

# Viel zu teuer

**IMMOBILIEN** Für die breite Masse ist ein Eigenheim nicht mehr finanzierbar.

VON CAROLIN HEILIG

**FORCHHEIM** - Wer träumt nicht vom beschaulichen Eigenheim? Aber wer sich im Landkreis Forchheim ein Haus zulegen will, hat wenig Auswahl und muss einiges an Geld in die Hand nehmen. Wir haben ein Ehepaar bei der Suche begleitet und mit Experten gesprochen.

Ein freistehendes Einfamilienhaus mit kleinem Garten irgendwo in Forchheim, Eggolsheim oder Hausen – das wäre der Traum von Tanja und Sebastian Ammerl. Zusammen mit den zwei kleinen Kindern ist das Ehepaar auf der Suche nach einem Haus oder einem Grundstück. Die Mietwohnung in der Forchheimer Innenstadt ist zu beengt. Ein zweites Kinderzimmer und ein separates Arbeitszimmer wären schön, und Platz zum Spielen an der frischen Luft.

Angebote gibt es viele, sagt das Ehepaar, aber bis jetzt sei einfach noch nicht das Richtige dabei gewesen. Oft habe die Lage nicht gepasst und vielfach spielt der Preis eine Rolle, zumal die Familie sich im Vergleich zu ihrer aktuellen Wohnsituation auch nicht verschlechtern will.

Schon seit Jahren hält das Ehepaar die Augen nach einem Eigenheim offen. Bereits 2018 nach der Geburt des ersten Kindes ging Tanja mit dem Kinderwagen spazieren und sprach Leute im Vorgarten an, ob sie von einer Immobilie oder einem Grundstück wüssten, das zum Verkauf stehe. Sie warfen Briefe in die Postkästen offenbar leerstehender Häuser und inserierten ihr Gesuch in den Gemeindeblättern des Landkreises. Auch auf Ebay findet sich eine Annonce der jungen Familie.

## Deutliches Ost-West-Gefälle

Ein Blick auf die Bodenrichtwerte im Landkreis Forchheim zeigt, wo Grundstücke noch halbwegs erschwinglich zu haben sind und wo sich die finanziellen Balken bereits kräftig biegen. Die in der Grafik dargestellten Werte beziehen sich jeweils auf die Zentren der Gemeinden und Städte. Roland Schäfer vom zuständigen Gutachterausschuss betont, dass die Grundstückspreise fallen, je weiter man sich vom Zentrum entfernt. Das bedeutet konkret für das Beispiel Ebermannstadt: Im Zentrum sind die Grundstücke teurer als in Gasseldorf oder Neuses. In Eschlipp und Wolkenstein ist der Bodenrichtwert noch niedriger.

Auffällig ist ein deutliches Ost-West-Gefälle: Während Grundstücke in der Fränkischen Schweiz, beispielsweise in Wiesenttal (bis auf Ausreißer wie Muggendorf und Streitberg), Gößweinstein und Obertrubach, mit tendenziell erschwinglichen Preisen bewertet werden, wird es in Poxdorf, Effeltrich und Langensendelbach schon spürbar kostspieliger. Die Nähe zu Erlangen dürfte sich hier Bahn brechen.

Das Stadtgebiet von Forchheim wird insgesamt hochpreisig bewertet. Ausnahmen davon bilden die Stadtteile West I und West II, sowie Serlbach, Sigrizau und Kersbach.

Die Finanzierung des möglichen Hauskaufes ist auch für das Ehepaar Ammerl ein großes Thema. Sie führten bereits Gespräche mit einer Bank, um herauszufinden, was finanziell möglich wäre. „Die Schmerzgrenze liegt wahrscheinlich bei circa 500.000 Euro“, sagt Sebastian Ammerl. Er selbst arbeitet als Justizfachwirt, Ehefrau Tanja ist Betriebswirtin bei einer Versicherungsgesellschaft. Bei den aktuellen Zinsen wird ein Kredit zur finanziellen Belastungsprobe werden. Die Familie möchte ihren aktuellen Lebensstandard zu Gunsten der Finanzierung eines Eigenheimes auch nicht voll-

kommen aufgeben. Auch wenn die Familie sich bei der Suche nach einem Eigenheim möglichst wenig einschränken möchte, wäre eine Bestandsimmobilie wohl der Favorit. Ein Neubau würde wahrscheinlich mehr kosten als eine solide Bestandsimmobilie. So oder so: „Ich finde es erschreckend, dass wir es als junge Familie mit zwei sicheren Jobs nicht schaffen, ein Eigenheim zu finanzieren“, sagt Tanja Ammerl.

## 30 Prozent Eigenkapital

Steffen Sebastian ist Leiter des Lehrstuhls Immobilienfinanzierung an der Universität Regensburg. Er sagt gegenüber NN, der Kauf eines Hauses oder einer Wohnung als Wertanlage sei aufgrund der großen Fremdfinanzierung immer ein großes Risiko. Die Entscheidung für einen Kauf sei letztlich stark emotional motiviert.

Auf die Frage nach Voraussetzungen für einen Hauskauf nennt Sebastian einerseits bestehendes Vermögen und das laufende Einkommen: „Es sollten wenigstens 30 Prozent Eigenkapital vorhanden sein und nach Abzug der Finanzierungskosten

» Die Schmerzgrenze liegt wahrscheinlich bei 500.000 Euro.

muss genug Einkommen für den Lebensunterhalt und die sonstige Altersvorsorge vorhanden sein. Nur auf die Immobilie alleine sollte man sich nicht verlassen.“

Andererseits sei es entscheidend, die Wertentwicklung an dem gewählten Standort zu beobachten, um mögliche Verluste zu vermeiden. In schwachen Regionen kann mieten die wesentlich sinnvollere Alternative sein. „Aus ökonomischer Sicht ist es nicht für jeden sinnvoll, eine Immobilie zu erwerben“, resümiert Steffen Sebastian.

Michael Handwerker, Leiter der Abteilung Immobilien und Finan-

zierung bei der Sparkasse Forchheim, hat den Überblick zu Baufinanzierung und Zinsen. Dass ein Kaufwunsch an der Finanzierung scheitert, ist heute keine Seltenheit, sagt er. „Es gab Zeiten, in denen es günstiger war ein Eigenheim zu finanzieren als heute.“

Durch die steigenden Zinsen sei es der breiten Masse heute nicht mehr möglich ein Haus zu finanzieren. Beim früheren Zinsniveau von einem Prozent und 500.000 Kreditsumme fielen 5000 Euro pro Jahr an Anfangszinsen an.

Heute liegt der durchschnittliche Zinssatz bei 3,5 Prozent. Das bedeutet stolze 17.500 Euro pro Jahr an Zinsen zu Beginn der Tilgung. Dieses Plus von 12.500 Euro bringe einen durchschnittlichen Haushalt an seine Grenzen, erklärt Handwerker. Grundsätzlich müsse man pro 100.000 Euro Fremdmittel mit einer monatlichen Belastung von 500 Euro über eine Kreditlaufzeit von 30 bis 40 Jahren rechnen.

## Manchmal heißt es geduldig sein

Ein solider Grundstock an Eigenkapital ist für die Finanzierung eines Hauses unerlässlich, betont auch Handwerker. Das bedeutet manchmal geduldig sein, um erst einmal das nötige Kapital anzusammeln. Durch einen Bausparvertrag könne man sich zudem Kredite zu niedrigen Zinsen sichern.

Es mache Sinn, sich einen Überblick über seine Finanzen zu verschaffen und Finanzierungsmöglichkeiten abzuklären, um bei einem guten Angebot möglichst schnell zuschlagen zu können.

Bei der Wahl zwischen Bestandsimmobilie und Neubau, sagt Handwerker, gebe es kein Patentrezept. Bestandsimmobilien, gerade ältere Objekte, können im Erwerb erst einmal billiger sein, rächen sich dann aber bei den Betriebs- und Energiekosten. Ein neues Haus, das nach den neusten energetischen Standards gebaut wurde, kann im Unterhalt langfristig billiger sein.

Perspektivisch, sagt Handwerker, habe die Europäische Zentralbank zwar weitere Zinsschritte angekündigt, aber er erwarte für die Baufinanzierung eine Beruhigung der

Sebastian und Tanja Ammerl suchen seit Jahren nach einer passenden Immobilie oder einem Grundstück - bis jetzt war nichts passendes dabei.

Lage. Überhaupt müsse man sich auch vor Augen führen, dass die Niedrigzinsen der vergangenen Jahre eine Ausnahme darstellten: „Wir sind verwöhnt davon, dass es Kapital in den

der verstärkt Annoncen aufgeben. Weil sie sich von einer Suche über persönliche Kontakte das meiste erhoffen, stellen sie immer ein Bild der Familie mit dazu.

Sebastian Ammerl findet: „Wenn ich einen persönlichen Kontakt herstellen will, muss ich etwas Persönliches preisgeben.“ Auch von ihrem Ebay-Gesch erhoffen sie sich weitere Angebote.

Dass es bisher noch nicht geklappt hat mit dem Eigenheim, enttäusche sie nicht weiter. Sie seien mit dieser Situation ja nicht alleine. „Die Welt geht nicht unter, wenn wir nichts finden“, meint Ammerl. „Aber es wäre schon schön“, entgegnet Ehefrau Tanja. Ein Haus zur Miete ist für die Familie mittlerweile durch die hohen Preise und Zinsen zur annehmbaren Alternative geworden. Eigentum müsse nicht immer der Standardfall sein, findet Sebastian Ammerl.

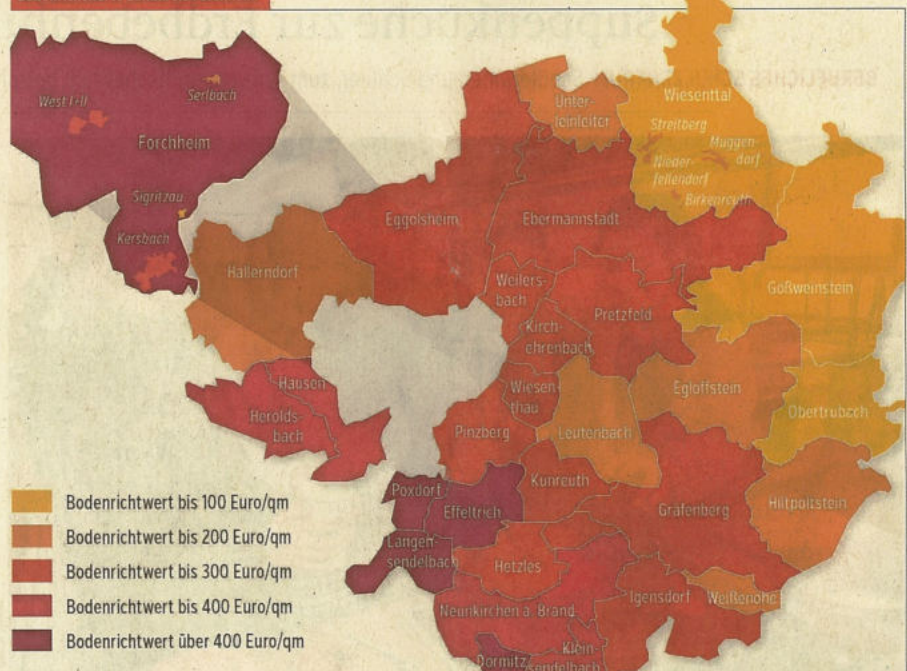
» Es gab Zeiten, in denen es günstiger war ein Haus zu finanzieren.

vergangenen Jahren quasi zum Nulltarif gab.“

## Optimistisch bleiben

Das Ehepaar Ammerl bleibt optimistisch bei der Suche nach einem Eigenheim. Zukünftig wollen sie wie-

Bodenrichtwerte Landkreis Forchheim



Quelle: Landratsamt Forchheim, Gutachterausschuss

Grafik: punktX grafik.content.konzepte

Bei den Bodenrichtwerten zeigt sich ein deutliches Ost-West-Gefälle. Auch zentrumsnahe Wohnlagen sind günstiger als Grundstücke weiter außerhalb.

## BODENRICHTWERT

### Kurz erklärt

Der Bodenrichtwert gibt den Lagewert für ein Grundstück in Euro pro Quadratmeter an. Gebiete, die in Art und Nutzung ungefähr übereinstimmen, werden als **Bodenrichtwertzone** zusammengefasst. Der jeweilige Bodenrichtwert entspricht der Mehrheit der Grundstücke im umgrenzten Gebiet. Abhängig ist der Bodenrichtwert vom Entwicklungszustand der jeweils betrachteten Grundstücke. Die Erschließungskosten beispielsweise für den Anschluss an die Wasser- oder Abwasserversorgung sind bereits enthalten. Die Bodenrichtwerte werden alle zwei Jahre von einem **Gutachterausschuss** ermittelt. Jeweils zum Stichtag am 1. Januar eines geraden Jahres werden die Werte erfasst und berechnet. Der Wert basiert dementsprechend auf den tatsächlichen Verkaufswerten für Grundstücke im jeweils vergangenen Jahr. Wer Auskunft über den Bodenrichtwert erhalten möchte, muss sich an das zuständige Landratsamt wenden. Beim Landratsamt Forchheim bekommt man entweder kostenfrei eine telefonische Auskunft oder beantragt ein Schriftstück. Das kann allerdings gegen eine Gebühr.