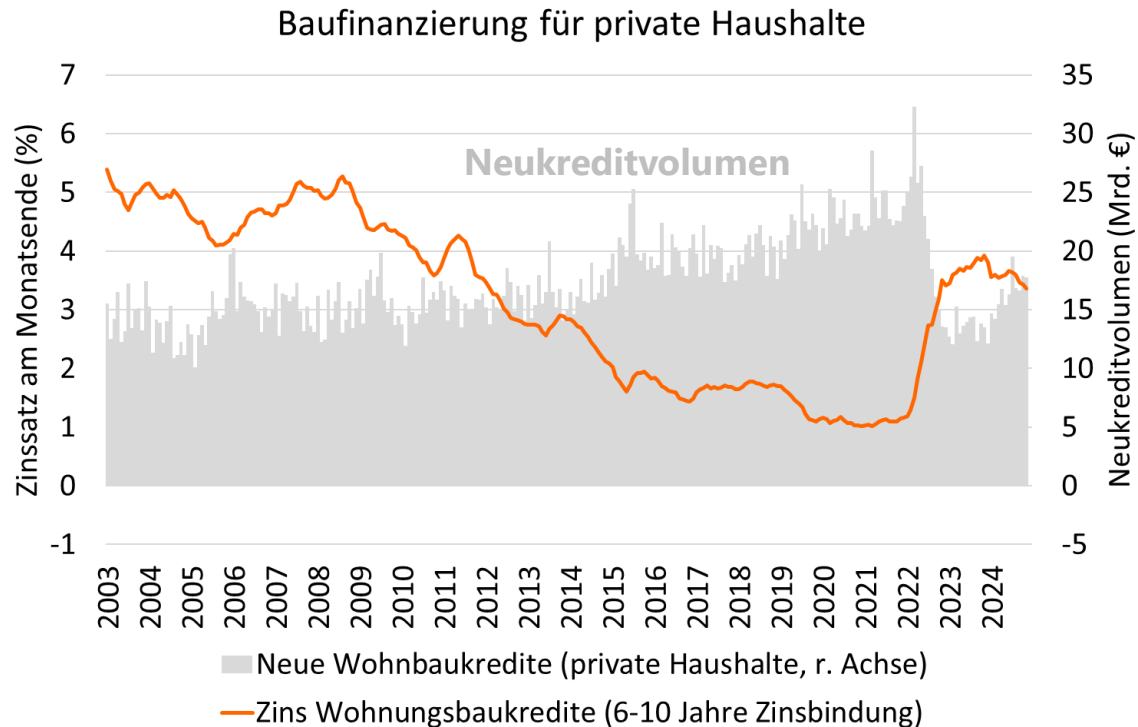


Faktencheck: Wer kann sich Wohneigentum leisten?

Kongress Wohneigentum 2025
Stuttgart, 27. Mai 2025

Dr. Reiner Braun

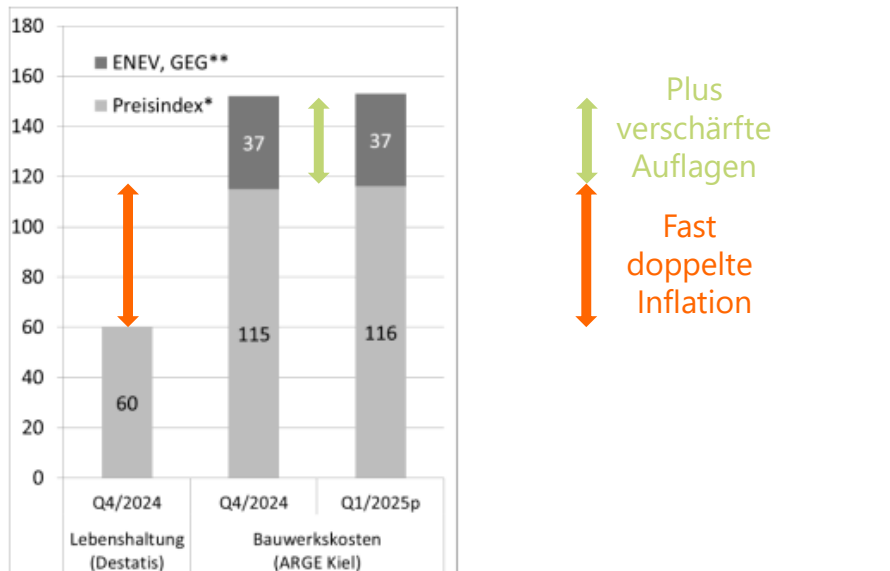
Zinsanstieg lässt Finanzierungsvolumen einbrechen...



Zins Wohnungsbau ...
... niedriger als in den Nullerjahren

... aber das wahre Problem ist die Preisentwicklung

Baupreise = Preise für Baukonstruktion und technische Anlagen (in unveränderter Bauqualität)

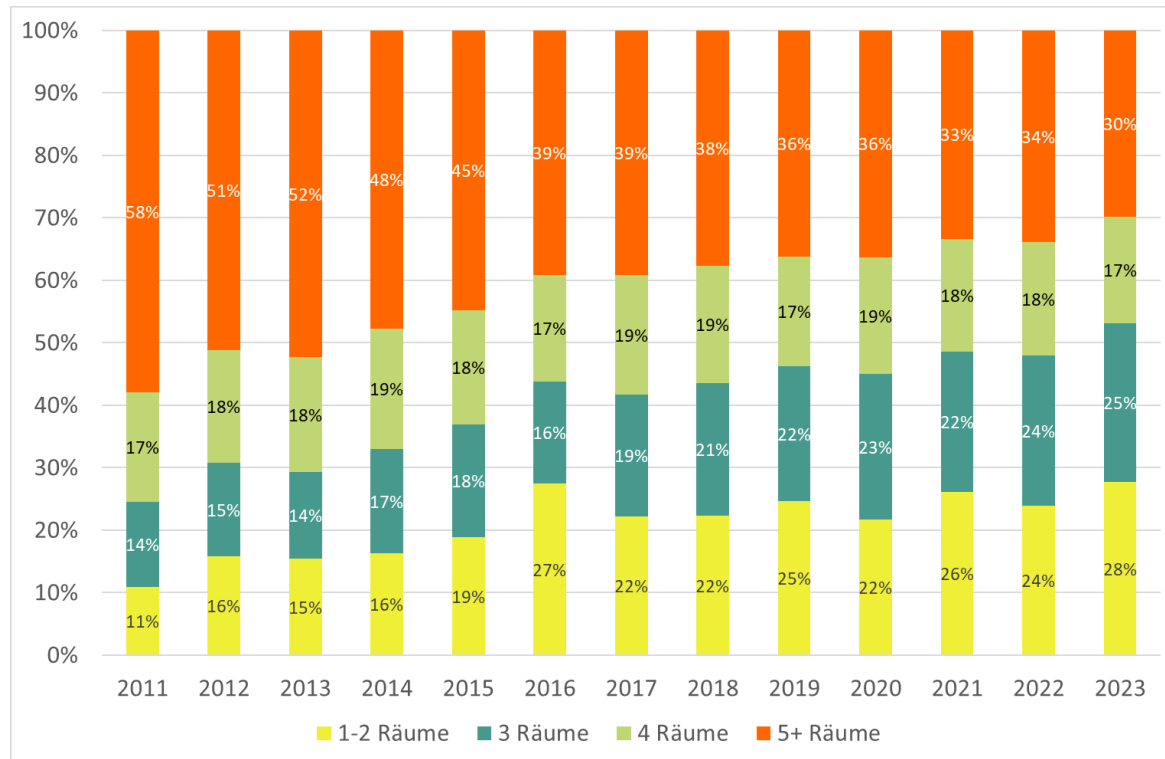


*lt. Destatis; Qualität/Anforderungen unverändert **und andere zusätzliche Anforderungen beim Bau

***Anstieg Gestehungskosten 2000 bis 2022 = reine Baukosten + Preise für Bauland, Ausstattung, Baunebenkosten

Quelle: Bauwerkskosten ARGE Kiel (2025) und Gestehungskosten ARGE Kiel (2022)

Steigende Kosten: Familienfreundlichkeit ade!



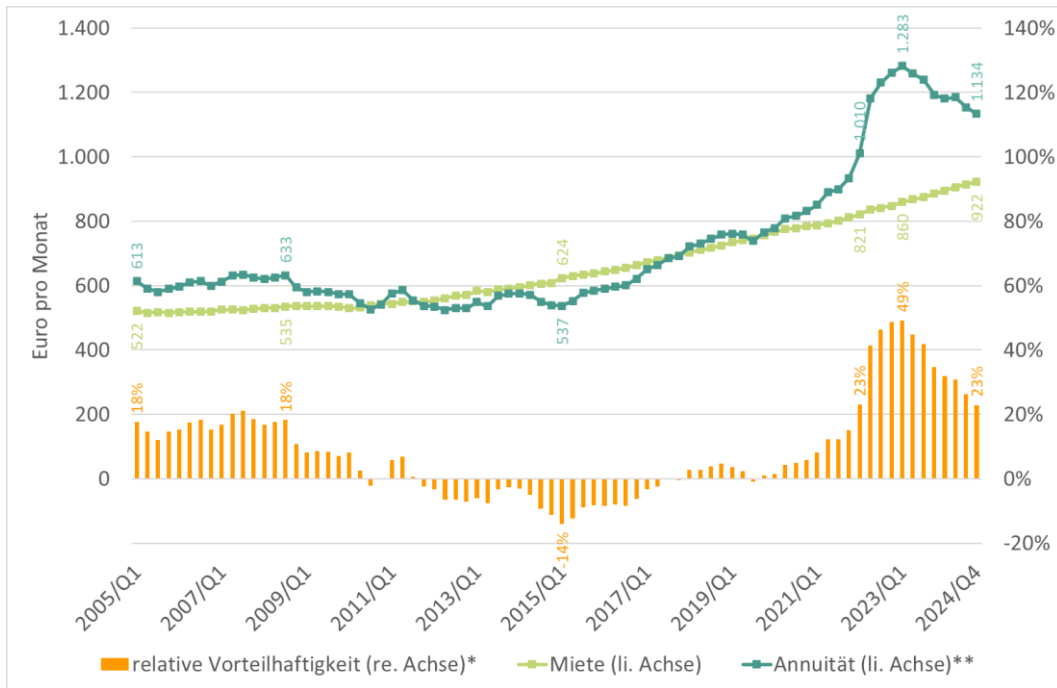
5+ Räume

Anzahl Räume im Neubau,
Baden-Württemberg 2011-22

1-2 Räume

Steigende Zinsen: Vorteilhaftigkeit schwindet

Relative Vorteilhaftigkeit Selbstnutzung Baden-Württemberg Q1/2005 bis Q4/2024

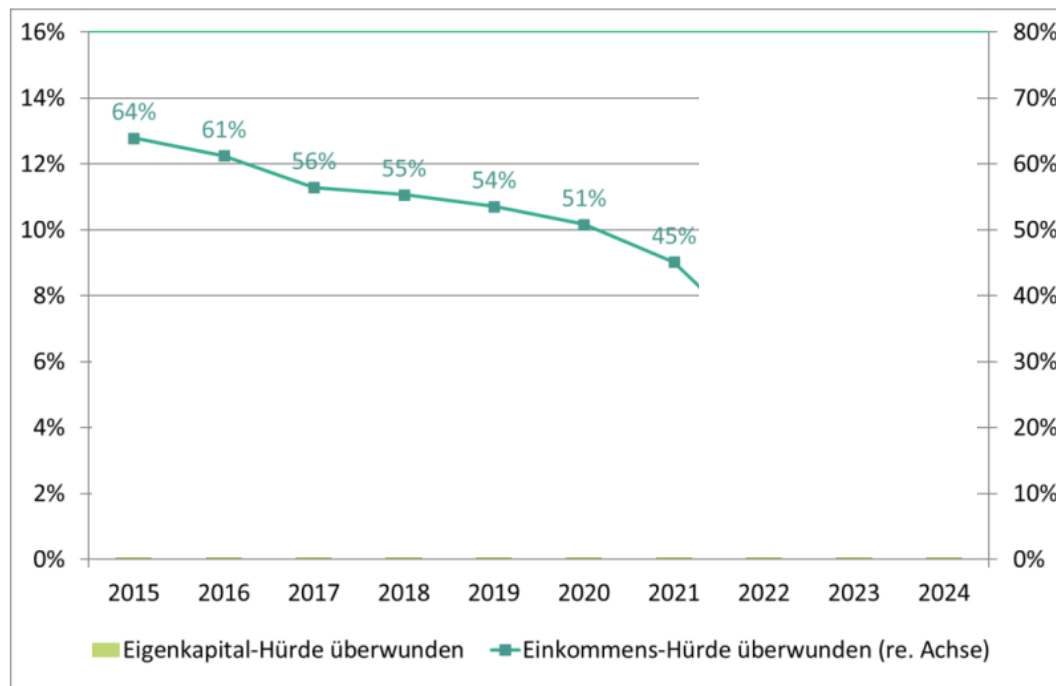


* Relation von Annuität zu Miete (je niedriger der Wert, desto vorteilhafter ist Kauf ggü. Miete)

** Annuität für regionaltypischen Kaufpreis bei 20% Eigenkapital, jeweils aktuellem Zinssatz und Tilgungssatz so, dass nach 30 Jahren Schuldenfreiheit besteht. Miete und Annuität jeweils für eine 80qm Wohnung.
Lesebeispiel: Eine Selbstnutzung ist vorteilhaft bzw. wird vorteilhafter, wenn die Miete (hellgrüne Linie) höher ist bzw. schneller steigt als die Finanzierungskosten eines Käufers (dunkelgrüne Linie). In Q4/2024 lag die regionaltypische Kaltmiete in Baden-Württemberg bei 922 Euro/Monat. Der Kauf einer regionaltypischen Eigentumswohnung kostete 1.134 Euro/Monat für Zins und Tilgung. Im Ergebnis musste der Erwerber 212 Euro/Monat oder 23% mehr bezahlen als ein Mieter. In Q1/2023 waren es noch 423 Euro oder 49%.
Quelle: empirica regio Marktstudio (Basis: value Marktdatenbank)

Preis+Zins: Erschwinglichkeit in BaWü schwindet

Anteil 30- bis 44-jähriger Miethaushalte mit ausreichend Eigenkapital bzw. Einkommen

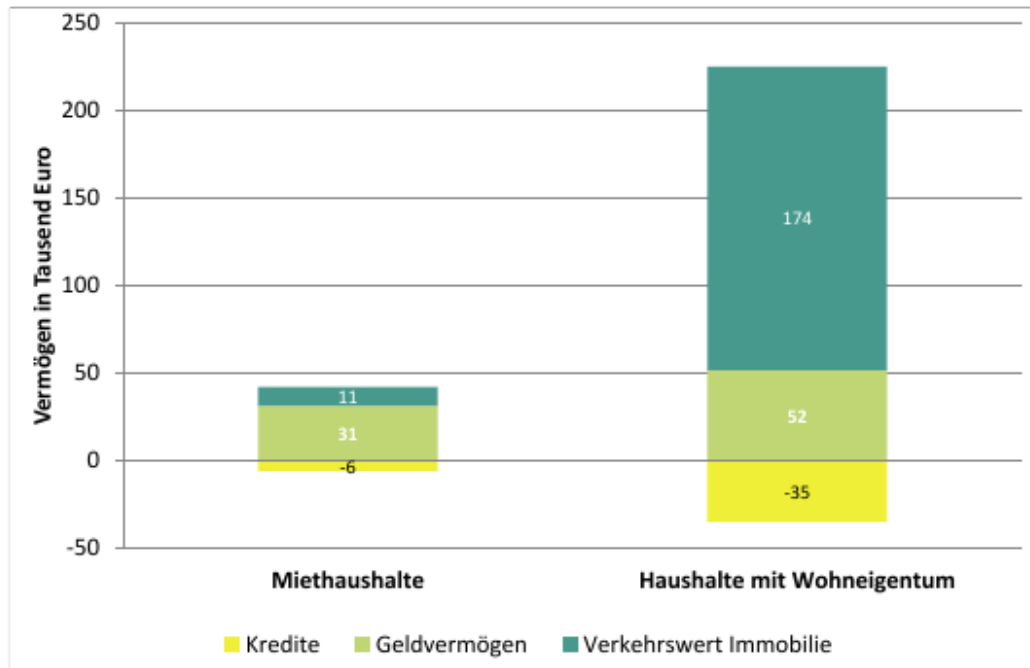


Ausreichend Einkommen

Definition: Eigenkapital-Hürde: Ersparnis >25% vom Kaufpreis zzgl. Nebenkosten | Einkommens-Hürde: Zins und Tilgung <35% des Einkommens (Tilgungssatz jeweils so, dass nach 30 Jahren schuldenfrei)

Trotz Zins und Preis: Wohneigentum ist Altersvorsorge

Auswahl: 50- bis 59-jährige Haushalte mit Einkommen 1.700-2.300 Euro/Monat

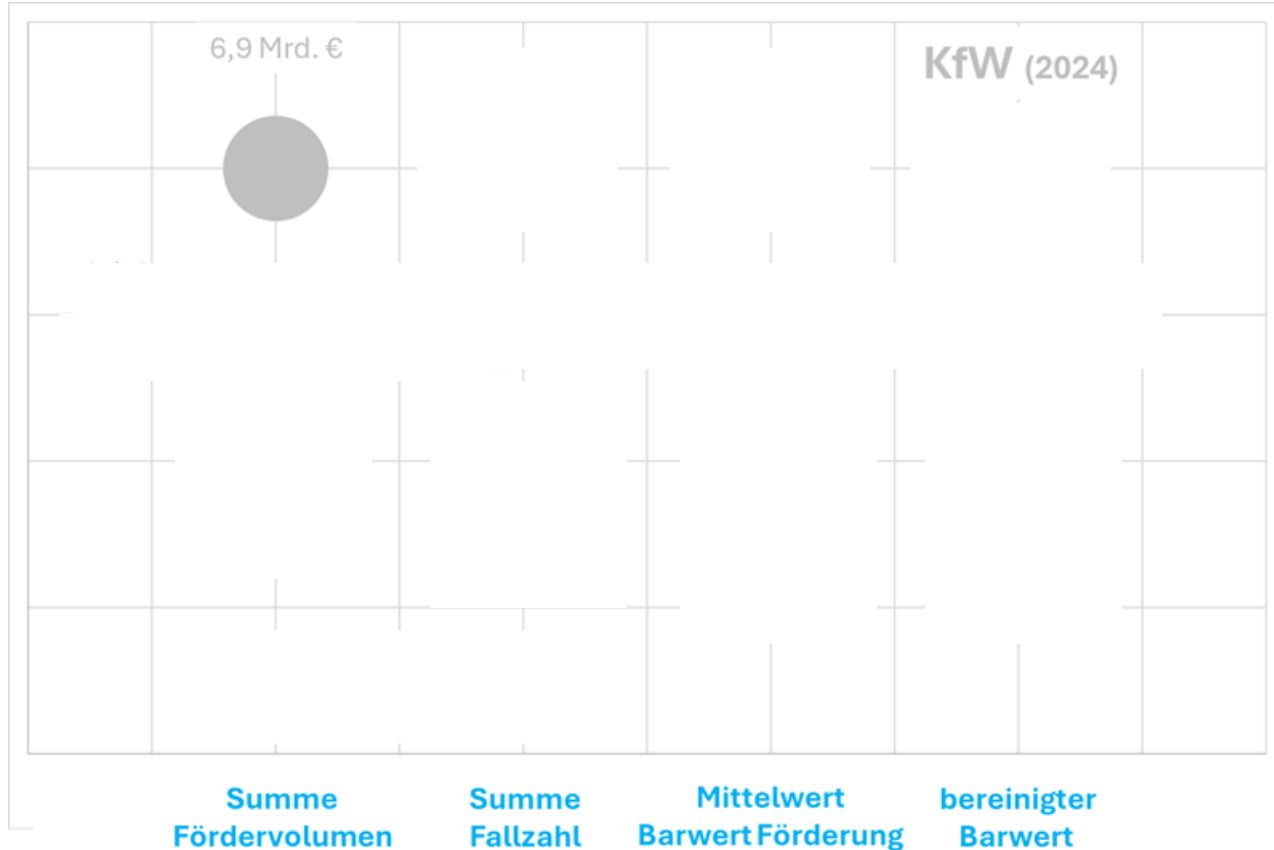


Immobilienvermögen

Geldvermögen

Kredite

Werden Ersterwerber (noch) angemessen gefördert?



Aktuelle Förderung
der Selbstnutzer ist
ein Scheinriese

Ein Zugang, alle Daten!



empirica ag
Forschung und Beratung
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884795-0
berlin@empirica-institut.de

Zweigniederlassung
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Tel.: 0228 91489-0
bonn@empirica-institut.de

Büro Leipzig
Schreiberstr. 1, D-04109 Leipzig
Tel.: 0341 96008-20
leipzig@empirica-institut.de

empirica regio GmbH
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884 795-0
info@empirica-regio.de, www.empirica-regio.de

www.empirica-institut.de