

Wieviel Haus kann ich mir leisten?



Wieviel Haus kann ich mir leisten?

1. Einleitung

Hallo!

Dieses Dokument ist dein Leitfaden zur Verwendung einer Excel-basierten Berechnungsmethode.

Sie hilft dir, dein maximales Budget für den Kauf einer Immobilie zu ermitteln.

Die Frage, wie viel Haus du dir leisten kannst, hängt von verschiedenen finanziellen Faktoren ab.

Dieser Leitfaden gibt dir einen Überblick, wie du diese Entscheidung effektiv treffen kannst.

2. Anleitung zur Erstellung deines Haushaltsplans (linke Spalte der Excel-Tabelle) siehe Seite 6

1. Monatliche Einkünfte:

- * Beginne mit deinem monatlichen Netto-Einkommen.
- * Berücksichtige alle regelmäßigen Einkommensquellen, einschließlich Gehalt, Boni und andere Einnahmen.
- * Trage dein Netto-Einkommen in der Excel-Tabelle im Bereich "Lohn/Gehalt" ein. Gib ggf. das Netto-Einkommen deines Partners darunter ein.

2. Verfügbares Eigenkapital:

- * Überlege, wie viel Eigenkapital du für den Kauf eines Hauses einsetzen kannst.
- * Dies kann aus Ersparnissen oder dem Verkauf von Vermögenswerten stammen.
- * Trage dein verfügbares Eigenkapital in der Excel-Tabelle im Bereich "Sparanlagen" ein.

3. Monatliche Ausgaben:

- * Erfasse alle deine regelmäßigen Ausgaben.
- * Unterteile sie in die folgenden Kategorien (diese sind auch in der Excel-Tabelle vorgegeben):
 - * **Wohnen:** Miete, Nebenkosten (Strom, Wasser, Heizung), etc.
 - * **Lebenshaltung:** Lebensmittel, Kleidung, etc.
 - * **Mobilität:** Autokosten, öffentliche Verkehrsmittel, etc.
 - * **Sonstiges:** Versicherungen, Freizeit, etc.
- * Trage deine Ausgaben in der Excel-Tabelle in den entsprechenden Spalten ein.

4. Bestehende Verbindlichkeiten:

- * Berücksichtige alle deine laufenden Zahlungsverpflichtungen.
- * Dazu gehören z.B. Autokredite, Studienkredite und Kreditkartenschulden.
- * Diese Verbindlichkeiten beeinflussen deine Kreditwürdigkeit und die Höhe des Darlehens, das du aufnehmen kannst.
- * Trage deine Verbindlichkeiten in der Excel-Tabelle in den entsprechenden Spalten ein.

5. Nebenkosten des Hauskaufs:

- * Plane die einmaligen Erwerbsnebenkosten des Hauskaufs ein.
- * Dazu gehören:
 - * Notar- und Grundbuchkosten
 - * Grunderwerbsteuer
 - * Ggf. Maklergebühren
- * Diese Kosten werden in der rechten Spalte der Excel-Tabelle berücksichtigt.

3. Berechnung deines verfügbaren Budgets

Die Excel-Tabelle berechnet dein frei verfügbares Einkommen.

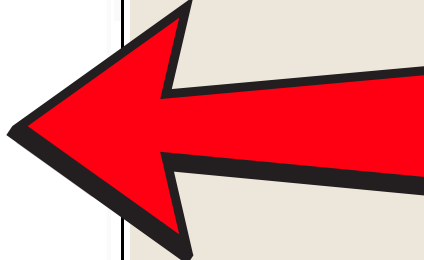
Sie subtrahiert von deinem monatlichen Netto-Einkommen alle deine regelmäßigen Ausgaben.

In einer separaten Zeile wird das frei verfügbare Einkommen nach dem Wegfall der Mietzahlung berechnet.

Dies ist relevant für die Berechnung in Variante 1 (siehe Abschnitt 4.4).


Haftpflicht	7,50 €	
Wohngebäude		
Kfz	59,98 €	
Autobahndub/Rechtsschutz	25,00 €	
Risiko-/Lebens-/Rentenversicherungen	200,00 €	
BU Person 1	65,00 €	
BU Person 2	65,00 €	
priv. Krankenversicherung	150,00 €	
Krankenzusatzversicherung	50,00 €	
Sparanlagen		
Girokonto 1		Guthaben 1.200,00 €
Girokonto 2		2.800,00 €
Sparbuch/ Bausparguthaben o.ä.	200,00 €	15.000,00 €
Wertpapiere		
Guthaben gesamt		19.000,00 €
Verbindlichkeiten		
Kredit 1	250,00 €	Restschuld 5.000,00 €
Kredit 2		
Privatdarlehen		
Ausgaben insgesamt	4.088,48 €	5.000,00 €
Eigenkapital gesamt		14.000,00 €
Einkünfte		
Lohn/ Gehalt Person 1	1.500,00 €	
Lohn/ Gehalt Person 2	2.353,00 €	
Unterhalt		
Kindergeld	765,00 €	
Einkünfte insgesamt	4.618,00 €	
Monatlich frei verfügbar	629,52 €	
Miete fällt weg nach Kauf	1.334,57 €	

* lt. Ihren Angaben



5. Anleitung zur Ermittlung des maximalen Kaufpreises (rechte Spalte der Excel-Tabelle)

Wieviel Haus kann ich mir leisten?	
max. Laufzeit Kredit (Abzahlung spät. bis zum Renteneintritt)	49 Jahre
67 Jahre - dein Alter	



1. Maximale Darlehenslaufzeit

- * Berechne 67 minus dein aktuelles Alter und gib den Wert in der Excel-Tabelle ein.
- * Das ist dann die in der Tabelle hinterlegte maximale Darlehenslaufzeit bis zu deinem Renteneintritt (angenommen: 67 Jahre).

2. Kaufnebenkosten:

- * **Grunderwerbsteuer:**
 - * Wähle dein Bundesland im Kommentar der Excel-Tabelle aus.
 - * Übernehme den entsprechenden Grunderwerbsteuersatz
- * **Maklerkosten:**
 - * Überlege, ob du einen Makler beauftragst hast oder ob die Immobilie von einem Makler angeboten wird.
 - * In Deutschland teilen sich in der Regel Käufer und Verkäufer die Maklerprovision.
 - * Es gibt aber auch Ausnahmen, wo nur eine Partei die Kosten trägt.
 - * Die übliche Maklerprovision in Deutschland liegt zwischen 1% und 4,00% des Kaufpreises.
 - * Wähle in der Excel-Tabelle den für deine Region üblichen Prozentsatz oder den deutschlandweiten Durchschnitt von 3,57% aus.

3. Modernisierungskosten:

- * Schätze die Kosten für eventuell notwendige oder geplante Modernisierungsarbeiten.
- * Diese Kosten können je nach Zustand der Immobilie zwischen 15% und 45% des Kaufpreises liegen.
- * Gib den geschätzten Prozentsatz in der Excel-Tabelle ein.

4. Varianten der Berechnung:

- * Die Excel-Tabelle zeigt zwei Varianten der Berechnung an:
 - * **Variante 1 (1.V): Selbstnutzung**
 - * Diese Variante geht davon aus, dass du nach dem Kauf in die Immobilie einziehst und die bisherige Miete sparst.
 - * Die Tabelle zeigt dir dein maximales Finanzierungsbudget (inkl. aller Nebenkosten) und den daraus resultierenden maximalen Kaufpreis der Immobilie an.
 - * **Variante 2 (2.V): Kapitalanlage**
 - * Diese Variante geht davon aus, dass du die Immobilie als Kapitalanlage erwirbst und deine bisherige Miete weiterhin zahlst.
 - * Auch hier zeigt dir die Tabelle dein maximales Finanzierungsbudget und den maximalen Kaufpreis an.
 - * **Wichtig:** Der maximal mögliche Kaufpreis ist in Variante 2 in der Regel niedriger, da die laufende Mietzahlung deine monatliche finanzielle Belastung erhöht.

* **Hinweis:** Die Excel-Tabelle berücksichtigt *nicht* den Einfluss des Zinssatzes auf die monatliche Rate. Dieser ist ein entscheidender Faktor für die tatsächliche Finanzierbarkeit und sollte in einer separaten, auf dich persönlich zugeschnittenen Beratung berücksichtigt werden.

5. Schlusswort

Ich hoffe, dieser Leitfaden hilft dir, dein Budget für den Immobilienkauf besser einzuschätzen.

Für eine individuelle und kostenfreie Beratung stehe ich dir gerne zur Verfügung!

Sandra Förster
Weinbergstr. 1
07407 Rudolstadt/Thür.
(03672) 488 51 60

(0160) 94 80 16 82
info@optimum-finanzdesign.de
<https://optimum-finanzdesign.de/Kontakt/>



Anlage 1

Haushaltsplan

Monatlich	
Wohnwirtschaftliche Ausgaben	
Miete	800,00 €
Strom	80,00 €
Gas/Heizung	120,00 €
Abfallgebühren	19,28 €
Rundfunkgebühren/Zulagen	25,00 €
Antenne/Sky/Netflix etc.	20,00 €
Wirtschaftliche Ausgaben	
Telefon + Handy	80,00 €
Benzin/Bus/Bahn	150,00 €
KFZ Steuer(2000)	16,67 €
Arzt/Medizin	20,00 €
Hobbys/Bücher/CD's /DVD's	20,00 €
Ansprüche für Urlaub	375,00 €
Kinder/ Schule/ Hort	250,00 €
Lebenshaltungskosten (z. B. Lebensmittel, Kosmetik, Kleidung, Tabak, Neuanschaffungen, Feiern, Friseur)	800,00 €
	200,00 €
Versicherungen	
Unfall	30,00 €
Hausrat incl. Glas	15,00 €
Haftpflicht	7,50 €
Wohngebäude	€
Kfz	59,98 €
Automobil dieb/Rechtsschutz	25,00 €
Risiko-/Lebens-/Rentenversicherungen	200,00 €
BU Person 1	65,00 €
BU Person 2	55,00 €
priv. Krankenversicherung	150,00 €
Krankenzusatzversicherung	50,00 €
Sparanlagen	
Girokonto 1	€ 1.200,00 €
Girokonto 2	€ 2.800,00 €
Sparbuch/ Bausparguthaben o.Ä.	€ 200,00 €
Wertpapiere	€
Guthaben gesamt	18.000,00 €
Verbindlichkeiten	
Kredit 1	€ 250,00 €
Kredit 2	€
Privatdarlehen	€
Ausgaben insgesamt	4.083,48 €
Eigenkapital gesamt	14.000,00 €
Einkünfte	
Lohn/ Gehalt Person 1	1.500,00 €
Lohn/ Gehalt Person 2	2.353,00 €
Unterhalt	€
Kindergeld	765,00 €
Einkünfte insgesamt	4.618,00 €
Monatlich frei verfügbar	
	534,57 €
Miete mit weg nach Kauf	1.334,57 €

Wieviel Haus kann ich mir leisten?

max. Laufzeit Kredit (Abzahlung spät bis zum Renteneintritt) 49 Jahre
67 Jahre- dein Alter

Maximales Gesamtbudget für meine Finanzierung

Maximaler Kaufpreis für meine Immobilie

770.727,16 €

479.750,42 €

Notar- und Grundbuchkosten	Grunderwerbssteuer	Maklerkosten	Modernisierungskosten <small>zwischen 15%-45% vom Kaufpreis je nach Immobilien-Alder 15 J. oder 050</small>	Reserve
3% 19.268,18 €	3,50% 26.975,45 €	3,57% 27.514,96 €	25% 192.681,79 €	5% 38.536,36 €

Maximales Gesamtbudget für meine Finanzierung zusätzl. zur Miete

Maximaler Kaufpreis für meine Immobilie bei weiterer Mietzahlung

300.327,16 €

180.471,34 €

Notar- und Grundbuchkosten	Grunderwerbssteuer	Maklerkosten	Modernisierungskosten <small>zwischen 15%-45% vom Kaufpreis je nach Immobilien-Alder 15 J. oder 050</small>	Reserve
3% 7.508,18 €	3,50% 10.511,45 €	3,57% 10.721,68 €	30% 90.098,15 €	5% 15.016,36 €

* lt. Ihren Angaben

Anlage 2

Wieviel Haus kann ich mir leisten?

max. Laufzeit Kredit (Abzahlung spät bis zum Renteneintritt)
67 Jahre- dein Alter

49 Jahre

1.V
→

Maximales Gesamtbudget für meine Finanzierung
Maximaler Kaufpreis für meine Immobilie

770.727,16 €
479.750,42 €

Notar-und Grundbuchkosten

3%
19.268,18 €

Grunderwerbssteuer

3,50%
26.975,45 €

Maklerkosten

3,57%
27.514,96 €

Modernisierungskosten

zwischen 15%-45% vom Kaufpreis
je nach Immobilien-Alter 15 J. oder Ü50
25%
192.681,79 €

Reserve

5%
38.536,36 €

Maximales Gesamtbudget für meine Finanzierung zusätzl. zur Miete
Maximaler Kaufpreis für meine Immobilie bei weiterer Mietzahlung

300.327,16 €
180.471,34 €

← 2.V

Notar-und Grundbuchkosten

3%
7.508,18 €

Grunderwerbssteuer

3,50%
10.511,45 €

Maklerkosten

3,57%
10.721,68 €

Modernisierungskosten

zwischen 15%-45% vom Kaufpreis
je nach Immobilien-Alter 15 J. oder Ü50
30%
90.098,15 €

Reserve

5%
15.016,36 €