

Pressemitteilung

Immobilienfinanzierung: 20 Prozent Eigenkapital nicht nötig

Lübeck, 6. Oktober 2021. Immer noch gehen viele davon aus, dass 20 Prozent des Immobilienpreises aus eigener Tasche bezahlt werden sollten und nur die restlichen 80 Prozent finanziert werden können. Bis vor einigen Jahren war diese Empfehlung auch noch gültig. Laut Matthias Zetzl, Spezialist für Baufinanzierung von Dr. Klein in Pfaffenhofen, hat sich die Situation mittlerweile geändert. Immobilienkäufer treffen auf viel höhere Preise, haben aber auch ein größeres Finanzierungsangebot als noch vor zehn Jahren.

„Natürlich ist es gut, so viel wie möglich selbst zur Finanzierung beizutragen“, so Matthias Zetzl von Dr. Klein. „Aber ein Eigenkapitalanteil von zwanzig Prozent ist heutzutage nicht mehr nötig – und meistens auch nicht mehr möglich.“ Der Grund ist, dass die Preise in den letzten Jahren stark gestiegen sind. Folglich bedeutet das auch immer höhere Kaufnebenkosten, die sich prozentual am Kaufpreis bemessen und die in der Regel aus eigenen Mitteln gezahlt werden müssen. Dazu zählen Notar- und gegebenenfalls Maklerkosten sowie die Grunderwerbssteuer, die je nach Bundesland zwischen 3,5 Prozent und 6,5 Prozent variiert. „Hier kommen schnell mittlere fünfstellige Beträge zusammen – und damit ist das Ersparte oft aufgebraucht“, ist die Erfahrung des Spezialisten. Erschwerend hinzu kommen die niedrigen Zinsen: Mit klassischen Sparmethoden verlieren Rücklagen mittlerweile an Wert und der Vermögensaufbau wird immer schwerer.

Die Finanzierung des gesamten Kaufpreises ist möglich – mit Einschränkungen

Wenn nach dem Begleichen der Erwerbsnebenkosten kein Eigenkapital mehr übrig ist, gibt es durchaus die Möglichkeit, den gesamten Kaufpreis zu finanzieren. „Die Finanzierungslandschaft hat sich in den letzten Jahren weiter entwickelt und es gibt eine größere Auswahl an Bankpartnern für die sogenannten Kaufpreisfinanzierungen als früher“, erläutert Matthias Zetzl. Allerdings gebe es hier durchaus Einschränkungen. So gilt als Voraussetzung, dass die Bank den Kaufpreis nachvollziehen kann und ihn in Bezug auf Lage, Alter und Zustand der Immobilie für nachhaltig hält. „Außerdem sind die Anforderungen an die Bonität der Darlehensnehmer strenger und in jedem Fall müssen die Kunden mit einem höheren Zinssatz rechnen“, ergänzt der Spezialist von Dr. Klein. Weil die Kreditinstitute mit der Finanzierung des gesamten Kaufpreises ein größeres Risiko eingehen, erwarten einige auch eine höhere Anfangstilgung, wodurch die Monatsrate steigt. „Wer aber über eine langfristig sehr gute finanzielle Perspektive verfügt und schon jetzt anfangen kann, den Kredit zügig zu tilgen, für den kommt die Kaufpreisfinanzierung durchaus infrage.“

Je höher der Eigenkapitalanteil, umso günstiger die Zinsen

Lohnt es sich, die Verwandten nach Unterstützung zu fragen und restlos alle Sparschweine zu leeren? Zunächst einmal: ja – abgesehen von einem Puffer, der für unvorhergesehene Ausgaben und ein angenehmes Leben verfügbar sein sollte. Denn die Baufinanzierung steht damit auf soliderem Fundament und die Zinsen sowie die Gesamtkosten des Darlehens reduzieren sich, je mehr Eigenkapital eingebracht wird.

Rechenbeispiel für eine Baufinanzierung mit und ohne Eigenkapital für die Immobilie

	Nebenkosten und 10% des Kaufpreises aus Eigenkapital	Kaufpreis-Finanzierung, nur Nebenkosten aus Eigenkapital
Darlehensbetrag	360.000 €	400.000 €
Eigenkapital	40.000 € + Nebenkosten	Nebenkosten
Sollzins	0,96 %	1,22 %
Monatliche Rate	879 Euro	1.073,33 Euro

Kaufpreis 400.000 Euro, 10 Jahre Zinsbindung, 2 Prozent Tilgung

Aber nicht jeder Betrag führt automatisch zu günstigeren Konditionen. Denn die meisten Banken passen die Angebote nicht linear an, sondern rechnen in 5- oder 10-Prozent-Stufen. Konkret heißt das: Ob der Beleihungsauslauf – das ist der fremdfinanzierte Anteil am Beleihungswert – 98 oder 96 Prozent beträgt, macht für den Zinssatz keinen Unterschied. „Schafft der Darlehensnehmer es aber, 90 oder sogar 80 Prozent zu erreichen, erhält er bessere Zinsen“, erklärt Matthias Zetzl von Dr. Klein. Manchmal könne man mit nur wenigen tausend Euro zusätzlichem Eigenkapital von einem Zinsrabatt profitieren.

Tipps für mehr Eigenkapital

Um die Eigenkapitalquote zu erhöhen, gibt es mehr Möglichkeiten als das klassische Sparbuch. Auch Aktien, Rentenversicherungen oder Fondssparpläne können zur Verbesserung der Konditionen beitragen, ebenso eignet sich weiteres Immobilienvermögen. Aber auch Eigenleistungen oder öffentliche Förderungen wie zum Beispiel von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder Förderungen einzelner Landesbanken akzeptieren die Banken als Eigenkapital-Ersatz. „In den Beratungsgesprächen zeigt sich immer wieder, dass es mehr Optionen gibt als die Darlehensnehmer zunächst parat haben“, erzählt Matthias Zetzl. „Welche davon möglich und sinnvoll sind, hängt immer von der individuellen Situation ab. In der Beratung wägen wir verschiedene Varianten gegeneinander ab, damit der Darlehensnehmer den passenden Eigenkapitalanteil, die richtige Ratenhöhe und die gewünschte Laufzeit erhält.“

Weitere Informationen zum Thema Eigenkapital finden Sie auch unter <https://www.drklein.de/eigenkapital.html>

Über die Dr. Klein Privatkunden AG

Die [Dr. Klein Privatkunden AG](https://www.drklein.de) ist einer der größten Finanzdienstleister Deutschlands und bereits seit 1954 am Markt etabliert. Mit mehr als 650 Beraterinnen und Beratern in deutschlandweit rund 250 Büros hat das Unternehmen die meisten Standorte der Branche. Die Spezialisten von Dr. Klein beraten in den Bereichen Baufinanzierung, Versicherung und Ratenkredit. Dr. Klein arbeitet mit über 400 Kredit- und Versicherungsinstituten zusammen und berät umfassend, anbieterneutral und kostenfrei. So erhalten die Kunden maßgeschneiderte Finanzierungen und günstige Konditionen. Dafür wird das Unternehmen immer wieder ausgezeichnet, zuletzt zum siebten Mal in Folge mit dem „Deutschen Fairness-Preis“. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter des an der Frankfurter Börse im MDAX gelisteten technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport SE.

Pressekontakt

Dr. Klein Privatkunden AG
Internet: www.drklein.de

Susanne Kerstan
Leiterin Presse und PR

DR. KLEIN

Die Partner für Ihre Finanzen.

Blog: www.drklein.de/hausgemacht

Facebook: www.facebook.com/drkleinag

Instagram: www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag

Twitter: www.twitter.com/dr_klein_de

E-Mail: presse@drklein.de

Tel.: +49 (0)451 / 1408 - 9632