Wohneigentum – Fragen und Antworten

Eigene vier Wände: Viele junge Menschen träumen davon.
Gleichzeitig haben sie Fragen.
Die häufigsten werden hier beantwortet.

► Eine Immobilie macht immobil. Was ist, wenn mich der Job in eine andere Stadt ruft?

Wenn der neue Job weit entfernt ist, wird es schwierig, in den eigenen vier Wänden wohnen zu bleiben. Für jemanden, der mit einem berufstätigen Partner zusammenlebt und Kinder im Schulalter hat, ist Mobilität aber weniger eine Frage von Kaufen oder Mieten. Viele nehmen dann längere Pendelstrecken auf sich.

Ist ein späterer Umzug zu erwarten, ist es noch wichtiger, dass die Immobilie eines mitbringt: Lage, Lage, Lage! Um sie gut verkaufen oder vermieten zu können. Der Verkaufserlös oder die Mieteinnahmen erleichtern den Umzug, egal, ob es in eine Mietwohnung oder ins Eigenheim geht.

Bleibt man Mieter, muss man damit rechnen, dass die Miete am neuen Ort deutlich teurer ist. Mobilität hat also auch hier ihren Preis.

Die meisten Haushalte entscheiden sich übrigens für Wohneigentum dann, wenn sie sich beruflich etabliert haben und ein weiterer Wohnortwechsel unwahrscheinlich ist. Wohneigentum zur Altersvorsorge heißt also zweierlei: bei Selbstnutzung Mietersparnis, bei Vermietung Mieteinnahmen.

► Die eigenen vier Wände sind ein Klotz am Bein. Mit Glück habe ich den Kredit in 35 Jahren abbezahlt. So lange gehört das Eigenheim der Bank.

Rein rechtlich gehört es Ihnen sofort. Zahlen Sie zum Beispiel 700 Euro an Miete im Monat, haben Sie nach 35 Jahren bei einer durchschnittlichen Mietsteigerung von 1,5 Prozent 390.000 Euro an den Vermieter überwiesen. Dennoch gehört Ihnen kein einziger Quadratmeter der Wohnung. Wenn Sie heute 25 Jahre alt sind und 85 werden, zahlen Sie 60 Jahre lang Miete, und das später bei einer Rente, die vermutlich geringer sein wird als Ihr bisheriges Einkommen. Macht zusammen 645.000 Euro.

► Der Kredit kostet mich mehr, als ich für die Miete zahle. Als Mieter kann ich mir mehr leisten oder das Geld mit hoher Rendite anlegen.

Ja, Sie können viele Jahre mehr Geld ausgeben. Doch wie lange hält das Glücksgefühl bei typischen Konsumausgaben an? Die meisten Sachen verlieren schnell an Wert. Legen Sie stattdessen Ihr Geld an, können Sie, auch das stimmt, eine überdurchschnittliche Rendite erzielen. Voraussetzung ist allerdings: Sie setzen „aufs richtige Pferd“ und sind bereit, ein Risiko einzugehen.

Als Eigentümer bauen Sie mit jeder Monatsrate Vermögen auf. Eigentümer haben bei gleichem Einkommen bei Renteneintritt nachweisbar deutlich mehr Vermögen als Mieter, einfach weil sie mehr sparen. Ein weiterer Vorteil: Sie können Ihre „Geldanlage“ schon in jungen Jahren nutzen, weil sie darin leben.

▶ Das Eigenkapital, das ich für eigene vier Wände brauche, spare ich doch besser mit einem ETF an als mit einem Bausparvertrag – oder?

Eine Anlage in einen ETF bietet grundsätzlich die Chance, einer höheren Verzinsung. Doch auch ETFs unterliegen Wertschwankungen und haben ein Verlustrisiko. Falls Sie das Geld zu einem bestimmten Zeitpunkt brauchen, etwa bei der Kaufentscheidung für Wohneigentum, könnten Sie, wenn Sie Pech haben, ein Problem bekommen. Beim Bausparvertrag dagegen sind Einlagen und Zinsgutschriften über die Einlagensicherung garantiert.

▶ Häuser kommen in die Jahre. Das Dach wird undicht, die Heizung hat irgendwann Macken. Als Mieter rufe ich einfach den Vermieter an. Als Eigentümer muss ich mich selbst kümmern. Und zahlen.

Für einen solchen Fall müssen Sie als Eigentümer Rücklagen bilden. Fachleute empfehlen einen halben bis ein Prozent des Immobilienwerts im Jahr oder 1,50 Euro pro Quadratmeter und Monat, die an die Inflation angepasst werden sollten. Die Rücklagen dienen dem Werterhalt.

Dafür können Sie Ihr Haus frei verändern, wenn zum Beispiel nach einem Unfall eines Familienmitglieds ein barrierefreier Umbau nötig sein sollte. Auch in einer eigenen Wohnung haben Sie mehr Gestaltungsmöglichkeiten als ein Mieter, der die Genehmigung des Vermieters braucht und damit rechnen muss, das Ganze später zurückzubauen.

Reine Erhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen trägt der Vermieter. Entscheidet sich dieser aber zum Beispiel bei der Modernisierung der Heizung für einen neuen Standard, wird er dafür in der Regel einen Teil der Kosten auf die Mieter umlegen.

▶ Mit einem Eigenheim mache ich mich langfristig von der Bank abhängig. Die verlangt auch Tilgungszahlungen, wenn ich länger krank bin oder meinen Job verliere.

Auch Ihr Vermieter will pünktlich sein Geld sehen, weil er auf die Einnahmen angewiesen ist. Kommen Sie als Wohneigentümer finanziell in Schwierigkeiten, sollten Sie sofort das Gespräch mit der Bank suchen, um eine Lösung zu finden. So ist eine Anpassung der monatlichen Kreditrate denkbar. Es ist aber auch möglich, schon bei Vertragsbeginn eine flexible Ratenzahlung zu vereinbaren.

▶ Ich würde mir ja gerne eine Wohnung kaufen, kann mir das aber nicht leisten.

Für Normalverdiener ist es aufgrund der stark gestiegenen Immobilienpreise in Ballungsräumen und Universitätsstädten heute leider kaum noch möglich, ohne Hilfe der Eltern Wohneigentum zu erwerben. In vielen Klein- und Mittelstädten ist es aber immer noch möglich, einen Baukredit innerhalb von 35 Jahren zurückzuzahlen. Darum der Rat: Kleiner und gebraucht – so lässt sich Geld sparen.

▶ Das Eigenheim wird mir bestimmt zu groß, wenn die Kinder eines Tages ausziehen.

Sie können von Anfang an „kleiner“ bauen oder kaufen. Oder Sie bauen so, dass Sie sich später mit relativ wenig Aufwand „verkleinern“ oder einen Bereich vermieten können. Eine Einliegerwohnung verspricht zusätzliche Einnahmen und bietet bei Bedarf Platz für eine Pflegekraft.

▶ Auf dem Land bin ich weit ab vom Schuss und muss lange Wege zur Arbeit zurücklegen.

Dennoch ziehen seit Jahren viele junge Familien mit Kindern ins Umland von Großstädten oder in ländlichere Regionen, um dort eigene vier Wände zu erwerben. Mehr Grün, mehr Ruhe und eine höhere Lebensqualität locken. Klar: Es fallen oft zusätzliche Kosten an, etwa für ein zweites Auto und den nötigen Sprit. Und es nervt, zur Rushhour im Stau zu stehen. Andererseits: Das Leben auf dem Land ist in der Regel günstiger. Und es wird durch den Trend zum Homeoffice, die Digitalisierung und durch flexible Arbeitszeiten erleichtert.

▶ Kann ich verhindern, dass meine Immobilie an Wert verliert?

Achten Sie auf die Lage: Sind Kindergarten und Schulen in der Nähe? Gibt es eine gute Anbindung an Bus und Bahn? Dann ist das die „halbe Miete“. Ist das Haus oder die Wohnung gut zugeschnitten, etwa mit zwei etwa gleich großen Kinderzimmern, und ordentlich in Schuss, müssen Sie sich bei einem Verkauf normalerweise keine Sorgen machen.

Solange Sie im Eigenheim wohnen, spielt die Wertentwicklung ohnehin keine allzu große Rolle. Im Vordergrund stehen mietfreies Wohnen und ein sicherer Aufbau von Vermögen, das später vielfach an Kinder und Enkel weitergegeben wird.

▶ Ich würde gerne ein Einfamilienhaus im Grünen bauen. Aber passt das ökologisch in die Zeit?

Wer heute ein Einfamilienhaus baut, legt in aller Regel großen Wert auf Energieeffizienz und tut hier viel mehr als vorgeschrieben. Über 60 Prozent kaufen eine gebrauchte Immobilie, die dann oft energetisch saniert wird. Klimaschutz ist den meisten Wohneigentümern sehr wichtig.

Januar 2022

Verband der Privaten Bausparkassen e.V.
Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin · Telefon (030) 59 00 91 500
info@vdpb.de · www.bausparkassen.de