Hausbau statt Miete: Junge Familien profitieren am meisten

(Mynewsdesk) Hohe Mieten, niedrige Zinsen - diese Situation macht den Hausbau für junge Familien besonders attraktiv. Fehlendes Eigenkapital sollte dabei keine Hürde sein.

Während in nahezu allen deutschen Städten die Mieten steigen, sind die Zinsen für Immobilienkredite weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Das führt dazu, dass der Kauf von Wohneigentum im Vergleich zur Miete immer attraktiver wird. Eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IWD) zeigt: die Kosten für eine selbstgenutzte Immobilie liegen mehr als 30 Prozent unter denen für eine Mietwohnung.

Laut Statista.de zahlten Mieter im Jahr 2017 rund 7 Euro pro m2, während Eigentümer gerade einmal knapp 5 Euro pro m2 investieren. Im Jahr 2006 zahlten Mieter noch knapp 6 Euro pro m2 während Eigentümer fast 7 Euro pro m2 zahlen mussten.

"Auf den ersten Blick scheint der Hausbau teurer. Doch man darf nie vergessen, dass die Investition in ein Eigenheim langfristig dem eigenen Vermögensaufbau dient, während die Miete vor allem dem Vermieter hilft seine Immobilien zu refinanzieren und Gewinn zu machen", sagt Jürgen Dawo, Gründer von Town & Country Haus, Deutschlands meistgebauten Markenhaus.

Das IWD Köln hat in ihrem Vergleich von Miete und Tilgungsrate für den Hausbau ermittelt, dass je länger der Finanzierungszeitraum für ein Eigenheim ist, desto größer ist der Vorteil gegenüber einer Mietwohnung. Ist das Haus bis zum Rentenbeginn abbezahlt, haben Ehepaare durchschnittlich rund 600 Euro mehr im Monat zur Verfügung als Mieter. Selbst moderate Zinserhöhungen schmälern diesen Vorteil nicht. Bei einem Zinsanstieg auf 3,5 Prozent bei einem Finanzierungszeitraum von 35 Jahren, liegen die Kosten für Zins, Tilgung und Instandsetzung in vielen Regionen trotzdem noch unter den stetig steigenden Mieten.

Fehlendes Eigenkapital sollte kein Hindernis für den Hausbau sein Die Studie des IWD Köln hat noch einmal bestätigt, je früher man baut, desto besser! Leider fehlt es vielen jungen Familien an Eigenkapital, aktuell haben gerade einmal 11 Prozent aller Mieterhaushalte mehr als 50.000 Euro auf der hohen Kante.

Viele junge Paare haben zwar ein regelmäßiges Einkommen und sichere Arbeitsverhältnisse, aber hatten bisher, zum Beispiel aufgrund von Studium oder Ausbildungskosten, keine Möglichkeit, Geld zur Seite zu legen. Die niedrigen Zinsen erschweren zudem die Kapitalbildung.

"Zum Glück gibt es mittlerweile die Möglichkeit, den Hausbau ohne Eigenkapital zu finanzieren, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Denn viele können sich ein Haus auf Basis ihrer regelmäßigen Einkünfte leisten", sagt Marco Termeer, Baufinanzierungsexperte bei Town & Country Haus.

Hausbau ohne Eigenkapital - Das sollten Sie beachten Natürlich gilt bei der Baufinanzierung: je mehr Eigenkapital, desto besser. Als ideal gelten 25 Prozent Eigenkapital für den Hausbau. Dies bedeutet jedoch nicht, dass ein Hausbau ohne Eigenkapital nicht möglich ist. Das Eigenkapital wirkt sich positiv auf die Finanzierungskonditionen aus, aber letztlich ist auch eine Vollfinanzierung beim Hausbau denkbar.

Voraussetzung hierfür ist ein solides und regelmäßiges Familieneinkommen. "Außerdem achten die Banken darauf, dass der Lebensstil eine höhere Sparneigung aufweist", sagt Termeer vom Town & Country Finanzierungsservice. Was bedeutet das? Wer ohne Eigenkapital ein Haus finanzieren möchte, sollte seinen Urlaub und sein neues Smartphone nicht unbedingt über einen Kredit finanzieren, denn dies werten Banken eher als konsumfreudigen Lebensstil und somit als Risiko für die Baufinanzierung.

Wichtig beim Hausbau ohne Eigenkapital ist es, realistisch einzuschätzen, wie viel monatliche Rate eine Familie verkraften kann. Dabei sollte auch immer eine Reserve für unvorhergesehene Kosten eingeplant werden. Im Idealfall werden auch die Möbel, Tapeten bzw. Farbe für das neugebaute Haus nicht über den Kredit finanziert, sondern nach und nach aus Eigenmitteln bezahlt.

Wer seinen Hausbau ohne Eigenkapital finanziert, sollte besonders großen Wert auf Sicherheit legen. Neben einer soliden Planung der beim Hausbau anfallenden Kosten und Garantieleistungen, wie einer FinanzierungSumme-Garantie, sollten die Bauherren eine Risikolebens- und eine Berufsunfähigkeitsversicherung haben. Darüber hinaus können die derzeit niedrigen Zinsen mit einer langen Zinsbindungsfrist gesichert werden.

Die optimale Finanzierungsstrategie sollte gemeinsam mit einem Baufinanzierungsberater erstellt werden. Dieser sollte einen Sachkundenachweis nach §34 i GewO als Immobilardarlehensvermittler vorweisen können.

Hausbau zu mietähnlichen Konditionen ist möglich Einerseits steigen die Baukosten, vor allem durch hohe Energiesparauflagen, steigende Handwerker-Löhne und hohe Baunebenkosten. Andererseits gibt es nach wie vor Einsparpotentiale, die den Hausbau zu mietähnlichen Konditionen ermöglichen.

So bieten große Markenhaus-Anbieter Haustypen an, die aufgrund ihrer standardisierten Bauweise ein optimales Preis-Leistungsverhältnis bieten und dabei trotzdem genügend Gestaltungsspielraum für die Bauherren lassen. Auch gilt es, seinen tatsächlichen Platzbedarf genau einzuschätzen. Wer mit 30 m2 statt mit 45 m2 pro Person rechnet, kann seine Baukosten bereits spürbar senken. Gleiches gilt natürlich für die Grundstücksgröße - wieviel Garten möchte man sich tatsächlich gönnen?

Ein weiterer Kostentreiber beim Hausbau ist der Keller. Hierfür gibt es günstige Alternativen, wie eine Abstellkammer, eine Ankleide im Schlafzimmer oder ein ausgebauter Dachboden.

Auch muss beim Hausbau nicht alles auf einmal fertig werden. Garten und Außenanlage können nach und nach verschönert werden - je nachdem wieviel Zeit und Budget vorhanden ist. Und wer vielleicht die ein oder anderen Möbel aus der alten Mietwohnung mit in das neue Eigenheim nimmt, kann ebenfalls sein Budget schonen.

"Eine wirkliche Entlastung für junge Familien beim Hausbau wäre die Senkung der Baunebenkosten. Insbesondere die hohe Grunderwerbsteuer ist eine echte Belastung. Junge Bauherren mit wenig Eigenkapital würden von Freibeträgen bei Steuern oder von staatlichen Kreditausfallgarantien profitieren. Zwar wird mit dem Baukindergeld ein erster Schritt zur Eigentumsförderung unternommen, aber das reicht noch nicht aus, um Normalverdienern den Weg in die eigenen vier Wände zu erleichtern", so Jürgen Dawo von Town & Country Haus.

Diese Pressemitteilung wurde via Mynewsdesk versendet. Weitere Informationen finden Sie im Town & Country Haus Lizenzgeber GmbH

Shortlink zu dieser Pressemitteilung:
http://shortpr.com/y53e19

Permanentlink zu dieser Pressemitteilung:
http://www.themenportal.de/wohnen-bauen/hausbau-statt-miete-junge-familien-profitieren-am-meisten-59205

Pressekontakt

Town & Country Haus Lizenzgeber GmbH

Annika Levin
Hauptstraße E 90
99820 Hörselberg-Hainich OT Behringen

presse@tc.de

Firmenkontakt

Town & Country Haus Lizenzgeber GmbH

Annika Levin
Hauptstraße E 90
99820 Hörselberg-Hainich OT Behringen

shortpr.com/y53e19
presse@tc.de

Das 1997 in Behringen (Thüringen) gegründete Unternehmen Town & Country Haus ist die führende Massivhausmarke Deutschlands.

Im Jahr 2017 verkaufte Town & Country Haus mit über 300 Franchise-Partnern 4.466 Häuser und erreichte einen Systemumsatz-Auftragseingang von 844,29 Millionen Euro. Mit 2.790 gebauten Häusern 2017 und einem Systemumsatz-gebaute Häuser von 512,92 Millionen Euro ist Town & Country Haus erneut Deutschlands meistgebautes Markenhaus.

Rund 40 Typenhäuser bilden die Grundlage des Geschäftskonzeptes, die durch ihre Systembauweise preisgünstiges Bauen bei gleichzeitig hoher Qualität ermöglichen. Für neue Standards in der Baubranche sorgte Town & Country Haus bereits 2004 mit der Einführung des im Kaufpreis eines Hauses enthaltenen Hausbau-Schutzbriefes, der das Risiko des Bauherrn vor, während und nach dem Hausbau reduziert.

Für seine Leistungen wurde Town & Country Haus mehrfach ausgezeichnet: So erhielt das Unternehmen zuletzt 2013 den Deutschen Franchise-Preis. Für seine Nachhaltigkeitsbemühungen wurde Town & Country Haus zudem mit dem Green Franchise-Award ausgezeichnet. 2014 wurde Town & Country Haus mit dem Preis TOP 100 der innovativsten Unternehmen im deutschen Mittelstand ausgezeichnet. Zudem wurde Town & Country Haus bei zahlreichen Wettbewerben nominiert und erhielt im Jahr 2017 den Hausbau-Design-Award für das Doppelhaus Aura 136 in der Kategorie Moderne Häuser.

Anlage: Bild