



Flossbach von Storch
RESEARCH INSTITUTE

GESELLSCHAFT & FINANZEN 10/06/2026

Wie viel Haus dürfen Sie sich leisten?

von CHRISTOF SCHÜRMAN

Zusammenfassung

Immobilien rechnen sich nicht besonders gut. Wer auf die eigenen vier Wände nicht verzichten möchte, der sollte deshalb den Bleistift besonders spitzen.

Abstract

Real estate isn't exactly a money-maker. So if you don't want to give up your own home, you'd better tighten your belt.



Oben die Burg aus dem 12. Jahrhundert, unten schlängelt sich die Lenne durch das idyllische Tal. Hier, im sauerländischen Altena, etwa 30 Kilometer vom Ruhrgebiet entfernt, ließe es sich leben. Und viel Geld kostet es auch nicht. So wird aktuell beispielsweise die frisch sanierte, als „charmant“ angepriesene Wohnung in der Rahmedestraße für nur 37.000 Euro Kaufpreis vermarktet. Dafür bekommt man den Klassiker auf 45 Quadratmetern: Zwei Zimmer, Küche, Bad.

Der Schnäppchenpreis kommt nicht von ungefähr. [Altena hat seit 1970 fast die Hälfte seiner einst 32.000 Einwohner verloren](#). Dass dies dem Immobilienmarkt nicht zuträglich ist, liegt auf der Hand. Laut „[Immoportal](#)“ [liegen die Wohnungspreise in Altena gegenüber Vorjahr](#) aktuell um 8,7 Prozent im Minus. Wie sich die lokalen Preise seit 50 Jahren entwickelt haben, darüber gibt es keine Statistik. Dass sich in Altena eine gerne als „Betongold“ verkaufte Immobilie über längere Zeiträume aber nicht gerechnet haben dürfte, ist angesichts der stark negativen Bevölkerungsentwicklung keine wagemutige Behauptung.

Altena ist nicht allein. [Laut einer Studie der Deutschen Bank gab es 2022 in 299 von 400 Landkreisen und kreisfreien Städten einen Angebotsüberschuss an Wohnungen](#). Laut Prognose soll die Anzahl bis 2040 auf 358 steigen. In mehr als 200 Kreisen und kreisfreien Städten erwartet das Frankfurter Geldhaus bis Ende der 2030er Jahre einen Wohnungsüberschuss von sogar mehr als zehn Prozent.

Krisenschutz Immobilie?

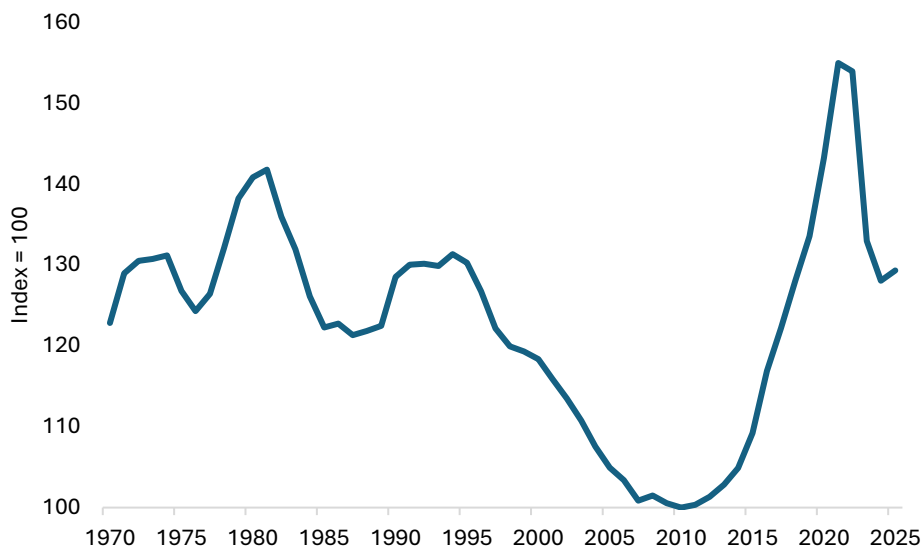
Das zeigt: [Auch wenn gerne anderes behauptet wird, ist die eigennutzte Immobilie nicht per se ein Pfeiler fürs Alter, der vor \(Wirtschafts-\)Krisen und Inflation schützt](#) – und vor Kriegen schon gar nicht. Nicht jeder Immobilienkäufer hat in der Vergangenheit zu Tiefpreisen Altbau in München erworben, der über Jahrzehnte starke Zuwächse eingebracht hat. Im Durchschnitt haben Immobilien in Deutschland seit 1970 nach Abzug der Inflation nur etwas mehr als Kapitalerhalt gebracht (Abbildung 1).

Der Wunsch nach dem eigenen Heim ist dennoch ungebrochen. So sehen 93 Prozent der Befragten der „Wohntraumstudie 2025“ im Eigentum eine Absicherung im Alter. 89 Prozent wollen sich laut der vom Kreditvermittler Interhyp initiierten Umfrage mit einem Immobilienkauf eine „sichere Wertanlage“ schaffen.

Wunsch und Wirklichkeit finden jedoch nicht immer zusammen. Die Immobilie könnte bei nüchterner Analyse mehr Sehnsuchtsort als sicherer Anker sein. Wer allein auf das mietfreie Wohnen plus Rente als alleinige Vorsorgeperspektive fürs Alter setzt, der hat vor allem eines: das vielzitierte Klumpenrisiko – die gesamte private Lebensersparnis in Beton gegossen.



Abbildung 1: Reale Immobilienpreisentwicklung in Deutschland



Quelle: Federal Reserve of St. Louis, Flossbach von Storch Research Institute, Stand: Mai 2026. **Die vergangene Wertentwicklung ist kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.**

Wer auf das Eigenheim nicht verzichten möchte, aber das Klumpenrisiko vermeiden will, der sollte sich vor einem Immobilienkauf deshalb nicht fragen, wie viel Haus er sich denn maximal leisten kann. Vielmehr gilt es zu beantworten: Wie viel er sich leisten sollte. Wer sich also eine Immobilie trotz womöglich schwacher Wertentwicklung leisten möchte, der sollte die drei Säulen gesetzliche Rente, Eigenheim und Zusatzvermögen gut austarieren.

Die entscheidende Frage lautet also nicht: Wie viel Immobilienkredit genehmigt die Bank? Sondern: Wie viel Immobilie ist noch vernünftig, wenn Altersvorsorge, Liquidität und Risiken mitgedacht werden?

Die Antwort auf die Frage kann nie exakt sein. Mit einem Musterfall lässt sich einer Antwort nähern.

Der Musterfall gestaltet sich wie folgt. Ein Paar, 35 und 37 Jahre alt, setzt sich drei Ziele. Ziel 1: ein Eigenheim, das zum Renteneintritt (gesetzliche Rente) in rund 30 Jahren abbezahlt sein soll. Ziel 2: ein liquides Vermögen, das rund 50 Prozent des Gesamtvermögens ausmachen soll. Ziel 3: Das liquide Vermögen soll im Rentenalter eine monatliche Entnahme von 4.500 Euro über 20 Jahre ermöglichen. Das ist notwendig, weil die gesetzliche Rente nicht ausreichen wird, um den Lebensstandard halten zu können.

Als Ausgangsbasis bringt das Paar 80.000 Euro an Eigenkapital mit. Das aktuelle Haushaltseinkommen liegt bei 5.000 Euro netto pro Monat, die allgemeinen



Haushaltsausgaben pro Monat betragen 2.500 Euro. Haushaltseinkommen und Haushaltsausgaben steigen jeweils um 2,5 Prozent pro Jahr (Tabelle 1).

Für den Immobilienerwerb setzt das Paar das Eigenkapital von 80.000 Euro ein. Die Nebenerwerbskosten (Steuer, Makler, Grundbuchgebühren, Notar) liegen bei zehn Prozent. Der Hypothekenzins liegt bei 4,5 Prozent pro Jahr fix über 30 Jahre. Der Immobilienkredit wird über eine fixe monatliche Rate abbezahlt (sogenannte Annuität). Für den Erhalt der Immobilie werden über 30 Jahre 200.000 Euro Instandhaltungskosten angesetzt. Dafür legt das Paar pro Jahr 6.667 Euro zurück. Für die Immobilie wird eine jährliche Wertsteigerung von zwei Prozent angenommen.

Für den Aufbau des liquiden Vermögens fließt der Überschuss aus Nettoeinkommen abzüglich laufende Haushaltsausgaben, Zins und Tilgung des Immobilienkredits und Rücklagenbildung für die Immobilie in ein Aktiendepot. Die Rendite für das Aktiendepot wird in der Ansparphase bis zur Rente mit sechs Prozent pro Jahr angenommen. In der Rentenphase wird das Anlageportfolio sukzessive zugunsten schwankungsärmerer Anlagen umgeschichtet. Das bringt größere Sicherheit, kostet aber Rendite, die während der Rentenphase auf netto vier Prozent pro Jahr sinkt.

Tabelle 1: Ausgangslage zum Immobilienkauf

Persönliche Situation (Musterfall)	
Alter Person 1	37
Alter Person 2	35
Position	
Aktuelles Kapital	80.000 Euro
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen	5.000 Euro
Monatliche Haushaltsausgaben	2.500 Euro
Kosten- und Einkommensteigerung pro Jahr	2,5 %
Ziel in 30 Jahren	
abbezahlte Immobilie / gleichwertiges liquides Depot	
Entnahme von 4.500 Euro pro Monat über 20 Jahre	

Musterfall, Quelle: Flossbach von Storch Research Institute.

Zieldepot von knapp 750.000 Euro

Um im Alter über 20 Jahre hinweg monatlich 4.500 Euro entnehmen zu können, ist unter Berücksichtigung einer Weiterverzinsung des Anlagedepots von vier Prozent pro Jahr zu Rentenbeginn ein liquides Vermögen von 747.237 Euro notwendig.

Aus diesem Ziel, und dem jeweiligen Zinssatz für die Hypothek, lässt sich herleiten, wie viel die Immobilie kosten darf. Im Musterfall sind es 460.000 Euro inklusive Nebenerwerbskosten. 418.000 Euro darf also der reine Kaufpreis der Immobilie betragen. Dann erreicht das Paar alle Ziele (abbezahlte Immobilie; Immobilie und liquides Vermögen in gleicher Höhe; ein Depot, das zur Entnahme von 4.500 Euro im Monat ausreicht/Tabelle 2).



Tabelle 2: Einstandspreise und Vermögensentwicklung

<i>Instandhaltung über 30 Jahre</i>	200.000 Euro
<i>Eigenkapital fürs Haus</i>	80.000 Euro
<i>Hypothekenzins</i>	4,5 %
<i>Max. Immobilienpreis inkl. Nebenkosten</i>	460.000 Euro
<i>Reiner Kaufpreis ohne Nebenkosten</i>	418.000 Euro
<i>Kaufnebenkosten, 10%</i>	41.800 Euro
<i>Darlehen</i>	380.000 Euro
<i>Monatliche Kreditrate</i>	1.944 Euro
<i>benötigtes Aktiendepot nach 30 Jahren</i>	747.237 Euro
<i>tatsächliches Aktiendepot nach 30 Jahren</i>	753.332 Euro
<i>Immobilienwert nach 30 Jahren</i>	757.600 Euro
<i>Gesamtvermögen nach 30 Jahren</i>	1.510.932 Euro
<i>Ziel Immobilienwert zu Depotwert</i>	50,0 %/50,0 %
<i>tatsächliche Aufteilung Immobilien- zu Depotwert</i>	50,1 %/49,9 %

Musterfall, Quelle: Flossbach von Storch Research Institute.

Das Paar wird im Rahmen des für diese Studie konstruierten Musterfalls nach 30 Jahren gut 1,5 Millionen Euro an Gesamtvermögen haben, was nicht übertrieben üppig ist. Bei einer durchschnittlichen Inflation von zwei Prozent pro Jahr verliert das Vermögen rund 45 Prozent an Kaufkraft, bei 2,5 Prozent gut 52 Prozent und bei drei Prozent schon fast 59 Prozent. 1,5 Millionen Euro entsprächen bei drei Prozent Inflation rund 618.000 Euro an Kapital in heutigen Preisen – kein Reichtum also. Auch die 4.500 Euro, die monatlich zusätzlich zur gesetzlichen Rente zur Verfügung stehen, sind nicht übertrieben viel. Bei 2,5 Prozent Inflation sind es kaufkraftbereinigt rund 2.160 Euro in heutigen Preisen. Unter der Annahme steigender Verbraucherpreise in der Entnahmephase gibt es weitere Kaufkraftverluste.

Eine vernünftige Finanzplanung ist das A und O der Kapitalanlage. Der hier vorgestellte Musterfall wird in der Realität in jedem Einzelfall abweichen und ist als Orientierungshilfe gedacht, falls der Wunsch nach einer Immobilie stark ist.

Zur weiteren Orientierung lassen sich einzelne Parameter verändern. Wie viel Immobilie lässt sich leisten, wenn sich ein Parameter ändert und alle anderen gleichbleiben? Ein Hebel ist der Zins. Logischerweise lässt sich bei einem niedrigeren Hypothekenzins und gleichbleibender Kreditrate mehr Kredit tilgen. Die Immobilie darf also dann mehr kosten. Umgekehrt gilt, dass sich das Paar bei einem höheren Zins nach günstigeren Objekten umschaun muss.

Eine niedrige Rendite im Anlagedepot verringert den möglichen Immobilienpreis, weil mehr für das liquide Vermögen im Alter zurückgelegt werden muss. Weniger Instandhaltung erhöht den möglichen Kaufpreis.



Eine erhebliche Bestimmungsgröße ist das Einkommen. Liegt das Haushaltsnettoeinkommen anfänglich nicht bei 5.000, sondern bei 6.500 Euro, dann darf die Immobilie schon 685.000 statt 418.000 Euro kosten (Tabelle 3).

Tabelle 3: Varianten zum Musterfall, jeweils ein Parameter verändert

Hypothekenzins	Immobilienpreis max.	Anlagezins	Immobilienpreis max.
3,0%	488.000 €	3,5%	370.000 €
3,5%	463.000 €	4,0%	382.000 €
4,0%	440.000 €	4,5%	393.000 €
4,5%	418.000 €	5,0%	402.000 €
5,0%	399.000 €	5,5%	411.000 €
5,5%	381.000 €	6,0%	418.000 €
Instandhaltung	Haushaltsnetto		
50.000 €	492.000 €	4.000 €	185.000 €
75.000 €	480.000 €	4.500 €	302.000 €
100.000 €	468.000 €	5.000 €	418.000 €
125.000 €	455.000 €	5.500 €	507.000 €
150.000 €	443.000 €	6.000 €	596.000 €
200.000 €	418.000 €	6.500 €	685.000 €

Musterfall, Quelle: Flossbach von Storch Research Institute.

Noch deutlich mehr ließe sich in den Immobilienerwerb investieren, wenn Hypothekenzins und Instandhaltung deutlich niedriger ausfallen sollten. Umgekehrt nehmen die Möglichkeiten für den Immobilienkauf bei höheren Zinsen, niedriger Anlagerendite und niedrigerem Anfangseinkommen schnell deutlich ab (Tabelle 4).

Tabelle 4: Immobilienkaufpreis-Szenarien bei Variation mehrerer Parameter

Hypothekenzins	Anlagezins	Instandhaltung	Haushaltsnetto	Immobilienpreis max.
3,0%	6,0%	50.000 €	6.500 €	898.000 €
3,5%	5,5%	75.000 €	6.000 €	733.000 €
4,0%	5,0%	100.000 €	5.500 €	586.000 €
4,5%	4,5%	125.000 €	5.000 €	430.000 €
5,0%	4,0%	150.000 €	4.500 €	273.000 €
5,5%	3,5%	200.000 €	4.000 €	120.000 €

Musterfall, Quelle: Flossbach von Storch Research Institute.



Referenzen

Immobilienpreise Altena 2026: Quadratmeterpreise für Häuser und Wohnungspreise, Immoportal.com, Abruf 9.6.2026

Möbert, J., (2024), Bevölkerungsprognose und Wohnungsmarkt bis 2040, Deutschland-Monitor Deutsche Bank Research

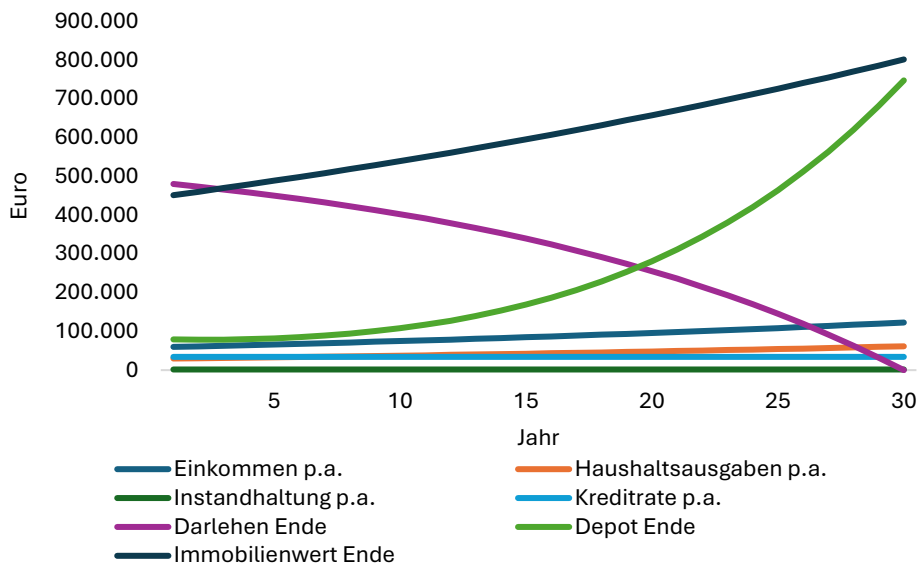
Rössler, M., (2021), Warum diese Stadt immer weiter schrumpft, WDR Dokumentation, ARD Mediathek

Schürmann, C., (2025) Gehen dem Immobilienmarkt die Käufer aus?, Flossbach von Storch Research Institute

Anhang

Entwicklung Musterfall. Das liquide Vermögen baut sich im Laufe der Jahre über den Zinseszins effekt immer schneller auf. Unter den gegebenen Annahmen trifft das liquide Vermögen den Wert der Immobilie nach 30 Jahren. Kreditrate und Instandhaltung bleiben pro Jahr konstant; Einkommen und Haushaltsausgaben wachsen um 2,5 Prozent pro Jahr (Abbildung 2).

Abbildung 2: Entwicklung Musterfall



Musterfall, Quelle: Flossbach von Storch Research Institute.



RECHTLICHE HINWEISE

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und zum Ausdruck gebrachten Meinungen geben die Einschätzungen des Verfassers zum Zeitpunkt der Veröffentlichung wieder und können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern. Angaben zu in die Zukunft gerichteten Aussagen spiegeln die Ansicht und die Zukunftserwartung des Verfassers wider. Die Meinungen und Erwartungen können von Einschätzungen abweichen, die in anderen Dokumenten der Flossbach von Storch SE dargestellt werden. Die Beiträge werden nur zu Informationszwecken und ohne vertragliche oder sonstige Verpflichtung zur Verfügung gestellt. (Mit diesem Dokument wird kein Angebot zum Verkauf, Kauf oder zur Zeichnung von Wertpapieren oder sonstigen Titeln unterbreitet). Die enthaltenen Informationen und Einschätzungen stellen keine Anlageberatung oder sonstige Empfehlung dar. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der gemachten Angaben und Einschätzungen ist ausgeschlossen. **Die historische Entwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Entwicklung.** Sämtliche Urheberrechte und sonstige Rechte, Titel und Ansprüche (einschließlich Copyrights, Marken, Patente und anderer Rechte an geistigem Eigentum sowie sonstiger Rechte) an, für und aus allen Informationen dieser Veröffentlichung unterliegen uneingeschränkt den jeweils gültigen Bestimmungen und den Besitzrechten der jeweiligen eingetragenen Eigentümer. Sie erlangen keine Rechte an dem Inhalt. Das Copyright für veröffentlichte, von der Flossbach von Storch SE selbst erstellte Inhalte bleibt allein bei der Flossbach von Storch SE. Eine Vervielfältigung oder Verwendung solcher Inhalte, ganz oder in Teilen, ist ohne schriftliche Zustimmung der Flossbach von Storch SE nicht gestattet.

Nachdrucke dieser Veröffentlichung sowie öffentliches Zugänglichmachen – insbesondere durch Aufnahme in fremde Internetauftritte – und Vervielfältigungen auf Datenträger aller Art bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Flossbach von Storch SE

© 2026 Flossbach von Storch. Alle Rechte vorbehalten.

IMPRESSUM

Herausgeber Flossbach von Storch SE, Research Institute, Ottoplatz 1, 50679 Köln, Telefon +49. 221. 33 88-291, research@fvsag.com; *geschäftsführende Direktoren* Dr. Bert Flossbach, Dr. Tobias Hirsch, Dr. Tobias Schafföner, Christian Schlosser, Dr. Till Schmidt, Marcus Stollenwerk; *Vorsitzender des Verwaltungsrats* Kurt von Storch; *Umsatzsteuer-ID* DE 200 075 205; *Handelsregister* HRB 120 796 (Amtsgericht Köln); *Zuständige Aufsichtsbehörde* Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Straße 24 – 28, 60439 Frankfurt / Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn, www.bafin.de; *Autor* Christof Schürmann; *Redaktionsschluss* 09. Juni 2026