



**Welche Immobilie kann ich  
mir leisten?**



## VORWORT

Der Weg zur eigenen Immobilie beginnt mit einer realistischen Finanzplanung. Wir erklären, wie Sie Ihr Budget berechnen, welche Immobilie dafür drin ist – und wie Sie clever finanzieren.

*Pirmin Bender & Michael Rascher*

## INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	01
Immobilienbudget richtig berechnen	02
Budgetrechner für verschiedene Einkommensstufen	04
Praktische Tipps & Fallbeispiele	05

# IMMOBILIENBUDGET RICHTIG BERECHNEN

Der Traum von einer eigenen Immobilie ist für viele Menschen ein zentraler Lebenswunsch. Doch bevor man sich für den Kauf entscheidet, sollte klar sein, welche **finanziellen Rahmenbedingungen** realistisch sind. Eine sorgfältige Planung schützt vor Überschuldung und hilft, den passenden Kredit zu erhalten.

## Warum müssen wir darüber reden?

Viele Kaufinteressent:innen unterschätzen die Kosten einer Immobilie oder überschätzen die eigene Finanzkraft. Um **Fehlentscheidungen zu vermeiden**, erfahren Sie hier:

- Wie Sie Ihr Budget korrekt berechnen.
- Welche Kaufnebenkosten auf Sie zukommen.
- Welche Finanzierungsstrategien sinnvoll sind.

## An wen richtet sich dieser Leitfaden?

Privatpersonen, die in Deutschland eine Immobilie kaufen möchten – ob als Eigenheim oder Kapitalanlage.

## Wie viel Immobilie kann ich mir leisten?

Die Finanzierungsregel lautet: Die monatliche Belastung sollte im Optimalfall **30-35 % des Nettoeinkommens** betragen. Eine realistische Planung hilft, den Kauf langfristig zu stemmen.

### Beispielrechnung

- Haushaltsnettoeinkommen = 5.000 €
- Maximale Kreditrate (35 %) = 1.750 €

Bei einem Zinssatz von **3-4 %** und einer Tilgung von **2 %** kann also ein Kredit von etwa **400.000-500.000 €** finanziert werden.

## Welche Rolle spielt das Eigenkapital?

Ganz einfach: Je höher Ihr Eigenkapital, desto bessere Konditionen erhalten Sie bei der Bank. Empfohlen werden **mindestens 10 %**, **besser 20-30 %** des Kaufpreises als Eigenkapital – diese Summe muss also vor dem Kauf angespart werden.

### Beispielrechnung

- Kaufpreis = 500.000 €
- Eigenkapital (20 %) = 100.000 €
- Benötigter Kredit = 400.000 €

### Kaufnebenkosten nicht vergessen!

Zusätzlich zum Kaufpreis entstehen weitere Kosten, die oft unterschätzt werden:

Kostenart	Typischer Prozentsatz	Beispiel (500.000 € Kaufpreis)
Grunderwerbsteuer (BW)	5 %	25.000 €
Notar & Grundbuch	1,5-2 %	7.500-10.000 €
Maklerprovision (i.d.R.)	3,57 %	17.850 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>10-15 %</b>	<b>50.350-52.850 €</b>

# BUDGETRECHNER FÜR VERSCHIEDENE EINKOMMENSTUFEN

Monatliches Nettoeinkommen	Empfohlene Kreditrate (35 %)	Möglicher Kaufpreis	Erforderliches Eigenkapital (10-20 %)
3.000 €	1.050 €	240.000 €	24.000-48.000 €
4.000 €	1.400 €	320.000 €	32.000-64.000 €
5.000 €	1.750 €	400.000 €	40.000-80.000 €
6.000 €	2.100 €	480.000 €	48.000-96.000 €
8.000 €	2.800 €	640.000 €	64.000-128.000 €
10.000 €	3.500 €	800.000 €	80.000-160.000 €
12.000 €	4.200 €	960.000 €	96.000-192.000 €

# PRAKTISCHE TIPPS & FALLBEISPIELE

## Häufige Fehler & Tipps zur Finanzierung

✘ **Kreditrate zu hoch angesetzt:** Berücksichtigen Sie Ihre laufenden Ausgaben und finanziellen Rücklagen.

✘ **Nebenkosten unterschätzt:** Die Gesamtkosten liegen oft 10-15 % über dem aufgerufenen Kaufpreis.

✘ **Zinsentwicklung ignoriert:** Nach Ablauf der Zinsbindung können höhere Raten anfallen.

✘ **Fehlende finanzielle Puffer:** Unvorhergesehene Reparaturen oder Einkommenseinbußen führen zu Schwierigkeiten.

## Drei Fallbeispiele aus der Praxis

### 1. Lisa (30, Angestellte):

Sie verdient 3.500 € netto und möchte eine Eigentumswohnung kaufen. Da sie nur 10 % Eigenkapital hat, erhält sie schlechtere Kreditkonditionen. Mit 20 % Eigenkapital hätte sie niedrigere Zinsen bekommen – ein bisschen länger sparen kann sich also lohnen.

### 2. Familie Schulz (Eltern von zwei Kindern):

Sie kaufen mit 100.000 € Eigenkapital ein Haus für 500.000 €, aber durch hohe Nebenkosten steigt ihr Kreditbedarf auf 450.000 €. Ihre monatliche Rate ist dadurch kaum mehr tragbar und hat Existenzängste zur Folge.

### 3. Markus (Selbstständiger):

Er plant den Kauf einer Immobilie für 350.000 € und hat bereits 20 % Eigenkapital angespart, doch wegen seiner schwankenden Einkünfte lehnt die Bank seinen Kredit ab. Ein überdurchschnittliches Eigenkapital würde für mehr Vertrauen bei der Bank sorgen.

## Unterm Strich – was sollten Sie mitnehmen?

Eine realistische Finanzplanung ist der Schlüssel zum erfolgreichen Immobilienkauf. Auch wenn es verlockend ist, mehr als 30-35 % des Nettoeinkommens für den Kredit einzusetzen, kann das Ihre finanzielle Stabilität gefährden. Berücksichtigen Sie alle Kosten, kalkulieren Sie Ihre monatliche Belastung genau und holen Sie sich eine professionelle Beratung – zum Beispiel von den Immobilienexpert:innen der GFA.

### So erreichen Sie uns:

**GFA Immo**

Tullastraße 18

77955 Ettenheim

 +49 7822 44679 30

 [info@gfa-immo.de](mailto:info@gfa-immo.de)

 [www.meine-gfa.de](http://www.meine-gfa.de)