

# Bauchgefühl

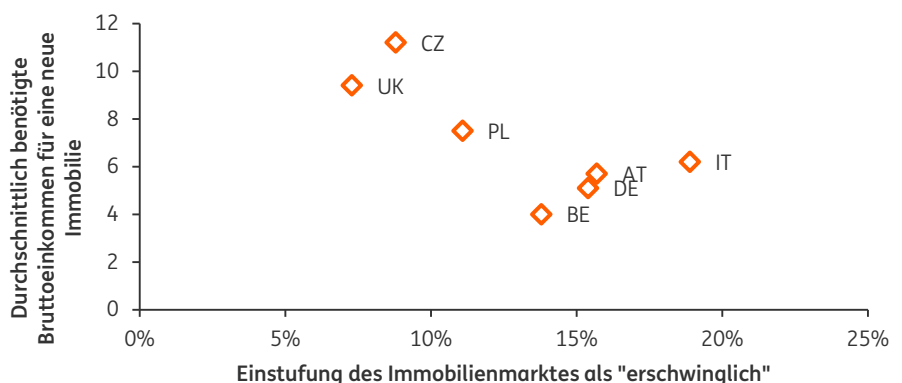
Beim Blick auf den Immobilienmarkt können Europas Verbraucher ihrer inneren Stimme vertrauen

**Nicht immer deckt sich bei Verbrauchern das subjektive Gefühl mit objektiv gemessenen Daten. Im Falle des Immobilienmarktes und der öffentlichen und medialen Diskussion um Preise und Mieten können Europas Verbraucher aber ihrem Bauchgefühl vertrauen. Gefühlt teuer ist auch gemessen teuer und der Unmut über die Wohnungspolitik ist dort am größten, wo am wenigsten gebaut wird.**

Die Beratungsfirma Deloitte untersuchte in ihrem „Property Index“ verschiedene Aspekte des Immobilienmarktes in europäischen Ländern und Städten, beispielsweise die Entwicklung des Preisniveaus oder die Bautätigkeit. Beim Vergleich der Studienergebnisse mit den Resultaten der repräsentativen Verbraucherumfrage „ING International Survey“ zeigen sich einige interessante Zusammenhänge zwischen objektiven Daten und subjektiven Wahrnehmungen der Verbraucher:

- **Wird wenig gebaut, sind Verbraucher unzufrieden mit der Wohnungspolitik.** Vor allem die Spanier stellen ihren Politikern ein schlechtes Zeugnis in Immobilienfragen aus; über zwei Drittel sehen ihr Land auf dem falschen Weg in der Wohnungspolitik – was damit zusammenhängen könnte, dass dort im letzten Jahr nur 1,53 neue Wohneinheiten je 1.000 Einwohner fertiggestellt wurden.
- **„Überfüllt“ finden ihren Immobilienmarkt vor allem Niederländer, Briten und Polen.** Polen und Großbritannien sind auch die Länder mit dem geringsten Wohnungsbestand je 1.000 Einwohner.
- **Bei der Bewertung des Immobilienmarktes schauen Verbraucher nicht auf den internationalen Vergleich, sondern auf den eigenen Geldbeutel.** Das Preisniveau wird dann als teuer empfunden, wenn für die Anschaffung einer Immobilie eine hohe Anzahl an Jahresgehältern fällig wird. Das ist vor allem in Tschechien, Polen und Großbritannien der Fall.
- **In Deutschland sind Immobilien – ungeachtet lokaler Preisübertreibungen – insgesamt als erschwinglich zu betrachten.** Im Schnitt sind es rund fünf Brutto-Jahresgehälter, die die von Deloitte beispielhaft betrachtete 70-qm-Wohnung hierzulande kostet – ein Wert im unteren Mittelfeld.

**Abb. 1 Immobilienpreise, Einkommen und Bewertung des Immobilienmarktes**



Quelle: ING International Survey, Deloitte Property Index

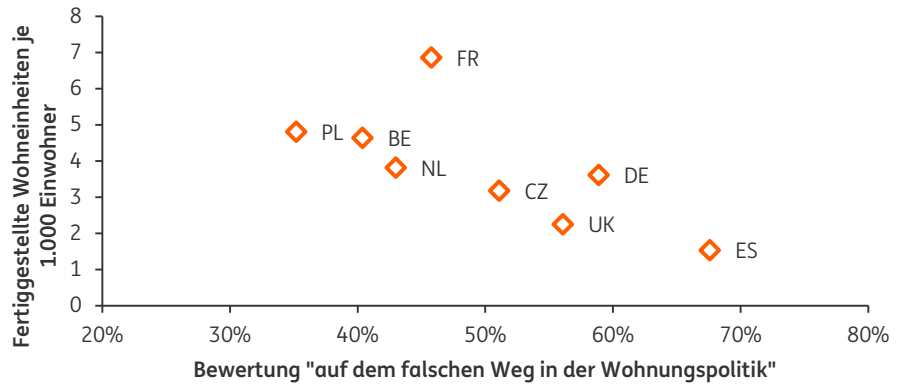
**Carsten Brzeski**  
Chief Economist  
Frankfurt +49 69 27 222 64455  
Carsten.Brzeski@ing.de

**Sebastian Franke**  
Economist  
Frankfurt +49 69 27 222 65154  
Sebastian.Franke@ing.de

### Viele Verbraucher unzufrieden mit der Wohnungspolitik

Im Rahmen der „ING International Survey“ wurden Verbraucher nach einer Bewertung der Wohnungspolitik im jeweils eigenen Land gefragt. Dabei gab europaweit mehr als die Hälfte der Befragten an, das eigene Land auf dem falschen Weg in der Wohnungspolitik zu sehen. In Deutschland beispielsweise waren das fast 60 Prozent.

**Abb. 2 Bautätigkeit und Unzufriedenheit mit der Wohnungspolitik**



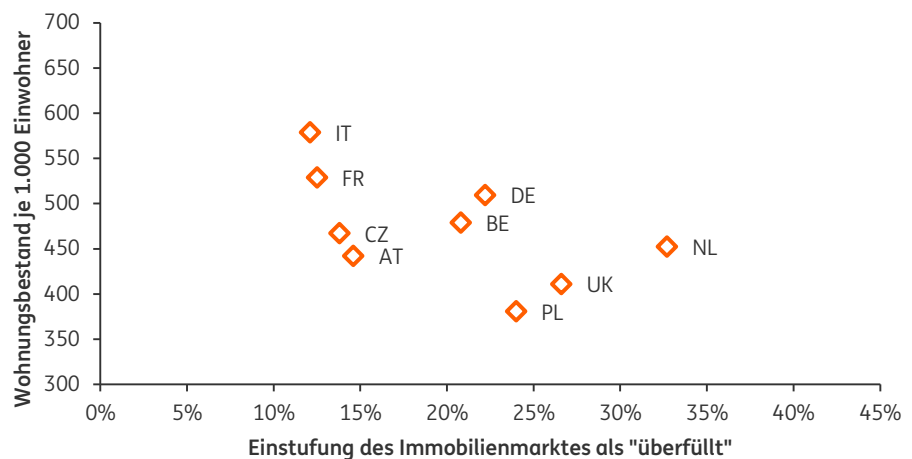
Quelle: ING International Survey, Deloitte Property index

Sie sind Politiker und möchten von den Wählern gute Noten für Ihre Wohnungspolitik bekommen? Dann geben die Ergebnisse eine klare Handlungsempfehlung: bauen, bauen, bauen. Denn die Bewertung fällt vor allem dort ungünstig aus, wo ausweislich des „Deloitte Property Index“ wenig getan wird, um den Immobilienmarkt zu entspannen. In Spanien beispielsweise wurden 2018 nur 1,53 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner fertiggestellt – und mehr als zwei Drittel der Befragten sehen ihr Land auf dem falschen Weg in der Wohnungspolitik. Je mehr Wohneinheiten fertiggestellt werden, desto weniger Verbraucher sind mit der Wohnungspolitik im eigenen Land unzufrieden.

### Wenig Platz – viel Gedränge

Nicht nur in hohen Preisen drückt sich ein Nachfrageüberhang auf dem Immobilienmarkt aus. Wer – insbesondere in größeren Städten – auf der Suche nach einer Unterkunft ist, der weiß: Auch lange Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen sind ein Ausdruck von Wohnraumknappheit.

**Abb. 3 Wohnungsbestand und Wahrnehmung des Immobilienmarktes als „überfüllt“**



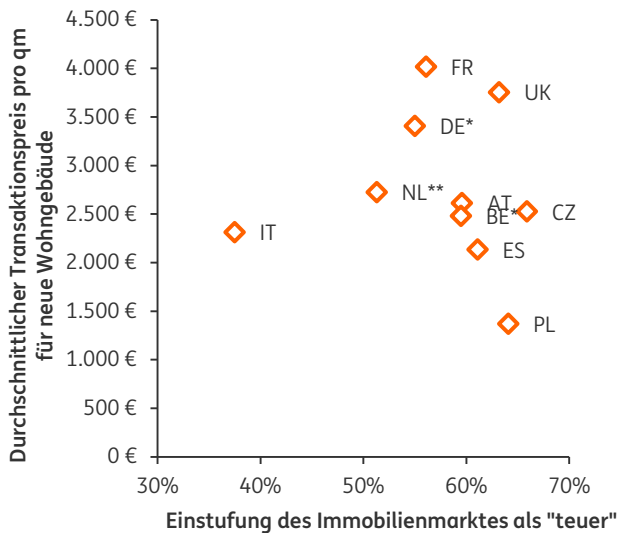
Quelle: ING International Survey, Deloitte Property index

Die Einschätzung des heimischen Immobilienmarktes als „überfüllt“ geben Verbraucher tendenziell eher in den Ländern ab, die einen vergleichsweise niedrigen Wohnungsbestand für ihre Einwohnerzahl haben – in denen also besonders viele Menschen auf eine Wohnung kommen. In Polen liegt der Wert trotz des niedrigsten Pro-Kopf-Wohnungsbestands nur leicht über dem Durchschnitt. Polen weist allerdings auch eine der höchsten durchschnittlichen Haushaltsgrößen in Europa auf, so dass hier der Wohnungsbedarf je Einwohner geringer ausfällt.

### Teuer – oder „nur“ unerschwinglich?

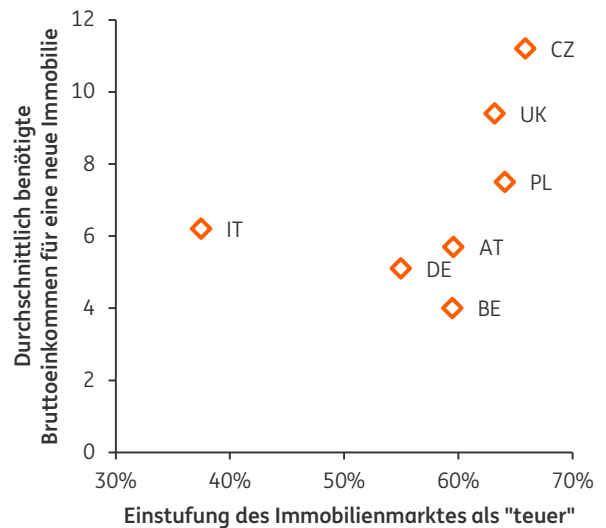
Hohe absolute Preise sind nicht entscheidend, wenn es um die Frage geht, ob Verbraucher den Immobilienmarkt als teuer empfinden. So empfinden fast zwei Drittel der Tschechen den heimischen Immobilienmarkt als teuer, obwohl die Preise noch deutlich unter denen in Deutschland und einigen anderen Ländern liegen. Das Empfinden der tschechischen Verbraucher passt aber zu der Feststellung, dass dort im Schnitt 11,2 Brutto-Jahresgehälter für eine neue Immobilie aufgewendet werden müssen.

**Abb. 4 Die Bewertung als „teuer“ hängt nicht an absoluten...**



Quelle: Deloitte, ING International Survey, Deloitte Property Index; \*) inserierter Preis; \*\*) ältere Immobilien

**Abb. 5 ...sondern an relativ zum Einkommen hohen Preisen.**



Quelle: Deloitte, ING International Survey, Deloitte Property Index

In Deutschland sind Immobilien nach diesem Maßstab – ungeachtet der Diskussion um zuletzt stark gestiegene Preise – immer noch als erschwinglich zu betrachten: Nur etwas mehr als fünf Brutto-Jahresgehälter kostet hier die von Deloitte als Vergleichsmaßstab ausgewählte 70-qm-Wohnung. Entsprechend zeigt auch die Einstufung des heimischen Immobilienmarktes als „teuer“ hierzulande einen – zumindest vergleichsweise – niedrigen Wert.

Als Ausreißer präsentiert sich dabei Italien: Auch wenn die am Einkommen gemessene Erschwinglichkeit dort nur im Mittelfeld liegt, werden die Immobilienpreise nicht in gleichem Maße wie in anderen Ländern auf breiter Basis als teuer wahrgenommen. Dies dürfte vor allem an der Marktentwicklung in jüngerer Vergangenheit liegen und damit Ergebnis eines „Recency effect“ in der Wahrnehmung der Verbraucher sein. So ist beispielsweise Rom unter 13 von Deloitte untersuchten europäischen Hauptstädten die einzige, die 2018 keinen Anstieg der Immobilienpreise im Vergleich zum Vorjahr aufzuweisen hatte. In den letzten Jahren hat sich Italien vom Rest Europas abgekoppelt, was die Preisentwicklung angeht: Der Hauspreisindex lag dort 2018 sogar noch unter dem Niveau von 2015.

## 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.