Helaba

**Vertraulich**
**25. September 2025**



Dr. Gertrud Rosa Traud
Chefvolkswirtin/Head of Research & Advisory
T 0 69/91 32-20 24

# Mieterland Hessen: Der unerfüllte Traum vom Eigenheim

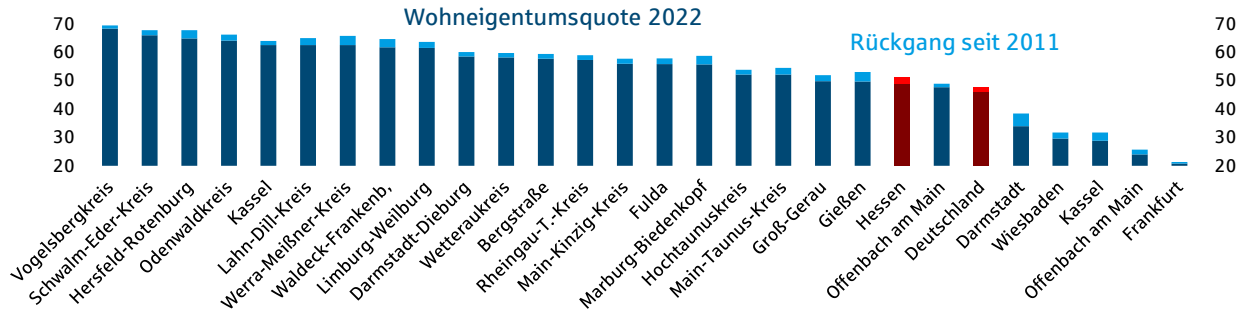
Deutschland weist innerhalb der Europäischen Union die niedrigste Wohneigentumsquote auf. Trotz der großen Bedeutung von Wohneigentum zur privaten finanziellen Vorsorge und der günstigen Finanzierungsbedingungen dank der Nullzinspolitik der letzten Jahre sank die Wohneigentumsquote bundesweit weiter.

In Ländern wie der Niederlande, Frankreich oder Großbritannien ist der gesellschaftliche Stellenwert von Wohneigentum deutlich höher. So liegt der Anteil der Wohneigentümer im EU-Durchschnitt laut Eurostat bei rund 69 %, während Deutschland nur 44 % erreicht. Bemerkenswert ist jedoch, dass auch wohlhabende Länder wie die Schweiz, Österreich und Dänemark vergleichsweise niedrige Eigentumsquoten aufweisen. Eine geringe Eigentumsquote ist daher nicht zwangsläufig ein Indikator für den Zustand einer Volkswirtschaft, sondern muss differenziert betrachtet werden.

Auch innerhalb Hessens variieren die Wohneigentumsverhältnisse stark. Im Jahr 2022 lag die Wohneigentumsquote hier bei knapp 47 % und damit nur geringfügig über dem Bundesdurchschnitt. Regional betrachtet sind die Eigentumsquoten im ländlichen Raum deutlich höher als in den städtischen Ballungszentren. Die Spannweite reicht von lediglich 20 % am Finanzplatz Frankfurt bis hin zu 67 % im Vogelsbergkreis. Typischerweise handelt es sich bei Eigentümerhaushalten um ältere Generationen, die in Ein- oder Zweifamilienhäusern im ländlichen Raum leben. Mietverhältnisse hingegen sind vor allem bei jüngeren Haushalten verbreitet, die meist allein oder in Partnerschaft in städtischen Mehrfamilienhäusern wohnen.

**Wohneigentumsquote in ganz Hessen rückläufig**

Wohneigentumsquote, %




Quellen: Statistische Ämter des Bundes, Helaba Research & Advisory

Trotz der hohen Nachfrage nach Wohnraum ist die Wohneigentumsquote seit einigen Jahren rückläufig. Die Ursachen hierfür sind vielseitig. Durch Zuwanderung wuchs die deutsche Bevölkerung in den letzten Jahren deutlich. Gleichzeitig zieht es im Zuge der fortschreitenden Urbanisierung vermehrt Menschen in Städte und deren Umland, wo sie von besseren Arbeitsplätzen, Infrastrukturen und kürzeren Wegen profitieren. Die hohe Nachfrage trifft dort auf ein begrenztes Angebot, was die Preise in die Höhe treibt und den Erwerb von Eigentum für viele Menschen unerschwinglich macht. Zugleich bietet Mieten Vorteile wie höhere Flexibilität. Ebenso sorgt das günstige Verhältnis einiger Mieten zu den deutlich gestiegenen Kaufpreisen für eine gute relative Attraktivität.

Man darf jedoch nicht vernachlässigen, welche zentrale Rolle Wohneigentum für die Soziale Marktwirtschaft spielt. Es fördert die Vermögensbildung privater Haushalte, bietet Schutz vor Inflation sowie steigenden Mietkosten und stärkt die individuelle Wohnsicherheit. Insbesondere in ländlichen Regionen trägt Eigentum zur stärkeren Bindung an den Wohnort bei und wirkt so einer Abwanderung entgegen.

In der Wohnungspolitik spielt der Zugang zu Eigentum seit langem eine untergeordnete Rolle. Der Fokus liegt durch Steueranreize und Mietpreisregulierung vielmehr auf der Förderung des Mietmarktes. In der Praxis führt dies häufig dazu, dass Haushalte im Mietverhältnis verbleiben und sich den Traum vom Eigenheim nicht verwirklichen. Neben den kräftig gestiegenen Baukosten und knappen Angebot von Bauland erschweren hohe Kaufnebenkosten den Schritt ins Wohneigentum. Insbesondere Ersterwerber verfügen selten über ausreichend Ersparnisse, um die finanziellen Belastungen ohne familiäre Hilfe zu stemmen.

In den vergangenen Jahren konnten die niedrigen Zinsen viele strukturelle Probleme beim Erwerb von Wohneigentum überdecken. Doch im aktuellen Umfeld deutlich höherer Zinsen tritt die mangelnde Erschwinglichkeit zunehmend in den Vordergrund. Das Hessengeld kann einen kleinen Beitrag zur Förderung von Wohneigentum leisten. Aber es braucht weitere kreative politische Ansätze, um etwa durch zusätzliche Bauflächen und die Senkung von Bau- und Erwerbsnebenkosten der Bevölkerung den Schritt ins Eigentum zu ermöglichen.



Hier können Sie sich für unsere Newsletter anmelden:
https://news.helaba.de/research/


## Herausgeber und Redaktion

Helaba Research & Advisory

Redaktion:
Paul Richter

Verantwortlich:
Dr. Gertrud Rosa Traud
Chefvolkswirtin/
Head of Research & Advisory

Neue Mainzer Str. 52-58
60311 Frankfurt am Main
Tel. 0 69/91 32-20 24
Internet: http://www.helaba.de


## Disclaimer

Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Publikation getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden.