

Wie viel Immobilie kann ich mir leisten?

Geprüft und aktualisiert: **07/2026** · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Dein Immobilienbudget ergibt sich aus dem frei verfügbaren Monatseinkommen: $\text{verfügbarer Betrag} \times 12 \times 100 \div (\text{Zins} + \text{Tilgung}) =$ maximale Darlehenssumme. Bei 1100 Euro Monatsrate, 3,7 % Zins und 2 % Tilgung sind das rund 231.500 Euro. Dazu kommt dein Eigenkapital, abzüglich rund 12 % Nebenkosten in NRW.

Viele Menschen träumen von den eigenen vier Wänden. Wichtig ist, die Finanzierung auf eine solide Grundlage zu stellen: Eine Baufinanzierung zahlst du über einen Zeitraum von bis zu 30 Jahren zurück, da muss bei der Planung alles genau passen.

Im folgenden Artikel zeigen wir dir, wie viel Immobilie du dir leisten kannst, wie du dein Budget ermittelst und was du bei der Planung bedenken solltest.

Wie berechne ich mein monatliches Budget?

Wie hoch die maximale Monatsrate sein darf, ermittelst du mit einer Einnahmen-Ausgaben-Rechnung. Stelle deine regelmäßigen Einnahmen und Ausgaben gegenüber, um dein frei verfügbares Monatseinkommen zu berechnen. Unser [Budgetrechner](#) nimmt dir die Kalkulation ab.

Wichtig ist, dass du alle Ausgaben berücksichtigst, auch Posten, die nur einmal im Jahr fällig werden, etwa Versicherungsbeiträge oder die Kfz-Steuer.

Einige der Ausgaben im Überblick: Miete und Nebenkosten (entfällt nach dem Umzug in die eigene Immobilie), Internet und Telefon, Lebensmittel, Kleidung und Drogerie, Kfz-Kosten oder ÖPNV, Versicherungen, Sport und Freizeit, Bildungskosten, Urlaub, Haustiere sowie Raten bestehender Kredite.

Banken rechnen bei ihrer Kreditprüfung oft mit Lebenshaltungspauschalen, die sich an der Zahl der Personen im Haushalt orientieren. Die Ansätze unterscheiden sich je nach Institut spürbar, für die erste Person setzen Banken häufig 700 bis 900 Euro an, für jede weitere 200 bis 300 Euro. Liegen deine tatsächlichen Ausgaben darunter, rechnet die Bank trotzdem mit ihrer Pauschale.

Tipp 1: Deine aktuelle Kaltmiete ist ein guter Anhaltspunkt für die mögliche Monatsrate. Trägst du sie heute problemlos aus deinem Haushaltseinkommen, wirst du mit einer ähnlich hohen Rate kein Problem haben.

Tipp 2: Lassen deine Einnahmen eine höhere Monatsrate zu als deine derzeitige Kaltmiete, lege die Differenz schon jetzt zur Seite. Du gewöhnst dich an die höhere Belastung und sparst zusätzliches Eigenkapital an, die Immobilien-Probefahrt.

Bei den Einnahmen zählst du nur regelmäßige Zahlungen. Boni oder andere Sonderzahlungen, die nicht sicher fließen, bleiben außen vor. Zu den regelmäßigen Einnahmen gehören: Nettoeinkommen, Kindergeld, Einkünfte aus Nebentätigkeiten, Unterhaltszahlungen, Mieteinnahmen und Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Wie berechne ich die maximale Finanzierungssumme?

Ein Budgetrechner zeigt dir in der Regel auch, wie viel Kredit du dir leisten kannst. Wenn du selbst überschlägig rechnen möchtest, geht das mit folgender Formel:

Frei verfügbares Monatseinkommen $\times 12 \times 100 \div (\text{Zins} + \text{Tilgung}) = \text{maximale Darlehenshöhe}$

Ein Beispiel auf aktuellem Zinsniveau: Du hast bei deiner Budgetrechnung 1.100 Euro frei verfügbares Monatseinkommen ermittelt, der Zins liegt bei 3,7 % und du planst 2 % Tilgung:

$$1.100 \times 12 \times 100 \div (3,7 + 2) = \text{rund } 231.500 \text{ Euro}$$

Mit 1.100 Euro Monatsrate könntest du also einen Kredit von etwa 231.500 Euro bedienen. Variieren kannst du über die Tilgung: Bei nur 1 % Tilgung ergäbe sich eine maximale Kreditsumme von rund 280.900 Euro, allerdings verlängert eine so niedrige Tilgung die Rückzahlung erheblich und lässt eine hohe Restschuld für die

Anschlussfinanzierung stehen. Beim aktuellen Zinsniveau empfehlen wir mindestens 2% anfängliche Tilgung.

Wichtig ist ein Puffer: Rund 200 Euro im Monat solltest du für Unvorhergesehenes freihalten. Bedenke beim Haus außerdem, dass die Nebenkosten höher ausfallen können als in deiner bisherigen Wohnung.

Gut zu wissen: Eine Faustformel besagt, dass die monatliche Rate maximal 30 bis 35 % des Nettoeinkommens betragen sollte.

Eine Baufinanzierung läuft lang. Nach der ersten Zinsbindung steht in der Regel eine Anschlussfinanzierung an, und wo die Zinsen in 10, 15 oder 20 Jahren stehen, kann heute niemand sagen. Prüfe deshalb, ob du auch eine höhere Rate tragen könntest, falls die Zinsen steigen. Rechne auf keinen Fall mit spitzem Bleistift.

Wie hoch sind die Gesamtkosten bei einem Immobilienkauf?

Hast du deine mögliche Kreditsumme ermittelt, kannst du dich nach einer passenden Immobilie umschaun. Dein Eigenkapital addierst du zur maximalen Darlehenssumme, das ergibt dein Gesamtbudget.

Zum Kaufpreis beziehungsweise zu den Baukosten kommen die Nebenkosten. Grob gerechnet fallen 10 bis 15 % des Kaufpreises an:

- Grunderwerbsteuer zwischen 3,5 und 6,5 % je nach Bundesland, in NRW 6,5 %
- Notar- und Grundbuchkosten rund 2 %
- Maklerprovision für die Käuferseite üblicherweise 3,57 %, sofern ein Makler beteiligt ist

Kaufst du eine Bestandsimmobilie und planst Umbauten oder Modernisierungen, kalkuliere diese Kosten ebenfalls ein. Lass dir am besten Kostenvoranschläge erstellen, damit du weißt, welche Ausgaben auf dich zukommen.

Wie viel Eigenkapital muss ich mitbringen?

Ideal ist es, wenn du die Kaufnebenkosten aus Eigenkapital bezahlst. Banken finanzieren diese Kosten ungern mit, da sie den Wert der Immobilie nicht erhöhen. Werden die Nebenkosten trotzdem mitfinanziert, spricht man von einer 110-Prozent- oder Vollfinanzierung, ob das möglich ist, entscheiden Banken im Einzelfall.

Grundsätzlich solltest du mindestens die Kaufnebenkosten, in NRW rund 12 %, als Eigenkapital einbringen. Banken bewerten vor der Kreditvergabe ihr Risiko: Ein höherer Eigenkapitalanteil senkt das Ausfallrisiko, und du profitierst von besseren Konditionen.

Was alles als Eigenkapital zählt und ob Eigenleistungen als Kapitalersatz gelten, liest du in unserem Artikel [Was sind eigentlich Eigenkapital und Eigenleistung?](#).

Fazit: Finanzierungsbudget langfristig und realistisch planen

Wie viel Immobilie du dir leisten kannst, hängt von deinen monatlichen Einnahmen und deinem Eigenkapital ab. Plane langfristig und überlege genau, wie sich deine finanzielle Situation in den kommenden Jahren entwickelt. Kalkuliere einen Puffer ein, gerade beim Haus kommen in den Folgejahren Reparaturen dazu. Eine kaputte Waschmaschine oder eine teure Autoreparatur sollte dich wegen einer zu knapp geplanten Finanzierung nicht in schlaflose Nächte stürzen.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Die Formel liefert dir den Rahmen, die Bank rechnet aber mit ihren eigenen Pauschalen, und die weichen von deiner Excel-Liste fast immer ab. Deshalb prüfen wir dein Budget vorab so, wie es die Bank tun wird. Das Ergebnis: eine belastbare Zahl statt einer Hoffnung. Starte mit unserem [Budgetrechner](#) und bring das Ergebnis mit ins Erstgespräch.

QUELLEN UND STAND

§ Deutsche Bundesbank, MFI-Zinsstatistik (Stand 03/2026): Effektivzins Wohnungsbaukredite 10 Jahre ø 3,60 %

§ Haushaltspauschalen: Praxiswerte aus der Beratung, bankabhängig