

Checkliste Finanzierung ohne Eigenkapital



FINANZIERUNG OHNE EIGENKAPITAL



– Was müssen Sie
beachten?

Wenn Sie den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung ohne Eigenkapital bestreiten wollen, dann kann Sie eine Vollfinanzierung auffangen. Diese Form der Baufinanzierung ohne Eigenkapital setzt eine einwandfreie Bonität voraus und rechnet sich für Immobilienkunden, die neben dem Hauskauf mit ihrem Notgroschen nicht haushalten möchten.

Dafür ziehen Sie zwar einen etwas höheren Baugeldzins in Betracht, haben aber unter Umständen den Vorteil, keine Zeit mit dem Ansparen von Eigenkapital zu vergeuden und womöglich günstigere Zinsen zu verpassen.

Was eine Baufinanzierung ohne Eigenkapital so attraktiv macht, ist der historisch niedrige Prozentsatz der Hypothekenzinsen. Wenn Sie sich für eine allumfassende Finanzierungsform für die Verwirklichung eines Eigenheims entscheiden, profitieren Sie von den geringen Spar- und Baugeldzinsen.

Welche Fakten und Fachtermini sollten Sie kennen?

- **Wie hoch ist normalerweise eine Darlehensrate bei der Vollfinanzierung?**

– In der Regel entspricht die Darlehensrate einer Kaltmiete für ein ähnliches Wohnobjekt. Das heißt, dass Sie so auf eine doppelte Belastung verzichten, die eine reguläre Mietzahlung und gleichzeitige Sparmaßnahmen bedeuten würden.

- **Was und wie viel kann ohne Eigenkapital finanziert werden?** – Eigenkapitalfreie Baufinanzierungen sind für Kaufpreis- und Neubaufinanzierung oder auch Umschuldungen möglich. Das bezieht sich auf eigengenutzte Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser mit und ohne Einliegerwohnung sowie Kapitalanlageobjekte.

- **Was ist ein „Annuitätendarlehen“?** – Vorausgesetzt, der Sollzinssatz verändert sich nicht, bleibt die mtl. Ratenzahlung immer gleich. Innerhalb der von Ihnen gewählten Laufzeit verschieben sich allerdings die Anteile Zins und Tilgung. Der Tilgungsanteil nimmt stetig zu, bei gleichzeitig fallendem Zinsanteil.

- **Wie definiert sich ein „Festdarlehen mit Tilgungsersatzleistung“?** – Bei diesem Darlehen zahlen Sie mtl. ausschließlich die Zinsen des Darlehens, in Form einer gleichbleibenden Rate. Die Tilgung fließt hier beispielsweise in eine Lebensversicherung oder einen Bausparvertrag. Am Ende der Laufzeit Ihres Darlehens leisten Sie durch die Auszahlung vollends die Tilgung.

- **Gilt die Finanzierung ohne Eigenkapital ausschließlich für den Kauf von Objekten?** – Nein, Sie können ebenso die anfallenden Erwerbsnebenkosten finanzieren. Man differenziert zwischen klassischen Nebenkosten des Erwerbs, die kaum Einsparungspotenzial bieten, sowie Nebenkosten (z. B. Umzugskosten, die individueller beeinflussbar sind.

● **Was ist das beste Argument für eine Finanzierung ohne Eigenkapital?** – Der Vorteil ist, dass die liquiden Mittel nicht verbraucht werden und dennoch der Traum vom Eigenheim verwirklicht werden kann. Selbstverständlich erfordert diese Option ein entsprechendes Einkommen. Banken überprüfen dieses sehr genau, damit Sie langfristig Ihren Verpflichtungen nachkommen können. Ein sorgfältiger Kassensturz ist wichtig!

● **Welche Kriterien haben typische Kunden, die ohne Eigenkapital vollfinanzieren, und deren Objekte?** – Im Schnitt haben Sie ein Einkommen, das sicher ist und deutlich über dem Durchschnitt liegt. Sie möchten ihr langfristig angelegtes Vermögen sparen. Sie investieren meist in Häuser und Wohnungen in guter Lage. Auch Kunden, die bisher weniger Rücklagen gebildet haben, aber über ein gutes Einkommen verfügen.



