

Arbeitshilfe

“Wie hoch ist mein Kreditbedarf und welchen Kreditbetrag kann ich höchstens finanzieren?“

Ausdrucken und händisch bearbeiten...

Mehr Erfolg beim Hausbau!



Ihr Wilfried Ritter

Autor, Herausgeber
& Produktentwickler

FinanzCheck

„Wie hoch ist mein Kreditbedarf und welchen Kreditbetrag kann ich höchstens finanzieren?“

Wie hoch der Kreditbetrag für die Finanzierung Ihres gesamten Hausbau-Projektes höchstens sein darf, hängt vor allem von 2 Faktoren ab: Von Ihren **Eigenmitteln** und von Ihrem **Familieneinkommen**. Dazu folgende Faustregel:

1. Ihr **Eigenmittelanteil** sollte mindestens **25%** betragen.
2. Für Ihre **Kreditrate** sollten Sie maximal **1 Drittel Ihres Familieneinkommens** aufwenden.

Damit Sie nun berechnen können, wie viel Kredit Sie beantragen dürfen, müssen Sie zuerst wissen, wie viel Ihr geplantes Haus **insgesamt** kosten darf. Nicht kosten wird, sondern kosten darf. Kennen Sie Ihre maximal möglichen Gesamt-Projektkosten schon? Egal, Sie sollten in jedem Fall diese folgende überschlagsmäßige Berechnung anstellen. Damit wird Ihre eigene Einschätzung entweder bestätigt oder Sie wissen dann, was Sie sich persönlich leisten dürfen. Das angeführte „Beispiel“ ist lediglich ein unverbindliches Zahlenbeispiel zu Ihrer besseren Orientierung.

Ihre Ausgangslage	Beispiel	Ihre Beträge in EUR
Zur Verfügung stehende Eigenmittel : (Inkl. Lebensversicherungen, Bausparer und dgl.)	80.000,--	
Ihre (vorerst) maximalen Gesamtausgaben für Ihr Traumhaus berechnen Sie so: Eigenmittel mal 4 gerechnet ergibt:	320.000,--	
Ihr monatliches Netto-Familieneinkommen	3.600,--	
Ihre maximale monatliche Kreditrate berechnen Sie so: 1 Drittel Ihres Familieneinkommens ergibt:	1.200,--	

Mit diesen Basisdaten berechnen wir nun gemeinsam Ihre finanziellen Möglichkeiten.

Ihre max. Gesamtkosten	Beispiel	Ihre Beträge in EUR
Ihre oben berechneten maximalen Gesamtausgaben für Ihr Traumhaus mit allem „Drum und Dran“:	320.000,---	
Ihre mögliche Landes-„Bauförderung“ (Erkundigen Sie sich bei den zuständigen Stellen, mit welcher Förderung für Ihren Hausbau Sie rechnen können)	40.000,--	
Ihre tatsächlichen maximalen Gesamt-Projektkosten:	360.000,--	

Ihr Kreditbedarf	Beispiel	Ihre Beträge in EUR
Ihre oben berechneten tatsächlichen maximalen Gesamtprojektkosten:	360.000,---	
Abzüglich Ihrer verfügbaren Eigenmittel:	- 80.000,--	
Abzüglich Ihrer zu erwartenden Fördergelder:	- 40.000,--	
Ihr Kreditbedarf:	240.000,--	

Sie müssen nun die Gegenprobe machen. Das heißt, Sie müssen prüfen, ob Sie den errechneten Kreditbedarf mit einem Drittel Ihres Familieneinkommens finanzieren können.

Verwenden Sie dazu den Volltilgungsrechner auf meiner Website und berechnen Sie zuerst einmal überschlagsmäßig, wie hoch Ihre monatliche Belastung bei einer Kreditlaufzeit von 30 Jahren sein wird.

Wenn Sie schon älter sind oder früher mit der Rückzahlung des Kredits fertig sein wollen, passen Sie die Laufzeit einfach Ihren persönlichen Verhältnissen an.

◆ [Hier klicken zum Volltilgungsrechner auf meiner Website](#)

Geben Sie in den Volltilgungsrechner die "**Eckdaten des Darlehens**" wie folgt ein:

- Darlehensbetrag: Ihr errechneter Kreditbedarf (z.B. 240.000,--)
- Auszahlungsdatum: Beliebige Datum in nächster Zeit (z.B. 01.01.2022)
- Häufigkeit der Rückzahlung: monatlich
- Gebundener Sollzinssatz: z.B. 1,0%
- Vollständige Rückzahlung bis: Geben Sie hier z.B: 30 Jahre nach dem Auszahlungsdatum ein (z.B. 31.12.2051)
- Sondertilgung: Nein

Bei unserem Zahlenbeispiel kommt bei einem angenommenen Zinssatz von 1 % eine monatliche Kredit- bzw. Darlehensrate in Höhe von rund 772,-- EUR heraus. Das wäre optimal, weil dieser Betrag niedriger ist als ein Drittel Ihres angenommenen Familieneinkommens (z.B. 1.200 EUR).

Wichtig: Wenn die Kreditrate höher ist als 1/3 Ihres Familieneinkommens ist, reduzieren Sie den Darlehensbetrag nach Ihren persönlichen Bedürfnissen so lange, bis die monatliche Darlehensrate einem Drittel Ihres Familieneinkommens entspricht.

Ist das der Fall, wissen Sie nun genau, wie viel Kredit Sie sich leisten können.

Ein großes **ABER:**

Sie wissen jetzt noch nicht, wie hoch die reinen Hausbau-Kosten sein dürfen. Sie wissen also nicht, wie viel NUR Ihr Haus alleine kosten darf. Das ist jener Betrag, den Sie für ein **bezugsfertiges und damit bewohnbares Haus** an den Baumeister, Bauträger, Fertighausanbieter oder Totalunternehmer maximal bezahlen dürfen.

Damit Sie wissen, wie viel das Haus selbst maximal kosten darf, müssen daher von den Gesamt-Projektkosten noch alle jene Kosten abgezogen werden, die nicht das Haus selbst betreffen.

Beenden wir daher nun Ihre persönliche Finanzierungsberechnung...

Ihre reinen Hausbau-Kosten	Beispiel	Ihre Beträge in EUR
Ihre weiter oben schon berechneten tatsächlichen maximalen Gesamt-Projektkosten:	360.000,--	
Abzüglich 10% Nebenkosten: (für z.B. Verträge, Anschlussgebühren, Steuern etc.)	-36.000,--	
Abzüglich Kosten für Einrichtung Ihres neuen Hauses: (z.B. Küche, Kinderzimmer etc.)	-30.000,--	
Abzüglich Grundstückskosten. (Nur wenn Sie das Grundstück unabhängig vom Haus kaufen)	-60.000,--	
Ihre maximalen Hausbau-Kosten:	234.000,--	

Die berechneten maximalen Hausbau-Kosten sind jene Kosten, die sie maximal für die Errichtung Ihres bezugsfertigen Hauses ausgeben dürfen. Wenn das Ergebnis dieser soeben durchgeführten Berechnung mit Ihrer Selbsteinschätzung übereinstimmt: **Gratulation.**

Ist das nicht der Fall, können Sie ab jetzt Ihr Projekt „Eigenes Haus“ beruhigt angehen, weil Sie nun ganz genau wissen, wo Ihre finanziellen Grenzen liegen - und das wiederum ist der allerwichtigste Schritt auf Ihrem **erfolgreichen** Weg zum eigenen Haus.