Immobilien

Eigenkapital zentraler Knackpunkt

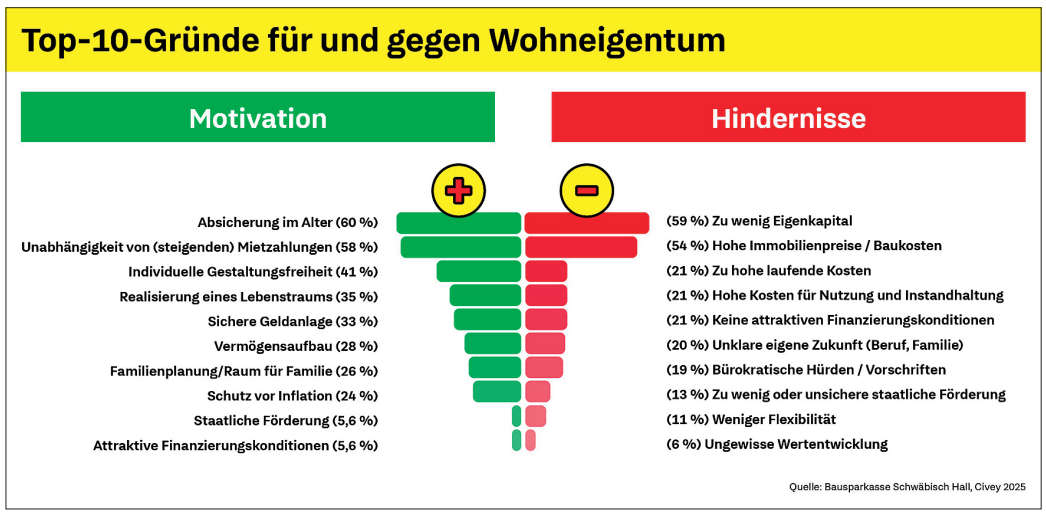
Das eigene Haus im Grünen, die eigene Wohnung in der Stadt - viele träumen davon. Trotzdem gelingt der Schritt in die eigenen vier Wände immer weniger Menschen, die Wohneigentumsquote in Deutschland sinkt und ist so niedrig wie in keinem anderen EU-Land. Warum dennoch viele Menschen an ihrem Traum von Wohneigentum festhalten und was sie bisher noch davon abhält, hat eine Bausparkasse untersucht. Sie hat dafür 2.000 Mieter befragt.

Eine sichere Altersvorsorge ist der Umfrage zufolge ein zentrales Motiv für den Erwerb von Wohneigentum. Das sagten 60 Prozent der Befragten. Gerade die jüngere Generation denkt bereits an morgen, bei den unter 40-Jährigen ist die sichere Altersvorsorge mit 65 Prozent sogar das Hauptmotiv. Ein zweiter wichtiger Grund sind die steigenden Mietpreise: 58 Prozent der Mieter wollen sich durch einen Immobilienerwerb davor schützen. Für jeden Dritten ist Wohneigentum eine krisenfeste Geldanlage.

Für mehr als ein Drittel bedeutet der Kauf oder Bau einer Immobilie die Erfüllung eines Lebenstraums - bei den 18- bis 29-Jährigen sogar für jeden Zweiten. Auch persönliche Freiheiten spielen eine Rolle: Rund 25 Prozent schätzen die Möglichkeit, das neue Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Gerade für junge Menschen unter 40 ist der Wunsch nach einem Zuhause für die Familie ein wichtiger Antrieb. Rund jeder Zweite in dieser Altersgruppe nennt die Familiengründung als zentrales Motiv. Auffällig ist, dass Männer (32 Prozent) den Aspekt „Familienplanung“ häufiger als Motivation nennen als Frauen (18 Prozent).

Die mit Abstand häufigsten Gründe gegen den Bau oder Kauf einer Immobilie sind finanzieller Natur: 59 Prozent der befragten Mieter nennen fehlendes Eigenkapital als Hauptgrund - bei den unter 30-Jährigen sind es sogar 69 Prozent.



Der Schritt in die eigenen vier Wände gelingt immer weniger Menschen. Grafik: Schwäbisch Hall

Regional



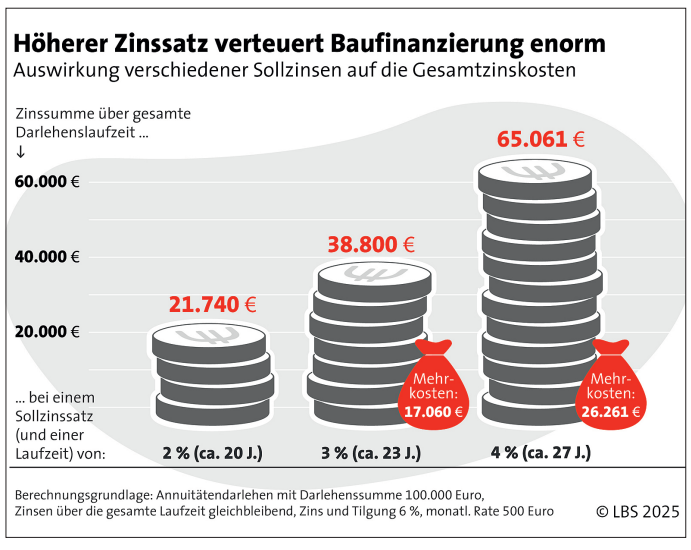
Wer bauen, kaufen oder modernisieren will, sollte sich auch Förderprogramme seiner Stadt und seines Bundeslandes anschauen. Denn viele lokale und regionale Programme lassen sich mit Mitteln des Bundes kombinieren. Die regionale Förderlandschaft wirkt auf den ersten Blick unübersichtlich. Das liegt auch daran, dass die 16 Bundesländer unterschiedlichste Ziele bezuschussen - den Wohnungskauf einer jungen Familie ebenso wie die Sanierung des Altbaus für ein Paar. Die Förderungen reichen von zinsgünstigen Darlehen bis zu Zuschüssen für Modernisierungsprojekte. So gewährt die Investitions- und Förderbank Hamburgern direkte Gelder, wenn sie ihr Haus energetisch modernisieren. In zum Beispiel Nordrhein-Westfalen können Modernisierende vergünstigte Baudarlehen in Höhe von bis zu 220.000 Euro erhalten, auch verbunden mit Fördermitteln vom Bund. Werkfoto: BHW

Lange Laufzeiten

Wie sich die Bauzinsen entwickeln, ist unsicher. Aber eine Rückkehr zum historischen Zinstief ist unwahrscheinlich. Umso wichtiger ist es, sich günstige Konditionen langfristig zu sichern: für den künftigen Immobilienerwerb oder für eine Anschlussfinanzierung in einigen Jahren.

Bausparen bietet eine gute Möglichkeit, sich vor steigenden Zinsen zu schützen und unabhängig von den Zinsentwicklungen des Kapitalmarktes zu sein, denn die Konditionen für das spätere Darlehen sind bereits bei Vertragsabschluss bis zur letzten Rate festgeschrieben. So lässt sich ein günstiger Zinssatz über einen langen Zeitraum sichern. Diese Planbarkeit ist heute so wertvoll wie nie zuvor. In vielen privaten Immobilienfinanzierungen ist Bausparen deshalb ein wichtiger Baustein.

Wer sich den Traum von den eigenen vier Wänden direkt erfüllen möchte, für den kommt eine sogenannte Kombinationsfinanzierung in Frage. Dabei wird ein Bausparvertrag in Höhe des Kreditbedarfs in Kombination mit einem tilgungsfreien Darlehen in gleicher Höhe abgeschlossen. Der Darlehensnehmer zahlt dann zunächst nur die Zinsen für das Darlehen und spart gleichzeitig den Bausparvertrag an. Ist dieser zuteilungsreif, löst die Bausparsumme den Kredit ab. Anschließend muss nur noch das Bauspardarlehen beglichen werden. Der große Vorteil einer solchen Kombifinanzierung: Die langen Laufzeiten ermöglichen Planungssicherheit von bis zu 30 Jahren.





Bevor Mitbewohner einziehen können, sind verschiedene Vorbereitungen erforderlich. Werkfoto: Agentur LMZ

Mitbewohner erwünscht?

Eine Einliegerwohnung im eigenen Haus? Eine Überlegung wert. Mieteinnahmen würden das Budget entlasten. Ein Familienmitglied könnte zeitweise dort wohnen. Wird eine 24-Stunden-Pflegekraft benötigt, wäre die Nähe zum Pflegebedürftigen von Vorteil.

Hat der Familienrat sich für eine Einliegerwohnung entschieden, muss geprüft werden, ob die Bedingungen gegeben sind. Die Einliegerwohnung ist eine in sich geschlossene Wohneinheit. Ein separater Hauseingang ist aber nicht zwingend notwendig. Gemeinsam genutzt werden können Flur oder Treppenhaus, nicht aber Küche und Badezimmer. Denn die Mitbewohner müssen einen selbstständigen Haushalt führen können - unabhängig von den übrigen Räumen des Hauses.

Dipl.-Ing. Marc Ellinger vom Verband Privater Bauherren ergänzt: „Wände und Decken müssen den üblichen Anforderungen an Schall- und Brandschutz genügen.“ Zudem müsse beachtet werden, dass manche Landesbauordnungen eine Baugenehmigung vorschreiben, andere nicht. „Finanziert werden kann die Einliegerwohnung mithilfe staatlicher Förderungen der KfW. Bausparverträge können für alle Kosten im Zusammenhang mit dem Ausbau einer Extrawohnung in der Immobilie genutzt werden und sind mit der KfW-Förderung kombinierbar“, erklärt Germaine Dahlmann vom Verband der Privaten Bauparkassen.

Bürgergeld

Wird ein Bausparvertrag auf das Bürgergeld angerechnet? Ja, denn Vermögen und Einkommen müssen dem Jobcenter gemeldet werden, bevor die soziale Leistung beansprucht werden kann. Bestand der Vertrag bereits vor dem Bürgergeld-Bezug, wird er als Vermögen eingestuft. Aber es gelten Freibeträge: Für eine volljährige Person 150 Euro für jedes vollendete Lebensjahr. Um einen Bausparvertrag während der Zeit des Bürgergeld-Bezuges sicher zu machen, sollte man unter dieser Freigrenze bleiben. Im Zweifel können Betroffene sich an ihre Bausparkasse wenden und je nach Situation zum Beispiel die Einzahlungen aussetzen. Bürgergeld ist eine staatliche Leistung für Personen, die zu wenig Geld für ihren Lebensunterhalt haben, grundsätzlich arbeiten können, aber kein Arbeitslosengeld erhalten. Eine alleinstehende Person bekommt in diesem Jahr monatlich 563 Euro, ein zusammenwohnendes Paar 1.012 Euro. Für ein Kinder zahlt der Staat entsprechend des Alters monatlich zwischen 357 Euro und 471 Euro pro Kind.

Herstellernachweise: **Eigenkapital:** Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Crailsheimer Str. 52, 74523 Schwäbisch Hall, Tel.: 0791/46-4444; **Lange:** LBS Bundesgeschäftstelle, Friedrichstr. 83, 10117 Berlin, Tel.: 030/202250; **Mitbewohner, Bürgergeld:** Berliner Pressebüro, Grabbeallee 46, 13156 Berlin, Tel.: 0160/97346405; **Regional:** BHW Bausparkasse AG, Lubahnstr. 2, 31789 Hameln, Tel.: 05151/18-6700;
Redaktionelle Bearbeitung: AST