

Immobilien ohne Ersparnisse kaufen – geht das?

Die Zinsen für Baugeld sind niedrig wie nie. Hypotheken mit einer Laufzeit von zehn Jahren gibt es inzwischen deutlich unter einem Prozent. Und es deutet aktuell wenig darauf hin, dass sich dieser Zustand bald wieder ändert. Kurzum: **Viel günstiger als zurzeit waren Bauzinsen noch nie.** Gleichzeitig steigen die Mieten, zumindest in Ballungszentren. Warum also nicht statt Miete besser einen Kredit abbezahlen? Und womöglich von weiter steigenden Immobilienpreisen profitieren? Ideen, über die es sich lohnt nachzudenken. Besonders eine Frage spuckt dabei in immer mehr Köpfen herum: **Kann ich ein Haus oder eine Wohnung auch kaufen, wenn ich über kein Eigenkapital verfüge, also nichts angespart habe?**

Vollfinanzierung: Die Nachteile

Klare Antwort: Sicher, das geht. Aber nicht immer. Und es hat verschiedene Nachteile. Hier die Wichtigsten:

- **Nebenkosten nicht vergessen:** Wenn du eine Immobilie über eine Bank finanziert, deckst du damit nur die Kosten für die Immobilie selbst ab. Im Zuge des Kaufs entstehen aber noch eine Reihe weiterer Kosten, die ins Geld gehen, beispielsweise Steuern, Maklergebühren, Gutachten und Notarkosten. In der Regel musst du zusätzlich noch mindestens 10 bis 20 Prozent des Kaufpreises für diese Kosten einkalkulieren. Zumindest diese Kosten solltest du aus der eigenen Tasche bezahlen können, ansonsten musst du weitere Kredite aufnehmen.
- **Höhere Zinssätze:** Wenn du den vollen Kaufpreis finanzieren musst, verlangen die Banken höhere Zinssätze. Die verlockenden, superniedrigen Zinssätze von rund 0,5 Prozent bekommst du nur bei einer Beleihung

von weniger als 60 Prozent. Bedeutet: Du musst mindestens 40 Prozent des Kaufpreises selbst bezahlen. Hast du kein Eigenkapital, steigen die Zinssätze gewaltig.

- **Größeres Risiko:** Es kann dir immer etwas passieren. Job verloren, krank geworden, Partner weg etc. – und schon kannst du dir die Immobilie womöglich nicht mehr leisten. Bei einem Verkauf kann es dann passieren, dass der Verkaufserlös nicht reicht, um die Schulden abzudecken. Obendrein musst du in manchen Fällen eine Entschädigung an die Bank zahlen, wenn du den Kredit vorzeitig zurückzahlst. Kurzum: Im Falle eines Verkaufs steigt das Risiko, auf einmal auf einem großen Schuldenberg zu sitzen.
- **Strengere Auflagen:** Für Banken ist so eine Vollfinanzierung ebenfalls riskant. Drum durchleuchten sie umso genauer deine finanzielle Situation und den Wert der Immobilie. Womöglich pochen sie auch auf den Abschluss einer Restschuldversicherung oder verlangen Zusatzsicherheiten, beispielsweise eine bestehende Kapitallebensversicherung oder Hypotheken auf die Immobilien von Familienangehörigen.

Hauskauf nur mit Eigenkapital

Die Idee, eine Immobilie komplett zu finanzieren, solltest du unterm Strich **nur ins Auge fassen, wenn du über ein besonders gutes und vor allem gesichertes Einkommen verfügst**. Das bedeutet, dass die monatliche Belastung für die Finanzierung 30 bis 40 Prozent deines Nettoeinkommens nicht übersteigen sollte. Zudem solltest du mindestens Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Maklercourtage selbst zahlen können. Mehr Schulden zu machen, als die Wohnung oder das Haus wert ist, solltest du aufgrund des hohen Risikos am besten schnell aus dem Kopf schlagen.