Die passende Rate berechnen

Tilgungsrechner

Sie überlegen sich, eine eigene Immobilie zu finanzieren? Der Tilgungsrechner ermittelt, auf welche monatliche Rate Sie mit Ihrer Wunschtilgung kommen. Und wel-

che Restschuld am Ende der Zinsbindung gegebenenfalls bleibt.

Das Wichtigste in Kürze:

- Mit dem Tilgungsrechner finden Sie heraus, wie sich Darlehensbetrag, Sollzinssatz und Tilgungshöhe auf Ihre monatliche Kreditrate auswirken.
- Der Rechner zeigt Ihnen außerdem, wie lange es voraussichtlich dauert, um das Darlehen vollständig zurückzuzahlen.
- Für eine detaillierte Strategie, inklusive Optionen wie Sondertilgungen, Tilgungsstreckung oder Forward-Darlehen, empfehlen wir eine persönliche Beratung bei Ihrer Sparkasse.

So funktioniert der Tilgungsrechner

Der Tilgungsrechner berechnet zunächst aus Ihrem Darlehensbetrag, dem Sollzinssatz und Ihrer anfänglichen Tilgung, auf welche monatliche Kreditrate Sie kommen. Wenn Sie Ihre Angabe unter „Zinssatz“ oder „Anfängliche Tilgung“ ändern, verändert sich auch Ihre monatliche Rate. Im nächsten Schritt zeigt der Tilgungsrechner auf, wie hoch Ihre Restschuld zum Ende der Zinsbindung sein wird. Sie tilgen das Darlehen innerhalb der Zinsbindung nicht vollständig? Dann zeigt der Tilgungsrechner außerdem an, wie lange Sie bei gleichbleibendem Sollzins brauchen, um das Darlehen komplett zurückzuzahlen.

Tilgungsrechner

Ihre Berechnung

Wie soll die Rückzahlung berechnet werden?

- ○ Tilgung
- ◉ Monatliche Rate

Monatliche Rate

€ 60.000

Dauer der Sollzinsbindung (in Jahren)

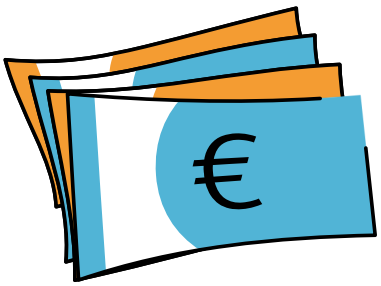
5	**8**	10	15	20

Individuelle Anpassungen

Sollzinssatz pro Jahr

% 3,6

Ihr Ergebnis



Gesamtbetrag:

5.762.271 €

Berechnungsdetails

Davon Kreditbetrag	5.000.000 €
Davon Zinsen	762.271 €
Monatliche Rate	60.000 €
Anfänglicher Tilgungssatz	10,8 %
Sollzinssatz pro Jahr	3,6 %
Dauer der Sollzinsbindung (in Jahren)	8 Jahre
Restschuld am Ende der Sollzinsbindung	0 €
Laufzeit bis zur kompletten Tilgung (mit 10,8 % Tilgungssatz)	8 Jahre

Wichtiger Hinweis: Dies ist eine pauschale und unverbindliche Beispielrechnung und stellt somit kein Angebot dar.

Wir beraten Sie gern →

Berechnung mit anderen teilen

Jährliche Raten im Überblick

Bei gleichbleibendem Sollzins beträgt die Laufzeit dieses Darlehens 34 Jahre. Im Falle steigender Zinsen müssen Sie mit Ablauf der Zinsbindung ggf. mit einer erhöhten Rate und/oder Verlängerung der Laufzeit rechnen.

Jahre	Rate	Zinsanteil	Tilgungsanteil	Restschuld
2024	60.000,00 €	15.000,00 €	45.000,00 €	4.955.000,00 €
2025	720.000,00 €	169.353,30 €	550.646,70 €	4.404.353,30 €
2026	720.000,00 €	149.199,64 €	570.800,36 €	3.833.552,94 €
2027	720.000,00 €	128.308,36 €	591.691,64 €	3.241.861,30 €

Jahre	Rate	Zinsanteil	Tilgungsanteil	Restschuld
2028	720.000,00 €	106.652,46 €	613.347,54 €	2.628.513,76 €
2029	720.000,00 €	84.203,95 €	635.796,05 €	1.992.717,71 €
2030	720.000,00 €	60.933,83 €	659.066,17 €	1.333.651,54 €
2031	720.000,00 €	36.812,03 €	683.187,97 €	650.463,57 €
2032	662.270,92 €	11.807,35 €	650.463,57 €	0,00 €

Das Ergebnis des Tilgungsrechners soll Ihnen eine erste Orientierung geben. Ihre Daten werden von uns nicht gespeichert. Es handelt sich dabei um eine Beispielrechnung. Diese kann keine persönliche Beratung ersetzen.

Das bringt Ihnen der Tilgungsrechner

Der Tilgungsrechner ermöglicht es Ihnen, eine erste Tilgungsstrategie aufzustellen. Je höher Ihre Tilgungsrate, desto schneller ist das Darlehen zurückbezahlt. Doch eine hohe Tilgungsrate erhöht auch Ihre monatliche Kreditrate.

Warum niedrige Tilgungsraten unter Umständen Risiken bergen

- Bei einer niedrigen Tilgung sinkt Ihre Restschuld nur langsam. Das führt dazu, dass am Ende der Zinsbindungsfrist oft noch ein großer Betrag offen ist, der bei einer Anschlussfinanzierung neu verhandelt werden muss.
- Je länger das Darlehen läuft, desto mehr Zinsen zahlen Sie insgesamt. Eine anfänglich niedrige Tilgung kann daher über die Jahre deutlich teurer werden als eine höhere Tilgung.

Die richtige Tilgungshöhe: Was raten Finanzierungsprofis?

Das Thema Tilgungsrate ist komplex und hängt von vielen individuellen Faktoren ab – vom aktuellen Zinsniveau über Ihre finanzielle Situation bis hin zu Ihren langfristigen

Zielen. Andreas Lipps, Vertriebsdirektor im S-Immobiliencenter der Sparkasse Vest Recklinghausen, teilt dazu seine Einschätzung und gibt praktische Tipps:

„Das aktuelle Zinsniveau sorgt dafür, dass sich viele Kundinnen und Kunden für eine eher niedrige Tilgungshöhe entscheiden. Denn Tilgungsanteil und Zinsanteil zusammen ergeben die Annuität – die tatsächliche finanzielle Belastung aus dem Darlehen. Wenn die Zinsen hoch sind, bleibt weniger Spielraum für eine höhere Tilgung, da der Zinsanteil bereits einen großen Teil der Annuität ausmacht. Das stellt viele Kreditnehmende vor eine Herausforderung – insbesondere Haushalte mit knappem Budget oder hohen Darlehenssummen."

Andreas Lipps

Als Vertriebsdirektor Immobiliencenter verantwortet Andreas Lipps die Baufinanzierung und die Immobilienvermittlung bei der Sparkasse Vest Recklinghausen. Er ist seit über 30 Jahren im Bereich der Baufinanzierung tätig.

3 Expertentipps zur richtigen Tilgungshöhe

1

Die Balance finden

„Wählen Sie eine Tilgungsrate, die zu Ihrer Lebenssituation passt. Eine zu hohe Rate kann Ihr monatliches Budget strapazieren, während eine zu niedrige Tilgung die Gesamtkosten Ihrer Finanzierung in die Höhe treibt."

2

Längerfristig denken

„Eine höhere Tilgung reduziert nicht nur die Laufzeit, sondern sorgt auch dafür, dass Sie bei einer Anschlussfinanzierung weniger abhängig von Zinsschwankungen sind.“

3

Rückzahlungsstrategie anpassen

„Reduzieren Sie Ihr Zinsänderungsrisiko weiter durch Sondertilgungen oder einen Bausparvertrag. Die beim Bausparen im Voraus gesicherten Zinsen machen Sie unabhängig von zukünftigen Marktentwicklungen.“

„Eigenkapital ist der Schlüssel zu stabilen Finanzierungen: Mindestens die (Kauf-)Nebenkosten sollten gedeckt sein, um niedrigere Tilgungsraten und sichere Darlehensstrukturen zu ermöglichen“, ergänzt Andre Tinnermann, Senior Spezialist Immobilie von der Sparkasse Bremen – und gibt Hinweise auf Besonderheiten: „Je nach Nutzungsart der Immobilie lohnt sich eine angepasste Strategie: Für Eigennutzerinnen und Eigennutzer ist eine höhere Tilgung idealerweise mit flexiblen Anpassungsmöglichkeiten im Rahmen eines Tilgungskorridors und/oder Sondertilgungsoptionen sinnvoll, während bei Vermietung oft eine niedrigere Tilgung die bessere Wahl ist.“ Individuelle Beratung macht da den Unterschied. Gerne stellt Ihre Sparkasse mit Ihnen im persönlichen Gespräch einen Tilgungsplan auf, der genau zu Ihnen passt.

Hinweis:

Wenn Sie mehr über die Grundlagen der Tilgung erfahren möchten, empfehlen wir Ihnen unseren Leitfaden Tilgung – die richtige Strategie für Ihre Ziele →. Dort erhalten Sie auch Informationen zu Themen wie Sondertilgungen, Festdarlehen →, Forward-Darlehen und weiteren Optionen, die Ihnen helfen können, Ihre Finanzierung individuell anzupassen.

Finanzieren Sie Ihre Wunschimmobilie

Mehr Informationen und konkrete Konditionen zur Immobilienfinanzierung finden Sie bei Ihrer Sparkasse. Bei Fragen sind wir auch persönlich für Sie da.

Zu meiner Sparkasse →

Das könnte Sie auch interessieren

Häufige Fragen zur Immobilienfinanzierung

Was Sie zum Immobilienkauf unbedingt wissen sollten

Der Kauf oder Bau eines Eigenheims ist ein großer Schritt. Wissen macht sich bezahlt, weil das Thema sehr komplex ist. Hier finden Sie Antworten auf die wichtigsten Fragen rund um Ihren Traum vom Eigenheim.

Mit uns zu Ihrer Wunschimmobilie

Baufinanzierungsrechner

Welche Immobilienkosten führen zu welcher monatlichen Rate? Wie lange dauert es, bis Sie Ihre Immobilie abbezahlt haben? Unser Rechner verschafft Ihnen einen Überblick.

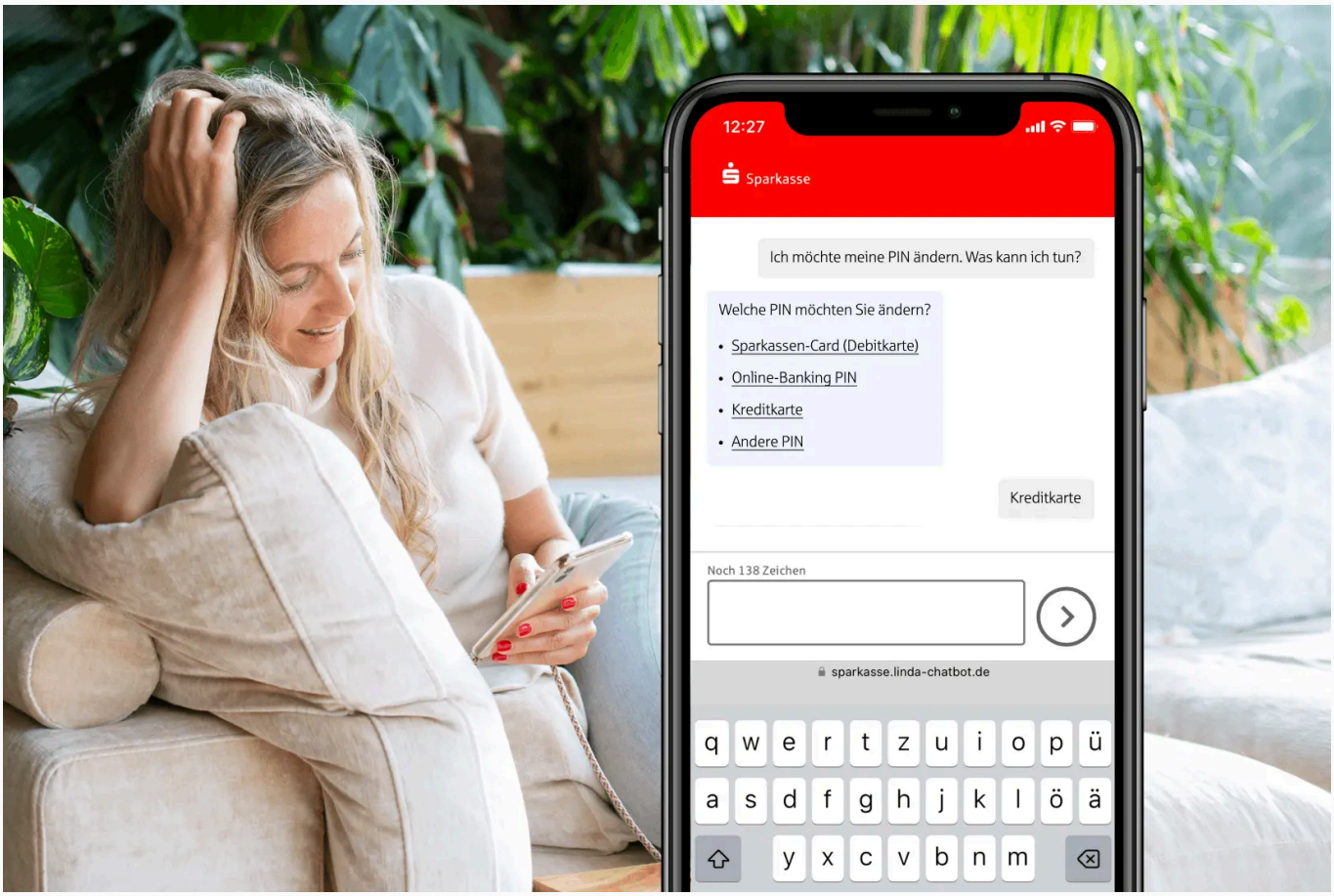
Entspannt planen, rechnen und loslegen

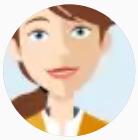
Modernisierungsrechner

Ob Wertsteigerung, Nutzung von Fördermöglichkeiten, Kostensenkung oder nachhaltiges Wohnen: Es gibt viele Gründe für eine Modernisierung Ihrer Immobilie. Wir unterstützen Sie von Anfang an, die Kosten und Maßnahmen im Blick zu behalten.

Wonach suchen Sie?

Suchbegriff eingeben





Ihre virtuelle Assistentin

Linda fragen

Linda antworten

Nach oben

Beliebte Themen

- Girokonto
- Kontowechselservice
- Privatkredit
- Baufinanzierung
- Kreditkarte
- Wertpapiere

Services

- Filialen

Geldautomaten →

Rechner →

Karte sperren →

Finanzglossar →

Weitere Portale

S-Immobilien →

WirWunder →

LBS →

Deka →

Jobbörse →

Sparkassen-App

Herunterladen im
App Store

Herunterladen im
Play Store

Datenschutzerklärung

Impressum

Nutzungshinweise

Privatsphäre-Einstellungen