

# Die Leistbarkeit von Immobilien

Drei Rechenbeispiele zum Verbraucher-Webinar am 20.03.2024

Beispiel:  
Eigentumswohnung  
Kaufpreis 175.000,- EUR  
Zzgl. NK  
EK: 15 % = 46.500  
Monatliche Belastung: 558,- EUR

Kaufpreis:	175000	€
Kaufnebenkosten:	11.57	%
Zinssatz:	3,5	%
Tilgungssatz:	1	%
Einkommen:	42000	€
	<input type="radio"/> im Monat	<input checked="" type="radio"/> im Jahr
Eigenkapital:	15	%
	<input checked="" type="radio"/> in Prozent vom Kaufpreis	<input type="radio"/> in Euro

Die Ergebnisse sollen keine ausführliche Fina

**Berechnen**

### Ergebnisse

Gesamtkosten:	195247	€
Eigenkapital:	46497	€
Kredithöhe:	148750	€
Kreditbelastung pro Monat:	558	€
Anteil Kreditbelastung am Einkommen:	15,9	%
Rückzahlungsdauer des Kredits:	43,0	

Gleiches Beispiel:  
Eigentumswohnung  
Kaufpreis 175.000,- EUR  
Zzgl. NK  
EK: 20 % = 55.300  
Monatliche Belastung: 525,- EUR

Kaufpreis:	175000	€
Kaufnebenkosten:	11.57	%
Zinssatz:	3,5	%
Tilgungssatz:	1	%
Einkommen:	42000	€
	<input type="radio"/> im Monat	<input checked="" type="radio"/> im Jahr
Eigenkapital:	20	%
	<input checked="" type="radio"/> in Prozent vom Kaufpreis	<input type="radio"/> in Euro

Die Ergebnisse sollen keine ausführliche Finanza

[Berechnen](#)

## Ergebnisse

Gesamtkosten:	195247	€
Eigenkapital:	55247	€
Kredithöhe:	140000	€
Kreditbelastung pro Monat:	525	€
Anteil Kreditbelastung am Einkommen:	15,0	%
Rückzahlungsdauer des Kredits:	43,0	

Beispiel:  
 Eigentumswohnung  
 Kaufpreis 175.000,- EUR  
 Zzgl. NK  
 EK: 25 % = 64.000,- EUR  
 Monatliche Belastung:  
 492,- EUR

Gleiches Beispiel:  
 Zins 3,3 %  
 Monatliche  
 Belastung =  
 470,- EUR

Kaufpreis:	<input type="text" value="175000"/>	€
Kaufnebenkosten:	<input type="text" value="11.57"/>	%
Zinssatz:	<input type="text" value="3,5"/>	%
Tilgungssatz:	<input type="text" value="1"/>	%
Einkommen:	<input type="text" value="42000"/>	€
	<input type="radio"/> im Monat	<input checked="" type="radio"/> im Jahr
Eigenkapital:	<input type="text" value="25"/>	%
	<input checked="" type="radio"/> in Prozent vom Kaufpreis	<input type="radio"/> in Euro
Die Ergebnisse sollen keine ausführliche Fina		
<input type="button" value="Berechnen"/>		

Kaufpreis:	<input type="text" value="175000"/>	€
Kaufnebenkosten:	<input type="text" value="11.57"/>	%
Zinssatz:	<input type="text" value="3,3"/>	%
Tilgungssatz:	<input type="text" value="1"/>	%
Einkommen:	<input type="text" value="42000"/>	€
	<input type="radio"/> im Monat	<input checked="" type="radio"/> im Jahr
Eigenkapital:	<input type="text" value="25"/>	%
	<input checked="" type="radio"/> in Prozent vom Kaufpreis	<input type="radio"/> in Euro
Die Ergebnisse sollen keine ausführliche Fina		
<input type="button" value="Berechnen"/>		

### Ergebnisse

Gesamtkosten:	<input type="text" value="195247"/>	€
Eigenkapital:	<input type="text" value="63997"/>	€
Kredithöhe:	<input type="text" value="131250"/>	€
Kreditbelastung pro Monat:	<input type="text" value="492"/>	€
Anteil Kreditbelastung am Einkommen:	<input type="text" value="14,1"/>	%
Rückzahlungsdauer des Kredits:	<input type="text" value="43,0"/>	

### Ergebnisse

Gesamtkosten:	<input type="text" value="195247"/>	€
Eigenkapital:	<input type="text" value="63997"/>	€
Kredithöhe:	<input type="text" value="131250"/>	€
Kreditbelastung pro Monat:	<input type="text" value="470"/>	€
Anteil Kreditbelastung am Einkommen:	<input type="text" value="13,4"/>	%
Rückzahlungsdauer des Kredits:	<input type="text" value="44,3"/>	

Beispiel:

Eigentumswohnung

Kaufpreis 175.000,- EUR

Zzgl. NK

EK: 15 % = 46.500

Monatliche Belastung:

558,- EUR

Beispiel:

Eigentumswohnung

Kaufpreis 175.000,- EUR

Zzgl. NK

EK: 25 % = 64.000,- EUR

Monatliche Belastung:

492,- EUR

Gleiches Beispiel:

Zins 3,3 %

Monatliche

Belastung =

470,- EUR

In der Kombination aus  
Zins und EK sinkt die  
Monatliche Belastung  
um  
16 %  
oder  
88,- EUR im Monat

Beispiel:  
Einfamilienhaus  
Kaufpreis 450.000,- EUR  
Zzgl. NK  
EK: 15 % = 119.500  
Monatliche Belastung: 1.434,- EUR

Kaufpreis: 450000 €

Kaufnebenkosten: 11,57 %

Zinssatz: 3,5 %

Tilgungssatz: 1 %

Einkommen: 52000 €

im Monat  im Jahr

Eigenkapital: 15 %

in Prozent vom Kaufpreis

in Euro

Die Ergebnisse sollen keine ausführliche Fina

Berechnen

## Ergebnisse

Gesamtkosten: 502065 €

Eigenkapital: 119565 €

Kredithöhe: 382500 €

Kreditbelastung pro  
Monat: 1434 €

Anteil Kreditbelastung am  
Einkommen: 33,1 %

Rückzahlungsdauer des  
Kredits: 43,0

Beispiel:  
Einfamilienhaus  
Kaufpreis 450.000,- EUR  
Zzgl. NK  
EK: 20 % = 142.065  
Monatliche Belastung: 1.350,- EUR

Kaufpreis:	450000	€
Kaufnebenkosten:	11,57	%
Zinssatz:	3,5	%
Tilgungssatz:	1	%
Einkommen:	52000	€
	<input type="radio"/> im Monat	<input checked="" type="radio"/> im Jahr
Eigenkapital:	20	%
	<input checked="" type="radio"/> in Prozent vom Kaufpreis	<input type="radio"/> in Euro

Die Ergebnisse sollen keine ausführliche Fina

**Berechnen**

### Ergebnisse

Gesamtkosten:	502065	€
Eigenkapital:	142065	€
Kredithöhe:	360000	€
Kreditbelastung pro Monat:	1350	€
Anteil Kreditbelastung am Einkommen:	31,2	%
Rückzahlungsdauer des Kredits:	43,0	

Beispiel:  
 Einfamilienhaus  
 Kaufpreis 450.000,- EUR  
 Zzgl. NK  
 EK: 25 % = 164.500  
 Monatliche Belastung:  
 1.266,- EUR

Kaufpreis:	450000	€
Kaufnebenkosten:	11,57	%
Zinssatz:	3,5	%
Tilgungssatz:	1	%
Einkommen:	52000	€
	<input type="radio"/> im Monat	<input checked="" type="radio"/> im Jahr
Eigenkapital:	25	%
	<input checked="" type="radio"/> in Prozent vom Kaufpreis	<input type="radio"/> in Euro

Die Ergebnisse sollen keine ausführliche Finan

**Berechnen**

3,3 % Zinsen  
 Monatliche Belastung  
 1.209,- EUR

(im Vergleich zu 15 % EK  
 und 3,5 % Zinsen =  
 - 17,5 % oder  
 - 275,- EUR /Monat

### Ergebnisse

Gesamtkosten:	502065	€
Eigenkapital:	164565	€
Kredithöhe:	337500	€
Kreditbelastung pro Monat:	1266	€
Anteil Kreditbelastung am Einkommen:	29,2	%
Rückzahlungsdauer des Kredits:	43,0	

Kaufpreis:	450000	€
Kaufnebenkosten:	11.57	%
Zinssatz:	3,3	%
Tilgungssatz:	1	%
Einkommen:	52000	€
	<input type="radio"/> im Monat	<input checked="" type="radio"/> im Jahr
Eigenkapital:	25	%
	<input checked="" type="radio"/> in Prozent vom Kaufpreis	<input type="radio"/> in Euro

Die Ergebnisse sollen keine ausführliche Fin

**Berechnen**

### Ergebnisse

Gesamtkosten:	502065	€
Eigenkapital:	164565	€
Kredithöhe:	337500	€
Kreditbelastung pro Monat:	1209	€
Anteil Kreditbelastung am Einkommen:	27,9	%
Rückzahlungsdauer des Kredits:	44,3	

Beispiel:  
Einfamilienhaus  
Kaufpreis 750.000,- EUR  
Zzgl. NK  
EK: 15 % = 180.500  
Monatliche Belastung: 2.391,- EUR

Kaufpreis:	750000	€
Kaufnebenkosten:	9,07	%
Zinssatz:	3,5	%
Tilgungssatz:	1	%
Einkommen:	80000	€
	<input type="radio"/> im Monat	<input checked="" type="radio"/> im Jahr
Eigenkapital:	15	%
	<input checked="" type="radio"/> in Prozent vom Kaufpreis	<input type="radio"/> in Euro

Die Ergebnisse sollen keine ausführliche Fin

Berechnen

## Ergebnisse

Gesamtkosten:	818025	€
Eigenkapital:	180525	€
Kredithöhe:	637500	€
Kreditbelastung pro Monat:	2391	€
Anteil Kreditbelastung am Einkommen:	35,9	%
Rückzahlungsdauer des Kredits:	43,0	

Beispiel:  
Einfamilienhaus  
Kaufpreis 750.000,- EUR  
Zzgl. NK  
EK: 20 % = 218.000,- EUR  
Monatliche Belastung: 2.250,- EUR

Kaufpreis: 750000 €

Kaufnebenkosten: 9,07 %

Zinssatz: 3,5 %

Tilgungssatz: 1 %

Einkommen: 80000 €

im Monat  im Jahr

Eigenkapital: 20 %

in Prozent vom Kaufpreis

in Euro

Die Ergebnisse sollen keine ausführliche Fina

Berechnen

## Ergebnisse

Gesamtkosten: 818025 €

Eigenkapital: 218025 €

Kredithöhe: 600000 €

Kreditbelastung pro  
Monat: 2250 €

Anteil Kreditbelastung am  
Einkommen: 33,8 %

Rückzahlungsdauer des  
Kredits: 43,0

# Wichtige Weichenstellungen

- Eigenkapital – 10 %, 15%, 20% oder mehr
- Weitere Quellen für EK suchen, Familiendarlehen, Arbeitgeberdarlehen, am Anfang tilgungsfreie Zuschüsse etc.
- Zinssatz – Jede Zinssenkung hilft
- Laufzeit der Darlehen ist bei 1 % Tilgung eher über 40 Jahre – wie wichtig ist mir beim Kauf der Immobilie die Laufzeit des Darlehens, wenn Sondertilgungen in einigen Jahren möglich wären, z.B. Anteil aus dem 13. Gehalt o.ä.
- Bausparverträge zur Mitfinanzierung?
- Finanzierungsberatung ist unerlässlich
- Keine „starren“ Regeln bei der Leistbarkeit der Immobilien ansetzen

Ihr einladendes Maklerbüro hilft Ihnen