



Verband der Privaten  
Bausparkassen e.V.

Klingelhöferstraße 4  
10785 Berlin

Verantwortlich:  
Alexander Nothaft  
Leiter Kommunikation

Telefon [030] 59 00 91-523  
Telefax [030] 59 00 91-501  
E-Mail: [nothaft@vdpb.de](mailto:nothaft@vdpb.de)  
[www.bausparkassen.de](http://www.bausparkassen.de)  
Twitter: @Verband\_VdPB

Postfach 30 30 79  
10730 Berlin

Pressemitteilung

Berlin, 15. November 2021

Nr. 17/2021

## Eigenkapitalhürde überwinden

- **Mangelndes Eigenkapital Haupthemmnis für junge Familien beim Wohneigentumserwerb**
- **Große regionale Differenzen beim Ersterwerberpotenzial**
- **Passgenaue Antworten der Politik gefragt**

**Aufgrund der steigenden Immobilienpreise schaffen immer weniger junge Familien den Sprung über die Eigenkapitalhürde. Im Bundesdurchschnitt hat heute jeder zehnte typische potenzielle Erwerber im Alter von 30 bis 44 Jahren ausreichend Eigenkapital für Wohneigentum im unteren Preissegment. Nur bei 5 Prozent reicht es im mittleren Preissegment. Die regionalen Unterschiede sind aber beträchtlich, wie eine Auswertung des empirica-Instituts im Auftrag des Verbands der Privaten Bausparkassen zeigt. Auch sind Ausweichstrategien möglich. „Die Politik muss normalverdienenden Familien helfen, sich ihren Traum von eigenen vier Wänden auf solide Weise zu erfüllen“, erklärte dazu der Vorstandsvorsitzende des Verbands, Bernd Hertweck. Dabei müssten Maßnahmen zur nachhaltigen Stärkung der Eigenkapitalbildung durch kurzfristig wirkende wohnungspolitische Instrumente flankiert werden.**

Wer Wohneigentum erwerben will, muss zwei Hürden überwinden: Zins und Tilgung müssen mit dem verfügbaren Einkommen tragbar sein. Zudem gilt es die Eigenkapitalhürde zu überwinden. Eine Auswertung des empirica-Instituts für den Verband der

Privaten Bausparkassen zeigt, dass aufgrund der Niedrigzinsen und auch bei erhöhter Tilgung die Einkommenshürde für die wenigsten Haushalte ein Problem wäre. Selbst Objektpreise von 300.000 oder 450.000 Euro könnten 51 Prozent bzw. 23 Prozent dieser Haushalte derzeit darstellen. Die Niedrigzinsen erleichtern die Bedienung der Kreditschulden.

Hauptthemnis beim Eigentumserwerb ist mangelndes Eigenkapital. Denn die mit den Niedrigzinsen indirekt einhergehenden höheren Preise pushen den Eigenkapitalbedarf. Dieser wurde in Modellberechnungen konservativ mit 30 Prozent angesetzt: 15 Prozent des Objektpreises, 10 Prozent Erwerbsnebenkosten für Grunderwerbsteuer, Notar und Makler und 5 Prozent für Unvorhergesehenes. Die Erwerbsnebenkosten werden üblicherweise von Banken nicht finanziert. Der darüber hinausgehende Anteil bietet normalverdienenden Haushalten einen Sicherheitspuffer.

Unter Berücksichtigung regionaler Einkommen und Preise liegt im unteren Preissegment der Eigenkapitalbedarf im Bundesdurchschnitt bei 80.000 Euro. Allerdings haben nur 10 Prozent der potenziellen Ersterwerber ein entsprechendes Geldvermögen in Form von Sparguthaben, Bausparguthaben, Wertpapiere und den Rückkaufswert von Lebensversicherungen. Damit lässt sich Wohneigentum für rund 270.000 Euro solide finanzieren. Im mittleren Preissegment beträgt der Eigenkapitalbedarf rund 110.000 Euro. Kostet das Objekt beispielsweise 450.000 Euro, bekommen bundesweit nur noch 5 Prozent der jungen Mieterhaushalte ausreichend Eigenkapital zusammen. Das sind aber immerhin mehr als 300.000 Haushalte. Reduzieren lässt sich der Eigenkapitalbedarf durch die klassischen Ausweichstrategien Bestandserwerb und Erwerb im preisgünstigeren Umland. Von Glück kann der reden, der Eigenmittel aus Schenkungen und Erbvorzügen erwarten darf. Dies spielt immer häufiger bei Finanzierungsanfragen eine Rolle.

### **Erhebliche regionale Unterschiede**

Die Frage, welche Objektpreise finanzierbar wären, wenn ein Haushalt nicht an der Eigenkapitalhürde scheitern soll, wurde in dieser Untersuchung ergänzt um Modellrechnungen auf Basis von regional tatsächlich verlangten Preisen für 401 Landkreise und kreisfreie Städte. Es sollte dargestellt werden, wie groß das realistische Ersterwerberpotenzial ist (siehe Grafik).

Dabei zeigen sich erhebliche regionale Unterschiede: Am seltensten können Mieter in den Landkreisen Havelland oder Oberhavel die Hürde überspringen (jeweils nur zu 1,9 Prozent). Auch in anderen Umlandkreisen von Berlin liegt die Quote nur um die 2 Prozent. Vergleichbar niedrig sind die Anteile auch im Umland von München, insbesondere in den Landkreisen Miesbach und Garmisch-Partenkirchen (jeweils unter 3 Prozent).

Auf der anderen Seite der Skala sind zunächst viele westdeutsche Kreise zu finden. So liegt das Ersterwerberpotenzial im hessischen Werra-Meißner-Kreis oder im niedersächsischen Landkreis Holzminden bei über 12 Prozent sowie in etlichen weiteren Regionen bei über 11 Prozent. Pirmasens ist die kreisfreie Stadt mit dem höchsten Ersterwerberpotenzial (11,7 Prozent). Auf Platz 2 folgt Salzgitter mit 11,2 Prozent. Beide Städte sind allerdings eher strukturschwach und zeigen Abwanderungstendenzen.

Die kreisfreien Städte mit den niedrigsten Potenzialen sind nach Potsdam (2,8 Prozent) und Berlin (2,9 Prozent) die Hansestadt Rostock (3,9 Prozent), Leipzig (4,3 Prozent), Jena (4,3 Prozent) und Frankfurt sowie München (je 4,7 Prozent). Genau im Bundesdurchschnitt von 6 Prozent finden sich die Landkreise Landshut, Ortenaukreis, Rhein-Sieg-Kreis, Lörrach und die Städtereion Aachen sowie die Städte Magdeburg, Karlsruhe und Ingolstadt.

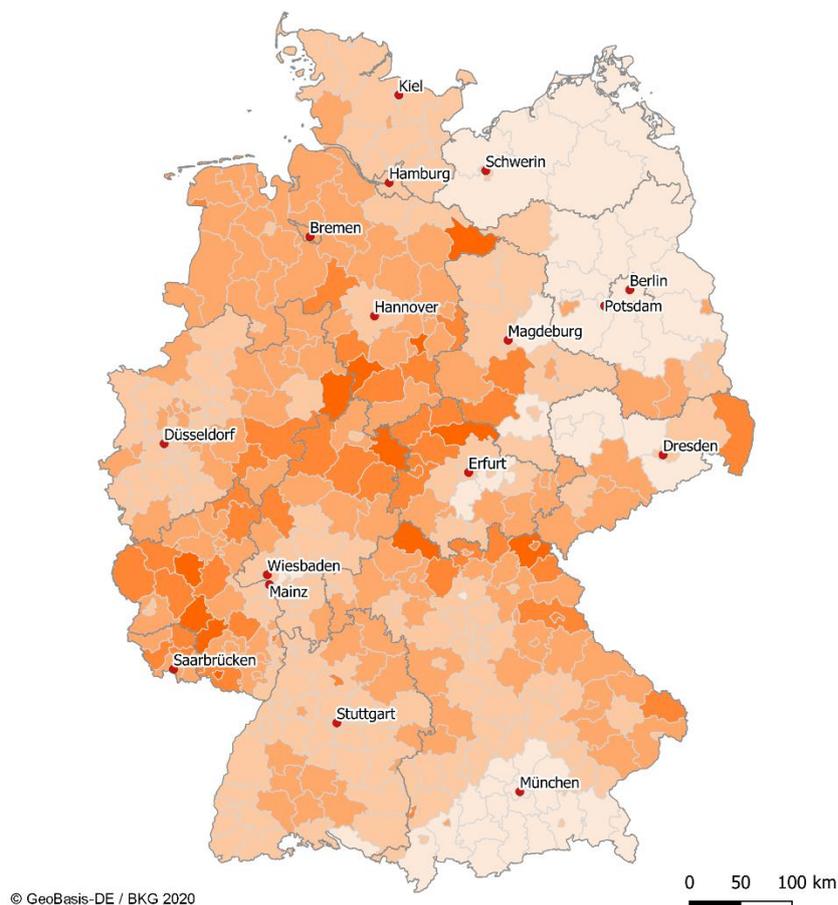
### **Notwendige politische Konsequenzen**

„Wohneigentum darf nicht zum Privileg Besserverdienender werden“, betonte Hertweck. „Jeder zweite Mieter träumt davon, in eigenen vier Wänden zu leben. Diese sind der Schlüssel für die Vermögensbildung normalverdienender Haushalte.“ Wer sie dabei unterstütze, Sorge für eine gerechtere Vermögensverteilung. Dafür biete sich vor allem auch die längst überfällige Verbesserung der Arbeitnehmersparzulage an.

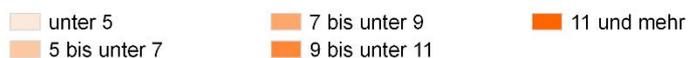
„Eigene vier Wände sind die beliebteste Form der Altersvorsorge“, fügte Hertweck hinzu. „Die staatliche geförderte Eigenheimrente in Form der ersparten Miete muss deshalb eine frei wählbare und gleichberechtigte Alternative zu einer privaten Geldrente bleiben“, appellierte er an die künftigen Koalitionäre.

Da der Aufbau ausreichenden Eigenkapitals Zeit brauche, seien flankierende Maßnahmen gefragt, die eine Überwindung der Eigenkapitalhürde erleichtern. Dazu zählt Hertweck insbesondere die Senkung der Erwerbsnebenkosten – zum Beispiel durch

einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer. Ein pauschaler Zuschuss, etwa in Form eines Baukindergeldes, senke den Eigenkapitalbedarf in allen Regionen, habe aber bei niedrigeren Preisen auf dem Land einen größeren Potenzialeffekt und wirke dort als Haltefaktor. Geboten sei überdies eine ökologisch verträgliche Ausweisung neuen Baulands – gegebenenfalls mit kompensierenden Maßnahmen an anderer Stelle –, und eine behutsame Nachverdichtung in den Städten. Schließlich könnte die Vergabe von kommunalen Erbbaurechten gezielt zur Unterstützung eigenkapitalarmer Schwellenhaushalte eingesetzt werden – zum Beispiel auch im Rahmen von Mietkaufmodellen, die mit vorhandenen Ansparförderungen kombiniert werden.



Ersterwerbepotenzial im 1. Halbjahr 2021 in % (Medianpreis)



empirica