl. Betriebswirt FH
Dipl. Theologe
Fachwirt für Finanzberatung (IHK)
Unabhängiger Finanzberater
Makler

NEUHAUS Finanzberatung

- **Finanzierungen & Verbraucherkredite**
- **Anlageimmobilien & Preisverhandlungen**
- **Investmentfonds & geschlossene Fonds**
- **Sach- & Personenversicherungen**
- **Kapitalanlagen & Bausparen**
- **Betriebliche Altersvorsorge**

Telefon: 06257 - 50 62 190
Telefax: 06257 - 50 62 191
Mobil: 0174 – 3 34 35 36

Adresse: Hähnleiner Str. 61, 64665 Alsbach-Hähnlein
E-Mail: rolf.neuhaus@neuhaus-finanzberatung.de
Internet: www.rolf-neuhaus-finanzberatung.de