Immobilien

Zu wenige Ersparnisse vorhanden

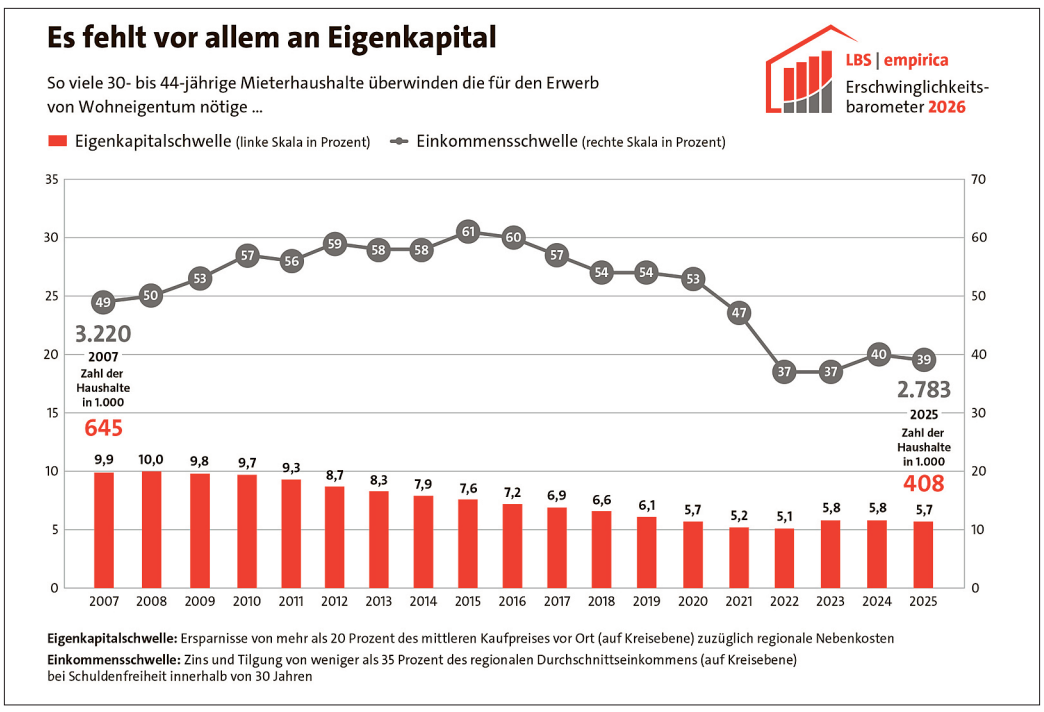
Neuer Indikator zeigt: Ende vergangenen Jahres verfügten nur knapp sechs Prozent der jüngeren Mieterhaushalte über ausreichend Eigenkapital, um Wohneigentum zu erwerben. Vor 15 Jahren waren es noch fast zehn Prozent.

Viele Mieter würden lieber in der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus leben, wie Befragungen immer wieder zeigen. Doch den wenigsten gelingt der Sprung in die eigenen vier Wände. Wie gut oder schlecht es um das Potenzial an Ersterwerbern von Wohneigentum in Deutschland tatsächlich bestellt ist, analysiert das aktuelle Erschwinglichkeitsbarometer.

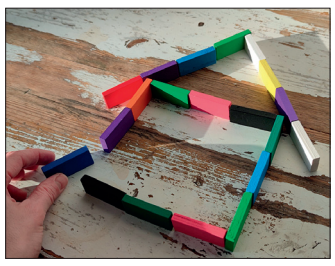
Entwickelt wurde das Konzept vom Berliner Forschungsinstitut empirica bereits im Jahr 2018 gemeinsam mit den Landesbausparkassen. Seither wurden die Berechnungen in loser Folge neu aufgelegt. Künftig wird dies jährlich erfolgen. Anders als bei den meisten anderen Erschwinglichkeitsindikatoren wird nicht nur die Einkommenshürde untersucht, sondern auch die Eigenkapitalsituation der potenziellen Erwerberhaushalte. Eine weitere Besonderheit: Der LBS-Indikator basiert auf regionalen Daten, nicht auf bundesweiten Durchschnitten und zeichnet deshalb ein realistisches Bild der Lage.

Das fehlende Eigenkapital ist die - mit Abstand - größte Hürde auf dem Weg ins Wohneigentum. Im Jahr 2025 hatten nur 5,7 Prozent der Mieterhaushalte im üblichen Erwerbsalter für Wohneigentum zwischen 30 und 44 Jahren - und damit insgesamt rund 408.000 - ausreichend Ersparnisse auf der hohen Kante, um die üblichen Eigenkapitalanforderungen der Kreditinstitute für die Finanzierung einer Immobilie zum typischen regionalen Kaufpreis zu erfüllen.

Die Schwelle wurde für die Studie auf 20 Prozent des Kaufpreises zuzüglich der regionalspezifischen Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten, Makler) taxiert. Tatsächlich schwankte der durchschnittliche Fremdmittelanteil bei der Finanzierung selbst genutzten Wohneigentums gemäß Untersuchungen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken in den vergangenen 15 Jahren zwischen 75 und 83 Prozent des Kaufpreises. Setzt man die Eigenkapitalschwelle ein wenig höher oder niedriger an, sinkt oder steigt der Anteil der Mieterhaushalte mit ausreichenden Ersparnissen etwas, aber an der grundsätzlichen Feststellung, dass der Erwerb von Wohneigentum bedeutend häufiger am Eigenkapital als am Einkommen scheitert, ändert sich nichts.



Sparzulage



Wer seine vermögenswirksamen Leistungen (VL) in einen Bausparvertrag einzahlt und den Betrieb wechselt, sollte tätig werden. Sind VL im neuen Betrieb nicht tarifvertraglich vereinbart, lässt sich bilateral mit dem neuen Arbeitgeber vereinbaren, dass ein Teil von Lohn oder Gehalt in den Bausparvertrag überwiesen wird. Erst dann kann man dafür die Sparzulage bekommen. Dauert die Suche nach einem neuen Job länger oder ist man zwischendurch arbeitslos, kann die Bausparkasse eine Vertragsruhe gewähren. Die Pause ist beendet, sobald die Einzahlungen fortgesetzt werden. Seit 2024 gelten höhere Einkommensgrenzen für die staatliche Sparzulage mit dem Effekt, dass wesentlich mehr Bausparer anspruchsberechtigt sind. Werkfoto: Agentur LMZ

Erwerbsteuer

Beim Immobilienkauf fällt Grunderwerbsteuer an, die das Finanzamt entweder dem Käufer oder dem Verkäufer auferlegen kann. Daher klärt der Kaufvertrag meist vorab, wer die Steuer zahlt. Diese Vereinbarung bindet das Finanzamt, es sei denn, es begründet eine abweichende Entscheidung. Bei einem Grundstücksgeschäft hatten Käufer und Verkäufer entschieden, die fällige Grunderwerbsteuer je zur Hälfte zu bezahlen. Dies legten sie im Kaufvertrag so fest. Das zuständige Finanzamt erließ einen Steuerbescheid, forderte jedoch nur den Käufer zur Zahlung des gesamten Steuerbetrags auf, ohne dies weiter zu begründen.Da der Kaufvertrag eine andere Regelung vorsah, widersprachen Käufer und Verkäufer der Anordnung des Finanzamts. Schließlich landete der Fall vor Gericht. Der Bundesfinanzhof, Deutschlands höchstes Finanzgericht, gab ihnen recht. Laut seinem Urteil kann zwar ein Finanzamt nur eine der Vertragsparteien zur Steuerzahlung heranziehen, muss dabei aber vertraglich getroffene Vereinbarungen beachten. Weicht es davon ab, muss es dies begründen. Im vorliegenden Fall unterblieb dies. Laut Urteil des Bundesfinanzhofs (Az.: II R 19/22) hat das Finanzamt daher die getroffene Vereinbarung aus dem Kaufvertrag zur hälftigen Aufteilung der Steuerzahlung zu akzeptieren.

Allein die Finanzierung stemmen

Immer mehr Menschen leben allein (2025: 17 Millionen), dennoch sind nur knapp ein Fünftel der Ersterwerber eines Eigenheims ledig. Der Grund liegt vor allem in den höheren Anforderungen: Singles tragen Finanzierung und laufende Kosten allein.

Grundsätzlich gelten für Singles dieselben formalen Anforderungen wie für Paare. Entscheidend bleibt die Bonität. Für Banken stellen Singles jedoch ein höheres Risiko dar, denn während Paare Eigenkapital und Einkommen bündeln und Fixkosten teilen können, tragen Singles sämtliche Verpflichtungen allein. Entsprechend müssen sie häufig mehr Eigenkapital einbringen und nachweisen, dass sie Kreditrate, Lebenshaltungskosten und weitere Verpflichtungen allein stemmen können. Zudem werden zusätzliche Absicherungen verlangt.

Für Singles ist Eigenkapital der zentrale Hebel auf dem Weg ins Eigenheim. Gleichzeitig zeigt sich hier eine der größten Hürden: Mehr als die Hälfte der Singles verfügt über weniger als 10.000 Euro Eigenkapital. Umso wichtiger ist ein früher, kontinuierlicher Vermögensaufbau - idealerweise über verschiedene Anlageformen wie Bausparverträge, ETFs oder Fonds. Mindestens die Kaufnebenkosten (zehn bis 15 Prozent) plus weitere zehn Prozent Eigenkapital sollten vorhanden sein, idealerweise also 20 bis 30 Prozent inklusive Nebenkosten.



Der Immobilienkauf als Single ist anspruchsvoll - mit guter Vorbereitung aber machbar. Werkfoto: Schwäbisch Hall

Familie hilft

Neben Eigenkapital können Singles ihre Konditionen durch zusätzliche Sicherheiten verbessern. Möglich sind etwa ein Bürge oder ein weiterer Vertragspartner aus dem engen Familienkreis. Auch Schenkungen oder private Darlehen aus dem Elternhaus erhöhen die Kreditwürdigkeit der Singles.

Eine weitere Option: Immobilien innerhalb der Familie als Sicherheit einbinden. Das Kreditinstitut kann einen Teil des Beleihungswerts (beispielsweise 70 Prozent) der Immobilie ansetzen, die fehlenden 30 Prozent können durch eine anteilige Grundschuld auf die elterliche Immobilie abgesichert werden. Voraussetzung ist, dass diese lastenfrei ist.

Bauweise

Wer ein Haus plant, denkt oft zuerst an Grundriss, Kosten und Gestaltung. Doch auch die Bauweise und das Material selbst beeinflussen den Alltag stärker, als viele vermuten.

Ein Massivbau aus Beton bringt dabei einige Eigenschaften mit, die sich leise, aber langfristig deutlich bemerkbar machen. So kommt ein Gebäude aus Beton oft mit weniger technischer Ausstattung aus. Vieles funktioniert „von selbst“, wie etwa der Ausgleich von Temperaturunterschieden. So bleibt es dank der hohen Speicherfähigkeit von Beton ohne aufwändige Technik und zusätzliche Energie im Sommer kühl und im Winter warm. Statt klassischer Heiz- und Kühllösungen kann eine Betonkernaktivierung als effizientes System genutzt werden.



Die Eigenschaften von Beton sorgen für ein ausgeglichenes Raumklima. Werkfoto: BetonBild

Herstellernachweise: **Zu:** LBS Bundesgeschäftstelle, Friedrichstr. 83, 10117 Berlin, Tel.: 030/202250; **Allein:** Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Crailsheimer Str. 52, 74523 Schwäbisch Hall, Tel.: 0791/46-4444; **Bauweise:** InformationsZentrum Beton GmbH, Toulouser Allee 71, 40476 Düsseldorf, Tel.: 0211/280481; **Sparzulage:** Berliner Pressebüro, Grabbeallee 46, 13156 Berlin, Tel.: 0160/97346405; **Erwerbsteuer:** Wüstenrot & Württembergische AG, Gutenbergstr. 30, 70176 Stuttgart, Tel.: 0711/6620; Redaktionelle Bearbeitung: AST