

So viel darf das Eigenheim kosten

Warmmiete oder Zins + Tilgung. Wer so rechnet, **wird ein böses Erwachen erleben**. Eine Immobilienfinanzierung muss so solide sein wie Beton. Wer alles genau ausrechnet und alle Kosten von Grunderwerbssteuer über Notarkosten bis zur Zinsbelastung, Rücklagen für Reparaturen usw. einplant, kommt sicher nicht selten zu dem Ergebnis, dass mieten vielleicht doch nicht so schlecht ist.

Checkliste: Das kannst du dir leisten

Am Anfang steht immer ein Kassensturz: Wie sehen meine Finanzen aus? Das Nettoeinkommen allein gibt nämlich noch keinen Anhaltspunkt dafür, wie viel Haus oder Wohnung du dir leisten kannst. Daran musst du denken:

Reserven

Stecke nicht alles Ersparte in die Immobilienfinanzierung. Fällt ein wichtiger Parameter wie Arbeit, Gesundheit oder die Beziehung weg, benötigst du ein Finanzpolster. Und nicht jeder hat für solche Fälle eine reiche Erbtante in petto. Insbesondere Familien sollten ausreichend Reserven schaffen, mindestens fünf Bruttomonatseinkommen.

Budget für Zins und Tilgung

Wer wissen will, wie viel Geld monatlich ins Haus gesteckt werden kann, muss genau wissen, wie viel Geld jeden Monat übrig bleibt. Überprüfe daher die Kontoauszüge der letzten Monate und rechne haarklein nach, wie hoch deine Ausgaben sind.

Rechne konservativ

„Kein Problem, für ein schönes Haus sparen wir halt am Urlaub und anderen Freizeitausgaben“. Das ist leicht gesagt – klappt aber bei den wenigsten. Kalkuliere daher nicht auf Kante.

Verkaufen nur mit Verlust

Wenn's hart auf hart kommt, lässt sich eine Immobilie nicht so schnell ohne Verlust wieder verkaufen. Selbst wenn die Preise leicht anziehen, ist zumindest das Geld, was du für Grunderwerbssteuer, Notar und Grundbuchamt bezahlt hast, auf jeden Fall weg.

Budget-Rechner

Finanzierungs-Rechner im Internet (siehe unten) sind praktisch. Aber sie sind in der Regel eher optimistisch konzipiert. Sie bieten nur einen Überblick über die Basiskosten, beziehen aber meist nicht alle Posten mit ein.

Vergleichspreise ermitteln

Schaue regelmäßig auf Portalen wie Immoscout24.de und Immonet.de nach aktuellen Angeboten. So bekommst du ein Gefühl für den aktuellen Markt. Am besten richtest du dir zudem einen Alarm ein, der dich per E-Mail über neue Inserate informiert.

Bodenrichtwert

Jedes Bundesland bietet einen Internetdienst, mit dem sich einfach und schnell der Bodenrichtwert eines Grundstücks ermitteln lässt. So kannst du beim Kauf eines Hauses leicht ausrechnen, was der Verkäufer für Grundstück und Immobilie verlangt. In den meisten Ländern sind die Dienste kostenlos.

Infrastruktur

Nicht umsonst heißt es „Lage, Lage, Lage“. Das betrifft nicht nur die Entwicklung der Stadt/Gemeinde selbst, sondern auch die der unmittelbaren Umgebung. Überprüfe daher, ob in der Gegend neue Straßen, Bauten oder andere Projekte geplant sind.

Baulasten

Im Baulastenverzeichnis findest du Einträge, die zum Beispiel die Einschränkungen der Bebaubarkeit des Grundstücks betreffen. Diese Informationen sind immens wichtig, wenn du bei einem Haus etwa einen An- oder Umbau planst.

Maximaler Kaufpreis

Behalte im Hinterkopf, dass [Banken](#) und Vermittler ein Interesse daran haben, dir einen [Kredit](#) anzudrehen. So rechnen sie dir gerne vor, dass du problemlos auch einen hohen Kaufpreis stemmen kannst.

Laufzeit

Je länger die Laufzeit, desto höher die Zinsen. 15 Jahre laufende Darlehen bieten meist einen guten Kompromiss zwischen Sicherheit und Chance. Hier kannst du zudem nach zehn Jahren das Darlehen ohne Vorfälligkeitsentschädigung kündigen und hast fünf Jahre Zeit für einen Neuabschluss.

Tilgung

Wie hoch der Tilgungssatz konkret sein sollte, ergibt sich aus dem Zeitraum, in dem du das Darlehen abbezahlen möchtest. In der Regel sollte dies spätestens bei Eintritt in den Ruhestand der Fall sein. Je kürzer also die Zeit bis zum Renteneintritt, desto höher solltest du tilgen.

Bank

Vergleichen lohnt. Nutze Vermittler wie [Interhyp.de](https://www.interhyp.de) und frage auch bei lokalen Kreditmaklern nach. Konfrontiere andere Anbieter mit günstigeren Konkurrenzangeboten. Oft ziehen die dann nach und locken gar mit noch besseren Konditionen.

Effektivzins

Der Effektivzins soll neben dem Nominalzinssatz auch Gebühren und alle anderen Kosten in einer Zahl abbilden. Doch auch hier musst du genau hinschauen. Denn einige Anbieter wälzen etwa die Kosten für die Erstellung eines Wertgutachtens auf die Kunden ab.

Eigenkapital

Ganz ohne Eigenkapital geht es kaum. Für sogenannte 100-Prozent-Finanzierungen sind nicht nur [höhere Zinssätze](#) fällig. Daher gilt: Mindestens 25 Prozent der Kaufsumme solltest du bereits angespart haben.

Förderung

Der Staat unterstützt dich mitunter beim Hauskauf. Die [KfW-Bank](#) führt auf ihrer Seite die Anforderungen für Neubauten und Bestandsimmobilien ausführlich auf. Und wenn du bereits einen Riester-Vertrag hast, kannst du bis zu 100 Prozent des angesparten Vermögens einsetzen.

Verhandeln

Auch wenn's hierzulande untypisch ist. Beim Immobilienkauf solltest du unbedingt knallhart verhandeln. Gerade wenn ein Objekt schon länger auf dem Markt ist, bist du in einer guten Verhandlungsposition. Zu verlieren hast du nichts.

Die besten Internet-Rechner

Auf den Seiten von test.de findest du diverse **praktische Rechner rund um Immobilien und Hauskauf**. Etwa ob du beim Kauf einer Immobilie günstiger als mit Miete fährst, wie du mit Eigenkapital Zinsen sparst oder wie teuer das Haus maximal sein darf.

Wenn's schneller und nicht ganz so kompliziert sein soll, sind auch die Rechner von [Interhyp](https://www.interhyp.de) eine Empfehlung wert. Vorsicht: Die Rechner erlauben nur in der Regel einen **groben Überblick und ersetzen keine ausführliche Beratung**.