

## Infodienst Bauen und Finanzieren

### Schwerpunkt: Wohneigentum

### Mehrheit der Deutschen lebt im Eigenheim

(LBS) In Deutschland wohnen mehr Menschen in den eigenen vier Wänden als zur Miete. Das ist das Ergebnis einer Untersuchung des Forschungsinstituts Empirica im Auftrag der LBS.

Beim Wohneigentum nach Haushalten landet Deutschland im europäischen Vergleich mit einer Eigentümerquote von rund 43 Prozent regelmäßig auf den hinteren Plätzen. Die Auswertung der Wohnverhältnisse nach Köpfen zeigt jedoch ein anderes Bild: Demnach lebt auch hierzulande die Mehrheit im Eigenheim. In absoluten Zahlen stehen 42 Millionen Selbstnutzern etwa 39 Millionen Mieter gegenüber. Die personenbezogene Wohneigentumsquote liegt damit bei 52 Prozent.

„Die Differenz der Quoten kommt zustande, weil Eigentümerhaushalte oft größer sind als Mieterhaushalte. Insbesondere Familien wohnen häufiger in den eigenen vier Wänden“, sagt Joachim Klein von der LBS.

Gleichzeitig ist unter Mietern der Wunsch nach einer eigenen Immobilie weit verbreitet: Laut einer Emnid-Umfrage würden 57 Prozent von ihnen lieber im eigenen Haus wohnen. Aus gutem Grund: Ein Eigenheim bringt ein Plus an Lebensqualität, ist auf lange Sicht günstiger als Mieten und stellt einen sicheren Baustein der Altersvorsorge dar. „Ist die Immobilie abbezahlt, haben Eigentümer im Rentenalter zudem deutlich mehr Geld zur Verfügung, denn sie sparen die Kaltmiete und müssen lediglich Nebenkosten zahlen“, sagt Klein.

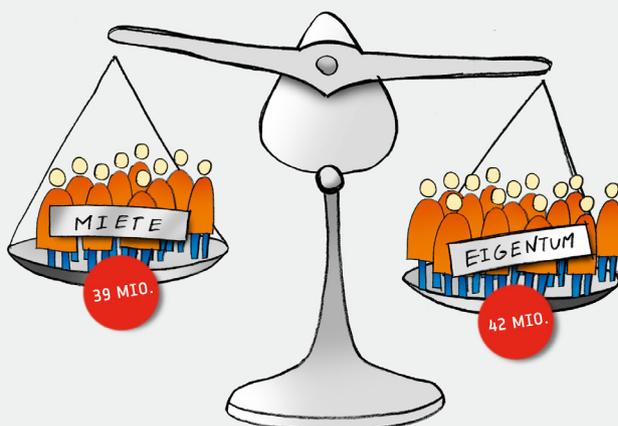
Seit 2008 fördert auch der Staat die Immobilie als Altersvorsorge mit dem Wohn-Riester. Damit fließen beim Erwerb des Eigenheims die gleichen Zulagen und Steuervorteile wie bei anderen Riester-Produkten. „Was der Wohn-Riester dem Einzelnen konkret bringt, können Nutzer mit dem LBS-Eigenheim-Renten-Rechner in wenigen Schritten selbst ermitteln“, so Klein. Der Service steht kostenfrei unter [www.lbs.de/eigenheim-renten-rechner](http://www.lbs.de/eigenheim-renten-rechner) zur Verfügung.

#### Tipp: Vorteil Eigenheim

Wie groß der finanzielle Vorteil der eigenen vier Wände gegenüber dem Wohnen zur Miete ist, zeigt ein Beispiel: Erwirbt ein 35-Jähriger mit 50.000 Euro Eigenkapital eine Immobilie für 250.000 Euro und finanziert diese über eine Laufzeit von 20 Jahren zu einem gebundenen Sollzins von 3,50 Prozent\*, so zahlt er dafür inklusive Finanzierungskosten insgesamt rund 292.000 Euro. Mietet er eine vergleichbare Immobilie, kommt er bei einer Anfangsmiete von 800 Euro und einer Mietsteigerung von einem Prozent pro Jahr in 50 Jahren auf etwa 619.000 Euro Mietzahlungen. Werden für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten am Eigenheim pauschal 100.000 Euro auf den Kaufpreis aufgeschlagen, beläuft sich der finanzielle Vorteil der eigenen Immobilie gegenüber dem Mietobjekt noch immer auf fast 230.000 Euro – hinzu kommt der Verkehrswert der Immobilie.

\* 3,50% Sollzins, 3,00% Tilgung, 15 Jahre Zinsbindung, 3,51% effektiver Jahreszins (angenommener veränderlicher Folgezins für die Effektivzinsberechnung 2,65%), Anschlussfinanzierung ca. 81.854 Euro bei einem angenommenen Zins von 7,00%.

### Wohnen im Eigentum überwiegt



© LBS 2010

Download aller Texte und Bilder unter:  
> [www.lbs.de/presse/bausparen](http://www.lbs.de/presse/bausparen)

# Infodienst Bauen und Finanzieren

## Schwerpunkt: Wohneigentum

### Die Zahl zum Thema: 5,8

In den vergangenen fünf Jahren sind die Mieten in Deutschland nach Angaben des Berliner Instituts für Städtebau (ifs) insgesamt um durchschnittlich 5,8 Prozent gestiegen. Der Immobilienverband Deutschland (IVD) schätzt, dass die Nettokaltmieten auch in diesem Jahr um ein bis 1,5 Prozent klettern werden. Wer nicht ein Leben lang Miete zahlen will, sollte jetzt über den Erwerb einer Immobilie nachdenken: Die Zinsen sind so niedrig wie nie zuvor, und ein Bausparvertrag sorgt für Sicherheit bei der Finanzierung.

### Wohn-Riester: 3 Fragen – 3 Antworten

#### 1. Wofür können Sparer die Wohn-Riester-Förderung einsetzen?

Die Wohn-Riester-Förderung gibt es für den Bau oder Kauf einer selbst genutzten Wohnimmobilie zur Altersvorsorge. Voraussetzungen sind, dass das Objekt nach 2007 angeschafft wurde und sich in einem Mitgliedsstaat der EU befindet. Zu Beginn der Auszahlungsphase – in der Regel bei Renteneintritt – ist auch die Entschuldung des Eigenheims möglich. Das Anschaffungsjahr spielt in diesem Fall keine Rolle.

#### 2. Wie hoch kann die Förderung ausfallen?

Förderberechtigte, die vier Prozent ihres Vorjahreseinkommens in einen Wohn-Riester-Vertrag einzahlen, erhalten die vollen Riester-Zulagen von 154 Euro im Jahr. Hinzu kommen bis zu 300 Euro pro Kind. Berufseinsteiger unter 25 Jahren bekommen darüber hinaus einen einmaligen Bonus von bis zu 200 Euro. Der finanzielle Vorteil beim Wohn-Riester kann noch deutlich größer sein. Wie hoch die individuelle Förderung ausfallen kann, lässt sich mit dem Eigenheim-Renten-Rechner der LBS im Internet einfach herausfinden.

#### 3. Welche Prognosen ermöglicht der Eigenheim-Renten-Rechner?

Das Online-Tool berechnet zunächst die voraussichtliche persönliche Rente. Anschließend wird anhand von Lage, Größe und Baujahr sowie auf Basis der ortsüblichen Mieten die geschätzte monatliche Mietersparnis zum Rentenbeginn ermittelt. Der letzte Teil der Berechnung zeigt den persönlichen Wohn-Riester-Vorteil auf, der sowohl Zulagen als auch Tilgungsvorteile und gegebenenfalls Steuerersparnisse berücksichtigt. Neu hinzugekommen ist das Modul „Eigenheim-Plus“. Bei diesem Vergleich werden die Kosten der Gesamtfinanzierung der riestergeforderten Immobilie einschließlich Erhaltungsaufwand den Mietzahlungen bis zum 85. Lebensjahr gegenübergestellt. Die Differenz macht den „Vorteil Eigenheim“ auf einen Blick deutlich.

Die Fragen beantwortete Joachim Klein von der LBS.

#### Ratschlag vom Experten: Jetzt kaufen, statt morgen mieten

Wer von den eigenen Wänden träumt, sollte dieses Vorhaben nicht zu lange vor sich herschieben. „Das niedrige Zinsniveau und die relativ stabilen Häuserpreise machen den Sprung ins Eigenheim derzeit besonders attraktiv“, sagt Prof. Heinrich Bockholt vom Institut für Finanzwirtschaft in Koblenz. Außerdem unterstützt der Staat den Immobilienerwerb mit dem Wohn-Riester: Die Zeitschrift Finanztest (Ausgabe 2/2009) hat errechnet, dass sich Zulagen, Steuervorteile und die Zinsersparnis beim Wohn-Riester auf über 50.000 Euro summieren können. Wer also langfristig Miete sparen und das Geld lieber in eine eigene Immobilie investieren will, sollte jetzt aktiv werden. „Für den Bau oder Kauf eines Eigenheims ist ein Riester-Bausparvertrag ein sinnvolles Instrument, um sich günstige Zinskonditionen zu sichern und gleichzeitig von staatlichen Zulagen zu profitieren“, sagt Bockholt. Voraussetzung ist, dass dem Eigentümer in allen Phasen der Finanzierung ein qualifizierter Wohn-Riester-Berater zur Seite steht.

Download aller Texte und Bilder unter:  
> [www.lbs.de/presse/bausparen](http://www.lbs.de/presse/bausparen)

Ansprechpartner für die Presse  
**Kathrin Hartwig**  
Telefon 0711-183-2377  
Telefax 0711-183-2085  
E-Mail [kathrin.hartwig@lbs-bw.de](mailto:kathrin.hartwig@lbs-bw.de)

Unser Online-Service für Sie:  
Alle Texte, Bilder und Grafiken sind auch im Internet zum Download verfügbar unter  
> <http://www.lbs.de/presse/bausparen>

Bitte schicken Sie bei Veröffentlichung ein Belegexemplar an: LBS Baden-Württemberg, Jägerstraße 36, 70174 Stuttgart.