



Immobilienfinanzierung: Woher kommt das Eigenkapital?

Rund die Hälfte der Mieter würden gerne Immobilieneigentum erwerben. Zwei Drittel dieser Gruppe geben fehlendes Eigenkapital als größtes Hindernis beim Erwerb von Wohneigentum an. Das hat eine repräsentative Umfrage des Meinungsforschungsinstitutes YouGov Deutschland ergeben. Wie der Immobilienkauf trotzdem gelingen kann und woher das Eigenkapital kommt, hat eine aktuelle Studie erforscht.

Besonders für junge Familien ist das Leben in den eigenen vier Wänden attraktiv. Sie wünschen sich mehr Platz für die Kinder und mehr Freiraum draußen. Aber die Wohneigentumsbildung gelingt der jungen Generation heute weit weniger gut als früher. Viele lassen sich von den steigenden Immobilienpreisen zurückhalten, obwohl Wohnen zur Miete mancherorts nicht günstiger ist als das Kaufen einer Immobilie. Rund

die Hälfte der Immobilieneigentümer, die in den vergangenen drei Jahren eine eigene Wohnung gekauft haben, waren zwischen 18 und 39 Jahre alt. Dieser Gruppe steht meistens noch nicht viel Erspartes zur Verfügung, denn viele investieren heute stärker in die Ausbildung als früher.

Eigenkapital spielt jedoch eine wichtige Rolle bei der Finanzierung. Wer kein Eigenkapital nachweisen kann, bekommt meistens keine Finanzierung. Außerdem beeinflusst die Höhe des zur Verfügung stehenden Eigenkapitals den Zinssatz einer Baufinanzierung maßgeblich. Je höher die Eigenkapitalquote, desto günstiger der Zins. Wer zwischen 40 und 70 Prozent Eigenkapital einbringen kann, erhält aktuell die besten Zinsen.

Vor mehr als zehn Jahren konnten noch rund drei Viertel der Befragten angeben, dass ihr Eigenkapital aus Erspartem stammt. Das ist heute anders. Der Anteil an Erspartem am Eigenkapital hat abgenommen und verschiebt sich immer weiter auf andere Finanzquellen. Inzwischen spielt zum Beispiel Geld aus Erbschaften eine wichtigere Rolle. Vor mehr als zehn Jahren betrug der Eigenkapitalanteil aus Erbschaften lediglich sieben Prozent, in den vergangenen drei Jahren waren es schon 13 Prozent.

Noch wichtiger ist die Unterstützung durch die Familie geworden. Vor mehr als zehn Jahren wurden 17 Prozent der Käufer durch ihre Familie unterstützt. In den vergangenen drei Jahren waren es schon 25 Prozent.

Das Geldvermögen privater Haushalte in Deutschland ist auch im Coronajahr 2020 gestiegen. Gründe für den Anstieg sind laut Bundesbank eine hohe Sparneigung sowie die positive Entwicklung der Kapitalmärkte. Bundesbürger können auf Bargeld und Einlagen zurückgreifen, haben Ansprüche gegenüber Versicherungen und Altersvorsorgeeinrichtungen, verfügen über Aktien oder Investmentfondsanteile. Rund die Hälfte der Deutschen besitzt außerdem Immobilienvermögen. Eltern, die selbst Immobilieneigentum haben, können beispielsweise eine Sicherheitshypothek ins Grundbuch eintragen lassen oder ein eigenes Darlehen aufnehmen. Einige Banken erkennen auch staatliche Fördermittel als Teil des Eigenkapitals an.

Die sogenannte Muskelhypothek in Form von Eigenleistung als Ersatz für Eigenkapital hat bei der Finanzierung an Bedeutung verloren. Vor mehr als zehn Jahren gaben noch rund 20 Prozent der Befragten an, beim Bau, Umbau oder der Renovierung selbst mit anzupacken. Dieser Anteil ist den vergangenen drei Jahren auf 13 Prozent gesunken.

Haben Sie Fragen zur Finanzierung oder zur finanziellen Unterstützung in der Familie?

*Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.*