

10 Gründe, warum du dein Haus jetzt verkaufen solltest, bevor es weniger wert ist.

Steuern, Gesetze, Zinsen, Demografie: Dieses Dokument fasst nüchtern zusammen, was sich für Eigentümer verändert hat und warum Warten teurer werden kann als Handeln. Mit Fakten, Paragrafen und Quellen statt Bauchgefühl.



Vier Zahlen, um die es in diesem Ratgeber geht

Dieser Ratgeber ist für dich, wenn du ein Haus oder eine Wohnung besitzt und dich fragst, ob Halten noch die richtige Entscheidung ist. Bevor es ins Detail geht, die Lage in vier Zahlen.

6.918 €

Neue Schulden macht Deutschland in jeder Sekunde

(Schuldenuhr des Bundes der Steuerzahler, 2026). Ein Staat, der so viel Geld braucht, sucht neue Einnahmequellen. Warum Immobilien dabei im Fokus stehen, zeigen die Gründe 1 bis 4.

95 %

der CO2-Kosten deiner Mieter zahlst du als Vermieter aus eigener Tasche, wenn das Gebäude eine schlechte

Energiebilanz hat. Nur eine von vielen Pflichten, die in den letzten Jahren dazugekommen sind (Gründe 5 und 6).

300.000 €

statt 600.000 Euro Kredit finanziert dieselbe Monatsrate

heute, weil die Bauzinsen von rund 1 auf rund 4 Prozent gestiegen sind. Dein Käufer von morgen kann sich schlicht weniger leisten (Grund 7).

Jede 3.

Eigentumsimmobilie in Deutschland gehört der Babyboomer-

Generation und kommt in den nächsten Jahrzehnten auf den Markt, während die Käufergeneration schrumpft. Wer früher verkauft, hat weniger Konkurrenz (Grund 9).

Die zehn Gründe im Überblick

Zehn Gründe, ein Muster: Der Rahmen für Immobilienbesitz wird enger, während die Käuferseite schwächer wird.

1	Der Staat braucht Geld wie lange nicht	Seite 4
2	Die Vermögensteuer ist zurück in der Debatte	Seite 4
3	Deine Immobilie ist bereits neu bewertet	Seite 5
4	Die steuerfreie Zehnjahresfrist steht zur Disposition	Seite 5
5	Das Mietrecht wurde gerade wieder verschärft	Seite 6
6	CO2-Kosten und Heizungsgesetz treffen den Eigentümer	Seite 6
7	Dein Käufer kann sich nur noch die Hälfte leisten	Seite 7
8	Real sinken die Preise bereits	Seite 7
9	Die Verkäuferwelle der Babyboomer rollt an	Seite 8
10	Vererben wird absehbar teurer	Seite 8

DAS WICHTIGSTE IN 30 SEKUNDEN

Der Staat sucht Geld, und Immobilien sind erfasst, bewertet und unbeweglich. Die Pflichten für Eigentümer wachsen Jahr für Jahr, die Käuferseite hat durch den Zinsanstieg **die halbe Kaufkraft verloren**, und real sinken die Preise bereits. Niemand kann dir sagen, wo der Markt in fünf Jahren steht. Aber wer verkauft, **verkauft besser aus einer Position der Stärke** als später unter Druck, gemeinsam mit Millionen anderen.



Wenn der Staat Geld braucht, rückt Vermögen in den Blick

1 Der Staat braucht Geld wie lange nicht

Deutschlands Staatsschulden lagen im Mai 2026 bei rund 2,75 Billionen Euro, und die Schuldenuhr läuft 2026 mit 6.918 Euro pro Sekunde, nach rund 5.085 Euro im Vorjahr. Gleichzeitig stecken laut Bundesbank über 60 Prozent des Nettovermögens der privaten Haushalte in Immobilien. Wo der Staat künftig zusätzliche Einnahmen sucht, ist eine politische Frage. Dass Immobilien dabei diskutiert werden, ist keine Vermutung mehr, sondern nachlesbar in den Anträgen der letzten Monate (Gründe 2 und 4).

2 Die Vermögensteuer ist zurück in der Debatte

Am 6. März 2026 hat der Bundestag erstmals seit Jahren wieder über die Wiedererhebung der Vermögensteuer beraten: gefordert wurde 1 Prozent pro Jahr ab 1 Million Euro Nettovermögen, gestaffelt bis 12 Prozent ab 1 Milliarde. Beschlossen ist nichts, die Anträge liegen im Finanzausschuss und haben derzeit keine Mehrheit. Aber ein Haus in guter Lage plus Ersparnis ist schneller über 1 Million wert, als viele denken. Und eine Steuer, die seit 1997 ruht, ist juristisch nie abgeschafft worden: Sie müsste nur reaktiviert werden.

Warum das für den Verkaufszeitpunkt zählt

Keiner dieser Vorschläge ist Gesetz, und vielleicht wird keiner je eines. Aber Vermögen in Immobilienform kann sich solchen Debatten nicht entziehen: Es ist sichtbar, registriert und unbeweglich. Wer verkauft hat, verhandelt mit niemandem mehr darüber.



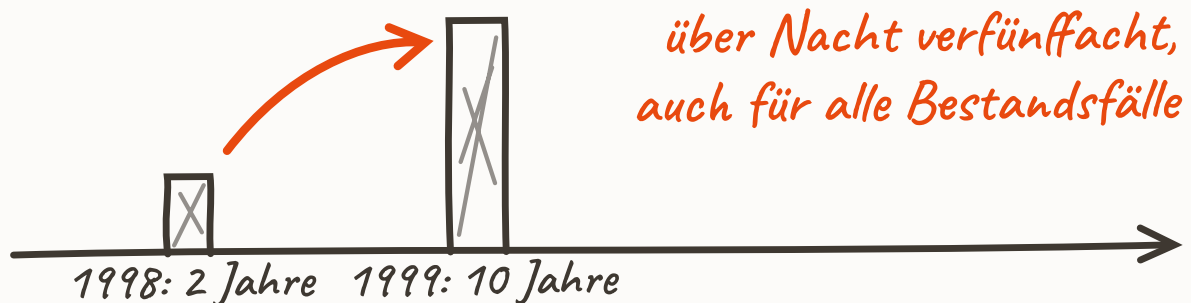
Erfasst, bewertet, und die Schonfrist wackelt

3 Deine Immobilie ist bereits neu bewertet

Für die Grundsteuerreform wurden bundesweit rund 36 Millionen Grundstücke neu erfasst und bewertet; seit 2025 wird nach neuem Recht erhoben. Damit liegt dem Staat erstmals seit Jahrzehnten eine aktuelle, flächendeckende Bewertung fast aller Immobilien vor. Ob diese Datenbasis eines Tages für mehr genutzt wird als für die Grundsteuer, ist offen. Sie existiert jedenfalls, und das unterscheidet die heutige Debatte von allen früheren.

4 Die steuerfreie Zehnjahresfrist steht zur Disposition

Seit Juni 2026 liegt im Bundestag ein Gesetzentwurf, der den steuerfreien Verkauf vermieteter Immobilien nach zehn Jahren Haltedauer ersatzlos streichen soll, mit einem erwarteten Aufkommen von rund 6 Milliarden Euro pro Jahr. Der Finanzausschuss empfiehlt aktuell die Ablehnung, dieser Anlauf dürfte also scheitern. Entscheidend ist etwas anderes: Die Frist ist damit offiziell auf der politischen Agenda. Und die Geschichte zeigt, wie schnell so etwas geht.



Das Lehrstück von 1999

Zum 1. Januar 1999 wurde die Spekulationsfrist von zwei auf zehn Jahre verlängert, ohne Schonfrist für Eigentümer, die im Vertrauen auf die alte Regel gekauft hatten. Wer damals im Jahr acht war, saß plötzlich wieder Jahre in der Steuerpflicht. Wer heute plant, „in ein paar Jahren steuerfrei zu verkaufen“, plant mit einer Regel, die schon einmal über Nacht geändert wurde.

Jedes Jahr ein neues Gesetz, und jedes Mal zahlst du



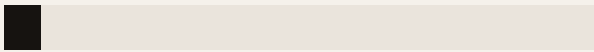
5 Das Mietrecht wurde gerade wieder verschärft

Seit dem 1. Juli 2026 gilt das Paket „Wohnmietrecht II“: Bei Indexmieten in angespannten Märkten wird die Preissteigerung oberhalb von 3 Prozent nur noch zur Hälfte angerechnet, auch in bestehenden Verträgen. Die Mietpreisbremse wurde bis Ende 2029 verlängert. Es ist die dritte Verschärfung binnen weniger Jahre, und die Richtung der Gesetzgebung ist seit Langem dieselbe: mehr Schutz für Mieter, mehr Pflichten und weniger Spielraum für private Vermieter.

6 CO₂-Kosten und Heizungsgesetz treffen den Eigentümer

Seit 2023 trägst du als Vermieter einen Teil der CO₂-Kosten deiner Mieter, gestaffelt nach Gebäudezustand: Bei schlechter Energiebilanz sind es bis zu 95 Prozent. Seit 2024 verlangt das Gebäudeenergiegesetz bei neuen Heizungen 65 Prozent erneuerbare Energien; in Großstädten greift die Pflicht beim Tausch ab Mitte 2026, in kleineren Gemeinden ab 2028. Für ältere, unsanierte Häuser bedeutet das: laufende Zusatzkosten heute und absehbar eine teure Investition, die den Verkaufswert schon jetzt drückt.

CO₂-Kostenanteil des Vermieters nach Gebäudezustand (Stufenmodell seit 2023)

Effizientes Gebäude (unter 12 kg CO ₂ /m ²)		0–10 %
Mittlerer Zustand		≈ 50 %
Schlechte Energiebilanz (über 52 kg CO ₂ /m ²)		bis 95 %

Aufteilung nach CO₂-Kostenaufteilungsgesetz, 10-Stufenmodell, gültig seit 01.01.2023

Schwächere Käufer, real sinkende Preise



7 Dein Käufer kann sich nur noch die Hälfte leisten

2021 lagen Bauzinsen zeitweise um 1 Prozent, heute je nach Fall bei 3,6 bis 4,1 Prozent, bei einer Finanzierung ohne Eigenkapital deutlich darüber. Für den Verkäufer zählt, was das auf der anderen Seite des Tisches bedeutet:

Wie viel Kredit dieselbe Monatsrate von 1.500 Euro finanziert

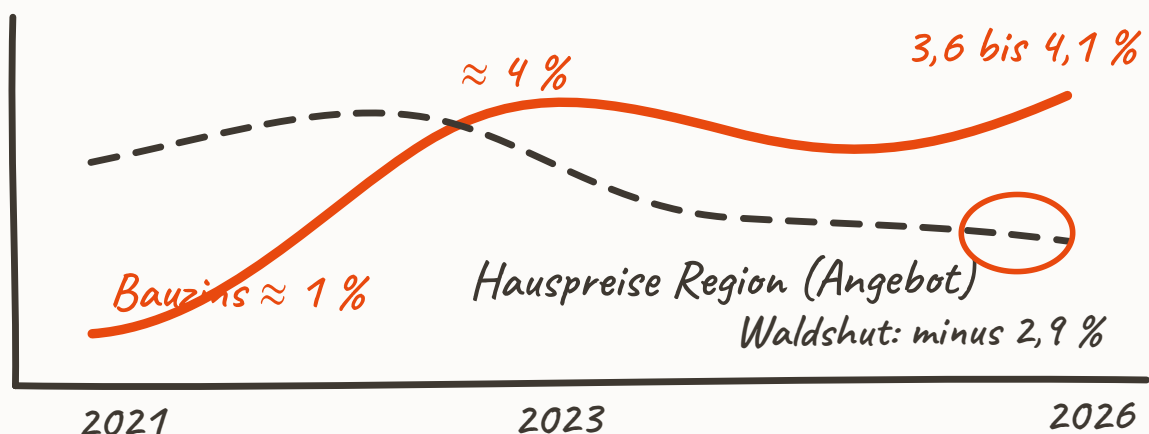
2021, bei rund 1 % Zins		≈ 600.000 €
Heute, bei rund 4 % Zins		≈ 300.000 €

Modellrechnung: Annuität mit 2 % Anfangstilgung, gerundet · Zinssätze: vergleich.de / Interhyp, Stand 09/2026

Die Kaufkraft der typischen Käuferfamilie hat sich seit 2021 ungefähr halbiert. Das erklärt zähe Verhandlungen und lange Vermarktungszeiten, und es macht eine realistische Preisstrategie wichtiger als je zuvor.

8 Real sinken die Preise bereits

Auf dem Papier wirken die Preise stabil. Inflationsbereinigt sieht es anders aus: Laut GREIX, dem Transaktionspreis-Index des Kiel Instituts, lagen Eigentumswohnungen im zweiten Quartal 2026 real 2,1 Prozent unter dem Vorjahr, Einfamilienhäuser 0,7 Prozent und Mehrfamilienhäuser 5,9 Prozent. Wer „auf bessere Zeiten“ wartet, verliert also bereits heute leise an Kaufkraft, Jahr für Jahr. Ob und wann die reale Trendwende kommt, kann niemand seriös vorhersagen.



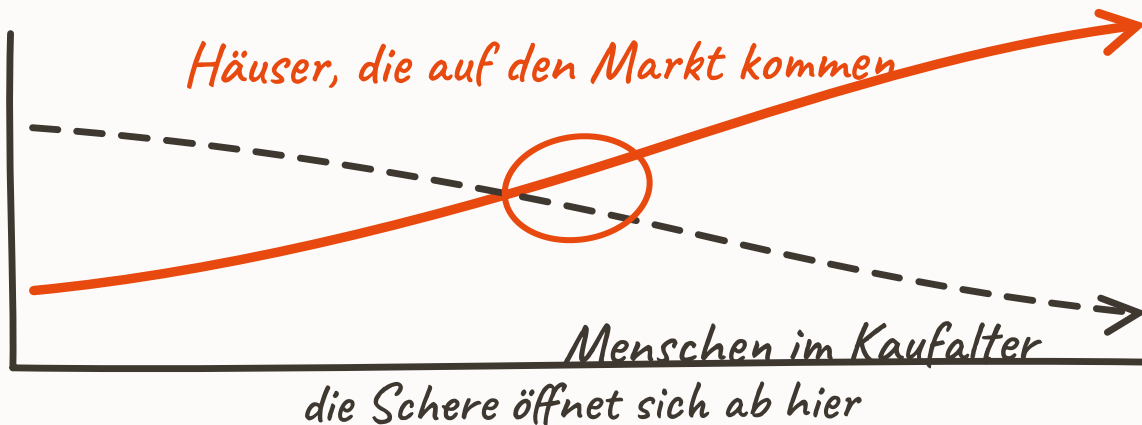
Schematische Darstellung. Bauzinsen 10 Jahre gerundet (Interhyp / vergleich.de), Hauspreise als Angebotspreise Kreis Waldshut (immoportal.com): Häuser 2.984 auf 2.898 Euro je m², Lörrach 3.809 auf 3.725 Euro je m². Die Zinsen sind zuletzt wieder gestiegen, die Preise nicht.



Die Welle rollt an, und Vererben wird teurer

9 Die Verkäuferwelle der Babyboomer rollt an

Rund 32 Prozent aller Eigentumsimmobilien in Deutschland, nach Schätzungen etwa 4,8 Millionen Häuser und Wohnungen, gehören der Babyboomer-Generation und kommen in den nächsten Jahrzehnten durch Alter, Pflege und Erbfälle auf den Markt. Die Käufergeneration dahinter schrumpft: Die Geburtenziffer lag 2025 bei 1,32 Kindern je Frau, dem tiefsten Stand seit rund 20 Jahren. Das ist kein Crash-Szenario für morgen, sondern ein langsamer, jahrzehntelanger Angebotsdruck, am stärksten dort, wo ohnehin wenige hinziehen.



10 Vererben wird absehbar teurer

Der Erbschaftsteuer-Freibetrag für Kinder liegt seit 2009 unverändert bei 400.000 Euro, während die Immobilienwerte seither stark gestiegen sind: Jedes Jahr rutschen mehr ganz normale Familienhäuser in die Steuerpflicht. Seit Januar 2026 liegt zudem ein SPD-Reformkonzept auf dem Tisch, und am 13. Oktober 2026 verhandelt das Bundesverfassungsgericht über zentrale Regeln der Erbschaftsteuer; ein Urteil kann eine Gesamtreform anstoßen. Geld lässt sich dagegen deutlich einfacher vererben als ein Haus: Es ist teilbar, du kannst es in Etappen verschenken und dabei die Freibeträge alle zehn Jahre neu nutzen, und deine Kinder können frei entscheiden, was sie damit machen, statt sich als Erbengemeinschaft über eine Immobilie einigen zu müssen.



Wie viele Gründe treffen auf dich zu?

Je mehr Kästchen du ankreuzt, desto eher lohnt es sich, den Verkauf jetzt ernsthaft durchzurechnen.

- ☐ Meine Immobilie ist der **größte Teil meines Vermögens**.
- ☐ Mein Haus ist **älter als 30 Jahre** und energetisch nicht auf dem neuesten Stand.
- ☐ Ich vermiete (oder überlege es) und habe **keine Lust auf immer neue Pflichten**.
- ☐ Meine Immobilie ist vermietet und mein Plan ist, sie **nach Ablauf der zehn Jahre steuerfrei** zu verkaufen.
- ☐ Meine Kinder würden das Haus **eher zu Geld machen** als selbst darin wohnen.
- ☐ Mein Plan bis jetzt war: **abwarten, bis die Preise wieder steigen**.

DER NÄCHSTE SCHRITT

Ein persönliches Gespräch bringt Klarheit.

Jede Situation ist anders: Kaufjahr, Zustand, Lage, Familienplanung. In einem persönlichen Gespräch gehen wir deine Punkte gemeinsam durch. Du erhältst eine ehrliche Einschätzung, ob Verkaufen oder Halten in deinem Fall die bessere Lösung ist, und auf Wunsch eine kostenlose Ersteinschätzung, was deine Immobilie heute wert ist. Das Gespräch verpflichtet dich zu nichts.

Immo Konzept · Immobilienberatung, Region Hochrhein · Telefon: [TELEFONNUMMER] · E-Mail: [E-MAIL]

Wichtiger Hinweis: Dieser Ratgeber ist eine allgemeine Information und ersetzt keine Steuer- oder Rechtsberatung. Angaben nach bestem Wissen, Rechtsstand September 2026. Politische Vorschläge (Vermögensteuer, Zehnjahresfrist, Erbschaftsteuer-Reform) sind als solche benannt und nicht beschlossen; ob und wie sie kommen, ist offen. Beispielrechnungen sind vereinfachte Modellrechnungen. Bitte lass deinen Einzelfall vor einer Entscheidung von einem Steuerberater prüfen.

Quellen (Auswahl): Bundestag, Debatte zur Vermögensteuer, 06.03.2026 · Gesetzentwurf BT-Drs. 21/6637 vom 23.06.2026 (§ 23 EStG) · Wohnmietrecht II, Kabinett 29.04.2026, in Kraft 01.07.2026 · CO2KostAufg (10-Stufenmodell seit 2023) · GEG 2024 · Destatis, Geburtenziffer 1,32 (Juli 2026) · Sparkasse/empirica, Babyboomer-

Bestand · GREIX, Kiel Institut, Q2/2026 · vergleich.de / Interhyp, Bauzinsen 09/2026 · Bund der Steuerzahler, Schuldenuhr 2026 · Grundsteuerreform (36 Mio. Grundstücke) · SPD „FairErben“, 13.01.2026 · BVerfG, Verhandlungstermin 13.10.2026.