

Bauherren-Umfrage von Musterhaus.net: Hohe Bau- und Finanzierungskosten gefährden den Traum vom Eigenheim – ein Baukindergeld 2.0 könnte jungen Bauherren helfen

- Komplexe Genehmigungsverfahren und knifflige KfW-Anträge machen Häuslebauern das Leben schwer – ebenso wie unvorhergesehen Kosten und Bauverzögerungen durch Handwerkermangel
- Wann platzt der Traum vom Eigenheim? Wenn Eigenkapital und Finanzierungsmöglichkeiten fehlen. Betroffene wollen Baukosten daher steuerlich abschreiben und fordern Zuschüsse vom Staat
- Bau-Turbo: Die Hälfte begrüßt das Gesetz zwar – unter den gewünschten Förderinstrumenten landet der Bau-Turbo aber auf dem letzten Platz

LÜNEBURG, den 01. Dezember 2025. Die Sehnsucht nach dem eigenen Haus ist hierzulande ungebrochen. Soll es nicht beim Traum bleiben, müssen Deutschlands Häuslebauer zahlreiche Herausforderungen meistern, wie eine aktuelle Umfrage von Musterhaus.net zeigt. Vor allem hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie komplexe Genehmigungsverfahren machen den Bauherren oftmals das Leben schwer. Auch unvorhersehbare Verzögerungen und der Handwerkermangel gefährden das Projekt „Eigenheim“. Hilfe fordern junge Bauherren daher auch vom Staat: Vor allem die Einführung eines „Baukindergelds 2.0“, aber auch steuerliche Vorteile könnten aus ihrer Sicht den Hausbau ankurbeln. Im Vergleich weniger zielführend schätzen sie ausgerechnet den gerade beschlossenen „Bau-Turbo“ ein. Für die Umfrage hat Musterhaus.net, Deutschlands größtes Hausbauportal, 110 Personen befragt, die entweder gerade ihr Eigenheim gebaut/gekauft haben oder die aktuell nach Wegen suchen, ihren Traum zu realisieren.

Michael Pilzek, Geschäftsführer von Musterhaus.net: „Der Bau-Turbo ist richtig und sinnvoll und wird von der Mehrheit der Befragten auch als hilfreich eingestuft. Die Umfrage zeigt aber auch, dass jeder Zweite, der seinen Traum vom Eigenheim bisher nicht verwirklichen konnte, an den hohen Kauf- oder Baukosten gescheitert ist. Schnellere Planungs- und Genehmigungsverfahren allein werden daher nicht ausreichen, um wieder mehr Deutsche in die eigenen vier Wände zu bringen. Bauen muss insgesamt billiger werden – entweder durch direkte staatliche Zuschüsse für angehende Bauherren oder indem deutlich mehr Möglichkeiten geschaffen werden, Baukosten für das selbstbewohnte Eigenheim steuerlich geltend zu machen.“

Komplexe Genehmigungsverfahren und hohe Kosten bremsen Bauherren aus

Jeder, der schon einmal ein Einfamilienhaus gebaut hat, weiß: Der Stress beginnt lange vor dem ersten Spatenstich. Schon in der ersten Planungsphase sehen sich die Bauherren mit großen Hindernissen konfrontiert. Das bestätigen auch diejenigen Umfrageteilnehmer, die erst vor kurzem ihr eigenes Haus auf die grüne Wiese gestellt haben. Folgende Themen bewerten sie im Rückblick als besonders

herausfordernd:

- Lange und komplexe Genehmigungsverfahren
- Grundstückssuche/Mangel an geeignetem Bauland
- Beschaffung stichhaltiger Informationen zum Hausbau
- Hohe Baukosten (Rohbau, Innenausbau etc.)

Die genannten Problemfelder werden von jeweils 37 Prozent der Befragten als größtes Hindernis bei der Hausbauplanung eingestuft. Aber auch hohe Zinsen für die Finanzierung bereiten jedem Dritten (32 Prozent) ernstzunehmende Schwierigkeiten. Jeder Vierte (26 Prozent) zählt im Rückblick zudem eine fehlende oder unsichere staatliche Förderung zu den größten Hürden auf dem Weg in die eigenen vier Wände.

Bauphase beschert neue Probleme durch unerwartete Kosten und Bauverzögerungen

Haben die Häuslebauer die undankbare Zeit der ersten Planungen überwunden, stehen auch schon die Herausforderungen der Bauplanungs- und Bauphase an. Hier sind es zuallererst die unerwarteten Kosten und die Verzögerungen beim Bau, die viele belastet – jeder Zweite (jeweils 52 Prozent) verortet hier die größten Herausforderungen. Während jeder Dritte (33 Prozent) das Thema Baumängel problematisiert, führen 29 Prozent ihre Beschwerlichkeiten auf eine schwierige Kommunikation mit der Baufirma zurück. Ein Viertel (24 Prozent) der Umfrageteilnehmer aus der Gruppe der frischgebackenen Hausherren erinnert sich zudem an Probleme, die sich aus einem Handwerkermangel ergeben hatten. Ebenso viele (24 Prozent) hatten Ärger mit der Grundrissplanung.

Käufer von Bestandsimmobilien belasten hohe Kaufpreise und Umbaukosten

Auch der Kauf einer Bestandsimmobilie erfordert oftmals Blut, Schweiß und Tränen, wie diejenigen zu berichten wissen, die sich zwischen 2022 und 2025 zu einem entsprechenden Erwerb entschieden haben. Wie die Musterhaus.net-Studie zeigt, sind es vor allem Fragen der Preisgestaltung und der Finanzierung, welche die Immobilienkäufer vor Herausforderungen stellen. So beklagen 36 Prozent die horrenden Preise der Bestandsimmobilien. Ebenso viele führen hohe Umbau- bzw. Renovierungskosten als belastend an. Für ein Drittel (32 Prozent) ergaben sich Probleme aus der Kreditvergabe oder aufgrund fehlenden Eigenkapitals. Auch die hohen Zinsen gehören für jeden Vierten (24 Prozent) zu den Beschwernissen auf dem Weg in die eigenen vier Wände.

Bauen ist teurer als kaufen – das kann die Zinslast für Hausherren erhöhen

Im Vergleich sind es aber wesentlich mehr Hausbauer, denen Zinszahlungen schlaflose Nächte bereiten. 32 Prozent Bauherren leiden darunter, aber nur 24 Prozent der Hauskäufer. Ein deutlicher Unterschied also – doch worin könnte die Ursache liegen? Unter anderem sicherlich in den höheren Kosten, die beim Hausbau anfallen. So investieren 9 Prozent der Befragten für die Errichtung ihres neuen Domizils über 800.000 Euro, aber nur 4 Prozent Eigenheimkäufer erwerben eine Immobilie in

dieser Preistränge. Hinzu kommt: Die Kosten für den Erwerb des Grundstücks sind im ausgeführten Finanzierungsplan der Bauherren noch gar nicht inkludiert. Die Umfrage zeigt damit einmal mehr: Bauen ist in der Regel teurer als Kaufen. Das bedingt, dass Deutschlands Bauherren oftmals höhere Kredite aufnehmen – Zinsen und Tilgung werden so schneller zur Belastung.

Aus der Traum: Hohe Kosten und Zinslast erschweren Nestbau und -kauf

Eine dritte Gruppe wurde von den Musterhaus.net-Experten befragt: Diejenigen, die zwar vorhaben, ein Haus zu bauen oder zu kaufen – die aber vorerst daran gescheitert sind. Was sind die wesentlichen Gründe dafür? Das größte Problem für insgesamt 57 Prozent der Befragten ist schlicht die Tatsache, dass sie noch kein geeignetes Grundstück bzw. keine geeignete Immobilie gefunden haben. Hierbei dürften nicht zuletzt auch die Finanzen eine Rolle gespielt haben. So sind 54 Prozent durch die hohen Kosten für den Hausbau/-kauf (zumindest vorerst) an der Verwirklichung ihres Traums gescheitert. 30 Prozent führen die hohen Zinsen für die Finanzierung als Hinderungsgrund an. Fast ebenso viele (29 Prozent) haben die hohen Bau- und Kaufnebenkosten abgeschreckt. Jeder Fünfte (21 Prozent) ist an der Kreditvergabe gescheitert oder hatte schlicht nicht genug Eigenkapital.

Limitiertes Eigenkapital begrenzt Chancen auf Umzug in eigene vier Wände

Dass das Eigenkapital in dieser Gruppe oftmals zu knapp kalkuliert gewesen sein könnte, darauf deuten auch die Angaben zum eingeplanten Budget hin. Mit 43 Prozent gibt die Mehrheit der verhinderten Hausherren an, nicht mehr als 300.000 Euro für ihre Immobilie einzuplanen. Bei denjenigen, die ihr Projekt vom Eigenheim schon verwirklicht haben, sind es hingegen nur 23 Prozent, die mit einem Budget bis 300.000 Euro ausgekommen sind. Es ist zu vermuten, dass es gar nicht so leicht ist, das Traumhaus im Rahmen einer solchen finanziellen Limitierung zu realisieren. Unmöglich ist es aber nicht – das zeigen diejenigen, denen es bereits gelungen ist.

Politische Maßnahmen: Bau-Turbo landet abgeschlagen auf dem letzten Platz

Welche politischen Maßnahmen sind geeignet, um Menschen in Deutschland effektiv dabei zu helfen, ihren Traum vom eigenen Haus zu realisieren? Das wollte Musterhaus.net gezielt von denen wissen, die aktuell nach einem Haus suchen, aber bisher an Kauf oder Bau gescheitert sind. Ist es also vielleicht der „Bau-Turbo“, den die Koalitionsfraktion im Oktober dieses Jahres beschlossen hat? Bekanntlich soll dieser zu Entbürokratisierung und schnelleren Genehmigungsverfahren führen. Tatsächlich bewerten 53 Prozent der Befragten die Maßnahmen aus dem Gesetzespaket als wichtig oder sehr wichtig. Damit stufen die Haussuchenden den Bau-Turbo zwar als hilfreich ein, im Vergleich mit allen anderen Instrumenten, die Musterhaus.net zur Abstimmung gestellt hat, landet die neue Regulierung aber abgeschlagen auf dem letzten Platz.

Betroffene wollen Baukosten direkt von der Steuer abziehen

An die Spitze der Wunschliste wählen die Befragten steuerliche Anreize. Baukosten sollen demnach

direkt von der Steuer abgeschrieben werden können. 86 Prozent sind davon überzeugt, dass solche Maßnahmen den Hausbau in Deutschland stark/sehr stark ankurbeln würden. Natürlich gibt es schon heute Möglichkeiten, etwa Handwerkerleistungen in einem limitierten Rahmen steuerlich geltend zu machen. Aber für diejenigen, die ihr Haus nicht vermieten wollen, sondern davon träumen, selbst darin zu leben, sind die steuerlichen Anreize eher begrenzt.

Zweitbeste Option: Das Baukindergeld 2.0 – auch eher unrealistisch

Doch die Haussuchenden sehen auch andere Instrumente als geeignet, um wieder mehr Deutsche ins Eigenheim zu bringen. Damit das gelingt, wäre es für 69 Prozent wichtig/sehr wichtig, wenn der Staat wieder direkte, nicht rückzahlbare Zuschüsse gewähren würde, so wie er es bis 2022 beim Baukindergeld gemacht hat. Die glücklichen Familien, welche ihre Anträge im Förderzeitraum gestellt haben, erhalten über zehn Jahre hinweg einen Zuschuss von 1.200 Euro pro Kind – zurückzahlen müssen sie das Staatsgeld nicht. Immerhin gibt es mit dem Programm KfW 300 „Wohneigentum für Familien“ eine Nachfolgeregelung – auch diese schätzt die Mehrheit der Befragten: 60 Prozent stufen die zinsvergünstigten Darlehen als wichtig/sehr wichtig ein, um hierzulande wieder mehr Bauvorhaben zu verwirklichen.

Mit dem Baukindergeld ist das Programm KfW 300 allerdings nicht wirklich zu vergleichen, da es sich hierbei eben nicht um einen Zuschuss handelt, sondern um einen Kredit. Wer ihn nutzen will, muss zudem auf klimafreundliches Bauen setzen – das schadet nicht, ist aber bekanntlich nicht jedermanns Sache. Gleiches dürfte für den bürokratischen Aufwand gelten, der mit einem Förderantrag verbunden ist – jeder Zweite mit entsprechender Erfahrung bewertet diesen als komplex/sehr komplex. Aber es hilft ja nichts: Wer sein Traumhaus verwirklichen will, muss sich den damit verbundenen Herausforderungen stellen.

Hinweis: Die kompletten Studiendaten stellen wir Ihnen gerne als PDF zur Verfügung. Bei Interesse schicken Sie bitte eine kurze Nachricht an: presse@musterhaus.net.

ENDE

Über Musterhaus.net: Musterhaus.net aus Lüneburg ist mit Millionen von Besuchern im Jahr das größte Hausbauportal Deutschlands und seit Januar 2022 ein Tochterunternehmen der FUNKE Mediengruppe. Bauinteressierte finden hier über 1.000 Häuser von über hundert Hausanbietern sowie viele weitere Produkte rund um Haus und Wohnen wie Küchen oder PV-Anlagen. Musterhaus.net wurde in einer umfangreichen Verbraucherstudie vom Nachrichtensender ntv und DISQ seit 2019 sieben Mal in Folge zum „besten Hausbauportal“ Deutschlands gewählt.

Weitere Infos: www.musterhaus.net/presse