

Baufinanzierung ohne Eigenkapital

Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist in Deutschland ungebrochen hoch. Doch gerade junge Familien oder Berufseinsteiger stehen oft vor demselben Dilemma: Das Einkommen ist gut, die monatliche Miete hoch, aber nennenswerte Ersparnisse für das nötige Eigenkapital fehlen. In den Jahren der Niedrigzinsphase war die sogenannte „Vollfinanzierung“ fast schon ein Standardprodukt. Doch die Zeiten haben sich geändert. Aktuell haben wir hohe Zinsen!

Wir schreiben das Jahr 2026. Die Zinslandschaft hat sich auf einem Niveau eingependelt, das deutlich über den Werten der 2010er-Jahre liegt. Banken prüfen genauer, Regulierungen greifen strenger. Wer heute ohne Eigenkapital eine Immobilie kaufen möchte, sieht sich mit einer komplexeren Realität konfrontiert.

Was bedeutet Baufinanzierung ohne Eigenkapital überhaupt „?“

Bevor wir über Machbarkeit sprechen, müssen wir die Begrifflichkeiten schärfen. Im Bankjargon wird oft pauschal von „Vollfinanzierung“ gesprochen, doch es gibt einen gravierenden Unterschied zwischen zwei Szenarien:

1. Die 100 % Finanzierung (Kaufpreisfinanzierung)

Hierbei finanziert die Bank den reinen Kaufpreis der Immobilie. Der Kunde muss jedoch die sogenannten **Kaufnebenkosten** aus eigener Tasche bezahlen. Die Nebenkosten setzen sich zusammen aus:

- **Grunderwerbsteuer:** Je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 % des Kaufpreises.
- **In NRW fallen aktuell noch 6,5 % des Kaufpreises an.**
- **Notar- und Grundbuchkosten:** Pauschal ca. 1,5 % bis 2,0 %.
- **Maklerprovision:** Falls ein Makler involviert ist, meist 3,57 % (geteilt oder voll, je nach Bundesland und Objektart).

In Summe sprechen wir hier oft von 10 % bis 12 % und mehr des Kaufpreises, die als „echtes“ Eigenkapital vorhanden sein müssen.

2. Die 110 % - 130 Finanzierung (Kaufpreis plus Nebenkosten + Modernisierungsgeld)

Dies ist die „echte“ Finanzierung ohne Eigenkapital. Die Bank leiht Ihnen nicht nur das Geld für das Haus, sondern auch das Geld für die Steuern und den Notar und für die Modernisierung. Hierbei entsteht aus Sicht der Bank ein massives Risiko: Die Nebenkosten sind sofort „weg“. Sollte die Immobilie direkt nach dem Kauf wieder verkauft werden müssen (z. B. durch Arbeitslosigkeit oder Trennung), ist die Restschuld höher als der Wert des Hauses. Die Bank würde auf einem Teil der Forderung sitzen bleiben.

Warum „ohne Eigenkapital“ oft falsch verstanden wird

Viele Interessenten gehen davon aus, dass ein gutes Einkommen allein ausreicht, um diese Hürde zu nehmen. Doch für die Bank ist Einkommen nur die eine Seite der Medaille (Kapitaldienstfähigkeit). Die andere Seite ist die Sicherheit (Werthaltigkeit).

Eine 110 % und mehr Finanzierung ist im Jahr 2026 kein Standardgeschäft mehr, sondern eine Ausnahmeentscheidung für Kunden mit erstklassiger Bonität.

Warum Eigenkapital für Banken 2026 wichtiger denn je ist

Um zu verstehen, warum Banken heute zurückhaltender sind als noch vor fünf Jahren, muss man einen Blick auf die Rahmenbedingungen werfen. Es ist keine Willkür der Kreditinstitute, sondern eine Reaktion auf das Marktumfeld.

Das Zinsumfeld

Während man bei 1 % Zinsen eine hohe Kreditsumme noch relativ entspannt tilgen konnte, sieht die Rechnung bei Zinsen zwischen 3,5 % und 4,0 % anders aus. Jede 10.000 Euro, die Sie mehr aufnehmen – weil kein Eigenkapital da ist –, kosten über die Laufzeit hinweg signifikant mehr Zinsen und erhöhen die monatliche Rate spürbar. Die Bank muss prüfen: Können Sie sich diese Rate auch dann noch leisten, wenn die Lebenshaltungskosten weiter steigen?

Gerechnet mit 9 % Annuität der Restschuld bei Eintritt ins Rentenalter.

Das Risiko aus Banksicht (Blankoanteil)

Banken finanzieren Immobilien in der Regel bis zum sogenannten Beleihungswert. Dieser liegt oft etwas unter dem Kaufpreis. Alles, was darüber hinausgeht – also der Teil des Kaufpreises, der nicht durch den Beleihungswert gedeckt ist, plus die Nebenkosten – ist der sogenannte „Blankoanteil“. Für diesen Teil hat die Bank keine reale Gegenwert-Sicherheit im Grundbuch. Je höher dieser Blankoanteil, desto mehr Eigenkapital muss die Bank selbst hinterlegen, um den Kredit regulatorisch abzusichern. Das macht den Kredit für die Bank teurer und riskanter.

Regulatorische Anforderungen

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat in den vergangenen Jahren Instrumente geschärft, um eine Überhitzung des Marktes zu verhindern. Banken sind angehalten, konservativer zu bewerten. Die *Wohnimmobilienkreditrichtlinie* verpflichtet Banken zudem zu einer sehr strengen Prüfung der nachhaltigen Leistbarkeit. Kann der Kunde die Rate auch im Rentenalter oder bei Zinsänderungen noch tragen? Ohne Eigenkapitalpuffer fällt diese Prüfung oft negativ aus.

Ist eine Baufinanzierung ohne Eigenkapital 2026 noch möglich?

Die kurze Antwort lautet: **Ja, aber der Kreis der Berechtigten ist kleiner geworden.**

Es ist wichtig, hier ehrlich zu sein. Im Jahr 2026 ist die Finanzierung ohne Eigenkapital ein Premium-Produkt für bonitätsstarke Kunden.

Es gibt Banken, die solche Finanzierungen grundsätzlich ablehnen (oft regionale Institute, die konservativ agieren).

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

Wenn Sie 2026 ohne Ersparnisse finanzieren möchten, müssen Sie der Bank beweisen, dass Sie trotz fehlenden Kapitals ein risikoarmer Kunde sind. Folgende Kriterien sind dabei entscheidend:

1. Das Einkommen und die Beschäftigung

Dies ist der wichtigste Hebel. Das Haushaltsnettoeinkommen muss so hoch sein, dass nach Abzug der (höheren) Kreditrate und der Lebenshaltungskosten noch ein deutlicher Puffer übrig bleibt.

- **Höhe:** Pauschale Werte sind unseriös, aber für eine Vollfinanzierung sollten Sie im oberen Drittel der Einkommensskala liegen.
- **Sicherheit:** Unbefristete Arbeitsverhältnisse sind Pflicht. Die Probezeit muss beendet sein.
- **Status:** [Beamte](#) und Angestellte im öffentlichen Dienst haben hier massive Vorteile, da ihr Einkommen als nahezu unkündbar gilt. Selbstständige haben es bei 100 % Finanzierungen deutlich schwerer, oft ist es für sie ohne Eigenkapital unmöglich.

2. Die Haushaltsrechnung

Banken setzen für die Lebenshaltungskosten Pauschalen an. Diese wurden inflationsbedingt in den letzten Jahren angehoben. Bei einer Finanzierung ohne Eigenkapital rechnet die Bank oft noch strenger. Sie dürfen nicht „auf Kante näht“ sein. Ein teures Auto-Leasing oder bestehende Ratenkredite sind oft K.O.-Kriterien.

3. Die Bonität (Schufa)

Ihre Schufa-Auskunft muss makellos sein. Ein Score-Wert im Spitzenbereich ist notwendig. Schon kleine negative Merkmale oder ein unübersichtliches Zahlungsverhalten in der Vergangenheit führen bei Vollfinanzierungen meist zur direkten Ablehnung durch das System der Bank.

4. Objektqualität und Lage

Die Immobilie selbst muss ihr Geld wert sein. Banken finanzieren ohne Eigenkapital ungern Objekte mit Instandhaltungsstau oder in strukturschwachen Regionen, da hier das Risiko eines Wertverlusts am größten ist. Eine gepflegte Immobilie in guter Lage (Werthaltigkeit) erleichtert die Zusage -

Welche Nachteile hat eine Finanzierung ohne Eigenkapital?

Wer den Weg der Vollfinanzierung wählt, muss sich über den Preis im Klaren sein. Es ist ein erkaufter Vorteil, der finanzielle Nachteile mit sich bringt.

Der Zinsaufschlag

Da die Bank ein höheres Risiko trägt, lässt sie sich dies bezahlen. Für Finanzierungen über 100 % des Kaufpreises müssen Sie mit Zinsaufschlägen rechnen. Diese liegen oft zwischen **0,5 % und 1,0 %** über dem Zinssatz, den ein Kunde mit 20 % Eigenkapital erhalten würde. Auf eine Summe von 400.000 Euro gerechnet, macht ein Zinsunterschied von 0,8 % über 15 Jahre Zinsbindung mehrere zehntausend Euro an Mehrkosten aus.