

Pressemitteilung vom 6. Juli 2026

Immobilien ohne Eigenkapital: Falsche Versprechen auf Instagram & Co.

Verbraucherzentrale Hamburg warnt vor riskanten Vollfinanzierungen

Die Verbraucherzentrale Hamburg warnt vor wohlklingenden Werbeaussagen von Banken und Finanzdienstleistern, die Verbraucherinnen und Verbraucher in eine Immobilienfinanzierung ohne Eigenkapital locken. Aus Sicht der Verbraucherschützer birgt eine Immobilienfinanzierung ohne Eigenkapital hohe Risiken, die bis in die Überschuldung führen können.

„Eine gute Finanzierung braucht Eigenkapital. Eigenkapital senkt die Zinskosten in erheblichem Umfang. Unabhängig davon, ob eine Immobilie vermietet oder selbst bewohnt werden soll“, so Sandra Klug von der Verbraucherzentrale Hamburg. „100%-Finanzierungen sind eine hoch riskante Wette sowohl für die Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer als auch für die finanzierenden Banken.“ Die Verbraucherzentrale empfiehlt eine Eigenkapitalquote von 20 bis 30 Prozent des Kaufpreises.

Dass Banken den Kauf einer Immobilie in vollem Umfang finanzieren, kommt nur in seltenen Fällen vor. Vergeben Banken trotzdem Kredite, verlangen sie für das Risiko meist hohe Zinssätze. Die hohe Zinsbelastung kann dazu führen, dass den Eigentümerinnen und Eigentümern für notwendige Reparaturen oder energetische Sanierung das Geld fehlt. Auch wenn bei einer vermieteten Immobilie plötzlich Mieteinnahmen ausfallen, kann das zu ernsthaften finanziellen Schwierigkeiten führen. Ohne Rücklagen bleibt in einer Notlage oft keine Alternative als der Verkauf – und das in der Regel mit massivem Verlust.

Hinzu kommt die Instandhaltungsrücklage. Fachleute empfehlen mindestens ein bis anderthalb Prozent des Gebäudewerts pro Jahr für Reparaturen wie Heizung oder Dach

zurückzulegen.

„Lassen Sie sich nicht von vermeintlichen Erfolgsgeschichten blenden. Gute Finanzierungen brauchen Eigenkapital, eine solide Bonität, realistische Zinsbindungen, Puffer für Rücklagen und eine Immobilie ohne versteckte Mängel“, so Klug. „Es gibt keine Abkürzung, die diese Grundlagen aushebelt. Wer etwas anderes behauptet, will in der Regel nicht Ihr Bestes, sondern sein eigenes Geschäft machen.“

Die Verbraucherzentrale Hamburg berät anbieterunabhängig zu Immobilienfinanzierung, energetischer Sanierung, den richtigen Versicherungen und zu passenden Geldanlagen für den Aufbau von Eigenkapital.

Die Verbraucherzentrale Hamburg wird gefördert aus Mitteln der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Justiz und Verbraucherschutz.

Bitte beachten Sie, dass die Meldung den Stand der Dinge zum Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung wiedergibt.

© Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

<https://www.vzhh.de/presse/immobilien-ohne-eigenkapital-falsche-versprechen-auf-instagram-co>