

Ihr Ratgeber rund um die Baufinanzierung



Wie hoch darf die monatliche Rate maximal sein?

Wie hoch darf die monatliche Rate maximal sein?

**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 that reads "C. Eckermann".

**Christian Eckermann
Geschäftsführer der CE-Baufinanz GmbH**



Die Frage aller Fragen: Wie viel Rate ist „richtig“?

Viele künftige Eigentümer fragen sich: „*Wie hoch darf die monatliche Rate sein?*“

Die ehrliche Antwort lautet zunächst: So hoch, dass Sie gut schlafen können.

Natürlich gibt es Zahlen, Formeln und Bankenlogik, aber am Ende zählt das, was zu Ihrem Leben passt. Eine zu hohe Rate ist wie zu enge Schuhe: Sie sehen vielleicht gut aus, aber bequem ist etwas anderes.

Der Richtwert: 30 bis 40 Prozent vom Nettoeinkommen

Eine einfache Faustregel lautet: Ihre monatliche Rate (Zins + Tilgung) sollte 30 bis maximal 40 Prozent Ihres monatlichen Nettoeinkommens nicht überschreiten.

Beispiele:

- Bei 3.500 € netto sind 1.200 € bis 1.400 € vernünftig.
- Bei 5.000 € netto dürfen es 1.800 € bis 2.000 € sein.

Klingt solide und das ist es auch.

Damit bleibt genug Luft für Lebenshaltungskosten, Versicherungen, Freizeit und kleine Überraschungen des Alltags. (Die Waschmaschine wartet erfahrungsgemäß nie, bis der Kredit abbezahlt ist.)

Warum weniger manchmal mehr ist

Manche Käufer möchten „so viel Haus wie möglich“ finanzieren – schließlich steigen Immobilienwerte, oder?

Das mag stimmen, aber: Die beste Immobilie nützt nichts, wenn Sie am Monatsende nur noch Toastbrot essen.

Eine etwas kleinere Rate bringt:

- Sicherheit, falls Zinsen oder Energiepreise steigen,
- Flexibilität, wenn sich Ihr Einkommen verändert,
- und Lebensqualität, weil Sie sich auch mal etwas gönnen können.

Oder anders gesagt: Eine solide Finanzierung darf Sie fordern, aber nicht fesseln.

Was in die monatliche Rate gehört – und was nicht

Die Rate besteht aus zwei Teilen:

- Zinsen (Kosten für das geliehene Geld)



- Tilgung (Rückzahlung des Darlehensbetrags)

Beispielrechnung:

- Darlehen: 300.000 €
- Zins: 3,5 %
- Tilgung: 2,5 %
→ Gesamtrate: ca. 1.500 € pro Monat

Klingt überschaubar – doch die Nebenkosten kommen obendrauf:

- Grundsteuer, Versicherung, Strom, Heizung, Wasser
- Instandhaltung (Rücklage: ca. 1 €/m² Wohnfläche monatlich)
- Eventuell Hausgeld (bei Eigentumswohnungen)

Realistisch betrachtet liegen die Gesamtausgaben für eine Immobilie meist 15–25 % über der reinen Kreditrate.

Die goldene Regel der Tilgung

Die Tilgung bestimmt, wie schnell Sie schuldenfrei werden.

- Mit 2 % Tilgung zahlen Sie rund 35 Jahre ab.
- Mit 4 % Tilgung sind Sie in etwa 20 Jahren durch – allerdings mit einer deutlich höheren Rate.

Eine kluge Lösung:

Starten Sie mit einer Rate, die zu Ihnen passt, und vereinbaren Sie Sondertilgungsrechte oder flexible Tilgungsanpassungen.

So können Sie später erhöhen, wenn es finanziell besser läuft – statt umgekehrt.

Zinsbindung und Puffer – die unterschätzten Helden

Ein häufiger Fehler ist, alles „auf Kante“ zu finanzieren – und dann überrascht zu sein, wenn Zinsen steigen oder Nebenkosten explodieren.

Daher gilt:

- Langfristige Zinsbindung (15 bis 20 Jahre) gibt Planungssicherheit.
- Finanzpuffer von 3–6 Monatsraten sorgt für ruhigen Schlaf.
- Sondertilgungen helfen, die Restschuld gezielt zu senken, wenn mal Geld übrig bleibt.



Eine gute Finanzierung ist wie ein solider Hausbau: Man sieht den Puffer nicht – aber er hält alles zusammen.

Emotionen vs. Excel: Die psychologische Seite der Rate

Zahlen können trügen. Eine Rate von 1.800 € mag rechnerisch passen, aber emotional zu viel sein – vor allem, wenn sich das Leben ändert:

Elternzeit, Jobwechsel, steigende Energiekosten oder schlicht der Wunsch nach Freizeit.

CE-Baufinanz empfiehlt: Planen Sie realistisch, nicht optimistisch.

Denn am Ende zählt, dass Sie Ihr Zuhause genießen – und nicht jede Überweisung mit einem tiefen Seufzer tätigen.

Fazit: Die richtige Rate ist individuell – und planbar

Es gibt keine perfekte Zahl, nur eine perfekte Balance.

Die ideale monatliche Rate ist die, die Sie dauerhaft tragen können, ohne sich einzuschränken – finanziell solide, psychologisch entspannt und zukunftssicher.

Im persönlichen Gespräch ermittelt CE-Baufinanz genau diese Balance: unter Berücksichtigung Ihres Einkommens, Ihrer Lebensplanung und Ihrer Ziele.

Denn die schönste Immobilie ist die, die Sie nicht nur kaufen, sondern auch behalten können.

