

## Wie viel Eigenkapital brauche ich wirklich?

Eine der ersten und wichtigsten Fragen bei der Planung einer Baufinanzierung lautet: „Wie viel Eigenkapital brauche ich?“ Die Antwort hängt von vielen Faktoren ab – darunter der Kaufpreis, die Nebenkosten, Ihre persönliche Situation und die Art der Immobilie. In diesem Artikel erkläre ich, warum Eigenkapital so wichtig ist, welche Faustregeln gelten und wie Sie Ihre Finanzierung optimal auf Ihre Ziele und Möglichkeiten abstimmen können.

---

### Warum ist Eigenkapital so wichtig?

Eigenkapital ist ein entscheidender Baustein Ihrer Baufinanzierung. Es reduziert die Kreditsumme, senkt die monatlichen Raten und minimiert das Risiko für die Bank – was in der Regel zu besseren Konditionen führt. Je mehr Eigenkapital Sie einbringen können, desto günstiger und sicherer wird Ihre Finanzierung.

---

### Die Faustregel: 20 % des Kaufpreises + Nebenkosten

Eine oft genannte Faustregel besagt, dass Sie mindestens **20 % des Kaufpreises** als Eigenkapital mitbringen sollten. Zusätzlich sollten Sie die **Nebenkosten** abdecken können, die meist 10–15 % des Kaufpreises betragen. Dazu gehören:

- **Grunderwerbsteuer** (je nach Bundesland 3,5–6,5 % des Kaufpreises)
- **Notarkosten** (ca. 1,5 %)
- **Maklerprovision** (je nach Region bis zu 7 %)

Beispiel:

Für eine Immobilie mit einem Kaufpreis von 300.000 € benötigen Sie:

- **60.000 € (20 % des Kaufpreises)**
  - **30.000–45.000 € für die Nebenkosten**
- Insgesamt wären das 90.000–105.000 € Eigenkapital.

---

### Kann ich auch mit weniger Eigenkapital finanzieren?

Ja, es ist grundsätzlich möglich, mit weniger Eigenkapital zu finanzieren. Einige Banken bieten auch Finanzierungen mit nur 10 % Eigenkapital oder sogar eine **100%-Finanzierung** (ohne Eigenkapital) an. Allerdings gibt es wichtige Aspekte zu beachten:

- **Höhere Zinsen:** Weniger Eigenkapital bedeutet ein höheres Risiko für die Bank, was zu schlechteren Konditionen führen kann.
- **Höhere monatliche Raten:** Eine größere Kreditsumme führt zu einer höheren Belastung.
- **Finanzieller Puffer fehlt:** Wenn Sie Ihr gesamtes Eigenkapital einbringen, haben Sie keine Reserven für unvorhergesehene Ausgaben wie Reparaturen oder Modernisierungen.

**Tipp:** Wenn Sie mit wenig Eigenkapital finanzieren, planen Sie auf jeden Fall einen Puffer für Notfälle ein.

## Wie viel Eigenkapital ist bei unterschiedlichen Immobilien nötig?

Die Höhe des benötigten Eigenkapitals hängt auch von der Art der Immobilie und Ihrem Vorhaben ab:

- **Eigenheim:** Für die eigene Nutzung sollte die Finanzierung langfristig sicher und stabil sein. Hier ist ein Eigenkapitalanteil von 20–30 % ideal.
  - **Vermietete Immobilie:** Wenn Sie eine Immobilie als Kapitalanlage kaufen, können steuerliche Vorteile und Mieteinnahmen die Finanzierung unterstützen. Hier akzeptieren Banken oft auch geringere Eigenkapitalquoten, da die Immobilie Einnahmen generiert.
  - **Sanierungsobjekt:** Bei älteren Immobilien oder solchen mit Sanierungsbedarf sollten Sie zusätzliche Mittel für Renovierungen einplanen.
- 

## Wann ist mehr Eigenkapital sinnvoll?

Es gibt Situationen, in denen mehr Eigenkapital von Vorteil ist:

- **Niedrigere monatliche Belastung:** Wenn Sie Ihre Kreditrate senken möchten, ist ein höherer Eigenkapitaleinsatz sinnvoll.
  - **Schnellere Tilgung:** Mit mehr Eigenkapital können Sie den Kredit schneller zurückzahlen und Zinsen sparen.
  - **Bessere Verhandlungsposition:** Banken honorieren einen hohen Eigenkapitalanteil oft mit besseren Konditionen.
- 

## Fazit: Die richtige Eigenkapitalquote hängt von Ihnen ab

Wie viel Eigenkapital Sie wirklich brauchen, hängt von vielen Faktoren ab – Ihrer finanziellen Situation, Ihren Zielen und der Art der Immobilie. Die Faustregel von 20 % plus Nebenkosten ist ein guter Ausgangspunkt, aber es gibt keine pauschale Antwort. Wichtig ist, dass Ihre Finanzierung auf Ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnitten ist.

**Ich unterstütze Sie dabei, die optimale Eigenkapitalquote für Ihre Baufinanzierung zu ermitteln.** Gemeinsam finden wir eine Lösung, die perfekt zu Ihnen und Ihrer Immobilie passt – ganz gleich, ob Sie ein Eigenheim oder eine vermietete Immobilie finanzieren möchten.

---

## Jetzt individuelle Beratung anfragen

Lassen Sie uns gemeinsam Ihre Baufinanzierung planen. Kontaktieren Sie mich für ein unverbindliches Gespräch – ich freue mich darauf, Sie zu unterstützen!