

# Expertentipps: Eigenkapital aufbauen

PR

26. Juli 2024



**Ohne Eigenkapital ist eine Baufinanzierung in den meisten Fällen kaum möglich. Doch was zählt eigentlich zum Eigenkapital? Und welche staatliche Förderung gibt es für den Aufbau von Eigenkapital? Baufinanzierungsexperte Ralf Oberländer verrät, was sich alles hinter dem Begriff Eigenkapital verbirgt und wie Verbraucher mehr aus ihren Ersparnissen machen können.**

Eine Sonderveröffentlichung mit freundlicher Unterstützung durch:

 **WOHLSCHIESS**  
**IMMOBILIEN** GMBH

[www.wohlschiessimmobilien.de](http://www.wohlschiessimmobilien.de)  
78727 Oberndorf a.N. - Tel. 07423/5555

**4,5 Zimmer ETW mit Balkon und Garage-  
Dauernutzungsrecht, 78727 Oberndorf/  
N-Lindenhof, im 3. OG (Aufzug)**

 ca. 101 m<sup>2</sup> Wfl., EBK, Keller,  
Bühnenabteil, Bj. 1971, Strom-  
Hzg., EA-B, 109 kWh/m<sup>2</sup>a,  
EEK: D,  
**180.001,- €**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?**  
Wir, als erfahrenes Maklerbüro vor  
Ort, kümmern uns um alle Abläufe  
und bieten günstigste Konditionen

**R U**  
Immobilien 

07424/84653 [ruf.immobilien@t-online.de](mailto:ruf.immobilien@t-online.de)





### **Gastronomie in der Unternehmervilla der Familie Junghans in Schramberg/ Schwarzwald zu verpachten**

- Traumhafte Lage in einem eigenen Park mit Ausblick und zugleich in der Stadt
- Stilvolles Ambiente in außergewöhnlichem Gründerzeit-Gebäude
- Wirtschaftsstarke Große Kreisstadt Schramberg im Naturpark Mittlerer Schwarzwald mit weltmarktführenden Unternehmen
- Restaurantfläche für ca. 120 Sitzplätze
- Außengastronomie mit ca. 100 Sitzplätzen
- Vollküche und alle notwendigen Nebenräume
- Verpächter stattet konzessionsreif mit allen fest installierten Einrichtungen aus
- Pächter ist für Küchenausstattung, Geräte und Kleininventar zuständig
- Faire Pachtbedingungen als Fixpacht, Umsatzpacht oder als Kombination denkbar, langfristiger Pachtvertrag
- Betrieb ab Anfang 2026
- Interessensbekundungen bitte bis 31.08.2024 an untenstehende Adresse

**Eigenbetrieb Wirtschaftsförderung Große Kreisstadt  
Schramberg, Ralf Heinzelmann,**

✉ [ralf.heinzelmann@schramberg.de](mailto:ralf.heinzelmann@schramberg.de) | ☎ +49 7422-29-363



**GEIGER  
MASSIVBAU**  
Gesellschaft für  
schlüsselfertiges  
Bauen mbH



**BAUMEISTER  
HAUS**

## Häuser bauen ist unsere Leidenschaft.



In schlüsselfertiger Massivbauweise  
und Handwerkskunst



Ausführungsqualität durch regionale  
zertifizierte Handwerksbetriebe



Planungssicherheit durch Festpreisgarantie

*Wir beraten  
Sie gerne!*



Geiger Massivbau | 07432 98420-0

info@geiger-massivbau.de | www.geiger-massivbau.de



**WGV**  
GUT VERSICHERT.  
UND GUT IST.

SCHÜTZEN HAUS, HOF UND AUTO:  
**PREIS & LEISTUNG**

**WGV Versicherung.**  
Die mit dem guten Preis-Leistungs-Verhältnis.

Schützt  
auch bei  
Starkregen

**CHRISTINA KUTTRUFF-WIEDER WGV SERVICEBÜRO ROTTWEIL**  
Waldtorstraße 15, 78628 Rottweil  
Telefon: 0741 94237979 Email: [buero.rottwiel@wgv.de](mailto:buero.rottwiel@wgv.de)



**Jetzt beraten lassen,  
wie Sie Ihre energetische  
Sanierung finanzieren.**

[www.ksk-rw.de/mehralsgeld](http://www.ksk-rw.de/mehralsgeld)



Weil's um mehr als Geld geht.



Kreissparkasse  
Rottweil

## Was gehört zum Eigenkapital?

Als Eigenkapital bezeichnet man die Summe der finanziellen Rücklagen, die Kreditnehmer selbst für den Kauf oder Bau einer Immobilie aufbringen können. „Der große Vorteil von viel Eigenkapital: Je mehr finanzielle Mittel ein Kreditnehmer angespart hat, desto weniger Fremdkapital benötigt er. Außerdem wirkt sich das Eigenkapital positiv auf den Darlehenszins und die Bonität aus. Das bedeutet, Kreditnehmer erhalten einen größeren Kreditspielraum oder einen besseren Zinssatz“, weiß Ralf Oberländer.

## Zum Eigenkapital gehören unter anderem:

- Ersparnisse auf Konten oder Bargeldreserven
- Guthaben aus Bausparverträgen
- Aktien, Fonds und Wertpapiere wie ETFs
- Erbbaurechte
- Ein bezahltes Baugrundstück
- Rückkaufswert einer Lebensversicherung, Guthaben aus Direktversicherungen, Pensionskassen oder Unterstützungskassen
- Vorhandene Guthaben aus einer privaten Altersvorsorge, Riester-Rente oder Rürup-Rente
- Edelmetalle wie Gold, Silber, Platin als Barren oder Münzen
- Die eigene Muskelhypothek (Eigenleistung). Dabei kann neben der Arbeitsleistung, die der Bauherr selbst in das Bauvorhaben einbringt, auch die Arbeitsleistung von Freunden berücksichtigt werden.

## Eigenkapital mit staatlichen Förderungen

# erhöhen

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, Eigenkapital aufzubauen. Liegt das Vorhaben noch in ferner Zukunft, kann es sinnvoll sein, die eigenen Konsumausgaben kritisch zu hinterfragen. „Man kann sich aber auch helfen lassen und von staatlichen Förderungen profitieren. Zum Beispiel durch die Arbeitnehmersparzulage, die seit dem 1. Januar 2024 deutlich mehr Förderberechtigte einschließt“, so der Experte.

Die Arbeitnehmersparzulage ist eine staatliche Prämie für die Vermögensbildung. Die Einkommensgrenze liegt bei einem zu versteuernden Einkommen von 40.000 Euro (Alleinstehende) bzw. 80.000 Euro (Verheiratete). Die Förderung kann zum Beispiel in einen Bausparvertrag investiert oder zur Tilgung eines Baudarlehens verwendet werden. Die Arbeitnehmersparzulage beträgt dann 9 Prozent der jährlichen Sparsumme. Gefördert werden maximal 470 Euro für Alleinstehende und 940 Euro für Ehepaare. Der maximal mögliche Zuschuss beträgt 43 bzw. 86 Euro.

Ein Bausparvertrag lohnt sich aber nicht nur wegen der Arbeitnehmersparzulage. Bausparer können zusätzlich die Wohnungsbauprämie erhalten. Förderberechtigt ist, wer ein Einkommen von 35.000 Euro (Alleinstehende) bzw. 70.000 Euro (Verheiratete) nicht überschreitet. Voraussetzung ist, dass das angesparte Geld in den Bau, den Kauf oder die Sanierung einer Immobilie (wohnwirtschaftliche Zwecke) fließt. Gefördert werden maximal 700 Euro pro Jahr für Singles und 1.400 Euro für Verheiratete. Die Zulage beträgt 10 Prozent der eingezahlten Beträge, also höchstens 70 bzw. 140 Euro je Fall. „Wichtig zu wissen: Im Gegensatz zur Arbeitnehmersparzulage müssen Verbraucher die Wohnungsbauprämie nicht in der Steuererklärung beantragen. Das erledigt die Bausparkasse. Verbraucher erhalten die Prämie am Ende der Laufzeit, sobald sie die Verwendung für eine Immobilie nachweisen“, erklärt Oberländer.

„Eine weitere Möglichkeit, die viele angehende Finanzierer vielleicht gar nicht auf dem Schirm haben: Wohn-Riester.“ Als staatliche Förderung unterstützt sie beim Bau, Kauf oder bei der energetischen Modernisierung – letzteres seit dem 1. Januar 2024. Der Vorteil hierbei: Die Förderung ist nicht an Einkommensgrenzen gebunden. Durch die Grundzulage erhalten Alleinstehende einen Zuschuss von 175 Euro und Verheiratete von 350 Euro pro Jahr. Zusätzlich gibt es eine jährliche Kinderzulage: 300 Euro für Kinder, die nach 2007 geboren wurden, und 185 Euro für Kinder, die vor 2008 geboren wurden. Auch Jugendliche profitieren: Berufseinsteiger unter 25 Jahren erhalten eine einmalige Erhöhung der Grundzulage um 200 Euro.

„Der Aufbau von Eigenkapital ist das solide Fundament für den Erwerb von Wohneigentum. Viele Menschen wissen gar nicht, wie viel Vermögen sie bereits angespart haben, und noch mehr Menschen übersehen die Chancen, ihr Eigenkapital mit staatlichen Förderungen zu erhöhen“, resümiert Oberländer.

Quelle: Bausparkasse Schwäbisch Hall