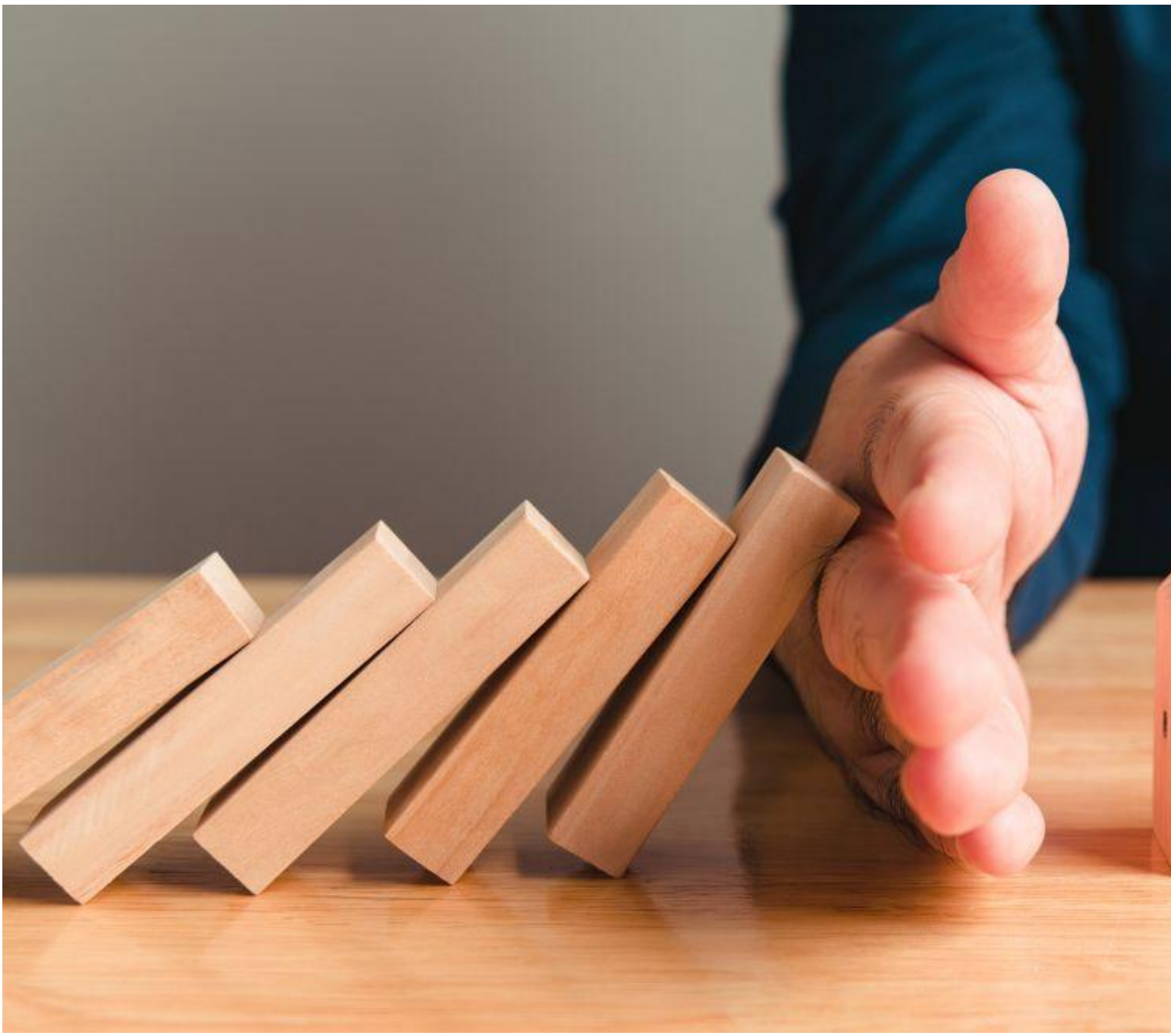
Verbraucherzentrale Hamburg

Immobilie ohne Eigenkapital: Falsche Versprechen auf Insta & Co.

Für viele klingt es wie ein Traum: eine eigene Immobilie. Mietfreies Wohnen für die Familie oder als vermietete Geldanlage – und das sogar ohne Eigenkapital. Mit solchen Versprechungen werben Anbieter auf Instagram, Facebook und Co. Unser Rat: Lassen Sie sich davon nicht blenden.



© iStock.com/Shutter2U

1. Eine gute Finanzierung braucht Eigenkapital. Eigenkapital senkt die Zinskosten in erheblichem Umfang. Unabhängig davon, ob Sie die Immobilie vermieten oder selbst bewohnen wollen.

2. 100%-Finanzierungen sind eine hoch riskante Wette sowohl für die Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer als auch für die finanzierenden Banken.
3. Wer sich den Traum vom Eigenheim erfüllen will, sollte 20-30 Prozent des Kaufpreises aus Eigenkapital zahlen können.

Stand: 06.07.2026

Auf Instagram, TikTok und Facebook werben Influencer, Immobilien-Coaches und Finanzvertriebe mit Videos über den angeblich einfachen Weg zur eigenen Immobilie – ohne Eigenkapital und oft sogar mit nur einem Einkommen. Was wie ein Traum klingt, kann schnell zur finanziellen Falle werden.

Die Videos sind emotional inszeniert, mit jungen Familien vor dem neuen Haus, dem jungen gutaussehenden Mann vor seiner ersten vermieteten Eigentumswohnung oder der alleinerziehenden Mutter, die jetzt glückliche Eigentümerin ist. Unterlegt sind die Clips mit motivierender Musik und markigen Versprechen: „Finanzierung zu 100 %“, „Kein Eigenkapital nötig“, „Auch mit nur einem Einkommen möglich“. Doch was auf den ersten Blick wie ein attraktives Angebot klingt, entpuppt sich bei genauerem Hinsehen als riskantes Konstrukt, das im schlimmsten Fall in die Überschuldung führt.

Von einer Immobilienfinanzierung ohne Eigenkapital spricht man, wenn Käufer oder Käuferinnen den Kaufpreis vollständig über einen Kredit finanzieren und kein eigenes Vermögen einbringen.

Haus kaufen ohne Eigenkapital: Warum ist die Vollfinanzierung riskant?

Einige Makler, Kreditvermittler oder Immobilien-Coaches preisen die sogenannte 100-Prozent-Finanzierung als revolutionären Weg ins Eigenheim an. Richtig ist, dass Banken grundsätzlich den gesamten Kaufpreis plus Nebenkosten finanzieren – aber nur unter strengen Voraussetzungen. Eine solche Vollfinanzierung ist die absolute Ausnahme. Sie setzt eine herausragende Bonität voraus: ein festes, ausreichend hohes Einkommen, eine makellose Schufa-Auskunft und meist auch eine langjährige, positive Geschäftsbeziehung mit der Bank. Fehlendes Eigenkapital signalisiert der Bank, dass Sie keine Reserven für Notfälle haben. Vergeben Banken trotzdem Kredite, verlangen sie meist deutlich höhere Zinssätze, was die Zinskosten um hunderttausende Euro erhöhen kann.

Warum ist Eigenkapital bei einer Immobilienfinanzierung so wichtig?

Eigenkapital ist keine veraltete Anforderung der Banken, sondern Ihr persönlicher finanzieller Schutzschild. Geht die Heizung kaputt oder wird das Dach undicht, müssen Sie handeln, sonst wird Ihre Immobilie unbewohnbar und die Bausubstanz geschädigt. Bei einer 100%-Finanzierung verschlingt die monatliche Kreditrate aber bereits einen Großteil des Einkommens. Für eine große Reparatur oder eine notwendige energetische Sanierung fehlt dann schnell das Geld. Wenn Sie die Immobilie nicht selbst bewohnen, sondern vermieten, kann Sie zusätzlich der Ausfall der Mieteinnahmen in große finanzielle Schwierigkeiten bringen. Ohne Rücklagen bleibt in einer Notlage oft keine Alternative als der Verkauf – und das in der Regel mit massivem Verlust, weil Kaufinteressierte Ihre verzweifelte Lage erahnen können.

Wie funktioniert die Masche?

Warum gibt es so viele dieser riskanten Angebote? Der Kauf einer Immobilie ist die wohl größte finanzielle Entscheidung im Leben. Es geht um hunderttausende Euro. Ein paar Prozent davon abgreifen zu können, ist ein lukratives Geschäftsmodell. Viele Instagram-Accounts werden von Maklern, Finanzvertrieben oder sogenannten Immobilien-Coaches betrieben. Sie erhalten Provisionen – sowohl von Banken für die Kreditvermittlung als auch von Verkäufern für die Objektvermittlung. Ihr Einkommen hängt vom erfolgreichen Abschluss einer Finanzierung oder eines Immobilienkaufs ab – nicht davon, ob die Finanzierung langfristig zu Ihrer finanziellen Situation passt.

Woran erkenne ich seriöse Angebote?

Eine seriöse Finanzierungsberatung wird Sie niemals unter Druck setzen oder von Ihnen eine schnelle Entscheidung verlangen. Sie gibt Ihnen keine unrealistischen Garantien und klärt ausführlich über sämtliche Risiken auf. Dazu gehört eine detaillierte Berechnung Ihrer individuellen Belastungsgrenze und der Kosten einer Immobilie. Seriöse Berater arbeiten transparent, nennen klar ihr Unternehmen und verlangen keine Vorkasse für eine Bonitätsprüfung.

Wie kann die Finanzierung gelingen?

Wenn Sie den Wunsch nach einer eigenen Immobilie haben, sollten Sie neben den Kaufnebenkosten für Makler, Notar und die Grunderwerbssteuer auch noch weiteres Eigenkapital zur Verfügung haben. Manchmal erleichtern staatliche Förderprogramme von KfW, Landesförderinstituten oder Kommunen die Finanzierung. Überschätzen Sie diese Förderungen jedoch nicht. Häufig bieten sie jedoch nur eine geringe finanzielle Entlastung.

Die monatliche Belastung durch eine Immobilie ist oft höher als gedacht. Zur Kreditrate kommen noch Grundsteuer, Gebäudeversicherung, gegebenenfalls Hausgeld, Müllgebühren, Wasser, Abwasser, Strom, Heizung, Schornsteinfeger und bei einem Haus oft auch Gartenpflege hinzu. Haben Sie bisher zur Miete gewohnt, kennen Sie viele dieser Posten vermutlich nur als Teil Ihrer Mietnebenkosten. Als Eigentümerin oder Eigentümer müssen Sie diese alle selbst stemmen. Unter Umständen auch dann, wenn Sie die Immobilie vermietet haben, aktuell aber keine Mieteinnahmen fließen. Hinzu kommt die Instandhaltungsrücklage. Fachleute empfehlen mindestens ein bis anderthalb Prozent des Gebäudewerts pro Jahr für Reparaturen wie Heizung oder Dach zurückzulegen. Wer das nicht einplant, lebt auf Verschleiß.

Unser Rat

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. Es gibt keine Abkürzung, die diese Grundlagen aushebelt. Wer etwas anderes behauptet, will in der Regel nicht Ihr Bestes, sondern sein eigenes Geschäft machen.

Wollen Sie wissen, ob und wann Sie sich eine Immobilie leisten können? Wir beraten Sie auch persönlich zu Immobilienfinanzierung, energetischer Sanierung, den richtigen Versicherungen und zu passenden Geldanlagen für den Aufbau von Eigenkapital – neutral und anbieterunabhängig.

© Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

https://www.vzhh.de/themen/bauen-immobilien-energie/immobilienfinanzierung/immobilie-ohne-eigenkapital-falsche-versprechen-auf-insta-co