

Hameln, 18. Februar 2025, [www.bhw-pressediens.de](http://www.bhw-pressediens.de)

# Immobilienkauf: Bürgschaft statt Eigenkapital?

Die Hürden sind hoch: Banken verlangen beim Immobilienkauf meist einen Eigenkapitalanteil von 20 bis 30 Prozent. Aber vielen fehlen dafür Rücklagen. Ist eine Bürgschaft eine gute Alternative?



Das Bild können Sie als jpg-Datei downloaden unter [www.postbank.de/bhw-pressediens-emailing](http://www.postbank.de/bhw-pressediens-emailing)

Quelle: 6689 Adobe Stock / NDABCREATIVITY/ BHW Bausparkasse

Starke Schultern: Unterstützung beim Hauskauf kommt häufig von der Familie

Bürgen verpflichten sich, ein Darlehen an die kreditgebende Bank zurückzuzahlen, falls die Darlehensnehmer dazu selbst nicht imstande sind. Banken sichern sich so gegen Verluste und Risiken ab. Über eine Bürgschaft lässt sich auch fehlendes Eigenkapital für einen Hauskauf ersetzen. Eine Bürgschaftserklärung können Freunde, Verwandte, aber auch der Staat für einen Darlehensnehmer abgeben.

## Bundesland bürgt

Ausfallbürgschaften sind sogar von staatlicher Seite möglich, und zwar in den Bundesländern Bayern und Niedersachsen. Nordrhein-Westfalen plant, demnächst nachzuziehen. Voraussetzung für die Zusage ist in Niedersachsen, dass Käufer eine Eigenleistung von mindestens 15 Prozent der Kosten aufbringen. Zudem darf die Wohnfläche der finanzierten Immobilie nicht überdimensioniert sein – für Zwei-Personen-Haushalte gilt bei Neubauten eine Grenze von 108 Quadratmetern.

Hameln, 18. Februar 2025, [www.bhw-pressediens.de](http://www.bhw-pressediens.de)

## **Freundschaftsdienst**

Familienmitglieder oder Freunde können ebenfalls eine Bürgschaft übernehmen. Sie sollten aber besondere Vorsicht walten lassen, haften sie doch im Zweifel mit ihrem gesamten Vermögen für die Schulden eines anderen. Ein Beispiel: Eltern bürgen für ein jungverheiratetes Paar, das sich später scheiden lässt, und als Konsequenz die Kreditraten nicht mehr bezahlen kann. „Private Bürgschaften beim Immobilienerwerb sind wegen der hohen Summen und der möglichen Risiken eher selten, kommen aber durchaus vor“, sagt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse.

## **Erste Wahl: Eigenkapital**

Häufiger geben Eltern ihr eigenes Haus als Sicherheit bei der Bank an, um dem Nachwuchs den Eigenheimkauf zu ermöglichen. Solche Konstrukte sind gegenüber echtem Kapital jedoch zweite Wahl. „Die Familie sollte zunächst alle Optionen für Eigenkapital prüfen, es gibt mehr als nur Barmittel“, rät der Experte von BHW. „Eltern können beispielsweise ihren Bausparvertrag an ein Kind übertragen, das eine Immobilie kaufen will.“ Auch Fonds und Aktien zählen als Eigenkapital. Dadurch sinkt der Kreditbedarf bei der Bank, Darlehensnehmer erhalten einen günstigeren Zinssatz und senken so die Kosten für die Finanzierung.