

Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex

Datenstand: April 2025

Pekka Sagner / Michael Voigtländer

Auftraggeber:

Interhyp AG

Domagkstr. 34

80807 München

Köln, 17.07.2025

Gutachten



Herausgeber

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

Postfach 10 19 42

50459 Köln

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt. Unsere Aufgabe ist es, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern.

Das IW in den sozialen Medien

x.com

[@iw_koeln](#)

LinkedIn

[@Institut der deutschen Wirtschaft](#)

Instagram

[@IW_Koeln](#)

Autoren

Pekka Sagner

Senior Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik

sagner@iwkoeln.de

0221 – 4981-881

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Leiter des Clusters Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte

voigtlaender@iwkoeln.de

0221 – 4981-741

Alle Studien finden Sie unter

www.iwkoeln.de

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig das grammatische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

Stand:

Juli 2025



Interhyp ist Deutschlands führender Vermittler privater Baufinanzierungen. An über 140 Standorten vergleichen Expertinnen und Experten Angebote von mehr als 500 Finanzierungspartnern – für individuelle, transparente Finanzierungslösungen.

Interhyp in den sozialen Medien

LinkedIn

[@Interhyp Gruppe](#)

Instagram

[@interhypofficial](#)

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
1 Einleitung	5
2 Methodische Hinweise	6
3 Ergebnisse des Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex	10
3.1 Bundesweite Ergebnisse	10
3.2 Ergebnisse für die Bundesländer	11
3.3 Veränderung und Niveaus nach Regionstypen	13
3.4 Ergebnisse in den Landkreisen und kreisfreien Städten	16
4 Fazit und wohnungspolitische Ableitungen	21
Abbildungsverzeichnis.....	23

JEL-Klassifikation

R21 – Housing Demand

R31 – Housing Supply and Markets

D14 – Household Saving; Personal Finance

Zusammenfassung

Der Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex bildet die finanzielle Belastung beim Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte ab. Grundlage ist das Verhältnis der monatlichen Annuität zum verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen eines typisierten Modellhaushalts. Ein Indexwert von 100 markiert dabei jene Schwelle, bei der die Finanzierung rechnerisch als erschwinglich gilt.

Bundesweiter Trend

- Nach einem Tiefpunkt im Herbst 2022 (Index: 87) hat sich die **Erschwinglichkeit spürbar erholt**.
- Im April 2025 liegt der Index leicht über 100 Punkten – **Wohneigentum ist für den betrachteten Modellhaushalt rechnerisch wieder erschwinglich**.
- Die Verbesserung ist auf rückläufige Zinsen, Einkommenszuwächse und in Teilen stagnierende oder sinkende Immobilienpreise zurückzuführen.
- Zugleich zeigt sich: Der Markt bleibt **zinsgetrieben und sensitiv gegenüber politischen Impulsen**, wie zum Beispiel der Ankündigung eines kreditfinanzierten Sondervermögens.

Regionale Niveauunterschiede

- Besonders hohe Erschwinglichkeit zeigen strukturschwächere, oft ländlich geprägte Regionen, etwa Holzminden (174), Anhalt-Bitterfeld und der Salzlandkreis (je 170).
- In wirtschaftlich dynamischen Regionen mit hoher Wohnraumnachfrage, insbesondere im Süden Bayerns und im Umfeld Münchens, liegt der Index dagegen auf einem niedrigeren Niveau, etwa in Miesbach (52), Starnberg (54) oder München (59).
- Nicht wenige Großstädte bieten jedoch eine überdurchschnittliche Erschwinglichkeit; darunter zum Beispiel Wolfsburg (151), Magdeburg (136) und Bremen (126).
- In diesen Regionen erfordert der Erwerb von Wohneigentum auch bei überdurchschnittlichen Einkommen eine höhere finanzielle Anstrengung – ein Ausdruck des hohen Preisniveaus in stark nachgefragten Märkten.

Entwicklung auf Kreisebene

- Im **Zweijahresvergleich** (April 2023 bis April 2025) stieg die Erschwinglichkeit in **392 von 400** Regionen.
- Besonders starke Zuwächse zeigen sich in vormals angespannten Märkten wie München (+18 Prozent), Hamburg (+17 Prozent) oder dem Erzgebirgskreis (+17 Prozent).
- **Nur acht Kreise** verzeichneten Rückgänge – überwiegend strukturschwächere Regionen mit zuletzt starker Preisdynamik.
- Im **Einjahresvergleich** (April 2024 bis April 2025) fiel der Index in **175 von 400 Kreisen** leicht zurück.
 - Dies deutet darauf hin, dass sich **lokale Märkte stabilisieren oder wieder anziehen**, was potenzielle Käufer vor neue Entscheidungen stellt.
 - Ein strategisches Abwarten führt nicht zwangsläufig zu besseren Bedingungen.

1 Einleitung

Der Traum vom Eigenheim ist für viele Menschen in Deutschland ein zentrales Lebensziel – sei es als Altersvorsorge, als Ausdruck finanzieller Sicherheit oder als Rückzugsort für die Familie. Doch in Zeiten gestiegener Immobilienpreise, höherer Zinsen und regional stark unterschiedlicher Einkommensverhältnisse stellt sich immer drängender die Frage: Wie erschwinglich ist Wohneigentum heute noch?

Die Erschwinglichkeit von selbstgenutztem Wohneigentum ist ein entscheidender Indikator für die Stabilität und Dynamik auf dem Wohnungsmarkt. Sie beeinflusst nicht nur die individuelle Kaufentscheidung, sondern hat auch weitreichende Implikationen für die Wohnungsnachfrage, die soziale Durchlässigkeit sowie die wirtschaftliche Resilienz von Regionen. Besonders vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der Urbanisierung und der anhaltenden Diskussionen um Eigentumsförderung gewinnt das Thema zunehmend an Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund zielt die vorliegende Analyse darauf ab, die Erschwinglichkeit von Wohneigentum systematisch und regional differenziert zu erfassen. Im Mittelpunkt steht dabei ein belastbarer Erschwinglichkeitsindex, der typische Immobilienpreise, Finanzierungsbedingungen und verfügbare Haushaltseinkommen in Beziehung setzt. Die Ergebnisse ermöglichen eine Einordnung der aktuellen Belastungssituation potenzieller Käuferinnen und Käufer und liefern Hinweise auf regionale Disparitäten sowie zeitliche Trends.

Ziel ist es, regelmäßig vergleichbare und empirisch fundierte Informationen bereitzustellen, die sowohl der fachlichen Diskussion als auch politischen und institutionellen Entscheidungen im Bereich der Eigentumsförderung, Wohnraumentwicklung und finanziellen Beratung dienen können.

Im weiteren Verlauf gliedert sich der Report in drei zentrale Abschnitte: Zunächst werden die methodischen Grundlagen des Erschwinglichkeitsindex erläutert – darunter die Datengrundlage, das Rechenmodell sowie die Annahmen zur Haushaltsstruktur und Finanzierung. Daran anschließend folgt eine ausführliche Analyse der Ergebnisse, zunächst auf bundesweiter Ebene, dann differenziert nach Bundesländern, Raumtypen und einzelnen Landkreisen. Den Abschluss bildet eine Betrachtung der zeitlichen Dynamik, insbesondere im Vergleich zum Vorjahr und zu 2023, die Hinweise auf aktuelle Trends sowie potenzielle Wendepunkte liefert. Der Report schließt mit einem Fazit und wohnungspolitischen Empfehlungen.

2 Methodische Hinweise

Grundstruktur des Erschwinglichkeitsindex

Die Analyse der Erschwinglichkeit von selbstgenutztem Wohneigentum basiert zentral auf dem Verhältnis zwischen den monatlichen Finanzierungsausgaben (Annuität) und dem verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen. Dieses Annuität-Einkommensverhältnis dient als zentraler Indikator für die finanzielle Belastung, die mit dem Erwerb einer typischen Wohnimmobilie verbunden ist.

Zur Berechnung dieses Verhältnisses werden verschiedene Datenquellen herangezogen. Zudem fließen standardisierte Annahmen zu Finanzierungsparametern, Haushaltsstruktur und Eigenkapitaleinsatz ein, um eine möglichst realitätsnahe Abbildung eines typischen, potenziell wohneigentumsbildenden Haushalts zu gewährleisten.

Annuität

Zur Bestimmung der monatlichen Annuität werden Immobilienpreisdaten der Interhyp AG herangezogen. Die Datengrundlage basiert auf realisierten Transaktionspreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Ebene der 400 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte. Zur Berechnung typischer Kaufpreise kommt ein hedonisches Preismodell auf Basis von maschinellem Lernen zum Einsatz. Dieses Modell schätzt den Gesamtkaufpreis eines standardisierten Wohnobjekts und ermöglicht so eine konsistente und vergleichbare Bewertung über Regionen und Zeit hinweg.

Durch die ausschließliche Berücksichtigung von Ein- und Zweifamilienhäusern liegt der Fokus gezielt auf dem Marktsegment, das für selbstnutzende Haushalte besonders relevant ist. Die Nutzung von Medianwerten reduziert die Verzerrung durch extreme Ausreißer und trägt zu einer robusten Erfassung der regionalen Preisniveaus bei.

Zur Ermittlung der monatlichen Finanzierungsbelastung werden zudem durchschnittliche Zinssätze auf Basis tatsächlicher Finanzierungsabschlüsse bei Interhyp berücksichtigt. Diese spiegeln aktuelle Marktbedingungen besser wider als reine Angebotszinsen. Ergänzend fließen regionalspezifische, typische Fremdkapitalanteile in die Berechnungen ein. Dadurch wird ein möglichst realistisches Bild der tatsächlichen Finanzierungssituation in den jeweiligen Regionen gezeichnet. Als Gesamtfinanzierungshorizont wird ein Zeitraum von 30 Jahren angesetzt.

Haushaltseinkommen

Zur Ermittlung des verfügbaren Haushaltseinkommens wird auf die monatlichen Bruttoarbeitsentgelte sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigter zurückgegriffen. Diese stammen aus einer Sonderauswertung der Bundesagentur für Arbeit. Als Grundlage dient das Einkommen, das am oberen Rand der mittleren Einkommensgruppe liegt – konkret das 70. Perzentil der Einkommensverteilung. Das bedeutet: 70 Prozent der Vollzeitbeschäftigten verdienen weniger, 30 Prozent verdienen mehr. Damit wird ein für wohneigentumsbildende Haushalte typisches Einkommensniveau abgebildet.

Berücksichtigt werden ausschließlich Personen im Alter zwischen 30 und 40 Jahren, da diese Altersgruppe besonders häufig mit dem erstmaligen Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum in Verbindung steht.

Der betrachtete Haushalt besteht aus zwei erwerbstätigen Personen, von denen eine ein Einkommen in Höhe des 70. Perzentils erzielt, die zweite 50 Prozent dieses Betrags. Zusätzlich wird von zwei Kindern im Haushalt ausgegangen. Bei der Nettoberechnung werden Einkommensteuer, Sozialabgaben sowie Kinderfreibeträge berücksichtigt. Die Besteuerung erfolgt auf Basis der Kombination der Steuerklassen III und V, wie sie typischerweise bei Ehe- oder Lebensgemeinschaften mit unterschiedlicher Einkommenshöhe gewählt wird.

Das resultierende Haushaltsnettoeinkommen bildet die Grundlage für die Berechnung des Annuität-Einkommensverhältnisses und somit für die Ableitung des regionalen Erschwinglichkeitsindex.

Regionaler Zuschnitt und Aggregation

Die Relation von Annuität und Haushaltseinkommen wird auf Ebene der deutschen Landkreise und kreisfreien Städte berechnet. Diese regionale Ebene erlaubt eine differenzierte Analyse der Erschwinglichkeit vor dem Hintergrund lokal stark unterschiedlicher Preis- und Einkommensniveaus.

Bei der Darstellung aggregierter Ergebnisse – etwa für Deutschland insgesamt, für Bundesländer oder für bestimmte Regionstypen – erfolgt eine gewichtete Zusammenfassung der auf Kreisebene berechneten Indikatoren. Die Gewichtung richtet sich nach der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den jeweiligen Kreisen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass wirtschaftlich bedeutendere und stärker besiedelte Regionen mit höherem Wohnungsmarktvolumen angemessen in den Gesamtdurchschnitt einfließen.

Zu beachten ist dabei, dass sowohl das Annuität-Einkommensverhältnis als auch der Erschwinglichkeitsindex als gewichtete Mittelwerte der jeweiligen Kreisindikatoren berechnet werden. Es handelt sich somit nicht um direkt aus aggregierten Gesamtgrößen (zum Beispiel Gesamteinkommen und Gesamtannuität) abgeleitete Verhältniswerte. Aufgrund dieses methodischen Vorgehens kann es insbesondere bei stark heterogenen regionalen Strukturen zu leichten Abweichungen zwischen dem gewichteten Mittelwert der Einzelverhältnisse und dem Verhältnis der gewichteten Summen kommen. Diese Differenz ist statistisch erklärbar und methodisch bewusst gewählt, um die regionale Vergleichbarkeit zu wahren und verzerrende Aggregationseffekte zu vermeiden.

Zeitlicher Bezug

Die Berechnungen des Erschwinglichkeitsindex basieren auf einer konsistenten monatlichen Datenbasis, die seit 2007 für alle 400 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte vorliegt. Damit erlaubt der Index nicht nur regionale Vergleiche, sondern auch eine feingranulare zeitliche Analyse von Veränderungen in der Erschwinglichkeit.

Die hohe zeitliche Auflösung macht es möglich, auch kurzfristige Verschiebungen, etwa infolge von Zinsänderungen oder Preissprüngen, zeitnah abzubilden. Der Index eignet sich daher sowohl zur Beobachtung längerfristiger Trends als auch zur Identifikation aktueller Belastungsphasen. Durch die mögliche monatliche Aktualisierung liefert er ein frühzeitiges und robustes Monitoringinstrument für Akteure aus Politik, Beratung und Wohnungsmarktanalyse.

Interpretation des Erschwinglichkeitsindex

Zur Beurteilung der Erschwinglichkeit von selbstgenutztem Wohneigentum wird ein methodischer Ansatz verwendet, der sich an der Systematik des Housing Affordability Index der US National Association of Realtors

(NAR) orientiert und in abgewandelter Form beispielsweise auch in international vergleichenden Studien des Internationalen Währungsfonds Anwendung findet.

Kernidee ist die Bestimmung des qualifizierenden Haushaltseinkommens, also jenes Einkommensniveaus, das erforderlich ist, um unter gegebenen Annahmen eine typische Wohnimmobilie zu finanzieren, ohne dabei ein festgelegtes Annuität-Einkommensverhältnis zu überschreiten. Die Wahl eines festen Schwellenwerts (in diesem Fall 35 Prozent) ist dabei entscheidend, um zeitliche und regionale Vergleiche konsistent abbilden zu können. Sie erlaubt es, Veränderungen in der Belastungssituation klar auf Entwicklungen bei Preisen, Zinsen und Einkommen zurückzuführen – unabhängig von individuellen Finanzierungsspielräumen.

Für ein maximales Annuität-Einkommensverhältnis von 35 Prozent ergibt sich das qualifizierende Einkommen in Region r zu Zeitpunkt t als

$$E_{q35}^{r,t} = A_m^{r,t} \cdot \frac{1}{0,35}. \quad (1)$$

Dabei bezeichnet $A_m^{r,t}$ die durchschnittliche monatliche Annuität für eine standardisierte Wohnimmobilie in Region r zum Zeitpunkt t . Das tatsächliche verfügbare Nettoeinkommen des betrachteten Beispielhaushalts wird mit $\bar{E}^{r,t}$ bezeichnet. Der daraus abgeleitete Erschwinglichkeitsindex (EIX) ergibt sich als:

$$EIX^{r,t} = \frac{\bar{E}^{r,t}}{E_{q35}^{r,t}} \cdot 100. \quad (2)$$

Die Multiplikation mit 100 dient der besseren Lesbarkeit des Index. Ein Indexwert von 100 signalisiert, dass das verfügbare Einkommen genau ausreicht, um die Annuität bei einer Belastung von maximal 35 Prozent zu tragen. Werte über 100 deuten auf rechnerische Erschwinglichkeit hin; Werte unter 100 zeigen eine potenzielle Überlastung an.

Die Schwelle von 35 Prozent orientiert sich an marktüblichen Standards: In der Finanzierungsberatung wird ein Belastungsanteil zwischen 30 und 40 Prozent häufig als erschwinglich angesehen. Die Wahl eines festen, leicht oberhalb konservativer Schwellen (zum Beispiel 30 Prozent) liegenden Werts trägt aktuellen Finanzierungsrealitäten Rechnung und ist zugleich anschlussfähig an internationale Forschungspraxis.

Für den in dieser Studie betrachteten Modellhaushalt mit überdurchschnittlichem Einkommen stellt eine monatliche Belastung in dieser Größenordnung in der Regel keine strukturelle Überforderung dar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich der Haushalt in einer vergleichsweise frühen Lebensphase befindet (30 bis 40 Jahre) und derzeit nur eine Person voll, die zweite Person jedoch nur mit 50 Prozent des Referenzeinkommens zum Haushaltsbudget beiträgt. In vielen Fällen ist davon auszugehen, dass sich diese Einkommensverhältnisse im Zeitverlauf – etwa mit zunehmender Berufserfahrung oder dem Wegfall familiärer Sorgearbeit – verbessern. Die Belastung zu Beginn der Finanzierung bildet somit eine konservative Perspektive auf die langfristige Erschwinglichkeit ab.

Aussagekraft und Einschränkungen

Der Erschwinglichkeitsindex bietet eine standardisierte und empirisch fundierte Einschätzung der finanziellen Belastung, die mit dem Erwerb einer typischen selbstgenutzten Wohnimmobilie verbunden ist. Er ermöglicht räumlich und zeitlich vergleichbare Aussagen zur Zugänglichkeit von Wohneigentum, macht regionale Disparitäten sichtbar und zeigt, wie sich Preis-, Zins- und Einkommensentwicklungen auf potenzielle Käuferhaushalte auswirken.

Gleichzeitig gilt es, die Aussagekraft des Index im Kontext seiner Konzeption einzuordnen. Der Index bildet bewusst ein typisiertes Haushaltsszenario ab – auf Basis standardisierter Annahmen zu Einkommen, Familienstruktur, Eigenkapitaleinsatz und Finanzierungsparametern. Er erhebt nicht den Anspruch, individuelle Finanzierungsentscheidungen oder Bonitätsprüfungen vollständig zu modellieren.

Zudem werden Faktoren wie Nebenkosten des Erwerbs, regionale Förderprogramme, steuerliche Effekte oder individuelle Ausgabenprofile im Index nicht berücksichtigt. Die Ergebnisse sind daher nicht als unmittelbare Handlungsanweisung zu verstehen, sondern als strukturierter Maßstab zur Einordnung der Erschwinglichkeit auf aggregierter Ebene.

Gerade durch diese Vereinheitlichung liegt jedoch die Stärke des Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Er bietet ein konsistentes Instrument zur Beobachtung struktureller Trends, zur Identifikation von Belastungshotspots und zur Unterstützung wohnungspolitischer Entscheidungsprozesse.

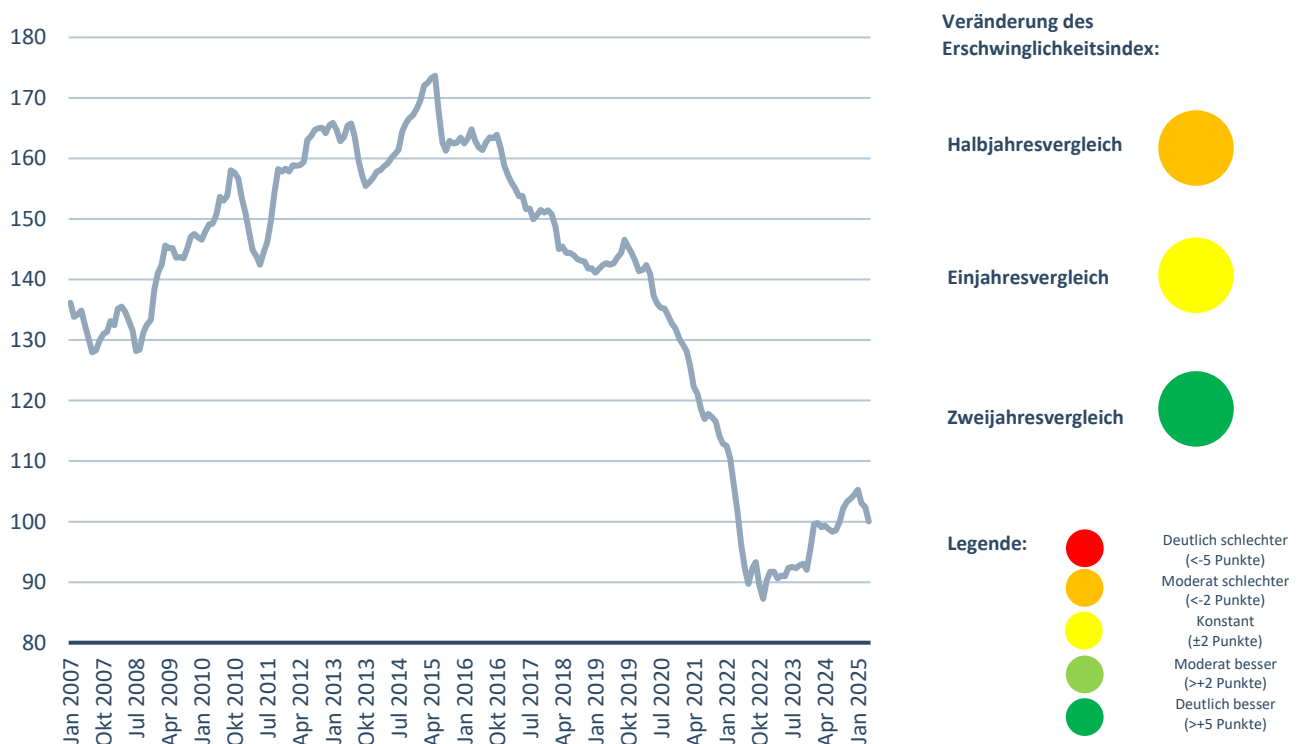
3 Ergebnisse des Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex

3.1 Bundesweite Ergebnisse

Der Erschwinglichkeitsindex für selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland lässt sich über den Zeitraum von 2007 bis zu Beginn des Jahres 2025 in sechs klar voneinander abgrenzbare Phasen gliedern. Diese spiegeln die wesentlichen wirtschaftlichen Entwicklungen der letzten Jahre – insbesondere die Zins- und Preisbewegungen – in ihrer Wirkung auf die Wohneigentumserreichbarkeit wider.

Abbildung 3-1: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Bundesweiter Durchschnitt

Datenreihe: Januar 2007 bis April 2025



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Interhyp AG

1. Stabile Erschwinglichkeit vor dem Boom (2007–2010)

Zwischen 2007 und 2010 lag der bundesweite Erschwinglichkeitsindex durchgehend deutlich über der Schwelle von 100 Punkten. Die Werte bewegten sich im Bereich von 130 bis 150 Punkten, in der Spitze sogar darüber. Auch die globale Finanzkrise 2008 führte zu keiner Eintrübung – im Gegenteil: Aufgrund sinkender Zinsen stieg der Index in den Jahren 2009 und 2010 noch an. Wohneigentum war in dieser Phase für viele Haushalte rechnerisch gut erreichbar.

2. Aufwärtstrend bei Preisen, aber anhaltend hohe Erschwinglichkeit (2011–2015)

Trotz spürbar steigender Immobilienpreise hielt die hohe Erschwinglichkeit zunächst an. Hintergrund war die geldpolitische Reaktion auf die Eurokrise: Die Niedrigzinsphase der Europäischen Zentralbank senkte die Finanzierungskosten erheblich. Der Index pendelte in diesen Jahren zwischen 150 und 175 Punkten und erreichte im Jahr 2015 seinen vorläufigen Höchststand. Wohneigentum war in der Breite erschwinglich, der Marktzugang blieb vielen Haushalten dennoch aufgrund der großen Anzahl an Interessenten verwehrt.

3. Erste Eintrübung trotz Niedrigzins (2016–2019)

Ab 2016 begann sich die Erschwinglichkeit schrittweise zu verschlechtern. Zwar blieben die Zinssätze niedrig, doch der starke Preisanstieg – insbesondere in städtischen Lagen – machte sich zunehmend bemerkbar. Der Index sank im Verlauf dieser Jahre von rund 165 auf etwa 145 Punkte. Insgesamt war Wohneigentum aber weiterhin gut erreichbar, wenngleich nicht mehr unter so günstigen Bedingungen wie zuvor.

4. Pandemiejahre mit kurzzeitiger Stabilisierung, dann deutlichem Preisauftrieb (2020–2021)

Zu Beginn der Coronapandemie blieb die Erschwinglichkeit zunächst relativ stabil. Die wirtschaftliche Unsicherheit ging mit gedämpften Preissteigerungen einher, während die Zinsen weiterhin niedrig blieben. Ab Mitte 2021 setzte dann jedoch ein deutlicher Rückgang ein: Der Index fiel unter die Marke von 120 Punkten: ein erstes klares Signal für die nachlassende Erreichbarkeit von Wohneigentum auf gesamtdeutscher Ebene. Prägend war für diese Phase auch eine starke aufwärtsgerichtete Preisdynamik im Umland der Ballungsräume.

5. Zinswende und Einbruch der Erschwinglichkeit (2022–2023)

Mit der geldpolitischen Wende ab Frühjahr 2022 kam es zu einem sprunghaften Einbruch der Erschwinglichkeit. Innerhalb weniger Monate sank der Index von 113 Punkten im Januar 2022 auf unter 90 Punkte im Herbst desselben Jahres. Der Tiefpunkt wurde im Oktober/November 2022 mit einem Wert von knapp 87 Punkten erreicht. Damit war der Erwerb typischer Wohnimmobilien für viele Haushalte rechnerisch nicht mehr erschwinglich. Auch im Jahr 2023 blieb der Index auf niedrigem Niveau; selbst bei leicht fallenden Immobilienpreisen konnten die hohen Zinsen nicht ausreichend kompensiert werden.

6. Erholung durch Zinsrückgang und Einkommenszuwachs (2024–2025)

Ab Anfang 2024 zeichnet sich eine schrittweise Erholung ab. Leicht sinkende Zinsen, in Teilen stagnierende oder moderat steigende Immobilienpreise und Einkommenszuwächse führten zu einer allmählichen Verbesserung der rechnerischen Erschwinglichkeit. Im Herbst 2024 überschritt der Index wieder die Marke von 100 Punkten. Zum aktuellen Rand (April 2025) liegt er bei etwas über 100 Punkten. Damit ist der Erwerb von Wohneigentum für den betrachteten Modellhaushalt im bundesdeutschen Durchschnitt rechnerisch wieder möglich, jedoch auf einem zinssensitiven Niveau. Zugleich zeigt sich, wie stark die Erschwinglichkeit auf Veränderungen des Zinsniveaus reagiert: Die Ankündigung eines kreditfinanzierten Sondervermögens durch die Bundesregierung im März 2025 ließ die Bauzinsen merklich ansteigen, was unmittelbar zu einem leichten Rückgang des Index führte. Zwar hat das Zinsniveau seitdem wieder etwas nachgegeben, die Entwicklung unterstreicht dennoch die weiterhin hohe Zinssensitivität des Wohneigentumsmarkts und die damit verbundene Unsicherheit in der kurzfristigen Perspektive.

3.2 Ergebnisse für die Bundesländer

Querschnitt – Erschwinglichkeit im Vergleich (April 2025)

Zum aktuellen Rand im April 2025 zeigt sich ein deutliches Gefälle in der Erschwinglichkeit zwischen den Bundesländern. Die höchsten Werte – und damit die günstigste rechnerische Ausgangslage – weisen das Saarland (151), Sachsen-Anhalt (139) und Thüringen (131) auf. Diese Länder liegen teils deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt von rund 100 Punkten und markieren den oberen Rand des Spektrums.

Am unteren Ende finden sich die wirtschaftsstarken, aber immobilienpreisintensiven Bundesländer Bayern (84), Berlin (87) und Hamburg (90). Trotz zwischenzeitlicher Erholung ist der Erwerb von Wohneigentum in diesen Ländern für typische Haushalte weiterhin mit erhöhter Belastung gemessen am Indexmaßstab verbunden. Auch in Baden-Württemberg (94) und Hessen (98) liegt der Indexwert unterhalb der festgelegten Schwelle von 100 Punkten.

Ein grundlegender Unterschied zwischen ost- und westdeutschen Bundesländern zeigt sich also im Niveau der Erschwinglichkeit. Während in Ostdeutschland viele Regionen weiterhin ein günstigeres Verhältnis von Immobilienpreisen und Einkommen aufweisen, ist die Situation in Westdeutschland oft durch ein höheres Preisniveau und entsprechend niedrigere Indexwerte geprägt. Dieser strukturelle Unterschied wird zusätzlich durch die ungleiche Wohnformverteilung verstärkt: Urbanere, dicht besiedelte, westdeutsche Lagen weisen typischerweise einen höheren Anteil an Mietwohnungen auf, während in den ländlich geprägten ostdeutschen Regionen das Ein- und Zweifamilienhaus weit verbreitet ist. Da sich die Analyse gezielt auf selbstgenutztes Wohneigentum konzentriert, schlagen sich diese strukturellen Unterschiede auch im regionalen Erschwinglichkeitsindex nieder.

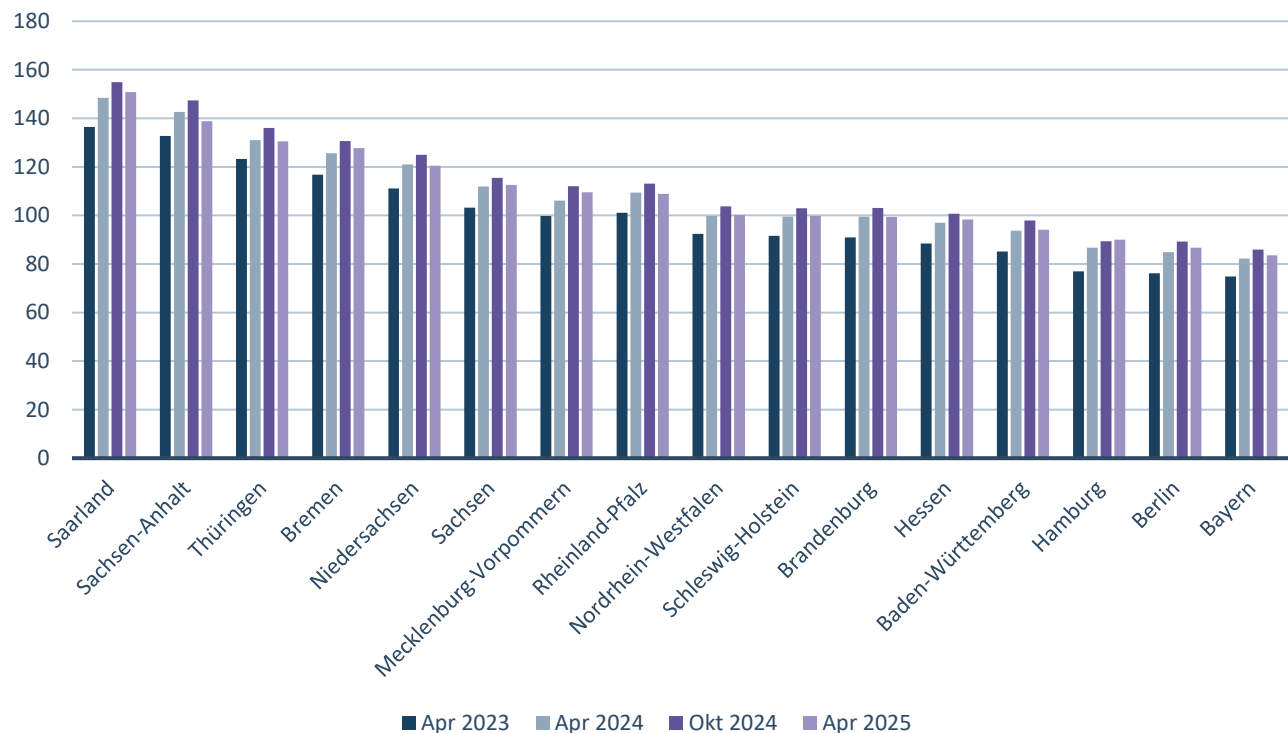
Entwicklung seit Frühjahr 2023 – Entlastung

Trotz der weiterhin bestehenden Differenzen hat sich die Erschwinglichkeit in allen Bundesländern seit April 2023 verbessert. Die prozentual stärksten Zugewinne verzeichnen dabei vor allem die Stadtstaaten Hamburg (+17 Prozent), Berlin (+14 Prozent) und das hochpreisige Bayern (+12 Prozent) – allesamt Regionen mit zuvor sehr niedriger Erschwinglichkeit. Auch in ostdeutschen Flächenländern wie Thüringen (+6 Prozent) oder Sachsen-Anhalt (+5 Prozent) sowie in Mecklenburg-Vorpommern (+10 Prozent) kam es zu klar messbaren Entlastungseffekten, allerdings auf bereits höherem Erschwinglichkeitsniveau.

Insgesamt bleibt festzuhalten: Trotz einer gewissen Erholung in den vergangenen zwei Jahren bleibt der Erwerb von Wohneigentum für viele Haushalte in hochpreisigen Regionen mit einer erhöhten finanziellen Belastung verbunden. Gleichzeitig zeigt sich, dass sich die Erschwinglichkeit zuletzt gerade in den teuersten Bundesländern wie Bayern, Berlin oder Hamburg besonders deutlich verbessert hat.

Abbildung 3-2: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Bundesländer

Indexwerte im Halbjahres-, Einjahres-, und Zweijahresvergleich sowie aktueller Stand (April 2025)



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Interhyp AG

3.3 Veränderung und Niveaus nach Regionstypen

Für die Analyse regionaler Unterschiede wird der Erschwinglichkeitsindex nach fünf Raumtypen ausgewiesen.

Top-7-Städte: Die sieben größten deutschen Städte (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Stuttgart). **Umland Top-7:** Alle Kreise, die direkt an eine der Top-7-Städte angrenzen. **Großstädte:** Alle Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern außerhalb der Top-7. **Umland Großstädte:** Kreise, die direkt an eine dieser Großstädte angrenzen. **Sonstige Kreise:** Alle übrigen Landkreise, die weder an eine Großstadt noch an eine Top-7-Stadt angrenzen. Diese Differenzierung erlaubt es, Unterschiede in der Wohnungsmarktstruktur, der Einkommensentwicklung und den Immobilienpreisen differenziert zu betrachten – insbesondere, weil sich städtische und ländliche Räume systematisch im Angebot, in der Nachfrage sowie in der Dynamik von Preisen und Zinsen unterscheiden. **Auf die einzelnen Raumtypen entfallen dabei folgende Anteile der betrachteten Musterhaushalte:** Top-7-Städte: **20 Prozent**, Umland Top-7: **11 Prozent**, Großstädte außerhalb der Top-7: **24 Prozent**, Umland Großstädte: **21 Prozent** und sonstige Kreise: **24 Prozent**.

Ausgangssituation vor dem Immobilienpreisboom

Im Ausgangsjahr 2007 lagen die Indexwerte in allen Regionstypen über dem Schwellenwert von 100 Punkten – ein Hinweis auf durchschnittlich erschwingliche Finanzierungen. Deutliche Unterschiede bestanden dennoch: Während in den sogenannten „sonstigen Kreisen“, also eher peripherer gelegenen Regionen, die nicht direkt an eine Großstadt angrenzen, Werte um 145 bis 150 registriert wurden, lagen die Top-7-Städte mit rund 120 Punkten bereits darunter.

In den folgenden Jahren verstärkten sich diese Unterschiede: Insbesondere in den städtischen Zentren sanken die Indexwerte infolge steigender Immobilienpreise und zunehmender Verdichtung spürbar und die Einkommensdynamik konnte die deutlichen Preisanstiege nur teilweise kompensieren. In eher ländlich geprägten Regionen verlief die Entwicklung moderater – auch begünstigt durch ein insgesamt niedrigeres Preisniveau und eine schwächere Preisdynamik.

Kurzfristige Dynamik und aktueller Stand

Seit Mitte des Jahres 2023 zeigt sich in allen Raumtypen eine leichte Erholung des Index. Dazu tragen unter anderem steigende Einkommen, rückläufige Zinsen und regional teils nachlassende Preisdynamiken bei. In den Top-7-Städten lag der Index im April 2025 bei 80 Punkten, im Umland der Top-7 bei 85. Großstädte außerhalb der Top-7 erreichen mittlerweile 100 Punkte, das Umland dieser Städte liegt bei 111 Punkten. In den sonstigen Kreisen beträgt der Index 115 Punkte, was auf ein weiterhin günstigeres Verhältnis von Preisen und Einkommen hindeutet. Die Entwicklung zeigt: Während sich in vielen Regionen die Erschwinglichkeit verbessert hat, bestehen strukturell bedingte Unterschiede fort. Allerdings haben sich die Rahmenbedingungen insbesondere in den Großstädten und deren Umland zuletzt spürbar verbessert. Prozentual, also unter Berücksichtigung der jeweiligen Niveaus, ist die Erschwinglichkeit in Top-7 im Zweijahresvergleich um 14 Prozent gestiegen, im Umland der Top-7 um 12 Prozent, in den Großstädten um 10 Prozent. In deren Umland und den sonstigen Kreisen um 8 Prozent.

Abbildung 3-3: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Regionstypen

Datenreihe: Januar 2007 bis April 2025



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Interhyp AG

3.4 Ergebnisse in den Landkreisen und kreisfreien Städten

Aktueller Stand (April 2025)

Der Erschwinglichkeitsindex auf Kreisebene verdeutlicht die starke Heterogenität der Bedingungen zum Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum. Während einige ländliche Regionen sehr hohe Indexwerte erreichen und damit ein vergleichsweise günstiges Verhältnis von Immobilienpreisen zu Haushaltseinkommen aufweisen, ist der Immobilienerwerb in vielen Großstädten mit einer deutlich höheren finanziellen Belastung verbunden.

Die Spannbreite der Erschwinglichkeit ist auf Kreisebene ausgesprochen groß – mit Indexwerten, die im April 2025 von 52 Punkten in Miesbach (Bayern) bis zu 174 Punkten im Landkreis Holzminden (Niedersachsen) reichen. Das entspricht einer Differenz von mehr als 120 Punkten und unterstreicht die erhebliche Heterogenität der lokalen Wohnungs- und Einkommensmärkte.

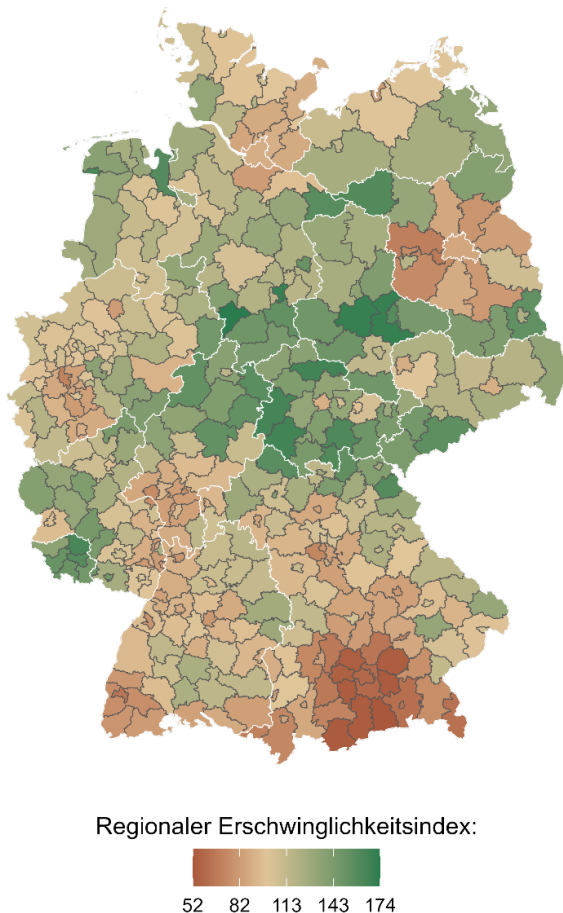
Besonders hohe Erschwinglichkeit (Index ≥ 140) zeigt sich vor allem in strukturschwächeren, meist ländlich geprägten Regionen Ost- und Norddeutschlands. Dazu zählen beispielsweise Teile Thüringens, wie der Kyffhäuserkreis und Schmalkalden-Meiningen mit jeweils 166 Punkten, oder Regionen in Sachsen-Anhalt, etwa der Salzlandkreis und Anhalt-Bitterfeld, die mit einem Indexwert von jeweils 170 an der Spitze liegen. Auch in Niedersachsen finden sich Regionen mit hoher rechnerischer Erschwinglichkeit – etwa der Landkreis Holzminden mit einem Wert von 174 oder die Stadt Emden mit 164 Punkten. Gemeinsam ist diesen Regionen ein im Vergleich niedriges Immobilienpreisniveau bei stabilen Haushaltseinkommen. In der Modellrechnung resultiert daraus eine hohe rechnerische Erschwinglichkeit, auch wenn diese nicht zwangsläufig auf eine hohe tatsächliche Kaufaktivität schließen lässt. Vielmehr spiegeln sich darin strukturelle Unterschiede der regionalen Immobilienmärkte wider, die sich aus demografischen, wirtschaftlichen oder infrastrukturellen Rahmenbedingungen ergeben.

Am unteren Ende der Skala – mit Indexwerten unterhalb von 70 Punkten – liegen vor allem Kreise im Großraum München sowie im südlichen Bayern. Hierzu zählen beispielsweise die Landkreise Miesbach (52), Garmisch-Partenkirchen (53), Ebersberg (53) und Starnberg (54), ebenso wie die Landeshauptstadt München mit einem Wert von 59. In diesen Regionen führen hohe Immobilienpreise dazu, dass der Erwerb von Wohneigentum mit einer vergleichsweise hohen finanziellen Belastung verbunden ist. In diesen Regionen führt das hohe Preisniveau dazu, dass selbst überdurchschnittliche Haushaltseinkommen die rechnerische Belastungsgrenze von 35 Prozent zum Teil nicht unterschreiten, was die Zugangsvoraussetzungen für Wohneigentum anspruchsvoller macht.

Zwischen den beiden Extremen liegt eine Vielzahl an Regionen mit Indexwerten um oder leicht über 100 Punkten, also im Bereich rechnerischer Erschwinglichkeit. Dies umfasst unter anderem viele Kreise in Rheinland-Pfalz, Hessen und Niedersachsen, aber auch urbane Räume jenseits der Top-7-Städte. Beispiele sind Osnabrück (103), Kiel (106) oder die Städteregion Aachen (103), in denen sich Immobilienpreise und Haushaltseinkommen derzeit in einem vergleichsweise ausgewogenen Verhältnis befinden.

Abbildung 3-4: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Landkreise und kreisfreie Städte, aktueller Stand

Erschwinglichkeit in den 400 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten, Stand: April 2025



Rang	Kreis	Indexwert
Oberste		
1	Holzminden	174
2	Anhalt-Bitterfeld	170
3	Salzlandkreis	170
4	Salzgitter	170
5	Schmalkalden-Meiningen	166
Top-7-Städte*		
300	Hamburg	90
325	Berlin	87
345	Frankfurt am Main	83
354	Köln	82
361	Stuttgart	80
380	Düsseldorf	70
392	München	59
Großstädte**		
28	Wolfsburg	151
29	Saarbrücken (Regionalverband)	151
59	Bremerhaven	139
72	Magdeburg	136
104	Bremen	126
Unterste		
396	Starnberg	54
397	Bad Tölz-Wolfratshausen	54
398	Ebersberg	53
399	Garmisch-Partenkirchen	53
400	Miesbach	52

* Wenn nicht in obersten oder untersten Kreisen vertreten.

** Die fünf Großstädte mit der höchsten Erschwinglichkeit; wenn eine Großstadt schon in der Liste der obersten oder untersten Kreise vertreten ist, wird mit der nächsten Großstadt ergänzt, sodass hier immer mindestens fünf zusätzliche Großstädte ausgewiesen werden.

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Interhyp AG

Veränderung der regionalen Erschwinglichkeit im Zweijahresvergleich

Im Vergleich der Jahre 2023 und 2025 zeigt sich eine spürbare Verbesserung der rechnerischen Erschwinglichkeit von Wohneigentum in vielen Regionen Deutschlands. Seit 2023 ist die Erschwinglichkeit von selbstgenutztem Wohneigentum in 392 von 400 Landkreisen und kreisfreien Städten gestiegen. Besonders deutlich fällt dieser Trend in vormals stark angespannten Märkten aus. So verzeichnen zahlreiche Kreise im Großraum München – darunter München selbst (+18 Prozent), Starnberg, Ebersberg, Fürstenfeldbruck oder Miesbach – Indexzuwächse von bis zu 15 Prozent. Auch in anderen hochpreisigen Metropolregionen wie Hamburg (+17 Prozent), Frankfurt am Main (+15 Prozent), Stuttgart (+15 Prozent) und Berlin (+14 Prozent) haben sich die Belastungsrelationen spürbar verbessert. In diesen Fällen hat das Zusammenspiel aus rückläufigen Kaufpreisen und steigenden Haushaltseinkommen dazu beigetragen, dass sich die monatliche Annuität dem angestrebten Belastungsmaßstab von 35 Prozent des verfügbaren Einkommens etwas angenähert hat.

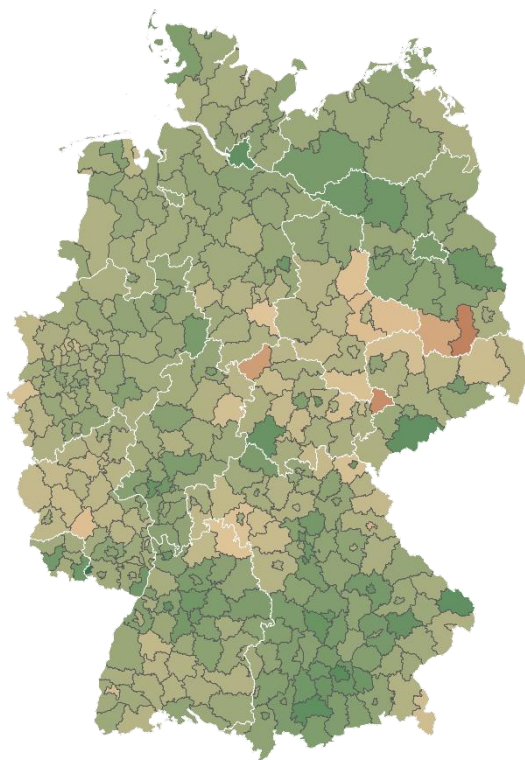
Bemerkenswert ist auch die Entwicklung in einigen ostdeutschen Regionen: So verzeichnen etwa der Erzgebirgskreis (+17 Prozent), Schmalkalden-Meiningen (+16 Prozent) oder Teile Sachsen-Anhalts und Brandenburgs zweistellige Zuwächse beim Index. Diese Veränderung ist insbesondere deshalb interessant, da die Ausgangslage hier meist durch bereits hohe Erschwinglichkeitsniveaus geprägt war. Der positive Trend zeigt somit eine weitere Entlastung im unteren Preis- und Einkommenssegment.

In der breiten Mitte des Indexfelds – also in vielen Regionen mit Werten um die 100-Punkte-Marke – lässt sich ein ebenfalls positiver, wenn auch moderater Aufwärtstrend beobachten. Zahlreiche Kreise in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein, Rheinland-Pfalz oder Hessen verzeichnen Zuwächse zwischen 8 Prozent und 12 Prozent.

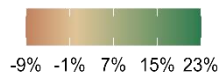
Nur in wenigen (8) Kreisen kam es zu einer leichten Verschlechterung der rechnerischen Erschwinglichkeit. Rückgänge zeigen sich insbesondere in Oberspreewald-Lausitz (–9 Prozent), dem Altenburger Land (–8 Prozent) oder Eichsfeld (–5 Prozent). Auffällig ist dabei, dass diese Regionen bei grundsätzlich hohen Erschwinglichkeitsniveaus zuletzt eine vergleichsweise dynamische Preissteigerung verzeichneten. Die negative Veränderung des Index ist daher vor allem auf überdurchschnittliche Kaufpreisanstiege bei zugleich stagnierenden oder weniger stark wachsenden Haushaltseinkommen zurückzuführen.

Abbildung 3-5: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Landkreise und kreisfreie Städte, Zweijahresvergleich

Erschwinglichkeit in den 400 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten, Veränderung des Erschwinglichkeitsindex zwischen April 2023 und April 2025 in Prozent



Veränderung des Erschwinglichkeitsindex:



Rang	Kreis	Veränderung des Indexwerts
Oberste		
1	Zweibrücken	23%
2	München	18%
3	Weilheim-Schongau	17%
4	Freyung-Grafenau	17%
5	Schwabach	17%
Top-7-Städte*		
6	Hamburg	17%
28	Frankfurt am Main	15%
31	Stuttgart	15%
43	Berlin	14%
89	Düsseldorf	12%
269	Köln	7%
Großstädte**		
8	Pforzheim	16%
11	Regensburg	16%
14	Ingolstadt	15%
17	Erlangen	15%
19	Heidelberg	15%
Unterste		
396	Weiden i. d. OPf.	-2%
397	Elbe-Elster	-4%
398	Eichsfeld	-5%
399	Altenburger Land	-8%
400	Oberspreewald-Lausitz	-9%

* Wenn nicht in obersten oder untersten Kreisen vertreten.

** Die fünf Großstädte mit dem stärksten Zuwachs in der Erschwinglichkeit; wenn eine Großstadt schon in der Liste der obersten oder untersten Kreise vertreten ist, wird mit der nächsten Großstadt ergänzt, sodass hier immer mindestens fünf zusätzliche Großstädte ausgewiesen werden.

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Interhyp AG

Veränderung der regionalen Erschwinglichkeit im Einjahresvergleich

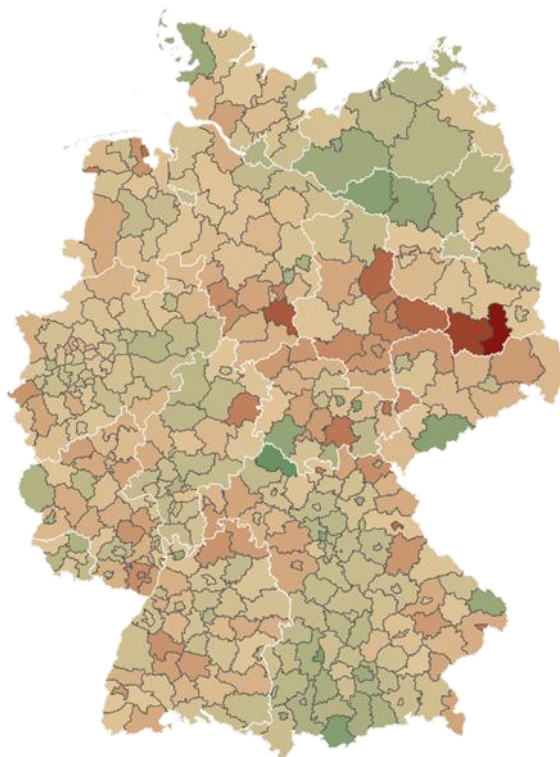
Im Jahresvergleich zeigen sich deutliche regionale Unterschiede in der Veränderung der rechnerischen Erschwinglichkeit von Wohneigentum. Den stärksten Anstieg im Erschwinglichkeitsindex verzeichnet Rhön-Grabfeld mit einem Plus von 10 Prozent, gefolgt von der Stadt Augsburg, Garmisch-Partenkirchen und Prignitz mit jeweils rund 7 bis 8 Prozent. In diesen Regionen ging die Belastung durch Finanzierungskosten gegenüber dem Vorjahr besonders deutlich zurück: eine Folge moderat rückläufiger oder stagnierender Immobilienpreise bei steigenden Haushaltseinkommen.

In etwas weniger als der Hälfte der Kreise (175 von 400) war im Einjahresvergleich eine rückläufige Entwicklung der rechnerischen Erschwinglichkeit zu beobachten. Dies deutet darauf hin, dass sich die Märkte nach der spürbaren Entlastung in den Vorjahren regional wieder stabilisieren oder anziehen. Für potenzielle Käufer

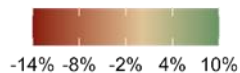
kann dies ein Hinweis darauf sein, dass sich das Marktumfeld wieder etwas dynamischer gestaltet und ein strategisches Warten nicht zwangsläufig zu verbesserten Bedingungen führen muss.

Abbildung 3-6: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Landkreise und kreisfreie Städte, Einjahresvergleich

Erschwinglichkeit in den 400 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten, Veränderung des Erschwinglichkeitsindex zwischen April 2024 und April 2025 in Prozent



Veränderung des Erschwinglichkeitsindex:



Rang	Kreis	Veränderung des Indexwerts
Oberste		
1	Rhön-Grabfeld	10%
2	Augsburg (Stadt)	8%
3	Garmisch-Partenkirchen	8%
4	Prignitz	7%
5	Jena	7%
Top-7-Städte*		
18	München	5%
32	Hamburg	4%
35	Frankfurt am Main	3%
46	Stuttgart	3%
89	Berlin	2%
99	Düsseldorf	2%
339	Köln	-2%
Großstädte**		
7	Erlangen	6%
17	Heidelberg	5%
21	Wolfsburg	4%
22	Braunschweig	4%
29	Trier	4%
Unterste		
396	Jerichower Land	-8%
397	Wittenberg	-8%
398	Goslar	-9%
399	Elbe-Elster	-11%
400	Oberspreewald-Lausitz	-14%

* Wenn nicht in obersten oder untersten Kreisen vertreten.

** Die fünf Großstädte mit dem stärksten Zuwachs in der Erschwinglichkeit; wenn eine Großstadt schon in der Liste der obersten oder untersten Kreise vertreten ist, wird mit der nächsten Großstadt ergänzt, sodass hier immer mindestens fünf zusätzliche Großstädte ausgewiesen werden.

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Interhyp AG

4 Fazit und wohnungspolitische Ableitungen

Die Ergebnisse des Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex zeigen: Die Erschwinglichkeit von selbstgenutztem Wohneigentum hat sich in den vergangenen zwei Jahren spürbar verbessert – angetrieben durch rückläufige Zinsen, leicht sinkende Preise und steigende Einkommen. Insbesondere in zuvor stark angespannten Märkten wie München, Hamburg oder Frankfurt kam es zu deutlichen Entlastungseffekten.

Seit 2024 ist jedoch in vielen Regionen wieder eine leichte Aufwärtsbewegung bei den Preisen zu beobachten, was zusammen mit schwankenden, allerdings nicht weiter sinkenden Zinsen die finanzielle Belastung erneut steigen lässt. Für viele Haushalte bedeutet dies: Ein strategisches Abwarten verspricht derzeit keine grundsätzlich besseren Einstiegsbedingungen.

Gleichzeitig bleibt der Erwerb in zahlreichen Regionen trotz jüngster Entlastung auf einem Niveau, das viele Haushalte weiterhin vom Eigentumserwerb ausschließt. Die Belastung liegt dort auch bei überdurchschnittlichem Einkommen spürbar oberhalb des als erschwinglich geltenden Maßstabs von 35 Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens. Das unterstreicht den Bedarf an gezielten, strukturwirksamen Maßnahmen zur Verbesserung der Wohneigentumserreichbarkeit.

Um die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum gezielt zu unterstützen, sind drei wohnungspolitische Maßnahmen besonders hervorzuheben:

1. Regional differenzierter Stufentarif bei der Grunderwerbsteuer

Eine progressive Besteuerung, bei der nur die über definierte Schwellenwerte hinausgehenden Kaufpreisteile höher belastet werden, kann Haushalte im unteren und mittleren Preissegment effektiv entlasten. Die Einführung eines gestaffelten Tarifs – etwa mit einem Einstiegssatz von 0 Prozent bis 250.000 Euro – ist sozial treffsicher, da sie preis- und vermögensabhängig wirkt. Eine regionale Justierung nach lokalen Preisniveaus würde dabei sicherstellen, dass auch in teureren Märkten eine relevante Entlastung erreicht wird. Optional können Freibeträge für Ersterwerber ergänzt werden.

2. Öffentliche Nachrangdarlehen zur Eigenkapitalergänzung

Nachrangige, staatlich bereitgestellte Darlehen gelten gegenüber Banken als eigenkapitalersetzend. Sie senken die Einstiegshürden insbesondere für Haushalte ohne umfangreiche Rücklagen und verbessern die Konditionen der Hauptfinanzierung. Erfolgreiche Landesprogramme wie das schleswig-holsteinische „IB.SH Immo Eigentum“ zeigen die Wirksamkeit: niedrige Ausfallquoten, hohe Reichweite, geringe fiskalische Belastung. Denkbar ist ein bundesweites Modell, beispielsweise über die KfW, das auch Erwerbsnebenkosten oder gezielt die Grunderwerbsteuer abdeckt – mit sozialer Staffelung und optionalen Tilgungszuschüssen.

3. Staatliche Bürgschaftsmodelle für Ersterwerber

Eine weitere Option ist die staatliche Absicherung privater Immobilienkredite durch anteilige Bürgschaften. Dadurch kann der erforderliche Eigenkapitalanteil gesenkt und der Zugang zu Bankkrediten erleichtert werden. Voraussetzung sind Sparnachweise und Einkommensgrenzen, um Fehlanreize zu vermeiden. Solche Bürgschaftsmodelle erfordern nur im Ernstfall fiskalisches Eingreifen und könnten besonders beim Erwerb von Wohneigentum durch jüngere Haushalte oder beim Einstieg in teure Märkte – etwa zur Finanzierung der Erwerbsnebenkosten – wirkungsvoll unterstützen. Aufgrund der niedrigen Ausfallquoten bei Wohnimmobilienkrediten wäre das Risiko begrenzt.

Alle drei Instrumente setzen am zentralen Flaschenhals der Wohneigentumsbildung an: dem Eigenkapital. Richtig ausgestaltet lassen sie sich sozial treffsicher, regional differenziert und haushaltsverträglich umsetzen und eröffnen so mehr privaten Haushalten den Zugang zu selbstgenutztem Eigentum, ohne die Märkte strukturell zu überhitzen.

Die neue Bundesregierung kündigt in ihrem Koalitionsvertrag Maßnahmen an, um die Wohneigentumsbildung gezielt zu unterstützen – insbesondere für Familien. Vorgesehen sind unter anderem Verbesserungen bei steuerlichen Rahmenbedingungen, neue eigenkapitalersetzende Instrumente sowie die Prüfung staatlicher Bürgschaften für Hypothekendarlehen. Ziel ist es, bestehende Finanzierungshemmnisse abzubauen und den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern. Allerdings bleibt der Koalitionsvertrag in der konkreten Ausgestaltung vage. Eine Reform der Grunderwerbsteuer – etwa durch einen Freibetrag oder ein progressives System – wird nicht erwähnt.

Bei den hier vorgeschlagenen wohnungspolitischen Maßnahmen handelt es sich nicht um Förderung im engen Sinne – etwa in Form dauerhafter Zuschüsse oder Subventionen. Vielmehr zielen die vorgeschlagenen Instrumente auf eine ordnungspolitisch ausgewogene Gestaltung der Rahmenbedingungen: Sie sollen strukturelle Marktzugangshürden abbauen, Finanzierungschancen verbessern und Haushalten mit erschwinglichen Finanzierungen realistische Eigentumsperspektiven eröffnen, ohne Marktprozesse auszuhebeln oder soziale Fehlanreize zu setzen.

Darüber hinaus sollte auch der Neubau in den Blick genommen werden – nicht nur zur Deckung des allgemeinen Wohnraumbedarfs, sondern auch mit Blick auf die Wohneigentumsbildung. Denn der in vielen Regionen bestehende Mangel an Wohnungen lässt sich nicht allein durch die Bereitstellung von Mietwohnraum ausgleichen. Wenn Eigentumsperspektiven gesellschaftlich gewollt sind, muss auch das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zum Erwerb ausgeweitet werden, beispielsweise durch gezielte Flächenbereitstellung, flächenschonende Nachverdichtung oder die Förderung eigentumsorientierter Bauträgerprojekte.

Ein stärkeres Angebot im Segment selbstgenutzten Wohneigentums kann mittelfristig preisdämpfend wirken und den Zugang zur Eigentumsbildung verbreitern, insbesondere, wenn Förderanreize an tatsächliche Eigennutzung und langfristige Bindung geknüpft werden. Auch hier gilt: Die Maßnahmen müssen sozial ausgewogen, regional angepasst und marktnah ausgestaltet sein.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 3-1: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Bundesweiter Durchschnitt	10
Abbildung 3-2: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Bundesländer	13
Abbildung 3-3: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Regionstypen	15
Abbildung 3-4: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Landkreise und kreisfreie Städte, aktueller Stand....	17
Abbildung 3-5: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Landkreise und kreisfreie Städte, Zweijahresvergleich.....	19
Abbildung 3-6: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Landkreise und kreisfreie Städte, Einhjahresvergleich.....	20