

# Wenig Kapital – hohe Zinsen

**Baufinanzierung.** Banken verlangen hohe Aufschläge bei wenig Eigenkapital. Wer etwas mehr Geld einsetzt, spart oft viele Tausend Euro Zinsen.



Die gestiegenen Immobilienpreise werden für Haus- und Wohnungskäufer immer mehr zum Problem. Das Eigenkapital reicht vor allem bei Jüngeren hinten und vorne nicht, um 20 Prozent des Kaufpreises und zusätzlich alle Nebenkosten zu zahlen – ein Vorgehen, das bis heute als Standard für eine solide Finanzierung gilt. Bei vielen Kaufinteressenten und -interessentinnen geht das ganze Eigenkapital bereits für Grunderwerbsteuer, Makler und Notar drauf.

Wegen des niedrigen Zinsniveaus ist eine Finanzierung bis zu 100 Prozent des Kaufpreises heute aber durchaus möglich. Die meisten Banken spielen mit. Kreditnehmer gehen damit aber ein höheres Risiko ein und werden kräftig zur Kasse gebeten.

## Hohe Zinsaufschläge

Je geringer das Eigenkapital, desto höher der Zinssatz, den Banken für ihre Kredite verlangen. Wer mehr als 90 Prozent des Kaufpreises auf Pump finanziert, zahlt bei vielen Instituten einen um 0,5 bis über 1 Prozentpunkt höheren Zinssatz als für eine 80-Prozent-Finanzierung (siehe Tabelle S. 68) sowie eine bis zu 60 Prozent höhere Monatsrate.

Für Käufer mit wenig Eigenkapital bedeutet das vor allem in Großstädten, dass sie nach dem Kauf oft mehrere Hundert Euro im Monat mehr fürs Wohnen ausgeben müssen als für eine vergleichbare Mietwohnung. Das kann sich nicht jeder leisten.

Je knapper das Eigenkapital, desto wichtiger wird ein gutes und sicheres Einkommen.

Das sollte ausreichen, um neben den Zinsen mindestens 3 Prozent des Kredits im Jahr zu tilgen. So wird das fehlende Eigenkapital durch die Tilgung zügig nachgespart. Ein wichtiger Sicherheitspuffer, der vor Überschuldung im Fall eines Notverkaufs schützt.

## Zinsen lange festschreiben

Besonders wichtig ist bei einer hohen Kreditfinanzierung eine lange Zinsbindung. Die Zinsen für Immobilienkredite werden nicht ewig so niedrig bleiben wie heute. Wenn die Zinsbindung bereits nach fünf oder zehn Jahren ausläuft, sind die Kreditschulden in der Regel noch so hoch, dass die Monatsraten nach einer deutlichen Zinserhöhung kaum noch bezahlbar wären.

Deshalb gilt es, den Zinssatz mindestens solange festzuschreiben, bis die Hälfte der Darlehenssumme getilgt ist. Das erfordert meist eine Zinsbindung von 15 oder sogar 20 Jahren.

### So teuer wie ein Dispokredit

Vielen Immobilienkäufern ist gar nicht bewusst, dass ihnen ein Mangel an Eigenkapital teuer zu stehen kommt. Unsere Berechnungen zeigen: Auf den Kreditanteil, der 90 Prozent des Kaufpreises übersteigt, zahlen sie mitunter Zinsen wie bei einem Dispokredit.

Hier ein vereinfachtes Beispiel für den Kauf einer 400 000 Euro teuren Immobilie in Berlin: Die Commerzbank verlangt für einen Kredit von 360 000 Euro – 90 Prozent des Kaufpreises – einen Sollzinssatz von 1,41 Prozent bei einer Zinsbindung von 15 Jahren (Stand: 12. Oktober 2021). Das sind im ersten Jahr 5 076 Euro Zinsen. Für einen 380 000-Euro-Kredit – entspricht 95 Prozent des Kaufpreises – steigen der Zinssatz auf 1,85 Prozent und die Jahreszinsen auf 7 030 Euro. Für nur 20 000 Euro mehr Kredit verlangt die Bank satte 1 954 Euro mehr Zinsen im Jahr. Das entspricht einem Zinssatz von 9,77 Prozent.

### Zinssatz springt deutlich nach oben

Banken kalkulieren ihre Zinsaufschläge sehr unterschiedlich. Das gilt nicht nur für die Höhe der Aufschläge, sondern auch für die Anzahl und den Abstand der Stufen, ab denen der Kreditzinssatz steigt. Doch eine Tendenz ist eindeutig: Sobald der Kredit 90 Prozent des Kaufpreises übersteigt, springt der Zinssatz bei 11 von 13 Banken in unserer Stichprobe deutlich nach oben (siehe Tabelle S. 68). Sechs dieser Banken verlangen einen zusätzlichen Aufschlag, wenn der Kredit 95 Prozent des Kaufpreises übersteigt.

Meist lohnt es sich daher, wenigstens so viel Eigenkapital zu mobilisieren, um den Kredit auf die 90- oder die 95-Prozent-Marke zu drücken. Welche Möglichkeiten es dafür gibt, zeigt der Kasten auf Seite 68.

### Sparen durch mehr Eigenkapital

Die Grafik rechts zeigt das enorme Sparpotenzial. Im Beispiel setzt der Kreditnehmer 10 000 Euro mehr Eigenkapital ein als zunächst geplant und senkt damit die Kreditsumme auf 90 Prozent des Kaufpreises. Ergebnis: Bei 8 von 13 Banken beträgt die Zinsersparnis während der 15-jährigen Zinsbindung 12 300 bis 31 800 Euro. In Prozent

heißt das: Die 10 000 Euro Eigenkapital bringen 5,5 bis 10,0 Prozent Rendite im Jahr – absolut sicher, steuerfrei und 15 Jahre lang.

### Kombination mit KfW-Darlehen

Für Immobilienkäufer mit wenig Eigenkapital kann es sich lohnen, einen Anteil bis zu 100 000 Euro mit einem Kredit aus dem Wohneigentumsprogramm der staatlichen KfW-Bank zu finanzieren. Diesen Kredit kann jeder für den Bau oder Kauf einer selbst genutzten Immobilie bekommen.

Für eine 80-Prozent-Finanzierung ist das KfW-Darlehen derzeit nicht besonders günstig. Das ändert sich aber, wenn Kunden 90 bis 100 Prozent des Kaufpreises brauchen. Dann wird der Bankkredit meist deutlich teurer, der KfW-Zinssatz aber bleibt gleich. Eine Vollfinanzierung ist daher mit KfW-Kredit oft günstiger als ohne.

Den KfW-Kredit gibt es allerdings nur mit längstens zehn Jahren Zinsbindung. Um das Zinserhöhungsrisiko zu begrenzen, sollte er nur mit einem Bankkredit mit deutlich längerer Zinsbindung kombiniert werden. ■

**Rechner.** Wie viel Zinsen Sie mit etwas mehr Eigenkapital sparen, ermittelt unser Rechner auf [test.de/rechner-grenzzinsen](http://test.de/rechner-grenzzinsen)

## Unser Rat

**Nebenkosten.** Lassen Sie sich nicht auf eine Immobilienfinanzierung ganz ohne Eigenkapital ein. Zumindest die Kaufnebenkosten sollten Sie aus eigenen Mitteln zahlen können.

**Vollfinanzierung.** Nur wenn Sie ein gutes und gesichertes Einkommen haben, sollten Sie sich auf eine Finanzierung des vollen Kaufpreises einlassen. Die Monatsrate sollte 30 bis 40 Prozent Ihres Nettoeinkommens nicht übersteigen.

**Vergleich.** Bei Finanzierungen mit wenig Eigenkapital sind die Zinsunterschiede zwischen den Banken besonders hoch. Holen Sie sich deshalb immer mehrere Kreditangebote ein.

**Eigenmittel mobilisieren.** Fragen Sie die Banken stets, wie viel mehr Eigenkapital Sie einsetzen müssen, um einen besseren Zinssatz zu bekommen. Oft reichen dafür schon wenige Tausend Euro, die Sie vielleicht noch einbringen können.

## So viel bringen 10 000 Euro mehr Eigenkapital

Ein Käufer zahlt 400 000 für seine Immobilie. Die Grafik zeigt, wie viel Zinsen er spart, wenn er durch den Einsatz von 10 000 Euro mehr Eigenkapital nur 360 000 statt 370 000 Euro Kredit aufnimmt.<sup>1)</sup> Beispiel: Das zusätzliche Eigenkapital bringt bei der Allianz bis zum Ende der 15-jährigen Zinsbindung eine Zinsersparnis von 31 819 Euro. Das entspricht einer Rendite von 10 Prozent.

	Zinsersparnis in Euro	Rendite in Prozent pro Jahr
Allianz	31 819	10,01
Berliner Volksbank	26 259	8,97
Deutsche Bank	22 593	8,20
PSD Berlin-Brandenburg	21 195	7,88
Santander	20 880	7,81
Postbank	16 644	6,75
Commerzbank	12 763	5,64
Berliner Sparkasse	12 303	5,49

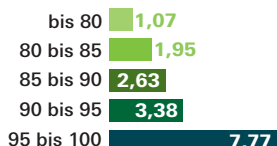
<sup>1)</sup> Berechnung anhand Zinsangaben der Banken im Internet (siehe Tabelle S. 68 unten). Stand: 12. Oktober 2021

## So teuer sind die letzten 20 000 Euro

Die Käuferin einer 400 000 Euro teuren Wohnung nimmt einen Kredit mit 15 Jahren Zinsbindung auf. Die Grafik zeigt die Zinssätze, die auf die letzten 20 000 Euro entfallen.<sup>1)</sup> Beispiel: Finanziert sie 100 Prozent des Kaufpreises, zahlt sie bei der ING auf den Kreditanteil von 20 000 Euro, der 95 Prozent übersteigt, 7,77 Prozent.

### ING

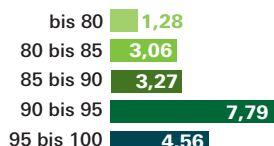
Kreditanteil am Kaufpreis (Prozent)



Effektivzins (Prozent)

### Postbank

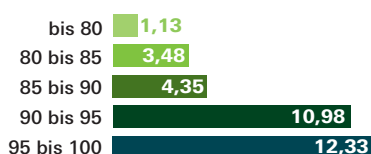
Kreditanteil am Kaufpreis (Prozent)



Effektivzins (Prozent)

### Commerzbank

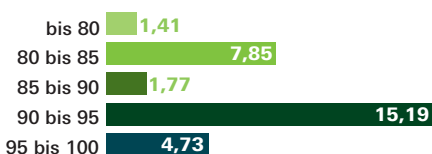
Kreditanteil am Kaufpreis (Prozent)



Effektivzins (Prozent)

### Allianz

Kreditanteil am Kaufpreis (Prozent)



Effektivzins (Prozent)

1) Berechnet anhand der Zinssätze für das Gesamtdarlehen in der Tabelle unten.

Stand: 12. Oktober 2021

## Hohe Zinsaufschläge bei hohem Kreditanteil

Die Tabelle zeigt beispielhaft Zinssätze mehrerer Banken für ein Darlehen zum Kauf einer 400 000 Euro teuren Wohnung in Berlin. Vor allem Kreditnehmer, die mehr als 80 oder 90 Prozent des Kaufpreises finanzieren, zahlen hohe Aufschläge – im Vergleich zur Top-Kondition mitunter mehr als 1 Prozentpunkt.

Bank	Effektivzins (Prozent) <sup>1)</sup> bei einem Kreditanteil am Kaufpreis von				
	80 Prozent (320 000 Euro)	85 Prozent (340 000 Euro)	90 Prozent (360 000 Euro)	95 Prozent (380 000 Euro)	100 Prozent (400 000 Euro)
Allianz	1,41	1,75	1,75	2,36	2,48
BBBank	1,15	1,17	1,17	1,20	1,23
Berliner Sparkasse	1,38	1,63	1,63	1,84	1,84
Berliner Volksbank	1,36	1,46	1,54	2,05	2,05
Commerzbank	1,13	1,26	1,42	1,87	2,32
Deutsche Bank	1,60	1,85	1,85	2,26	2,26
DKB	0,97	1,02	1,10	1,22	1,51
Hypovereinsbank	1,06	1,11	1,19	1,30	1,59
ING	1,07	1,13	1,21	1,32	1,61
Postbank	1,28	1,38	1,48	1,78	2,05
PSD Berlin-Brandenburg	1,32	1,43	1,43	1,83	1,83
Santander	1,12	1,32	1,32	1,73	1,73
Sparda Berlin	1,20	1,20	1,29	1,29	1,34

1) Nach den Angaben der Anbieter im Internet.

Stand: 12. Oktober 2021

## Eigenkapital

### Welche Geldquellen helfen können

Oft reichen schon wenige Tausend Euro mehr Eigenkapital, um von der Bank einen besseren Zinssatz zu bekommen und fünfstelligen Summen zu sparen. Hier ein paar Ideen, welche Mittel Sie vielleicht noch mobilisieren können.

**Riester-Vertrag.** Ihr gefördertes Altersvorsorgevermögen können Sie nicht nur für eine künftige Rente, sondern schon vorher für den Bau oder Kauf einer selbst genutzten Immobilie verwenden. Beantragen Sie die Kapitalentnahme frühzeitig bei der Zentralen Zulagenstelle.

**Lebensversicherung.** Eine bestehende Renten- oder Lebensversicherung können Sie der Bank als zusätzliche Sicherheit anbieten. Sie senkt zwar nicht die Kreditsumme, der Rückkaufwert zählt aber als Eigenkapital. Vor allem bei älteren Verträgen mit relativ hohen Garantiezinsen ist so eine Beleihung oft besser, als sich die Versicherung vorzeitig auszahlen zu lassen.

**Verwandtendarlehen.** Wenn die Finanzierung knapp ist, helfen eventuell Freunde oder Verwandte mit einem niedrig verzinsten Darlehen aus. Auch eine Anfrage beim Arbeitgeber kann sich lohnen.

**Eigenleistungen.** Wenn Sie beim Hausbau selbst mit anpacken, senken Sie Baukosten und die nötige Kreditsumme. Aber Vorsicht: Viel mehr als Malern, Tapezieren und Fliesenlegen ist meist nicht drin.

**Reserven.** Eine Notreserve ist sinnvoll. Aber übertreiben Sie nicht. Wenn Sie nur deshalb eine Vollfinanzierung brauchen, weil Sie 40 000 Euro auf dem Tagesgeldkonto behalten möchten, zahlen Sie drauf. Bei knappem Eigenkapital sollten Sie sich so hohe Reserven nicht leisten.