



**VDGN**

**forsa.**

# **AUSLAUFMODELL EIGENHEIM?**

WIE DENKEN DIE DEUTSCHEN  
ÜBER DAS WOHNESGENTUM?

**HERZLICH WILLKOMMEN  
ZUM PRESSEFRÜHSTÜCK**

9. Dezember 2025

Vorstellung der repräsentativen forsa-Umfrage  
im Auftrag des VDBG

# WARUM DIESE UMFRAGE?

VDGN

forsa.

- Wachsender Eindruck, dass die Situation von selbstnutzenden Wohneigentümern nur eine Nebenrolle in der politischen Debatte spielt
- Traum vom Eigenheim rückt für viele in den Hintergrund.
- Unsere Beratungspraxis zeigt: Neben einem hohen Informationsbedarf nehmen Sorgen und sogar Verlustängste rund um die eigenen vier Wände deutlich zu.
- Wir wollen wissen: Wie geht es den Deutschen wirklich, wenn es um ihr Eigenheim und ihre Wohnsituation geht?

**INTENTION**

**forsa.**

# Willkommen bei forsa

Unsere Kompetenz in Politik-, Sozial-, Medien- und Marktforschung

## Eckdaten zu forsa

<b>Gründung</b>	1984 in Köln und auch heute noch unabhängiges Full-Service-Institut
<b>Standorte</b>	Berlin, Dortmund, Frankfurt am Main
<b>Mitarbeiter</b>	ca. 80, davon rund 40 wissenschaftliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter daneben umfangreiche Interviewerstäbe und eigene Telefonstudios
<b>Arbeitsbereiche</b>	Marktforschung, Mediaforschung, Politik- und Sozialforschung
<b>Methoden</b>	telefonische Befragungen (inkl. CATI-Bus), Online-Befragungen (inkl. eigenem Panel forsa.omninet), persönliche Befragungen (face-to-face), qualitative Forschung
<b>Archiv</b>	Umfangreiches Studienarchiv mit über 40.000 Ergebnisberichten aus fünf Jahrzehnten empirischer Sozialforschung
<b>Mitgliedschaften</b>	ADM, BVM, DGOF, ESOMAR

forsa.

»*Sie kennen uns!*«

forsa-Umfragen geben seit über 40 Jahren den Menschen eine Stimme

78 Prozent

der Menschen in Deutschland kennen forsa\*

84 Prozent

vertrauen den von forsa ermittelten Ergebnissen\*\*

\*) Quelle: forsa-Repräsentativerhebung »Umfrage über Umfragen« im Sommer 2024 | 1.596 Befragte | Gestützte Bekanntheit | Welche der folgenden Markt- und Meinungsforschungsinstitute kennen Sie, u.a.: forsa: 78 %, infratest-dimap: 51 %, Forschungsgruppe Wahlen: 42 %, IfD Allensbach 38 %

\*\*) Quelle: wie oben | Die von folgendem Institut ermittelten Zahlen und Ergebnisse halten für glaubwürdig, u.a.: Forschungsgruppe Wahlen: 85 %, forsa 84 %, IfD Allensbach: 83 %, infratest-dimap: 82%

Über forsa | Dezember 2025



**forsa.**

# Repräsentativ und leistungsstark

## forsa.omnitel

- Die einzige tägliche telefonische Mehrthemenumfrage in Deutschland

**125.000**

Telefoninterviews pro Jahr  
500 Interviews pro Tag

- Schnell und zuverlässig
- ADM-Mastersample aus Festnetz und Mobilfunk für höchste Datenqualität

## forsa.omninet

- Größtes zu 100% offline-rekrutiertes Befragungspanel in Deutschland

**150.000+**

Aktive Panelteilnehmer  
Gold-Standard der Online-Forschung

- Auch für hohe Fallzahlen und spitze Zielgruppen geeignet
- Schnell und zuverlässig

## Fragen im Detail 1/4

### 1.

Besitzen Sie selbstgenutztes Wohneigentum oder planen Sie dies? Was davon trifft auf Sie zu?

EINFACHNENNUNG

- Ja, ich besitze ein Einfamilienhaus => BESITZER
- Ja, ich besitze ein Zweifamilienhaus => BESITZER
- Ja, ich besitze ein Mehrfamilienhaus => BESITZER
- Ja, ich besitze eine Eigentumswohnung => BESITZER
- Nein, aber ich plane die Anschaffung => PLANER
- Nein und ich plane dies auch nicht

### 2.

In welcher Wohnsituation würden Sie gerne leben wollen, wenn Sie frei wählen könnten?

EINFACHNENNUNG

- In einer Mietwohnung
- In einem Haus zur Miete
- In einer Eigentumswohnung
- In einem eigenen Einfamilienhaus (INT: Eigentum)
- In einem eigenen Zweifamilienhaus (INT: Eigentum)
- Sonstiges

### 3.

Glauben Sie, dass es heute einfacher oder schwieriger als vor 5 Jahren geworden ist, ein Eigenheim zu bauen oder zu erwerben?

EINFACHNENNUNG

- einfacher
- unverändert
- schwieriger

## Fragen im Detail 2/4

### 4. (Filter: Wenn schwieriger in F3)

Warum ist es Ihrer Meinung nach schwieriger geworden?

MEHRFACHNENNUNG; ZUFALLSREIHENFOLGE

- zu hohe Lebenshaltungskosten verhindern Sparmöglichkeiten
- zu hohe Zinsen
- kein passendes Bauland gefunden
- keine attraktiven Bestandsimmobilien
- fehlendes Eigenkapital/ Kreditwürdigkeit
- gestiegene Baukosten
- gestiegene Hausnebenkosten
- Anderes

### 5.

Wenn Sie den Kauf oder Bau eines Eigenheims planen würden, welche Standortfaktoren wären für Sie von besonderer Bedeutung? Sie können bis zu drei Faktoren auswählen.

MAXIMAL 3 NENNUNGEN, ZUFALLSREIHENFOLGE

- Privatsphäre
- Verkehrsanbindung wie ÖPNV oder Straße
- Einkaufsmöglichkeiten
- Nähe von Kitas, Schulen und Universitäten
- Gesundheitliche Versorgung mit Ärzten und Apotheken
- Kultur- und Freizeitmöglichkeiten
- Grünflächen und Natur
- Geringe Lärm- und Schadstoffbelastung
- Andere

## Fragen im Detail 3/4

### 6. (Besitzer F1=1-4)

Sie haben angegeben, dass Sie ein Eigenheim besitzen: Haben Sie für Ihre Immobilie oder Sanierungsmaßnahmen daran einen Kredit am laufen?

EINFACHNENNUNG

- Nein, keinen Kredit am laufen
- Ja, Kredit läuft noch bis zu 5 Jahre
- Ja, Kredit läuft noch bis zu 10 Jahre
- Ja, Kredit läuft bis zu 15 Jahre
- Ja, Kredit läuft noch mehr als 15 Jahre

### 7. (Planer F1=5) Sparen Sie für ein Eigenheim?

EINFACHNENNUNG

- Ja
- Nein

### 8. (Filter: Besitzer/Planer F1=1-5)

Zu welchen der folgenden Themen fühlen Sie sich noch nicht ausreichend informiert? (Bei „Ja“ bitte ankreuzen)

MEHRFACHNENNUNG, ZUFALLSREIHENFOLGE

- Allgemeine Themen um den Hauskauf (Maklerprovision/ Grundbucheintrag/ Notartermin)
- Finanzierung/ Kredit/ Eigenkapitalerfordernis
- Energetische Sanierung
- Sanierung zur Bestandserhaltung
- Fördermöglichkeiten
- Sonstiges und zwar: TEXTFELD



## Fragen im Detail 4/4

### 9. (Filter: Besitzer/Planer F1=1-5)

Haben Sie Fördermittel für den Kauf bzw. Bau eines Eigenheims oder Sanierungsmaßnahmen in den letzten 24 Monaten in Anspruch genommen oder planen Sie dies innerhalb der nächsten 24 Monate?

EINFACHNENNUNG

- Ich habe in den letzten 24 Monaten Fördermittel für den Kauf eines Eigenheims in Anspruch genommen
- Ich habe in den letzten 24 Monaten Fördermittel für Sanierung in Anspruch genommen
- Ich plane in den nächsten 24 Monaten Fördermittel für den Kauf eines Eigenheims in Anspruch zu nehmen
- Ich plane in den nächsten 24 Monaten Fördermittel für Sanierungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen
- Ich habe keine Fördermittel in Anspruch genommen und dies auch nicht geplant

### 10. (Filter: Besitzer F1=1-4)

Wenn Sie an Ihr Eigenheim denken: Machen Sie sich Sorgen, ob Sie Ihr Eigenheim in Zukunft noch behalten können?

- Nein, keine Sorgen
- Ja, aus folgenden Gründen: TEXTFELD

# forsa. Kontakt

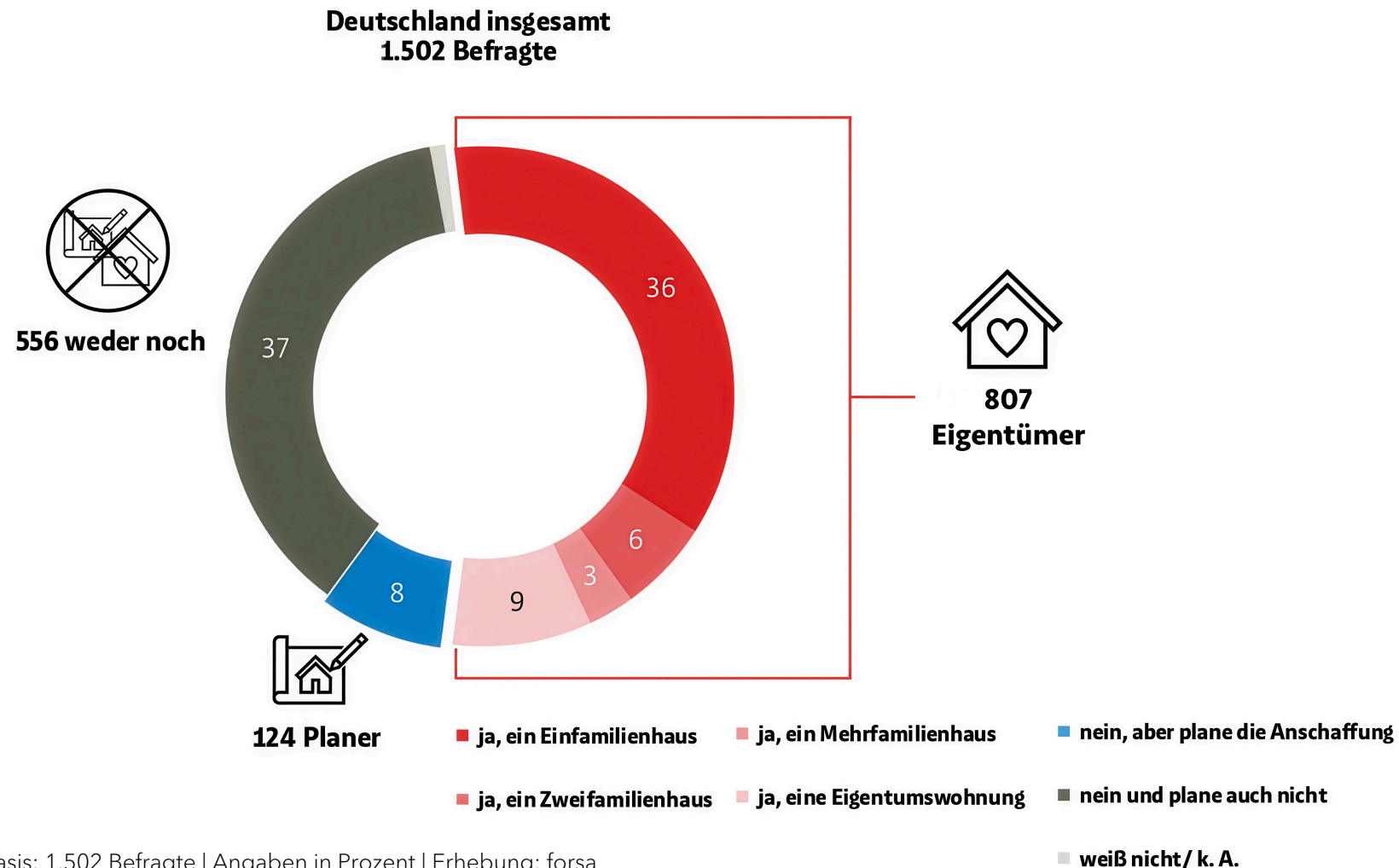
forsa Gesellschaft für Sozialforschung und  
statistische Analysen mbH  
Jonas Köllner

Gutenbergstraße 2  
10587 Berlin

Telefon: 0160 5860014  
E-Mail: [jonas.koellner@forsa.de](mailto:jonas.koellner@forsa.de)  
[www.forsa.de](http://www.forsa.de)

# **DIE ERGEBNISSE**

Rund die Hälfte der Befragten lebt in einer selbstgenutzten Wohnimmobilie.  
Der Großteil der Immobilieneigentümer (36 %) wohnt in einem Einfamilienhaus.  
8 % planen aktuell noch die Anschaffung von Wohneigentum.



## FRAGE 1

Besitzen Sie selbstgenutztes Wohneigentum oder planen Sie dies?



# BEVORZUGTE WOHN-SITUATION

VDGN

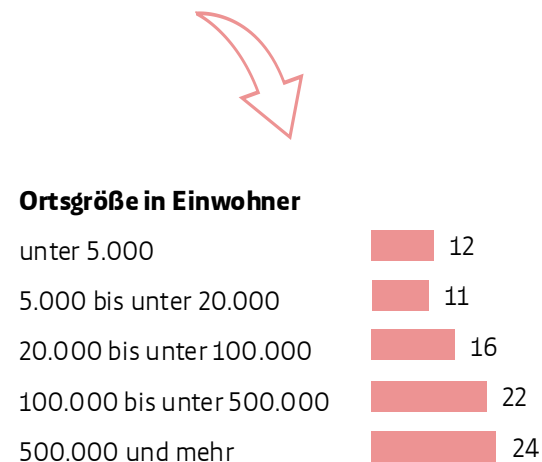
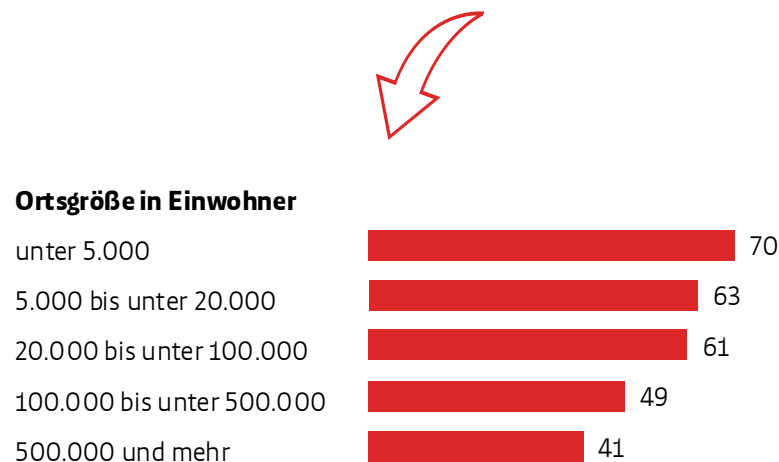
forsa.

Wenn Sie es sich aussuchen könnten, würden **57 %** der Befragten in einem **Einfamilienhaus** wohnen, **17 %** in einer **Eigentumswohnung**.

■ Einfamilienhaus ■ Eigentumswohnung ■ Mietwohnung ■ Zweifamilienhaus ■ Haus zur Miete ■ Sonstige/weiß nicht/k. A.




In ländlichen Regionen ist das Einfamilienhaus als Wohnform besonders angesagt, Menschen in Städten favorisieren die Eigentumswohnung stärker.



## FRAGE 2

In welcher Wohnsituation würden Sie gern leben wollen, wenn sie frei wählen könnten?

A stylized illustration of a brown hand holding a black needle, pointing it towards a large, iridescent bubble. The bubble has a rainbow-like sheen with colors of blue, green, yellow, and orange. Inside the bubble, the text '20 %' is written in large, bold, black font, followed by a paragraph of smaller black text. The background is white on the left and a solid dark green on the right.

# 20 %

der Befragten mit einem  
Wohneigentumswunsch  
können sich diesen Traum  
derzeit nicht erfüllen.

**VDGN**

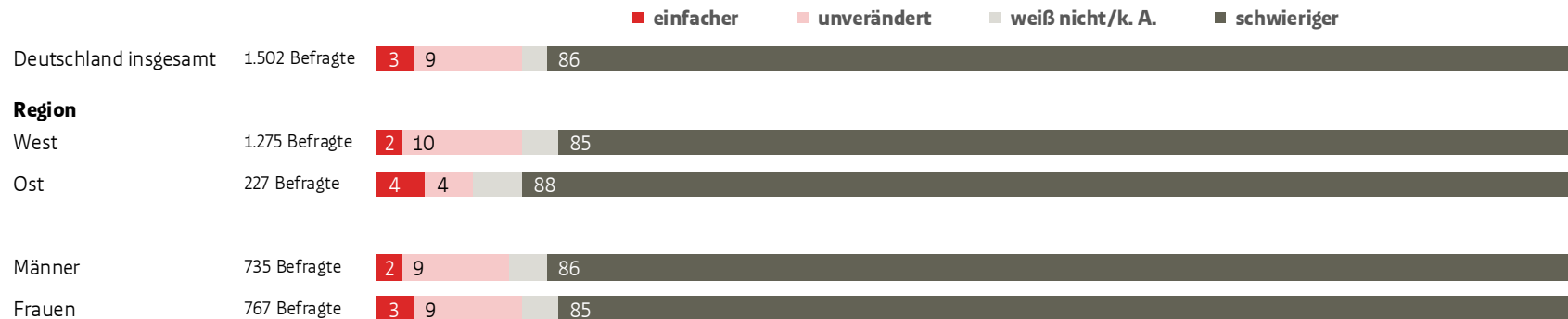
**forsa.**

# GROßE MEHRHEIT SIEHT STEIGENDE HÜRDEN BEIM EIGENHEIMWERB

VDGN

forsa.

**86 %** empfinden es heute **schwieriger als vor 5 Jahren**, ein Eigenheim zu bauen/zu erwerben. Der Geldbeutel spielt bei dieser Einschätzung keine Rolle.



## HH-Nettoeinkommen



Basis: 1.502 Befragte | Angaben in Prozent | Erhebung: forsa

## FRAGE 3

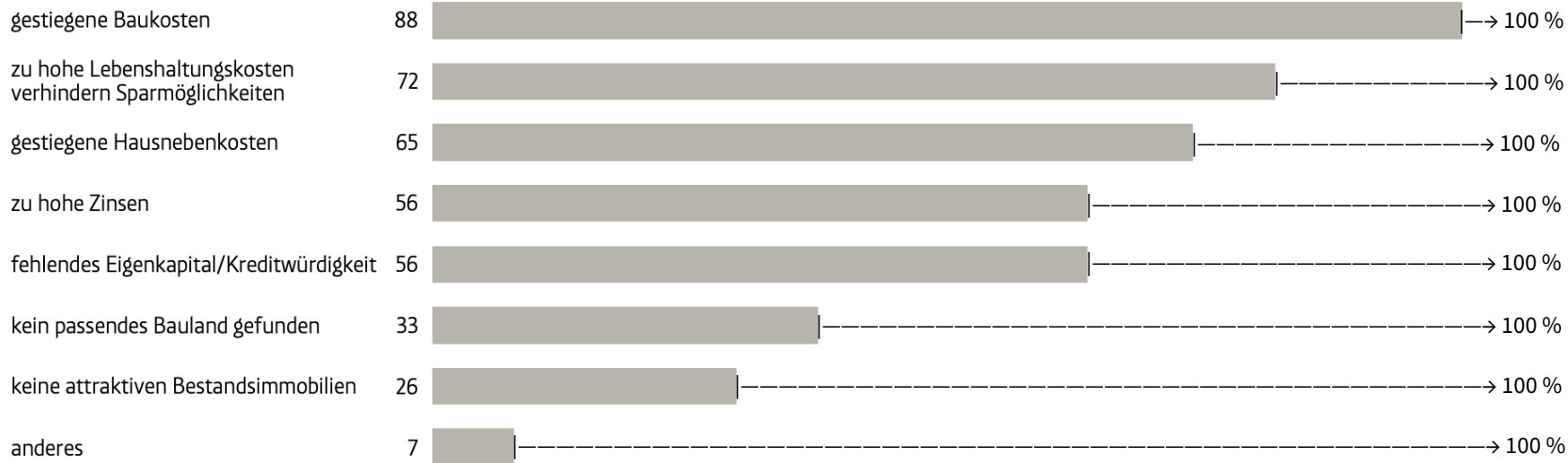
Glauben Sie, dass es einfacher oder schwieriger als vor 5 Jahren geworden ist, ein Eigenheim zu bauen oder zu erwerben?

# KOSTENBELASTUNG ERSCHWERT DEN WEG IN DIE EIGENEN VIER WÄNDE

VDGN

forsa.

Vor allem gestiegene Bau- und Lebenshaltungskosten machen den Eigenheimerwerb aus Sicht der Befragten schwieriger.



## FRAGE 4

Warum ist es Ihrer Meinung nach schwieriger geworden?

Basis: 1.288 Befragte, die glauben es ist schwieriger geworden ein Eigenheim zu bauen oder zu erwerben | Mehrfachnennungen möglich | Angaben in Prozent | Erhebung: forsa

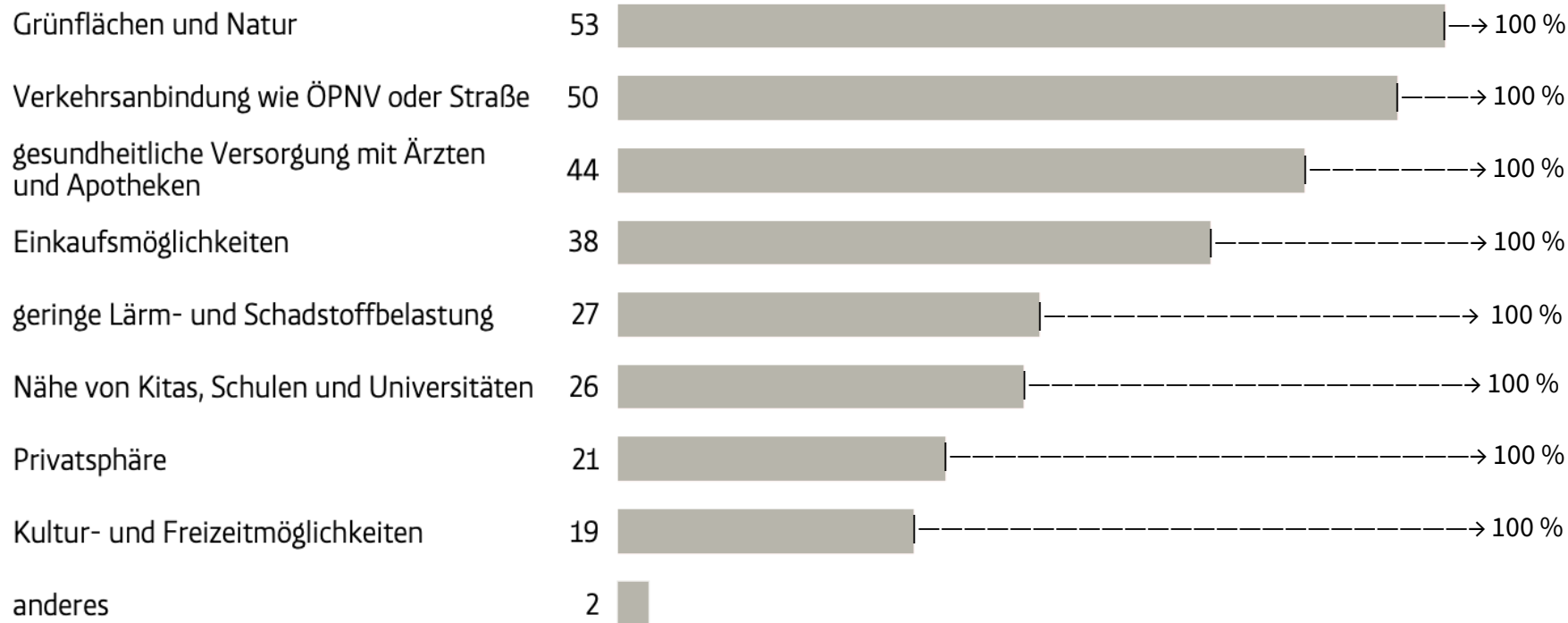


# WAS BEI DER STANDORTWAHL ZÄHLT

VDGN

forsa.

**Grünflächen/Natur**, eine **gute Verkehrsanbindung** und ausreichend **Gesundheitsangebote** im Wohnumfeld gehören zu den Top-Kriterien.



Basis: 1.502 Befragte | bis zu drei Faktoren | Angaben in Prozent | Erhebung: forsa

## FRAGE 5

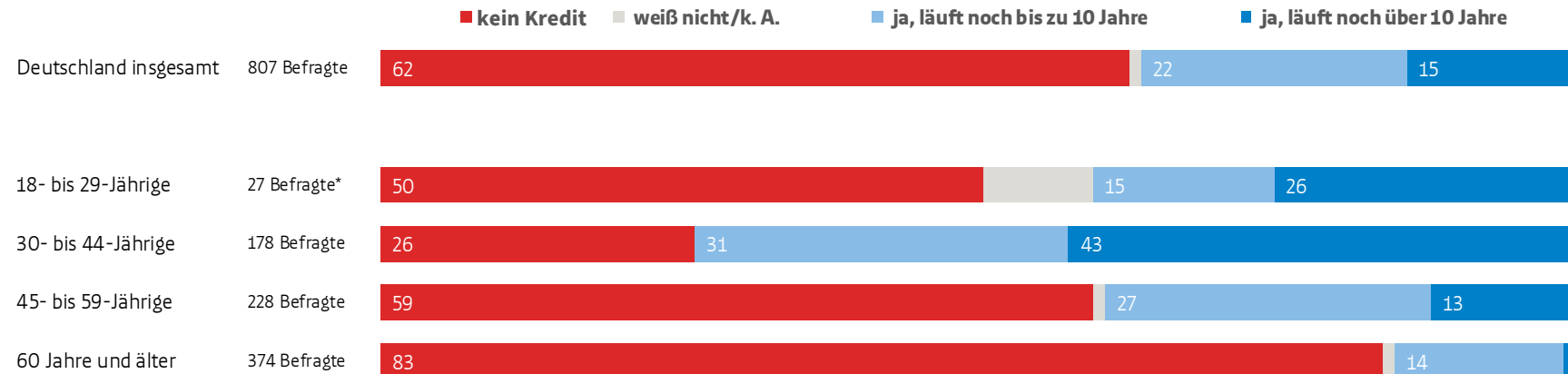
Wenn Sie den Kauf oder Bau eines Eigenheims planen würden, welche Standortfaktoren wären für Sie von besonderer Bedeutung?

# GERINGE INANSPRUCHNAHME VON KREDITEN

VDGN

forsa.

Nur **37 %** nutzen derzeit eine **Finanzierung** für ihre Immobilie oder damit verbundene Sanierungsmaßnahmen



## FRAGE 6

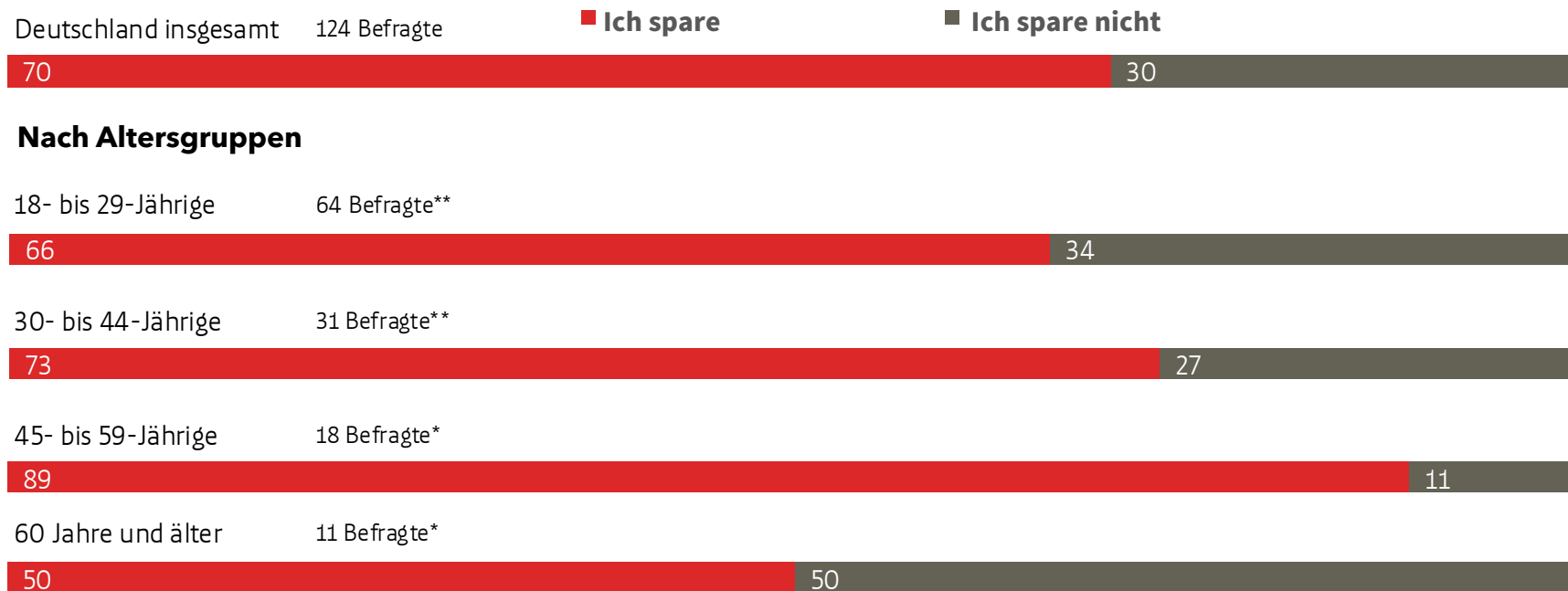
Sie haben angegeben, dass Sie ein Eigenheim besitzen: Haben Sie für Ihre Immobilie oder für Sanierungsmaßnahmen einen Kredit am Laufen?

# SPARZIEL EIGENE VIER WÄNDE

VDGN

forsa.

**70 %** der Befragten, die die Anschaffung von Wohneigentum planen, sparen aktuell dafür.



## FRAGE 7

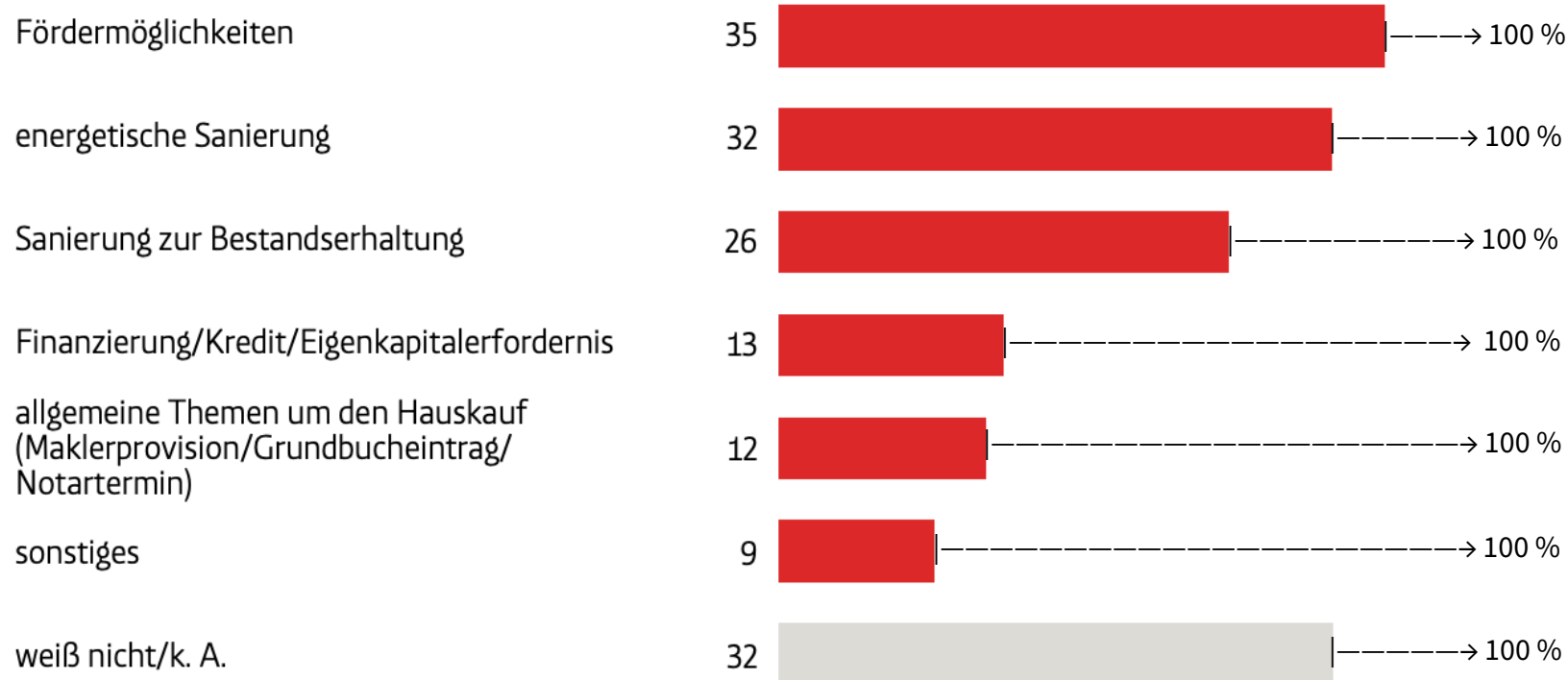
Sparen Sie auf ein  
Eigenheim?

# INFORMATIONSDEFIZIT

VDGN

forsa.

**Jeder dritte Befragte** fühlt sich zu Fördermöglichkeiten und Sanierungen nicht ausreichend informiert.



## FRAGE 8

Zu welchen der folgenden Themen fühlen Sie sich noch nicht ausreichend informiert?



# GERINGE FÖRDERMITTEL-NUTZUNG

VDGN

forsa.

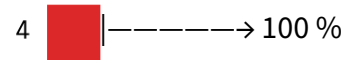
**82 %** haben in den letzten 24 Monaten keine Fördermittel in Anspruch genommen und planen dies auch nicht.

## Sanierung

Ich plane in den nächsten 24 Monaten Fördermittel für Sanierungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen.

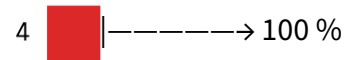


Ich habe in den letzten 24 Monaten Fördermittel für Sanierung in Anspruch genommen.

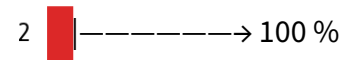


## Immobilienkauf

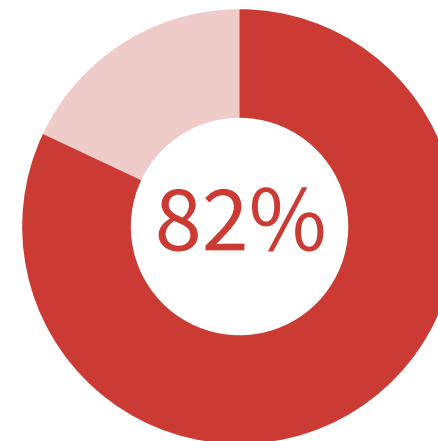
Ich habe in den letzten 24 Monaten Fördermittel für den Kauf eines Eigenheims in Anspruch genommen.



Ich plane in den nächsten 24 Monaten Fördermittel für den Kauf eines Eigenheims in Anspruch zu nehmen.



Ich habe keine Fördermittel in Anspruch genommen und dies auch nicht geplant.

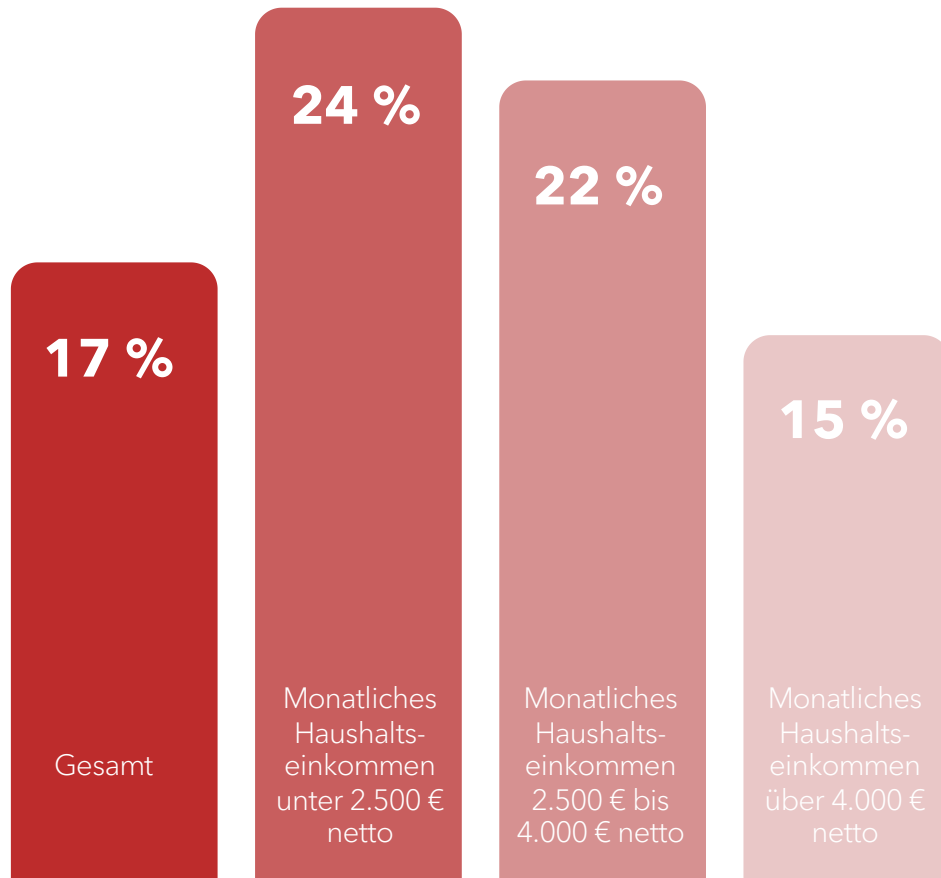


## FRAGE 9

Haben Sie Fördermittel für den Kauf bzw. Bau eines Eigenheims oder Sanierungsmaßnahmen in den letzten 24 Monaten in Anspruch genommen oder planen sie dies innerhalb der nächsten 24 Monate?

# DER EIGENHEIM-VERLUST: LÄNGST EINE REALE SORGE VIELER

**Jeder Sechste** sorgt sich um den Erhalt des Eigenheims.



Basis: 807 Eigenheimbesitzer | Erhebung: forsa

VDGN

forsa.

## FRAGE 10

Machen Sie sich Sorgen, ob Sie Ihr Eigenheim in Zukunft noch behalten können?

# WAS IST ZU TUN?

# Handlungsempfehlungen zur Stärkung von selbstgenutztem Wohneigentum

VDGN forsa.

- Kostensenkungen und Ausgabenreduktion
- Klarheit und Realismus bei gesetzlichen Vorgaben und Standards
- Förderprogramme vereinfachen und Informationsqualität verbessern
- Absicherung bei Schicksalsschlägen





**VDGN**

**forsa.**

# **AUSLAUFMODELL EIGENHEIM?**

WIE DENKEN DIE DEUTSCHEN  
ÜBER DAS WOHNESGENTUM?

**DANKE, DASS SIE DA SIND.**

WIR FREUEN UNS AUF IHRE  
FRAGEN UND DEN AUSTAUSCH.