Wie viel Haus kann ich mir leisten? Diese Rechner-App gibt Antwort

Mit dem Budgetrechner von HypoNavi erfahren Sie, wie viel Haus Sie sich anhand von Einkommen, Schulden und Eigenkapital realistisch leisten können — offline.

Autor: Lubor Šimůnek · Veröffentlicht: June 27, 2026 · Finanzen
Online-Version: https://appstoryo.com/de/blog/how-much-house-can-i-afford-calculator-app



Wie viel Haus kann ich mir leisten? Ein praktischer Leitfaden

Die Frage, die sich jeder angehende Eigenheimbesitzer irgendwann stellt, lautet: **Wie viel Haus kann ich mir leisten?** Das klingt einfach, doch eine ehrliche Antwort erfordert die gemeinsame Betrachtung mehrerer Faktoren — Ihres Einkommens, Ihrer bestehenden monatlichen Kreditverpflichtungen, der Höhe Ihres Eigenkapitals und des aktuellen Zinsumfelds. Ein verlässlicher Budgetrechner führt all diese Faktoren sofort zusammen und liefert Ihnen eine realistische Zahl auf Basis echter Kreditvergabekriterien.

HypoNavi: Mortgage Calculator enthält einen vollständigen Budgetrechner, der komplett offline arbeitet. Keine Internetverbindung, kein Konto, keine Daten, die mit irgendjemandem geteilt werden.

Die Schuldenquote: die entscheidende Kennzahl der Kreditgeber

Wenn eine Bank prüft, wie viel sie Ihnen leihen wird, achtet sie vor allem auf Ihre Schulden-Einkommens-Quote (DTI). Das ist der Anteil Ihres monatlichen Bruttoeinkommens, der in Schuldendienste fließt — einschließlich der geplanten Kreditrate selbst.

Tatsächlich gibt es zwei Varianten der Schuldenquote, die die meisten klassischen Kreditgeber betrachten:

Front-End-Quote (Wohnkostenquote)

Das ist der Anteil Ihres monatlichen Bruttoeinkommens, der auf die Wohnkosten entfiele. Die meisten klassischen Kreditgeber sehen es gern, wenn dieser Wert bei höchstens 28 % liegt. Zu den Wohnkosten zählen in dieser Rechnung üblicherweise Tilgung, Zinsen, Grundsteuer und Versicherung (PITI).

Formel: (Monatliche Wohnkosten) / (Monatliches Bruttoeinkommen) x 100

Beispiel: Beträgt Ihr monatliches Bruttoeinkommen 6.000 $ und Ihre gesamten Wohnkosten 1.500 $, liegt Ihre Front-End-Quote bei 25 % — komfortabel innerhalb der 28-%-Richtlinie.

Back-End-Quote (Gesamtschuldenquote)

Das ist der Anteil Ihres monatlichen Bruttoeinkommens, der auf sämtliche Schuldendienste zusammen entfällt — Wohnkosten, Autokredit, Studienkredit, Mindestzahlungen auf Kreditkarten und jede weitere laufende Verbindlichkeit. Die meisten klassischen Kreditgeber möchten diesen Wert unter 36 bis 43 % sehen, je nach Institut und Darlehensart.

Formel: (Alle monatlichen Schuldenzahlungen) / (Monatliches Bruttoeinkommen) x 100

So berechnet HypoNavi Ihr Budget

Der Budgetrechner von HypoNavi arbeitet mit vier zentralen Eingaben:

1. **Jahresbruttoeinkommen** — Ihr Jahreseinkommen vor Steuern. Bei einem Mitantragsteller geben Sie das gemeinsame Einkommen an.
2. **Monatliche Schuldenzahlungen** — die Summe aller aktuellen laufenden Verpflichtungen: Autorate, Studienkredit, Mindestzahlungen auf Kreditkarten usw. Nehmen Sie die Baufinanzierung, die Sie gerade berechnen, nicht auf — die App ergänzt sie selbst.
3. **Höhe des Eigenkapitals** — wie viel Bargeld Sie in den Kauf einbringen.
4. **Zinssatz** — der aktuelle Zins, den Sie voraussichtlich erhalten. Wenn Sie unsicher sind, nutzen Sie eine realistische Schätzung auf Basis der aktuellen Marktzinsen.

Aus diesen Eingaben berechnet HypoNavi den maximalen Kaufpreis, den Sie sich leisten können, ohne die üblichen Richtwerte für die Schuldenquote zu überschreiten.

Die Ergebnisse verstehen: komfortabel oder maximal

Der Rechner nennt einen Höchstbetrag, doch maximal und komfortabel sind nicht dasselbe. Wenn Sie ein Darlehen über 450.000 $ bekommen könnten, heißt das nicht, dass ein Darlehen über 450.000 $ für Ihre Situation finanziell klug ist.

Berücksichtigen Sie diese Punkte über die reine Quotenrechnung hinaus:

- **Notgroschen:** Bleiben Ihnen nach Eigenkapital und Kaufnebenkosten noch drei bis sechs Monatsausgaben an Rücklagen? Wer seine Ersparnisse für das Eigenkapital

aufbraucht, macht sich angreifbar.

- **Laufende Instandhaltungskosten:** Immobilien kosten jährlich typischerweise 1 bis 2 % ihres Werts an Instandhaltung. Ein Haus für 400.000 $ kann also 4.000 bis 8.000 $ pro Jahr für Reparaturen, Ersatz und Pflege erfordern.
- **Grundsteuer und Versicherung:** Sie können Ihre tatsächlichen Wohnkosten um mehrere hundert Dollar im Monat erhöhen und schwanken je nach Lage erheblich.
- **Berufliche Stabilität:** Wenn Ihr Einkommen schwankt oder Ihre Branche Entlassungsrisiken birgt, sollten Sie eine Immobilie bei 80 bis 85 % Ihres Maximalbudgets anpeilen.

Die Wirkung des Eigenkapitals

Ihr Eigenkapital beeinflusst Ihr Budget auf zwei Wegen direkt. Erstens bedeutet mehr Eigenkapital ein kleineres Darlehen und eine niedrigere Monatsrate, wodurch Sie sich bei gleichem Einkommen mehr Haus leisten können. Zweitens löst ein Eigenkapitalanteil unter 20 % bei einem klassischen Darlehen in der Regel eine private Hypothekenversicherung (PMI) aus, die Ihre monatlichen Wohnkosten erhöht und Ihre Kaufkraft senkt.

Nutzen Sie HypoNavi, um verschiedene Eigenkapitalszenarien durchzuspielen. Testen Sie 5 %, 10 %, 15 % und 20 % und vergleichen Sie die resultierenden Darlehenssummen und Monatsraten. Die Visualisierung zeigt Ihnen genau, welchen Effekt zusätzliches Ansparen auf Ihr Monatsbudget hat.

Praktische Faustregeln zur Leistbarkeit

Finanzberater nennen regelmäßig einige Faustregeln, die man kennen sollte:

- **Die 28/36-Regel:** Die Wohnkosten sollten 28 % des monatlichen Bruttoeinkommens nicht übersteigen, die gesamten Schuldenzahlungen nicht mehr als 36 %.
- **Die 2,5-fache-Einkommens-Regel:** Ein Kaufpreis von etwa dem 2,5-Fachen des jährlichen Haushaltseinkommens gilt meist als konservativ und tragfähig.
- **Die 3-fache-Einkommens-Regel:** Viele Käufer erhalten und tragen dauerhaft eine Immobilie zum 3-Fachen des jährlichen Haushaltseinkommens, besonders in günstigeren Märkten.

Das sind Ausgangspunkte, keine starren Grenzen. Ihre konkrete Lage — Jobsicherheit, künftiges Einkommenswachstum, örtliche Steuersätze und persönliche Ausgabengewohnheiten — bestimmt, was für Sie wirklich sinnvoll ist.

HypoNavi laden und Ihre Zahl finden

Der Budgetrechner von HypoNavi ist kostenlos, offline nutzbar und benötigt kein Konto. Geben Sie Einkommen, Schulden und Eigenkapital ein und erhalten Sie sofort eine realistische Antwort auf die Frage, **wie viel Haus ich mir leisten kann**.

HypoNavi für iOS herunterladen

HypoNavi für Android herunterladen

Rechnen Sie so viele Szenarien durch, wie Sie möchten, ohne Sorge, dass Ihre Daten erfasst oder verkauft werden. Holen Sie sich HypoNavi kostenlos und kennen Sie Ihre echte Zahl, bevor Sie mit einer Bank sprechen.

Zitieren als: Lubor Šimůnek (2026). *Wie viel Haus kann ich mir leisten? Diese Rechner-App gibt Antwort*. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o.. https://appstoryo.com/de/blog/how-much-house-can-i-afford-calculator-app
© 2026 lapnito.cz s.r.o.