

Francisco Amaral, Gereon Staratschek, Jonas Zdrzalek, Steffen Zetzmann

# Wenn Preise den Einkommen davonlaufen: Zugang zu Wohneigentum in Deutschland

Seit den 2000er Jahren steigen die Immobilienpreise in Deutschland schneller als die Einkommen privater Haushalte – mit deutlichen Auswirkungen auf die Erschwinglichkeit von Wohneigentum. Obwohl im gleichen Zeitraum niedrige Zinsen die laufende monatliche Belastung aus der Bedienung von Hypothekendarlehen abgefedert haben, blieb das Problem des Markteintritts ungelöst: Die zentrale Hürde hat sich hin zu Eigenkapitalanforderungen und Erwerbsnebenkosten verschoben. Hierdurch hängt der Zugang zu Wohneigentum zunehmend von bereits vorhandenem Vermögen ab. Regionale Evidenz zeigt, dass sich dieser nationale Trend räumlich sehr unterschiedlich entfaltet, weil Preise, Einkommen, Finanzierungsbedingungen und Erwerbsnebenkosten zwischen den Kreisen stark variieren. Politische Maßnahmen, die sich nur auf monatliche Finanzierungslasten konzentrieren, verfehlen daher das zentrale Problem – die Belastung für Haushalte ohne Vermögen.

Der Zugang zu Wohneigentum in Deutschland ist seit den 2010er Jahren schwieriger geworden. Dies liegt jedoch nicht primär an der Belastung durch Hypothekarkredite, sondern daran, dass die Schwelle für den Markteintritt, d. h. die Kosten, die in der Regel nicht von Kreditinstituten übernommen werden, deutlich gestiegen sind (Amaral et al., 2025). Darin liegt das zentrale Paradox der gegenwärtigen Erschwinglichkeitsdebatte. Während in der öffentlichen Diskussion Erschwinglichkeit häufig daran gemessen wird, ob private Haushalte die monatliche Hypothekenrate nach dem Erwerb tragen können, beginnt das entscheidende Hindernis für einen wachsenden Teil der Haushalte bereits früher: Sie können das für den Markteintritt erforderliche Eigenkapital und die Erwerbsnebenkosten gar nicht erst aufbringen.

## Von monatlichen Hypothekenkosten zu Eintrittsbarrieren

Der Grund hierfür ist einfach. Seit den 2000er Jahren sind die Immobilienpreise schneller gestiegen als die Haushaltseinkommen. Sinkende Zinsen haben die laufende monatliche Belastung aus der Bedienung von Hypothekendarlehen teilweise abgefedert, die Vermögenshürde beim Erwerb aber nicht beseitigt. Dadurch hängt

der Zugang zu Wohneigentum zunehmend davon ab, ob Haushalte bereits über Ersparnisse, familiäre Unterstützung oder andere Formen von Vermögen verfügen. Ein weiterer wichtiger Faktor der Wohneigentumserschwinglichkeit ergibt sich aus der regionalen Divergenz der Immobilienmärkte. Während die Eintrittshürde in manchen Regionen zwar hoch, aber noch bewältigbar ist, ist sie in anderen Regionen so stark gestiegen, dass der Eintritt in selbstgenutztes Wohneigentum für Haushalte ohne erhebliche Vermögensausstattung faktisch außer Reichweite gerät. Heute benötigt ein durchschnittlicher

**Francisco Amaral, PhD**, ist Assistant Professor of Finance an der Universität Zürich und am Swiss Finance Institute.

**Gereon Staratschek** ist Research Assistant am Kiel Institut für Weltwirtschaft.

**Dr. Jonas Zdrzalek** ist Researcher am Kiel Institut für Weltwirtschaft.

**Steffen Zetzmann** ist Doctoral Researcher am Kiel Institut für Weltwirtschaft und PhD Candidate an der Universität Mannheim.

© Der/die Autor:in 2026. Open Access: Dieser Artikel wird unter der Creative Commons Namensnennung 4.0 International Lizenz veröffentlicht ([creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de)).

Open Access wird durch die ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft gefördert.

Haushalt für den Erwerb einer Eigentumswohnung rund 14 Jahre, um das erforderliche Eigenkapital anzusparen, also ungefähr doppelt so lange wie in den 1980er Jahren (Amaral et al., 2025).

### Der langfristige Wandel: Wenn Preise den Einkommen davonlaufen

Der langfristige Wandel der Erschwinglichkeit besteht nicht einfach darin, dass Wohnimmobilien teurer geworden sind. Die entscheidende Entwicklung ist vielmehr, dass die Preise stärker gestiegen sind als die Haushaltseinkommen. Solange sich beide Größen in etwa parallel bewegen, müssen höhere Preise nicht zwangsläufig zu deutlich schlechterer Erschwinglichkeit führen, weil die Rückzahlungsfähigkeit der Haushalte zugleich steigt. Entkoppeln sich die Preise jedoch von den Einkommen, nimmt die Belastung beim Markteintritt automatisch zu. Haushalte sehen sich hierbei zwei verschiedenen Arten von Belastung gegenüber: Um die Immobilie zu finanzieren, muss ein Kredit aufgenommen werden, der in monatlichen Ratenzahlungen zurückgezahlt wird. Zusätzlich muss ein Teil des Hauspreises sowie die Erwerbsnebenkosten aus bestehendem Vermögen beglichen werden.

Deshalb muss Erschwinglichkeit entlang zweier Dimensionen betrachtet werden. Korrespondierend zur ersten Art der Belastung ist die monatliche Hypothekenbelastung, nachdem ein Haushalt bereits Wohneigentum erworben hat. Die andere Belastung ist die anfängliche Eigenkapitalanforderung, also jener Teil des Kaufpreises, der nicht fremdfinanziert wird, zuzüglich Steuern und Erwerbsnebenkosten, die beim Kauf fällig werden. Die Langfrist-evidenz basiert auf historischen transaktionsbasierten Daten des German Real Estate Index (GREIX) in Verbindung mit Finanzierungs- und Einkommensreihen; der nachfolgend diskutierte regionale Vergleich beruht auf kreisbezogenen Angebotspreisdaten mit bundesweiter Abdeckung. Beide weisen auf denselben zugrunde liegenden Mechanismus hin.

Der Fall von Eigentumswohnungen verdeutlicht die Entwicklung beider Belastungsarten. Die Hypothekenbelastung für den Kauf einer typischen Wohnung lag 1980 bei rund 22 % des jährlichen verfügbaren Haushaltseinkommens (Durchschnitt auf Kreisebene). Bis 2005 sank sie auf etwa 18 %, bevor sie bis 2024 wieder auf 25 % anstieg. Dieser Anstieg ist bedeutsam, entspricht aber nicht jener Art langfristiger Explosion, die für sich genommen das Ausmaß des heutigen Erschwinglichkeitsproblems erklären könnte. Der Grund hierfür liegt darin, dass niedrigere Zinsen einen erheblichen Teil des Drucks kompensierten, der von steigenden Kaufpreisen ausging. Für Haushalte,

denen der Markteintritt gelang, dämpften die Finanzierungsbedingungen somit die Wirkung des Preisauftriebs auf die monatliche Belastung.

Beim Eigenkapital hingegen zeigt sich ein anderes Bild. Für Eigentumswohnungen lag die anfängliche Eigenkapitalbelastung bis etwa 2008 bei rund 1,7 bis 1,8 Jahreseinkommen. Danach stieg sie stark an, erreichte 2022 3,8 Jahreseinkommen und lag 2024 immer noch bei 3,2 Jahreseinkommen. Dies ist die folgenreichere langfristige Verschiebung. Wenn die Preise schneller steigen als die Einkommen, wächst der beim Markteintritt erforderliche Betrag deutlich stärker als die monatliche Belastung. Der Teil des Hauspreises, der nicht von Kreditinstituten übernommen wird, wächst. Zugleich wachsen die Erwerbsnebenkosten wie insbesondere die Grunderwerbsteuer proportional zu den Hauspreisen mit. Können niedrige Zinsen die Bedienung eines Darlehens noch erleichtern, haben sie hingegen keinen Einfluss auf das Eigenkapital, das erforderlich ist, um das Darlehen überhaupt zu erhalten.

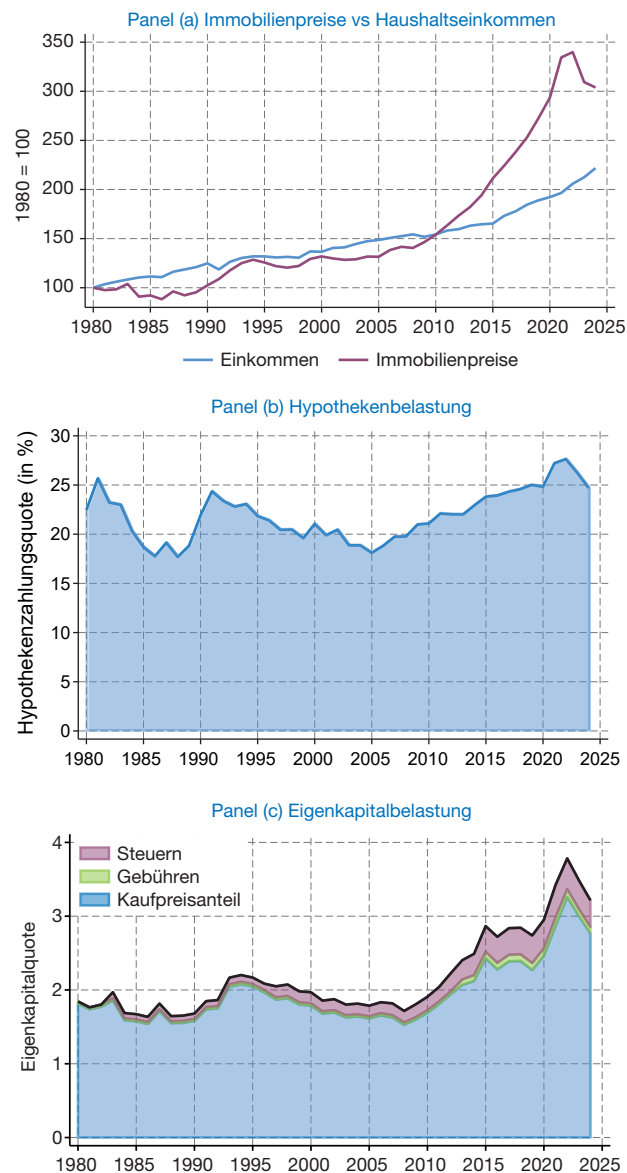
Abbildung 1 veranschaulicht diese Entwicklung. Hypotheken- und Eigenkapitalbelastung entwickeln sich nicht länger gemeinsam, sobald die Preise beginnen, den Einkommen davonzulaufen. Bei Einfamilienhäusern zeigt sich im Grundsatz dasselbe Muster, wenn auch auf höherem Niveau.

Noch deutlicher wird der Wandel, wenn man sich die Zeit anschaut, die ein Durchschnittshaushalt benötigt, um das erforderliche Eigenkapital anzusparen. Bei einer Sparquote von 20 % benötigte ein durchschnittlicher Haushalt hierfür in den Jahren 1980 bis 1990 rund 6,8 Jahre; bei Käufen in den Jahren 2015 bis 2024 waren es bereits 13,9 Jahre (Amaral et al., 2025). Zeitlich betrachtet hat sich die Hürde damit ungefähr verdoppelt. Da diese Werte stark von den jeweiligen örtlichen Preisen, Einkommen und Steuerregelungen abhängen, schwanken diese Werte jedoch regional stark. Sobald der Markteintritt also zur zentralen Hürde wird, stellt sich nicht mehr nur die Frage, wann der Zugang schwieriger wurde, sondern auch, wo dies besonders stark der Fall ist.

### Die regionale Dimension: Das Problem ist räumlich sehr unterschiedlich ausgeprägt

Sobald Eigenkapital beim Markteintritt zur zentralen Hürde wird, gewinnen regionale Unterschiede erheblich an Bedeutung. Der Anstieg der Eintrittskosten trifft die Regionen Deutschlands sehr unterschiedlich. Preise, Einkommen und Erwerbsnebenkosten weisen eine starke regionale Varianz auf. Diese Unterschiede bestimmen darüber, wo der Zugang zu Wohneigentum lokal erreichbar bleibt

**Abbildung 1**  
**Entwicklung der Wohneigentumserschwinglichkeit**  
**für Eigentumswohnungen**



Die Abbildung zeigt die langfristige Entwicklung der Wohneigentumserschwinglichkeit für Eigentumswohnungen. Panel (a) zeigt die Entwicklung von Immobilienpreisen und verfügbarem Haushaltseinkommen. Panel (b) zeigt die Hypothekenbelastung. Die Hypothekenbelastung misst den Anteil des jährlich verfügbaren Haushaltseinkommens, der für Zins- und Tilgungskosten aufgewendet wird. Panel (c) zeigt die Eigenkapitalbelastung. Die Eigenkapitalbelastung misst den beim Erwerb unmittelbar erforderlichen Eigenkapitalbedarf – also den nicht fremdfinanzierten Kaufpreisanteil sowie Steuern und Erwerbsnebenkosten – relativ zum jährlich verfügbaren Haushaltseinkommen. Die Langfristigevidenz basiert auf transaktionsbasierten GREIX-Daten in Verbindung mit Finanzierungs- und Einkommensreihen für den Zeitraum 1980 bis 2024.

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis von Bundesbank (o. D.), DESTA-TIS, EUROPACE, GREIX, Interhyp Gruppe, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, Landesrechtliche Regelungen vdp, Boysen-Hogrefe et al. (2017), EMF (2010), Voigtländer (2016).

und wo er für den Durchschnittshaushalt vor Ort nahezu unerreichbar wird.

Abbildung 2 macht diese räumliche Struktur sichtbar, indem sie zeigt, wie viele Jahre ein durchschnittlicher Haushalt sparen muss, um den gesamten Eigenkapitalbedarf beim Kauf zu decken. Die Karte beruht auf einer einfachen, aber aussagekräftigen Kennziffer: Wie lange dauert der Eintritt in selbstgenutztes Wohneigentum, wenn Haushalte die erforderlichen Mittel aus dem laufenden Einkommen ansparen müssen? Über alle deutschen Kreise hinweg beträgt die Median-Sparzeit 9,37 Jahre (Amaral et al., 2026). Hinter diesem nationalen Median verbirgt sich jedoch eine enorme räumliche Spannweite – von lediglich 3,79 Jahren im Kyffhäuserkreis bis hin zu 27,55 Jahren im Landkreis Starnberg.<sup>1</sup> Besonders hohe Belastungen konzentrieren sich in teuren Wachstumsregionen wie Starnberg, Miesbach, dem Landkreis München und der Stadt München. Die Karte zeigt damit mehr als bloße regionale Unterschiede. Sie macht sichtbar, dass das nationale Erschwinglichkeitsproblem ähnlich wie die jüngsten Preisanstiege geografisch ungleich verteilt ist. Unsere Karte identifiziert hierbei jene Regionen, wo sich hohe Preise am weitesten von den lokalen Einkommen entfernt haben.

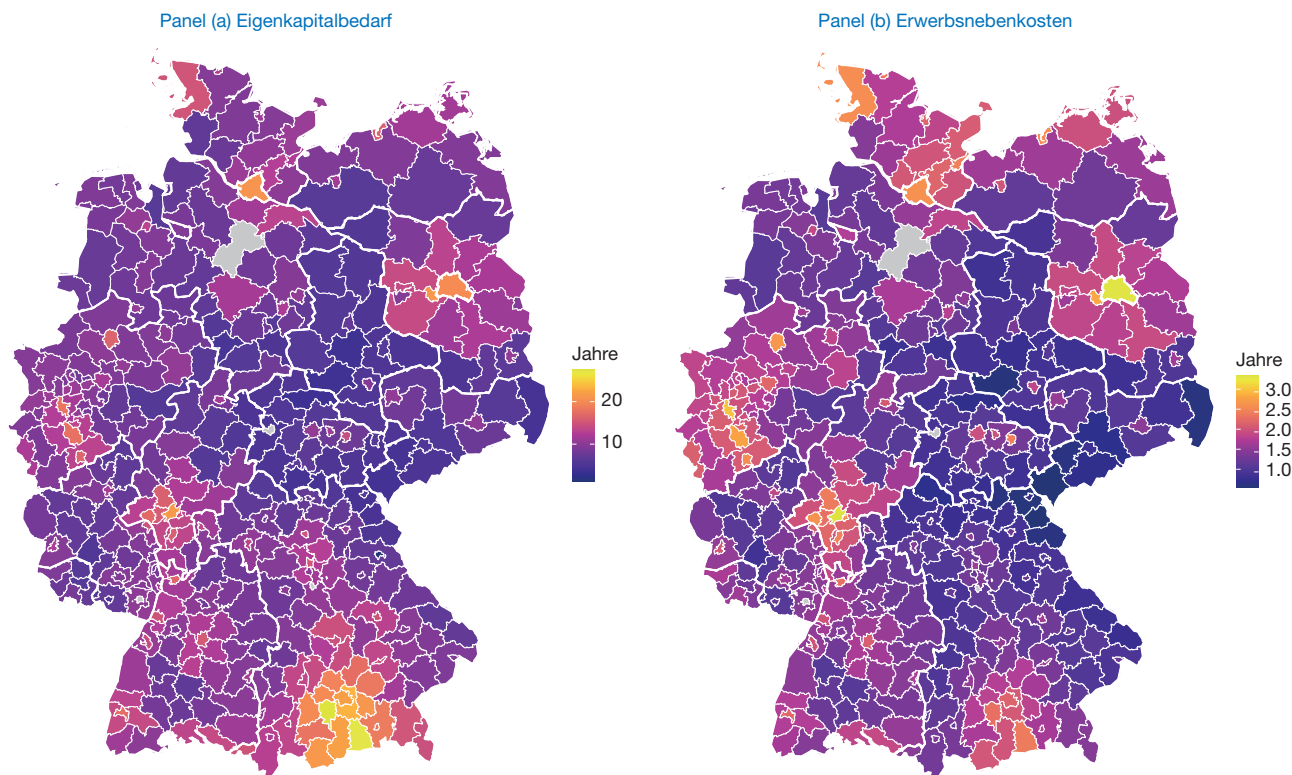
Diese räumliche Variation spiegelt das Zusammenwirken von vier Faktoren wider: das lokale Preisniveau, das lokale Haushaltseinkommen, die Finanzierungsbedingungen und die Erwerbsnebenkosten. Die Auswirkungen dieser Faktoren unterscheiden sich stark voneinander, je nachdem, welche Erschwinglichkeitsdimension man betrachtet. Die Eigenkapitalbelastung wird vor allem durch das Verhältnis von Preisen zu Einkommen bestimmt. Wo die Preise im Verhältnis zu den lokalen Einkommen besonders hoch sind, steigt die Eintrittshürde stark an, selbst dann, wenn sich die Finanzierungsbedingungen nicht drastisch von denen anderer Regionen unterscheiden. In diesem Sinne ist die Geografie der gesamten Eigenkapitalbelastung in erster Linie eine Geografie der Immobilienpreise relativ zu den Einkommen.

Einen besonderen Teil der Eigenkapitalbelastung bildet die Belastung durch Erwerbsnebenkosten. Diese bildet einen Teil der Eintrittshürde, der durch einmalige Kosten beim Kauf entsteht, insbesondere durch die Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Grundbuchkosten. Die Kosten für sich sind bereits erheblich: Über alle Kreise hinweg

<sup>1</sup> Die Langfristanalyse basiert auf transaktionsbasierten GREIX-Daten für die im Datensatz abgedeckten Städte und Eigentumswohnungen, während der regionale Vergleich auf kreisbezogenen Angebotspreisdaten mit bundesweiter Abdeckung und einem kombinierten Indikator über Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser beruht; die Kennziffern sind daher inhaltlich verwandt, aber nicht direkt identisch.

Abbildung 2

**Erforderliche Ansparzeit für das nötige Eigenkapital zum Erwerb von Wohneigentum**



Die Abbildung zeigt die Zahl der Jahre, die ein repräsentativer Haushalt mit einer Sparquote von 20 % sparen müsste, um Wohneigentum zu erwerben. Panel (a) bezieht sich auf den gesamten Eigenkapitalbedarf beim Erwerb. Panel (b) bezieht sich ausschließlich auf die Erwerbsnebenkosten, also auf Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Grundbuchkosten. Die kreisbezogenen Werte beruhen in beiden Panels auf einem kombinierten Indikator über Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, gewichtet mit dem jeweiligen lokalen Angebotsanteil der beiden Segmente, und werden als Durchschnitt über den Zeitraum 2015 bis 2024 ausgewiesen. Grau markierte Kreise weisen unzureichende Datenverfügbarkeit auf.

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis von Bundesbank (o. D.), DESTATIS, EUROPACE, GREIX, Interhyp Gruppe, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, Landesrechtliche Regelungen vdp, Boysen-Hogrefe et al. (2017), EMF (2010), Voigtländer (2016).

beträgt die mediane Sparzeit allein für diese Erwerbsnebenkosten 1,46 Jahre. Darüber hinaus zeigt die räumliche Verteilung dieser Kennziffer, wo Steuern und Gebühren das Erschwinglichkeitsproblem zusätzlich zum lokalen Preisniveau besonders verschärfen. Hochpreisige Regionen in Ländern mit hohen Grunderwerbsteuersätzen wie Frankfurt am Main (3,41 Jahre), Berlin (3,39 Jahre) und Düsseldorf (3,07 Jahre)<sup>2</sup> weisen die höchste Sparzeit für die reinen Erwerbsnebenkosten auf. Diese Fälle stehen daher nicht bloß für teure Märkte, sondern insbesondere für Märkte, in denen transaktionsbezogene Abgaben den Markteintritt zusätzlich erschweren.

Diese Unterscheidung ist sowohl für die wissenschaftliche Interpretation als auch für die Politik relevant. Hohe gesamte Eigenkapitalbelastungen zeigen an, wo Haushalte durch das Zusammenwirken von Immobilienpreisen und Einkommen aus dem Markt gedrängt werden. Hohe Belastungen durch Erwerbsnebenkosten zeigen, wo diese Eintrittsbarriere durch die öffentliche Hand besonders verstärkt wird. Haushalte mit ähnlichen Einkommen können daher sehr unterschiedliche Chancen auf den Eintritt in Wohneigentum haben – nicht nur, weil Wohnimmobilien an einem Ort teurer sind als an einem anderen, sondern auch, weil die institutionellen Eintrittskosten räumlich variieren.

<sup>2</sup> Diese Regionen liegen in den Bundesländern Hessen, Berlin und Nordrhein-Westfalen mit jeweiligen Grunderwerbsteuersätzen von 6,0 %, 6,0 % und 6,5 % zum Ende des Beobachtungszeitraums im Jahr 2024.

Die regionale Evidenz verschärft damit das nationale Argument. Sobald die zentrale Hürde nicht mehr die laufende monatliche Bedienung eines Darlehens ist, sondern



der Eintritt in den Markt selbst, wird der Standort zu einem Teil des Erschwinglichkeitsproblems. Die Frage nach dem Zugang zu Wohneigentum wird damit zunehmend zu einer Frage von Vermögen und regional ungleich verteilten Markteintrittsbarrieren.

### Synthese: Warum der Zugang zu Wohneigentum heute stärker von Vermögen und Standort abhängt

Die zeitliche und die räumliche Dimension erzählen gemeinsam eine kohärente Geschichte. Über die Zeit hinweg hat die Entwicklung von Preisen und Einkommen die relativen Kosten des Eintritts in Wohneigentum erhöht. Räumlich bestimmen Unterschiede in lokalen Preisen, Einkommen und Erwerbsnebenkosten darüber, wie stark sich diese nationale Entwicklung vor Ort ausprägt. Während wir auf nationaler Ebene einen langfristigen Anstieg der Eintrittskosten beobachten, entscheiden regionale Unterschiede bei Preisen, Einkommen und Erwerbsnebenkosten darüber, wie stark diese Geschichte vor Ort durchschlägt.

Wo die Eintrittshürde stark ansteigt, ist vorhandenes Vermögen heute wichtiger als früher. Haushalte mit geerbtem Vermögen oder familiärer Unterstützung können eine höhere Eintrittsschwelle überwinden, selbst wenn diese weit über dem liegt, was in einem vertretbaren Zeitraum aus laufendem Einkommen angespart werden kann. Haushalte ohne derartige Unterstützung haben hingegen selbst dann noch Schwierigkeiten beim Immobilienerwerb, wenn sie die monatliche Hypothekenrate grundsätzlich tragen könnten. Die Trennlinie beim Zugang zu Wohneigentum verschiebt sich damit weg von der laufenden Schuldendienstfähigkeit hin zu der Verfügbarkeit von Vermögen.

Durch dieselbe Entwicklung gewinnt der Standort des Immobilienkaufs an Bedeutung. Wenn die entscheidende Hürde der Betrag ist, der zum Zeitpunkt der Transaktion aufgebracht werden muss, werden lokale Preis-Einkommens-Verhältnisse und lokale Erwerbsnebenkosten für den Immobilienkauf ausschlaggebend. Dem Einkommen nach vergleichbare Haushalte können daher sehr unterschiedliche Chancen auf den Eintritt in selbstgenutztes Wohneigentum haben – je nachdem, wo sie leben oder wo sie kaufen möchten. Der Ort bestimmt, wie hart die nationale Verschiebung hin zur Erschwinglichkeit beim Markteintritt lokal ausfällt.

Die verteilungspolitischen Implikationen sind erheblich. In Deutschland bleibt selbstgenutztes Wohneigentum ein zentraler Kanal langfristiger Vermögensbildung. Wenn der Zugang zu Wohneigentum stärker von vorhandenem Vermögen abhängt, wird damit auch der Zugang zu künftiger Vermögensbildung ungleicher. Haushalte, denen der Ein-

tritt in selbstgenutztes Wohneigentum gelingt, profitieren von Wertsteigerungen und Vermögensaufbau, während Haushalte, denen dies nicht gelingt, von diesem Prozess ausgeschlossen bleiben. In diesem Sinne geht es beim Erschwinglichkeitsproblem nicht nur um Wohnkosten. Es verstärkt zugleich die intergenerationale Ungleichheit, wenn die Fähigkeit zu kaufen zunehmend von Ressourcen abhängt, die bereits in der Vergangenheit aufgebaut wurden.

### Politische Implikationen: Fokus auf Eintrittskosten

Wenn sich die zentrale Hürde von der laufenden monatlichen Bedienung hin zum Markteintritt verschoben hat, dann verfehlen Maßnahmen, die allein auf die Senkung monatlicher Finanzierungslasten zielen, das zentrale Problem vermögensschwacher Haushalte. Niedrigere Kreditkosten helfen insbesondere jenen vermögenden Haushalten, die bereits kurz vor einem Kauf stehen. Gerade für die Haushalte, die die anfänglichen Mittel beim Erwerb nicht aufbringen können, bewirken sie jedoch wenig.

Einmalige Erwerbsnebenkosten sind hingegen ein direkterer politischer Hebel, der sich im Gegensatz zu lokalen Preisniveaus auch kurzfristig bewegen lässt. Im Median entsprechen allein die Erwerbsnebenkosten 1,46 Jahren Sparzeit. Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind damit ein signifikanter Teil der effektiven Eintrittsbarriere in Wohneigentum. Ihre Bedeutung wird dort besonders sichtbar, wo Unterschiede bei den Grunderwerbsteuersätzen zwischen den Bundesländern die Belastung durch Erwerbsnebenkosten deutlich über den Median treiben.

Eine zielorientierte politische Reaktion sollte daher darauf abzielen, die Eintrittskosten für selbstnutzende Ersterwerber zu senken. Die regionale Evidenz verdeutlicht die Relevanz dieser Dimension. Lokale Preisniveaus lassen sich kurzfristig nur schwer beeinflussen. Transaktionsbezogene Abgaben sind hingegen direkte Ergebnisse politischer Entscheidungen und erhöhen die Hürde beim Kauf unmittelbar. Gezielte Entlastungen bei der Grunderwerbsteuer oder bei Notar- und Grundbuchkosten würden zwar weder die tiefere Divergenz von Preisen und Einkommen beseitigen noch die regionalen Unterschiede aufheben, sie würden aber jene politisch am ehesten beeinflussbare Hürde adressieren, die vermögensschwache Haushalte besonders trifft: die einmalige Barriere beim Immobilienerwerb.

Das deutsche Erschwinglichkeitsproblem beim Immobilienerwerb lässt sich daher nicht treffend allein als Problem des laufenden Schuldendienstes beschreiben. Es ist zunehmend ein Problem der Divergenz von Preisen und

Einkommen, des erforderlichen Eigenkapitals und regionaler Ungleichheit. Infolgedessen hängt der Zugang zu Wohneigentum immer stärker von bereits vorhandenem Vermögen und vom Standort ab.

## Literatur

- Amaral, F., Dohmen, M., Schularick, M. & Zdrzalek, J. (2023). German real estate index (GREIX). *ECONtribute Discussion Paper*, Nr. 231. ECONtribute.
- Amaral, F., Staratschek, G., Zdrzalek, J. & Zetzmann, S. (2025). (H)ausgeträumt: Eigenkapital als Hindernis zum Eigenheim. *Kiel Policy Brief*, Nr. 200. Kiel Institute for the World Economy.

- Amaral, F., Staratschek, G., Zdrzalek, J. & Zetzmann, S. (2025). Beyond interest rates: Upfront costs and housing affordability in Germany. *Kiel Working Paper*, Nr. 2307. Kiel Institute for the World Economy.
- Amaral, F., Staratschek, G., Zdrzalek, J. & Zetzmann, S. (2026). (H)ausquartiert: Regionale Unterschiede beim Zugang zu Wohneigentum. *Kiel Policy Brief*, Nr. 210. Kiel Institute for the World Economy.
- Boysen-Hogrefe, J., Scherf, W., Dresselhaus, C., Schäfer, T., Petkova, K., Weichenrieder, A. J., Holznagel, R., Lemmer, J., Krause, M. & Potrafke, N. (2017). Stagnierende Wohneigentumsquote, Share Deals: Wie sollte die Grunderwerbsteuer reformiert werden?. *ifo Schnelldienst*, 70(21), 3-24.
- Bundesbank. (o.D.). MFI-Zinsstatistik.
- EMF – European Mortgage Federation. (2010). 2010 EMF Study on the Cost of Housing in Europe.
- Voigtländer, M. (2016). A high financial burden for German home buyers. *IW-Kurzberichte* 72.

**Title:** *When house prices outpace incomes: Access to home ownership in Germany*

**Abstract:** *Since the 2000s, house prices in Germany have outpaced household incomes, with significant consequences for housing affordability. While low interest rates have partly offset the monthly burden of mortgage servicing, they have not reduced the growing barrier to market entry. The central obstacle to homeownership has therefore shifted from recurring mortgage payments to upfront cash requirements. As a result, access to homeownership depends increasingly on pre-existing wealth. Regional evidence further shows that this national trend is highly uneven across space, reflecting substantial variation in local prices, incomes, financing conditions, and acquisition costs. For many households, especially those without substantial savings or family support, the challenge is no longer primarily whether they can service a mortgage, but whether they can enter the market at all. Policies aimed only at lowering monthly financing costs therefore miss the main constraint facing wealth-poor households. Measures that reduce one-time entry costs would address the more policy-relevant dimension of today's affordability problem.*