

Kaufen und verkaufen: Wohneigentum dringend gewünscht

Für viele Menschen gehören die eigenen vier Wände zu den wichtigsten Lebenszielen. Doch der Weg dorthin bleibt oft schwierig. Zwar hat sich der Immobilienmarkt nach dem deutlichen Einbruch infolge der Zinswende wieder spürbar belebt, dennoch liegt die Wohneigentumsquote in Deutschland im europäischen Vergleich weiterhin auf einem außergewöhnlich niedrigen Niveau.

Nach Angaben des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse (AK OGA) wurden im Jahr 2025 bundesweit rund 872.000 Kaufverträge für Wohnimmobilien abgeschlossen. Das entspricht einem Plus von acht Prozent gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt wechselten Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser sowie Wohnbaugrundstücke im Wert von rund 198

Milliarden Euro den Eigentümer.

Auch die Immobilienpreise legten wieder zu, allerdings mit deutlichen Unterschieden zwischen den einzelnen Marktsegmenten. Gebrauchte Reihen- und Doppelhäuser verteuerten sich im mittleren Preissegment um etwa vier Prozent auf durchschnittlich 2.470 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern fiel der Anstieg mit durchschnittlich 2.420 Euro je Quadratmeter dagegen nur gering aus. Für gebrauchte Eigentumswohnungen wurden im Mittel 2.390 Euro je Quadratmeter gezahlt, Neubauwohnungen kosteten durchschnittlich 4.460 Euro je Quadratmeter.

Trotz der positiven Entwicklung bleibt der Erwerb von Wohneigentum für viele Haushalte eine große finanzielle Herausforderung. Nach Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) belasten insbesondere hohe Kaufnebenkosten und steuerliche Nachteile selbstnutzende Käufer. Allein die Grunderwerbsteuer beträgt je nach Bundesland bis zu 6,5 Prozent des Kaufpreises. Hinzu kommt, dass Eigennutzer im deutschen Steuerrecht deutlich schlechter gestellt sind als Vermieter. Wer beispielsweise eine selbst genutzte Wohnung für 300.000 Euro erwirbt, hat nach IW-Berechnungen innerhalb von 15 Jahren einen steuerlichen Nachteil von rund 87.000 Euro gegenüber einem Kapitalanleger.

Im europäischen Vergleich nimmt Deutschland damit eine Sonderrolle ein. In zahlreichen EU-Staaten wird der Erwerb selbst genutzten Wohneigentums durch niedrigere Kaufnebenkosten, Steuervergünstigungen oder staatliche Förderprogramme gezielt unterstützt. Entsprechend hoch fällt dort die Eigentumsquote aus.

Während im EU-Durchschnitt rund sieben von zehn Menschen in den eigenen vier Wänden leben, lag die Wohneigentumsquote in Deutschland zuletzt bei lediglich 44 Prozent und damit auf dem niedrigsten Niveau aller EU-Mitgliedsstaaten. Länder wie Rumänien, die Slowakei oder Kroatien erreichen dagegen Eigentumsquoten von deutlich über 90 Prozent, aber auch Spanien, Italien und Frankreich liegen zum Teil erheblich über dem deutschen Wert.

Viele Fachleute sehen politischen Handlungsbedarf, um den Erwerb von Wohneigentum vor allem für Familien und Erstkäufer wieder attraktiver zu machen. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) setzt vor allem auf den „Bauturbo“, um Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, sowie auf Investitionen in den sozialen Wohnungsbau und die Neue Wohngemeinnützigkeit.

Doch auch Bürgerinnen und Bürger können selbst aktiv werden – etwa durch

den Ausbau ungenutzter Dachböden, Dachaufstockungen, Anbauten oder die Nutzung von Baulücken. Einfachere Baustandards und verlässliche Fördermittel würden dieses Engagement unterstützen und so hohe Zinsen sowie gestiegene Baukosten ausgleichen.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie selbst aktiv werden und durch Neubau, Umbau oder Ausbau Wohnraum schaffen können?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.

Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: **Sanieren und Modernisieren lohnt sich in jedem Fall**