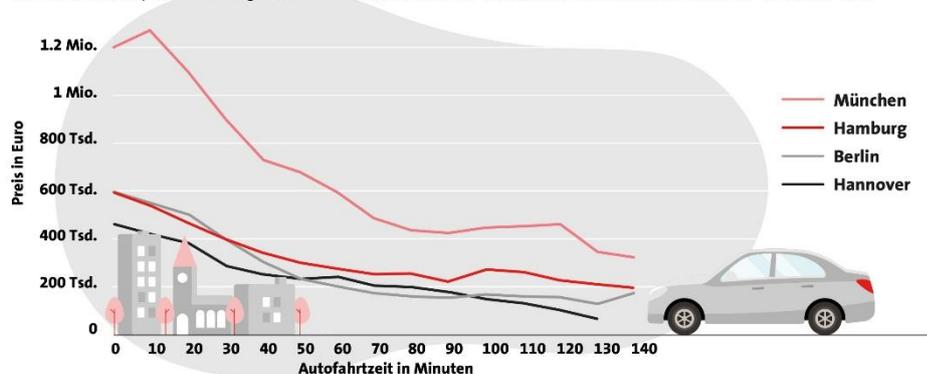


Trotz Zinsanstieg: So klappt der Weg ins Eigenheim

Die Immobilienpreise sind hoch, die Zinsen gestiegen – der Traum vom eigenen Zuhause rückt für viele, insbesondere für junge Familien, scheinbar in unerreichbare Ferne. Dennoch kann der Einzug in die eigenen vier Wände gelingen. Im Auftrag der LBS hat das Forschungsinstitut empirica untersucht, wie Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen trotz der schwierigen Lage heute Eigentum erwerben können und dabei insgesamt zwölf Strategien erkannt, die zum Erfolg führen können.

Sparen am Standort: Je weiter entfernt von der Großstadt, desto günstiger

Inserierte Kaufpreise für Eigenheime nach zeitlicher Autofahrzeit vom Stadtzentrum im Jahr 2020



Quelle: empirica-Regionaldatenbank (Basis: value Marktdaten)

© LBS 2024

Seit Jahren steigen die Immobilienpreise schneller als die Einkommen der privaten Haushalte. Die Ursachen sind vielfältig: Dazu gehört auf der Nachfrageseite der verstärkte Zuzug in die Städte und auf der Angebotsseite die Baulandknappheit sowie steigende Bau- und Finanzierungskosten. In der Folge finden vor allem in begehrten Städten immer weniger Menschen ein Eigenheim, das sowohl zu ihrem Budget als auch zu ihren Wohnwünschen passt. Betroffen sind häufig junge Familien, darunter zunehmend auch Durchschnitts- und Gutverdiener.

Zwölf Ausweichstrategien

Wie es derzeit dennoch klappen kann mit dem Weg ins Eigenheim, zeigt die empirica-Studie „Typologie der Ausweichstrategien beim Erwerb von Wohneigentum“. Ein Ergebnis: Zwar müssen potentielle Käuferinnen und Käufer unter den derzeit herrschenden Rahmenbedingungen kompromissbereiter sein als früher und bei der Suche nach dem passenden Objekt mehr Geduld aufbringen – dennoch gibt es Strategien, um Wohnträume wahr werden zu lassen.

Weniger ist mehr

So setzen viele Kaufwillige schlicht auf Verzicht, zum Beispiel bei der Ausstattung oder der Anzahl der Zimmer. Oder sie nehmen bewusst einen größeren Sanierungsbedarf in Kauf, damit das Objekt in der Wunschlage zum Budget passt. Für wieder andere ist es eine Option, statt des angestrebten Hauses zunächst eine Wohnung zu kaufen, die ähnliche Ausstattungsmerkmale bietet wie einen Garten oder einen Balkon. Als besonders kompromissbereit stehen laut der empirica-Studie Menschen heraus,

→

die in erster Linie ihrem Mietverhältnis entkommen wollen: Sie gehen bei ihren Extra-Wünschen so viele Kompromisse wie nötig ein, um den Kaufpreis geringer zu halten.

Standortkompromisse eingehen

Dann gibt es auch diejenigen, die nach einem Ausflug in die Großstadt, beispielsweise zum Studieren, bewusst wieder in die Heimat auf dem Land zurückkehren. Dort sind die Preise für ein Eigenheim in der Regel umso niedriger, je weiter der Standort von einer Großstadt entfernt ist (siehe Grafik). Sparen können auch diejenigen, die ihren Eltern oder Großeltern das Haus abkaufen – in der Regel zu einem Preis unterhalb des Marktniveaus, so dass sie mit dem gesparten Geld nach ihrem Geschmack modernisieren können. Andere, die an der Wunschregion in Stadtnähe festhalten, arrangieren sich mit einer weniger attraktiven Mikrolage, beispielsweise an einer vielbefahrenen Straße und mindern die Lärmbelastung durch Schallschutzmaßnahmen.

Kosten drücken

Wer aus Kostengründen eine sanierungsbedürftige Bestandsimmobilie erwirbt, wählt gemäß der Studie je nach Fähigkeit und Zeit eine von zwei Optionen: Selbst mit anpacken und durch Eigenleistung die Handwerkerkosten so gering wie möglich halten oder die anstehenden Investitionen erst im Laufe der Jahre tätigen, um mehr Geld für den initialen Kauf zu haben.

Alternative Kaufmodelle

Schließlich gibt es auch die Möglichkeit, sich zum Beispiel mit einer Vertrauensperson eine Immobilie zu teilen, aber alleine darin zu wohnen und dem Miteigentümer eine Miete zu zahlen. Wer ein Haus auf einem Erbpachtgrundstück baut, spart sich die Kosten für den Grundstückkauf und kann das zusätzliche Geld in die Umsetzung seiner Wohnwünsche investieren.

Mehr Geld beschaffen

Einige Menschen sind auch bereit, mehr Geld zu investieren, um möglichst wenige Abstriche bei der Wunschimmobilie machen zu müssen. Sie bemühen sich, ihr Budget zu erhöhen, indem sie beispielsweise auf andere geplante Anschaffungen oder Ausgaben verzichten. Alternativ wird auch schon einmal die eigene Lebensversicherung aufgelöst, werden die Eltern um ein vorgezogenes Erbe gebeten oder ein höheres Darlehen aufgenommen.

Gut zu wissen

In der Serie „Eigentum? Geht doch!“ werden im Magazin DAS HAUS – auch online – alle zwölf Strategien vorgestellt, mit denen Normalverdiener-Haushalte laut der empirica-Studie den Sprung in die eigenen vier Wände meistern können.

Unser Online-Service:

presse.lbs.de

Folgen Sie uns auf X:

@Bausparkassen

Tilman Sanner

Telefon: 089 41113-6263

E-Mail: tilman.sanner@lbs-sued.de

Belegexemplar bitte an:

LBS Süd

Jägerstraße 36

70174 Stuttgart
