

---

# Medieninformation

---

Carolin Schneider  
Presse und Information  
Telefon 0791/46-2360  
Telefax 0791/46-4072  
carolin.schneider  
@schwaebisch-hall.de

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG  
74520 Schwäbisch Hall  
www.schwaebisch-hall.de

15. Januar 2016

## **Eigenkapital, Sicherheiten und Co.: Das finanzielle Fundament für die eigenen vier Wände**

**Neues Jahr – neue Vorhaben: Wer sich 2016 den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen möchte und das Objekt der Begierde bereits gefunden hat, muss sich spätestens jetzt über die Finanzierung Gedanken machen. Was gilt dabei eigentlich alles als Eigenkapital und welche Sicherheiten werden akzeptiert? Baufinanzierungs-Experte Ralf Oberländer von der Bausparkasse Schwäbisch Hall gibt Antworten.**

### **„Was ist Eigenkapital und warum ist es so wichtig?“**

Eigenkapital ist das Geld, das direkt in den Bau oder Kauf fließt, und das Fundament jeder Immobilienfinanzierung. Je mehr aus eigenen Mitteln bestritten werden kann, desto geringer die Kreditsumme und damit die monatliche Belastung und die Zinskosten. Mindestens 25 Prozent der Gesamtsumme sollte man aus Eigenmitteln einbringen. Zum Eigenkapital gehören Bargeld, Bank- und Bausparguthaben und weitere Vermögenswerte, die kurzfristig liquide gemacht werden können (Gold, Münzen, Antiquitäten).

### **„Was sind Sicherheiten?“**

Sicherheiten sind Geld- oder Sachwerte, die nicht direkt in die Finanzierung fließen, aber bei einem Zahlungsausfall dem Kreditinstitut als

---

# Medieninformation

---

Entschädigung dienen. Sie wirken sich positiv auf die Darlehensbedingungen aus. In erster Linie ist die gebaute oder erworbene Immobilie selbst die Sicherheit: Rund 75 Prozent des Kaufpreises bzw. der Baukosten werden hierfür angesetzt.

## **„Welchen Wert haben meine Aktien- oder Investmentfonds für die Finanzierung?“**

Das verrät ein Blick auf die aktuellen Kurse: Wenn die Fonds gut stehen oder das Sparziel erreicht ist, spricht nichts dagegen, sie zu verkaufen und das Geld als Eigenkapital einfließen zu lassen. Als Sicherheit zählen Fonds aufgrund möglicher Börsenschwankungen nur zu rund 50 Prozent.

## **„Wirkt sich eine bestehende Kapitallebensversicherung positiv aus?“**

Ja, denn sie kann zum aktuellen Rückkaufwert als Sicherheit geltend gemacht oder bei Fälligkeit – falls vertraglich vereinbart – einmalig als Sondertilgung mit in die Finanzierung einberechnet werden. Da die Kapitallebensversicherung auch steuerliche Auswirkungen haben kann, sollte ihre Verwendung als Sicherheit im Einzelfall geprüft werden.

## **„Was ist, wenn mir ein Verwandter verspricht, dass ich ihn beerben darf?“**

Eine solche Ankündigung hat keinen unmittelbaren Einfluss auf die Finanzierung. Vielleicht möchte der Erblasser aber eine vorgezogene Schenkung machen? Diese kann als Eigenkapital direkt genutzt werden und die Darlehenssumme verringern.

## **„Meine Eltern bieten an, ihre Immobilie bzw. ihr Grundstück als Sicherheit anzugeben.“**

Dass Eltern ihren Kindern bei der Hausfinanzierung unter die Arme greifen, ist eine weit verbreitete Praxis – entweder mit Finanzspritzen oder indem die

---

# Medieninformation

---

Eltern das abbezahlte Haus als Sicherheit einsetzen. Alle Parteien müssen sich aber über die Konsequenzen im Falle ausbleibender Zahlungen bewusst sein.

## **„Was ist mit meinem Schufa-Eintrag?“**

Schon wer mietet, kann nach einer Schufa-Auskunft gefragt werden. Diese Daten sind auch beim Immobilienkauf relevant, denn es werden sämtliche Aufnahmen von Geschäftsbeziehungen gespeichert. Vorsicht: Wer bei zu vielen Instituten gleichzeitig ein Darlehen anfragt, kann dadurch seine Bonität bzw. seinen Score-Wert verschlechtern. Daher darauf achten, dass man Anfragen für Kreditkonditionen statt Kreditanfragen stellt und laufende Kostenkredite möglichst beendet, um bessere Konditionen beim großen Baukredit zu erhalten.

Bildunterschrift: „Kein Eigenheim ohne finanzielles Fundament: Das bilden Eigenkapital, Sicherheiten und ein regelmäßiges Einkommen.“ (Bild: Bausparkasse Schwäbisch Hall)