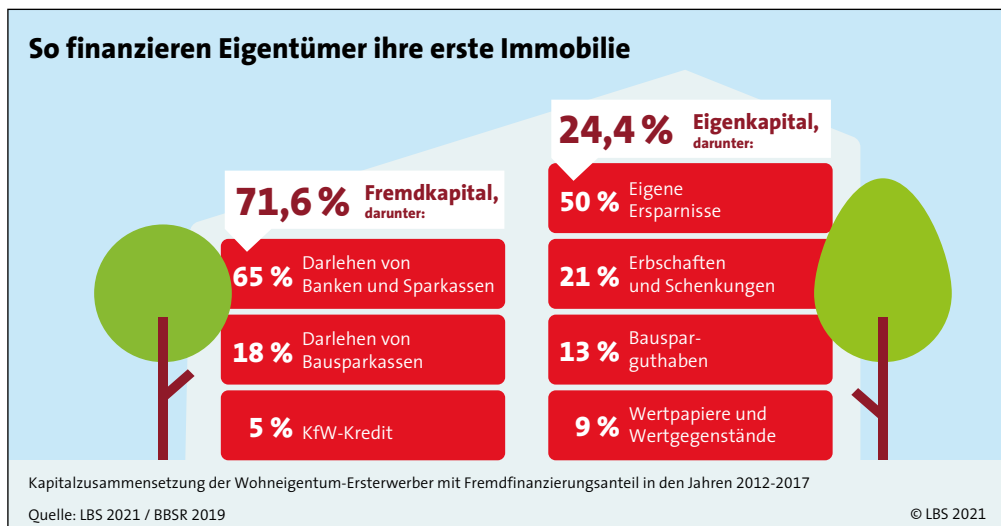


Wohneigentum möglich machen: Eigenkapital-Hürde mit Ausdauer meistern

Der Wunsch der Menschen nach einem Eigenheim ist größer denn je. Insbesondere in Großstadtlagen und deren Speckgürteln wird es aber immer schwieriger, sich eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen. Das hat unterschiedliche Gründe: ein geringes Angebot, hohe Immobilienpreise, zu wenig Eigenkapital. Wer frühzeitig anfängt, den künftigen Eigentumserwerb zu planen und offen ist für neue Wohnideen, kann es aber schaffen. Eine realistische Einschätzung der persönlichen Situation hilft, damit der Wohntraum Wirklichkeit wird.



In Deutschland leben fast 58 Prozent der Menschen zur Miete – das allerdings oft, obwohl ihnen Eigentum lieber wäre, wie Umfragen immer wieder zeigen, unter anderem ganz aktuell der Kantar Trendindikator 2021. Demnach finden es nur 15 Prozent aller Befragten finanziell günstiger, zur Miete zu wohnen, als eine eigene Immobilie zu kaufen. Gleichzeitig wollen viele – unter den heute 14- bis 29-jährigen Deutschen sogar über 30 Prozent – in den kommenden zehn Jahren Wohneigentum erwerben. Auf den ersten Blick ist ein Immobilienkauf für zahlreiche Haushalte nur schwer möglich, aber mit vorausschauender Planung auch heutzutage durchaus machbar. So hatten 2020 dem Forschungsinstitut empirica zufolge rechnerisch 241.000 Mieterhaushalte zwischen 30 und 44 Jahren die Chance, den Sprung ins Eigentum zu schaffen. In der Untersuchung wurden die regionalen Kaufpreise zu den regionalen Einkommen und Ersparnissen ins Verhältnis gesetzt. Eine Erkenntnis: Die größte Hürde stellte für die meisten Interessenten nicht das Einkommen, sondern das unzureichende Eigenkapital dar.

Eigenkapital als stabiles Fundament für Wohneigentum

Üblicherweise wird angehenden Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern geraten, mindestens 20 Prozent des Kaufpreises sowie die Erwerbsnebenkosten mit Eigenkapital zu bestreiten und die Kreditraten unter 35 Prozent ihres Nettoeinkommens zu halten. „Um das nötige Startkapital aufzubringen, sollten sie frühzeitig mit dem Vermögensaufbau beginnen – am besten schon lange, bevor die Kaufabsicht konkret wird“, empfiehlt daher Thomas Thiet von der LBS. „Auch wenn die Zinserträge im Moment nur wenig Anreiz bieten: Wer regelmäßig Einzahlungen beispielsweise auf einen Bausparvertrag leistet, sammelt im Laufe der Jahre nicht nur einen ordentlichen Grundstock an, sondern zeigt außerdem, dass er Geld zur Seite legen kann.“ Beim Sparen greift auch der Staat den Bau- und Kaufwilligen unter die Arme. Zum Beispiel mit Wohnungsbauprämie, Arbeitnehmersparzulage und Wohn-Riester. →

Solide Finanzierung realistisch planen

Wenn der Traum dann in greifbare Nähe rückt, steht die realistische Auseinandersetzung mit den eigenen Vorstellungen und der persönlichen finanziellen Situation an. LBS-Experte Thiet rät: „Man sollte sich fragen: Was ist individuell möglich, was können wir uns auf lange Sicht leisten, auch wenn es mal nicht so gut läuft? Dazu einen Kassensturz machen, alle fixen Einnahmen, Ausgaben und Ersparnisse auflisten und so die maximale Darlehenshöhe herausfinden.“ Vor steigenden Bauzinsen schützen sich Käufer durch eine Finanzierung mit langer Zinsbindung, nach Möglichkeit über 15 oder 20 Jahre, sowie hoher Tilgungsrate. Auch einige Fördertöpfe können bei der Finanzierung helfen: So unterstützen KfW und BAFA beim energieeffizienten Bauen und Sanieren, Landesbanken und Kommunen beim Eigentumserwerb. „Die Bausparkassen und Sparkassen beraten bei allem. Sie helfen bei der Suche nach passenden Krediten, Förderungen und Zuschüssen, damit die Finanzierung solide ist und die neuen Besitzer ruhig schlafen können“, verspricht die LBS.

Mögliche Kosteneinsparungen prüfen

Wer von einer eigenen Immobilie träumt, kann unter dem Aspekt möglicher Kosteneinsparungen auch selbst etwas tun. „Beispielsweise entscheiden, was wirklich wichtig ist und wo vielleicht Abstriche gemacht werden können oder Kompromisse möglich sind“, sagt Thomas Thiet. So kann die Immobilie schon ein paar Straßen vom Wunschort entfernt, wenn sie renovierungsbedürftig oder ein bisschen kleiner ist als erträumt, deutlich preiswerter sein. Auch wer offen ist für neue Wohnkonzepte mit gemeinschaftlich genutzten Räumen, oder wer sich vorstellen kann, mit einer Eigentumswohnung oder einem Reihenhaus anstatt einem freistehenden Haus zu leben, kommt günstiger zu den eigenen vier Wänden. Bauherren können die Kosten durch verschiedene Maßnahmen bremsen: auf einem Erbbaurechtsgrundstück bauen, einen einfachen Grundriss wählen, selbst mit anpacken, kostensparende Technologien einbauen oder schlicht auf Unterkellerung und Garage verzichten.

57 Prozent ...

Die Zahl

... der 2020 vergebenen Wohnungsbaukredite wurde laut GEWOS zum Kauf einer Gebrauchtimmoblie verwendet. Nahezu ein Viertel des Gesamtfinanzierungsvolumens von rund 231 Milliarden Euro entfiel auf den Neubau, 21 Prozent waren Modernisierungskredite. Die Instandhaltung ihres Eigenheims finanzieren Immobilienbesitzer größtenteils aus Erspartem.