



# Immobilien: So wohnt, kauft und finanziert Deutschland

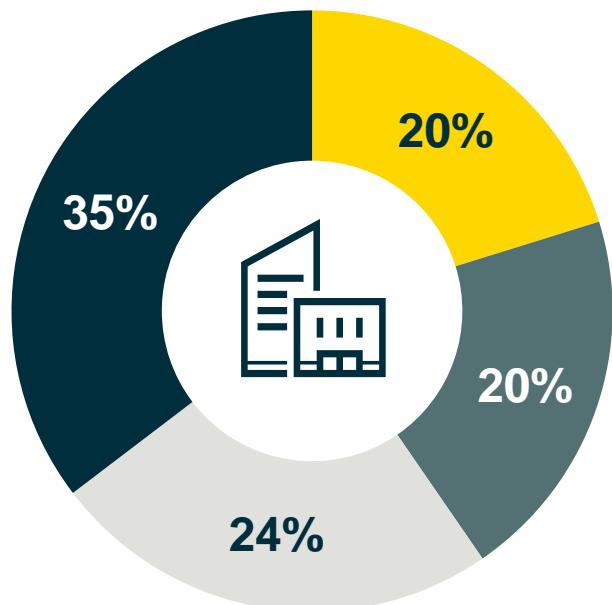
---

Baufinanzierungsstudie 2025

# So ist die Wohnsituation in Deutschland

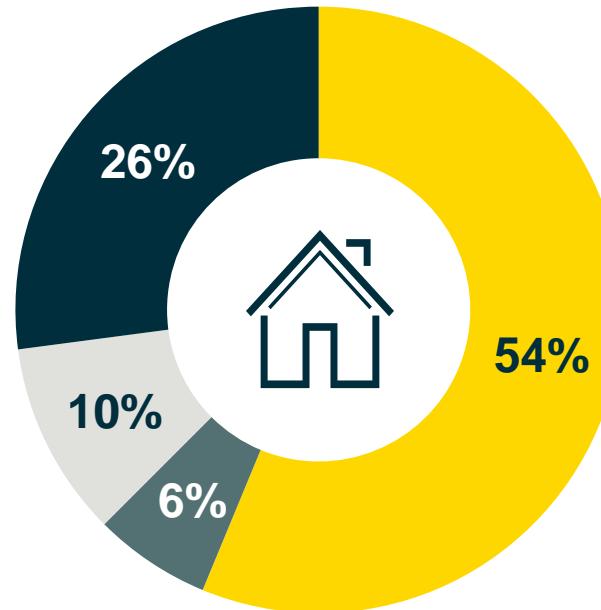


## Stadt oder Land?



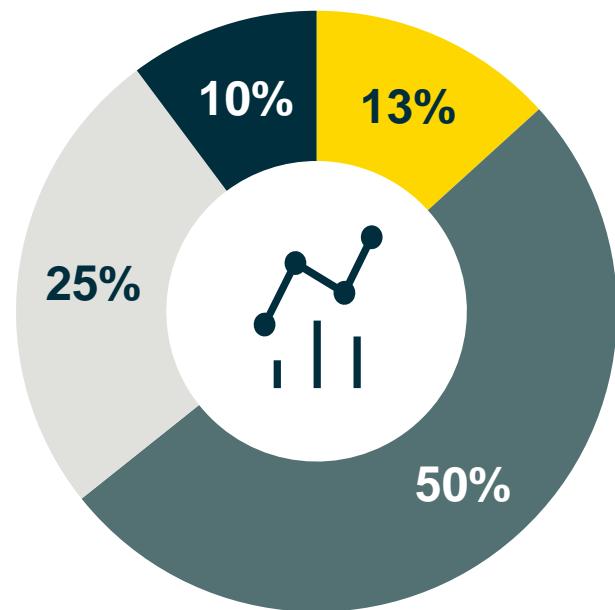
- Großstadt (> 500k Einwohner)
- Stadt (100k bis 500k Einwohner)
- Kleinstadt (20k bis 100k Einwohner)
- Ländliche Region (bis 20k Einwohner)

## Miete oder Eigentum?



- Mietwohnung
- Miethaus
- Eigentumswohnung
- Eigenes Haus / Reihenhaus

## Groß oder klein?



- weniger als 50 m<sup>2</sup>
- 50 bis 99 m<sup>2</sup>
- 100 bis 149 m<sup>2</sup>
- mehr als 150 m<sup>2</sup>

\* Abweichungen zu 100 Prozent: Weiß nicht / keine Angabe / Sonstiges



# Trotz hoher Zufriedenheit gibt es Veränderungswünsche

**24 %** möchten ihren Wohnraum vergrößern

**33 %** wünschen sich einen Balkon oder Garten

**24 %** wollen raus aus der Stadt und rein ins Grüne ziehen

**52 %**

Sind äußerst zufrieden mit ihrer Wohnsituation



# Einschätzung der aktuellen Marktsituation



**86 %** sind der Meinung, dass Bauen insgesamt teurer geworden ist

**80 %** finden die Immobilienpreise generell zu hoch

**78 %** sehen grundsätzlich Knappheit beim Wohnraumangebot

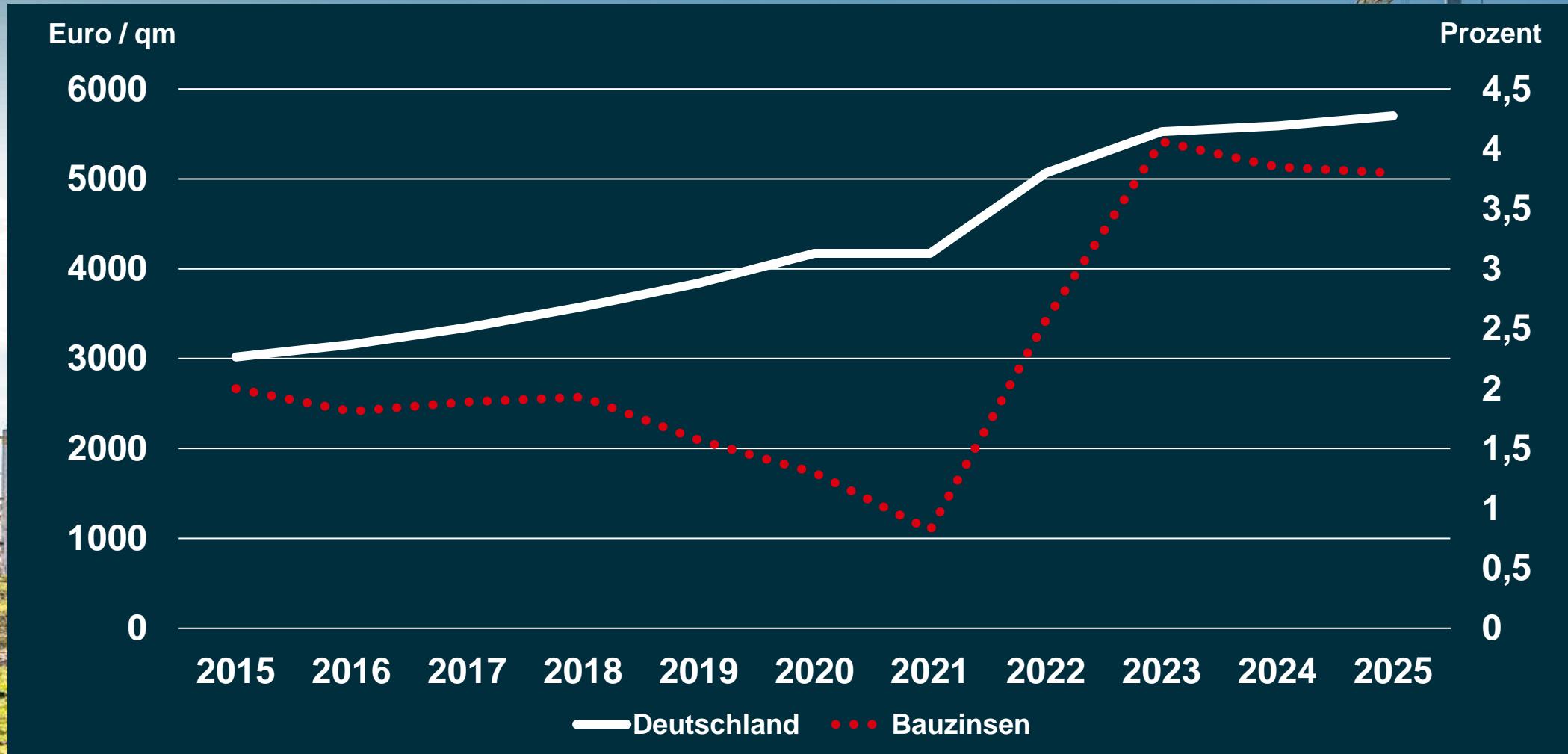
**19 %** halten die Baufinanzierungszinsen aktuell wieder für angemessen



# Entwicklung von Preisen & Zinsen



- Angebotspreise am Beispiel einer 80qm Eigentumswohnung, Neubau (Quelle: empirica / Commerz Real)
- Effektivzins für private Wohnungsbaukredite (Quelle: Bundesbank, volumengewichteter Durchschnitt)



# Einfluss der Marktsituation auf Immobilienwünsche



**30 %**

können sich auf  
absehbare Zeit keine  
Immobilie leisten

**40 %**

sagen, dass die  
aktuelle Situation  
keinen Einfluss auf  
ihre Wünsche hat

**30 %**

können sich konkret  
vorstellen,  
Wohneigentum in  
nächster Zeit zu  
erwerben

# Allgemeinwissen über Baufinanzierungen



60 %

wissen über Nebenkosten beim Immobilienerwerb Bescheid

54 %

sind sich über den Einsatz von 20 bis 30 % Eigenkapital bewusst

28 %

sind über eine große Auswahl an Fördermitteln informiert

15 %

kennen das Förderprogramm „Wohneigentum für Familien“



# Darauf wird bei der Baufinanzierung geachtet



## Genutzte Kreditarten

**30 %** Klassisches  
Hypothekendarlehen

**17 %** Bauspardarlehen

**15 %** Fördermittel



## Wichtigste Aspekte

**37 %** Günstige  
Konditionen

**33 %** Sondertilgungsrecht

**28 %** Fördermittel

# Nachhaltigkeit spielt weiterhin eine Rolle



**22 %** achten auf ökologisches Baumaterial

**23 %** wollen nachhaltige Kredite und Förderprogramme nutzen

**47 %** Ist die Energieeffizienz des Hauses wichtig

# Das ist auf dem Weg zur Baufinanzierung wichtig



# Checkliste für Kaufinteressierte und Immobilienbesitzer



Nebenkosten mitgerechnet?



Wieviel Eigenkapital braucht man?



Reicht es am Monatsende noch?

Öffentliche Förderungen möglich?

Welche Tilgung und Zinsbindung ist sinnvoll?

Sind Sondertilgungen möglich?

Was ist beim Neubau zu beachten?

Liegt ein Energieausweis vor?





# Rahmenbedingungen und Repräsentativität der Studie

## Ziel und Inhalt der Studie

Gewinnung von Erkenntnissen über die aktuelle Wohnsituation sowie Veränderungs- und Immobilienwünsche vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation. Weiterhin Gewinnung von Erkenntnissen über das Wissen und die Anforderungen an Baufinanzierungen.

## Zielgruppe und Zeitraum

Teilnehmer der Studie sind Personen ab einem Alter von 18 Jahren.  
Die Umfrage fand im März 2025 statt.

## Umfrage und Auswertung

Bundesweit wurden 2.485 Personen befragt und auch auf Bundeslandebene ausgewertet. Basierend auf einer Zufallsstichprobe ist die Befragung repräsentativ. Die Umfrage erfolgte online durch das Meinungsforschungsinstitut YouGov.





COMMERZBANK