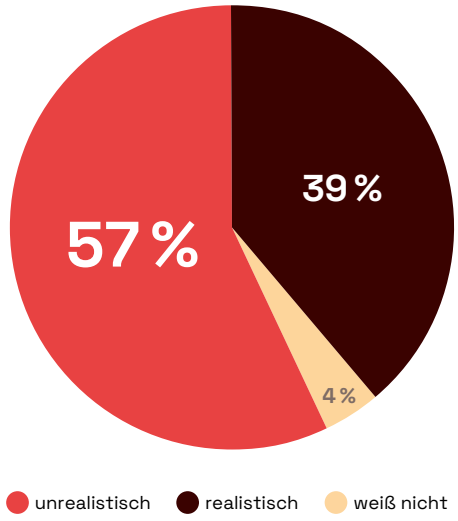
Bauherren-Schutzbund e.V.

Wohneigentum stärken – sicher und bezahlbar ins Eigenheim

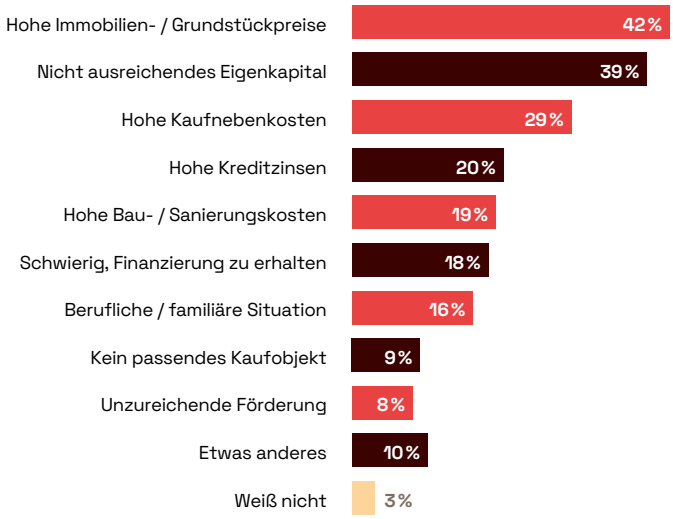
Eigenkapitalhürde senken und effektive Förderinstrumente schaffen

Private Bauherren und selbstnutzende Wohnungskäufer:innen leisten mit ihren Investitionen einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum. Die eigenen vier Wände sind für viele Menschen ein wichtiges Lebensziel, das angesichts hoher Kosten und schwieriger Finanzierungsbedingungen jedoch immer weiter in die Ferne rückt.

Wie realistisch ist es für Sie, sich in Zukunft Wohneigentum leisten zu können?



Was hindert Sie persönlich aktuell am ehesten daran, Wohneigentum zu erwerben?



Unsere aktuelle BSB-Umfrage zeigt

- → Nur noch zwei von fünf Mieter:innen mit Eigentumswunsch halten es für realistisch, dass sie sich künftig Wohneigentum leisten können.
- → Die größten Hürden auf dem Weg ins Eigenheim sind aus Sicht der Befragten hohe Immobilien- und Grundstückskosten, fehlendes Eigenkapital sowie hohe Kaufnebenkosten. Hohe Bau- und Sanierungskosten werden mit 19 Prozent deutlich seltener als Erwerbshindernis genannt. Das bedeutet nicht, dass Baukosten unwichtig sind, spricht aber dagegen, die Debatte über die Förderung von Wohneigentum allein auf die Reduzierung von Baukosten zu verengen.

Wer mehr Menschen Wohneigentum ermöglichen will, muss vor allem die finanziellen Einstiegshürden senken. Die Ergebnisse der BSB-Umfrage verdeutlichen, dass eine Bezahlbarkeitsdebatte, die sich allein auf günstigere Baustandards und niedrigere Baukosten konzentriert, zu kurz greift.

Die Probleme beginnen für viele Menschen schon vor dem eigentlichen Bauen. Eine wirksame Wohneigentumsförderung muss insbesondere den Zugang zur Finanzierung erleichtern und die Belastung durch Erwerbsnebenkosten reduzieren.

Ihr Zuhause. Unser Anliegen.

Quelle: Civey-Umfrage im Auftrag des Bauherren-Schutzbundes e.V. im Zeitraum 05. bis 08.10.2026 unter 1.000 Mieter:innen, die sich vorstellen können eine Immobilie zur Eigennutzung zu bauen oder zu kaufen.

Bauherren-Schutzbund e.V.

Das Problem: Die Eigenkapitalhürde

Viele Haushalte könnten eine monatliche Kreditrate dauerhaft tragen, scheitern jedoch an den hohen Kaufnebenkosten und der damit verbundenen Eigenkapitalhürde. Diese ergibt sich aus zwei sich verstärkenden Faktoren: den Erwerbsnebenkosten – Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten, die sich auf 10 bis 15 Prozent des Kaufpreises summieren und vollständig aus Eigenkapital finanziert werden müssen, sowie einem zusätzlichen Eigenkapitalanteil, den Banken in der Regel für die Finanzierung verlangen. Allein die Grunderwerbsteuer beträgt je nach Bundesland 3,5 bis 6,5 Prozent des Kaufpreises.

Konkret

Zwei Forderungen für mehr Wohneigentum

Der BSB fordert, die Eigenkapitalhürde durch gezielte eigenkapitalersetzende Finanzierungsmöglichkeiten, wie im Koalitionsvertrag vereinbart, zu senken und selbstnutzende Wohneigentümer:innen bei der Grunderwerbsteuer spürbar zu entlasten, um mehr Menschen den Erwerb von Eigentum zu ermöglichen.

1. Eigenkapitalersetzende KfW-Nachrangdarlehen einführen

Der BSB fordert die Einführung zinsgünstiger, eigenkapitalersetzender KfW-Nachrangdarlehen für selbstnutzende Bauherren und Käufer:innen. Haushalte, die eine Kreditrate tragen können, an der Eigenkapitalhürde jedoch scheitern, erhalten so ein staatlich gefördertes Nachrangdarlehen, das die Finanzierungslücke schließt, ohne die Konditionen des Erstdarlehens zu verschlechtern.

Nachrangdarlehen senken gezielt die Eigenkapitalanforderungen und ermöglichen tragfähige Gesamtfinanzierungen, erhöhen die Wohneigentumsquote und tragen zur Schaffung neuen Wohnraums bei. Schließlich werden Nachrangdarlehen in der Regel vollständig zurückgezahlt. Sie sind kein Zuschuss, sondern ein wirksamer Hebel – besonders für Familien und Menschen, die heute an der Eigenkapitalhürde scheitern.

2. Grunderwerbsteuer für Selbstnutzer:innen senken

Der BSB fordert eine deutliche Senkung der Grunderwerbsteuer für selbstnutzende Erwerber:innen. Wer Wohneigentum erwirbt und selbst einzieht, darf nicht mit demselben Steuersatz belastet werden wie gewerbliche Investor:innen. Die Grunderwerbsteuer ist eine unmittelbar gestaltbare Stellschraube von Bund und Ländern.

Die Grunderwerbsteuer bietet einen wichtigen politischen Ansatzpunkt, um die Erwerbsnebenkosten gezielt zu senken. Während die Länder die Steuersätze festlegen, kann der Bund die gesetzlichen Voraussetzungen für eine sozial gestaffelte Entlastung selbstnutzender Erwerber:innen schaffen.

Der BSB schlägt ein sozial gestaffeltes Modell vor, das Erwerber:innen entlastet und zugleich Einnahmen der Länder sichert:

- Auf die ersten 200.000 Euro des Kaufpreises wird keine Steuer erhoben.
- Auf die nächsten 200.000 Euro werden 3 Prozent erhoben.
- Auf die dritten 200.000 Euro werden 6 Prozent erhoben.
- Auf den darüber hinausgehenden Kaufpreisanteil werden 8 Prozent erhoben.

Das BSB-Modell entlastet Verbraucher:innen direkt und erleichtert die Eigentumsbildung vor allem bei mittleren und niedrigeren Einkommen. Gleichzeitig sichert es den Ländern Einnahmen.

Der Bund muss die gesetzlichen Voraussetzungen für eine differenzierte Grunderwerbsteuer in den Ländern schaffen. Bund und Länder sollten unverzüglich einen „Grunderwerbsteuergipfel“ einberufen und eine gemeinsame Reform vereinbaren.