

# (H)ausquartiert: Regionale Unterschiede beim Zugang zu Wohneigentum

Francisco Amaral, Gereon Staratschek,  
Jonas Zdrzalek, Steffen Zetzmann

Nr. 210, ISSN 2195-7525  
Kiel Institut für Weltwirtschaft

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2 Wo Wohneigentum besonders schwer erreichbar ist</b>	<b>5</b>
<b>3 Politische Implikationen</b>	<b>7</b>
<b>Literatur</b>	<b>9</b>

# Überblick

- Der gestiegene Eigenkapitalbedarf stellt die zentrale Hürde beim Immobilienerwerb in Deutschland dar. Im Median musste ein durchschnittlicher Haushalt, zwischen 2015 und 2024, 9,37 Jahre sparen, um das erforderliche Eigenkapital aufzubringen.
- Einen wesentlichen Anteil macht hierbei nicht der Preis an sich aus, sondern die anfallenden Erwerbsnebenkosten. Allein für die Grunderwerbsteuer sowie die Notar- und Grundbuchkosten beträgt die mediane Sparzeit 1,46 Jahre.
- Die regionale Ungleichheit ist erheblich: Die Sparzeit für den gesamten Eigenkapitalbedarf variiert zwischen den Kreisen stark und erreicht in München und seinem Umland sowie in anderen besonders teuren Wachstumsregionen Werte von weit über 20 Jahren.
- Ein Vergleich zeigt: Hohe Gesamtbelastungen sind vor allem Ausdruck hoher Preise. Bei den Erwerbsnebenkosten kommen darüber hinaus Unterschiede zum Tragen, die auf die unterschiedlichen Grunderwerbsteuersätze der Bundesländer zurückzuführen sind.
- Diese Einstiegshürde trifft diejenigen besonders hart, die über kein Vermögen und keine familiäre Unterstützung verfügen. Der Zugang zu Wohneigentum, und somit auch die Möglichkeit des Vermögensaufbaus, ist regional ungleich verteilt.
- Wenn die Politik den Zugang zu Wohneigentum erleichtern möchte, sollte sie deshalb insbesondere bei den einmaligen Erwerbsnebenkosten ansetzen. Hier liegt ein eher kurzfristig beeinflussbarer Hebel als beim Preisniveau selbst.

**Schlüsselwörter** Erschwinglichkeit von Wohneigentum, Wohneigentum, Vermögensungleichheit

**JEL-Klassifikation** R21, R31, D31, G51

# Autorenteam



**Francisco Amaral**

Universität Zürich, Swiss Finance  
Institute

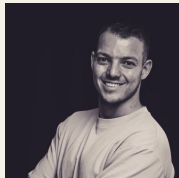
*francisco.amaral@df.uzh.ch*



**Gereon Staratschek**

Paris School of Economics, Kiel In-  
stitut für Weltwirtschaft

*gereon.staratschek@kielinstitut.de*



**Jonas Zdrzalek**

Kiel Institut für Weltwirtschaft

*jonas.zdrzalek@kielinstitut.de*



**Steffen Zetzmann**

Universität Mannheim, Kiel Institut  
für Weltwirtschaft

*steffen.zetzmann@kielinstitut.de*

Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt bei den Autoren, nicht beim Institut. Etwaige Kommentare sollten direkt an den entsprechenden Autor gerichtet werden.

# 1 Einleitung

Für viele Haushalte hängt der Zugang zu Wohneigentum nicht in erster Linie von der laufenden monatlichen Finanzierungsbelastung ab, sondern vom beim Kauf erforderlichen und sofort fälligen Eigenkapitalbedarf (Amaral et al. 2025a; Amaral et al. 2025b). Wer die anfänglichen Kosten des Erwerbs nicht aufbringen kann, bleibt vom Eigentumserwerb ausgeschlossen, selbst wenn die laufende Finanzierung grundsätzlich tragfähig wäre. Diese Einstiegshürde ist von hoher Bedeutung, da Wohneigentum nicht nur ein Konsumgut ist, sondern auch einen zentralen Baustein des langfristigen Vermögensaufbaus darstellt und eng mit der Vermögensverteilung zusammenhängt (Bach et al. 2021; Biewen et al. 2025).

Vor diesem Hintergrund untersucht diese Studie die regionale Dimension der Erschwinglichkeit von Wohneigentum in Deutschland. Im Mittelpunkt steht die Frage, wie lange Haushalte in den einzelnen Kreisen sparen müssen, um die beim Erwerb erforderlichen Eigenmittel aufzubringen. Dabei betrachten wir zwei Aspekte der Einstiegshürde: der insgesamt aufzubringenden Eigenkapitalbedarf und den Anteil der Erwerbsnebenkosten an diesem. So lässt sich zeigen, welcher Teil der regionalen Unterschiede vor allem auf hohe Immobilienpreise zurückgeht und welcher zusätzlich durch Steuern und Gebühren geprägt wird.

Politisch besonders relevant sind dabei die Erwerbsnebenkosten. Sie umfassen insbesondere die Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Grundbuchkosten und fallen beim Kauf unmittelbar an. Da sich die Grunderwerbsteuer zwischen den Bundesländern deutlich unterscheidet, entstehen regionale Belastungsunterschiede, die nicht allein auf Marktpreise zurückzuführen sind. Empirische Arbeiten zeigen, dass Transaktionssteuern das Marktverhalten und insbesondere den Zugang zum Eigentum beeinflussen (Best und Kleven, 2018) und dass die Variation der Grunderwerbsteuer zwischen Bundesländern erhebliche Unterschiede in den Erwerbskosten erzeugt (Fritzsche und Vandrei, 2019). Die Analyse zeigt damit nicht nur, wo Wohneigentum insgesamt besonders schwer zugänglich ist, sondern auch, wo steuerlich bedingte Erwerbsnebenkosten die Eintrittshürde zusätzlich erhöhen. Damit rückt die Frage in den Vordergrund, wie ungleich die Chancen auf Wohneigentum und Vermögensaufbau räumlich in Deutschland verteilt sind.

## 2 Wo Wohneigentum besonders schwer erreichbar ist

Wie lange müssen Haushalte sparen, um das erforderliche Eigenkapital für den Kauf eines Eigenheims aufzubringen? Um diese Frage zu beantworten, berechnen wir zunächst den Eigenkapitalbedarf in Jahreseinkommen: Dieser gibt an, wie viele Jahreseinkommen eines durchschnittlichen Haushalts nötig wären, um die beim Kauf sofort fälligen Kosten zu decken. Diese setzen sich zusammen aus dem nicht fremdfinanzierten Teil des Kaufpreises, der Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Grundbuchkosten.<sup>1</sup> Daraus leiten wir die Sparzeit ab: Sie gibt an, wie viele Jahre ein Haushalt bei einer Bruttosparquote von 20 % seines verfügbaren Einkommens benötigt, um diesen Betrag anzusparen – unter Berücksichtigung des Zinseszins effekts einer Anlage zum durchschnittlichen risikofreien Zinssatz von 1,7 % pro Jahr.<sup>2</sup>

Im Unterschied zu unserer früheren Auswertung zur Erschwinglichkeit von Wohneigentum im Zeitvergleich (Amaral et al. 2025a; Amaral et al. 2025b) verwenden wir in dieser Auswertung Angebotspreisdaten der VALUE AG, die eine flächendeckende Abbildung über alle Kreise Deutschlands erlauben.<sup>3</sup> Für jene Städte, für die sowohl Transaktions- als auch Angebotsdaten vorliegen, zeigt ein Vergleich, dass die Niveaus gut übereinstimmen und auch die Trendentwicklungen sehr ähnlich verlaufen. Für den regionalen Vergleich verwenden wir einen kombinierten Durchschnittspreis aus Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern, der mit den jeweiligen Angebotszahlen gewichtet wird. Der Durchschnittspreis berücksichtigt damit die regionalen Unterschiede im angebotenen Immobilienbestand und bildet die Erschwinglichkeit für ein durchschnittliches Eigenheim im jeweiligen Kreis ab.<sup>4</sup> Für die Berechnung des Eigenkapitalbedarfs abhängig vom Einkommen verwenden wir das durchschnittliche verfügbare Haushaltseinkommen auf Kreisebene<sup>5</sup> sowie regionale Finan-

---

<sup>1</sup>Die Methodik wird detailliert in unserem Kieler Arbeitspapier dargelegt (Amaral et al. 2025a). Der ausgewiesene Eigenkapitalbedarf und somit auch die errechnete Sparzeit ist als Untergrenze zu verstehen, da Maklerkosten in den Berechnungen nicht enthalten sind. Die tatsächliche Liquiditätshürde beim Erwerb dürfte vielerorts also noch höher liegen.

<sup>2</sup>Dieser Wert entspricht dem Durchschnitt der Rendite zehnjähriger Bundesanleihen im Zeitraum 2005–2024.

<sup>3</sup>Wir danken Sebastian Hein von der VALUE AG herzlich für die Bereitstellung der Daten.

<sup>4</sup>Dabei unterscheiden wir nicht nach Immobilientyp, sondern bilden einen gemeinsamen Durchschnittspreis über alle angebotenen Inserate – unabhängig davon, ob es sich um Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser handelt. Das Gewicht jedes Typs ergibt sich automatisch aus seiner Häufigkeit im lokalen Angebot. In Städten dominieren Eigentumswohnungen den Markt, während in ländlichen Regionen Einfamilienhäuser überwiegen. Unser Durchschnittspreis spiegelt damit wider, was Kaufinteressenten im jeweiligen Kreis tatsächlich vorfinden.

<sup>5</sup>Hierfür verwenden wir das durchschnittliche verfügbare Haushaltseinkommen aus der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung der Länder bis 2023 sowie die Brutto-Arbeitnehmerentgelte der Statistik der Bundesagentur für Arbeit, um das verfügbare Haushaltseinkommen auf Kreisebene für 2024 fortzuschreiben.

zierungsdaten zu Hypothekenzinsen, Beleihungsquote und Tilgungsraten.<sup>6</sup>

Die regionalen Unterschiede in der Spardauer sind in Abbildung 1 dargestellt. Die linke Karte (a) zeigt, dass die regionale Spannweite beim gesamten aufzubringenden Eigenkapitalbedarf enorm ist: Im Kreisvergleich reicht die Sparzeit von 3,79 Jahren im Kyffhäuserkreis bis zu 27,55 Jahren im Landkreis Starnberg. Ebenfalls sehr hohe Werte finden sich im Landkreis Miesbach (27,10 Jahre), im Landkreis München (23,20 Jahre), im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen (22,14 Jahre) und in München (21,91 Jahre). Der Median über alle Kreise liegt bei 9,37 Jahren.<sup>7</sup>

Anders gelagert ist das Bild in der rechten Karte (b). Betrachtet man ausschließlich die Erwerbsnebenkosten, die aus Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten bestehen, reicht die Sparzeit von 0,62 Jahren im Vogtlandkreis bis zu 3,41 Jahren in Frankfurt am Main. Ebenfalls hohe Werte weisen Berlin (3,39 Jahre), Düsseldorf (3,07 Jahre), Potsdam (2,89 Jahre) und Köln (2,84 Jahre) auf. Der Median liegt bei 1,46 Jahren. Die Unterschiede in den Erwerbsnebenkosten sind dabei deutlich weniger vom Hochpreisniveau rund um die bayerische Landeshauptstadt geprägt als der gesamte Eigenkapitalbedarf. Stattdessen treten verstärkt jene Kreise hervor, in denen hohe Preise mit hohen landesspezifischen Grunderwerbsteuersätzen zusammenfallen.<sup>8</sup> Gerade der Vergleich beider Karten ist aufschlussreich. Die Spardauer für den gesamten Eigenkapitalbedarf zeigt, wo das Zusammenspiel von hohen Preisen, Finanzierungskosten und Einkommen den Eigentumserwerb besonders schwer macht. Die Spardauer für die Erwerbsnebenkosten beantwortet eine andere, für die Politik besonders relevante Frage: Wo verteuern Steuern und Gebühren den Markteintritt zusätzlich? Weil die Grunderwerbsteuer zwischen den Bundesländern stark variiert, unterscheiden sich die rechtlich und steuerlich bedingten Einstiegskosten regional stärker, als es allein aus dem Preisniveau zu erwarten wäre. In Bayern ist die gesamte Sparhürde vielerorts besonders hoch, während bei den Erwerbsnebenkosten stärker Kreise in Ländern mit höheren Steuersätzen in den Vordergrund rücken.

Die regionale Heterogenität ist damit nicht nur ein kartographischer Befund, sondern ein verteilungspolitisch relevantes Ergebnis. Selbst wenn zwei Haushalte über ein ähnliches Einkommen verfügen, unterscheiden sich ihre Chancen auf Wohneigentum erheblich – je nachdem, in welchem Kreis und unter welchem landesrechtlichen Steuersatz sie kaufen. Der Zugang zu Eigentum wird damit zusätzlich von regionalen Rahmenbedingungen bestimmt. Dies gilt besonders für junge Haushalte ohne Vermögen aus Erbschaften, für die

<sup>6</sup>Wir möchten uns persönlich bei Dr. Georg Weigert und Osman Agirbas von der Interhyp Gruppe und Thomas Hofer vom Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) für die Bereitstellung der regionalen Finanzierungsdaten bedanken.

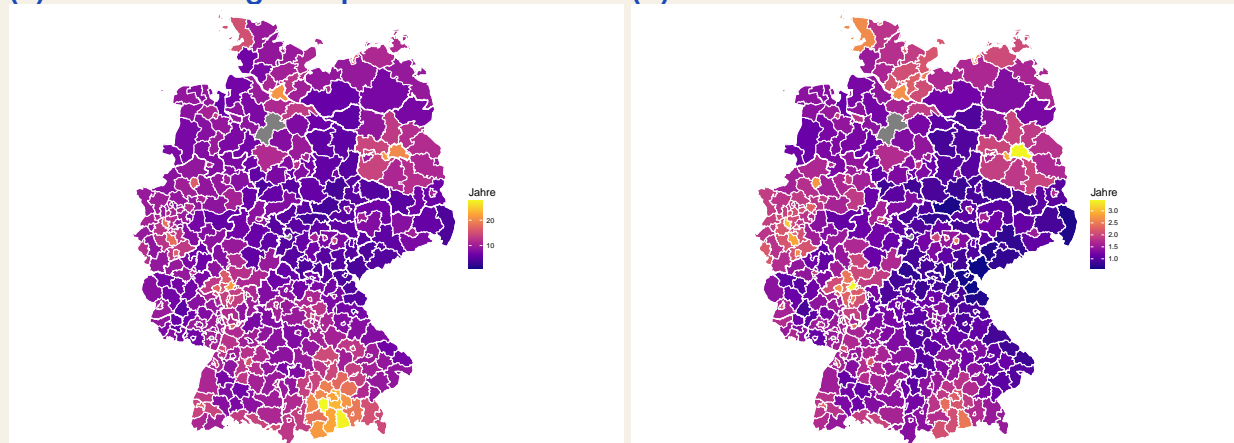
<sup>7</sup>Eine Übersicht über die Werte einzelner Kreise ist [auf unserer Webseite](#) zu finden.

<sup>8</sup>Zu Ende des Beobachtungszeitraums 2024 reichte der Grunderwerbsteuersatz von 3,5 % (in Bayern) bis zu 6,5 % (u.a. in Brandenburg und Nordrhein-Westfalen).

## Abbildung 1: Kombiniertes Marktindikator

(a) Gesamter Eigenkapitalanteil

(b) Erwerbsnebenkosten



*Anmerkungen:* Die Abbildung zeigt die Zahl der Jahre, die ein durchschnittlicher Haushalt benötigt, um auf Basis der beobachteten regionalen Finanzierungsbedingungen Wohneigentum zu erwerben. Panel (a) bezieht sich auf den insgesamt aufzubringenden Eigenkapitalanteil, Panel (b) ausschließlich auf Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Grundbuchkosten. Beide Kreiswerte beruhen auf einem mit den Angebotszahlen gewichteten kombinierten Indikator aus Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern und werden als Durchschnitt über den Zeitraum 2015 bis 2024 ausgewiesen. Für grau dargestellte Kreise liegen nicht ausreichend Daten vor, um die Analyse durchzuführen.

*Quellen:* Bundesagentur für Arbeit, EMF (2010), EUROPACE, Interhyp-Gruppe, Landesweite Gesetzgebungen, VALUE AG, vdp, Voigtländer (2016), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder. Eigene Berechnungen.

schon die Erwerbsnebenkosten den Markteintritt verzögern oder ganz verhindern können. In der Konsequenz entstehen nicht nur ungleiche regionale Startbedingungen für Wohneigentum, sondern potenziell auch räumlich ungleiche Möglichkeiten des Vermögensaufbaus.

### 3 Politische Implikationen

Die Ergebnisse sprechen dafür, die Debatte über den Eigentumserwerb stärker auf den Eigenkapitalbedarf beim Kauf zu richten. Wenn ein durchschnittlicher Haushalt im Median fast zehn Jahre sparen muss, um den gesamten Eigenkapitalanteil für Wohneigentum aufzubringen, wird Eigentum vor allem für jene erreichbar, die bereits über Vermögen oder familiäre Unterstützung verfügen. Von dieser medianen Sparzeit entfallen 1,46 Jahre – und damit mehr als 15% – allein auf Erwerbsnebenkosten. Das zeigt, dass ein relevanter Teil der Einstiegshürde unmittelbar beim Kauf entsteht und nicht erst in der laufenden Kreditbelastung.

Ein naheliegender Ansatzpunkt ist die Grunderwerbsteuer. Weil sie direkt an den Kaufpreis gekoppelt ist und beim Erwerb sofort fällig wird, erhöht sie gerade für Erstkäufer und Erst-

käuferinnen die Eintrittshürde in den Markt. Je höher das Preisniveau und je höher der landesspezifische Steuersatz, desto länger dauert es, die erforderlichen Mittel anzusparen. Der Vergleich der beiden Karten in Abbildung 1 legt nahe, dass hier ein eigenständiger politischer Hebel liegt: Das Preisniveau lässt sich kurzfristig nur eingeschränkt steuern, die Nebenkostenhürde durch Steuern jedoch eher.

Die Karten zeigen zugleich, dass die Wirkung der Grunderwerbsteuer regional unterschiedlich stark ins Gewicht fällt. Wenn die Politik den Zugang zu Wohneigentum erleichtern will, sollte sie deshalb genau bei diesen einmaligen Transaktionskosten ansetzen, statt vor allem die laufende Kreditbelastung in den Mittelpunkt zu stellen. Denkbar wären gezielte Entlastungen für selbstnutzende Erstkäufer und Erstkäuferinnen oder Reformen, die einen Teil der steuerlichen Belastung von der einmaligen Grunderwerbsteuer hin zur laufenden Grundsteuer verlagern.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup>Eine aktuelle Studie für die USA zeigt, dass eine aufkommensneutrale Abschaffung der Kapitalertragsteuer auf Immobilientransaktionen durch einen Anstieg der laufenden Immobiliensteuer (Grundsteuer) die Er-schwinglichkeit verbessern könnte (Coven et al. 2025). Entscheidend für die tatsächliche Entlastung der Käufer:innen durch eine Reduktion der Grunderwerbsteuer ist die Preiswirkung. Dolls et al. (2025) zeigen, dass Käufer:innen in einem angespannten Markt ihre Preise nach einer Senkung der Grunderwerbsteuer erhöhen könnten. Besley et al. (2014) finden jedoch, dass bei einer temporären Steuersenkung rund 60 % der Entlastung tatsächlich bei den Käufer:innen verblieb. Selbst wenn Immobilienpreise im gleichen Umfang wie die Steuerreduktion steigen sollten, würde sich dennoch ein Teil der Einstiegskosten in laufende Kosten verlagern – und damit die zentrale Eintrittshürde in den Eigentumsmarkt deutlich senken.

# Literatur

- Amaral, F., G. Staratschek, J. Zdrzalek und S. Zetzmann (2025a). *Mehr als nur Zinsen: Eigenkapitalanforderungen und Erschwinglichkeit von Wohneigentum in Deutschland*. Kiel Working Papers 2307. Kiel Institute for the World Economy.
- Amaral, Francisco, Gereon Staratschek, Jonas Zdrzalek und Steffen Zetzmann (2025b). *(H)ausgeträumt: Eigenkapital als Hindernis zum Eigenheim*. Kiel Policy Brief 200. Kiel Institut für Weltwirtschaft.
- Bach, Stefan, Reiner Braun, Sebastian Eichfelder, Markus M. Grabka, Konstantin A. Kholodilin und Claus Michelsen (2021). „Vermögensbildung in Deutschland: Immobilien – Schwelle und Schlüssel zugleich“. *DIW Wochenbericht* 27, S. 459–461.
- Besley, Timothy, Neil Meads und Paolo Surico (2014). „The Incidence of Transaction Taxes: Evidence from a Stamp Duty Holiday“. *Journal of Public Economics* 119, S. 61–70.
- Best, Michael Carlos und Henrik Jacobsen Kleven (2018). „Housing Market Responses to Transaction Taxes: Evidence From Notches and Stimulus in the U.K“. *The Review of Economic Studies* 85.1, S. 157–193.
- Biewen, Martin, Stefan Glaisner und Rolf Kleimann (2025). „The Shape of the Wealth Distribution and Differences in Wealth Inequality across Euro Area Countries“. *Journal of Economic Inequality* 23.1, S. 1–25.
- Coven, Joshua, Sebastian Golder, Arpit Gupta und Abdoulaye Ndiaye (2025). „Property Taxes and Housing Allocation Under Financial Constraints“.
- Dolls, Mathias, Clemens Fuest, Carla Krolage und Florian Neumeier (2025). „Who Bears the Burden of Real Estate Transfer Taxes? Evidence from the German Housing Market“. *Journal of Urban Economics* 145, S. 103717.
- EMF (2010). *2010 EMF Study on the Cost of Housing in Europe*. Techn. Ber. Brussels, Belgium: European Mortgage Federation.
- Fritzsche, Carolin und Lars Vandrei (2019). „The German real estate transfer tax: Evidence for single-family home transactions“. *Regional Science and Urban Economics* 74.C, S. 131–143.
- Voigtländer, Michael (2016). *A high financial burden for German home buyers*. IW-Kurzberichte 72/2016. Institut der deutschen Wirtschaft Köln.

# Impressum

**Kiel Institut für Weltwirtschaft**

**Standort Kiel**

Kiellinie 66, 24105 Kiel

Telefon + 49 431 8814-1

[info@kielinstitut.de](mailto:info@kielinstitut.de)

**Standort Berlin**

Chausseestraße 111, 10115 Berlin

Telefon +49 30 30830637-5

[berlin@kielinstitut.de](mailto:berlin@kielinstitut.de)

Das **Kiel Institut für Weltwirtschaft – Leibniz Zentrum zur Erforschung globaler ökonomischer Herausforderungen** ist eine rechtlich selbständige Stiftung des öffentlichen Rechts des Landes Schleswig-Holstein.

**Das Institut wird vertreten durch den Vorstand:**

Prof. Dr. Moritz Schularick, Präsident,  
Geschäftsführender Wissenschaftlicher  
Direktor

Michael Doberschütz, Geschäfts-  
führender Administrativer Direktor  
(m.d.W.d.G.b.)

Prof. Dr. Christoph Trebesch, Vize  
Präsident

**Zuständige Aufsichtsbehörde**

Ministerium für Allgemeine und Beruf-  
liche Bildung, Wissenschaft, Forschung  
und Kultur des Landes Schleswig-  
Holstein

Jensendamm 5, 24103 Kiel

**Umsatzsteuer ID**

DE 251899169

© 2026 Kiel Institut für Weltwirtschaft.  
Alle Rechte reserviert.

[Kielinstitut.de/publikationen](https://kielinstitut.de/publikationen)

