

Ihr Ratgeber rund um die Baufinanzierung



Wie viel Haus kann ich mir leisten?

Wie viel Haus kann ich mir leisten? – Ihr Weg zur realistischen Finanzplanung

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

herzlich willkommen! Sich mit dem Thema Baufinanzierung zu beschäftigen, ist ein bedeutender Schritt – oft genauso spannend wie der Immobilienkauf selbst. Dieses E-Book begleitet Sie dabei, die wichtigsten Grundlagen zu verstehen, finanzielle Entscheidungen realistisch einzuordnen und typische Stolperfallen zu vermeiden.

Bitte beachten Sie: Die in diesem E-Book bereitgestellten Inhalte sind allgemeiner Natur und dienen ausschließlich der Orientierung. Sie ersetzen keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung. Trotz sorgfältiger Erstellung können wir keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der Informationen übernehmen. Wichtige Entscheidungen sollten stets mit qualifizierten Fachleuten besprochen werden.

Dieses E-Book soll Ihnen als praktischer Leitfaden dienen – für mehr Sicherheit, Klarheit und Struktur auf dem Weg zu einer fundierten Finanzierungsentscheidung, unabhängig davon, an welchem Punkt Ihrer Planung Sie sich gerade befinden.

Herzliche Grüße

A handwritten signature in blue ink, reading "C. Eckermann".

Christian Eckermann
Geschäftsführer der CE-Baufinanz GmbH



CE-Baufinanz GmbH

Boschstraße 23a | 22761 Hamburg | Telefon: 040.284 772 60 | E-Mail: info@ce-baufinanz.de | www.ce-baufinanz.de

Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: DE 65 2004 0000 0407 4118 00 | BIC: COBADE33XXX
Amtsgericht Hamburg | HRB 133398 | Steuernummer: 41/710/07491 | Geschäftsführer: Christian Eckermann

Warum finanzielle Planung so entscheidend ist

Wer ein Haus kauft, muss nicht nur die Immobilie im Blick haben, sondern vor allem die eigene finanzielle Realität. Eine durchdachte Finanzplanung signalisiert nicht nur Ihnen selbst Sicherheit, sondern zeigt auch Banken und Finanzierern: „Dieser Kunde weiß, was er sich leisten kann.“

Die wichtigsten Schritte auf einen Blick

Einnahmen und Ausgaben analysieren

- Monatliches Nettoeinkommen: Alles, was regelmäßig auf Ihrem Konto landet.
- Fixkosten: Versicherungen, Kredite, Unterhalt.
- Variable Kosten: Lebensmittel, Freizeit, Hobbys, Sparraten.

Merksatz: Alles, was übrig bleibt, ist die potenzielle Rate für Ihr Eigenheim.

Praxisbeispiel:

Nettoeinkommen: 4.000 €

Fixkosten: 1.500 €

Variable Kosten: 800 €

→ **Potenzielle monatliche Rate: 1.700 €**

Eigenkapital und Kaufnebenkosten berücksichtigen

- Eigenkapital: Mindestens 10 % des Kaufpreises empfohlen.
- Kaufnebenkosten:
 - Grunderwerbsteuer: 3,5–6,5 %
 - Notar & Grundbuch: ca. 1,5 %
 - Makler (falls vorhanden): 3–6 %

Praxisbeispiel:

Hauspreis: 400.000 €

Eigenkapital: 40.000 € (10% des Kaufpreises)



CE-Baufinanz GmbH

Boschstraße 23a | 22761 Hamburg | Telefon: 040.284 772 60 | E-Mail: info@ce-baufinanz.de | www.ce-baufinanz.de

Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: DE 65 2004 0000 0407 4118 00 | BIC: COBADE33XXX

Amtsgericht Hamburg | HRB 133398 | Steuernummer: 41/710/07491 | Geschäftsführer: Christian Eckermann

Nebenkosten: ca. 20.000 € (3,5% Grunderwerbsteuer + 1,5% Notar und Grundbuch)

→ Finanzierungsbedarf: 380.000 €

Finanzierungsfähigkeit prüfen

Mit Ihrer maximalen Monatsrate und dem Finanzierungsbedarf lässt sich ermitteln, welches Haus Sie sich leisten können.

Formel zur groben Orientierung:

$$K = \frac{R \times 12 \times 100}{Z + T}$$

- R = monatliche Rate in Euro
- $Z + T$ = Zinssatz + Tilgung in Prozent (z. B. 3 % + 2 % = 5)
- K = maximal mögliche Darlehenssumme in Euro

Praxisbeispiel:

Max. Rate: 1.700 €

Zins + Tilgung: 3 %

→ Finanzierungsvolumen ≈ 680.000 €

Drei wertvolle Tipps, die Ihre Finanzplanung erleichtern

Tipp 1: Realistisch bleiben

Kalkulieren Sie konservativ: Puffer für Reparaturen, Rücklagen und Lebensqualität lassen Sie stressfrei wohnen.

Tipp 2: Alle Kosten einplanen

Vergessen Sie keine Nebenkosten: Grunderwerbsteuer, Notar, Makler, Einrichtung, Renovierung.

Tipp 3: Frühzeitig prüfen

Starten Sie Ihre Finanzplanung vor der Haussuche. Wer weiß, welche Summe realistisch ist, trifft bessere Kaufentscheidungen.



CE-Baufinanz GmbH

Boschstraße 23a | 22761 Hamburg | Telefon: 040.284 772 60 | E-Mail: info@ce-baufinanz.de | www.ce-baufinanz.de

Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: DE 65 2004 0000 0407 4118 00 | BIC: COBADE33XXX

Amtsgericht Hamburg | HRB 133398 | Steuernummer: 41/710/07491 | Geschäftsführer: Christian Eckermann

Häufige Stolperfallen – und wie Sie sie vermeiden

1. Zu hohe Eigenheimträume: Überdimensionierte Häuser belasten das Budget unnötig.
2. Nebenkosten unterschätzen: Banken prüfen alle Kosten – unvollständige Planung verzögert die Finanzierung.
3. Keine Puffer: Reparaturen, Möbel, Umzugskosten – ohne Rücklagen drohen finanzielle Engpässe.
4. Nur auf Zinsen schauen: Tilgung und Laufzeit entscheiden über die Monatsrate, nicht nur der Zinssatz.

Fazit: Wissen ist Macht

Eine realistische Finanzplanung ist Ihr Türöffner zu einem entspannten Hauskauf. Wer Einkommen, Ausgaben, Eigenkapital und Nebenkosten kennt, trifft kluge Entscheidungen, spart Zeit und vermeidet Überraschungen.

Kurz gesagt:

- Realistische Analyse = stressfreier Hauskauf
- Puffer & Nebenkosten = sichere Finanzierung
- Frühzeitige Planung = mehr Optionen



CE-Baufinanz GmbH

Boschstraße 23a | 22761 Hamburg | Telefon: 040.284 772 60 | E-Mail: info@ce-baufinanz.de | www.ce-baufinanz.de

Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: DE 65 2004 0000 0407 4118 00 | BIC: COBADE33XXX
Amtsgericht Hamburg | HRB 133398 | Steuernummer: 41/710/07491 | Geschäftsführer: Christian Eckermann