

Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex

Erschwinglichkeit von Eigentumswohnungen; Datenstand: Oktober 2025

Pekka Sagner / Michael Voigtländer

Auftraggeber:

Interhyp AG

August-Everding-Straße 24

80807 München

Köln, 29.12.2025

Gutachten



Herausgeber

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

Postfach 10 19 42
50459 Köln

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt. Unsere Aufgabe ist es, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern.

Das IW in den sozialen Medien

x.com
[@iw_koeln](#)

LinkedIn
[@Institut der deutschen Wirtschaft](#)

Instagram
[@IW_Koeln](#)

Autoren

Dr. Pekka Sagner

Senior Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik
sagner@iwkoeln.de
0221 – 4981-881

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Leiter des Clusters Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte
voigtlaender@iwkoeln.de
0221 – 4981-741

Alle Studien finden Sie unter www.iwkoeln.de

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig das grammatische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

Stand:
Dezember 2025

interhyp

Interhyp ist Deutschlands führender Vermittler privater Baufinanzierungen. An über 140 Standorten vergleichen Expertinnen und Experten Angebote von mehr als 500 Finanzierungspartnern – für individuelle, transparente Finanzierungslösungen.

Interhyp in den sozialen Medien

LinkedIn
[@Interhyp Gruppe](#)

Instagram
[@interhypofficial](#)

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
1 Einleitung	5
2 Methodische Hinweise	6
3 Ergebnisse des Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex	10
3.1 Bundesweite Ergebnisse	10
3.2 Ergebnisse für die Bundesländer	11
3.3 Veränderung und Niveaus nach Regionstypen	12
3.4 Ergebnisse in den Landkreisen und kreisfreien Städten	14
4 Wohnungspolitisches Gegensteuern	19
4.1 Bundesweite Ergebnisse	19
4.2 Einordnung der Maßnahmen mit Blick auf die Erschwinglichkeitsniveaus im Zeitverlauf	20
4.3 Regionale Entlastungswirkung	21
5 Fazit	23
Abbildungsverzeichnis	24

JEL-Klassifikation

R21 – Wohnungsnachfrage

R31 – Wohnungsangebot und -markt

D14 – Ersparnisse der privaten Haushalte; Persönliche Finanzen

Zusammenfassung

Der Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex misst die finanzielle Belastung beim Erwerb einer selbstgenutzten Wohnimmobilie auf Ebene der deutschen Landkreise und kreisfreien Städte. Grundlage ist das Verhältnis der monatlichen Annuität zum verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen eines typisierten Modellhaushalts. Ein Indexwert von 100 signalisiert rechnerische Erschwinglichkeit. Die vorliegende Ausgabe konzentriert sich erstmals ausschließlich auf Eigentumswohnungen und ergänzt damit die bisherige Betrachtung typischer Einfamilienhäuser.

Bundesweite Entwicklung

- Im Oktober 2025 erreicht der Erschwinglichkeitsindex 128 Punkte; die Belastung liegt bei 29 Prozent des verfügbaren Einkommens.
- Gegenüber Herbst 2023 (118 Punkte) zeigt sich eine spürbare Entlastung. Treiber sind vor allem Einkommenszuwächse, moderate Preisentwicklungen und phasenweise niedrigere Finanzierungszinsen.
- Im Jahresverlauf hat die Erschwinglichkeit jedoch leicht nachgegeben, da Preise und Zinsen zuletzt wieder gestiegen sind.
- Insgesamt bleibt das Marktumfeld zinsempfindlich, was kurzfristige Veränderungen rasch in der Erschwinglichkeit sichtbar macht.

Regionale Unterschiede

- Die höchste rechnerische Erschwinglichkeit findet sich in günstigen, überwiegend ländlichen Kreisen. Ganz vorne liegen der Werra-Meißner-Kreis (290), Hof (256), Northeim (255) und Goslar (248).
- Am unteren Ende stehen vor allem Kreise in Oberbayern sowie einzelne touristisch geprägte Regionen wie Nordfriesland (63). Die Annuität-Einkommensverhältnisse liegen hier meist bei 40 Prozent oder höher.
- Unter den Top-7-Städten reichen die Werte von 118 Punkten in Stuttgart bis 81 Punkten in München. In allen Metropolen bleibt die rechnerische Belastung über 30 Prozent.

Finanzielle Entlastung durch Wohneigentumsförderung

- Untersucht wurden zwei wohneigentumsfördernde Maßnahmen: das Halbieren der Grunderwerbsteuer und ein zinsvergünstigtes Nachrangdarlehen (maximal 150.000 Euro; 2 Prozent) sowie deren Kombination.
- Status quo: Annuität-Einkommensverhältnis 29,2 Prozent. Halbieren der Grunderwerbsteuer: 28,3 Prozent – geringer Effekt auf die laufende Belastung, aber wichtige Absenkung der Eigenkapitalhürde. Vergünstigtes Nachrangdarlehen: 26,5 Prozent, stärkerer Effekt auf die monatliche Belastung. → Kombination: 25,6 Prozent.
- Regionale Wirkung: Absolute Entlastungen am höchsten in Hochpreisregionen (z. B. Frankfurt +85.000 Euro, Berlin +84.000 Euro). Relative Entlastungen am stärksten in günstigen Kreisen, da das subventionierte Darlehen dort einen großen Teil der Gesamtfinanzierung ausmacht.

1 Einleitung

Diese Ausgabe des Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex richtet den Fokus auf Eigentumswohnungen, das Marktsegment, das für viele Haushalte realistisch den ersten Schritt ins Wohneigentum darstellen könnte. Die vorliegende Analyse zum Thema Eigentumswohnungen folgt der Ausgabe vom Sommer 2025, die dem typischen Einfamilienhaus gewidmet war. Beide Segmente bilden zentrale Zugangswege zu Wohneigentum, unterscheiden sich jedoch deutlich in Preisstruktur, Nachfrageprofil und regionaler Verteilung. Eigentumswohnungen verdienen daher eine eigenständige Betrachtung. Mit der Fokussierung auf Wohnungen wird eine weitere wichtige Perspektive auf die Erschwinglichkeit erschlossen, die das Gesamtbild der Wohneigentumsbildung sinnvoll ergänzt.

Mit dem Fokus auf Eigentumswohnungen stellt sich die Frage nach der Erschwinglichkeit unter neuen Vorzeichen: Wie verhält sich die monatliche Finanzierungsbelastung zu den verfügbaren Einkommen? Wie groß sind die regionalen Unterschiede im Verhältnis von Preisen, Zinsen und Kaufkraft? Und wie haben sich die Bedingungen seit der Zinswende 2022 und den deutlichen Preisbewegungen der vergangenen Jahre verändert?

Der Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex beantwortet diese Fragen, indem er typische Kaufpreise, Finanzierungsparameter und Haushaltsnettoeinkommen für einen repräsentativen Musterhaushalt systematisch in Beziehung setzt. Die daraus abgeleiteten Indikatoren ermöglichen es, die Erschwinglichkeit über Regionen und Zeit hinweg konsistent zu messen und Entwicklungen verlässlich einzuordnen.

Ziel des Reports ist es, ein transparentes und belastbares Bild der aktuellen Situation potenzieller Käuferinnen und Käufer zu zeichnen, differenziert nach Bundesländern, Regionstypen und einzelnen Kreisen. Darüber hinaus analysiert die Studie, wie stark sich die Erschwinglichkeit zuletzt verändert hat und welche Rolle Kaufpreise, Zinsen und Einkommen für die jüngsten Entwicklungen spielen.

Ergänzend werden in dieser Studie die Effekte wohneigentumsbezogener Maßnahmen simuliert, etwa eine reduzierte Grunderwerbsteuer oder ein zinsvergünstigtes Nachrangdarlehen, und daraufhin untersucht, welchen Beitrag sie für eine finanzielle Entlastung potenzieller Eigentumserwerber leisten könnten.

Der Report gliedert sich entsprechend in vier Teile: eine ausführliche Darstellung der Methodik, die bundesweiten Ergebnisse, die regionale Analyse sowie eine Simulation relevanter wohneigentumsfördernder Maßnahmen. Abschließend werden die zentralen Erkenntnisse zusammengefasst.

2 Methodische Hinweise

Grundstruktur des Erschwinglichkeitsindex

Die Analyse der Erschwinglichkeit von selbstgenutztem Wohneigentum basiert zentral auf dem Verhältnis zwischen den monatlichen Finanzierungsausgaben (Annuität) und dem verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen. Dieses Annuität-Einkommensverhältnis dient als zentraler Indikator für die finanzielle Belastung, die mit dem Erwerb einer typischen Wohnimmobilie verbunden ist.

Zur Berechnung dieses Verhältnisses werden verschiedene Datenquellen herangezogen. Zudem fließen standardisierte Annahmen zu Finanzierungsparametern, Haushaltsstruktur und Eigenkapitaleinsatz ein, um eine möglichst realitätsnahe Abbildung eines typischen, potenziell wohneigentumsbildenden Haushalts zu gewährleisten.

Annuität

Zur Bestimmung der monatlichen Annuität werden Immobilienpreisdaten der Interhyp AG herangezogen. Die Datengrundlage basiert auf realisierten Transaktionspreisen für Eigentumswohnungen auf Ebene der 400 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte. Zur Berechnung typischer Kaufpreise kommt ein hedonisches Preismodell auf Basis von maschinellem Lernen zum Einsatz. Dieses Modell schätzt den Gesamtkaufpreis eines standardisierten Wohnobjekts und ermöglicht so eine konsistente und vergleichbare Bewertung über Regionen und Zeit hinweg. Für eine Vergleichbarkeit auf Basis der Objektgröße wird das Preisniveau für eine 100 Quadratmeter große Wohnung genutzt. Durch die Berücksichtigung von großen Eigentumswohnungen liegt der Fokus gezielt auf dem Marktsegment, das für selbstnutzende Haushalte besonders relevant ist.

Zur Ermittlung der monatlichen Finanzierungsbelastung werden zudem durchschnittliche Zinssätze auf Basis tatsächlicher Finanzierungsabschlüsse bei Interhyp berücksichtigt. Diese spiegeln aktuelle Marktbedingungen besser wider als reine Angebotszinsen. Ergänzend fließen regionalspezifische, typische Fremdkapitalanteile in die Berechnungen ein. Dadurch wird ein möglichst realistisches Bild der tatsächlichen Finanzierungssituation in den jeweiligen Regionen gezeichnet. Als Gesamtfinanzierungshorizont wird ein Zeitraum von 30 Jahren angesetzt.

Haushaltseinkommen

Zur Ermittlung des verfügbaren Haushaltseinkommens wird auf die monatlichen Bruttoarbeitsentgelte sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigter zurückgegriffen. Diese stammen aus einer Sonderauswertung der Bundesagentur für Arbeit. Als Grundlage dient das Einkommen, das am oberen Rand der mittleren Einkommensgruppe liegt – konkret das 70. Perzentil der Einkommensverteilung. Das bedeutet: 70 Prozent der Vollzeitbeschäftigten verdienen weniger, 30 Prozent verdienen mehr. Damit wird ein für wohneigentumsbildende Haushalte typisches Einkommensniveau abgebildet.

Berücksichtigt werden ausschließlich Personen im Alter zwischen 30 und 40 Jahren, da diese Altersgruppe besonders häufig mit dem erstmaligen Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum in Verbindung steht.

Der betrachtete Haushalt besteht aus zwei erwerbstätigen Personen, von denen eine ein Einkommen in Höhe des 70. Perzentils erzielt, die zweite 50 Prozent dieses Betrags. Zusätzlich wird von zwei Kindern im Haushalt ausgegangen. Bei der Nettoberechnung werden Einkommensteuer, Sozialabgaben sowie Kinderfreibeträge

berücksichtigt. Die Besteuerung erfolgt auf Basis der Kombination der Steuerklassen III und V, wie sie typischerweise bei Ehe- oder Lebensgemeinschaften mit unterschiedlicher Einkommenshöhe gewählt wird.

Das resultierende Haushaltsnettoeinkommen bildet die Grundlage für die Berechnung des Annuität-Einkommensverhältnisses und somit für die Ableitung des regionalen Erschwinglichkeitsindex.

Regionaler Zuschnitt und Aggregation

Die Relation von Annuität und Haushaltseinkommen wird auf Ebene der deutschen Landkreise und kreisfreien Städte berechnet. Diese regionale Ebene erlaubt eine differenzierte Analyse der Erschwinglichkeit vor dem Hintergrund lokal stark unterschiedlicher Preis- und Einkommensniveaus.

Bei der Darstellung aggregierter Ergebnisse – etwa für Deutschland insgesamt, für Bundesländer oder für bestimmte Regionstypen – erfolgt eine gewichtete Zusammenfassung der auf Kreisebene berechneten Indikatoren. Die Gewichtung richtet sich nach der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den jeweiligen Kreisen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass wirtschaftlich bedeutendere und stärker besiedelte Regionen mit höherem Wohnungsmarktvolumen angemessen in den Gesamtdurchschnitt einfließen.

Zu beachten ist dabei, dass sowohl das Annuität-Einkommensverhältnis als auch der Erschwinglichkeitsindex als gewichtete Mittelwerte der jeweiligen Kreisindikatoren berechnet werden. Es handelt sich somit nicht um direkt aus aggregierten Gesamtgrößen (zum Beispiel Gesamteinkommen und Gesamtannuität) abgeleitete Verhältniswerte. Aufgrund dieses methodischen Vorgehens kann es insbesondere bei stark heterogenen regionalen Strukturen zu leichten Abweichungen zwischen dem gewichteten Mittelwert der Einzelverhältnisse und dem Verhältnis der gewichteten Summen kommen. Diese Differenz ist statistisch erklärbar und methodisch bewusst gewählt, um die regionale Vergleichbarkeit zu wahren und verzerrende Aggregationseffekte zu vermeiden.

Zeitlicher Bezug

Die Berechnungen des Erschwinglichkeitsindex basieren auf einer konsistenten monatlichen Datenbasis, die seit 2007 für alle 400 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte vorliegt. Damit erlaubt der Index nicht nur regionale Vergleiche, sondern auch eine feingranulare zeitliche Analyse von Veränderungen in der Erschwinglichkeit.

Die hohe zeitliche Auflösung macht es möglich, auch kurzfristige Verschiebungen, etwa infolge von Zinsänderungen oder Preissprüngen, zeitnah abzubilden. Der Index eignet sich daher sowohl zur Beobachtung längerfristiger Trends als auch zur Identifikation aktueller Belastungsphasen. Durch die mögliche monatliche Aktualisierung liefert er ein frühzeitiges und robustes Monitoring-Instrument für Akteure aus Politik, Beratung und Wohnungsmarktanalyse.

Interpretation des Erschwinglichkeitsindex

Zur Beurteilung der Erschwinglichkeit von selbstgenutztem Wohneigentum wird ein methodischer Ansatz verwendet, der sich an der Systematik des Housing Affordability Index der US National Association of Realtors (NAR) orientiert und in abgewandelter Form beispielsweise auch in international vergleichenden Studien des Internationalen Währungsfonds Anwendung findet.

Kernidee ist die Bestimmung des qualifizierenden Haushaltseinkommens, also jenes Einkommensniveaus, das erforderlich ist, um unter gegebenen Annahmen eine typische Wohnimmobilie zu finanzieren, ohne dabei ein festgelegtes Annuität-Einkommensverhältnis zu überschreiten. Die Wahl eines festen Schwellenwerts (in diesem Fall 35 Prozent) ist dabei entscheidend, um zeitliche und regionale Vergleiche konsistent abbilden zu können. Sie erlaubt es, Veränderungen in der Belastungssituation klar auf Entwicklungen bei Preisen, Zinsen und Einkommen zurückzuführen – unabhängig von individuellen Finanzierungsspielräumen.

Für ein maximales Annuität-Einkommensverhältnis von 35 Prozent ergibt sich das qualifizierende Einkommen in Region r zum Zeitpunkt t als

$$E_{q35}^{r,t} = A_m^{r,t} \cdot \frac{1}{0,35}. \quad (1)$$

Dabei bezeichnet $A_m^{r,t}$ die durchschnittliche monatliche Annuität für eine standardisierte Wohnimmobilie in Region r zum Zeitpunkt t . Das tatsächliche verfügbare Nettoeinkommen des betrachteten Beispielhaushalts wird mit $\bar{E}^{r,t}$ bezeichnet. Der daraus abgeleitete Erschwinglichkeitsindex (EIX) ergibt sich als:

$$EIX^{r,t} = \frac{\bar{E}^{r,t}}{E_{q35}^{r,t}} \cdot 100. \quad (2)$$

Die Multiplikation mit 100 dient der besseren Lesbarkeit des Index. Ein Indexwert von 100 signalisiert, dass das verfügbare Einkommen genau ausreicht, um die Annuität bei einer Belastung von maximal 35 Prozent zu tragen. Werte über 100 deuten auf rechnerische Erschwinglichkeit hin; Werte unter 100 zeigen eine potenzielle Überlastung an.

Die Schwelle von 35 Prozent orientiert sich an marktüblichen Standards: In der Finanzierungsberatung wird ein Belastungsanteil zwischen 30 und 40 Prozent häufig als erschwinglich angesehen. Die Wahl eines festen, leicht oberhalb konservativer Schwellen (zum Beispiel 30 Prozent) liegenden Werts trägt aktuellen Finanzierungsrealitäten Rechnung und ist zugleich anschlussfähig an internationale Forschungspraxis.

Für den in dieser Studie betrachteten Modellhaushalt mit überdurchschnittlichem Einkommen stellt eine monatliche Belastung in dieser Größenordnung in der Regel keine fundamentale Überforderung dar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich der Haushalt in einer vergleichsweise frühen Lebensphase befindet (30 bis 40 Jahre) und derzeit eine Person voll, die zweite Person jedoch nur mit 50 Prozent des Referenzeinkommens zum Haushaltsbudget beiträgt. In vielen Fällen ist davon auszugehen, dass sich diese Einkommensverhältnisse im Zeitverlauf – etwa mit zunehmender Berufserfahrung oder dem Wegfall familiärer Sorgearbeit – verbessern. Die Belastung zu Beginn der Finanzierung bildet somit eine konservative Perspektive auf die langfristige Erschwinglichkeit ab.

Aussagekraft und Einschränkungen

Der Erschwinglichkeitsindex bietet eine standardisierte und empirisch fundierte Einschätzung der finanziellen Belastung, die mit dem Erwerb einer typischen selbstgenutzten Wohnimmobilie verbunden ist. Er ermöglicht räumlich und zeitlich vergleichbare Aussagen zur Zugänglichkeit von Wohneigentum, macht regionale Disparitäten sichtbar und zeigt, wie sich Preis-, Zins- und Einkommensentwicklungen auf potenzielle Käuferhaushalte auswirken.

Gleichzeitig gilt es, die Aussagekraft des Index im Kontext seiner Konzeption einzuordnen. Der Index bildet bewusst ein typisiertes Haushaltsszenario ab – auf Basis standardisierter Annahmen zu Einkommen, Familienstruktur, Eigenkapitaleinsatz und Finanzierungsparametern. Er erhebt nicht den Anspruch, individuelle Finanzierungsentscheidungen oder Bonitätsprüfungen vollständig zu modellieren.

Zudem werden Faktoren wie Nebenkosten des Erwerbs, regionale Förderprogramme, steuerliche Effekte oder individuelle Ausgabenprofile im Index nicht berücksichtigt. Die Ergebnisse sind daher nicht als unmittelbare Handlungsanweisung zu verstehen, sondern als strukturierter Maßstab zur Einordnung der Erschwinglichkeit auf aggregierter Ebene.

Gerade in dieser Vereinheitlichung liegt jedoch die Stärke des Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Er bietet ein konsistentes Instrument zur Beobachtung struktureller Trends, zur Identifikation von Belastungshotspots und zur Unterstützung wohnungspolitischer Entscheidungsprozesse.

3 Ergebnisse des Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex

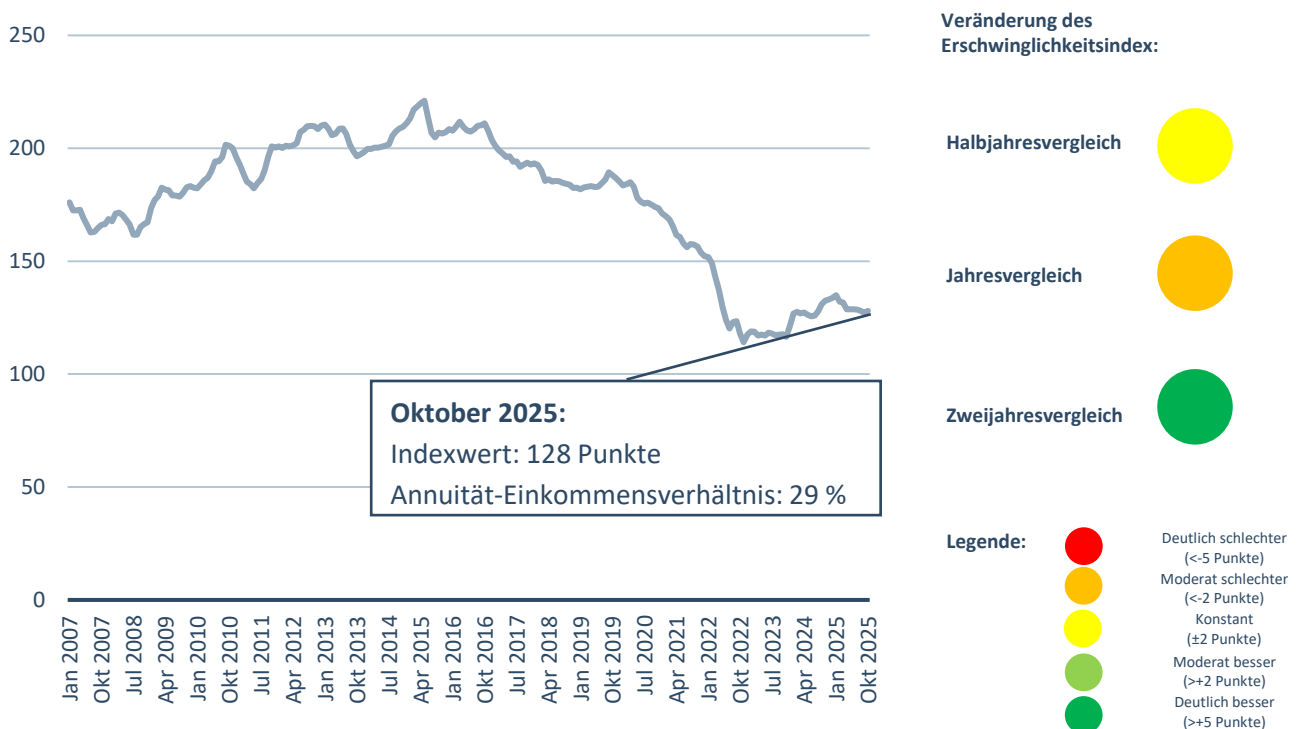
3.1 Bundesweite Ergebnisse

Abbildung 3-1 zeigt die Entwicklung des Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex für Eigentumswohnungen. Grundsätzlich zeigt sich, dass im bundesdeutschen Mittel die Finanzierung einer Eigentumswohnung für den definierten Musterhaushalt erschwinglich ist. Am aktuellen Rand, im Oktober 2025, zeigt der Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex einen Wert von 128 Punkten. Dies entspricht einem Annuität-Einkommensverhältnis von rund 29 Prozent. Die Zeitreihe seit 2007 zeigt zudem, dass die Erschwinglichkeit zur Mitte der 2010er Jahre am besten war. Am erschwinglichsten war der Wohneigentumserwerb im Mai 2015 mit einem Indexwert von 221 Punkten, was wiederum einem Annuität-Einkommensverhältnis von 17 Prozent entspricht. Das heißt, unter sonst gleichen Bedingungen lag die monatliche Belastung aus der Finanzierung vor zehn Jahren circa halb so hoch wie im Jahr 2025. Jedoch war auch der Marktzugang in den 2010er Jahren deutlich beschränkter und der Wettbewerb um zum Verkauf stehende Wohnungen deutlich höher als in der aktuellen Marktphase – viele Kaufinteressenten kamen in den 2010er Jahren schlicht nicht zum Zug.

Im Zweijahresvergleich ist die Erschwinglichkeit gestiegen: Im Oktober 2023 lag der Indexwert bei 118 Punkten, was einem Annuität-Einkommensverhältnis von 32 Prozent entspricht. Im Oktober 2025 lag der Indexwert 10 Punkte höher, die monatliche Belastung knapp 3 Prozent niedriger. Im Jahresvergleich hat sich die Erschwinglichkeit moderat verschlechtert. Der Indexwert lag im Oktober 2024 bei knapp 133 Punkten, was einem Annuität-Einkommensverhältnis von gut 28 Prozent entspricht. Im Halbjahresvergleich stagnierte die Erschwinglichkeit, war zuletzt minimal rückläufig, was auf eine Kombination von leicht steigenden Zinsen und Kaufpreisen zurückzuführen ist.

Abbildung 3-1: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Bundesweiter Durchschnitt

Eigentumswohnungen; Datenreihe: Januar 2007 bis Oktober 2025



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Interhyp AG

3.2 Ergebnisse für die Bundesländer

Aktuelle Erschwinglichkeit im Ländervergleich (Oktober 2025)

Beim Blick auf die Erschwinglichkeit von Eigentumswohnungen zeigt sich im Oktober 2025 ein weiterhin deutliches Gefälle zwischen den Bundesländern. Die günstigsten rechnerischen Bedingungen bieten das Saarland (Index 175), Bremen (154) sowie Niedersachsen und Thüringen (jeweils rund 150). In diesen Ländern ist das Verhältnis aus Kaufpreisen, regionalen Einkommen und typischen Finanzierungsbelastungen besonders vorteilhaft; der Index liegt teils klar über dem bundesweiten Durchschnittswert.

Am unteren Ende des Spektrums stehen dagegen die teuersten Wohnungsmärkte Deutschlands. Bayern (112), Berlin (85) und Hamburg (84) weisen die niedrigsten Erschwinglichkeitswerte auf. Auch Hessen (129) und Baden-Württemberg (132) zeigen trotz guter Einkommenslage unterdurchschnittliche Indexwerte, was vor allem auf das hohe Preisniveau städtischer Wohnungsmärkte zurückzuführen ist. In diesen Ländern liegt die rechnerische Belastung typischer Käuferhaushalte weiterhin deutlich über dem Bundesschnitt. Dennoch zeigt ein Index von über 100 Punkten, dass der Erwerb einer typischen Eigentumswohnung in diesen Bundesländern im Mittel möglich ist, ohne dass mehr als 35 Prozent des Haushaltseinkommens aufgewendet werden müssen.

Zwischen Ost- und Westdeutschland bleibt ein klares grundsätzliches Muster erkennbar: Ostdeutsche Flächenländer wie Sachsen-Anhalt (138), Sachsen (126) oder Thüringen (150) weisen aufgrund vergleichsweise moderater Kaufpreise ein günstigeres Erschwinglichkeitsniveau auf. Dem stehen westdeutsche Länder mit hohen städtischen Anteilen gegenüber, in denen das Preisniveau für Eigentumswohnungen deutlich höher liegt und die Erschwinglichkeitsindikatoren entsprechend niedriger ausfallen.

Dynamik seit Herbst 2023

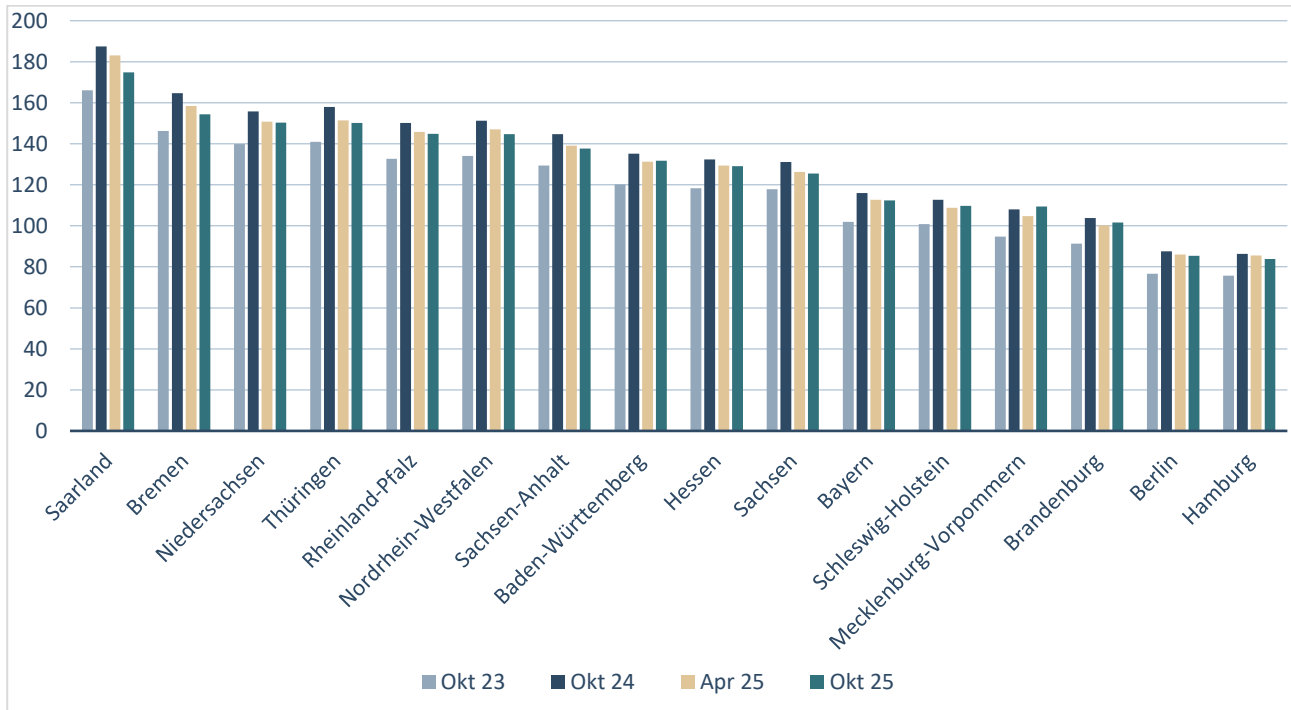
Seit Oktober 2023 ist die Erschwinglichkeit in allen Bundesländern gestiegen, wenngleich mit unterschiedlicher Intensität. Besonders kräftige Verbesserungen zeigen Länder mit zuvor hoher Belastung: (Berlin: +9 Punkte (von 76 auf 85), Hamburg: +8 Punkte, Bayern: +10 Punkte). Diese Entwicklungen spiegeln vor allem die leichte Zinserholung und die moderate Preisentwicklung wider. Dennoch verbleiben diese Länder weiterhin am unteren Ende des Länderrankings. Eine Entlastung ist auch in vielen Flächenländern sichtbar. Nordrhein-Westfalen (+10 Punkte), Rheinland-Pfalz (+12 Punkte) sowie Thüringen und Sachsen-Anhalt (jeweils +11 Punkte) verzeichnen ebenfalls klare Zuwächse, wenn auch von einem höherem Ausgangsniveau ausgehend. Dadurch haben sich die regionalen Unterschiede leicht verringert, ohne jedoch strukturell zu verschwinden.

Ein Blick auf das Annuität-Einkommensverhältnis verdeutlicht die Spannweite. In günstigeren Ländern wie dem Saarland, Niedersachsen oder Thüringen liegt es bei 20 bis 24 Prozent. In hochpreisigen Märkten wie Bayern, Berlin und Hamburg verbleibt es trotz der jüngsten Entlastung bei 33 bis 42 Prozent.

Die aktuellen Ergebnisse zeigen ein zweigeteiltes Bild: Während sich die Erschwinglichkeit im Zweijahresvergleich bundesweit verbessert hat, bleiben die Unterschiede zwischen hoch- und niedrigpreisigen Wohnungsmärkten groß. Eigentumswohnungen sind vor allem in süddeutschen Ländern und in den Stadtstaaten weiterhin mit einer überdurchschnittlichen finanziellen Belastung verbunden. Gleichzeitig bleibt der Zugang zu Wohneigentum in vielen ost- und nordwestdeutschen Flächenländern vergleichsweise günstig. Die Erholung der Erschwinglichkeit hat damit zu einer gewissen Annäherung geführt, die grundlegende regionale Divergenz jedoch nicht aufgehoben.

Abbildung 3-2: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Bundesländer

Eigentumswohnungen; Indexwerte im Halbjahres-, Jahres-, und Zweijahresvergleich sowie aktueller Stand (Oktober 2025)



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Interhyp AG

3.3 Veränderung und Niveaus nach Regionstypen

Für die Auswertung nach Regionstypen werden fünf Raumtypen unterschieden. Top-7-Städte: Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Düsseldorf und Stuttgart; Umland Top-7: die jeweils direkt angrenzenden Kreise; Großstädte: alle weiteren Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern; Umland Großstädte: die an diese Großstädte angrenzenden Landkreise; sonstige Kreise: alle übrigen, meist ländlich oder kleinstädtisch geprägten Regionen. Diese Typisierung bildet typische Preis- und Einkommensmuster entlang des Stadt-Land-Gefälles ab und macht sichtbar, wie stark sich die Erschwinglichkeit von Eigentumswohnungen je nach Lage unterscheidet.

Aktuelle Niveaus (Oktober 2025)

Im Herbst 2025 zeigt sich eine klare Abstufung von sehr urbanen Ballungsmärkten bis in die Peripherie, wobei die Top-7-Städte und deren Umland eine deutlich geringere Wohneigentumserschwinglichkeit aufweisen als die anderweitigen Regionstypen. Die Top-7-Städte liegen mit einem Indexwert von 90 Punkten deutlich unter dem bundesdeutschen Erschwinglichkeitsdurchschnitt, Eigentumswohnungen sind hier für typische Haushalte rechnerisch am schwierigsten zu finanzieren. Das spiegelt sich im Annuität-Einkommensverhältnis von 39 Prozent wider: Rund vierzig Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens würden in einer Musterfinanzierung für die Wohnung in den Metropolen gebunden.

Im Umland der Top-7 ist die Situation etwas entspannter: Der Index erreicht 116 Punkte, das Annuität-Einkommensverhältnis liegt bei 31 Prozent. Noch günstiger stellt sich die Lage in den Großstädten außerhalb der Top-7 dar, die mit 136 Punkten fast genau auf dem bundesweiten Niveau liegen; hier entspricht die laufende Belastung rechnerisch 27 Prozent des Einkommens.

Am oberen Ende der Skala stehen die Umlandkreise der Großstädte (Index 145) und die sonstigen Kreise (143). In diesen überwiegend ländlichen oder kleinstädtischen Räumen sorgt das niedrigere Preisniveau für ein vergleichsweise günstiges Verhältnis von Kaufpreisen zu Einkommen; das Annuität-Einkommensverhältnis liegt hier bei 25 bis 26 Prozent. Interessant ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass die Erschwinglichkeitslücke zwischen den Großstädten, deren Umland und peripheren Regionen am aktuellen Rand deutlich geringer ist als in den 2010er Jahren – ein Umstand, der sich so zuletzt in den 2000er Jahren zeigte.

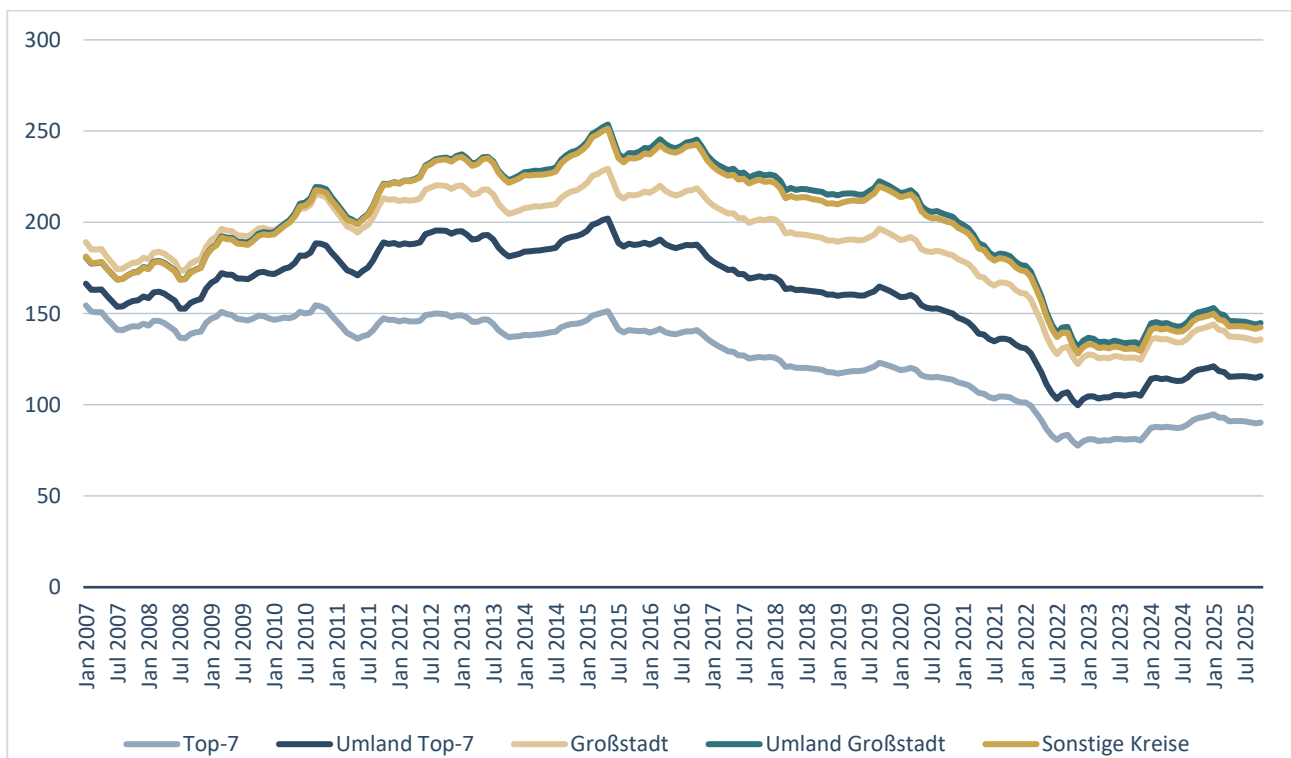
Dynamik seit Herbst 2023

Zwischen Oktober 2023 und Oktober 2025 hat sich die Erschwinglichkeit in allen Regionstypen verbessert. Besonders ausgeprägt ist die Erholung in den teuersten Märkten: In den Top-7-Städten steigt der Index von rund 81 auf 90 Punkte, ein Plus von gut 11 Prozent. Im Umland der Top-7 legt der Index von gut 106 auf 116 Punkte zu (+9 Prozent). Auch in den übrigen Raumtypen sind deutliche Zugewinne zu beobachten: Die Großstädte außerhalb der Top-7 steigen von rund 126 auf 136 Punkte (+8 Prozent), das Umland dieser Städte von 134 auf 145 Punkte (+8 Prozent), die sonstigen Kreise von 131 auf 143 Punkte (+9 Prozent).

Die Erholung des Index speist sich aus einer moderaten Kaufpreisentwicklung, leicht gesunkenen Zinsen und gestiegenen Einkommen. Gerade in den Metropolen und deren Umland, wo das Ausgangsniveau besonders angespannt war, wirkt diese Kombination am stärksten entlastend. Gleichwohl bleibt der Abstand zwischen den Raumtypen groß: Während in ländlichen und kleinstädtischen Regionen eine Musterfinanzierung mit gut einem Viertel des Haushaltseinkommens auskommt, liegt die rechnerische Belastung in den Top-7 weiterhin deutlich näher an der 40-Prozent-Marke. Die strukturelle Spaltung zwischen hochpreisigen Ballungsräumen und dem übrigen Bundesgebiet bleibt damit auch nach der jüngsten Entspannung klar erkennbar.

Abbildung 3-3: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Regionstypen

Eigentumswohnungen; Datenreihe: Januar 2007 bis Oktober 2025



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Interhyp AG

3.4 Ergebnisse in den Landkreisen und kreisfreien Städten

Aktueller Stand (Oktober 2025)

Die aktuelle Auswertung auf Kreisebene zeigt eine ausgeprägte räumliche Spreizung der Erschwinglichkeit beim Erwerb einer selbstgenutzten Eigentumswohnung. Während einzelne Regionen im ländlichen Raum ein sehr günstiges Verhältnis von Kaufpreisen zu Einkommen aufweisen, liegen die hochpreisigen Wohnungsmärkte im Süden und in den wirtschaftsstarken Metropolen weiterhin am unteren Ende des Spektrums. Die Spanne reicht im Oktober 2025 von einem Indexwert von 63 Punkten im zum Teil touristisch geprägten Nordfriesland bis hin zu 290 Punkten im Werra-Meißner-Kreis, eine Differenz von mehr als 220 Punkten.

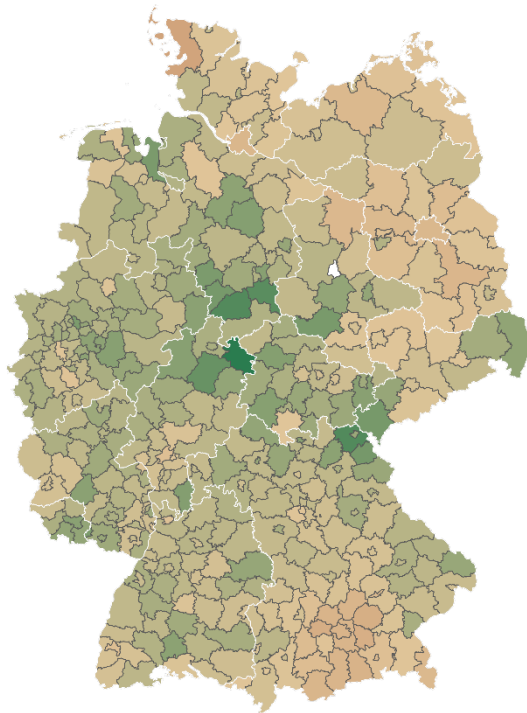
Die Regionen mit der höchsten rechnerischen Erschwinglichkeit liegen fast ausnahmslos abseits der großen Verdichtungsräume, angeführt vom bereits genannten Werra-Meißner-Kreis mit einem Indexwert von 290 Punkten und einem Annuität-Einkommensverhältnis von lediglich 12 Prozent. Auch die Landkreise Hof (256 Punkte), Northeim (255 Punkte), Goslar (248 Punkte) und der Schwalm-Eder-Kreis (233 Punkte) erreichen klar überdurchschnittliche Werte. Gemeinsam ist diesen Kreisen ein vergleichsweise niedriges Preisniveau bei gleichzeitig stabilen Haushaltseinkommen. Die Modellrechnung zeigt daher eine sehr gute rechnerische Ausgangslage für Wohneigentum. Zugleich gilt: Die hohe Erschwinglichkeit sagt nichts über die tatsächliche Nachfrage oder Bautätigkeit aus, sie spiegelt vielmehr regionale Muster wider, etwa geringere Wachstumsdynamik, demografische Faktoren oder geringere Anziehungskraft als in hochpreisigen Märkten.

Im Gegensatz dazu weisen die deutschen Metropolen weiterhin deutlich niedrigere Indexwerte auf. Die Top-7-Städte lagen im Oktober 2025 allesamt unter der Marke von 120 Punkten, und ein Annuität-Einkommensverhältnis über 30 Prozent ist die Regel. Selbst überdurchschnittliche Einkommen reichen in den hochpreisigen Metropolen häufig nicht aus, um die rechnerische 35-Prozent-Belastungsgrenze zu unterschreiten. Die strukturell hohe Belastung resultiert aus einem seit Jahren überdurchschnittlichen Preisniveau, auch wenn die Zinsentwicklung und zuletzt deutliche Einkommenszuwächse für eine leichte Erholung sorgten.

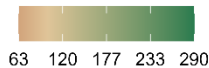
Am unteren Ende des Spektrums finden sich vor allem Landkreise in Oberbayern. Diese Regionen zeichnet ein besonders hohes Preisniveau aus, bedingt durch eine Kombination aus hoher Nachfrage, begrenztem Bauland und starker Wirtschaftskraft. In diesen Regionen wird deutlich, dass selbst deutlich überdurchschnittliche Einkommen oftmals nicht genügen, um die gewünschte rechnerische Belastungsgrenze zu erreichen. Der Zugang zu Wohneigentum bleibt hier strukturell anspruchsvoll. In Nordfriesland dürfte die besondere Marktstruktur, die geprägt ist durch eine hohe Attraktivität für Zweitwohnsitze und Ferienimmobilien, einen Teil der außergewöhnlich niedrigen Erschwinglichkeitswerte erklären, da diese Nachfragekomponenten das lokale Preisniveau vermutlich stärker beeinflussen als dies in anderen eher ländlichen Regionen der Fall ist. Ein Phänomen, das sich auch in anderen an der Küste gelegenen Regionen zeigt.

Abbildung 3-4: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Landkreise und kreisfreie Städte, aktueller Stand

Eigentumswohnungen; Erschwinglichkeit in den 400 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten, Stand: Oktober 2025



Regionaler Erschwinglichkeitsindex:



Rang	Kreis	Indexwert	AEV ⁺
Oberste Ränge			
1	Werra-Meißner-Kreis	290	12 %
2	Hof	256	14 %
3	Northeim	255	14 %
4	Goslar	248	14 %
5	Schwalm-Eder-Kreis	233	15 %
Top-7-Städte*			
283	Stuttgart	118	30 %
350	Düsseldorf	102	34 %
364	Köln	98	36 %
371	Frankfurt am Main	94	37 %
387	Berlin	85	41 %
388	Hamburg	84	42 %
395	München	81	43 %
Großstädte**			
13	Gelsenkirchen	211	17 %
18	Salzgitter	198	18 %
28	Remscheid	192	18 %
29	Hagen	192	18 %
33	Saarbrücken (Regionalverband)	187	19 %
Unterste Ränge			
396	Miesbach	80	44 %
397	Ebersberg	76	46 %
398	Erding	75	47 %
399	Fürstfeldbruck	74	47 %
400	Nordfriesland	63	56 %

+ AEV = Annuität-Einkommensverhältnis

* Wenn nicht in obersten oder untersten Rängen vertreten.

** Die fünf Großstädte mit der höchsten Erschwinglichkeit; wenn eine Großstadt schon in der Liste der obersten oder untersten Ränge vertreten ist, wird mit der nächsten Großstadt ergänzt, sodass hier immer mindestens fünf zusätzliche Großstädte ausgewiesen werden.

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Interhyp AG

Veränderung der regionalen Erschwinglichkeit im Zweijahresvergleich

Im Zweijahresvergleich zeigt sich bundesweit ein deutlich positiver Trend: Die rechnerische Erschwinglichkeit hat sich in der großen Mehrheit der Kreise weiter verbessert. Insbesondere dort, wo der Wohneigentumserwerb in der Vergangenheit durch ein sehr hohes Preisniveau erschwert war, sind teils beachtliche Zuwächse zu verzeichnen. Gleichzeitig gibt es nur wenige Regionen, in denen die Belastungsrelationen zuletzt ungünstiger geworden sind. Die deutlichsten Verbesserungen zeigen sich in Küstenregionen und touristisch geprägten Märkten. Die stärksten prozentualen Zugewinne entfallen auf Nordfriesland (+29 Prozent) sowie mehrere Kreise an der Ostseeküste, darunter Vorpommern-Rügen (+23 Prozent), der Landkreis Rostock (+23 Prozent) und die Hansestadt Rostock selbst (+21 Prozent). Auch Dithmarschen weist mit +22 Prozent einen außergewöhnlich starken Anstieg auf. Diese Dynamik sticht deshalb besonders hervor, weil viele dieser Regionen trotz unverändert hoher Immobiliennachfrage, häufig beeinflusst durch touristische Nutzung,

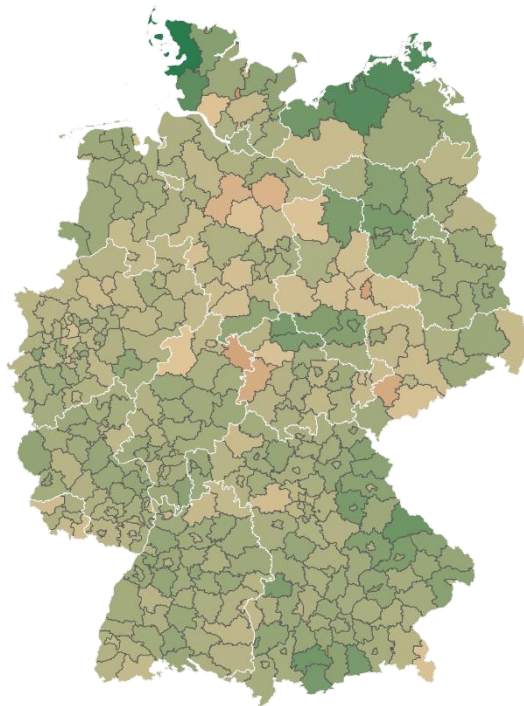
Zweitwohnsitze oder eine wachsende überregionale Kaufkraft, lange Zeit zu den angespannten Märkten zählten. Der aktuelle Sprung in der Erschwinglichkeit reflektiert daher vor allem sinkende oder zumindest stagnierende Kaufpreise bei gleichzeitig robusten Einkommenszuwächsen. Die deutlichen Indexanstiege zeigen, dass selbst in zuvor besonders hochpreisigen Küstenmärkten rechnerische Entlastungen möglich waren.

Auch in den Top-7-Städten hat sich die Erschwinglichkeit weiter verbessert – wenn auch weniger dynamisch als in touristischen Randregionen. In hochpreisigen Metropolen bedeutet ein einstelliger bis niedriger zweistelliger Zuwachs bereits eine spürbare rechnerische Entlastung. Die Entwicklung ist damit konsistent mit dem gesamtdeutschen Trend: Rückläufige Finanzierungskosten, leicht sinkende oder stagnierende Kaufpreise und steigende Einkommen verbessern die monatliche Belastungsrelation der Musterhaushalte – wenn auch ausgehend von einem weiterhin sehr anspruchsvollen Ausgangsniveau.

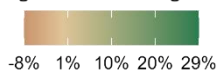
Lediglich wenige Kreise verzeichnen im Zweijahresvergleich eine negative Entwicklung. Auffällig ist, dass diese Kreise zuvor sehr hohe Erschwinglichkeitswerte aufwiesen. Die Verschlechterung ist daher nicht Ausdruck einer strukturellen Verschärfung, sondern vielmehr das Ergebnis regional überdurchschnittlicher Kaufpreisanstiege, die zuletzt nicht vollständig durch entsprechende Einkommenszuwächse kompensiert wurden. Hinsichtlich der absoluten Belastungsniveaus verbleiben diese Regionen dennoch im bundesweiten Spitzenfeld der Erschwinglichkeit.

Abbildung 3-5: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Landkreise und kreisfreie Städte, Zweijahresvergleich

Eigentumswohnungen; Erschwinglichkeit in den 400 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten, Veränderung des Erschwinglichkeitsindex zwischen Oktober 2023 und Oktober 2025 in Prozent



Veränderung des Erschwinglichkeitsindex:



Rang	Kreis	Veränderung des Indexwerts
Oberste Ränge		
1	Nordfriesland	29 %
2	Vorpommern-Rügen	23 %
3	Landkreis Rostock	23 %
4	Dithmarschen	22 %
5	Rostock	21 %
Top-7-Städte*		
48	Stuttgart	13 %
88	Berlin	12 %
112	Frankfurt am Main	11 %
118	Düsseldorf	11 %
131	Hamburg	11 %
133	Köln	11 %
140	München	10 %
Großstädte**		
25	Halle (Saale)	15 %
28	Herne	15 %
33	Mönchengladbach	14 %
40	Trier	13 %
42	Potsdam	13 %
Unterste Ränge		
396	Wartburgkreis	-4 %
397	Zwickau	-5 %
398	Werra-Meißner-Kreis	-6 %
399	Dessau-Roßlau	-6 %
400	Neumünster	-8 %

* Wenn nicht in obersten oder untersten Rängen vertreten.

** Die fünf Großstädte mit dem stärksten Zuwachs in der Erschwinglichkeit; wenn eine Großstadt schon in der Liste der obersten oder untersten Ränge vertreten ist, wird mit der nächsten Großstadt ergänzt, sodass hier immer mindestens fünf zusätzliche Großstädte ausgewiesen werden.

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Interhyp AG

Veränderung der regionalen Erschwinglichkeit im Jahresvergleich

Im Jahresvergleich zeigt sich ein heterogenes Bild der Erschwinglichkeitsentwicklung, das jedoch klar auf einen moderaten Erschwinglichkeitsrückgang zugespitzt werden kann. Während es in einigen wenigen Regionen (32 Kreise) weiterhin zu spürbaren rechnerischen Entlastungen kommt, weisen viele Kreise wieder eine rückläufige Entwicklung auf – ein Hinweis darauf, dass sich die Phase der breit angelegten Entlastung im Marktumfeld zuletzt abgeschwächt hat.

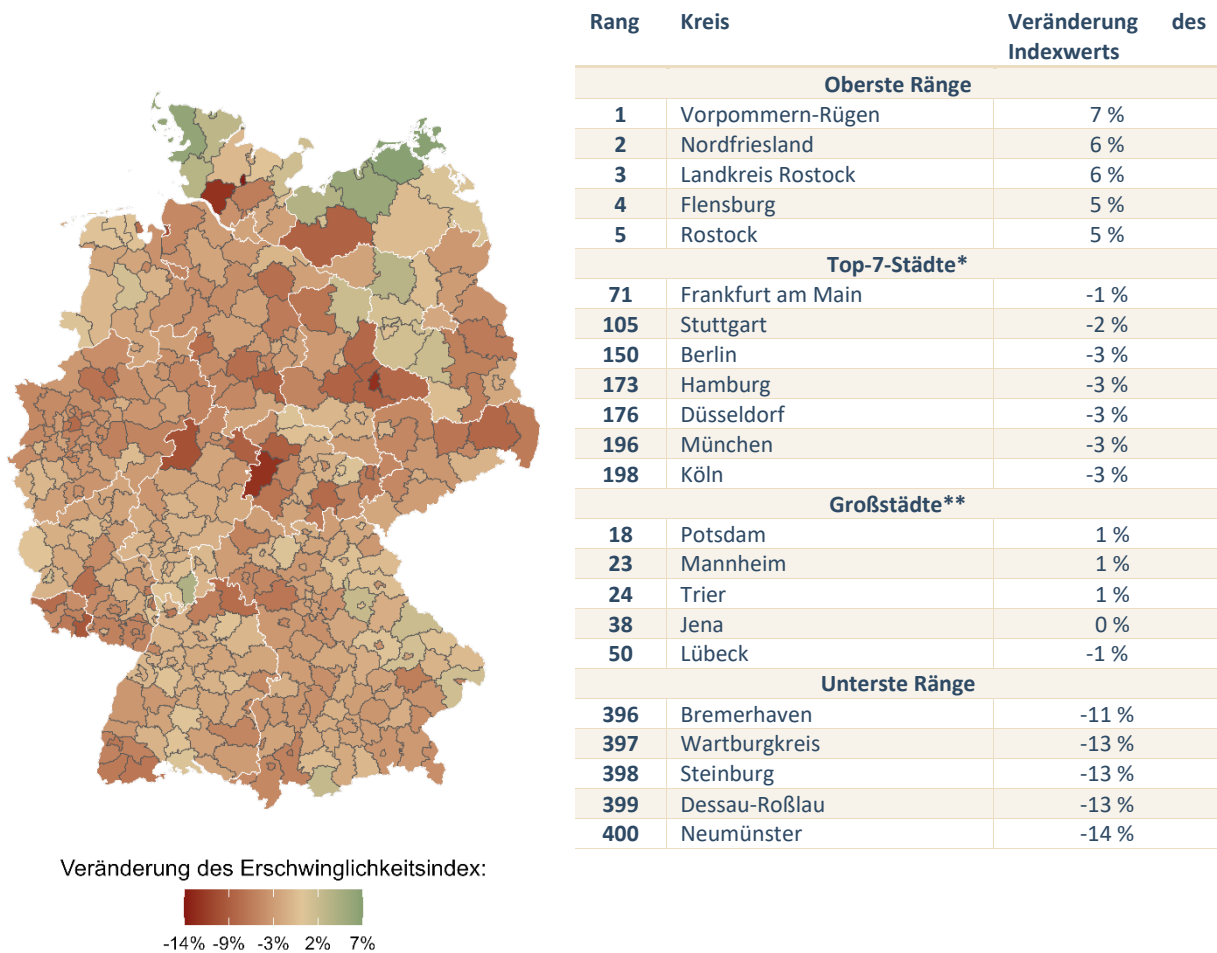
In den Top-7-Städten zeigt sich im Jahresvergleich eine moderate Verschlechterung der Erschwinglichkeit. Diese Entwicklung bedeutet zunächst keine systematische Verschärfung, sondern spiegelt vielmehr wider, dass sich die deutlichen Entlastungseffekte der Jahre 2023 und 2024 nicht im gleichen Tempo fortsetzen. In mehreren Metropolen sind die Immobilienpreise zuletzt wieder leicht gestiegen oder stagnieren auf

höherem Niveau, während die Einkommenszuwächse diese Entwicklung in Kombination mit leicht gestiegenen Finanzierungszinsen nicht vollständig ausgleichen konnten.

Die deutlichsten Rückgänge zeigten sich in wenigen, strukturell sehr erschwinglichen Regionen. Die Rückgänge erklären sich daher weniger durch eine systematische Verschlechterung der Wohnkostenbelastung, sondern vielmehr durch lokal überdurchschnittliche Preissteigerungen oder ausbleibende Einkommenszuwächse im zurückliegenden Jahr. Auf dem weiterhin sehr hohen Erschwinglichkeitsniveau fallen solche Bewegungen statistisch stärker ins Gewicht.

Abbildung 3-6: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Landkreise und kreisfreie Städte, Jahresvergleich

Eigentumswohnungen; Erschwinglichkeit in den 400 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten, Veränderung des Erschwinglichkeitsindex zwischen Oktober 2024 und Oktober 2025 in Prozent



* Wenn nicht in obersten oder untersten Rängen vertreten.

** Die fünf Großstädte mit dem stärksten Zuwachs in der Erschwinglichkeit; wenn eine Großstadt schon in der Liste der obersten oder untersten Ränge vertreten ist, wird mit der nächsten Großstadt ergänzt, sodass hier immer mindestens fünf zusätzliche Großstädte ausgewiesen werden.

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Interhyp AG

4 Wohnungspolitisches Gegensteuern

Die Erschwinglichkeit von selbstgenutztem Wohneigentum hat sich zuletzt zwar leicht verbessert, bleibt im längerfristigen Vergleich jedoch weiterhin deutlich angespannt. Nach dem starken Zinsanstieg ab 2022, der die monatlichen Finanzierungskosten vielerorts auf Rekordniveaus gehoben hat, konnten sinkende Kaufpreise und moderat rückläufige Bauzinsen nur einen Teil der Belastung abfedern. Für viele Haushalte bleibt der Schritt in die eigenen vier Wände daher trotz der jüngsten Entspannung anspruchsvoll. Vor diesem Hintergrund rückt die Frage erneut in den Fokus, wie staatliche Förderinstrumente gezielt zur Verbesserung der Wohneigentumsbildung beitragen können.

In der politischen Debatte werden seit Jahren zwei Ansatzpunkte besonders häufig genannt, um den Zugang zu selbstgenutztem Wohneigentum zu erleichtern: die Entlastung bei den Erwerbsnebenkosten sowie staatlich zinsvergünstigte Finanzierungshilfen. Die beiden im Folgenden skizzierten Maßnahmen adressieren zentrale Kostentreiber beim Immobilienerwerb: einerseits die einmalig anfallende Grunderwerbsteuer, andererseits die laufende Belastung durch Zinszahlungen. Um die potenzielle Wirksamkeit der diskutierten Entlastungsmaßnahmen im aktuellen Marktumfeld zu bewerten, simulieren wir im Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex verschiedene Reformoptionen. Konkret betrachten wir (1) eine Halbierung der Grunderwerbsteuersätze, beispielsweise von 3,5 auf 1,75 Prozent in Bayern oder von 6,5 auf 3,25 Prozent in Nordrhein-Westfalen, sowie (2) ein zinsvergünstigtes Nachrangdarlehen bis zu 150.000 Euro zu einem Zinssatz von 2 Prozent, ausgegeben zum Beispiel durch eine Landesförderbank. Da reale Förderprogramme in ihrer konkreten Ausgestaltung variieren und zahlreiche Detailbedingungen umfassen, treffen wir in der Simulation bewusst die vereinfachende Annahme eines durchgehend zinsvergünstigten Nachrangdarlehens über den gesamten Finanzierungszeitraum, um die Effekte klar und vergleichbar quantifizieren zu können. Darüber hinaus analysieren wir die kombinierte Wirkung beider Maßnahmen. Ziel ist es, transparent aufzuzeigen, welchen quantitativen Beitrag solche Fördermaßnahmen zur Verbesserung der Erschwinglichkeit, gemessen durch das Annuität-Einkommensverhältnis, tatsächlich leisten könnten. Ein Referenzmodell für ein Nachrangdarlehen existiert bereits in Schleswig-Holstein. Dort ist zwar keine automatische Zinsvergünstigung für das Nachrangdarlehen selbst vorgesehen, doch wirkt das Nachrangdarlehen, ausgegeben durch die Investitionsbank Schleswig-Holstein, eigenkapitalersetzend. Dadurch kann die finanzierende Bank in der Regel bessere Zinskonditionen in der Hauptfinanzierung anbieten. Diese Form der Mischfinanzierung wird aktuell bei rund 30 Prozent der über die Interhyp Gruppe in Schleswig-Holstein abgeschlossenen Finanzierungen genutzt.

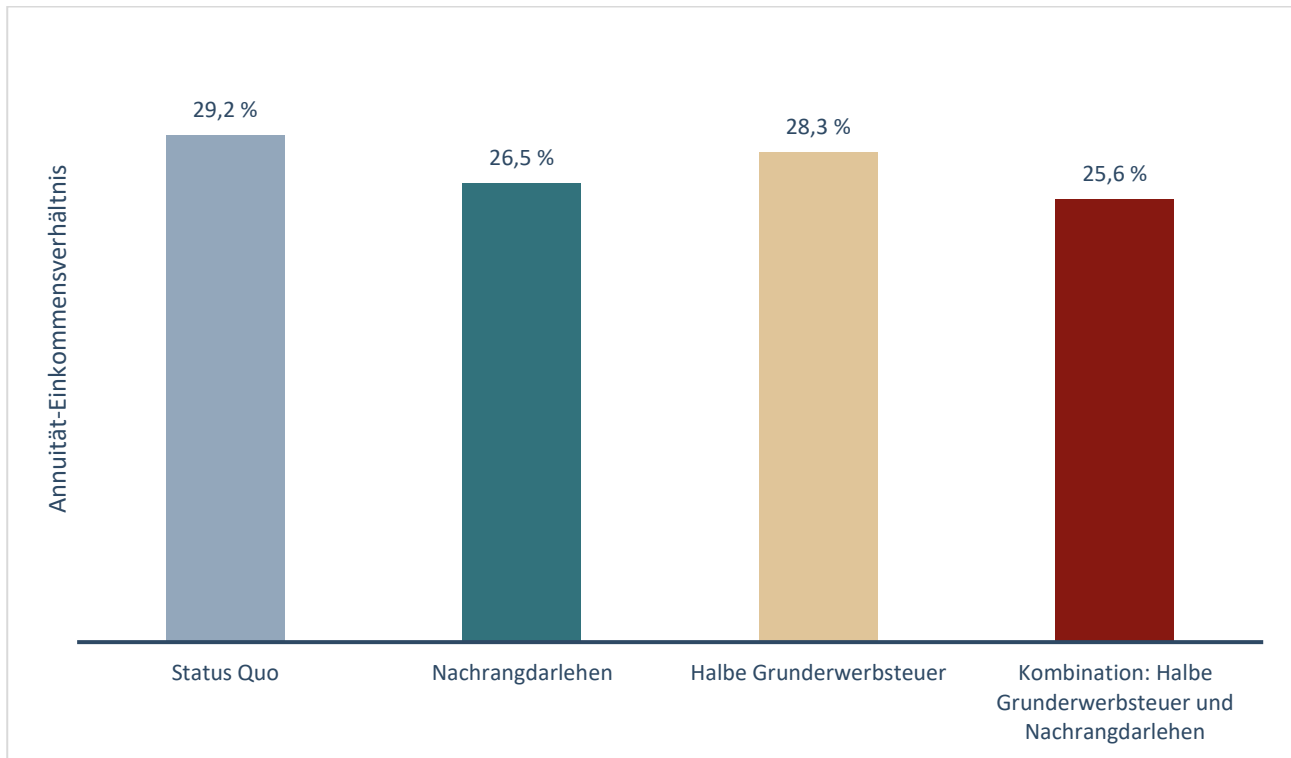
4.1 Bundesweite Ergebnisse

Die Simulation zeigt, dass beide untersuchten Maßnahmen die Erschwinglichkeit messbar verbessern, jedoch in unterschiedlichem Ausmaß. Im bundesdeutschen Durchschnitt liegt das Annuität-Einkommensverhältnis derzeit bei 29,2 Prozent. Ein zinsvergünstigtes Nachrangdarlehen hätte den stärksten unmittelbaren Effekt und würde die laufende Belastung auf 26,5 Prozent senken. Eine Halbierung der Grunderwerbsteuer führt zu einem Rückgang auf 28,3 Prozent und fällt damit im Annuität-Einkommensverhältnis-Vergleich weniger ins Gewicht. Allerdings ist zu betonen, dass niedrigere Erwerbsnebenkosten vor allem die Eigenkapitalhürde senken – ein Effekt, der im Annuität-Einkommensverhältnis nicht abgebildet wird, aber für viele Haushalte entscheidend ist. Insbesondere für jüngere Käuferinnen und Käufer, deren Eigenkapitalbildung häufig der zentrale Engpass ist, kann eine reduzierte Grunderwerbsteuer den früheren Einstieg ins Wohneigentum ermöglichen. Die Kombination beider Instrumente erzielt erwartbar den größten Gesamteffekt und senkt das Annuität-Einkommensverhältnis auf 25,6 Prozent. Insgesamt ist festzuhalten: Während zinsseitige Entlastungen

die laufende Belastung am stärksten reduzieren, können geringere Erwerbsnebenkosten die Zugangshürden zum Wohneigentum spürbar abmildern.

Abbildung 4-1: Simulation: Annuität-Einkommensverhältnis bei zinsvergünstigtem Darlehen und halber Grunderwerbsteuer

Eigentumswohnungen; Status Quo: aktueller Stand (Oktober 2025)



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Interhyp AG

4.2 Einordnung der Maßnahmen mit Blick auf die Erschwinglichkeitsniveaus im Zeitverlauf

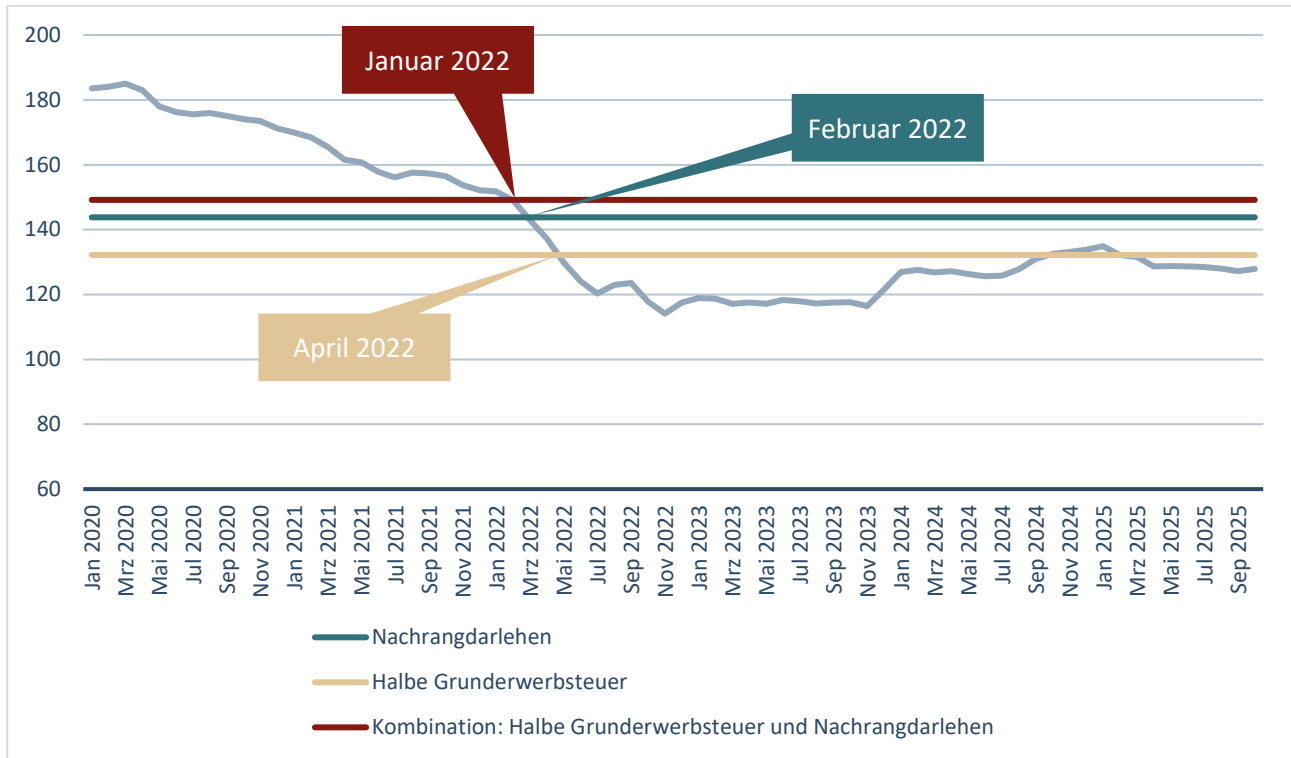
Mit Blick auf die zeitliche Einordnung wird deutlich, wie stark die simulierten Maßnahmen die Erschwinglichkeit relativ zu den jüngsten Marktphasen verbessern würden. Eine Halbierung der Grunderwerbsteuer würde ein bundesweites Erschwinglichkeitsniveau erreichen lassen, wie es zuletzt im April 2022 (beziehungsweise am aktuellen Rand gegen Ende 2024 und zu Beginn des Jahres 2025) beobachtet wurde, also kurz nach Beginn des Zinsanstiegs, aber noch vor der deutlichen Belastungsdynamik im weiteren Jahresverlauf.

Ein zinsvergünstigtes Nachrangdarlehen hätte einen noch stärkeren Effekt und entspräche einem Erschwinglichkeitsniveau wie im Februar 2022, als die Kaufpreise am zwischenzeitlichen Höhepunkt waren und die Bauzinsen zwar bereits anzogen, die monatliche Finanzierungslast aber noch spürbar niedriger war.

Die Kombination beider Maßnahmen würde die Erschwinglichkeit sogar auf das Niveau des Januar 2022 zurückführen – und damit in die Zeit unmittelbar vor dem deutlichen Zinsanstieg. Die zeitliche Rückverortung zeigt damit, dass die Maßnahmen zwar nicht an die besonders günstigen Bedingungen der Mitte der 2010er Jahre anknüpfen, aber eine merkliche Entlastung gegenüber der aktuellen Situation schaffen könnten.

Abbildung 4-2: Simulation: Maßnahmen und Erschwinglichkeitsniveau im Zeitvergleich

Eigentumswohnungen; Erschwinglichkeitsindex und -niveaus bei entsprechender Maßnahme, basierend auf dem Status Quo: aktueller Stand (Oktober 2025)



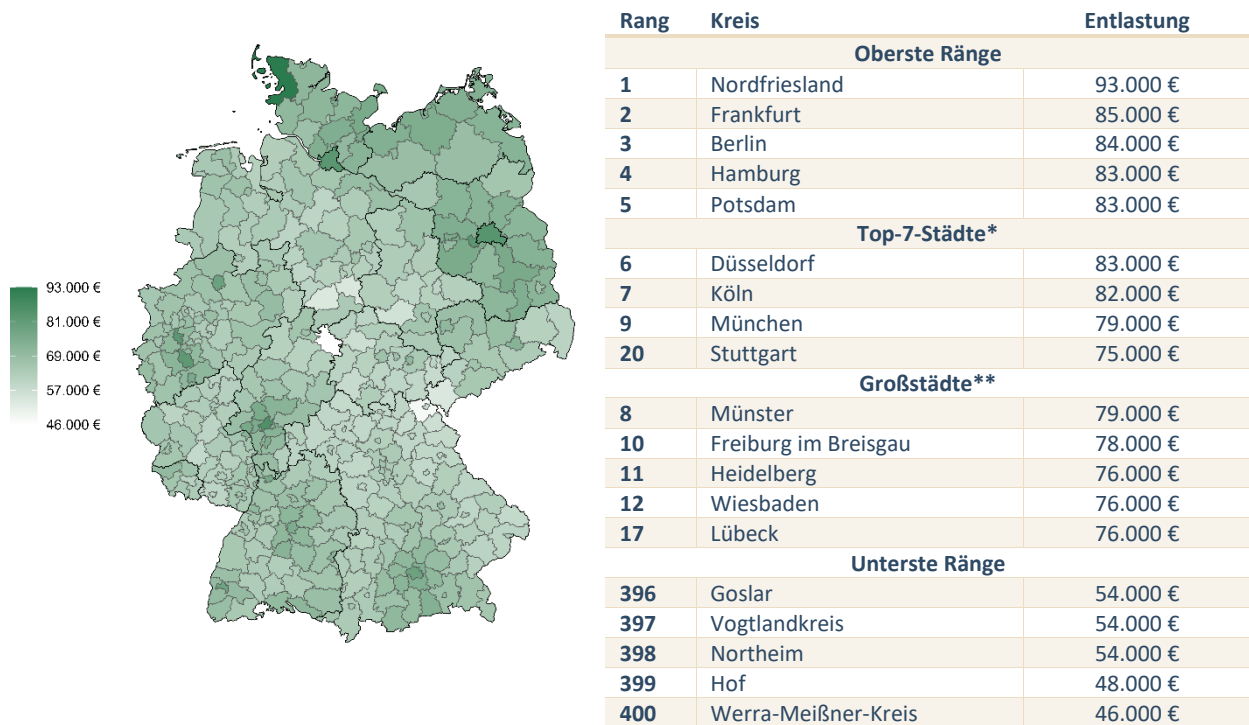
Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Interhyp AG

4.3 Regionale Entlastungswirkung

Die regionalen Simulationsergebnisse basieren auf den durchschnittlichen Kaufpreisen für eine typische Eigentumswohnung sowie dem daraus abgeleiteten Finanzierungsbedarf in jedem Kreis. Für alle Kreise wurden die monatlichen Annuitäten im Status Quo (Oktober 2025) mit denjenigen verglichen, die sich unter Einführung der jeweiligen Fördermaßnahmen ergeben würden. Die in Abbildung 4-3 ausgewiesene Entlastung entspricht dabei der gesamten Differenz der Annuitätenzahlungen über den unterstellten Finanzierungszeitraum von 30 Jahren, also dem kumulierten finanziellen Vorteil, der sich aus der niedrigeren anfänglichen Steuerbelastung und den verringerten Zinsen ergibt.

Die größten absoluten Entlastungen ergeben sich erwartungsgemäß in Kreisen mit besonders hohen Immobilienpreisen und gleichzeitig hohen Grunderwerbsteuersätzen. In München beläuft sich die rechnerische Entlastung bei einer Kombination aus halbiertem Grunderwerbsteuer und vergünstigtem Nachrangdarlehen auf rund 79.000 Euro, in Berlin auf rund 83.700 Euro und in Frankfurt am Main sogar auf gut 85.000 Euro. Diese hohen Werte reflektieren die doppelten Effekte hoher Kaufpreise: Zum einen fällt die Grunderwerbsteuer bei hohen Kaufpreisen besonders ins Gewicht, zum anderen steigt bei großen Kreditvolumina auch der absolute Vorteil eines zinsvergünstigten Darlehens.

Abbildung 4-3: Simulation: Regionale Entlastungswirkung (absolut) bei Kombination beider Maßnahmen Eigentumswohnungen; basierend auf dem Status Quo: aktueller Stand (Oktober 2025)



* Wenn nicht in obersten oder untersten Rängen vertreten.

** Die fünf Großstädte mit der stärksten absoluten Entlastungswirkung; wenn eine Großstadt schon in der Liste der obersten oder untersten Ränge vertreten ist, wird mit der nächsten Großstadt ergänzt, sodass hier immer mindestens fünf zusätzliche Großstädte ausgewiesen werden.

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Interhyp AG

In Relation zum regionalen Preisniveau zeigt sich jedoch ein anderes Muster: Die relativ größten Entlastungseffekte finden sich in eher günstigen Regionen. In zahlreichen ländlichen und kleinstädtischen Kreisen, etwa im Altmarkkreis Salzwedel, im Landkreis Wunsiedel oder in der Uckermark, deckt ein vergünstigtes Nachrangdarlehen über 150.000 Euro einen erheblichen Anteil des gesamten Finanzierungsbedarfs ab. Während diese Darlehenshöhe in Hochpreisregionen wie dem Landkreis München nur einen kleinen Teil des Gesamtkaufpreises abfedert, erreicht sie in günstigen Märkten oftmals einen höheren zweistelligen Prozentsatz des Kaufpreises. Dadurch wirken die zinsseitigen Vorteile dort relativ besonders stark, selbst wenn die absoluten Einsparungen geringer ausfallen.

Insgesamt zeigt sich damit: Der Hebel der Grunderwerbsteuerreduktion entfaltet seine größte Wirkung in hochpreisigen Märkten, wo die absolute Steuerlast hoch ist und eine Halbierung hohe fünfstelligen Einsparungen ermöglicht. Der Hebel des gedeckelten zinsvergünstigten Nachrangdarlehens ist dagegen in günstigen Regionen am effektivsten, weil dort ein großer Teil der Finanzierung unmittelbar zu einem niedrigeren Zinssatz erfolgen kann. Beide Maßnahmen ergänzen sich somit regional – wirken jedoch in unterschiedlichen Marktsegmenten jeweils stärker.

5 Fazit

Der Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex zeigt: Für den betrachteten Musterhaushalt ist der Erwerb einer typischen Eigentumswohnung im bundesweiten Mittel rechnerisch weiterhin möglich, aber deutlich weniger komfortabel als in der Mitte der 2010er Jahre. Im Oktober 2025 liegt der Index bei 128 Punkten, was einem Annuität-Einkommensverhältnis von rund 29 Prozent entspricht. Damit bleibt die Belastung spürbar höher als im Jahr 2015, als die monatliche Finanzierungsrate mit etwa 17 Prozent des Haushaltseinkommens nur etwa halb so stark ins Gewicht fiel.

Im Zeitverlauf ergibt sich ein zweigeteiltes Muster: Gegenüber Herbst 2023 hat sich die Erschwinglichkeit merklich verbessert, getrieben durch sinkende Zinsen, moderate Preisentwicklungen und steigende Einkommen. Im Vergleich zum Herbst 2024 ist hingegen eine Verschlechterung festzustellen; in den letzten Monaten überwog eher eine Seitwärtsbewegung mit leicht steigender Belastung. Die kräftige Entlastungsphase der Jahre 2023 und 2024 ist damit in vielen Regionen in eine Phase der Stabilisierung oder leichten Gegenbewegung übergegangen.

Räumlich bleibt die Erschwinglichkeit stark unterschiedlich ausgeprägt. Länder wie das Saarland, Bremen, Niedersachsen oder Thüringen weisen weiterhin günstige Rahmenbedingungen für den Erwerb von Eigentumswohnungen auf, während Bayern, Berlin und Hamburg deutlich niedrigere Indexwerte verzeichnen. Ein ähnliches Bild zeigt sich nach Regionstypen: In den Top-7-Städten liegt die rechnerische Belastung mit rund 39 Prozent klar über dem Referenzmaßstab, während ländliche und kleinstädtische Kreise meist mit rund einem Viertel des Haushaltseinkommens auskommen. Auffällig ist, dass sich die Schere zwischen Metropolen, deren Umland und peripheren Regionen gegenüber den 2010er Jahren etwas geschlossen hat – ohne dass die grundsätzlichen Unterschiede verschwinden.

Die Simulation wohneigentumsfördernder Maßnahmen macht deutlich, dass gezielte Eingriffe die rechnerische Erschwinglichkeit spürbar verbessern können, allerdings in begrenztem Umfang. Ein zinsvergünstigtes Nachrangdarlehen reduziert die laufende Belastung stärker als eine Halbierung der Grunderwerbsteuer, während letztere vor allem die Eigenkapitalhürde beim Einstieg senkt – ein Effekt, der im Annuität-Einkommensverhältnis nicht unmittelbar sichtbar wird. Die Kombination beider Instrumente würde die bundesweite Erschwinglichkeit in etwa auf das Niveau zu Beginn des Jahres 2022 zurückführen, ohne die außergewöhnlich günstigen Bedingungen der Niedrigzinsphase zu erreichen.

Insgesamt unterstreicht der Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex, dass sich die Zugänglichkeit zu selbstgenutztem Wohneigentum nach der Zinswende von 2022 wieder etwas verbessert hat, das Belastungsniveau für viele Haushalte aber weiterhin hoch bleibt und regional zum Teil deutlich divergiert. Der Index bietet damit ein Instrument, um diese Entwicklungen fortlaufend zu beobachten und regionale Unterschiede in der Wohneigentumserschwinglichkeit transparent zu machen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 3-1: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Bundesweiter Durchschnitt	10
Abbildung 3-2: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Bundesländer	12
Abbildung 3-3: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Regionstypen	13
Abbildung 3-4: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Landkreise und kreisfreie Städte, aktueller Stand....	15
Abbildung 3-5: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Landkreise und kreisfreie Städte, Zweijahresvergleich.....	17
Abbildung 3-6: Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex: Landkreise und kreisfreie Städte, Jahresvergleich	18
Abbildung 4-1: Simulation: Annuität-Einkommensverhältnis bei zinsvergünstigtem Darlehen und halber Grunderwerbsteuer	20
Abbildung 4-2: Simulation: Maßnahmen und Erschwinglichkeitsniveau im Zeitvergleich	21
Abbildung 4-3: Simulation: Regionale Entlastungswirkung (absolut) bei Kombination beider Maßnahmen	22