

Wohneigentum kaufen: Eigenkapital und Erschwinglichkeit

Ob der Traum vom Eigenheim realisierbar ist, hängt maßgeblich von Immobilienpreisen, Finanzierungskonditionen und dem verfügbaren Eigenkapital ab. Aktuell hat sich die Erschwinglichkeit für Kaufinteressierte gegenüber dem Vorjahr spürbar verbessert.

Die Frage, wie erschwinglich Wohneigentum ist, hat weitreichende gesellschaftliche Bedeutung. Sinkt die Erschwinglichkeit, wirkt sich das nicht nur auf die individuelle Vermögensbildung aus, sondern auch auf soziale Chancen und die Balance zwischen den Generationen. Darauf weist das Kiel Institut für Weltwirtschaft hin. In seinen Analysen unterscheidet das Institut zwei zentrale Dimensionen der Erschwinglichkeit: Zum einen die laufende Belastung durch Zins und Tilgung, gemessen am verfügbaren Einkommen. Zum anderen die Höhe

des notwendigen Eigenkapitals, das für den nicht kreditfinanzierten Kaufpreisanteil sowie für Grunderwerbsteuer, Notar- und Nebenkosten erforderlich ist.

Für eine realistische Bewertung werden Hypothekenzinsen, Einkommensentwicklung und Immobilienpreise zusammengeführt. Ein zentrales Ergebnis der Langzeitanalyse: Die relative Belastung durch Hypothekenzahlungen im Verhältnis zum Einkommen hat sich zwischen 1980 und 2024 weniger stark verändert, als häufig angenommen wird. Ein wichtiger Engpass bleibt in vielen Fällen der Aufbau eines Eigenkapitalpolsters.

Der IW-Erschwinglichkeitsindex verfolgt einen ähnlichen Ansatz. Er setzt Kaufpreise, Finanzierungskonditionen und Haushaltsnettoeinkommen zueinander in Beziehung und leitet daraus Kennzahlen zur Erschwinglichkeit ab. Im bundesweiten Durchschnitt hat sich die Erschwinglichkeit von selbst genutztem Wohneigentum in den vergangenen zwei Jahren wieder verbessert. Hintergrund sind stabilisierte oder leicht rückläufige Preise bei gleichzeitig moderater Einkommensentwicklung und zwischenzeitlich gesunkenen Finanzierungskosten.

Allerdings zeigen sich deutliche regionale Unterschiede. Während der Erwerb in den sogenannten Top-7-Metropolen weiterhin hohe finanzielle Anforderungen stellt, sind viele andere Großstädte und deren Umland für Käufer wieder attraktiver geworden.

„Die Preisentwicklung verliert an Dynamik. Die Wachstumsrate flacht ab, das heißt die Preise steigen weiterhin, jedoch weniger stark“, sagt Jonas Zdrzalek, Projektleiter des GREIX am Kiel Institut für Weltwirtschaft. Im Vergleich zum Vorquartal (viertes Quartal 2025 zu drittes 2025) sanken die Preise für Eigentumswohnungen um 0,3 Prozent. Bei Einfamilienhäusern stiegen die Preise um 0,8 Prozent. Mehrfamilienhäuser wurden dagegen mit 4,0 Prozent deutlich teurer gehandelt.

Im Jahresrückblick 2025 zu 2024 zeigt sich nur noch ein leichter Anstieg der Kaufpreise. Eigentumswohnungen stiegen um 1,5 Prozent im Preis, Einfamilienhäuser um 1,6 Prozent. Damit lagen die Preise für Eigentumswohnungen zwar das sechste Quartal in Folge über dem jeweiligen Vorjahresniveau, allerdings unter der allgemeinen Teuerung von ca. 2,2 Prozent. Mehrfamilienhäuser verzeichneten mit 4,8 Prozent ein klares Plus gegenüber dem Vorjahresquartal.

Der Verhandlungsspielraum für Käufer wird kleiner – ein Befund, den die Internetportale für Immobilien in aktuellen Auswertungen bestätigen. Unterm Strich bleibt entscheidend: Wer ausreichend Eigenkapital mitbringt und regionale Unterschiede berücksichtigt, findet derzeit wieder günstigere Rahmenbedingungen

für den Schritt ins Wohneigentum.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie den Kauf Ihrer eigenen Immobilie am besten finanzieren?

Nehmen Sie unverbindlich Kontakt mit uns auf.
Wir beraten Sie gerne.

Das könnte Sie auch interessieren: Finanzierung: Stabile Entwicklung erleichtert Immobilienkauf