



Geld der Eltern fördert Eigentumsbildung mit Immobilien

Die Hauptgründe dafür sind die stark gestiegenen Anforderungen an das Eigenkapital und die höheren Grunderwerbsteuern. Zu diesem Ergebnis kommt eine Auswertung des German Real Estate Index GREIX am Kieler Institut für Weltwirtschaft. Die Forscher untersuchten die Entwicklung der Immobilienpreise, der Hypothekenkonditionen, der Haushaltseinkommen und der Kaufnebenkosten von 1980 bis 2024. Danach hat sich der benötigte Eigenkapitalanteil beim Kauf einer Immobilie seit den 1980er-Jahren nahezu verdoppelt. Den vollständigen Bericht finden Interessierte auf der Website des Instituts unter dem Titel „(H)ausgeträumt: Eigenkapital als Hindernis zum Eigenheim“.

In den 1980er-Jahren reichte für den Kauf einer Eigentumswohnung oft das 1,7-fache des jährlichen Haushaltseinkommens aus. Heute liegt dieser Wert bei über dem Dreifachen. Besonders deutlich ist die Entwicklung bei Einfamilienhäusern.

Während zwischen 2010 und 2022 während des Immobilienbooms das Siebenfache des Jahreseinkommens als Eigenkapital benötigt wurde, sind es aktuell immer noch mehr als das Fünffache. „Mit einer realistischen Sparquote von 20 Prozent des verfügbaren Einkommens müssen Haushalte heute rund 14 Jahre sparen, um das notwendige Eigenkapital zu erreichen“, sagt Jonas Zdrzalek, Mitautor und Projektleiter des GREIX am Kieler Institut.

Trotz deutlich gestiegener Immobilienpreise haben sich die monatlichen Kreditbelastungen im Vergleich zu den 1980er-Jahren kaum erhöht, da niedrigere Zinsen den Anstieg größtenteils ausgleichen.

Die Studienautoren kommen zu dem Schluss, dass immer mehr Käufer auf finanzielle Unterstützung durch ihre Eltern oder andere Verwandte angewiesen sind, beispielsweise in Form von Schenkungen oder Erbschaften. Dies sei nicht nur ein Problem des Immobilienmarkts, sondern betreffe auch die soziale Mobilität und die Generationengerechtigkeit. Sie empfehlen deshalb eine grundlegende Reform der Immobilienförderung, bei der vor allem die Einstiegshürden reduziert werden sollten, beispielsweise durch eine Senkung der Grunderwerbsteuer.

Das durchschnittliche Alter von Immobilienkäufern in Deutschland liegt bei etwa 38 Jahren und variiert je nach Bundesland. Der durchschnittliche Immobilienkaufpreis liegt Ende 2025 bei rund 2.900 bis 3.100 Euro pro Quadratmeter. Je nach Lage sind Wohnungen oft teurer als Häuser, wobei die Preise regional stark variieren. Mit teils deutlich über 10.000 Euro pro Quadratmeter ist München derzeit die teuerste Stadt in Deutschland.

Beim Immobilienkauf wird ein Eigenkapitalanteil von 20 bis 30 Prozent der Gesamtkosten empfohlen. Die Kaufnebenkosten von zehn bis fünfzehn Prozent sollten dabei immer aus eigenen Mitteln gedeckt werden, um bessere Zinsen zu erhalten und die Finanzierungskosten zu senken. Grundsätzlich sind auch Finanzierungen mit weniger Eigenkapital möglich, diese sind jedoch teurer.

Eltern können ihre Kinder beim Immobilienkauf durch direkte finanzielle Zuwendungen wie Schenkungen oder zinsgünstige Familiendarlehen unterstützen. Eine weitere Möglichkeit ist die Beleihung des eigenen Hauses. Auch Eigenleistungen beim Bau oder Umbau eines Hauses können den Erwerb erleichtern. Alternativ können die Eltern auch selbst eine Immobilie erwerben und sie ihren Kindern vermieten. Wichtig sind klare schriftliche Vereinbarungen und die Berücksichtigung des Finanzamts, um steuerliche Probleme zu vermeiden und bessere Bankkonditionen zu erhalten.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie den Hausbau, Umbau oder Immobilienkauf mit Un-

terstützung durch die Eltern erleichtern können?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.

Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: **Finanzierung: Zinsen immer noch stabil**