100-Prozent-Finanzierung: wann sie möglich ist

Erstellt **30.10.2026** · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Bei einer 100-Prozent-Finanzierung finanziert die Bank den Kaufpreis vollständig, die Kaufnebenkosten zahlst Du aus Eigenkapital. In NRW sind das je nach Makler rund 8,5 bis 12 % des Kaufpreises. Möglich ist das bei sicherem Einkommen, einer tragfähigen Haushaltsrechnung und einem Objekt, das die Bank gut bewertet. Der Preis dafür ist ein Zinsaufschlag gegenüber Finanzierungen mit mehr Eigenkapital.

Viele Käufer haben genug Geld für die Nebenkosten, aber nicht zusätzlich 20 % des Kaufpreises. Dann stellt sich die Frage, ob die Bank den Kaufpreis komplett finanziert. Die Antwort hängt weniger vom Objekt ab als von Dir: von Einkommen, Rücklagen und einer Rechnung, die auch nach der Zinsbindung noch trägt.

Im folgenden Artikel erfährst Du, was eine 100-Prozent-Finanzierung ist, welche Voraussetzungen Banken prüfen, welche Risiken Du kennen solltest und welche Alternativen es gibt.

Was bedeutet 100-Prozent-Finanzierung?

Die Bank stellt ein Darlehen in Höhe des vollen Kaufpreises bereit. Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch und gegebenenfalls den Makler trägst Du selbst. Diese Kosten erhöhen den Wert der Immobilie nicht, deshalb finanzieren Banken sie im Normalfall nicht mit.

Finanziert die Bank zusätzlich die Nebenkosten, spricht man von einer 110-Prozent-Finanzierung, auch Vollfinanzierung genannt. Sie ist die Ausnahme: Banken bieten sie nur bei sehr guter Bonität an und verlangen dafür einen deutlich höheren Zins.

Wie viel Eigenkapital brauchst Du trotzdem?

Mindestens die Kaufnebenkosten. In NRW kommen auf den Kaufpreis 6,5 % Grunderwerbsteuer, rund 2 % (Pauschale mit Puffer) für Notar und Grundbuch und beim Kauf über einen Makler üblicherweise 3,57 % Käuferprovision. Am Beispiel von 300.000 Euro Kaufpreis:

Posten	Satz	Betrag
Darlehen der Bank (Kaufpreis)	100 %	300.000 €
Grunderwerbsteuer NRW	6,5 %	19.500 €
Notar und Grundbuch	ca. 2 %	6.000 €
Maklerprovision (Käuferanteil)	übl. 3,57 %	10.710 €
Eigenkapital mit Makler	ca. 12,1 %	36.210 €
Eigenkapital ohne Makler	ca. 8,5 %	25.500 €

Plane zusätzlich eine Rücklage ein, etwa für Umzug, Einrichtung oder erste Reparaturen. Banken sehen gern, dass nach dem Kauf noch Geld auf dem Konto liegt. Die einzelnen Posten erklärt unser Artikel Kaufnebenkosten in NRW.

Welche Voraussetzungen prüft die Bank?

Bei einer 100-Prozent-Finanzierung gibt die Bank mehr Geld, als sie im Ernstfall aus der Immobilie zurückerhält. Deshalb schaut sie genauer auf Dich. Nach unserer Erfahrung zählen vor allem diese Punkte:

- **Sicheres Einkommen:** eine unbefristete Anstellung mit beendeter Probezeit, bei Selbstständigen mehrere Jahre belegbare Gewinne.
- **Tragfähige Haushaltsrechnung:** Nach Rate, Lebenshaltung und weiteren Krediten bleibt genug Luft. Die Rate muss auch dann noch passen, wenn der Zins bei der Anschlussfinanzierung steigt.
- **Saubere SCHUFA:** keine Negativeinträge, überschaubare laufende Kredite.
- **Objekt mit gutem Beleihungswert:** Lage, Zustand und Kaufpreis müssen zusammenpassen. Ein überhöhter Kaufpreis fällt bei der Bewertung auf und verkleinert den Spielraum.
- **Höhere Tilgung:** Viele Banken erwarten bei hohem Finanzierungsanteil eine höhere Anfangstilgung, damit die Restschuld schneller sinkt.

Was kostet der hohe Finanzierungsanteil?

Banken staffeln den Zins nach dem Beleihungsauslauf, also dem Verhältnis von Darlehen zum Beleihungswert. Der Beleihungswert liegt meist unter dem Kaufpreis, weil die Bank einen Sicherheitsabschlag vornimmt. Eine 100-Prozent-Finanzierung landet deshalb in der höchsten Zinsstufe. Wie hoch der Aufschlag ausfällt, hängt von Bank, Bonität und Objekt ab, einen festen Wert gibt es nicht. Warum der Zins in Stufen springt, zeigt unser Artikel Beleihungswert und Beleihungsauslauf.

Schon ein Teil des Kaufpreises aus Eigenkapital kann Dich in eine bessere Zinsstufe bringen. Deshalb lohnt es sich, alle verfügbaren Mittel offenzulegen, bevor Du Dich für eine Variante entscheidest.

Welche Risiken solltest Du kennen?

- **Höhere Restschuld:** Am Ende der Zinsbindung ist mehr Darlehen offen als bei einer Finanzierung mit Eigenkapital. Steigen die Zinsen bis dahin, steigt Deine Rate stärker.
- **Zinsaufschlag über die ganze Zinsbindung:** Der höhere Zins wirkt in jedem Monat der Zinsbindung und nicht nur am Anfang.
- **Verkauf in den ersten Jahren:** Die Nebenkosten sind verloren. Musst Du früh verkaufen, deckt der Erlös die Restschuld unter Umständen nicht.
- **Weniger Puffer:** Wer sein Eigenkapital vollständig in die Nebenkosten steckt, hat für Reparaturen oder Einkommensausfälle wenig Reserve.

Eine längere Zinsbindung schafft Planungssicherheit für die höhere Restschuld. Welche Laufzeit zu Dir passt, zeigt unser Artikel Welche Zinsbindung passt zu mir?

Welche Alternativen gibt es?

Oft lässt sich der Finanzierungsanteil senken, ohne den Kauf aufzuschieben:

- **Eigenkapital vollständig erfassen:** Bausparguthaben, Wertpapiere, Tagesgeld oder ein bereits bezahltes Grundstück zählen mit. Was die Bank anrechnet, zeigt unser Artikel Eigenkapital und Eigenleistung.
- **Unterstützung aus der Familie:** Eine Schenkung zählt als Eigenkapital. Innerhalb der Freibeträge fällt keine Schenkungsteuer an, den Freibetrag prüfst Du mit unserem Rechner Schenkung und Erbschaft.
- **Eigenleistung beim Bau:** Arbeit am eigenen Bau erkennen Banken meist bis etwa 10 bis 15 % der Darlehenssumme als Eigenkapitalersatz an.
- **Nebenkosten senken:** Ein Kauf ohne Makler spart in NRW üblicherweise 3,57 % des Kaufpreises.
- **Objekt oder Zeitpunkt anpassen:** Ein etwas günstigeres Objekt oder einige Monate Ansparen können die nächstbessere Zinsstufe bringen.

Wann ist eine Anfrage bei uns realistisch?

Damit Du keine Zeit verlierst, sag uns schon bei der Anfrage, wie es um diese Punkte steht:

- Die Kaufnebenkosten und eine Rücklage liegen auf dem Konto.
- Dein Einkommen ist sicher und belegbar, die Probezeit ist vorbei.
- Die Rate passt in Deine Haushaltsrechnung, auch mit Luft für steigende Zinsen.
- Es gibt keine negativen SCHUFA-Einträge.

Treffen diese Punkte zu, prüfen wir über unseren Bankenvergleich, welche Bank Deinen Kaufpreis finanziert und zu welchem Zins. Fehlt das Geld für die Nebenkosten, raten wir in aller Regel zum Ansparen oder zu einem günstigeren Objekt, statt die Finanzierung an die Grenze zu treiben.

Fazit: 100 Prozent ja, aber mit ehrlicher Rechnung

Eine 100-Prozent-Finanzierung ist für viele Käufer ein realistischer Weg ins Eigentum, wenn die Nebenkosten aus eigenen Mitteln kommen und das Einkommen die Rate sicher trägt. Entscheidend ist weniger die Zusage der Bank. Vielmehr zählt, ob die Rechnung auch zum Ende der Zinsbindung noch aufgeht.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Bevor wir eine 100-Prozent-Finanzierung anfragen, rechnen wir die Rate mit realistischem Anschlusszins auf die dann offene Restschuld durch. Oft finden wir dabei noch Eigenkapital-Bausteine, die eine bessere Zinsstufe ermöglichen. Erstgespräch vereinbaren.

Häufige Fragen

Was bedeutet 100-Prozent-Finanzierung?

Die Bank finanziert den Kaufpreis der Immobilie vollständig. Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch und gegebenenfalls den Makler zahlst Du aus Eigenkapital. In NRW sind das je nach Makler rund 8,5 bis 12 Prozent des Kaufpreises.

Wie viel Eigenkapital brauche ich bei einer 100-Prozent-Finanzierung?

Mindestens die Kaufnebenkosten. Bei 300.000 Euro Kaufpreis in NRW sind das rund 25.500 Euro ohne Makler und rund 36.210 Euro mit Makler. Dazu kommt eine Rücklage für Umzug, Einrichtung und erste Reparaturen.

Ist eine 100-Prozent-Finanzierung teurer?

Ja. Banken staffeln den Zins nach dem Beleihungsauslauf, eine 100-Prozent-Finanzierung liegt in der höchsten Zinsstufe. Wie hoch der Aufschlag ausfällt, hängt von Bank, Bonität und Objekt ab.

Welche Voraussetzungen verlangen Banken?

Nach unserer Erfahrung vor allem ein sicheres und belegbares Einkommen, eine Haushaltsrechnung mit Luft für steigende Zinsen, eine SCHUFA ohne Negativeinträge und ein Objekt, dessen Kaufpreis zum Wert passt. Viele Banken erwarten außerdem eine höhere Anfangstilgung.

Welche Alternativen gibt es zur 100-Prozent-Finanzierung?

Eigenkapital vollständig erfassen (Bausparguthaben, Wertpapiere, Grundstück), Schenkungen aus der Familie, Eigenleistung beim Bau, ein Kauf ohne Makler oder ein etwas günstigeres Objekt. Schon ein Teil des Kaufpreises aus Eigenkapital kann eine bessere Zinsstufe bringen.

> Zinssätze, Bankgrenzen und Rechenbeispiele in diesem Artikel sind Praxiswerte aus unserem Bankenvergleich, keine amtlichen Angaben. Sie unterscheiden sich je Institut und Einzelfall. Rechenbeispiele sind unverbindlich und kein Angebot.

QUELLEN UND STAND –

- Gesetz über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer NRW, § 1: 6,5 % für Erwerbsvorgänge ab 01.01.2015

- GNotKG, Anlage 2 (Tabelle B): Notar- und Grundbuchkosten. Nachrechnung bei 400.000 € Kaufpreis: Notar rund 1,0 %, Grundbuch rund 0,5 %, zusammen rund 1,5 %. Die Rechnung setzt 2 % als Pauschale mit Puffer für Auslagen an.
- § 656c/d BGB: Provisionsteilung bei Vermittlung von EFH/ETW an Verbraucher; Käuferanteil 3,57 %: in NRW übliche Praxis
- § 16 Abs. 2 PfandBG: Beleihungswert darf den Marktwert nicht übersteigen; Zinsstufen nach Beleihungsauslauf: übliche Bankpraxis
- § 16 ErbStG: Freibeträge bei Schenkungen
- Anerkennung von Eigenleistung bis etwa 10 bis 15 % der Darlehenssumme, höhere Anfangstilgung bei hohem Finanzierungsanteil: Richtwerte aus der Beratungspraxis

---

Sperling Baufinanzierung · Christian Sperling · Erlaubnisse nach § 34i und § 34c GewO (§ 34c ab 20.11.2026 mit Übergangsregeln nach § 162 GewO)

Grote Gert 16 · 47495 Rheinberg · Telefon 02843 906 66 60 · anfrage@sperling-baufinanzierung.de

Zweigstelle Moers: Mittelstraße 17 · 47441 Moers · Telefon 02841 9815171

Quelle: sperling-baufinanzierung.de · Ausdruck vom 17.11.2026 · Angaben ohne Gewähr, kein Angebot im Sinne des § 34i GewO