

Immobilienkauf

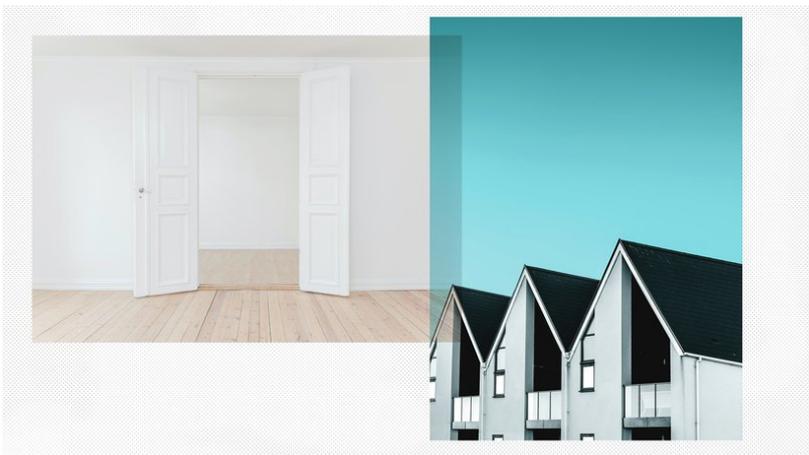
# Eigentlich Wahnsinn

Kann man für 650.000 Euro eine Immobilie kaufen ohne einen Cent Eigenkapital? Man kann. 100-Prozent-Finanzierungen sind heute durchaus üblich, aber auch heikel.

Von **Melanie Croyé**

10. Dezember 2020, 8:43 Uhr / [336 Kommentare](#) / 

EXKLUSIV FÜR ABONNENTEN



Normalerweise gilt die Faustregel, dass Immobilienkäufer etwa 20 Prozent des Kaufpreises an Eigenkapital mitbringen. Normalerweise.

© [M]ZEIT ONLINE, Fotos: Alexander Andrews; Philipp Berndt/  
unsplash.com

Spätestens seit das zweite Kind da ist, wurde die Mietwohnung in Frankfurt am Main einfach zu eng. Apostolos Bousoukas und seine Familie\* wollten mehr Platz, mehr Grün, einen Garten. Doch die Suche nach der passenden Immobilie war nicht einfach. "Wir waren fast drei Jahre lang auf der Pirsch nach einem Haus, aber dieses ewige Hin und Her war einfach frustrierend", sagt der 39-jährige Familienvater. Als sie die Suche schon aufgeben wollten, fanden sie es dann aber doch, ihr Traumhaus. Mit einem Zimmer für jedes Kind und sogar einem für Besucher und Besucherinnen, gut angebunden und genau aus dem Baujahr, welches sie sich vorgestellt hatten. "Also haben wir Nägel mit Köpfen gemacht", sagt Bousoukas.

Knapp 650.000 Euro sollte die Immobilie allerdings kosten, Eigenkapital hatten die Bousoukas zwar etwas angespart, viel war es aber nicht. Parallel zur Suche hatte sich die

Familie deshalb schon um die Finanzierung gekümmert, schließlich muss es bei erfolgreicher Suche mitunter schnell gehen. "Unsere erste Anlaufstelle war die Hausbank,

Mehr zum Thema

## **Immobilien**

**Günstig bauen**

### **Dieses Haus hat einen Rüssel**

[<https://www.zeit.de/wirtschaft/2020-12/guenstig-bauen-haus-planung-architektur-kosten>]

**Ferienhäuser**

### **Vorne die Ostsee, hinten die Friedrichstraße**

[<https://www.zeit.de/wirtschaft/2020-06/ferienhaeuser-ostsee-immobilien-finanzierung-tipps>]

die sich aber zu meiner Überraschung als recht behäbig erwiesen hat", sagt Bousoukas. Deshalb wandte er sich letztlich an einen unabhängigen Finanzberater, der auf Provisionsbasis Angebote verschiedener Banken vergleicht. Bousoukas lobt vor allem die Flexibilität seines Beraters, auch außerhalb der normalen Öffnungszeiten. "Die haben versucht, innerhalb unserer Möglichkeiten das beste Ergebnis für uns herauszuholen, diesen Servicegedanken fand ich einfach gut", sagt Bousoukas.

Der Berater hatte auch die Idee, die Immobilie komplett zu finanzieren, also ohne Eigenkapital. Selbst die Erwerbsnebenkosten werden über ein Ersatzdarlehen bestritten. "Man könnte sagen, es ist Wahnsinn, ohne Eigenkapital zu finanzieren. Aber das Angebot war einfach gut – und so können wir unser Eigenkapital in eine Küche oder die Modernisierung stecken", sagt Bousoukas.

## **Normalerweise 20 Prozent als Eigenkapital**

Was wie Wahnsinn klingt, kommt gar nicht selten vor. Tatsächlich werden laut dem Finanzdienstleister Dr. Klein rund zwölf Prozent aller Immobilien ohne Eigenkapital finanziert, in den vergangenen Jahren hat die Zahl leicht zugenommen. Das liegt auch an den historisch günstigen Zinsen [<https://www.zeit.de/wirtschaft/geldanlage/2020-01/zinsen-sparen-notenbank-zinsniveau-finanzpolitik-5vor8>]. Viele Banken werben aktuell mit einem Zinssatz ab unter einem Prozent für die Baufinanzierung.

Normalerweise gilt jedoch die Faustregel, dass künftige Immobilienbesitzerinnen etwa 20 Prozent des Kaufpreises an Eigenkapital mitbringen sollen. Zum Kaufpreis kommen noch die Kaufnebenkosten, also die Ausgaben, die durch den Erwerb der Immobilie entstehen wie Makler- und Notarinnenhonorare, Grunderwerbssteuer und Gerichtskosten. Diese summieren sich in der Regel auf zehn bis 15 Prozent des Immobilienpreises. Insgesamt sollte für eine solide Finanzierung des selbst genutzten Eigentums 30 Prozent Eigenkapital geplant werden. Das schaffen aber nur die wenigsten, weil die Preise seit Jahren so stark steigen.

"Wir empfehlen immer, dass mindestens die Kaufnebenkosten als Eigenkapital vorhanden sein sollten", sagt Thomas Hentschel von der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen. Selbst dann spreche man noch von einer 100-Prozent-Finanzierung. Müssen auch die Nebenkosten mit einem Darlehen bestritten werden, dann ist das sogar eine 110-Prozent-Finanzierung.

Wie man am Beispiel von Apostolos Bousoukas sehen kann, ist selbst das möglich. Allerdings war in seinem Fall das vergleichsweise hohe Gehalt ausschlaggebend, das er in seinem Beruf als Geschäftsführer verdient. Oft ist eine solche Vollfinanzierung aber nicht ratsam, warnt Verbraucherschützer Hentschel: "Sie finden immer einen, der das Geld leiht. Der hat dann aber auch ganz andere Vorstellungen von der Zinshöhe." Statt auf ein bis zwei Prozent Zinsen kommt man dann in Summe schnell auf die doppelte Zinshöhe.

Das liegt am höheren Risiko, das die Bank bei einer Vollfinanzierung auf sich nimmt. Wenn der Kreditnehmer die Tilgung nicht bewerkstelligen kann, bleibt die Bank auf ihren Auslagen sitzen, dabei hat sie ebenfalls Pflichten gegenüber ihren Kundinnen zu erfüllen. Zudem ist die Finanzierungssumme oft höher, der Kunde zahlt also länger am Kredit ab und am Ende bleibt eine größere Restschuld bestehen.

## **Banken achten vor allem auf die Bonität**

"Entscheidend ist deshalb immer, wie die Bank das Einkommen des Kunden beurteilt, schließlich will sie möglichst sicherstellen, dass dieser seine Schulden zurückbezahlt", erklärt Hentschel. Deshalb ist es für Beamtinnen und Angestellte auch leichter, an einen Immobilienkredit zu kommen als für Selbstständige, deren regelmäßiges Einkommen nicht garantiert werden kann.

Eine Vollfinanzierung von über 100 Prozent bekommen gerade Letztere selten. "Es ist extrem schwierig, für Existenzgründer sogar nahezu unmöglich", sagt Thomas Saar, Spezialist für Baufinanzierung von Dr. Klein aus Wiesbaden. Selbstständige müssen Gewinne aus mindestens drei Jahren nachweisen und am besten sollte die Kurve steil ansteigen. Auch Ältere, die ohne Eigenkapital finanzieren möchten, müssen nachweisen, dass sie die Raten in der Rentenphase noch bedienen können. Sonst bekommen sie keinen Kredit.

Generell empfehlen Finanzierungsexpertinnen, dass Kreditnehmer maximal 30 bis 35 Prozent ihres monatlichen Nettoeinkommens für die Tilgung verwenden sollen. "Alles darüber hinaus ist kritisch, schließlich sollen die Leute noch leben können, sollen Urlaub machen oder mal ihr kaputtes Auto reparieren können", sagt Saar. Man solle sich mit der Immobilie nicht den Hals abschnüren. Zumal zusätzlich zu Zinsen und Tilgung ja auch noch die Wohnnebenkosten wie Müllgebühren, Wasser oder Strom kommen, auch Rücklagen für die Instandhaltung der Immobilie sollten gebildet werden. Diese Kosten werden durchschnittlich auf zwei bis drei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche geschätzt, es kommt also schnell eine monatliche Zusatzbelastung von mehreren Hundert Euro zusammen.

## Privatdarlehen kann in Finanzierung einfließen

Deshalb achten Banken bei der Berechnung der Konditionen vor allem auf die Bonität der Kundin: Wer bereits mehrere Privatkredite hat und somit einen schlechten Schufa-Score [<https://www.zeit.de/wirtschaft/2020-11/check-now-service-schufa-kontoauszuege-auskunft-bankgeheimnis-datenschutz>], hat ebenso schlechte Chancen wie Menschen mit einem niedrigen Einkommen. Auch die Familiensituation spielt eine Rolle: Sind Kinder geplant oder bereits vorhanden, kann das zum Wegfall eines Einkommens führen, zudem kosten Kinder zusätzlich Geld.

Andersherum spielen aber auch Karriereaussichten wie Gehaltserhöhungen oder Boni in die Berechnung mit ein. "Wir fragen auch ab, ob vielleicht eine Schenkung in den nächsten Jahren anstehen könnte oder ein Erbe", erklärt Saar. Familienmitglieder könnten beispielsweise ein deutlich günstigeres Privatdarlehen zur Verfügung stellen, was wiederum in die Finanzierung einfließen könnte, zumindest für die Kaufnebenkosten. Auch eine bereits abgezahlte Immobilie, zum Beispiel von den Eltern, kann als Sicherheit dienen.

Eine weitere Möglichkeit, der Bank Sicherheit zu bieten, ist eine Bürgschaft von anderen Familienmitgliedern. "Einen solchen Bürgen muss man aber erst mal finden, schließlich muss er unter Umständen zahlen, wenn der Kredit nicht bedient wird", sagt Verbraucherschützer Thomas Hentschel. Er rät deshalb dazu, sich bereits vor der Suche nach einer Immobilie mit dem Thema Finanzierung zu beschäftigen und herauszufinden, was überhaupt möglich ist. Am besten sollte man sich zudem Angebote von mehreren Banken einholen. "Wenn die Hausbank ablehnt, dann gibt es dafür meist einen guten Grund", sagt Hentschel.

Auch der Berater Thomas Saar empfiehlt, frühzeitig eine Budgetberatung machen zu lassen: "Wir raten Kunden, bei denen wir aktuell keine Möglichkeiten sehen, dann oft dazu, einige Jahre zur Probe zu sparen und so Eigenkapital aufzubauen." Mit dieser Methode habe er gute Erfahrungen gemacht und so schon einigen Menschen zu ihrem Eigenheim verholfen.

Familie Bousoukas ist schon einen Schritt weiter. Im Februar kann sie in ihr neues Haus einziehen. Die Vollfinanzierung war für Familienvater Apostolos die richtige Entscheidung: "Das muss natürlich jeder für sich wissen, ich bin aber froh, dass ich so noch genug Mittel zur Verfügung habe, um frei entscheiden zu können, wie ich das Haus einrichte."

*\* Der Name der Familie wurde geändert.*