

Was sind eigentlich Eigenkapital und Eigenleistung?

Geprüft und aktualisiert: **07/2026** · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Als Eigenkapital gelten Barvermögen, Spar- und Tagesgeldguthaben, Wertpapiere, Bausparverträge, Fördergelder, Schenkungen sowie lastenfreie Grundstücke oder Immobilien. Eigenleistungen am Bau, die Muskelhypothek, erkennen Banken meist bis etwa 10 bis 15 % der Darlehenssumme als Eigenkapitalersatz an, gerechnet mit den eingesparten Handwerker-Lohnkosten.

Damit deine Immobilienfinanzierung auf einer soliden Grundlage steht, ist ein Eigenkapitalanteil von mindestens 20 % zu empfehlen. Bauherren können einen Teil des Kapitals auch als Eigenleistung einbringen, häufig als „Muskelhypothek“ bezeichnet.

Im folgenden Artikel erfährst du, welche Finanzmittel als Eigenkapital gelten und was du bei der Eigenleistung berücksichtigen solltest.

Was gilt bei der Immobilienfinanzierung als Eigenkapital?

Bevor du in die Planung deines Immobilienkaufs oder Bauvorhabens einsteigst, empfiehlt sich ein Kassensturz. Der folgende Überblick zeigt, welches Vermögen du als Eigenkapital einbringen kannst:

- Barvermögen
- Guthaben auf Spar- und Tagesgeldkonten
- Wertpapiere und Fondsanteile

- Bausparverträge
- Fördergelder
- Guthaben aus einem bestehenden Riester-Vertrag
- Schenkungen, etwa von den Eltern

Hast du dein Geld als Tagesgeld angelegt, ist es sofort verfügbar. Bei Sparbriefen oder längerfristigen Anlagen ist das Geld nicht immer zum passenden Zeitpunkt fällig. Dann hilft eine Zwischenfinanzierung, den Zeitraum bis zur Fälligkeit zu überbrücken, die zusätzlichen Zinskosten gehören in deine Kalkulation.

Wertpapiere oder Fondsanteile kannst du in der Regel kurzfristig verkaufen. Behalte dabei die Kurse im Blick, damit du nicht mit Verlust verkaufst. Weißt du, dass du das Geld mittelfristig brauchst, kann es sich lohnen, zu einem guten Zeitpunkt zu verkaufen und den Erlös zwischenzeitlich auf einem Tagesgeldkonto zu parken.

Möchtest du einen Bausparvertrag einbringen, kommt es auf die Zuteilungsreife an. Ist der Vertrag noch nicht zuteilungsreif, brauchst du auch hier eine Zwischenfinanzierung, und der Zuteilungstermin ist nicht garantiert. Im ungünstigsten Fall zwischenfinanzierst du länger als geplant, was die Zinsbelastung erhöht. Überlege deshalb, ob du den Vertrag besser als Reserve behältst. Mehr dazu in unserem Artikel [Wie funktioniert ein Bausparvertrag?](#)

Auch Guthaben aus einem bestehenden Riester-Vertrag kannst du für die selbstgenutzte Immobilie entnehmen. Ob dein Vertrag eine Entnahme zulässt und welche Bedingungen gelten, steht in deinen Vertragsunterlagen, die spätere nachgelagerte Besteuerung über das Wohnförderkonto solltest du dabei einrechnen. Für Neuabschlüsse spielt Wohn-Riester am Markt praktisch keine Rolle mehr; als Baustein aus Bestandsverträgen bleibt das Guthaben aber verwertbar. Wir prüfen im Erstgespräch, ob sich die Entnahme in deinem Fall rechnet.

Zusätzlich zählen weitere Werte als Eigenkapital: ein bereits bezahltes Baugrundstück, eine vorhandene lastenfreie Immobilie und Eigenleistungen.

Was sind Eigenleistungen?

Wenn du, deine Freunde oder Familienmitglieder auf dem Bau Aufgaben übernehmen und du dadurch Handwerkerkosten einsparst, handelt es sich um Eigenleistungen. Banken erkennen üblicherweise bis zu 10 bis 15 % der Darlehenssumme als Eigenleistung an, die genaue Grenze und häufig auch ein absoluter Höchstbetrag hängen vom Institut ab.

Übernimm nur Arbeiten, zu denen du tatsächlich in der Lage bist. In der Regel legen Laien beim Innenausbau Hand an und überlassen den Rohbau dem Fachmann.

Diese Leistungen bewältigen auch Laien meist problemlos: Maler- und Tapezierarbeiten, Bodenbeläge verlegen, Außenanlagen und Garten.

Arbeiten an der Elektroinstallation, am Dach, an tragenden Wänden oder der Haustechnik gehören in Profihände, gerade dort, wo Vorschriften gelten. Bist du oder ist jemand aus deinem Umfeld vom Fach, kannst du auch solche Leistungen einkalkulieren.

Was ist beim Erbringen von Eigenleistungen wichtig?

Bei der Frage, welche Arbeiten du selbst ausführst, zählt eine realistische Einschätzung. Manche Bauherren überschätzen ihr handwerkliches Können. Werden Arbeiten nicht wie geplant fertig, verzögert das schlimmstenfalls das gesamte Vorhaben, unter Umständen wird sogar eine Nachfinanzierung nötig. Überlege also genau, ob du fach- und termingerecht liefern kannst.

Weitere Faktoren für deine Entscheidung:

- Für Eigenleistungen gibt es keine Gewährleistung. Du haftest selbst und besserst auf eigene Kosten nach.
- Hast du das nötige Wissen und das passende Werkzeug? Musst du teure Maschinen erst kaufen oder leihen, lohnt sich der Einsatz unter Umständen nicht.
- Als Privatperson zahlst du beim Materialeinkauf meist den vollen Preis. Baufirmen bekommen Rabatte, die Ersparnis kann am Ende kleiner ausfallen als gedacht.

Wie werden die Eigenleistungen angerechnet?

Übernimmst du einen Teil der Arbeiten selbst, musst du diesen Eigenkapitalersatz gegenüber der Bank nachweisen. Angesetzt werden die Lohnkosten, die der Handwerker gekostet hätte. Verlegst du den Fußboden in Eigenregie und hätte ein Handwerker dafür 2.000 Euro berechnet, kannst du diese 2.000 Euro ansetzen. Wichtig: Nur die Lohnkosten zählen, das Material bezahlst du auch bei Eigenleistung.

Baust du mit einem Bauunternehmen, erhältst du in der Regel eine Aufstellung aller Arbeiten mit Lohn- und Materialanteil. Daraus entnimmst du die Angaben für die Bank.

Warum du der Beratung alle Mittel nennen solltest

Ein verbreiteter Fehler: Geld für Küche, Möbel oder den Umzug wird gar nicht erst erwähnt, weil es „nicht für die Finanzierung gedacht“ ist. Damit nimmst du der Beratung die Grundlage. Denn Banken vergeben Zinsen in festen Stufen des Beleihungsauslaufs, und ob sich der Einsatz weiterer 10.000 € lohnt, hängt allein davon ab, ob damit eine Stufe erreichbar ist.

Die Rechnung kann überraschen: Wer 10.000 € Möbel-Reserve einsetzt, damit von 3,7 auf 3,5 Prozent rutscht und die Möbel stattdessen über einen Privatkredit zu 7,5 Prozent finanziert (Volltilger über 84 Monate), spart über die ersten sieben Jahre rund 4.700 € Zinsen und steht etwa 8.000 € besser in der Restschuld, trotz des teuren Kleinkredits. 7,5 Prozent auf 10.000 € sind absolut weniger als 0,2 Prozent auf 400.000 €. Die vollständige Rechnung zeigt der Ratgeber [Beleihungswert und Beleihungsauslauf](#).

Alle Mittel nennen heißt nicht alle Mittel einsetzen. Es heißt nur: Die Entscheidung fällt auf Basis der Rechnung, nicht nach Bauchgefühl. Ein Notgroschen für Unvorhergesehenes bleibt dabei immer unangetastet, drei Monatsgehälter sind eine bewährte Untergrenze.

Fazit: Eigenkapital und Eigenleistung genau ermitteln

Die meisten Menschen bauen nur einmal im Leben. Plane deshalb umsichtig und rechne bei Gesamtkosten und Eigenanteil sehr genau. Leg der Beratung alle

verfügbaren Mittel offen, die optimale Verteilung ergibt die Rechnung, und der Notgroschen bleibt in jedem Szenario draußen. Und bleib bei den Eigenleistungen realistisch: Deine Fähigkeiten zu überschätzen kostet am Bau schnell mehr, als es spart.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Nicht jedes Eigenkapital ist gleich viel wert. Ein Bausparvertrag kurz vor Zuteilung, ein Depot in der Verlustzone, ein Riester-Guthaben mit Wohnförderkonto, jede Quelle hat ihren Preis und ihren richtigen Einsatzzeitpunkt. Welche Kombination bei dir die besten Konditionen bringt, rechnen wir durch. Einen ersten Überblick liefert dir unser [Eigenkapitalrechner](#).

QUELLEN UND STAND

§ Anrechnungsgrenzen Eigenleistung: bankübliche Praxiswerte, institutsabhängig