

## Infodienst Bauen und Finanzieren

### Eigentumswunsch wächst mit steigenden Mieten

Wer als Mieter derzeit eine neue – vielleicht sogar größere – Wohnung sucht, hat es vor allem in Ballungsräumen schwer. Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum sinkt und die Neuvertragsmieten steigen weiter. Immer mehr Mieter denken daher über einen Wohnungs- oder Hauskauf nach. Die Finanzierungsbedingungen sind noch günstig.

7,46 Euro pro Quadratmeter. So viel zahlen Mieter in Deutschland durchschnittlich an Kaltmiete, wenn sie einen Mietvertrag neu abschließen. Damit ist die Neuvertragsmiete im Vergleich zum Vorjahr (7,15 Euro) um 4,3 Prozent gestiegen. Seit 2009 sind es sogar 26 Prozent. Das geht aus dem Frühjahrgutachten 2018 des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) hervor. Die Entwicklung verdeutlicht, wie schwierig es ist, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Als sinnvolle Alternative zur teuren Mietwohnung denken viele Mieter derzeit über ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung nach, in der sie gegen Mieterhöhungen und Kündigung gewappnet sind. Laut TNS Trendindikator 2018 möchte jeder vierte Mieter in den nächsten zehn Jahren in sein Eigenheim ziehen. Und das lohnt sich in der Tat, insbesondere auf lange Sicht. Bei einer monatlichen Kaltmiete von 750 Euro kommen beispielsweise – bei realistischen 1,5 Prozent Mietsteigerung im Jahr – nach 20 Jahren 208.000 Euro zusammen. Wer in sein eigenes Zuhause investiert, schafft auch einen sicheren Wert für die Zukunft – für sich und seine Kinder.

Wann sich der Eigentumserwerb rechnet, hängt vom Kaufpreis, aber auch von der Höhe der Kaufnebenkosten ab. Letztere sollten Käufer aus Erspartem bezahlen können. „Eine gute Möglichkeit, kontinuierlich Eigenkapital aufzubauen, ist ein Bausparvertrag. Mit dem über einige Jahre angesparten Guthaben erhält man eine gute Basis“, sagt Thomas Thiet von der LBS. Wird der Bausparvertrag mit einem tilgungsfreien Vorfinanzierungskredit kombiniert, kann er mit seinem am Abschlussstag vereinbarten Zins 30 Jahre Planungssicherheit bieten. Zusätzlich verhelfen staatliche Förderungen wie Wohn-Riester-Zulagen, Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmersparzulage schneller zum eigenen Heim.

### 27,4 Prozent...

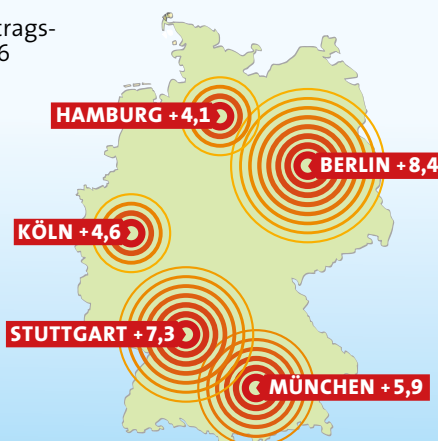
... ihres verfügbaren Haushaltseinkommens geben die Deutschen laut Statistischem Bundesamt im Durchschnitt für das Wohnen aus. Damit liegen die monatlichen Ausgaben im Schnitt bei etwa 877 Euro. Je kleiner der Haushalt, desto größer ist der Anteil der Wohnkosten an den Gesamtkonsumausgaben. Am stärksten belastet sind Alleinstehende (39,7%) und Alleinerziehende (35%).

Alle Texte und Bilder unter:

> [www.lbs.de/presse/bausparen](http://www.lbs.de/presse/bausparen)

#### In Ballungsräumen klettern die Mieten

Anstieg der Neuvertragskaltmieten von 2016 auf 2017 in %



Quelle: ZIA-Frühjahrgutachten 2018

© LBS 2018

---

# Infodienst Bauen und Finanzieren

---

## In 6 Schritten ins Eigenheim

**Auf dem Weg ins eigene Heim müssen Bauherren wichtige Etappen durchlaufen und berücksichtigen. Damit die Bauphase möglichst reibungslos verläuft, ist eine gute Planung entscheidend.**

### 1. Budget berechnen:

Eine solide Finanzierung ist für den Erfolg des Projekts Hausbau entscheidend. Neben dem Kaufpreis dürfen bei der Kalkulation die Kaufnebenkosten nicht vergessen werden: Dazu zählen die Grunderwerbsteuer, Notar-, Grundbuch und Maklerkosten. In der Regel sollten rund 30 Prozent der gesamten Finanzierungssumme als Eigenkapital vorhanden sein.

### 2. Grundstück finden:

Bei der Wahl des Baulands müssen Bauherren verschiedene Faktoren abwägen: Wollen sie stadtnah wohnen oder ländlicher? Soll das Haus einen großen Garten haben oder doch lieber beschaulich und gemütlich sein? Neben den Wünschen spielen natürlich auch die finanziellen Möglichkeiten der späteren Eigentümer eine wichtige Rolle, denn je nach Lage können die Preise stark abweichen.

### 3. Traumhaus entwerfen:

Ist das passende Grundstück erworben, geht es an die Gestaltung: Beim zuständigen Bauamt erhalten Bauherren wichtige Informationen über die Bebauungsmöglichkeiten, etwa die Zahl an möglichen Vollgeschossen, vorgegebene Dachformen oder den Abstand zum Nachbarhaus. Jetzt ist es Zeit, sich einen Architekten oder Bauunternehmer zu suchen, der bei Gestaltung und Koordination der Gewerke sowie im Bauverlauf berät.

### 4. Bauantrag stellen:

Den Bauantrag stellt in der Regel der Architekt oder Bauträger bei der örtlichen Baubehörde. Nach der Genehmigung kann die Bauphase starten. Wichtig ist zudem ein ausreichender Versicherungsschutz. Zu empfehlen ist eine Bauleistungsversicherung, die vor Schäden an Bauleistung und -material schützt, und eine Gebäudeversicherung mit Rohbauversicherung.

### 5. Gewerke beauftragen und Qualitätskontrollen durchführen:

Die Beauftragung der Handwerker sollte frühzeitig geschehen. Um im Budget zu bleiben, lohnt sich ein Angebotsvergleich. Regelmäßige Kontrollen minimieren zudem das Risiko von Baupfusch und Baumängeln. Letztere müssen schnellstmöglich benannt und beseitigt werden.

### 6. Bauabnahme:

Mit der Bauabnahme gilt der Bau des Hauses als abgeschlossen. Es ist sinnvoll, Gewerk für Werk gemeinsam mit dem Architekten oder einem Sachverständigen zu besichtigen und etwaige Mängel zu notieren. So lässt sich eine Beseitigung innerhalb der Gewährleistungsfrist geltend machen.

---

## So geht's ins eigene Zuhause

---

Der Bau oder Kauf der eigenen vier Wände muss finanziert werden. Damit die Finanzierung auf einem sicheren Fundament steht, ist eine gute Planung unverzichtbar. Mit dem Baufinanzierungsrechner auf [www.lbs.de](http://www.lbs.de) können Bauherren berechnen, welche Finanzierung am besten zu ihren Zielen passt und die Ergebnisse anschließend mit einem LBS-Berater besprechen.

### Zum Baufinanzierungsrechner:

[www.lbs.de/rechner/finanzierungsrechner.jsp](http://www.lbs.de/rechner/finanzierungsrechner.jsp)

---

### Alle Texte und Bilder unter:

> [www.lbs.de/presse/bausparen](http://www.lbs.de/presse/bausparen)