

Wohneigentum: Die stille Verschiebung vom Einkommens- zum Vermögensproblem

Dirk Stein

Der Zugang zu Wohneigentum verschiebt sich: Nicht mehr die monatliche Finanzierbarkeit entscheidet, sondern das verfügbare Eigenkapital. Während viele Haushalte die laufenden Kosten tragen könnten, scheitert der Einstieg zunehmend an hohen Anfangshürden. Wohneigentum wird damit vom Einkommens- zum Vermögensproblem.

Warum Eigenkapital zur Eintrittsbarriere wird

Eigenkapital ist längst mehr als nur eine Sicherheitsanforderung der Banken. Es ist zur strukturellen Markteintrittsbedingung geworden. Dafür gibt es drei zentrale Gründe: Erstens: die Preisentwicklung. Immobilienpreise sind über Jahre stärker gestiegen als Einkommen und Ersparnisse. Damit wächst automatisch der absolute Eigenkapitalbedarf. Zweitens: die Erwerbsnebenkosten. Grunderwerbsteuer, Notar- und Maklerkosten müssen in der Regel vollständig aus Eigenmitteln bezahlt werden. Sie erhöhen die Eintrittsschwelle, ohne selbst Vermögen zu schaffen. Drittens: die begrenzte Vermögensbildung. Gerade jüngere Haushalte können weniger ansparen, weil Mieten hoch sind und klassische Sparformen real an Wert verloren haben. Diese Faktoren wirken zusammen. Sie führen dazu,

dass selbst solide Einkommen nicht ausreichen, um den Zugang zu Wohneigentum zu eröffnen.

Regionale Unterschiede verschärfen die Lage

Ein zentraler Vorteil des Barometers ist die regionale Perspektive. Denn die Problemlage ist nicht gleich verteilt. In angespannten Ballungsräumen steigen Preise und damit auch Eigenkapitalanforderungen besonders stark. Dort verschiebt sich der Erwerb von Wohneigentum zunehmend in höhere Einkommens- und Vermögensgruppen. In weniger dynamischen Regionen bleibt der Zugang teilweise offener, allerdings mit abnehmender Tendenz. Insgesamt entsteht eine zunehmende Fragmentierung: Der Zugang zu Wohneigentum hängt stärker vom Standort ab als von der individuellen Leistungsfähigkeit allein.

Politische Hebel: Fokus auf den Einstiegspunkt

Die politischen Ansatzpunkte konzentrieren sich zunehmend auf die Eintrittsphase. Mehr Neubau kann langfristig preisdämpfend wirken, entfaltet aber kurzfristig kaum Entlastung. Die Angebotsausweitung bleibt damit notwendig, aber zeitverzögert wirksam. Direkter greifen Maßnahmen, die die Anfangsbelastung senken. Dazu zählen insbesondere die Erwerbsnebenkosten. Sie bestimmen maßgeblich die Höhe des notwendigen Eigenkapitals, ohne zur Vermögensbildung beizutragen. Förderinstrumente, die gezielt den Vermögensaufbau unterstützen, adressieren den Engpass systematisch. Ihre Wirkung hängt jedoch stark von Ausgestaltung, Reichweite und zeitlicher Perspektive ab.

Institutionelle Logik: Der fehlende Vermögensaufbau

Auffällig ist, dass sich die Debatte lange auf Finanzierungsbedingungen konzentriert hat – etwa Zinsen oder Kreditverfügbarkeit. Das Barometer verschiebt den Fokus. Im Kern geht es um die Fähigkeit, Vermögen aufzubauen. Diese Fähigkeit ist ungleich verteilt und wird durch externe Faktoren beeinflusst: Mietniveau, Einkommensentwicklung, Inflation und steuerliche Rahmenbedingungen. Solange diese Faktoren nicht kohärent adressiert werden, bleibt Eigenkapital der limitierende Faktor – unabhängig davon, wie tragfähig die laufende Finanzierung wäre.

Was sich strukturell verändert

Der Immobilienmarkt entwickelt sich damit weg von einem klassischen Kreditmarkt hin zu einem Vermögensmarkt. Nicht mehr das laufende Einkommen entscheidet primär, sondern die vorhandene Vermögensbasis. Das hat weitreichende Folgen. Haushalte ohne nennenswertes Eigenkapital bleiben außen vor, auch wenn sie wirtschaftlich leistungsfähig sind. Gleichzeitig profitieren diejenigen, die bereits Vermögen besitzen oder frühzeitig aufbauen konnten.

Einordnung:

Wohneigentum verliert seine Funktion als breiter Vermögensanker und wird selektiver. Ohne strukturelle Verbesserungen in der Vermögensbildung verfestigt sich

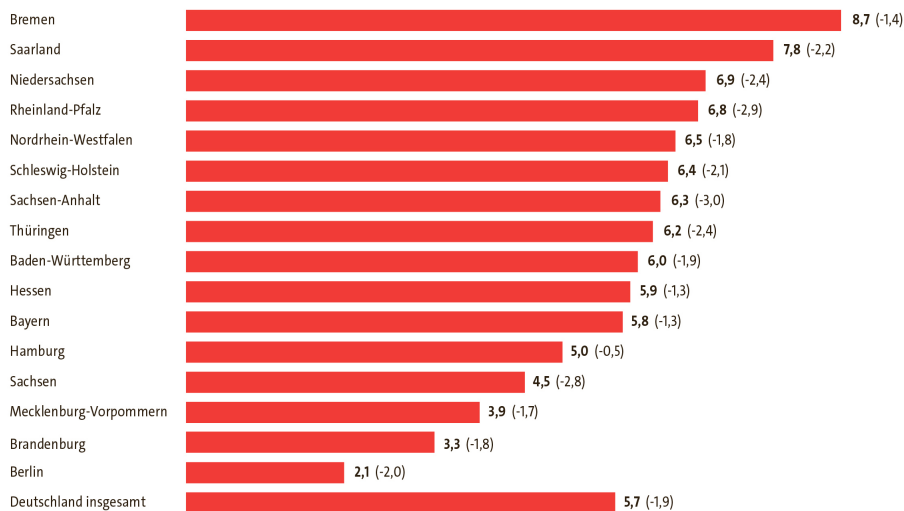
diese Entwicklung – mit direkten Auswirkungen auf Verteilung, Altersvorsorge und soziale Mobilität.

Quelle: Reiner Braun, Linn Segschneider: [LBS|empirica-Erschwinglichkeitsbarometer](#)

Bundesländervergleich: So viele schaffen die Eigenkapitalhürde



So viel Prozent der 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalte überwinden die für den Erwerb von Wohneigentum nötige Eigenkapitalschwelle (Veränderung gegenüber 2015 in Prozentpunkten)



Stand: 4. Quartal 2025

Eigenkapitalschwelle: Ersparnisse von mehr als 20 Prozent des mittleren Kaufpreises vor Ort (auf Kreisebene) zuzüglich regionale Nebenkosten
Quelle: LBS Research/empirica regio, empirica

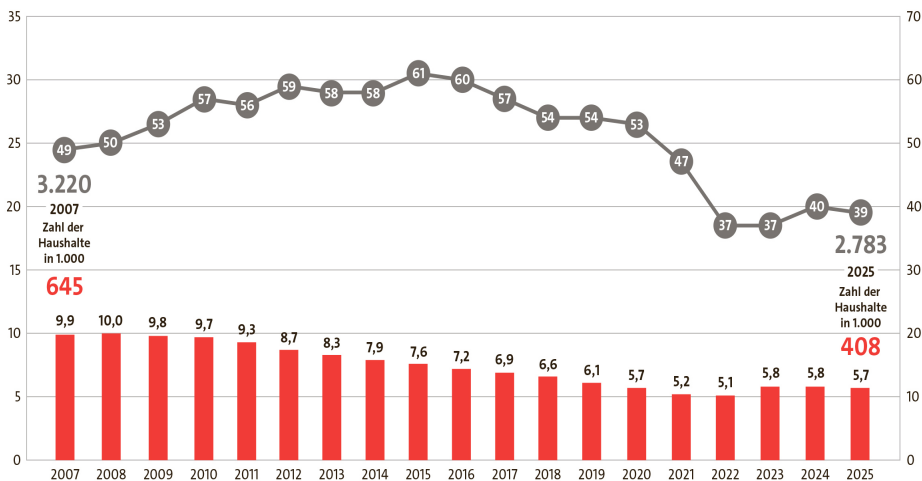
Quelle:

Es fehlt vor allem an Eigenkapital



So viele 30- bis 44-jährige Mieterhaushalte überwinden die für den Erwerb von Wohneigentum nötige ...

■ Eigenkapitalschwelle (linke Skala in Prozent) ● Einkommensschwelle (rechte Skala in Prozent)



Eigenkapitalschwelle: Ersparnisse von mehr als 20 Prozent des mittleren Kaufpreises vor Ort (auf Kreisebene) zuzüglich regionale Nebenkosten
Einkommensschwelle: Zins und Tilgung von weniger als 35 Prozent des regionalen Durchschnittseinkommens (auf Kreisebene) bei Schuldenfreiheit innerhalb von 30 Jahren
Quelle: LBS Research/empirica regio, empirica

Quelle:

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4949274/erschwinglichkeitsbarometer-2026-eigenkapital-zugang-immobilien/>