

Anleitung Immobilienrechner



Hinweise und Impressum

Urheberrecht & Nutzung

Der Immobilienrechner sowie diese Anleitung sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Vervielfältigung, Weitergabe oder kommerzielle Nutzung – sei es vollständig oder in Teilen – ist ohne ausdrückliche Genehmigung nicht gestattet. Die Software und die zugehörige Dokumentation dürfen ausschließlich für den persönlichen oder geschäftlichen Gebrauch des Käufers genutzt werden.

Haftungsausschluss

Der Immobilienrechner wurde nach bestem Wissen und Gewissen entwickelt. Dennoch übernehme ich keine Haftung für mögliche Fehler oder Schäden, die durch die Nutzung der Software entstehen könnten. Die Anwendung erfolgt auf eigenes Risiko. Eine Haftung für finanzielle oder technische Verluste wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Impressum:

AC-Digitale-Produkte

Inhaber: Andreas Henke

Adresse: Feldmarkring 252, 58640 Iserlohn

E-Mail: ac.digitale.produkte@gmail.com

Weitere Hinweise

Die Inhalte dieser Anleitung wurden sorgfältig geprüft und erstellt. Trotz größtmöglicher Sorgfalt kann keine Garantie für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Informationen übernommen werden. Anpassungen und Weiterentwicklungen des Kreditplaners bleiben vorbehalten.

Falls du Fragen hast oder Unterstützung benötigst, kontaktiere mich gerne per E-Mail.

Einleitung

Mit diesem Immobilienrechner kannst Du die Entwicklung Deines Darlehens übersichtlich nachverfolgen. Du trägst nur die wichtigsten Daten zum Kredit und mögliche Sonderzahlungen ein. Der Rechner erstellt daraus automatisch eine detaillierte Berechnungstabelle sowie ein Dashboard mit allen wichtigen Kennzahlen und Diagrammen. So behältst Du jederzeit den Überblick über Restschuld, Zinslast, Tilgung und die Auswirkungen von Sonderzahlungen.

1. Eingabebereiche

2.1 Einstellungen zum Kredit

Im Bereich **Einstellungen** trägst Du die Basisdaten für Deinen Immobilienkredit ein.

- **Kreditname** – zur individuellen Benennung, z. B. „Bank“, „Immobilienkredit“ oder der Name der Bank.
- **Anfangssaldo** – die Höhe des aufgenommenen Darlehens.
- **Anfangsdatum** – Startdatum der Kreditlaufzeit.
- **Zinsbindungsfrist** – bis wann der Zinssatz garantiert gilt.
- **Zinsberechnungsmethode** – Auswahl zwischen kaufmännischer oder anderer Berechnungsmethode.
- **Zinssatz** – der vereinbarte Sollzins in Prozent.
- **Abtragsrate** – die regelmäßige monatliche Rate, die Du zurückzahlst.

Einstellungen

Bankname	Bank
Anfangssaldo:	70.000 €
Anfangsdatum:	01.01.2019
Zinsbindungsfrist	01.01.2040
Zins_berechnungsmethode	Kaufmännisch
Zinssatz:	2,0%
Abtragsrate:	250 €

Diese Angaben sind die Grundlage für alle Berechnungen im Rechner.

2.2 Sonderzahlungen

Im Bereich Sonderzahlungen kannst Du zusätzliche Zahlungen oder Ratenpausen eintragen. Die Tabelle erkennt automatisch, um welche Art von Eintrag es sich handelt:

- **Datum:** Zeitpunkt der Sonderzahlung oder Ratenpause.
- **Betrag:**
 - Positive Beträge (z. B. +500 €) werden als **Sondertilgung** gewertet.
 - Negative Beträge (z. B. -200 €) gelten als **Ratenpause**.
 - Wichtig: Du kannst maximal Deine monatliche Rate als negativen Betrag eintragen. Höhere Werte führen zu einer Fehlermeldung („Ratenpause zu hoch!“).
- **Bezeichnung:** wird automatisch vergeben und zeigt an, ob es sich um eine **Sondertilgung** oder eine **Ratenpause** handelt.

Eingabe Sonderzahlungen +/-		
Datum	Betrag	Bezeichnung
01.12.2019	500,00 €	Sondertilgung
01.05.2020	-200,00 €	Ratenpause
01.04.2024	500,00 €	Sondertilgung
01.12.2023	-500,00 €	Ratenpause zu hoch!

3. Berechnungstabelle

Die Berechnungstabelle zeigt Dir den kompletten Verlauf Deiner Kreditrückzahlung. Jede Zeile entspricht einer Zahlungsperiode (meist ein Monat)

1		2		3		4		5		6		7	
Zahlungsperiode	Datum	Restschuld	Monatliche Rate	Zinsen	Tilgung	Datum Sondertilgung	Summe Sondertilgung	Bemerkung					
1	Jan-19	69.862,78 €	250,00 €	112,78 €	137,22 €								
2	Feb-19	69.729,22 €	250,00 €	116,44 €	133,56 €								
3	Mrz-19	69.595,44 €	250,00 €	116,22 €	133,78 €								
4	Apr-19	69.461,43 €	250,00 €	115,99 €	134,01 €								
5	Mai-19	69.327,20 €	250,00 €	115,77 €	134,23 €								
6	Jun-19	69.192,75 €	250,00 €	115,55 €	134,45 €								
7	Jul-19	69.058,07 €	250,00 €	115,32 €	134,68 €								
8	Aug-19	68.923,17 €	250,00 €	115,10 €	134,90 €								
9	Sep-19	68.788,04 €	250,00 €	114,87 €	135,13 €								
10	Okt-19	68.652,69 €	250,00 €	114,65 €	135,35 €								
11	Nov-19	68.517,11 €	250,00 €	114,42 €	135,58 €								
12	Dez-19	67.881,31 €	750,00 €	114,20 €	635,80 €	01.12.2019	500,00 €	Weihnachtsgeld bekommen					
13	Jan-20	67.744,45 €	250,00 €	113,14 €	136,86 €								
14	Feb-20	67.607,36 €	250,00 €	112,91 €	137,09 €								
15	Mrz-20	67.470,04 €	250,00 €	112,68 €	137,32 €								
16	Apr-20	67.332,49 €	250,00 €	112,45 €	137,55 €								
17	Mai-20	67.395,03 €	50,00 €	112,54 €	-62,54 €	01.05.2020	-200,00 €	Kurzarbeit im Mai					
18	Jun-20	67.257,36 €	250,00 €	112,33 €	137,67 €								
19	Jul-20	67.119,46 €	250,00 €	112,10 €	137,90 €								
20	Aug-20	66.981,33 €	250,00 €	111,87 €	138,13 €								
21	Sep-20	66.842,97 €	250,00 €	111,64 €	138,36 €								
22	Okt-20	66.704,37 €	250,00 €	111,40 €	138,60 €								
23	Nov-20	66.565,54 €	250,00 €	111,17 €	138,83 €								
24	Dez-20	66.426,48 €	250,00 €	110,94 €	139,06 €								
25	Jan-21	66.287,19 €	250,00 €	110,71 €	139,29 €								
26	Feb-21	66.147,67 €	250,00 €	110,48 €	139,52 €								
27	Mrz-21	66.007,92 €	250,00 €	110,25 €	139,75 €								
28	Apr-21	65.867,93 €	250,00 €	110,01 €	139,99 €								
29	Mai-21	65.727,71 €	250,00 €	109,78 €	140,22 €								
30	Jun-21	65.587,26 €	250,00 €	109,55 €	140,45 €								
31	Jul-21	65.446,57 €	250,00 €	109,31 €	140,69 €								
32	Aug-21	65.305,65 €	250,00 €	109,08 €	140,92 €								

1.Zahlungsperiode & Datum

zeigt die laufende Periode und das zugehörige Monatsdatum.

2.Restschuld

der offene Betrag nach Abzug von Tilgung und Sonderzahlungen.

3.Monatliche Rate

die regulär vereinbarte Abtragsrate

4.Zinsen

der Zinsanteil für den jeweiligen Monat.

5.Tilgung

der Tilgungsanteil der monatlichen Rate.

6.Datum Sondertilgung / Summe Sondertilgung

falls im Bereich Sonderzahlungen ein Eintrag vorhanden ist, wird dieser hier automatisch übernommen.

7. Bemerkung

hier kannst Du eigene Notizen zu den Sonderzahlungen eintragen, z. B. „Weihnachtsgeld“ oder „Kurzarbeit im Mai“.

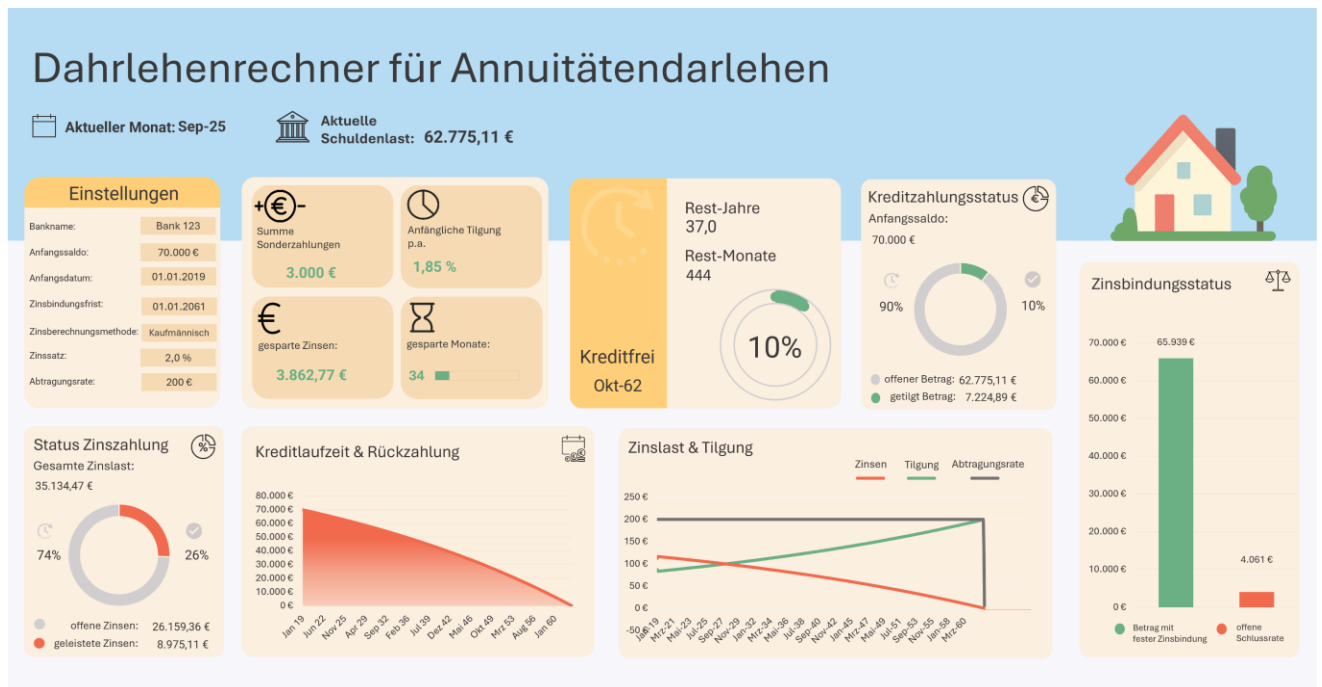
Die Tabelle wird vollständig automatisch berechnet.

Alle Eingaben aus den Bereichen **Einstellungen** und **Sonderzahlungen** fließen direkt in die Berechnung ein. Dadurch siehst Du sofort, wie sich Restschuld, Zinslast und Laufzeit entwickeln.

4. Dashboard

Das Dashboard fasst alle wichtigen Ergebnisse und Kennzahlen Deines Immobilienkredits übersichtlich zusammen.

Es wird automatisch aus den Eingaben in den Bereichen **Einstellungen**, **Sonderzahlungen** und der **Berechnungstabelle** erstellt.



•Aktuelle Restschuld

zeigt den noch offenen Kreditbetrag zum aktuellen Monat.

•Summe Sonderzahlungen

addiert alle bisher eingetragenen Sondertilgungen.

•Gesparte Zinsen

zeigt, wie viele Zinsen Du durch Sondertilgungen insgesamt einsparst.

•Gesparte Monate

zeigt, um wie viele Monate sich die Kreditlaufzeit durch Sonderzahlungen verkürzt.

•Kreditlaufzeit

Angabe, in welchem Monat Dein Kredit vollständig zurückgezahlt ist.

•Status Zinszahlung

Gegenüberstellung von bereits gezahlten Zinsen und noch offenen Zinsen.

•Kreditzahlungsstatus

Anteil der bereits getilgten Summe im Vergleich zum ursprünglichen Kreditbetrag.

•Zinsbindungsstatus

zeigt, wie viel Kreditbetrag bis zum Ende der Zinsbindung bereits getilgt wird und ob eine Restschuld übrig bleibt.

Kreditlaufzeit & Rückzahlung:

Verlauf der Restschuld über die gesamte Kreditdauer.

•**Zinslast & Tilgung:** Gegenüberstellung, wie sich die Zinslast im Laufe der Zeit reduziert und die Tilgung ansteigt.

Das Dashboard dient damit als schnelle Übersicht und erleichtert Dir die Planung, da Du auf einen Blick erkennst, wie sich Deine Eingaben auf Laufzeit, Zinsen und Restschuld auswirken.

5. Tipps zur Nutzung

•Einstellungen sorgfältig prüfen

Stelle sicher, dass alle Kreditdaten wie Zinssatz, Laufzeit und Abtragsrate korrekt eingetragen sind. Schon kleine Abweichungen verändern die Berechnungen.

•Sonderzahlungen realistisch planen

Sondertilgungen sind ein wirkungsvolles Mittel, um Zinsen zu sparen und die Laufzeit zu verkürzen. Prüfe aber vorher, ob Deine Bank kostenfreie Sondertilgungen erlaubt oder Gebühren anfallen.

•Ratenpausen sparsam einsetzen

Eine Ratenpause kann kurzfristig entlasten, verlängert aber die Laufzeit und erhöht die Zinskosten. Nutze diese Funktion nur im Ausnahmefall.

•Dashboard regelmäßig ansehen

Die Grafiken und Kennzahlen helfen Dir, die Entwicklung Deines Kredits besser zu verstehen. Vor allem die gesparten Zinsen und Monate geben Dir ein Gefühl für den Nutzen Deiner Sonderzahlungen.

•Notizen nutzen

Halte im Feld *Bemerkung* fest, warum Du eine Sonderzahlung oder Ratenpause eingetragen hast. So kannst Du später nachvollziehen, wie sich Deine finanzielle Situation entwickelt hat.

Mit diesem Immobilienrechner hast Du ein praktisches Werkzeug, um Deine Finanzierung jederzeit im Blick zu behalten und fundierte Entscheidungen für die Zukunft zu treffen.