LBS|empirica-Erschwinglichkeitsbarometer: Regionale Ersterwerber-Potenziale 2026

Datenstand: 31.12.2025 (Q4)

empirica

Studie im Auftrag der

LBS Bundesgeschäftsstelle Berlin

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0
berlin@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Dr. Reiner Braun und Linn Segschneider

Projektnummer

2019103

Berlin, im März 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. Hintergrund 1
1.1 Eigenkapitalbedarf 1
1.2 Kreditmarkt 3
1.3 Einkommensbelastung 4
2. Einkommens- und Eigenkapitalschwellen 5
2.1 Zentrale Ergebnisse (Bundeswerte) 6
2.2 Regionale Ergebnisse (Raum- und Stadttypen) 8
2.2.1 Einkommensschwelle 9
2.2.2 Eigenkapitalschwelle 11
2.3 Möglichkeiten zur Absenkung der Hürden 13
3. Methodik: Ermittlung regionaler Ersterwerber-Potenziale 13
3.1 Dateninput 14
3.2 Details zur Methodik der Simulationen 14
4. Tabellenanhang 16

1. Hintergrund

In den zurückliegenden Jahren seit etwa 2010 sind die Wohnungspreise aufgrund schnell zunehmender Herstellungskosten vielerorts kräftig gestiegen. Das allein sagt jedoch noch wenig über die Entwicklung der Erschwinglichkeit von Wohneigentum aus. Denn parallel dazu legten auch die Einkommen zu – und mit höheren Einkommen können ceteris paribus höhere Preise finanziert werden. Gleichzeitig gab es ab etwa dem Jahr 2015 auch die sogenannte Niedrigzinsphase mit Bauzinsen unter 2% p.a. – bis zu ihrem jähen Ende Anfang des Jahres 2022. Grundsätzlich tragen auch niedrigere Zinsen dazu bei, dass höhere Preise finanzierbar sind – einerseits. Andererseits erschweren sie aber auch das Sparen.

Hinzu kommt, dass die Niedrigzinsen selbst wiederum eine Rückwirkung auf die Preise hatten und diese nach oben puschten. Sie sorgten zum Beispiel dafür, dass private Kapitalanleger auf der Suche nach verbleibenden Renditechancen massenhaft von privaten Rentenversicherungen auf Wohnimmobilien wechselten. Damit trieben sie nicht nur die Kaufpreise in die Höhe, sondern schnappten den potenziellen Selbstnutzern zudem die Wohnungen vor der Nase weg. Denn immer weniger junge Familien hatten wegen des Preisanstiegs ausreichend Eigenkapital zur Verfügung, um weiter mitbieten zu können. Zum Ende der Niedrigzinsen fielen die Preise schließlich weniger als der Zinsanstieg hätte erwarten lassen, weil mittlerweile der Neubau eingebrochen war und die Preise so durch die aufgestauten Knappheiten gestützt wurden.

Die Auswirkungen steigender Kaufpreise bei wachsenden Einkommen und erst sinkender, später steigender Zinsen auf die Erschwinglichkeit sind also ex ante nicht eindeutig. Deswegen werden im Folgenden zunächst die Entwicklungen am Kredit- und Wohnungsmarkt sowie deren Auswirkungen auf den Eigenkapitalbedarf und die Einkommensbelastung kurz skizziert (vgl. Kapitel 1). Anschließend wird der Einfluss dieser Entwicklungen auf das regionale Potenzial für Ersterwerber von selbst genutztem Wohneigentum untersucht (vgl. Kapitel 2). Dabei werden die Überwindung der Eigenkapitalschwelle und die Überwindung der Einkommensschwelle unterschieden. Die Methodik wird im Anhang ausführlich dargestellt (vgl. Kapitel 3).

1.1 Eigenkapitalbedarf

Im Rahmen dieser Studie wird unterstellt, dass die Nebenkosten des Immobilienerwerbs vollständig mit Eigenkapital zu finanzieren sind (Grunderwerbsteuer, Notar-/Grundbuch, Makler). Darüber hinaus muss das Eigenkapital auch 20% des Kaufpreises abdecken (80% Fremdmittelanteil). Entsprechend steigt der Eigenkapitalbedarf mit dem Kaufpreis, aber auch mit den Nebenkosten.

Die Kaufpreise begannen in etwa im Jahr 2010 ihren Höhenflug (vgl. Abbildung 1). Damals kostete die hier betrachtete bundesdeutsche Durchschnittsimmobilie knapp 194.000 Euro. Bis zum Jahr 2020 hatten sich die Preise auf rund 389.000 Euro verdoppelt (+101%), der Höhepunkt war im Jahr 2022 mit knapp 456.000 Euro erreicht. Von diesem Höhepunkt bis zum Jahr 2025 gaben die Preise um etwa 5% leicht nach und lagen zuletzt bei etwa 433.000 Euro.

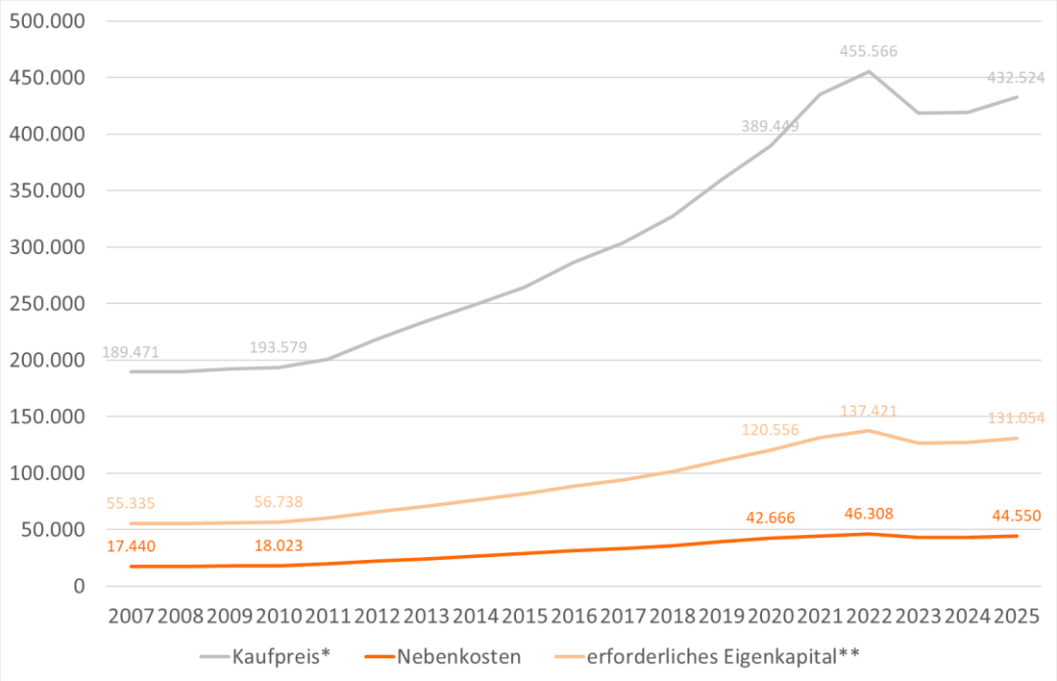
Die Nebenkosten stiegen sogar überproportional. Denn sie richten sich nach dem Kaufpreis und zusätzlich wurden die Sätze für die Grunderwerbsteuer in mehreren Bundesländern erhöht. Da fiel es kaum ins Gewicht, dass die Maklerkosten seit 2021 leicht gesunken sind, weil seit Ende 2020 eine neue gesetzliche Vorschrift die hälftige Teilung zwischen

Käufer und Verkäufer vorschreibt. So stiegen die durchschnittlichen Nebenkosten von gut 18.000 Euro im Jahr 2010 auf knapp 43.000 Euro im Jahr 2020 (+137%) noch stärker als die Kaufpreise. Auch hier war der Höhepunkt im Jahr 2022 mit reichlich 46.000 Euro erreicht. Bis zum Jahr 2025 sanken die Nebenkosten um etwa 4% leicht und lagen zuletzt bei knapp 45.000 Euro.

Addiert man zu den Nebenkosten nun 20% des jeweiligen Kaufpreises, erhält man den erforderlichen Eigenkapitalbedarf zum Erwerb einer entsprechenden Immobilie. Diese stieg damit von knapp 57.000 Euro im Jahr 2010 auf über 120.000 Euro im Jahr 2020 (+112%). Zum Höhepunkt im Jahr 2022 waren sogar mehr als 137.000 Euro erforderlich. Bis zum aktuellen Rand sank der Bedarf kaum ab: Im Jahr 2025 erfordert die hier betrachtete Durchschnittsimmobilie ein Eigenkapital von 131.000 Euro.

Abbildung 1: Kaufpreise versus Nebenkosten und erforderliches Eigenkapital

Annahmen: erforderliches Eigenkapital = 20% Kaufpreis plus Nebenkosten (länderspezifische Grunderwerbsteuer und Maklerkosten sowie Notar-/Gerichtskosten)



*Mittelwert der inserierten Preise für Neubau und Bestand über alle Kreise (kreisgewichtet mit Anzahl 30- bis 44-jähriger Miethaushalte und objektgewichtet mit regionalen Anteilen der Selbstnutzer in ETW vs. EZFH gem. Zensus)
**20% auf Kaufpreis plus Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar-/Grundbuch, Makler)

Lesebeispiel: Im Jahr 2022 hatten die Kaufpreise mit rund 456 Tsd. Euro ihren vorläufigen Höhepunkt gefunden –rund 2,4 mal so viel als noch 2007. Die Nebenkosten stiegen im selben Zeitraum sogar auf das 2,7-fache – das lag an den mehrfach erhöhten Sätzen für die Grunderwerbsteuer. Insgesamt hat sich somit der Eigenkapitalbedarf auf das 2,5-fache des Jahres 2007 erhöht.

Quelle: empirica regio (value Marktdaten, Zensus und eigene Berechnungen)

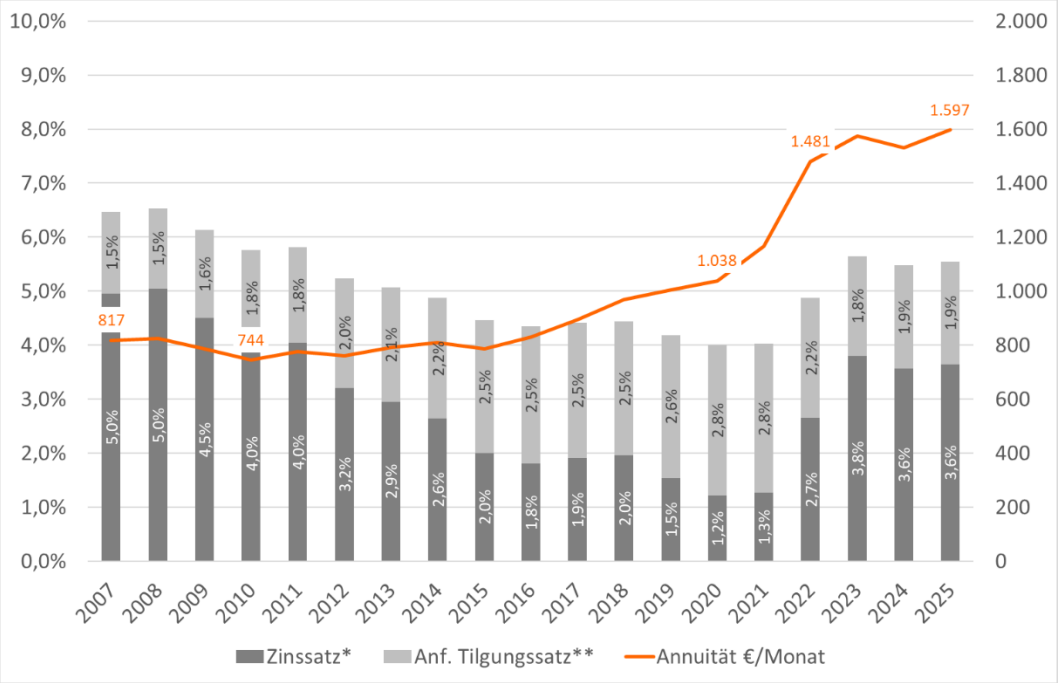
1.2 Kreditmarkt

Im Rahmen dieser Studie wird unterstellt, dass der Käufer sich mit einer Zinsbindung von 10 Jahren verschuldet. Der anfängliche Tilgungssatz wird so festgelegt, dass die Restschulden bei den jeweils aktuellen Zinssätzen nach 30 Jahren vollständig getilgt sind (Annahmen zu Kaufpreis, Nebenkosten und Eigenkapital wie in Abbildung 1). Entsprechend steigt die Annuität mit dem Kaufpreis, aber auch mit dem Zinssatz.

Die Bauzinsen begannen in etwa im Jahr 2015 ihren Tiefflug (vgl. Abbildung 2). Während im Jahr 2010 noch 4,0% üblich waren, sind die Zinsen bis zum Jahr 2020 auf durchschnittlich 1,2% gesunken (-70%). Die Niedrigzinsphase endete im Jahr 2022 mit einem Zinsanstieg auf zunächst 2,7% im Jahresmittel, bis zum Jahr 2025 erreichten sie ein Niveau von 3,6%.

Abbildung 2: Komponenten der Finanzierungskosten

Annahmen: 10 Jahre Zinsbindung, anfänglicher Tilgungssatz so, dass Schuldenfreiheit nach 30 Jahren erreicht ist. Kaufpreise, Nebenkosten und Eigenkapital wie in Abbildung 1.



*Zins für Wohnungsbaukredite an private Haushalte (über 10 Jahre Zinsbindung)
**Anfänglicher Tilgungssatz so, dass vollständige Tilgung nach 30 Jahren

Lesebeispiel: Im Jahr 2020 hatte die mittlere Annuität mit 4,0% ihren vorläufigen Tiefpunkt gefunden – im Jahr 2007 lag sie mehr als die Hälfte höher (6,5%). Aufgrund der höheren Kaufpreise mussten trotzdem monatlich gut 200 Euro mehr bezahlt werden (+27%). Der anfängliche Tilgungssatz musste in Zeiten der Niedrigzinsen erhöht werden, damit der Kredit weiterhin innerhalb von 30 Jahren getilgt werden konnte.

Quelle: empirica regio (Bundesbank und eigene Berechnungen)

Der anfängliche Tilgungssatz musste infolge der Zinssenkungen angehoben werden, wenn der Kredit weiterhin nach 30 Jahren getilgt sein sollte. Der erforderliche Anstieg war jedoch geringer als der Rückgang des Zinssatzes. So stieg der anfängliche Tilgungssatz von

1,8% im Jahr 2010 auf 2,8% im Jahr 2020 (+55%). Mit dem Ende der Niedrigzinsphase im Jahr 2022 sank er dann wieder auf zunächst 2,2%, bis zum Jahr 2025 sogar auf 1,9%.

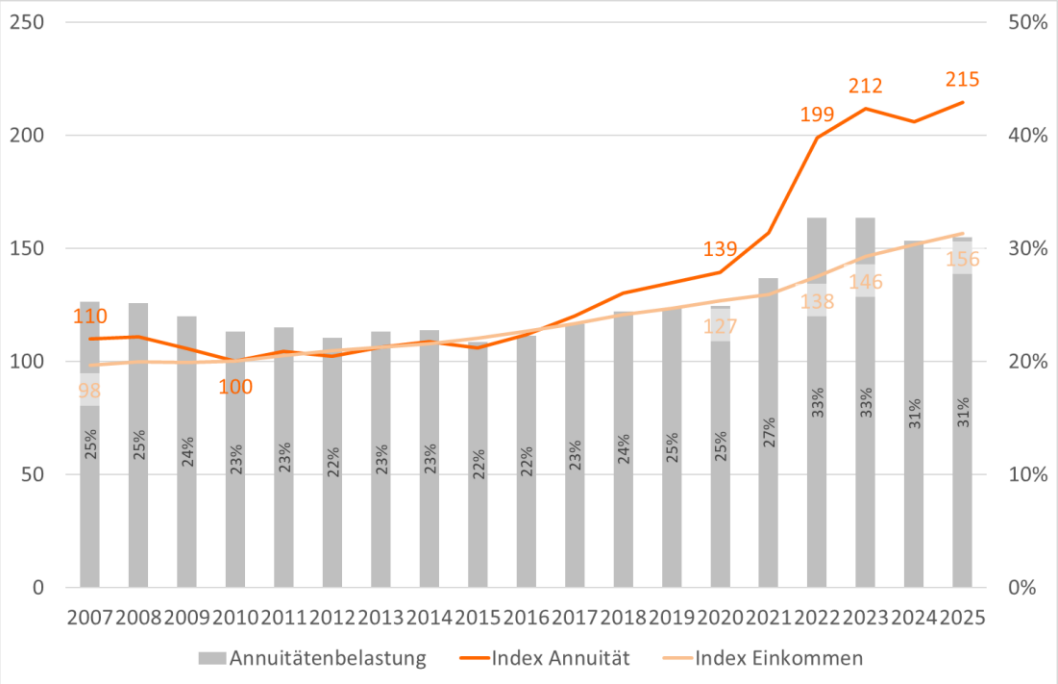
Addiert man Zinssatz und anfängliche Tilgungsrate und multipliziert mit dem Fremdkapitalbedarf, ergibt sich die Annuität (Jahres- bzw. Monatsrate). Die mittlere Monatsrate stieg von 744 Euro im Jahr 2010 bis 2015 nur wenig, weil die fallenden Zinsen in etwa den Anstieg der Kaufpreise kompensieren konnten. Danach war dies nicht mehr möglich und die Annuität erreichte im Jahr 2020 ein Niveau von mehr als 1.000 Euro (+39% ggü. 2010) bzw. im Jahr 2022 knapp 1.500 Euro. Der Höhepunkt war hier jedoch – anders als bei den Kaufpreisen – erst im Jahr 2025 erreicht. Am aktuellen Rand mussten nun fast 1.600 Euro monatlich bezahlt werden. Die Preise waren nach 2022 zwar gefallen, dieser Effekt konnte aber den Effekt der gestiegenen Zinsen nicht vollständig kompensieren.

1.3 Einkommensbelastung

Im Folgenden werden keine Eurobeträge, sondern Indexwerte für Annuität und Haushaltsnettoeinkommen sowie die Annuitätenbelastung verglichen. Das hat den Vorteil, dass unmittelbar deutlich wird, wo und wann die Erschwinglichkeit in dem Sinne zunimmt, dass die Einkommen schneller gestiegen sind als die Annuität.

Abbildung 3: Annuität versus Haushaltsnettoeinkommen (Index: 2010=100)

Annahmen: siehe Abbildung 1 und Abbildung 2.



Lesebeispiel: Im Jahr 2020 waren Einkommen (Index 127) und Annuität (Index 139) gegenüber 2010 in etwa noch im Gleichklang gestiegen, Bis 2025 haben sich die mittleren Annuitäten gegenüber 2010 aber mehr als verdoppelt (Index 2015) und sind damit erheblich schneller gestiegen als die Einkommen (Index 156). Die Annuität erforderte damit im Jahr 2025 ein Drittel (31%) des Durchschnittseinkommens 30- bis 44-jähriger Mieterhaushalte, im Jahr 2012 waren es nur 22%.

Quelle: empirica regio (regionale VGR und eigene Berechnungen)

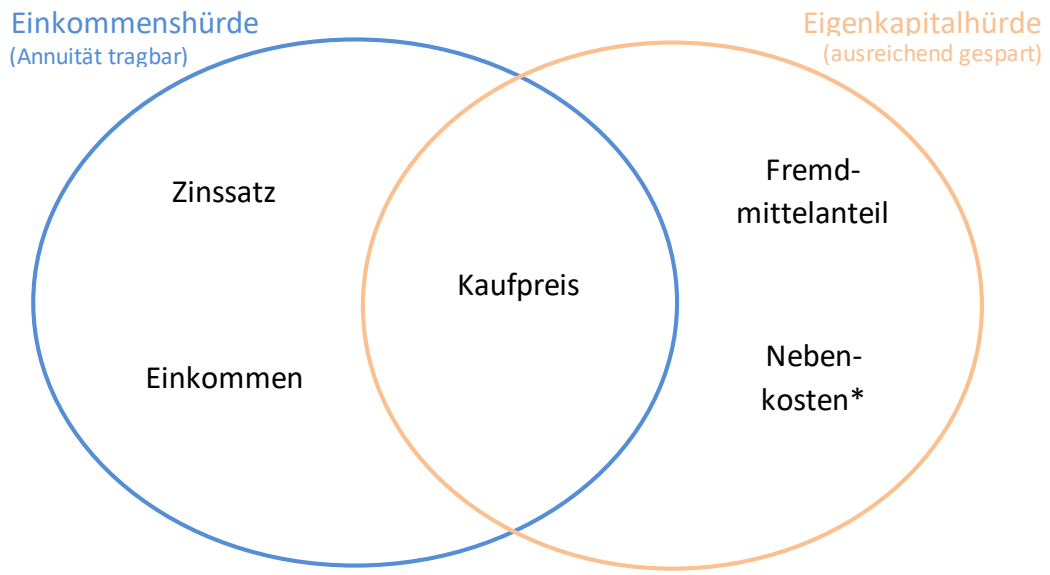
Während sich Annuität und Einkommen im Zeitraum 2010 bis 2015 im Gleichschritt entwickelten, ging spätestens nach 2016 eine Schere auf (vgl. Abbildung 3). So stieg die Annuität im Zeitraum 2010 bis 2020 um 39% (Index von 100 auf 139), während die Einkommen nur um 27% zulegten (Index von 100 auf 127).

Die Einkommensbelastung stieg entsprechend an. Zwischen 2010 und 2017 schwankte sie nur zwischen 22% und 23% des Einkommens. Gegen Ende der Niedrigzinsphase lag sie 2021 bei 27% und mit dem Zinssprung im Jahr 2022 sogar bei 33%. Erst mit den kräftigen Einkommenszuwächsen der Jahre 2022 und 2023 ging die Schere nicht mehr weiter auseinander – blieb aber weit geöffnet. Das heißt, Einkommenszuwachs und Anstieg der Annuität hielten sich ab 2024 wieder in etwa die Waage. Mit anderen Worten: Die Lage war nicht gut, aber sie verschlechterte sich nicht mehr dramatisch.

2. Einkommens- und Eigenkapitalschwellen

Es gibt etliche Studien, die sich mit der Messung einer Erschwinglichkeit von Wohneigentum beschäftigen. In aller Regel werden dort aber nur Überlegungen angestellt, ob die Annuität nach dem Erwerb mit dem verfügbaren Einkommen tragbar ist oder ob diese Annuität kleiner als eine Nettokaltmiete für eine vergleichbare Mietwohnung ausfällt (Einkommens- oder Liquiditätshürde).

Abbildung 4: Die zwei Dimensionen der Erschwinglichkeit



*länderspezifische Grunderwerbsteuer und Maklerkosten sowie Notar-/Gerichtskosten

Quelle: empirica

Anders bei der vorliegenden Studie: Hier wird neben dieser Einkommenshürde explizit auch die Anforderungen an das Eigenkapital und somit eine Eigenkapitalhürde berücksichtigt. Wer Wohneigentümer werden will, muss demnach zwei Schwellen überwinden (vgl. Abbildung 4):

1. **Eigenkapitalschwelle**
   Das vorhandene Geldvermögen muss ausreichend groß sein, um das erforderliche Eigenkapital aufzubringen (hier: 20% vom Kaufpreis plus Kaufnebenkosten) und

2. **Einkommensschwelle**
   Das verfügbare Haushaltsnettoeinkommen muss groß genug sein, um sich die monatlichen Zins- und Tilgungszahlungen leisten zu können (hier: max. 35% Einkommensbelastung durch die Annuität).

Im Folgenden wird deswegen für alle 400 Landkreise und kreisfreien Städte Deutschlands die Verteilung der Einkommen und der Geldvermögen 30- bis 44-jähriger Miethaushalte analysiert. Konkret wird berechnet, welcher Anteil dieser jungen Miethaushalte rein rechnerisch die Einkommens- und die Eigenkapitalschwelle überwinden kann. Diese Haushalte bilden das Regionale Ersterwerber-Potenzial. Die Berechnungen greifen dazu auf ein umfangreiches Rechenmodell zurück, das empirica bereits im Jahr 2018 für die Bundesgeschäftsstelle der LBS entwickelt hat.[1]

2.1 Zentrale Ergebnisse (Bundeswerte)

Im Jahr 2010 gelang fast 10% aller 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalten aus eigener Kraft die Überwindung der Eigenkapitalschwelle. D.h. sie hatten ein Vermögen angespart, dass mindestens so hoch war wie die Nebenkosten plus 20% vom eigentlichen Kaufpreis.[2] Gegen Ende der 2010er Jahre bis zur Zinswende 2022 steigen die inserierten Kaufpreise kontinuierlich, so dass immer weniger junge Familien den Sprung über die regionaltypische Eigenkapitalschwelle schafften. Entsprechend hat sich die Quote von rund 10% im Jahr 2010 bis auf gut 5% im Jahr 2022 halbiert (vgl. Säulen in Abbildung 5). Infolge des leichten Preisrückgangs bei eher wieder gefallenen Zinsen stieg die Quote seither bis zum aktuellen Rand auf fast 6% leicht an. Das ist aber auch nur jeder siebzehnte junge Mieterhaushalt.

Weitaus weniger restriktiv wirkt die Einkommensschwelle (Annahme hier: max. 35 % des Einkommens für Zins und Tilgung bei 80% Fremdmittelanteil). Über viele Jahre hinweg hätte rein rechnerisch mehr als die Hälfte der 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalte diese Hürde überwunden. Die zu finanzierenden Preise und Nebenkosten sind zwar gestiegen, aber weniger schnell als die Zinssätze gesunken sind (und die Einkommen gewachsen sind). Erst der schnelle Zinsanstieg im Jahr 2022 drückte diese Quote unter die 40%-Marke auf zwischenzeitlich nur noch 37%. Der leichte Zinsrückgang in Kombination mit kleineren Preisrückgängen ließ diese Quote bis 2025 wieder auf 39% anwachsen. Das ist immerhin rund jeder dritte junge Mieterhaushalt.

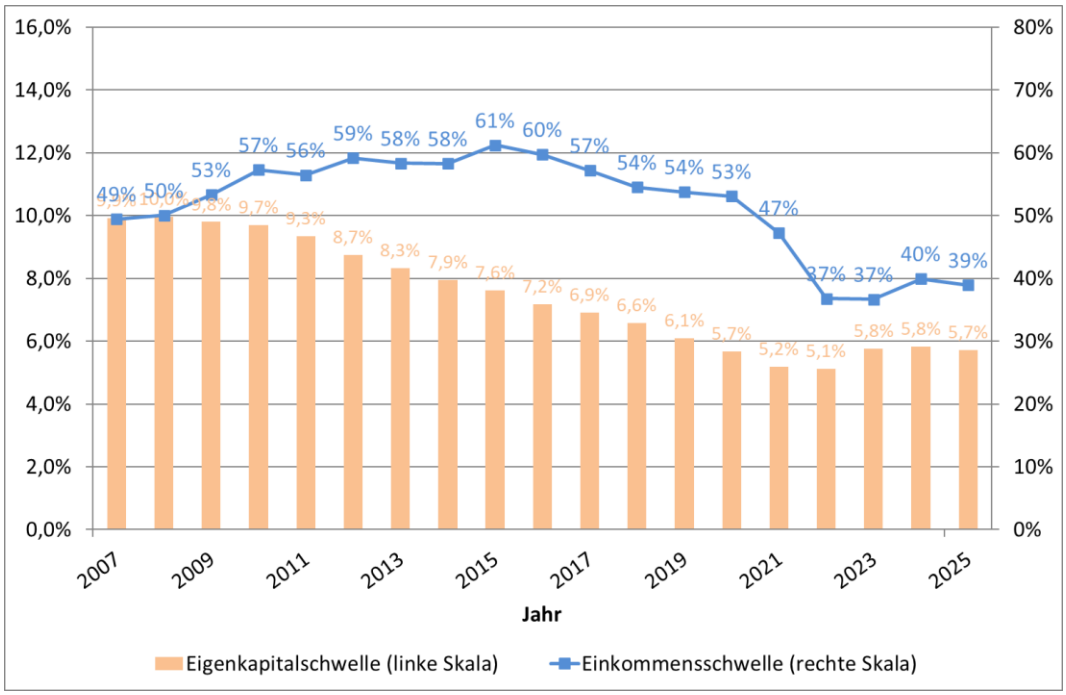
---

[1] Vgl. „Potential für neue Wohneigentümer“ unter https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Bericht_2017119_LBS_Potentiale_Wohneigentum.pdf.

[2] Es gibt keine fixe Mindestanforderung an das Eigenkapital, deswegen wird hier nur beispielhaft ein nicht untypischer Wert von 20% betrachtet (vgl. „Strukturen der Wohneigentumsfinanzierung 2025“ unter https://www.pfandbrief.de/wp-content/uploads/2025/09/Spotlight-Wohneigentumsfinanzierung_online_de.pdf, dort schwankt der Fremdmittelanteil im Zeitraum 2009 bis 2025 zwischen 75 und 83 Prozent). Strukturell sieht der Kurvenverlauf jedoch ähnlich aus, wenn man eine andere plausible Quote unterstellt.

Abbildung 5: LBS|empirica-Erschwinglichkeitsbarometer 2026: Überwindung der Einkommens- und Eigenkapitalschwellen

a) Anteil 30-bis 44-jähriger Miethaushalte



b) Anzahl 30-bis 44-jähriger Miethaushalte in Tsd.

Schwelle	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Eigenkapital	645	629	593	547	498	463	456	415	402	372	375	357	325	308	290	336	403	413	408
Einkommen	3.220	3.156	3.232	3.233	3.009	3.137	3.196	3.040	3.227	3.090	3.101	2.958	2.867	2.877	2.645	2.408	2.568	2.828	2.783

Definition: Eigenkapitalschwelle: Ersparnis >20% vom Kaufpreis zzgl. Nebenkosten | Einkommensschwelle: Zins und Tilgung <35% des Einkommens (Tilgungssatz jeweils so, dass nach 30 Jahren schuldenfrei)

Lesebeispiel: 2025 konnten 39% der 30- bis 44-jähriger Miethaushalte in Deutschland die Einkommenshürde überwinden, das sind 2,78 Mio. Haushalte. Dagegen konnten nur 5,7% der 30- bis 44-jähriger Miethaushalte die Eigenkapitalhürde überwinden, das sind 408 Tsd. Haushalte).

Quelle: empirica regio und eigene Berechnungen

Methodische Anmerkung

Die Bedeutung von Einkommens- und Eigenkapitalschwellen im Zeitablauf wird hier mit empirisch basierten Modellrechnungen veranschaulicht. Dazu werden auf Kreisebene Einkommens- und Vermögensverteilungen für junge Mieterhaushalte geschätzt. Auf dieser Basis kann dann berechnet werden, wie viel Prozent dieser Haushalte bei gegebenen Schwellenwerten die Einkommens- resp. Eigenkapitalhürde überwinden.

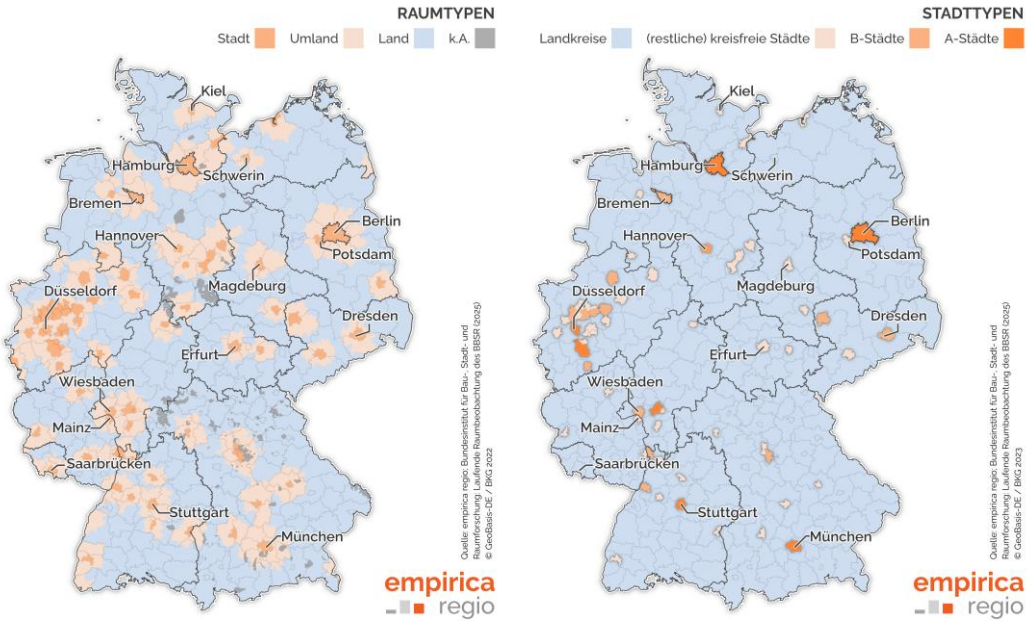
Eine Simulation der gemeinsamen Verteilung von Einkommen und Vermögen wäre wünschenswert, um zu bestimmen, wie viele Haushalte beide Hürden überwinden. Eine solche Modellierung wäre aber noch komplexer als die hier verwendete. Außerdem steht in der vorliegenden Analyse explizit im Vordergrund, die unterschiedliche Bedeutung beider Hürden zu veranschaulichen.

Letztlich wären die Ergebnisse auch nicht exakter, wenn man beide Hürden gleichzeitig betrachtet. Denn es gibt ja neben den verwendeten Medianpreisen auch preiswertere Objekte vor Ort oder im Umland (kleiner, einfachere Lage, geringere Standards). Außerdem können Erwerbswillige Überstunden leisten oder Nebenjobs annehmen, wodurch das Einkommen steigt. Oft gibt es auch Zuschüsse von Eltern oder anderen Verwandten, die das Eigenkapital vergrößern. Dargestellt werden soll hier vor allem, wie vielen Mieterhaushalten der Sprung ins Wohneigentum ohne fremde Hilfe gelingen kann.

2.2 Regionale Ergebnisse (Raum- und Stadttypen)

Im Folgenden werden regionalisierte Auswertungen für den Anteil der Haushalte präsentiert, die die Einkommens- bzw. die Eigenkapitalhürde überwinden. Dazu werden neben Bundesländern auch regionale Unterteilungen für Raumtypen (Stadt | Umland | Land) und verschiedene Stadttypen ausgewertet (A- und B-Städte sowie kreisfreie Städte vs. Landkreise; vgl. Abbildung 6).

Abbildung 6: Regionale Unterteilung



Stadt	Metropolen (Raumtyp 111), Regiopole und Großstädte (112, 121)
Umland	Mittelstädte, städtischer Raum einer Stadtregion (113, 114, 123, 124), kleinstädtischer dörflicher Raum einer Stadtregion (115, 125)
Land	Zentrale Städte einer Ländlichen Region (211, 221), Mittelstädte, städtischer Raum (213, 214, 223, 224), kleinstädtischer, dörflicher Raum einer Ländlichen Region (215, 225)
A-Städte	Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, München, Berlin.
B-Städte	Bremen, Hannover, Duisburg, Essen, Bonn, Münster, Bochum, Dortmund, Wiesbaden, Karlsruhe, Mannheim, Nürnberg, Dresden, Leipzig.

Quelle: BMDV, BBSR

2.2.1 Einkommensschwelle

Die Überwindung der Einkommensschwelle fällt in den einzelnen Bundesländern sehr unterschiedlich aus. Am wenigsten junge Mieterhaushalte schaffen es in den Stadtstaaten Berlin (17%) und Hamburg (20%), am einfachsten fällt dies offenbar in Bremen (57%) und im Saarland (62%) sowie in Thüringen (68%) und in Sachsen-Anhalt (71%; vgl. Abbildung 7)).

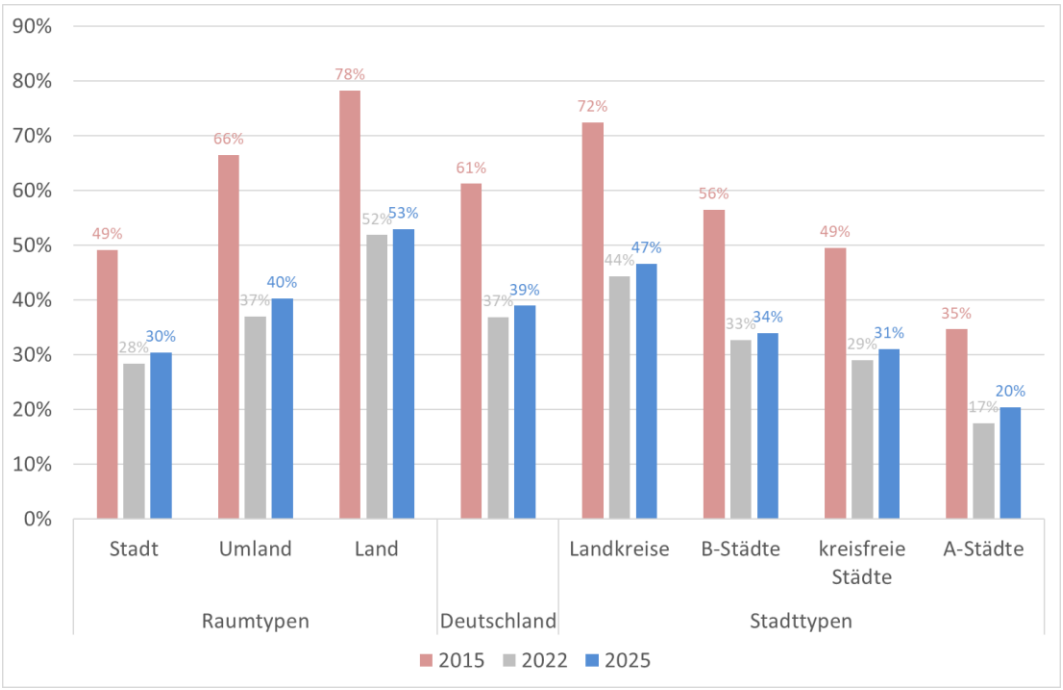
Generell fällt es den Haushalten in den Städten schwerer, ausreichend Einkommen für den Immobilienerwerb aufzubringen. So schaffen es dort derzeit nur 30% aller jungen Mieterhaushalte, während es im Umland schon 40% und auf dem Land sogar 53% sind.

Schaut man nur auf die bedeutendsten Städte, die A-Städte, dann überwinden aktuell noch weniger Mieterhaushalte die Einkommensschwelle (20%). In den B-Städten schaffen es immerhin fast durchschnittliche 34% (in allen kreisfreien Städten 31%). In den Landkreisen wird die Schwelle am ehesten übertroffen, mit aktuell 47% sind es aber auch hier weitaus weniger als im bundesweiten Durchschnitt des Jahres 2015 (um die 61%).

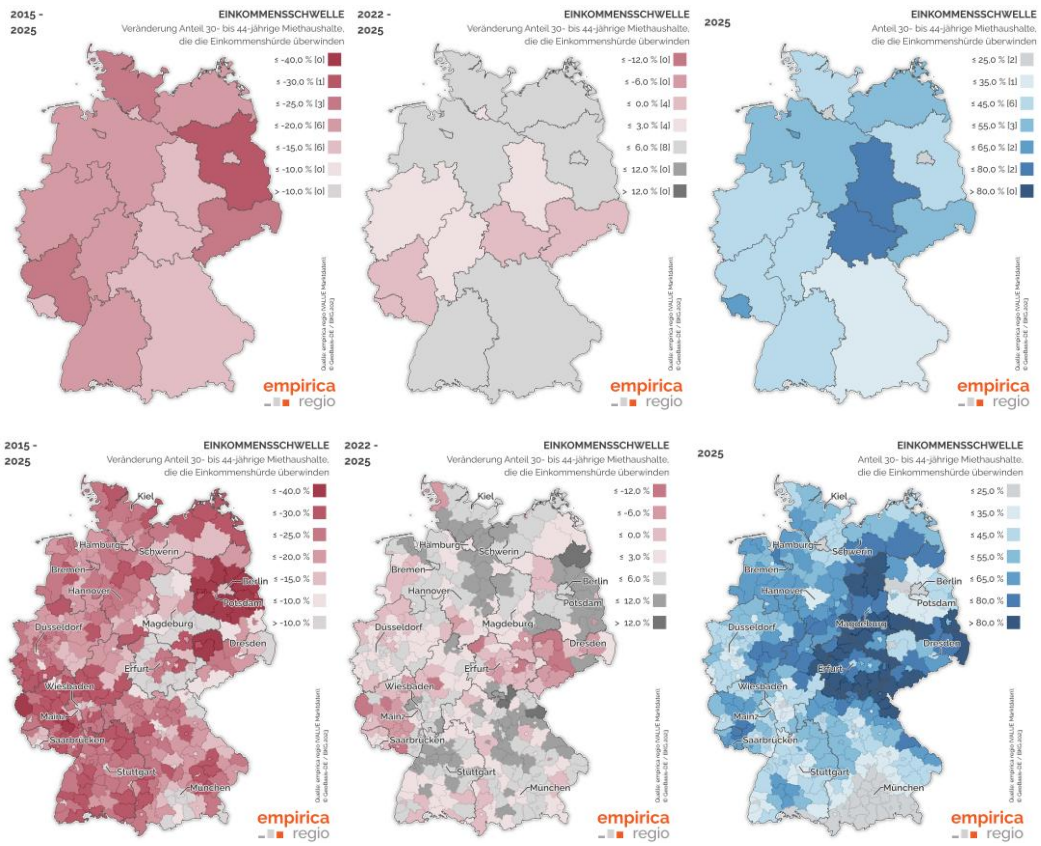
Auf Ebene der 400 Kreise überwinden im sachsen-anhaltinischen Mansfeld-Südharz (98%) die meisten Haushalte die Einkommensschwelle, im bayerischen Garmisch-Partenkirchen (7%) schaffen es die wenigsten (vgl. Abbildung 10a im Anhang).

Abbildung 7: Überwindung der Einkommensschwellen

Anteil 30-bis 44-jähriger Miethaushalte



Veränderung 2015-25 **Veränderung 2022-25** **2025**



Quelle: empirica regio und eigene Berechnungen

2.2.2 Eigenkapitalschwelle

Auch die Überwindung der Eigenkapitalschwelle fällt in den einzelnen Bundesländern sehr unterschiedlich aus. Am wenigsten junge Mieterhaushalte schaffen es in Berlin (2,1%), Brandenburg (3,3%) und Mecklenburg-Vorpommern (3,9%), am einfachsten fällt dies offenbar in Bremen (8,7%) und im Saarland (7,8%) sowie in Niedersachsen (6,9%) und in Rheinland-Pfalz (6,8%; vgl. Abbildung 7)).

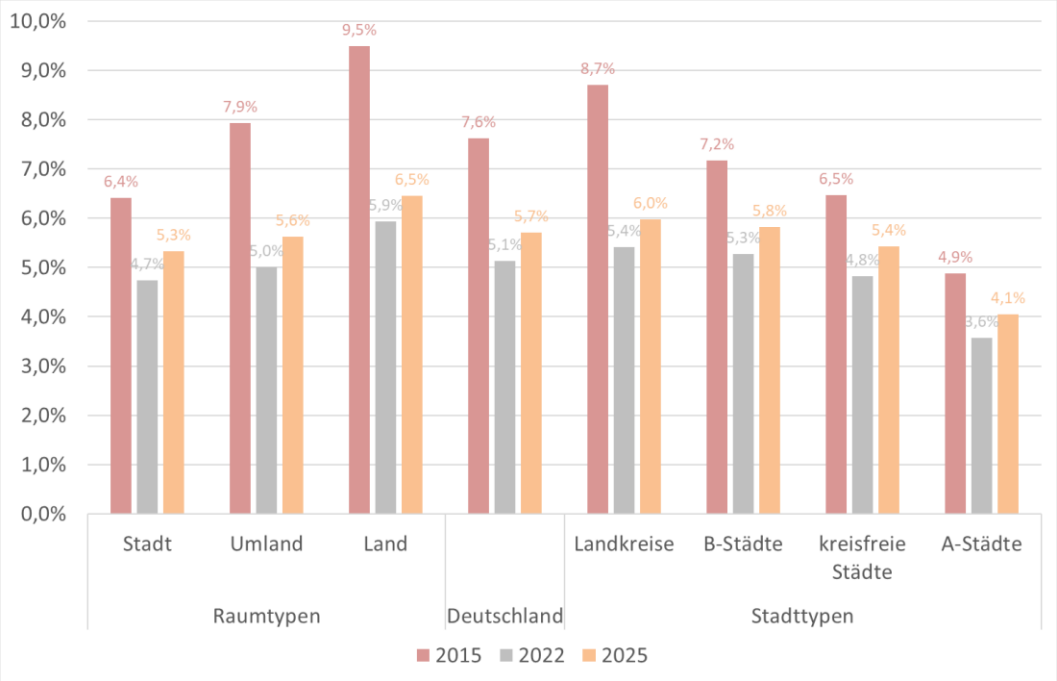
Generell fällt es den Haushalten in den Städten wiederum schwerer, ausreichend Eigenkapital für den Immobilienerwerb aufzubringen. So schaffen es dort derzeit nur 5,3% aller jungen Mieterhaushalte, während es im Umland schon 5,6% und auf dem Land sogar 6,5% sind.

Schaut man nur auf die bedeutendsten Städte, die A-Städte, dann überwinden aktuell noch weniger Mieterhaushalte die Eigenkapitalschwelle (4,1%). In den B-Städten schaffen es immerhin überdurchschnittliche 5,8% (in allen kreisfreien Städten 5,4%). In den Landkreisen wird die Schwelle am ehesten übertroffen, mit aktuell 6,0% sind es aber auch hier weitaus weniger als im bundesweiten Durchschnitt des Jahres 2015 (7,6%).

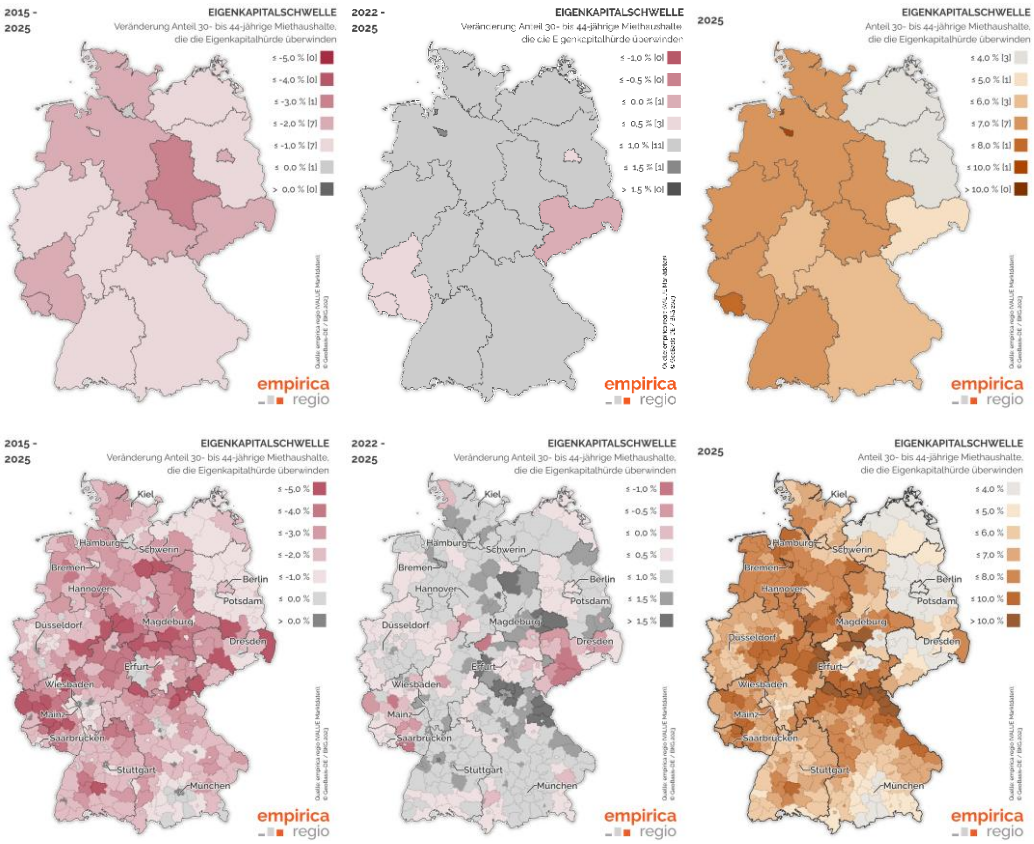
Auf Ebene der 400 Kreise überwinden im bayerischen Wunsiedel/Fichtelgebirge (13%) die meisten Haushalte die Eigenkapitalschwelle, im brandenburgischen Havelland (1,8%) schaffen es die wenigsten (vgl. Abbildung 10b im Anhang).

Abbildung 8: Überwindung der Eigenkapitalschwellen

Anteil 30-bis 44-jähriger Miethaushalte



Veränderung 2015-25 **Veränderung 2022-25** **2025**



Quelle: empirica regio und eigene Berechnungen

2.3 Möglichkeiten zur Absenkung der Hürden

Grundsätzlich senken niedrigere Kaufpreise beide Hürden beim Eigentumserwerb. Niedrigere Kaufpreise sind erreichbar durch bessere Angebotsbedingungen, dazu zählen:

- vereinfachtes Baurecht (niedrigere Baukosten) und
- bessere Verfügbarkeit von Bauland (niedrigere Baulandpreise).

Das Baurecht adressiert Bund und Länder, die Ausweisung von Bauland obliegt den Gemeinden und zum Teil der Regionalplanung.

Zur einfacheren Überwindung der **Eigenkapitalhürde** könnten darüber hinaus geringere Nebenkosten und eine höhere Ersparnisbildung beitragen. Die Höhe der Nebenkosten liegt in den Händen des Bundes und der Länder, das betrifft u.a.

- Steuersatz der Grunderwerbsteuer (Länder)
- Ermöglichung Freibetrag oder Stundung Grunderwerbsteuer (Bund und Länder)
- Notargebühren und Gerichtskosten (GNotKG; Bund).

Eine verbesserte Ersparnisbildung könnte durch Anhebung der Einkommensgrenzen sowie der Fördersätze und Höchstförderbeträge bei

- Wohnungsbauprämie,
- Arbeitnehmer-Sparzulage und
- Eigenheimrente (Wohn-Riester)

erreicht werden. Diese Förderungen führen nachweislich zu höheren Geldvermögen sowie häufigerem und früherem Ersterwerb von Wohneigentum.[3] In dieselbe Richtung wirken auch Zulagen wie das Baukindergeld – mit dem Unterschied, dass solche Zulagen, die erst zum Erwerbszeitpunkt erfolgen, mehr Mitnahme- und Preiseffekte hervorgerufen werden sowie weniger zusätzliche Spareffekte bei den Haushalten generiert werden.

Zur einfacheren Überwindung der **Einkommenshürde** schließlich können

- zinsvergünstigte Förderdarlehen,
- Bürgschaften oder
- Kreditversicherungen

beitragen. Hier sind der Bund (über die KfW) oder die Landesförderbanken gefragt.

3. Methodik: Ermittlung regionaler Ersterwerber-Potenziale

Das empirica-Modell „Ersterwerber-Potenziale“ für das LBS|empirica-Erschwinglichkeitsbarometer schätzt die regionale Einkommens- und Vermögensverteilung von 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalten auf Ebene der 400 Landkreise und kreisfreien Städte.

[3] Vgl. „Wohneigentumsförderung in Deutschland – Kleine Prämien mit Wirkung“ im DIW-Wochenbericht 27/2021.

Auf dieser Basis wird ermittelt, wie viel Prozent der 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalte rein rechnerisch ausreichend Einkommen (bzw. Vermögen) haben, um eine regionaltypische Immobilie zu finanzieren. Dies ist unter den getroffenen Annahmen dann möglich, wenn die Einkommensbelastung für Zins und Tilgung kleiner als 35% ist bzw. wenn das Eigenkapital mind. für 20% des Nettokaufpreises plus Nebenkosten ausreicht.

Diese Rechenbeispiele zeigen insbesondere die regionalen Unterschiede und die zeitliche Entwicklung der Potenziale auf. Das absolute Niveau der regionalen Potenziale ist in dieser Modellrechnung dagegen nur von nachrangiger Bedeutung. Es hängt von der Wahl der Parameter (x% Einkommensbelastung bzw. y% Beleihungsauslauf), aber auch von der Streuung der regionalen Preise sowie von der Streuung der individuellen Kreditfähigkeit und der individuellen Erwerbsneigung ab.

3.1 Dateninput

In die Schätzungen fließen folgende Parameter ein:

- Annuität, die beim jeweiligen **Zinssatz** (Bundesbankstatistik) für Baukredite eine vollständige Tilgung innerhalb von 30 Jahren ermöglicht (eigene Berechnung);
- Median regionaler **Angebotspreis** ETW und Eigenheime (value Marktdatenbank);
- **Durchschnittseinkommen** privater Haushalte (regionale VGR und eigene Berechnung zur Umrechnung auf Haushalte);
- **Regional-, alters- und mieterspezifische Anpassungskoeffizienten** für Einkommen und Vermögen aus der EVS (Einkommens- und Verbrauchsstichprobe);
- Typische **Erwerbsnebenkosten** auf Bundeslandebene (Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch, Makler).

3.2 Details zur Methodik der Simulationen

Die **Durchschnittseinkommen aller Haushalte** liegen derzeit für das Jahr 2023 vor. Eine Hochrechnung auf das laufende Jahr erfolgt anhand des Nominallohnindex von destatis.

Zur Abschätzung der **Durchschnittseinkommen** 30- bis 44-jähriger Mieterhaushalte auf Basis des Durchschnittseinkommens aller Haushalte werden aus der EVS (Einkommens- und Verbrauchsstichprobe) regional-, alters- und mieterspezifische Anpassungskoeffizienten abgeleitet.

Zur Abschätzung der **Standardabweichung der Einkommen** 30- bis 44-jähriger Mieterhaushalte werden aus der EVS regional-, alters- und mieterspezifische Strukturen der Standardabweichungen abgeleitet, deren Niveau mithilfe der regionalen Durchschnittseinkommen von 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalten angepasst wird.

Das potenzielle Eigenkapital wird als Vielfaches des Einkommens modelliert. Für die Vervielfacher werden regional-, alters- und mieterspezifische Parameter für **Mittelwerte** und **Standardabweichung** 30- bis 44-jähriger Mieterhaushalte aus der EVS abgeleitet.

Anschließend wird anhand der Mittelwerte und Standardabweichungen der Einkommen 30- bis 44-jähriger Mieterhaushalte eine **Log-Normalverteilung** simuliert. Das ist möglich, weil diese Verteilung allein durch die beiden Parameter „Mittelwert“ und

„Standardabweichung“ definiert wird. Damit lassen sich Anteile berechnen, wie viele 30- bis 44-jährige Mieterhaushalte eine bestimmte Einkommensbelastung durch Zins und Tilgung über- bzw. unterschreiten.

Analog lassen sich Anteile berechnen, wie viele 30- bis 44-jährige Mieterhaushalte einen bestimmten Beleihungsauslauf beim Erwerb zum regionaltypischen Angebotspreis (inkl. Erwerbsnebenkosten) über- bzw. unterschreiten.

4. Tabellenanhang

Abbildung 9: Regionale Ersterwerber-Potenziale 2015, 2022, 2025

a) Überwindung der Einkommensschwellen (Anteil 30-bis 44-jähriger Miethaushalte)

		2015	2022	2025	2015-25	2022-25
	D	**61%**	**37%**	**39%**	**-22%**	**2%**
Nord	SH	69%	38%	43%	-26%	5%
	HH	38%	18%	20%	-19%	2%
	NI	75%	47%	51%	-24%	4%
	HB	80%	53%	57%	-23%	4%
West	NW	65%	40%	42%	-24%	1%
	HE	56%	33%	36%	-21%	2%
	RP	72%	46%	44%	-28%	-1%
Süd	BW	60%	32%	36%	-24%	4%
	BY	46%	25%	29%	-17%	4%
	SL	80%	63%	62%	-17%	-0%
Ost	BE	36%	14%	17%	-19%	3%
	BB	75%	35%	40%	-35%	4%
	MV	72%	46%	49%	-23%	4%
	SN	75%	54%	48%	-27%	-6%
	ST	87%	69%	71%	-17%	1%
	TH	85%	71%	68%	-17%	-3%

b) Überwindung der Eigenkapitalschwellen (Anteil 30-bis 44-jähriger Miethaushalte)

		2015	2022	2025	2015-25	2022-25
	D	**7,6%**	**5,1%**	**5,7%**	**-1,9%**	**0,6%**
Nord	SH	8,5%	5,5%	6,4%	-2,1%	0,9%
	HH	5,5%	4,4%	5,0%	-0,5%	0,6%
	NI	9,3%	6,1%	6,9%	-2,4%	0,8%
	HB	10,1%	7,6%	8,7%	-1,4%	1,1%
West	NW	8,3%	5,8%	6,5%	-1,8%	0,6%
	HE	7,2%	5,2%	5,9%	-1,3%	0,7%
	RP	9,7%	6,5%	6,8%	-2,9%	0,3%
Süd	BW	7,9%	5,3%	6,0%	-1,9%	0,8%
	BY	7,1%	4,9%	5,8%	-1,3%	0,8%
	SL	10,0%	7,4%	7,8%	-2,2%	0,4%
Ost	BE	4,2%	2,1%	2,1%	-2,0%	0,1%
	BB	5,1%	2,8%	3,3%	-1,8%	0,5%
	MV	5,6%	3,3%	3,9%	-1,7%	0,6%
	SN	7,3%	4,9%	4,5%	-2,8%	-0,4%
	ST	9,3%	5,5%	6,3%	-3,0%	0,8%
	TH	8,6%	5,6%	6,2%	-2,4%	0,6%

Quelle: empirica regio und eigene Berechnungen

Abbildung 10: Top/Flop 5 Regionale Ersterwerber-Potenziale 2025

a) Überwindung der Einkommensschwellen (Anteil 30-bis 44-jähriger Miethaushalte)

Top 5	Anteil
Mansfeld-Südharz (LK)	98%
Kyffhäuserkreis (LK)	98%
Hildburghausen (LK)	97%
Sonneberg (LK)	97%
Saale-Orla-Kreis (LK)	95%
Flop 5	**Anteil**
München (LK)	10%
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	10%
Miesbach (LK)	8%
Starnberg (LK)	8%
Garmisch-Partenkirchen (LK)	7%

b) Überwindung der Eigenkapitalschwellen (Anteil 30-bis 44-jähriger Miethaushalte)

Top 5	Anteil
Wunsiedel i.Fichtelgebirge (LK)	13,4%
Kronach (LK)	12,5%
Rhön-Grabfeld (LK)	11,8%
Hof (LK)	11,8%
Tirschenreuth (LK)	11,5%
Flop 5	**Anteil**
Potsdam-Mittelmark (LK)	2,2%
Oberhavel (LK)	2,2%
Barnim (LK)	2,2%
Berlin (KS)	2,1%
Havelland (LK)	1,8%

Quelle: empirica regio und eigene Berechnungen