

# Mediendienst Extra **BHW**

02 | 2024 WOHN EIGENTUM: NEUE CHANCEN FÜR DIE GENERATIONEN Y UND Z



6656 Adobe Stock / Robert Kniesche / BHW Bausparkasse

Viele junge Familien wünschen sich eigene vier Wände. Doch noch beträgt das Durchschnittsalter beim Erwerb rund 40 Jahre

## Umfrage: Jung und Wohneigentum?

Eine Mehrheit der Deutschen unter 40 Jahren wünscht sich die eigenen vier Wände.

Das zeigt eine neue Umfrage der BHW Bausparkasse. Viele dieser jungen Menschen sparen schon länger für die Verwirklichung des Ziels. Ein guter Zeitpunkt für den Kauf ist für drei von vier Befragten gekommen, wenn sie in einer festen Partnerschaft leben.

Die eigene Immobilie steht bei jungen Menschen hoch im Kurs – das machen die Ergebnisse einer repräsentativen Befragung deutlich, die YouGov für die BHW Bausparkasse umgesetzt hat. Interviewt wurden Ende Juli 2.063 Befragte zwischen 18 und 39 Jahren. Demnach planen 63 Prozent derjenigen, die bislang noch kein Eigen- tum besitzen, früher oder später eine Immo-

bilie zu erwerben. Drei Viertel (77 Prozent) von ihnen halten dies mit Beginn einer festen

Partnerschaft für sinnvoll, ein Drittel (33 Prozent) sogar schon in der Ausbildungs- und Studienzei-

# 64 %

der unter 40-Jährigen halten Altersvorsorge für einen wichtigen Grund für den Immobilienerwerb. Dies sagen Befragte im Alter zwischen 28 und 39 Jahren häufiger als diejenigen zwischen 18 und 27 (66 % zu 61 %), so die Umfrage der BHW Bausparkasse.

### Kein Grund für Pessimismus

Die Umfrage macht aber auch deutlich, dass viele Befragte noch Zweifel haben, ob sie sich ihren

Wunsch erfüllen können. So glaubt mehr als jeder Dritte (38 Prozent), dass die Chancen heute schlechter stehen als für die vorhergehende Generation. „Die Krisen der letzten Jahre haben Spuren bei den jungen Menschen hinterlassen“, erklärt Dietmar König von der

BHW Bausparkasse. „Für Pessimismus gibt es eigentlich keinen Grund, denn die Rahmenbedingungen sind besser, als viele annehmen.“ Die Immobilienpreise sanken laut Index der Pfandbriefbanken gegenüber dem Vorjahr um fast drei Prozent. „Auch Baugeld ist günstiger als Ende 2023“, sagt König. Der Zins für ein Hypothekendarlehen über zehn Jahre liegt stabil bei durchschnittlich 3,6 Prozent – was im historischen Vergleich immer noch günstig ist.

### Hohe Sparbereitschaft

Rund die Hälfte der jungen potenziellen Immobilienbesitzer legt bereits Geld zurück, um die Aussichten auf Wohneigentum zu verbessern – weitere 30 Prozent wollen mit dem Sparen anfangen. „Für diese jungen Menschen lohnt es sich ganz besonders, bei der Eigenkapitalbildung alle Fördermöglichkeiten auszuschöpfen“, rät Dietmar König. Seit dem 3. September können junge Familien, die einen Altbau kaufen und sanieren, vergünstigte Darlehen beantragen. Der Name des neuen Programms der Bundesregierung: „Jung kauft Alt“.

## Gesucht: Zeitgemäße Alternative zum Einfamilienhaus

Das freistehende Einfamilienhaus gerät zunehmend in die Kritik. Die herkömmliche Bauweise sei teuer, nicht ökologisch und unflexibel. Für junge Leute mit Eigenheimwunsch ist es Zeit, nach neuen Möglichkeiten zu suchen.



Modell Reihenhaus: Autark wohnen mit Gemeinschaftsinn

Im Jahr 2023 ging die Zahl der Baugenehmigungen um 39 Prozent zurück. Der Grund: Das beliebte Einfamilienhaus beansprucht nicht nur viel Raum, sondern auch deutlich mehr Ressourcen als andere Bauformen. Während 25 Einfamilienhäuser eine Fläche von rund einem Hektar beanspruchen, könnten dort 50 Doppelhäuser oder 160 Wohnungen in vierstöckigen Mehrfamilienhäusern Platz finden. Dennoch sind die Baukosten für ein Einfamilien- und ein Mehrfamilienhaus mit durchschnittlich 2.500 bis 3.500 Euro pro Quadratmeter ähnlich hoch. Die Anzahl der Wohneinheiten in Relation gesetzt, verbraucht ein Mehrfamilienhaus deutlich weniger Fläche, Energie und Ressourcen als ein Einfamilienhaus. Eine Eigentumswohnung ist zudem deutlich günstiger zu haben.

### Kaum noch zu realisieren

80 Prozent der Wohngebäude in Deutschland sind Ein- und Zweifamilienhäuser, die meisten gebaut in den 1960er- und 1970er-Jahren. Hier besteht ein hoher Modernisierungsbedarf. „Heute, 50 Jahre später, ist der Bau eines

freistehenden Eigenheims vor allem in den urbanen Regionen Deutschlands nur noch schwer zu realisieren“, so Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. „Vieles spricht dafür, die althergebrachten Konzepte neu zu denken und dabei flexiblere Raumnutzungen einzuplanen.“ Ein Schlüssel ist die Reduzierung der verbrauchten Fläche bei gleichzeitiger Steigerung des Wohnkomforts in den unterschiedlichen Lebensphasen.

### Potenziale nutzen

Mit Reihenhäusern und Eigentumswohnungen gelingt den jungen Deutschen, die sich Wohneigentum wünschen, der Spagat zwischen idealer Flächennutzung und dem Anspruch nach Privatheit im Grünen. „Durch Anbau und Aufstockung können weitere, auch autarke Wohneinheiten entstehen“, sagt Thomas Mau. Würde man nur zehn Prozent der deutschen Einfamilienhäuser ausbauen und so die Wohneinheiten verdoppeln, entstünden 1,6 Millionen zusätzliche Wohnungen.

## Modulbau – preiswert, flexibel und umweltfreundlich

Wie kann modernes Bauen jungen Menschen gerecht werden? **Smarte Konzepte gibt es: Häuser, die vorgefertigt, kompakt und variabel gestaltet sind. Sie ermöglichen einen preiswerten Einstieg ins Wohneigentum.**

Einmal und dann richtig groß bauen – am besten für die Ewigkeit. Schon angesichts steigender Preise ist diese traditionelle Herangehensweise nicht mehr angesagt. „Eine neue, flexiblere Bauweise kann dazu beitragen, jungen Menschen einen früheren Einstieg ins Eigenheim zu ermöglichen“, sagt Krzysztof Pompa von der Bausparkasse BHW.

### Wandelbare Hauskonzepte

Junge Familien finden im Fertigbau eine bewährte Alternative. Rund ein Viertel der neu gebauten Häuser kommt bereits aus der Fabrik. Einzelne Elemente werden in Teilen oder komplett montiert zur Baustelle gebracht. „Die Vorfertigung spart bis zu 20 Prozent der Baukosten im Vergleich zu einem Massivhaus“, so Pompa. Innerhalb weniger Wochen kann das Eigenheim bezogen werden. „Interessierte sollten die Auftrags- und Leistungsbeschreibung von Fertighausanbietern prüfen“, rät der Experte von BHW. Zum Beispiel ist es möglich, dass „schlüs-

selfertig oder bezugsfertig“ die komplette Inneneinrichtung umfasst oder doch nur Fenster, Bodenbeläge und technische Elemente.

### Erweitern oder verkleinern

Modulhäuser bieten Familien eine Vielzahl an Varianten. Je nachdem, wie sich ihr Bedarf an Wohnraum entwickelt, können die Baustein-Immobilien erweitert oder wieder verkleinert werden. Die Familie hat Optionen, auf Nach-

wuchs zu reagieren – oder später auf den Auszug der erwachsenen Kinder. Durch flexible Wandsysteme kann man sowohl zur Seite hin anbauen als auch nach oben hin eine zweite Etage ergänzen. Ein Modulhaus im KfW-Effizienzhausstandard 40 ist im Schnitt für 3.000 bis 4.000 Euro pro Quadratmeter zu haben. Ein 60-Quadratmeter-Minimodulhaus kostet ab 180.000 Euro. So bleiben die Kosten für das erste Wohneigentum im Rahmen.



Smartes Bauen: Rund ein Viertel der neu gebauten Häuser kommt heute aus der Fabrik

## Altes Dorfhaus sucht junge Familie

In vielen Dörfern sind die Immobilienpreise bis zu einem Drittel günstiger als in den Städten. Trotzdem will der Umzug aufs Land gut bedacht sein, denn oft sind die zum Kauf stehenden alten Wohnhäuser sanierungsbedürftig.

Der Trend zum Homeoffice hat die Stadtfucht befördert: Mittlerweile sind fast 24 Prozent der Erwerbstätigen zumindest teilweise von daheim aus tätig. Zudem locken viele Kommunen mit Anreizen, etwa mit der Förderinitiative „Jung kauft Alt“.

### Kaufen – und modernisieren

Die Suche nach der richtigen Immobilie ist kein leichtes Unterfangen. Zwar gibt es Häuser im Ortskern, die meist mit Gartengrundstücken viel Freiraum bieten. Andererseits müssen viele Immobilien nach längerem Leerstand häufig umfassend saniert werden. In manchen Fällen ist sogar eine Entkernung nötig, um Elektrik, Heizung und Dämmung auf Vordermann zu bringen. „Das Potenzial von Häusern auf dem Dorf ist groß“, betont Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. Doch Gleiches gilt oft auch für den Sanierungsbedarf. „Wer ein in die Jahre gekommenes Haus kaufen will, sollte unbedingt mit Sachverständigen einen realis-



Abseits der Städte kann man neue Freiräume entdecken

tischen Maßnahmen- und Kostenplan aufstellen“, so Binder weiter.

### Prioritäten setzen

Sind alle Böden einer betagten Immobilie zu erneuern, kann es sinnvoll sein, im Rahmen der Sanierung eine Fußbodenheizung vorzusehen. In vielen Fällen ist die technische Ausstattung nicht

mehr zeitgemäß und muss erneuert werden. Und auch Wohnfläche und Raumaufteilung entsprechen häufig nicht den Bedürfnissen von jungen und wachsenden Familien. Käuferinnen und Käufer von Altbauten müssen deshalb die richtigen Prioritäten setzen. Ist das Haus eher klein, das dazugehörige Grundstück aber großzügig, kann ein späterer Anbau die Lösung sein.

## Ab in die Mitte – Wohnen unterm Kirchturm



Familienleben im Grünen – mit staatlicher Förderung

Um zu verhindern, dass die Ortskerne austerben, unterstützen viele Gemeinden Bau- und Modernisierungsvorhaben junger Familien. Das ist ganz im Sinne des vor Kurzem erschienenen Gleichwertigkeitsberichts der Bundesregierung. Wer auf dem Land bestehende Immobilien revitalisieren will, kann vielerorts mit Unterstützung rechnen.

Durchschnittlich zwei von drei Landgemeinden verzeichnen heute einen Zugang. Vor allem bei Familien und Berufseinsteigern zwischen 25 und 29 Jahren zeigt sich ein Trend zum Leben auf dem Land. Beispiel Baden-Württemberg: Jeder dritte aktuell in der Stadt wohnende Jugendliche will später aufs Land ziehen. Und 42 Prozent der jungen Menschen, die heute dort schon leben, wollen auch bleiben.

### Realismus und Sachverstand

„Junge Familien, die sich für einen Umzug aufs Land entscheiden, sollten alle wirtschaftlichen Faktoren realistisch durchrechnen und sich auch mit den möglichen Nachteilen auseinandersetzen“, sagt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. Wer Fördergelder beanspruchen will, ist gut beraten, ein Baugutachten einzuholen. „Das Gutachten sollte regionale Besonderheiten und den Modernisierungsbedarf berücksichtigen“, so Mau.

### Entscheidend: Infrastruktur

Der niedrige Kaufpreis und Fördergelder für die Sanierung sind zwar wesentliche Faktoren für den Umzug. Doch ohne moderne Infrastruktur ist ein Lebensmittelpunkt jenseits der Städte für viele Familien und Berufstätige keine Option. Interessenten können sich absichern, indem sie vorab mit der Gemeinde das Gespräch suchen. Gibt es eine funktionierende Verkehrsanbindung? Sind eine adäquate Kinderbetreuung, medizinische Versorgung und schnelles Internet gewährleistet? Welche Förderungen gibt es konkret? Heute bieten viele Kommunen Programme an, um Familien für eine Ansiedlung zu gewinnen. So haben ehemalige Großstadt-Bewohner beste Aussichten, ihr Leben auf dem Land wirklich zu genießen.

# Wohneigentum statt Wohngemeinschaft

Rund 28 Prozent der Studierenden wohnen noch im „Hotel Mama“. Viele würden wohl gerne ausziehen, doch Wohnraum ist rar und teuer. Alternative: Die Eltern des Kindes können eine Wohnung in der Uni-Stadt kaufen. Das bringt steuerliche Vorteile und kann eine gute Anlage sein.

Für ein WG-Zimmer zahlt man im Schnitt stolze 500 Euro. Diese Summe könnten Eltern auch gut in eine Wohnung für den Nachwuchs am Studienort investieren. Attraktiv ist das zurzeit vor allem in vielen kleineren Universitätsstädten, wo die Mieten weiter steigen, während die Immobilienpreise gesunken sind. In Chemnitz und Magdeburg beispielsweise liegen die Preise je Quadratmeter im Schnitt unter 2.000 Euro, in Flensburg oder Göttingen bei bis zu 3.000 Euro.

## Variante 1: Kosten absetzen

Für die steuerliche Gestaltung können Eltern unter zwei Varianten wählen. Die erste: Das studierende Kind mietet die Wohnung von seinen Eltern. Die erhaltenen Mietzahlungen sind steuerpflichtig, doch die Eltern können Kosten für Reparaturen oder Modernisierung von der Steuer absetzen. Absetzbar ist auch ein Vermietungsverlust, wenn die Studierenden die Wohnung günstiger mieten als zum ortsüblichen Standard. Es dürfen aber nicht weniger als 66,66 Prozent sein. „Die steuerlichen Vorteile reduzieren die finanzielle Belastung, gleichzeitig



Gute Startposition: Statt Miete zu zahlen, in Eigentum investieren

hat das Kind eine sichere Bleibe“, sagt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse.

## Variante 2: Mietfrei überlassen

Die zweite Variante besteht darin, die Wohnung dem Kind für die Dauer des Studiums mietfrei zu überlassen. Der Fiskus bewertet dies als „Nutzung zu eigenen Wohnzwecken“. Wenn der Nachwuchs nach dem Studium und vor Vollendung des 25. Lebensjahrs auszieht, kann die

Wohnung steuerfrei verkauft werden. Wie viel Geld ein späterer Verkauf einbringt, hängt nicht nur von der Entwicklung der Immobilienpreise ab, sondern auch vom baulichen Zustand. „Vor dem Kauf sollte man die Bausubstanz genau prüfen“, rät der Experte von BHW. Gibt es Feuchtigkeit in den Wänden? Wie ist der energetische Standard der Immobilie? Ein Sachverständiger kann Risiken erkennen. Kosten: rund 500 Euro.

# Jung bauen mit Starthilfe vom Staat

46 Prozent der 18- bis 27-Jährigen, die sich ein Eigenheim wünschen, sparen schon darauf. 34 Prozent haben das vor, wie eine Umfrage der BHW Bausparkasse ergeben hat. Spezielle Förderungen machen den frühen Start interessant.

Auch wenn man noch nicht ganz sicher ist, ob man später eine Immobilie erwerben möchte – der Blick auf die Förderungen lohnt sich. Die Wohnungsbauprämie können schon 16-Jährige beantragen. Sie profitieren von einer Ausnahmeregelung: „Wer den

Bausparvertrag vor Ende des 25. Lebensjahrs abschließt, kann das geförderte Guthaben nach der Auszahlung frei verwenden“, erklärt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. Das gilt bei-

spielsweise für den Führerschein, ein Auto oder auch das Heimkino in der WG. Der maximal

Staat dazu. Zudem bieten Bausparkassen unter 25-Jährigen, die einen Vertrag abschließen, einen zusätzlichen Anreiz in Form einer Einmalzahlung zwischen 100 und 300 Euro.

## Bonus für VL-Sparer

Wer in der Ausbildung ist oder schon Gehalt bekommt, sollte sich eine weitere Bausparförderung nicht entgehen lassen: die Arbeitnehmersparzulage auf vermögenswirksame Leistungen (VL). Singles können bis zu 470 Euro jährlich an VL vom Arbeitgeber erhalten. Der Staat legt neun Prozent, also bis zu 43 Euro, drauf. „Die Zulage beantragt man zusammen mit der Steuererklärung“, erläutert der Experte von BHW. Bausparkassen übermitteln die „elektronische Vermögensbildungsbescheinigung“ ans Finanzamt. Bis zu 40.000 Euro an

zu versteuerndem Einkommen dürfen Singles seit diesem Jahr verdienen, ohne ihren Anspruch auf die Zulage zu verlieren. Vorher waren es nur 17.900 Euro.



Bausparförderung – früh sein Kapital aufbauen, schneller die eigenen vier Wände genießen

geförderte Sparbeitrag beträgt 700 Euro pro Jahr für Singles, wobei der Staat zehn Prozent als Prämie beisteuert. Wer also etwa 60 Euro monatlich einzahlt, erhält jährlich 70 Euro vom