forsa.

Wohneigentum und Altersvorsorge

Ergebnisse einer bundesweiten Befragung unter 20- bis 49-Jährigen

forsa. Gesellschaft für
Sozialforschung und
statistische Analysen mbH

Gutenbergstraße 2
10587 Berlin

Telefon 030 62882-0
E-Mail info@forsa.de

26. März 2026
F26.0067/45805 Ma

forsa.

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung 3

1 Wohnwünsche und Eigentum 4

1.1 Im Eigenheim oder zur Miete? 4

1.2 Gründe für und gegen das Wohnen in den eigenen vier Wänden 5

1.3 Erwerb von Wohneigentum 7

2 Wohneigentum und Altersvorsorge 9

2.1 Generelle Einschätzungen zum Thema Altersvorsorge 9

2.2 Wohneigentum als Form der Altersvorsorge 12

3 Erfahrungen von Hausbesitzern mit energetischer Modernisierung 15

4 Wo besteht der größte Nachholbedarf bei der CO-Reduktion? 17

5 Zusammenfassung 18

forsa.

Vorbemerkung

Im Vorfeld des Bauspartags 2026 hat forsa im Auftrag des Verbands der privaten Bausparkassen e.V. und der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen eine repräsentative Bevölkerungsbefragung zum Thema Wohneigentum und Altersvorsorge durchgeführt.

Im Rahmen der Untersuchung wurden insgesamt 1.006, nach einem systematischen Zufallsverfahren ausgewählte Bürgerinnen und Bürger zwischen 20 und 49 Jahren im gesamten Bundesgebiet befragt.

Die Untersuchung schließt inhaltlich in weiten Teilen an eine im September 2022 von forsa durchgeführte Befragung an, so dass ein Großteil der Ergebnisse mit denen aus der letzten Erhebung verglichen werden können.

Die diesjährige Erhebung wurde vom 19. bis 25. März 2026 im Rahmen des repräsentativen Panels forsa.omninet durchgeführt. Die Untersuchungsbefunde werden im nachfolgenden Ergebnisbericht vorgestellt.

Die ermittelten Ergebnisse können lediglich mit den bei allen Stichprobenerhebungen möglichen Fehlertoleranzen (im vorliegenden Fall +/- 3 Prozentpunkte) auf die Gesamtheit der 20- bis 49-jährigen Bevölkerung in Deutschland übertragen werden.

forsa.

1 Wohnwünsche und Eigentum

1.1 Im Eigenheim oder zur Miete?

Trotz eines leichten Rückgangs gegenüber der Befragung 2022 möchte weiterhin eine sehr große Mehrheit (73 %) der Bundesbürgerinnen und Bundesbürger zwischen 20 und 49 Jahren, die bislang keine Immobilie besitzen, grundsätzlich gerne in einer eigenen Wohnung oder einem eigenen Haus wohnen.

Nur 20 wohnen generell lieber zur Miete.

Der grundsätzliche Wunsch nach einem Eigenheim wird weiterhin von einer großen Mehrheit der Mieter quer durch alle Alters- und Einkommensgruppen, in Ost und West sowie von Männern wie Frauen geteilt.

Wohnwünsche: Im Eigenheim oder zur Miete?

		Es würden am liebsten wohnen:	
		im Eigenheim	zur Miete
		%	%
insgesamt	2022	78	17
	2026	**73**	**20**
Ost		69	29
West		74	19
Männer		75	19
Frauen		72	21
20-bis 29-Jährige		79	14
30-bis 39-Jährige		71	25
40-bis 49-Jährige		66	24
Haushaltsnettoeinkommen (in Euro):	unter 2.500	70	24
	2.500 bis unter 4.000	71	22
	4.000 und mehr	79	16

Basis: Befragte ohne eigene Immobilie
an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht“

forsa.

1.2 Gründe für und gegen das Wohnen in den eigenen vier Wänden

Die Befragten, die gerne im Eigenheim wohnen würden, wurden wieder offen und ohne jede Antwortvorgabe nach den Gründen für das Wohnen im Eigenheim gefragt.

Aus Sicht der Befragten sprechen neben finanziellen vor allem immaterielle Gründe für das Wohnen in den eigenen vier Wänden.

Am häufigsten werden in diesem Zusammenhang Aspekte wie Unabhängigkeit (44 %) und Gestaltungsfreiheit (40 %) genannt. 19 Prozent nennen auch den generellen Aspekt der Sicherheit als Argument für das Wohnen im Eigenheim.

Darüber hinaus wird ein Eigenheim allgemein als gute Kapitalanlage (25 %) sowie explizit auch als Möglichkeit zur Altersvorsorge (23 %) gesehen. Ähnlich viele nennen als Gründe für das Wohnen im Eigenheim auch finanzielle Sicherheit allgemein (21 %) und steigende Mietkosten (19 %).

Was spricht für das Wohnen im Eigenheim?

	2022	**2026**
	%	**%**
Unabhängigkeit	44	**44**
Gestaltungsfreiheit	27	**40**
gute Kapitalanlage allg.	20	**25**
gute Altersvorsorge	20	**23**
finanzielle Sicherheit	15	**21**
steigende Mietkosten	19	**21**
Sicherheit allgemein	17	**19**
mehr Platz	8	**4**

Basis: Mieter, die gerne im Eigenheim wohnen würden
offene Abfrage ohne Antwortvorgaben

forsa.

Diejenigen, die persönlich lieber zur Miete wohnen möchten, wurden ebenfalls offen und ohne Antwortvorgaben um eine Einschätzung gebeten, was aus ihrer Sicht gegen das Wohnen im Eigenheim spricht.

Wie bereits in der letzten Erhebung werden gegen das Wohnen im Eigenheim vor allem die (zu) hohen Kosten vorgebracht (55 %).

Jeweils ein Drittel nennt als Gründe gegen das Wohnen im Eigenheim die mit einer eigenen Immobilie verbundene Verantwortung (35 %) und eine mangelnde Flexibilität (31 %).

Weitere genannte Gründe gegen ein Eigenheim sind die Befürchtung vor einer Verschuldung (19 %) und Unsicherheit über die Zukunft (11 %).

Was spricht gegen das Wohnen im Eigenheim?

	2022	**2026**
	%	**%**
hohe Kosten, Erwerb zu teuer	49	**55**
zu viel Verantwortung	33	**35**
Inflexibilität	21	**31**
führt zu Verschuldung	3	**19**
unklare Zukunft	7	**11**

Basis: Mieter, die lieber zur Miete wohnen
offene Abfrage ohne Antwortvorgaben

forsa.

1.3 Erwerb von Wohneigentum

Von den Befragten, die zur Zeit keine Immobilie besitzen, aber den Wunsch nach einem Eigenheim äußern, gibt wie bereits vor vier Jahren auch aktuell ein Viertel (26 %) an, dass sie konkret planen, in der nächsten Zeit Wohneigentum zur Selbstnutzung zu erwerben.

Am häufigsten planen die 30- bis 39-Jährigen (38 %) und diejenigen mit einem höheren Haushaltsnettoeinkommen unter den Mietern (39 %) mit Wunsch nach einem Eigenheim in nächster Zeit den Erwerb von Wohneigentum zur Selbstnutzung.

Konkrete Pläne zum Erwerb von Wohneigentum?

		Es planen in nächster Zeit Wohneigentum zur Selbstnutzung zu erwerben	
		ja	nein
		%	%
insgesamt	2022	25	75
	2026	**26**	**64**
20-bis 29-Jährige		23	71
30-bis 39-Jährige		38	50
40-bis 49-Jährige		17	68
Haushaltsnettoeinkommen (in Euro):	unter 2.500	5	84
	2.500 bis unter 4.000	29	63
	4.000 und mehr	39	50

Basis: Mieter, die gerne im Eigenheim wohnen würden
an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht“

forsa.

86 Prozent aller Befragten (etwas weniger als 2022) glauben, dass es heute schwieriger ist, Wohneigentum zu erwerben als noch vor fünf Jahren.

9 Prozent glauben das nicht.

Ist der Erwerb von Wohneigentum schwieriger geworden?

		Es glauben, dass es heute schwieriger geworden ist, Wohneigentum zu erwerben als noch vor fünf Jahren	
		ja	nein
		%	%
insgesamt	2022	92	5
	2026	**86**	**9**
Ost		85	9
West		86	9
20-bis 29-Jährige		87	8
30-bis 39-Jährige		88	9
40-bis 49-Jährige		84	11
Haushaltsnettoeinkommen (in Euro):	unter 2.500	91	4
	2.500 bis unter 4.000	85	9
	4.000 und mehr	86	11

an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht“

forsa.

2 Wohneigentum und Altersvorsorge

2.1 Generelle Einschätzungen zum Thema Altersvorsorge

Die finanzielle Absicherung im Alter ist ein Thema, mit dem sich mittlerweile 30 Prozent der Bundesbürger zwischen 20 und 49 Jahren häufig beschäftigen – ein Zuwachs von 6 Prozentpunkten gegenüber der letzten Erhebung.

Weiterhin eine Mehrheit (57 %) beschäftigt sich zumindest „hin und wieder" mit dem Thema, 12 Prozent tun dies so gut wie nie.

In dieser Frage zeigen sich keine fundamentalen Unterschiede zwischen den einzelnen Bevölkerungsgruppen. Befragte mit geringeren Haushaltseinkommen geben allerdings überdurchschnittlich häufig an, sich mit dem Thema so gut wie nie zu beschäftigen.

Beschäftigung mit dem Thema Altersvorsorge

		Mit dem Thema finanzielle Absicherung im Alter beschäftigen sich		
		häufig	hin und wieder	so gut wie nie
		%	%	%
insgesamt	2022	24	60	16
	2026	**30**	**57**	**12**
Ost		28	58	14
West		31	57	11
Männer		31	56	12
Frauen		30	58	12
20-bis 29-Jährige		32	53	13
30-bis 39-Jährige		29	59	12
40-bis 49-Jährige		30	59	11
Erwerbstätige		32	58	10
Haushaltsnettoeinkommen (in Euro):	unter 2.500	25	50	22
	2.500 bis unter 4.000	31	62	7
	4.000 und mehr	33	58	9

an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht"

forsa.

40 Prozent der 20- bis 49-jährigen Bundesbürger gehen davon aus, dass ihre aktuelle Altersvorsorge später ausreichen wird, um im Alter ihren derzeitigen Lebensstandard einigermaßen zu halten. 51 Prozent (weniger als noch 2022) glauben nicht, dass ihre aktuelle Altersvorsorge dafür ausreichen wird.

Männer, Befragte, die eine Immobilie besitzen und diejenigen mit höheren Einkommen glauben deutlich häufiger als Frauen, Befragte mi geringeren Einkommen und Befragte ohne eine eigene Immobilie, dass ihre aktuelle Altersversorgung im Alter für einen ähnlichen Lebensstandard wie heute ausreichen wird.

Wird die aktuelle Altersvorsorge für einen ähnlichen Lebensstandard im Alter ausreichen?

		Es glauben, dass die eigene aktuelle Altersvorsorge ausreicht, um im Alter ihren derzeitigen Lebensstandard einigermaßen halten zu können	
		ja	nein
		%	%
insgesamt	2022	36	57
	2026	**40**	**51**
Ost		33	57
West		41	50
Männer		48	44
Frauen		31	59
20-bis 29-Jährige		34	55
30-bis 39-Jährige		40	54
40-bis 49-Jährige		44	45
Erwerbstätige		43	49
Haushaltsnettoeinkommen (in Euro):	unter 2.500	24	70
	2.500 bis unter 4.000	33	59
	4.000 und mehr	51	42
Immobilienbesitz:	ja	48	44
	nein	31	59

an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht

forsa.

Gestiegen – von 38 auf 45 Prozent – ist gegenüber der letzten Erhebung 2022 der Anteil der 20- bis 49-Jährigen, die den Eindruck haben, dass sie für ihr Leben im Alter finanziell ausreichend vorsorgen.

49 Prozent (gegenüber 57 Prozent) sind der Meinung, dass sie für ihre Altersvorsorge mehr tun müssten.

Diesen Eindruck äußern vor allem (69 %) die Geringverdiener.

Sorgt man ausreichend finanziell für das Alter vor?

		Es haben insgesamt den Eindruck, dass sie für ihr Leben im Alter finanziell ausreichend vorsorgen	
		ja	nein, müsste mehr tun
		%	%
insgesamt	2022	38	57
	2026	**45**	**49**
Ost		41	53
West		45	48
Männer		54	40
Frauen		35	58
20-bis 29-Jährige		41	49
30-bis 39-Jährige		44	52
40-bis 49-Jährige		48	45
Erwerbstätige		50	45
Haushaltsnettoeinkommen (in Euro):	unter 2.500	27	69
	2.500 bis unter 4.000	42	52
	4.000 und mehr	56	39
Immobilienbesitz:	ja	51	44
	nein	38	54

an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht“

forsa.

2.2 Wohneigentum als Form der Altersvorsorge

Nach ihrer Einschätzung gefragt, welche Geldanlagen zur Zeit am ehesten eine gute Rendite bei gleichzeitig geringem Risiko ermöglichen, werden von den 20- bis 49-Jährigen wie bereits in der letzten Erhebung 2022 mit großem Abstand Immobilien (54 %) sowie Aktien bzw. Aktienfonds (53 %) genannt.

Ein Drittel (34 %) hält daneben auch Gold, ein Viertel Fest- bzw. Termingeld (25 %) für eine Anlage, die eine gute Rendite bei gleichzeitig geringem Risiko ermöglicht.

Von allen anderen Anlageformen – darunter auch der Bausparvertrag – meinen jeweils weniger als 20 Prozent, dass diese Anlagen aktuell diese Voraussetzungen erfüllen.

Deutlich gestiegen (von 13 auf 25 Prozent) ist gegenüber 2022 der Anteil derjenigen, die in Festgeld oder Termingeld eine Anlageform sehen, die eine gute Rendite bei gleichzeitig geringem Risiko ermöglicht.

Welche Geldanlagen ermöglichen eine gute Rendite bei geringem Risiko?

Folgende Geldanlagen ermöglichen zur Zeit am ehesten eine gute Rendite bei gleichzeitig geringem Risiko:	2022	**2026**
	%	**%**
Immobilien	58	**54**
Aktien und Aktienfonds	50	**53**
Gold	31	**34**
Festgeld oder Termingeld	13	**25**
Anleihen, Staatsanleihen oder Pfandbriefe	15	**16**
Lebensversicherung	18	**16**
Bausparvertrag	18	**14**
Sparkonto oder Sparbuch	12	**13**
Kryptowährungen	5	**7**

Prozentsumme größer 100 da Mehrfachnennungen möglich

forsa.

Unterschiede zeigen sich in dieser Frage weiterhin bei den Einschätzungen zu Aktien und Aktienfonds, die Männer deutlich häufiger als Frauen für eine geeignete Geldanlage halten, die Rendite und geringes Risiko am besten verbindet.

Immobilien als Anlageform werden dagegen in allen Bevölkerungsgruppen in ähnlicher Weise für geeignet befunden.

Welche Geldanlagen ermöglichen eine gute Rendite bei geringem Risiko?

Folgende Geldanlagen ermöglichen zur Zeit am ehesten eine gute Rendite bei gleichzeitig geringem Risiko:

	insgesamt	Ost	West	Männer	Frauen	20 bis 29 Jahre	30 bis 39 Jahre	40 bis 49 Jahre
	%	%	%	%	%	%	%	%
Immobilien	54	51	55	54	54	50	54	59
Aktien und Aktienfonds	53	52	53	62	43	56	51	52
Gold	34	40	33	32	36	30	34	38
Festgeld oder Termingeld	25	26	25	25	26	18	28	29
Anleihen, Staatsanleihen oder Pfandbriefe	16	16	16	22	10	20	15	14
Lebensversicherung	16	19	16	14	19	12	15	21
Bausparvertrag	14	14	14	11	17	14	12	16
Sparkonto oder Sparbuch	13	15	13	12	14	16	12	12
Kryptowährungen	7	9	6	6	7	7	7	6

Prozentsumme größer 100 da Mehrfachnennungen möglich

forsa.

Eine weiterhin sehr große Mehrheit von 80 Prozent der 20- bis 49-Jährigen hält Wohneigentum für eine sinnvolle Geldanlage, um speziell für das Leben im Alter vorzusorgen.

Nur 16 Prozent sehen das anders.

Ist Wohneigentum eine sinnvolle Geldanlage zur Altersvorsorge?

		Es halten Wohneigentum für eine sinnvolle Geldanlage, um speziell für das Leben im Alter vorzusorgen	
		ja	nein
		%	%
insgesamt	2022	84	12
	2026	**80**	**16**
Ost		69	26
West		81	14
Männer		79	17
Frauen		81	14
20-bis 29-Jährige		78	15
30-bis 39-Jährige		80	18
40-bis 49-Jährige		81	14
Erwerbstätige		81	15
Haushaltsnettoeinkommen (in Euro):	unter 2.500	74	20
	2.500 bis unter 4.000	81	16
	4.000 und mehr	82	14
Immobilienbesitz:	ja	85	12
	nein	74	20

an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht“

forsa.

3 Erfahrungen von Hausbesitzern mit energetischer Modernisierung

49 Prozent der befragten Hausbesitzer haben in den letzten fünf Jahren eine Maßnahme zur energetischen Sanierung oder Modernisierung an ihrem Haus vornehmen lassen.

Solche Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen betrafen vor allem die Heizungsanlage im eigenen Haus (47 %).

Dahinter folgen Maßnahmen zur Dämmung (Außendämmung, Dach, Keller) (36 %), die Fenster (26 %) oder der Einbau einer Photovoltaik-Anlage (24 %).

In einzelnen Fällen wurde eine komplette Sanierung vorgenommen.

Maßnahmen zur energetischen Sanierung in den letzten fünf Jahren?

	Es haben innerhalb der letzten fünf Jahre Maßnahmen zur energetischen Sanierung oder Modernisierung an ihrem Haus durchführen lassen ....
	%
ja *	**49**
... und zwar: **	
Heizungsanlage	47
Dämmung	36
Fenster	26
PV-Anlage	24
komplette (Kern-)Sanierung	7

* Basis: Hausbesitzer
** Befragte, die energetische Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt haben

forsa.

37 Prozent der Hausbesitzer, die eine energetische Modernisierungsmaßnahme haben vornehmen lassen, geben an, dass sich der Energieverbrauch im Haus danach „deutlich“ verringert habe.

In 48 Prozent der Fälle hat sich der Energieverbrauch nach der Sanierungsmaßnahme zumindest „etwas“ verringert.

Nur 6 Prozent berichten, die Modernisierungsmaßnahme hätten keinerlei Effekt auf den Energieverbrauch in ihrem Haus gehabt.

Geringerer Energieverbrauch nach durchgeführter Modernisierungsmaßnahme im Haus?

	Nach den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen hat sich der Energieverbrauch im Haus ...
	%
deutlich verringert	37
etwas verringert	48
nicht verringert	6

Basis: Befragte, die energetische Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt haben
an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht

forsa.

4 Wo besteht der größte Nachholbedarf bei der CO-Reduktion?

Damit Deutschland künftig klimaneutral wird, muss in den nächsten Jahren der CO2-Ausstoß in allen Bereichen der Gesellschaft weiter reduziert werden.

Nach ihrer Einschätzung gefragt, in welchem Bereich in Deutschland derzeit der größte Nachholbedarf besteht, wenn es darum geht, den CO2-Ausstoß zu reduzieren, nennen 45 Prozent der 20- bis 49-Jährigen die Industrie.

27 Prozent glauben, dass der Verkehrssektor am meisten bei der CO-Reduzierung aufholen muss.

Nur 13 Prozent glauben das vom Gebäudesektor.

15 Prozent trauen sich in dieser Frage keine Einschätzung zu.

In welchem Bereich besteht der größte Nachholbedarf bei der CO_2-Reduktion?

Der größte Nachholbedarf bei der CO_2-Reduktion besteht …

		in der Industrie	im Bereich Verkehr	bei Gebäuden
		%	%	%
insgesamt		45	27	13
Ost		44	23	12
West		45	27	14
Männer		39	30	17
Frauen		50	23	10
20-bis 29-Jährige		47	27	12
30-bis 39-Jährige		47	25	14
40-bis 49-Jährige		40	29	14
Immobilienbesitz	ja	44	28	13
	nein	46	26	14

an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht“

forsa.

5 Zusammenfassung

Wunsch nach Eigenheim weiterhin groß – aber der Weg dorthin bleibt weiter schwierig

Auch wenn der Wert gegenüber 2022 etwas rückläufig ist, äußert mit 73 Prozent weiterhin eine sehr große Mehrheit der 20- bis 49-jährigen Bundesbürger ohne eigene Immobilie den Wunsch nach Wohneigentum.

Für ein Eigenheim sprechen aus Sicht der Befragten vor allem immaterielle Vorteile wie Unabhängigkeit und Gestaltungsfreiheit. Daneben spielen auch finanzielle Aspekte wie eine gute Kapitalanlage, Altersvorsorge und steigende Mietkosten eine Rolle.

Gegen ein Eigenheim werden hauptsächlich die zu hohen Kosten vorgebracht. Weitere Gründe gegen den Erwerb eines Eigenheims sind die Sorge vor der damit verbundenen Verantwortung, mangelnde Flexibilität und Verschuldungsängste.

Trotz des anhaltenden Wunsches plant auch aktuell nur ein Viertel der kaufwilligen Mieter einen konkreten Erwerb in nächster Zeit – am häufigsten die Gruppe der 30- bis 39-Jährigen und Besserverdienende. Fast neun von zehn empfinden den Immobilienerwerb heute als schwieriger als noch vor fünf Jahren.

Große Mehrheit hält Wohneigentum weiterhin für eine sinnvolle Altersvorsorge

Das Thema Altersvorsorge gewinnt gegenüber der letzten Erhebung offenbar etwas an Bedeutung: 30 Prozent der Befragten (mehr als noch 2022) beschäftigen sich nach eigener Einschätzung mittlerweile häufig damit. Mit 40 Prozent glaubt allerdings weiterhin weniger als die Hälfte, dass ihre aktuelle Vorsorge für einen ähnlichen Lebensstandard im Alter ausreichen wird – 51 Prozent verneinen dies.

45 Prozent – und damit mehr als noch 2022 – haben das Gefühl, ausreichend für das Alter vorzusorgen. 49 Prozent meinen, sie müssten mehr tun.

Als renditestarke und zugleich risikoarme Geldanlage werden weiterhin mit Abstand am häufigsten Immobilien (54 Prozent) und Aktien/Aktienfonds (53 Prozent) genannt, gefolgt von Gold (34 Prozent) und – deutlich häufiger als noch 2022 – Festgeld (25 Prozent).

Vier von acht Befragten halten Wohneigentum für eine sinnvolle Altersvorsorge, wobei Immobilienbesitzer diese Einschätzung noch häufiger teilen als Mieter.

Energetische Modernisierung beim eigenen Haus zeigt Wirkung

Knapp die Hälfte Hausbesitzer zwischen 20 und 49 Jahren hat in den letzten fünf Jahren energetische Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchführen lassen. Im Vordergrund stand dabei die Heizungsanlage (47 Prozent), gefolgt von Dämmungsmaßnahmen (36 Prozent), den Fenstern (26 %) oder dem Einbau einer Photovoltaik-Anlage (24 Prozent).

forsa.

Bei einer großen Mehrheit zeigen getätigte Maßnahmen zur energetischen Sanierung auch Wirkung: 37 Prozent berichten von einer deutlichen, 48 Prozent von einer leichten Reduktion des Energieverbrauchs. Nur 6 Prozent verzeichneten keinen Energiespareffekt.

Bei der CO2-Reduzierung wird am häufigsten die Industrie in der Pflicht gesehen

Den größten Handlungsbedarf bei der CO_2-Reduktion sehen die Befragten bei der Industrie (45 Prozent), gefolgt vom Verkehrssektor (27 Prozent). Nur 13 Prozent sehen den größten Nachholbedarf beim Gebäudesektor – trotz seiner klimapolitischen Bedeutung.