

Zwischen Wunsch und Traum

Wohneigentum bleibt für viele unerreichbar, Nachhaltigkeit verliert an Priorität – auf dem deutschen Immobilienmarkt bleibt Bezahlbarkeit der alles entscheidende Faktor. Für viele Deutsche wird es schwieriger den Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen. Das sind die wichtigsten Ergebnisse unserer aktuellen Verbraucherumfrage.

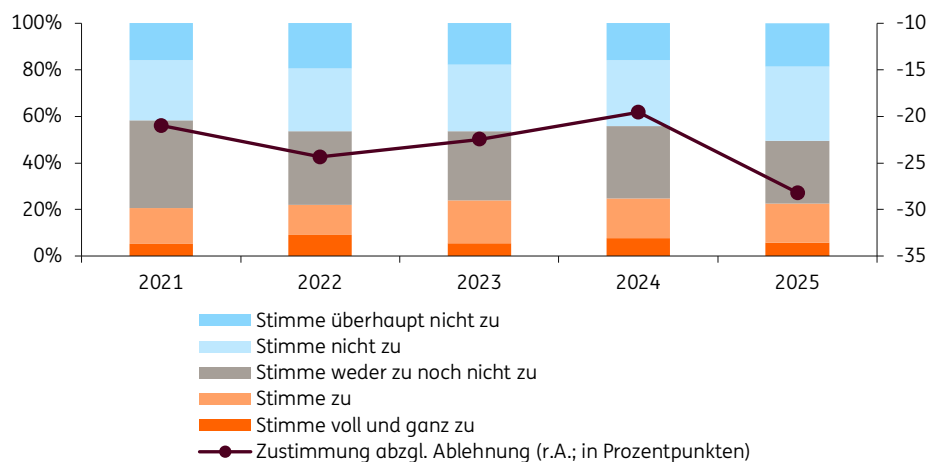
Jeder zweite Deutsche empfindet die Lage am Wohnimmobilienmarkt als unerschwinglich. Vor allem der Erwerb von Wohneigentum scheint für viele Deutsche mittlerweile ein unbezahlbarer Traum: 50 Prozent aller zur Miete wohnenden Befragten gaben an, dass die Tatsache, sich kein Eigenheim leisten zu können, der Grund für die aktuelle Wohnsituation sei.

Die lange Niedrigzinsphase war auch für die Bezahlbarkeit von Immobilien eine Art Sonderkonjunktur. Da sich mit Blick auf die Zukunft die Leistbarkeit des Kaufs von Wohneigentum wahrscheinlich nur wenig verbessern wird, müssen Immobilienbesitzer in spe sich darauf einstellen, einen höheren Teil ihres Einkommens für Immobilienbesitz auszugeben.

Die grüne Wende am Wohnimmobilienmarkt dürfte dabei zusätzlich ein Loch in die finanziellen Taschen von Mietern und Eigentümern schlagen. Zwischen 400 Milliarden und 1,2 Billionen Euro wird es kosten, die von der Europäischen Kommission geforderten Energieeinsparungen am deutschen Wohnimmobilienmarkt zu realisieren. Das entspricht einem Anstieg von rund 75 Prozent innerhalb einer Dekade oder in anderen Worten einer handfesten „Green Renoflation“. Nichtstun ist übrigens auch nicht umsonst. Denn die Nebenkosten für nicht sanierte Immobilien werden in den kommenden Jahren auch kräftig steigen.

Mit Blick auf die Zukunft dürfte das Thema „Leistbarkeit“ die Dynamiken am deutschen Immobilienmarkt weiterhin bestimmen. Sowohl in konjunktureller als auch struktureller Hinsicht.

Abb. 1: Zustimmung zu der Aussage: „Wohnen (entweder zur Miete oder durch Kauf einer Wohnimmobilie) ist für die meisten Menschen in Deutschland erschwinglich“



Quelle: ING Consumer Research

Carsten Brzeski
Chief Economist
Frankfurt +49 69 27 222 64455
Carsten.Brzeski@ing.de

Franziska Biehl
Senior Economist
Frankfurt +49 69 27 222 68035
Franziska.Marie.Biehl@ing.de

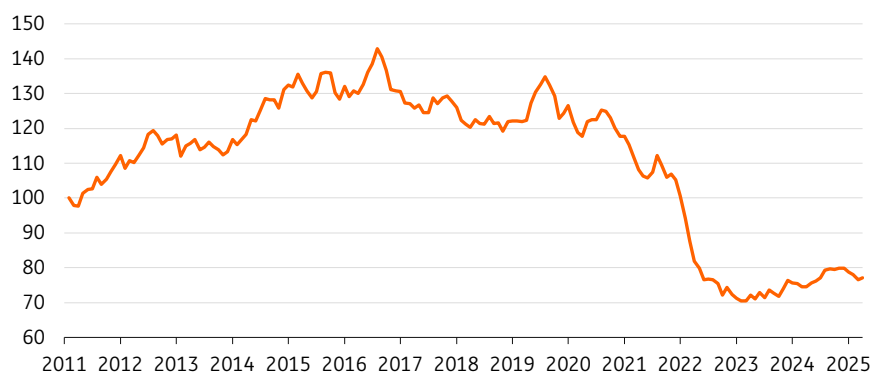
Sebastian Franke
Economist
Frankfurt +49 63 27 222 65154
Sebastian.Franke@ing.de

Die Realität der Mieterrepublik

Höhere Kreditzinsen, Wohnimmobilienpreise auf hohem Niveau und von hoher Inflation belastete Einkommen bremsten die Bezahlbarkeit von Wohneigentum schon zwischen 2022 und 2023 deutlich aus. Wer bereits eine Hypothek zu bedienen hatte, empfand dies zusehends schwieriger: während im Jahr 2021 nur 5 Prozent der Befragten angaben, es als schwer oder sehr schwer zu empfinden die monatliche Hypothekenrate zu bezahlen, lag der Anteil im Jahr 2022 und 2023 bei 10 bzw. 19 Prozent. Wer zur Miete wohnte und mit dem Gedanken spielte, die Wohnsituation zu verändern, schien diese Entscheidung in die Zukunft zu verlagern. Denn die Nachfrage am Markt fiel, und in Reaktion darauf gaben auch die Preise für Wohnimmobilien nach.

Da zeitgleich die Zinsen auf vergleichsweise niedrigem Niveau lagen und die Löhne deutlich anstiegen, verbesserte sich die Bezahlbarkeit im Jahr 2024 merklich. Das zeigt nicht nur die Entwicklung unseres ING-Leistbarkeitsindex, sondern auch die Ergebnisse unserer ING-Verbraucherumfrage. Allerdings ist es dieses Jahr schon wieder vorbei mit der leicht verbesserten Leistbarkeit. Denn in unserer jüngsten ING-Verbraucherumfrage gaben 15 Prozent der Befragten an, dass ihnen das Bezahlen der Hypothek schwer oder sehr schwer fallen würde, 2024 waren das noch 12 Prozent, 2023 allerdings noch 19 Prozent.

Abb. 2: ING-Leistbarkeitsindex (Index, April 2011 = 100)



Quelle: LSEG Datastream; ING-Berechnungen

Kein Wunder also, dass jeder zweite Deutsche die Lage am Wohnimmobilienmarkt nicht als erschwinglich empfindet.. Mit Blick auf die Zukunft dürfte sich die Leistbarkeit des Kaufs von Wohneigentum nur wenig verbessern. Seit Jahresbeginn sind die durchschnittlichen Zinsen für neue Wohnimmobilienkredite in Deutschland um 20 Basispunkte gestiegen und lagen im August auf dem höchsten Wert seit Herbst 2024. Mittel- bis längerfristig gibt es für die Kapital- und damit auch für die Kreditzinsen, mehr Aufwärts- als Abwärtspotenzial, insbesondere aufgrund der Erwartung an höhere Staatsverschuldung in den vor uns liegenden Jahren. Zeitgleich dürften die Wohnimmobilienpreise weiter steigen – weswegen keine Entspannung bei den Finanzierungskosten zu erwarten ist.

Hinzu kommt die Abkühlung am Arbeitsmarkt, die für eine weitere Verlangsamung des Lohnwachstums spricht. Im Laufe der letzten 12 Monate stieg die Zahl der als arbeitslos gemeldeten Personen um rund 150.000 an und überschritt im August die symbolische Marke von 3 Millionen, die zuletzt im Jahr 2015 erreicht wurde. Außerdem halten die Berichte über Stellenabbau, vor allem in der Industrie, und der Anstieg der Insolvenzen an. Die Gewerkschaften dürften also eher auf Arbeitsplatzsicherheit setzen statt auf starke Lohnforderungen. Im Ergebnis steht einer Stagnation der Finanzierungskosten auf relativ hohem Niveau wenig Entspannung gegenüber. Immobilienbesitzer in spe müssen sich also darauf einstellen, einen größeren Teil ihres Einkommens für den großen Traum auszugeben. Die Niedrigzinsphase war wie eine Sonderkonjunktur, in der die relativen Ausgaben für Wohnen im Vergleich zum Einkommen wenig stiegen. Damit ist es jetzt vorbei.

Grüne Wende am Wohnimmobilienmarkt: Vom Pflichtprogramm zum Premium-Produkt

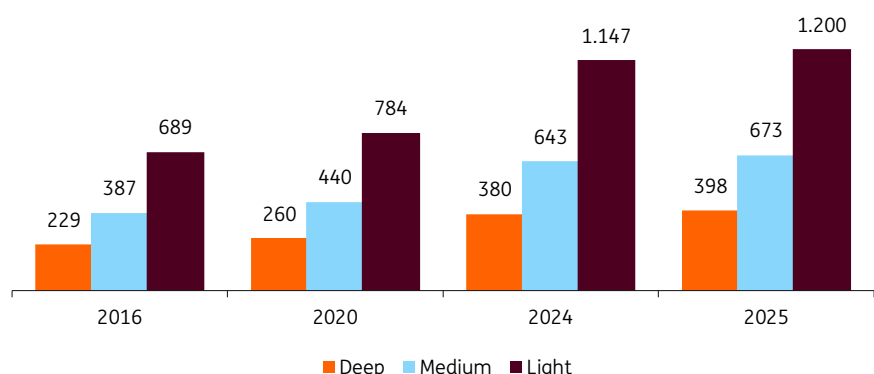
Den Ergebnissen unserer ING-Verbraucherumfrage aus dem September zufolge könnte die geringe Leistbarkeit am deutschen Wohnimmobilienmarkt verschiedene strukturelle Herausforderungen in Deutschland verschärfen. Darunter der demographische Wandel. Mehr als zwei Drittel aller Befragten sind der Meinung, dass der Mangel an geeigneten und vor allem leistbaren Wohnimmobilien die Familienplanung bzw. -gründung negativ beeinflusst.

Aber auch die grüne Wende am Wohnimmobilienmarkt dürfte weiterhin durch finanzielle Probleme belastet bleiben. Denn die Ergebnisse unserer Verbraucherumfrage zeigen, dass die grüne Wende nach wie vor primär eine Frage des Geldes ist. Für rund 65 Prozent derjenigen, die in den vergangenen drei Jahren Maßnahmen zur grünen Sanierung ergriffen haben, waren Ersparnisse in den Energiekosten die Hauptmotivation. Auf der anderen Seite gibt etwa jeder fünfte Befragte, der in den vergangenen drei Jahren keine Sanierungsmaßnahmen ergriffen hat, an, dass der Grund dafür die zu hohen Kosten bzw. die zu niedrige staatliche Förderung sei.

Dabei hinkt Deutschland im europäischen Vergleich hinterher. Während im Jahr 2023 rund 30 Prozent des Endenergieverbrauchs von EU-Haushalten auf erneuerbare Energiequellen bzw. Wärmepumpen entfiel, waren es unter deutschen Haushalten lediglich 20 Prozent. Damit liegt Deutschland im Vergleich zwischen den 27 Mitgliedsstaaten auf dem 21. Platz. Während der Anteil an grüner Energie im Haushaltsbereich zwischen 2020 und 2023 EU-weit um mehr als 5 Prozentpunkte zugenommen hat, liegt das Plus hierzulande bei gerade einmal 4 Prozentpunkten.

Und auch wenn es zuletzt von politischer Seite stiller geworden ist rund ums Thema grüne Sanierung, ist das Thema doch nicht vom Tisch. Ganz im Gegenteil. Bis zum Ende dieses Jahres müssen die nationalen Regierungen der EU-Kommission ihre jeweiligen Pläne zur Umsetzung der Novelle der EU-Gebäuderichtlinie EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) vorlegen. Diese sieht vor, dass der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Wohnimmobilienbestands, gemessen in kWh/m²a, bis zum Jahr 2030 im Vergleich zum Jahr 2020 um 16 Prozent reduziert werden soll. Übertragen auf den deutschen Wohnimmobilienbestand bedeutet das, dass der durchschnittliche Primärenergieverbrauch von rund 185 kWh/m² im Jahr 2020 bis zum Jahr 2030 auf rund 155 kWh/m² reduziert werden soll. Die durchschnittliche Energieeffizienzklasse von deutschen Wohnimmobilien, die im Jahr 2020 auf der von A+ bis H reichenden Energieeffizienzkala dementsprechend in etwa bei F lag, muss folglich in den kommenden vier Jahren auf E reduziert werden.

Abb. 3: Entwicklung der geschätzten Gesamtkosten für die grüne Sanierung am deutschen Wohnimmobilienmarkt nach Tiefe der Sanierung (in Milliarden Euro)



Quelle: Europäische Kommission; Destatis; ING-Berechnungen

Um dieses Ergebnis zu erzielen, sind umfangreiche Investitionen nötig. Und aufgrund der beinahe unaufhörlich steigenden Baukosten ist auch an dieser Stelle eher mit abnehmender als mit zunehmender Leistbarkeit zu rechnen.

Einer Untersuchung der Europäischen Kommission zufolge lassen sich die größten Energieersparnisse mit sogenannten „Deep Renovations“, also tiefgreifenden Sanierungen, die zu Primärenergieersparnissen von mehr als 60 Prozent führen, erzielen. Pro Quadratmeter wurden durch solche Sanierungen zwischen 2012 und 2016 durchschnittliche Ersparnisse von rund 160 kWh realisiert. Der Studie der Europäischen Kommission nach lagen die Investitionskosten im untersuchten Zeitraum bei durchschnittlich 306 Euro pro m², wodurch sich Investitionskosten von 1,90 Euro pro kWh ergeben. Für sogenannte „Medium-“ und „Light Renovations“, die in Bezug auf die Energieersparnis weniger effektiv sind, lagen die Investitionskosten pro kWh zwischen 2012 und 2016 bei durchschnittlich 3,30 Euro und 5,80 Euro.

Um in Deutschland die laut EPBD-Novelle bis 2030 zu erzielenden Energieersparnisse von 118 Milliarden kWh zu erzielen, hätten die Investitionskosten im Jahr 2016 entsprechend bei zwischen 230 und 690 Milliarden Euro gelegen. Je nachdem, ob die Sanierung mit tiefgreifenden „Deep Renovations“ oder kleinteiligeren „Light Renovations“ durchgeführt wird. Allerdings hat der Preis der Grünen Wende seit 2016 ordentlich angezogen. Unsere Bestimmung einer „Green Renoflation“, für die wir einen durchschnittlichen Preisindex aus den Baupreisindizes für Dachdeckungsarbeiten, Klempnerarbeiten, Wärmedämm-Verbandssysteme, Verglasungsarbeiten, Raumluftechnische Anlagen sowie für Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen bilden, zeigt, dass die Kosten für die grüne Sanierung seit 2016 um 75 Prozent angestiegen sind.

Dementsprechend liegen die Investitionskosten für die grüne Wende am deutschen Wohnimmobilienmarkt nun bei zwischen 400 Milliarden und 1,2 Billionen Euro. Angenommen, die zu erzielenden Energieeinsparungen würden durch das Sanieren aller Wohnimmobilien der Energieeffizienzklassen D bis H realisiert, bedeutete das, dass die Kosten von zwischen 16.000 Euro und 49.000 Euro pro Wohnimmobilie auf zwischen 28.000 Euro und 85.000 Euro angestiegen wären. Oder, in anderen Worten: Innerhalb rund einer Dekade hat sich die grüne Wende am Wohnimmobilienmarkt vom Kompakt- zum Oberklassewagen gewandelt.

Bei diesen Berechnungen darf allerdings nicht vergessen werden, dass Nichtstun auch nicht umsonst ist. Im Gegenteil. Bei unsanierten Immobilien werden die Nebenkosten in den kommenden Jahren weiter – stark – steigen. Und solange Europa an den Zielen der Klimaneutralität bis 2045 festhält, ist Nichtstun auch eine eher kurzfristige Option.

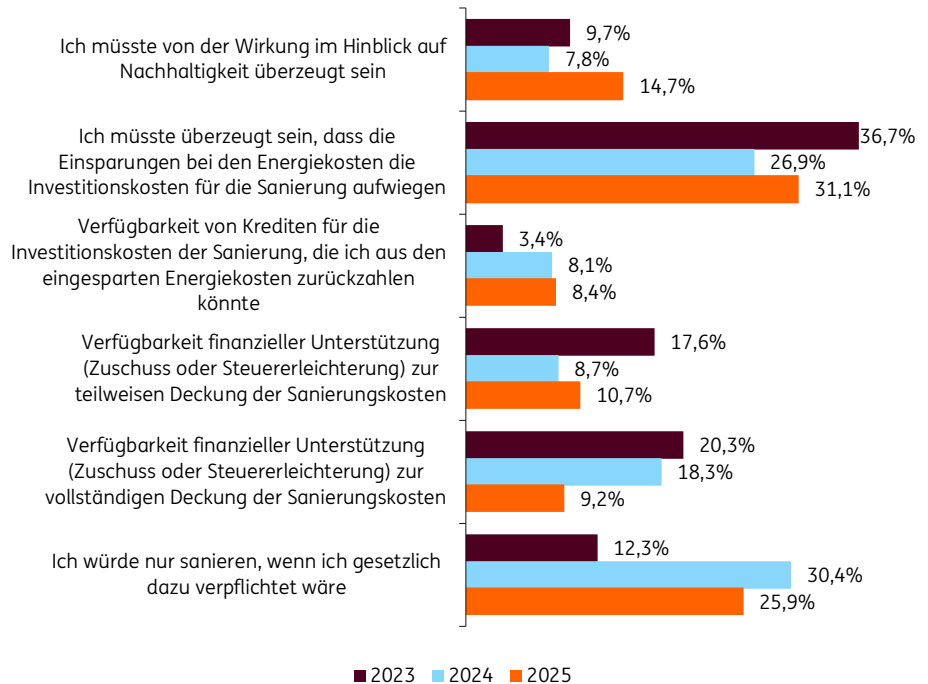
Warten kommt also auch mit Kosten, denn die Nachfrage im Bausektor dürfte in den kommenden Jahren anziehen – der Grund dafür ist, neben möglichen positiven Effekten des jüngst verabschiedeten „Bauturbos“, der Infrastrukturfonds der Bundesregierung. Dementsprechend dürften sowohl die Preise für Material als auch die für Fachkräfte, beides bereits knappe Güter im Bausektor, weiter ansteigen.

Klimaziele im Kassensturz

Und ob man sich den Oberklassewagen nun leisten möchte, hängt natürlich deutlich vom erwarteten Nutzen ab. Im Falle der grünen Sanierung wäre der Nutzen, neben positiven Umweltaspekten, auf jeden Fall niedrigere Energiekosten. 30 Prozent der Deutschen geben als Mindestanforderung dafür, dass sie in Zukunft energieeffizienzsteigernde Sanierungsmaßnahmen in Betracht ziehen, an, dass die Einsparungen bei den Energiekosten die Investitionskosten für die Sanierung aufwiegen müssten. Übrigens sehen das auch mehr als 55 Prozent der Mieter so – würden die Vermieter energieeffizienzsteigernde Sanierungen durchführen und die Kosten über die Miete weitergeben, wäre dies für jeden

Zweiten nur dann in Ordnung, wenn die Einsparungen bei den Energiekosten die Mieterhöhung ausgleichen würde.

Abb. 4: Befragte mit Wohneigentum, die während der letzten drei Jahre keine Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz ihrer Immobilie durchgeführt haben: Bezogen auf Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz der eigenen Wohnimmobilie: „Würden Sie unter bestimmten Umständen Maßnahmen in Betracht ziehen? Bitte wählen Sie Ihre MINDESTANFORDERUNG dafür.“



Quelle: ING Consumer Research

Im Falle von „Deep Renovations“, die zu Energieeinsparungen von mindestens 60 Prozent pro m² führen, dürften die Investitionskosten sich für ein Beispielhaus von 100 Quadratmetern und Ausgangseffizienzklasse F nach rund 15 Jahren amortisiert haben. Bei „Medium-“ oder „Light Renovations“ sieht es anders aus – die kleinteiligeren Maßnahmen führen zu bestenfalls moderaten Einsparungen bei den Energiekosten, weswegen sie die Investitionen erst nach mehr als 35 Jahren ausgleichen. Ein echter Business Case liegt, finanziell gesehen, also tatsächlich lediglich beim Sanieren mit tiefgreifenden Maßnahmen vor.

Jedenfalls wenn man die Rechnung ohne Fördermittel oder Zuschüsse, die für mehr als ein Viertel aller Befragten ebenfalls ein entscheidendes Kriterium für oder gegen die Sanierungsentscheidung darstellen, macht. Noch wichtiger als die Höhe der Förderungen scheint den Ergebnissen unserer jüngsten Verbraucherumfrage nach allerdings die Planbarkeit zu sein. Die Haushaltsschwierigkeiten der letzten Bundesregierung und das daraus resultierende Hin und Her rund um die Fördertöpfe scheinen Eindruck hinterlassen zu haben. Kein Wunder – denn unter Unsicherheit halten sich die Verbraucher typischerweise zurück. Sowohl mit Konsum als auch mit Investitionen. Und aktuell ist die Unsicherheit in Deutschland auf hohem Niveau, die Sparneigung hoch und die Ausgabenbereitschaft gering. Kein fruchtbarer Nährboden für Investitionen, vor allem nicht für Investitionen mit so ungewissem Fahrplan wie die grüne Wende am Wohnimmobilienmarkt.

Bezahlbarkeit weiter unter Druck

Mit Blick auf die Zukunft dürfte das Thema „Leistbarkeit“ die Dynamiken am deutschen Immobilienmarkt und in der gesamten Gesellschaft weiterhin bestimmen. Sowohl in konjunktureller als auch struktureller Hinsicht. Die Leistbarkeit des Kaufs von Wohneigentum

dürfte sich kurz- bis mittelfristig dank steigender Immobilienpreise, nachlassendem Lohn- druck und höherer Kreditzinsen nicht verbessern. Auch die grüne Wende dürfte zusehends weniger profitabel werden, insbesondere in Anbetracht der Tatsache, dass sowohl Mate- rialpreise als auch Lohnkosten im Bausektor in den vor uns liegenden Jahren dank Infra- strukturfonds noch stärker anziehen dürften. Für viele Deutsche wird es schwieriger den Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen.

Der Bau-Turbo der neuen Bundesregierung war dabei ein Schritt in die richtige Richtung, kann aber nicht der letzte gewesen sein. Was es jetzt braucht ist eine Kombination aus Aufklärung (was sind die Kosten ohne Sanierung), eventuellen Finanzierungsanreizen aber auch einer Senkung der (staatlich getriebenen) Kaufnebenkosten und weniger Regulie- rung, um Kostenreduzierungen beim Neubau zu erreichen (z.B. durch serielles Bauen). Nur so können Träume wieder wahr werden.

Näheres zu unserer ING-Verbraucherumfrage

Ziel der mehrmals jährlich durchgeführten Umfrage ist es, zu einem besseren Verständnis für die finanzielle Entscheidungsfin- dung von Konsumenten zu gelangen. Die Umfrage wurde vom Ipsos Meinungsforschungsinstitut in Form einer Onlinebefragung mit 1.002 Teilnehmern durchgeführt.

Disclaimer / wichtige rechtliche Hinweise

Diese Veröffentlichung wurde von der volkswirtschaftlichen Abteilung der ING Deutschland („ING“) zu reinen Informationszwecken erstellt, ohne Berücksichtigung von Anlagezielen, finanzieller Situation oder Mitteln einzelner Nutzer/Leser. Die Informationen in dieser Veröffentlichung stellen weder eine Anlageempfehlung noch eine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung oder ein Angebot oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder Verkauf eines Finanzinstruments dar. Mit angemessener Sorgfalt wurde darauf geachtet, dass die Angaben in dieser Veröffentlichung nicht unzutreffend oder irreführend sind; ING gewährleistet nicht ihre Genauigkeit oder Vollständigkeit. ING haftet nicht für Schäden, die direkt, indirekt oder mittelbar aus der Nutzung dieser Veröffentlichung entstehen. Wenn nicht anders angegeben, sind alle Ansichten, Voraussagen oder Einschätzungen allein die des Autors oder der Autoren zum Zeitpunkt der Veröffentlichung und können sich ohne Ankündigung ändern

Die Verbreitung dieser Veröffentlichung kann durch Gesetz oder Verordnung in verschiedenen Rechtsordnungen eingeschränkt werden. Wer in den Besitz dieser Veröffentlichung gelangt, sollte sich über derartige Einschränkungen informieren und diese beachten.

Der Inhalt dieser Veröffentlichung und der zugrunde liegende Datenbestand sind urheberrechtlich geschützt. Wiedergabe, Vertrieb oder Veröffentlichung sind nur mit ausdrücklicher Genehmigung der ING gestattet. Alle Rechte sind vorbehalten. Die ING Deutschland wird von der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt. Die ING Deutschland hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 7727.