



Finanzcheck - Kostenrahmen-ermittlung für Bauvorhaben

Wer ein Neubauvorhaben in Angriff nimmt, hat zunächst die Frage nach dem sich aus den persönlichen Verhältnissen ergebenden Kostenrahmen zu beantworten. Dabei ist vor allem die Entscheidung zu treffen, welcher Teil des nachhaltig verfügbaren Nettoeinkommens künftig für Zins- und Tilgungsleistungen aufgenommenen Baudarlehen eingesetzt werden kann. Banken gehen üblicherweise davon aus, dass wenigstens 40% der nachhaltigen monatlichen Einkünfte der Antragsteller für den nor-

malen Lebensunterhalt unangetastet bleiben müssen. Als Mindestanforderung gelten aber in der Regel folgende monatliche Haushaltspauschalen: Alleinstehende 700 €, Verheiratete 900 €, für jede weitere unterhaltsberechtigten Person 200 €. Von Bank zu Bank kann es da durchaus Abweichungen geben. Bedacht sein will auch, dass für das Objekt nach Fertigstellung und Bezug Betriebskosten anfallen. Diese sind abhängig von der Größe des Hauses und der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen.

Als pauschalen Ansatz sollte man einen monatlichen Betrag von 2,00 € bis 2,50 € je m² Wohnfläche des Hauses wählen. Unter Berücksichtigung der üblichen Bankanforderungen muss letztlich jeder seine eigene „Schmerzgrenze“ finden. Wer dabei seinen bisherigen Lebensstandard nicht einschränken will, kann da auch so herangehen: Der Aufwand für Zins und Tilgung des Darlehens soll der derzeit zu zahlenden Miete entsprechen, zuzüglich der bisherigen über einen längeren Zeitraum erbrachten monatlichen Sparleistungen.

So kann der Finanzierungsrahmen selbst abgesteckt werden.

1. Welcher Teil des nachhaltig verfügbaren Nettoeinkommens (kann) soll für das Vorhaben monatlich eingesetzt werden?

Beispiel: 1.200,00 €

2. Welche Betriebskosten müssen für das Haus kalkuliert werden?

Beispiel: 110 m² Wohnfl. x 2,00 € = 220,00 €

3. Welcher Betrag verbleibt für die monatliche Zins- und Tilgungsrate?

Beispiel: 1.200,00 € minus 220,00 € = 980,00 €

4. Wie hoch ist der Kredit, der dieser Zins- und Tilgungsrate entspricht?

Formel:

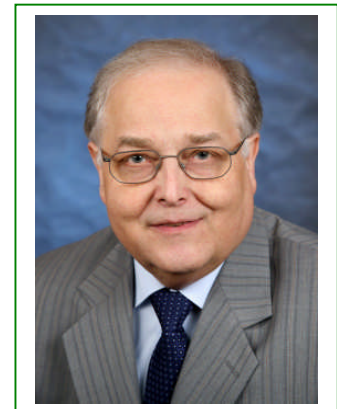
$$\frac{\text{Monatliche Rate} \times 12 \times 100}{(\text{Sollzinssatz in \% p.a.} + \text{Tilgung in \% p.a.})} = \text{Kreditbetrag}$$

Beispiel:

$$\frac{980 \text{ €} \times 12 \times 100}{5,0 + 1,0^*} = 196.000,00 \text{ €}$$

5. Wie hoch ist der Gesamtkostenrahmen?

Ermittelter Kreditbetrag im Beispiel	196.000,00 €
Geplanter Barmiteileinsatz (angenommen)	40.000,00 €
Wert des bereits vorhandenen bezahlten Grundstückes (angenommen)	0,00 €
Kostenrahmen	236.000,00 €



Realistisch kalkulierte Eigenleistungen (als Ersatz für Lohn) können den Kostenrahmen erhöhen.

* hier jeweils aktuellen Sollzins und gewünschten Tilgungssatz präzisieren