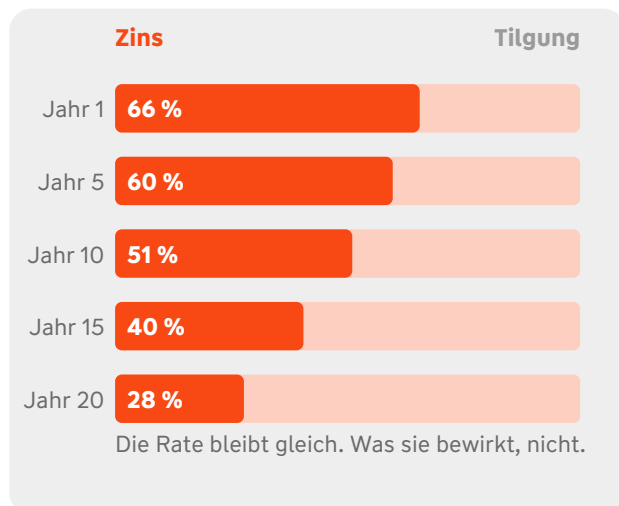


Wie viel von der Rate Zins ist



300.000 €, 3,9 % Sollzins, 2 % anfängliche Tilgung. Nach zwanzig Jahren geht noch immer gut ein Viertel der Rate an die Bank.

Hinter diesem harten Satz steckt eine einfache Rechnung: Bei 1 Prozent Tilgung sind nach zehn Jahren noch fast 88 Prozent der Schuld da. Läuft dann die Zinsbindung aus und ist der Zins gestiegen, trifft die Erhöhung nahezu die volle Summe.

Warum die anfängliche Tilgung so viel entscheidet

Die Tilgung ist die einzige Stellschraube, die Sie wirklich in der Hand haben. Ein Prozentpunkt mehr kostet bei 300.000 Euro 250 Euro im Monat – und verkürzt die Laufzeit um Jahre.

Tilgung	Rate im Monat	schuldenfrei nach
1 %	1.225 €	40,8 Jahren
2 %	1.475 €	27,8 Jahren
3 %	1.725 €	21,4 Jahren
4 %	1.975 €	17,5 Jahren

300.000 € Darlehen, 3,9 % Sollzins durchgehend, monatliche Zahlung. Eigene Berechnung.

Wer sich 1 Prozent Tilgung gerade so leisten kann, kann sich die Immobilie nicht leisten.

Ein vereinfachtes Beispiel

Nettoeinkommen	3300 €
Lebenshaltung	-1200 €
Auto und Kredite	-300 €
Bewirtschaftung	-300 €
bleibt für die Rate	1.500 €

Zwei Erwachsene, zwei Kinder, ein Autokredit, 100 m² Wohnfläche. Die Pauschalen sind beispielhaft.

Rechnen Sie zuerst, was Sie tragen können. Dann suchen Sie ein Haus. Nicht umgekehrt.

Vom Überschuss zur Darlehenssumme

Aus dem verfügbaren Betrag – dem **Kapitaldienst** – ergibt sich, was finanzierbar ist. Banken rechnen dafür mit einer angenommenen Annuität, die einen Sicherheitsaufschlag für das Zinsänderungsrisiko enthält.

Die Rechnung

Jährlicher Kapitaldienst $\times 100 \div$ angenommene Annuität = mögliche Darlehenssumme.

Beispiel: 1.500 Euro im Monat sind 18.000 Euro im Jahr. Bei einer angenommenen Annuität von 7 Prozent (rund 4 Prozent Zins, 2 Prozent Tilgung, 1 Prozent Risikoaufschlag) ergibt das $18.000 \times 100 \div 7 =$ rund **257.000 Euro** Darlehen.

Dazu kommt Ihr Eigenkapital, und davon geht ab, was die Nebenkosten verschlingen. Wie viel das in Baden-Württemberg ist, steht in Kapitel 11.