

Ihr Ratgeber rund um die Baufinanzierung



Wie viel Eigenkapital benötige ich für eine Baufinanzierung?

Wie viel Eigenkapital benötige ich für eine Baufinanzierung – oder: Wie man mit Geldlücken trotzdem ins Eigenheim kommt

**Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,**

herzlich willkommen! Sich mit dem Thema Baufinanzierung zu beschäftigen, ist ein bedeutender Schritt – oft genauso spannend wie der Immobilienkauf selbst. Dieses E-Book begleitet Sie dabei, die wichtigsten Grundlagen zu verstehen, finanzielle Entscheidungen realistisch einzuordnen und typische Stolperfallen zu vermeiden.

Bitte beachten Sie: Die in diesem E-Book bereitgestellten Inhalte sind allgemeiner Natur und dienen ausschließlich der Orientierung. Sie ersetzen keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung. Trotz sorgfältiger Erstellung können wir keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der Informationen übernehmen. Wichtige Entscheidungen sollten stets mit qualifizierten Fachleuten besprochen werden.

Dieses E-Book soll Ihnen als praktischer Leitfaden dienen – für mehr Sicherheit, Klarheit und Struktur auf dem Weg zu einer fundierten Finanzierungsentscheidung, unabhängig davon, an welchem Punkt Ihrer Planung Sie sich gerade befinden.

Herzliche Grüße

A handwritten signature in blue ink, reading "C. Eckermann".

**Christian Eckermann
Geschäftsführer der CE-Baufinanz GmbH**



CE-Baufinanz GmbH

Boschstraße 23a | 22761 Hamburg | Telefon: 040.284 772 60 | E-Mail: info@ce-baufinanz.de | www.ce-baufinanz.de

Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: DE 65 2004 0000 0407 4118 00 | BIC: COBADE33XXX
Amtsgericht Hamburg | HRB 133398 | Steuernummer: 41/710/07491 | Geschäftsführer: Christian Eckermann

Warum Eigenkapital überhaupt wichtig ist

Früher sagte man: „*Ohne Eigenkapital kein Haus.*“

Heute gilt: „*Ohne Plan kein gutes Haus.*“

Das Eigenkapital ist die Basis Ihrer Finanzierung – es senkt die monatliche Rate, reduziert das Risiko und macht Sie bei Banken beliebt (was, zugegeben, nicht oft vorkommt).

Im Kern bedeutet Eigenkapital: Sie bringen einen Teil des Kaufpreises aus eigener Tasche mit – egal ob aus Ersparnissen, Schenkungen, Wertpapieren oder Lebensversicherungen. Je höher dieser Anteil, desto günstiger sind in der Regel Ihre Finanzierungsbedingungen.

Banken sehen Eigenkapital als Zeichen von *Zuverlässigkeit und finanzieller Stabilität*. Es zeigt, dass Sie nicht nur den Traum vom Eigenheim haben, sondern auch ein Stück davon bereits bezahlt haben.

Die Faustregel – und warum sie nur eine Faustregel ist

Die klassische Faustregel lautet:

Mindestens 15 bis 20 Prozent des Kaufpreises sollten Sie als Eigenkapital einbringen.

Das heißt:

- Bei einer Immobilie für 400.000 € wären das etwa 60.000 € bis 80.000 €.

Viele Banken erwarten, dass diese Nebenkosten aus Eigenmitteln gezahlt werden. Aber: Das ist keine starre Regel. CE-Baufinanz arbeitet mit rund 500 Banken und unterschiedlichen Vermittlungsplattformen zusammen um so die perfekte Finanzierung zu finden.

Was zählt überhaupt als Eigenkapital?

Eigenkapital ist nicht nur das, was auf Ihrem Girokonto liegt. Folgende Positionen gelten in der Regel ebenfalls:

- Ersparnisse (z. B. Tagesgeld, Festgeld)
- Bausparguthaben
- Rückkaufswert von Lebensversicherungen
- Wertpapiervermögen
- Eigenleistungen („Muskelhypothek“) bei Bauprojekten
- Verkaufserlöse aus anderen Immobilien

Wichtig ist, dass das Geld *nachweisbar* und *verfügbar* ist – das mögen Banken besonders.



CE-Baufinanz GmbH

Boschstraße 23a | 22761 Hamburg | Telefon: 040.284 772 60 | E-Mail: info@ce-baufinanz.de | www.ce-baufinanz.de

Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: DE 65 2004 0000 0407 4118 00 | BIC: COBADE33XXX

Amtsgericht Hamburg | HRB 133398 | Steuernummer: 41/710/07491 | Geschäftsführer: Christian Eckermann

Baufinanzierung ohne Eigenkapital – geht das überhaupt?

Ja, das geht. Aber: Es ist so ähnlich wie ein Cabrio im Winter – möglich, aber mit etwas mehr Aufwand.

Eine 100 %-Finanzierung (Kaufpreis wird komplett über Darlehen abgedeckt) ist grundsätzlich machbar, wenn:

- Ihre Bonität ausgezeichnet ist,
- Sie ein stabiles Einkommen haben,
- und die Immobilie solide bewertet wird.

In seltenen Fällen ist sogar eine 110 %-Finanzierung möglich, bei der auch die Nebenkosten mitfinanziert werden.

Der Nachteil:

- Der Zinssatz ist höher,
- die Tilgung dauert länger,
- und das Risiko bei Wertverlust steigt.

Der Vorteil:

- Sie müssen nicht jahrelang sparen, sondern können Ihre Immobilie *jetzt* kaufen – zu heutigen Preisen, statt in fünf Jahren zu höheren.

Ein erfahrener Vermittler wie CE-Baufinanz kann prüfen, welche Bank dafür offen ist – und welche lieber beim Eigenkapital bleibt.

Strategien, um mehr Eigenkapital zu „finden“

Nicht jeder hat sechsstellige Beträge auf dem Konto.

Aber mit ein paar Kniffen lässt sich oft mehr Eigenkapital darstellen, als man denkt:

1. Eigenleistungen dokumentieren: Wer selbst streicht, legt oder baut, spart bares Geld – und kann diese Leistung als Eigenkapital anrechnen lassen.
2. Vermögenswerte sichtbar machen: Alte Lebensversicherungen, ETFs oder Bausparverträge können bilanziell helfen, selbst wenn sie nicht sofort ausgezahlt werden.

Fazit – Das richtige Maß zählt

Eigenkapital ist wie Salz in der Suppe:

Zu wenig macht die Finanzierung fade (und teuer), zu viel kann unnötig Kapital binden.

Mit rund 20 liegen Sie meist im grünen Bereich, aber entscheidend ist, wie die Finanzierung



CE-Baufinanz GmbH

Boschstraße 23a | 22761 Hamburg | Telefon: 040.284 772 60 | E-Mail: info@ce-baufinanz.de | www.ce-baufinanz.de

Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: DE 65 2004 0000 0407 4118 00 | BIC: COBADE33XXX

Amtsgericht Hamburg | HRB 133398 | Steuernummer: 41/710/07491 | Geschäftsführer: Christian Eckermann



insgesamt aufgestellt ist. CE-Baufinanz hilft Ihnen dabei, das passende Verhältnis zu finden – individuell, bankenübergreifend und ohne Fachchinesisch.

Denn am Ende zählt nicht, wie viel Eigenkapital Sie haben, sondern was Sie daraus machen.



CE-Baufinanz GmbH

Boschstraße 23a | 22761 Hamburg | Telefon: 040.284 772 60 | E-Mail: info@ce-baufinanz.de | www.ce-baufinanz.de

Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: DE 65 2004 0000 0407 4118 00 | BIC: COBADE33XXX

Amtsgericht Hamburg | HRB 133398 | Steuernummer: 41/710/07491 | Geschäftsführer: Christian Eckermann