

Pressemitteilung

Kein Eigenkapital, keine Immobilie! Oder doch?

Lübeck, 28. August 2025. Zehn bis 15 Prozent des Kaufpreises machen die Kaufnebenkosten üblicherweise aus. Die dringende Empfehlung von Expertinnen und Experten lautet: für die besten Zinskonditionen sollten diese im Idealfall aus Eigenmitteln gezahlt werden. Doch gerade junge Leute und Berufseinsteigende haben noch nicht viel angespart und fragen sich, ob es möglich ist, den gesamten Kaufpreis zu finanzieren – und vielleicht sogar die Nebenkosten. Laut Stefan Vogelsang, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Nürnberg, gibt es Möglichkeiten, wie der Erwerb von Wohneigentum gelingen kann, auch wenn gar kein eigenes Kapital zur Verfügung steht.

Mal eben 40.000 Euro aus der eigenen Tasche für die Kaufnebenkosten der Wunschimmobilie. Diese und ähnliche Summen sind nicht utopisch, sondern die Realität, mit der Haus- und Wohnungskaufende von Tag zu Tag konfrontiert sind. Doch welcher Erwachsene Ende 20, Anfang 30 hat nach Ausbildung, Studium und wenigen Jahren im Job schon so viel Geld auf der hohen Kante? Auf Wiedersehen also, Traum vom Eigenheim?

Ganz ohne Eigenkapital geht nicht? Geht doch!

Wenn gar kein Eigenkapital für den Kauf einer Immobilie vorhanden ist, spricht man von einer 110-Prozent-Finanzierung: 100 Prozent für das Haus oder die Wohnung plus 10 Prozent Kaufnebenkosten. „Diese Art der Finanzierung wird aktuell häufiger nachgefragt. Oft von jungen Paaren, die gerade in das Berufsleben gestartet sind und die sich ein Eigenheim für die zukünftige Familie wünschen“, berichtet Stefan Vogelsang von Dr. Klein. Generell ist das möglich – allerdings nur in wenigen Fällen. Bei diesen sogenannten Vollfinanzierungen hat die Bank sehr strenge Kriterien an die Bonität der Darlehensnehmenden und ist auch bei der Immobilie selbst kritisch. Zuverlässige, sehr gute Einkommensverhältnisse sind notwendig – auch während eventuell geplanter Elternzeiten – sowie glänzende berufliche Perspektiven in einer zukunftssträchtigen Branche. Auch zusätzliche Sicherheiten sind hilfreich wie zum Beispiel die abbezahlte Immobilie der Eltern. Daneben gelten überdurchschnittliche Anforderungen an das Objekt: Der Zustand und die Bausubstanz beim Kauf müssen ausgesprochen gut sein, ebenso wie die Lage, welche auch langfristig Eins-a bleiben sollte.

Wie viel Eigenkapital hilft der Baufinanzierung?

Zwanzig Prozent des Kaufpreises plus Kaufnebenkosten sollten aus eigenen Mitteln stammen: Diese Faustformel war lange gültig. Ein so hoher Eigenkapitaleinsatz ist optimal – aber in den vergangenen zehn Jahren hat sich einiges getan, sowohl bei den Immobilienpreisen als auch auf Seiten der Banken. „Einerseits ist es für fast niemanden realistisch, so viel anzusparen. Andererseits hat sich die Baufinanzierungslandschaft gewandelt und viel mehr Banken als früher akzeptieren auch einen geringeren Anteil an Eigenkapital“, so Vogelsang. Generell gilt natürlich: Je mehr Eigenkapital, umso besser. Denn dann wird die Finanzierung günstiger und das Darlehen ist im besten Fall schneller zurückbezahlt. Aber nicht unbedingt jeder Euro hilft. Bei den Zinsangeboten haben die Banken bestimmte Stufen oder Grenzen, oft in Zehn-Prozent-Schritten. Konkret heißt das zum Beispiel, dass es

egal ist, ob sechs oder neun Prozent des Kaufpreises aus eigener Tasche gezahlt werden können – der Zinssatz bleibt gleich. Ist es aber möglich, zehn Prozent beizusteuern, kann es einen Zinsnachlass und ein günstigeres Angebot geben. „Bei den Kreditgesprächen haben wir als Beratende die nächste Stufe natürlich im Blick“, sagt Stefan Vogelsang von Dr. Klein. „Wenn nur noch wenig fehlt für einen niedrigeren Zins, sprechen wir das an. Oft kommt die Differenz dann doch noch aus dem Verwandtenkreis, und damit steht die Finanzierung gleich auf kräftigeren Beinen.“

Not macht erfinderisch: Wie kurzfristig Eigenkapital beschaffen?

Was tun, wenn die Wunschimmobilie gefunden ist, aber keine finanziellen Mittel vorhanden sind? „Es gibt Lösungen, kurzfristig Sicherheiten für die Banken zu beschaffen. Das erfordert von dem einen oder anderen Menschen zwar etwas mehr Mut, die eigene finanzielle Situation transparent darzulegen, doch es lohnt sich häufig, offen darüber zu sprechen“, meint Stefan Vogelsang. „So können Privatdarlehen von Familie oder Freunden für einen plötzlichen Geldfluss sorgen. Ihr großer Vorteil: Meist lassen sich privat günstigere Konditionen vereinbaren als bei einer Bank.“ Eine weitere Möglichkeit das Eigenkapital zu stärken, ist die sogenannte Muskelhypothek, die als Eigenkapitalersatz gewertet wird. Das sind Eigenleistungen, die an der Immobilie erbracht und bei der Finanzierung berücksichtigt werden. Je nach handwerklichem Know-how und Netzwerk kann das einen deutlichen Einfluss auf die Kreditkonditionen nehmen.

Clever Eigenkapital ansparen: Diese Schritte helfen dabei

Ein Immobilienkauf sollte gut vorbereitet sein. Menschen, die wissen, dass sie zwar nicht sofort, aber in Zukunft ein Haus oder eine Wohnung kaufen möchten, können frühzeitig starten. „Mit dem Beginn eines regelmäßigen Einkommens lässt sich Eigenkapital gut ansparen. Auch in kleinen Schritten. Dabei hilft eine genaue Kostenaufstellung über die regelmäßigen Ein- und Ausgaben. Sie verschafft einen wichtigen Überblick über das Sparpotenzial“, empfiehlt Stefan Vogelsang. Einnahmen können langfristig durch eine Gehaltserhöhung oder einen Nebenerwerb optimiert werden. „Wer eventuell schon laufende kleinere Kredite hat, sollte diese regelmäßig prüfen. Lassen sie sich abbezahlen oder möglicherweise neue Darlehen zu besseren Konditionen abschließen?“ Wer investitionsfreudig ist und bereits über ein gewisses finanzielles Polster verfügt, kann sein Geld auch für sich arbeiten lassen und es clever anlegen. Denn auch Aktien oder Fondssparpläne können zur Verbesserung der Konditionen beitragen. „In den Beratungsgesprächen zeigt sich immer wieder, dass es mehr Optionen gibt als die Darlehensnehmenden zunächst parat haben“, weiß Vogelsang. „Welche davon möglich und sinnvoll sind, hängt immer von der individuellen Situation ab. In der Beratung wägen wir verschiedene Varianten gegeneinander ab, damit der oder die Kaufende den passenden Eigenkapitalanteil, die richtige Ratenhöhe und die gewünschte Laufzeit erhält.“

Über Dr. Klein

Die [Dr. Klein Privatkunden AG](#) ist einer der größten Finanzdienstleister Deutschlands und bereits seit 1954 am Markt etabliert. Mit mehr als 550 Beraterinnen und Beratern in deutschlandweit rund 240 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 600 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 elften Mal in Folge mit dem „Deutschen Fairness-Preis“. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter



Die Partner für Ihre Finanzen.

des technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport SE, dessen Aktien an der Deutschen Börse im Prime Standard gelistet und seit 2015 im Auswahlindex SDAX oder MDAX vertreten sind.

Pressekontakt

Dr. Klein Privatkunden AG

Internet: www.drklein.de

Podcast: www.drklein.de/podcast

Facebook: www.facebook.com/drkleinag

Instagram: www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag

Kathrin Pelikan

PR Managerin

E-Mail: presse@drklein.de

Tel.: +49 (0)451 / 1408 - 9676