

Eigenkapital in der Baufinanzierung – Was Sie wissen müssen

Eigenkapital spielt bei der Baufinanzierung eine zentrale Rolle, denn es beeinflusst die Konditionen Ihres Kredits, die monatliche Belastung und die langfristige Sicherheit Ihrer Finanzierung. Doch ein Aspekt wird häufig übersehen: Eigenkapital muss in der Regel **vor Inanspruchnahme des Kredits** eingesetzt werden. Oft ist es sogar notwendig, dass Sie Ihr Eigenkapital bereits vollständig an die Bank überweisen, bevor der Kredit ausgezahlt wird. In diesem Artikel erkläre ich, wie das funktioniert, warum das so ist und worauf Sie achten sollten.

Eigenkapital: Der erste Schritt in der Finanzierung

Die meisten Banken verlangen, dass das Eigenkapital **zuerst verwendet** wird, bevor sie den Kreditanteil freigeben. Das bedeutet, dass Sie die vereinbarte Summe aus Eigenmitteln in der Anfangsphase der Finanzierung einsetzen müssen. Dies gilt insbesondere für:

- **Nebenkosten** wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Maklerprovision
- **Erste Teilzahlungen an den Verkäufer** oder den Bauträger (z. B. bei Neubauprojekten)

Der Hintergrund ist einfach: Banken möchten sicherstellen, dass Ihr Eigenkapital tatsächlich zur Verfügung steht und auch eingesetzt wird. Erst wenn Ihr Eigenkapital verbraucht ist, wird der Kreditanteil genutzt.

Wann muss das Eigenkapital überwiesen werden?

Oft fordert die Bank, dass Sie Ihr Eigenkapital direkt auf ein sogenanntes **Treuhandkonto** oder ein spezielles Konto der Bank einzahlen, bevor sie den ersten Teilbetrag des Kredits freigibt. Dies ist insbesondere bei Bauträgerfinanzierungen oder bei der Bezahlung des Kaufpreises üblich.

Ein typischer Ablauf könnte so aussehen:

1. **Eigenkapitalnachweis:** Sie müssen der Bank vorlegen, dass die vereinbarte Eigenkapitalsumme verfügbar ist (z. B. durch Kontoauszüge oder Sparbücher).
2. **Überweisung des Eigenkapitals:** Die Bank fordert Sie auf, das Eigenkapital auf ein bestimmtes Konto zu überweisen.
3. **Freigabe des Kredits:** Sobald das Eigenkapital verwendet wurde, beginnt die Bank mit der Auszahlung der Kreditbeträge.

Warum wird das Eigenkapital zuerst verwendet?

Die Bank möchte sicherstellen, dass Sie Ihren Eigenanteil einbringen, bevor sie ihr eigenes Risiko eingeht. Dies hat mehrere Gründe:

- **Risikominimierung für die Bank:** Wenn das Eigenkapital zuerst eingesetzt wird, bleibt der finanzierte Betrag geringer.
- **Absicherung des Kreditnehmers:** Indem Sie zuerst Eigenkapital nutzen, stellen Sie sicher, dass Sie Ihre finanziellen Mittel realistisch einschätzen.
- **Klarheit in der Abwicklung:** Die Bank kann die Zahlungsströme besser kontrollieren und sicherstellen, dass die Reihenfolge der Zahlungen eingehalten wird.

Häufige Missverständnisse bei der Eigenkapitalnutzung

Viele Kreditnehmer gehen davon aus, dass sie das Eigenkapital flexibel einsetzen können – etwa während der Bauphase oder bei Bedarf. Doch die Realität sieht anders aus:

- **Eigenkapital wird vorab benötigt:** Sobald der Kaufpreis fällig ist oder erste Rechnungen anfallen, müssen Sie Ihr Eigenkapital bereits verfügbar haben.
- **Bank fordert oft Nachweise:** In vielen Fällen verlangt die Bank Belege darüber, dass das Eigenkapital eingesetzt wurde, bevor sie weitere Zahlungen leistet.
- **Kein später Zugriff auf Eigenkapital:** Wenn Sie Ihr Eigenkapital nicht vorab einplanen, kann es passieren, dass Sie kurzfristig Liquiditätsprobleme bekommen.

Mein Tipp: Stellen Sie sicher, dass Ihr Eigenkapital in voller Höhe und rechtzeitig verfügbar ist, bevor die ersten Zahlungen fällig werden. Klären Sie frühzeitig mit der Bank, wie und wann das Eigenkapital eingebracht werden muss.

Wie kann ich mein Eigenkapital optimal einsetzen?

1. **Nebenkosten abdecken:** Setzen Sie Ihr Eigenkapital zuerst für die Kaufnebenkosten ein, die nicht über den Kredit finanziert werden können.
2. **Teilzahlungen leisten:** Bei Neubauten oder Bauträgerprojekten wird der Kaufpreis in Raten fällig – auch hier muss das Eigenkapital zuerst verwendet werden.
3. **Puffer einplanen:** Verwenden Sie nicht Ihr gesamtes Eigenkapital, sondern behalten Sie einen Teil für unvorhergesehene Ausgaben zurück.

Beispiel:

Für eine Immobilie mit einem Kaufpreis von 300.000 € und Nebenkosten von 30.000 € sollten Sie mindestens 60.000 € Eigenkapital einbringen. Die 30.000 € für Nebenkosten müssen dabei oft direkt aus Ihrem Eigenkapital gezahlt werden.

Fazit: Eigenkapital richtig planen

Das Eigenkapital ist der Grundstein jeder Baufinanzierung. Doch es reicht nicht, nur die Summe zu kennen – Sie müssen auch wissen, wann und wie Sie Ihr Eigenkapital einsetzen müssen. Häufig verlangt die Bank, dass Eigenkapital vor der Kreditnutzung überwiesen wird, was bei fehlender Planung schnell zu Problemen führen kann.

Tipp: Klären Sie frühzeitig mit der Bank, wie das Eigenkapital eingebracht werden muss, und sorgen Sie dafür, dass es rechtzeitig verfügbar ist. Eine individuelle Beratung hilft Ihnen dabei, die Abläufe zu verstehen und Ihr Eigenkapital optimal einzusetzen.

Lassen Sie uns Ihre Baufinanzierung gemeinsam planen!

Ich unterstütze Sie dabei, Ihr Eigenkapital sinnvoll einzusetzen und die beste Lösung für Ihre Baufinanzierung zu finden. Kontaktieren Sie mich für ein unverbindliches Gespräch – ich freue mich darauf, Ihnen weiterzuhelfen!