

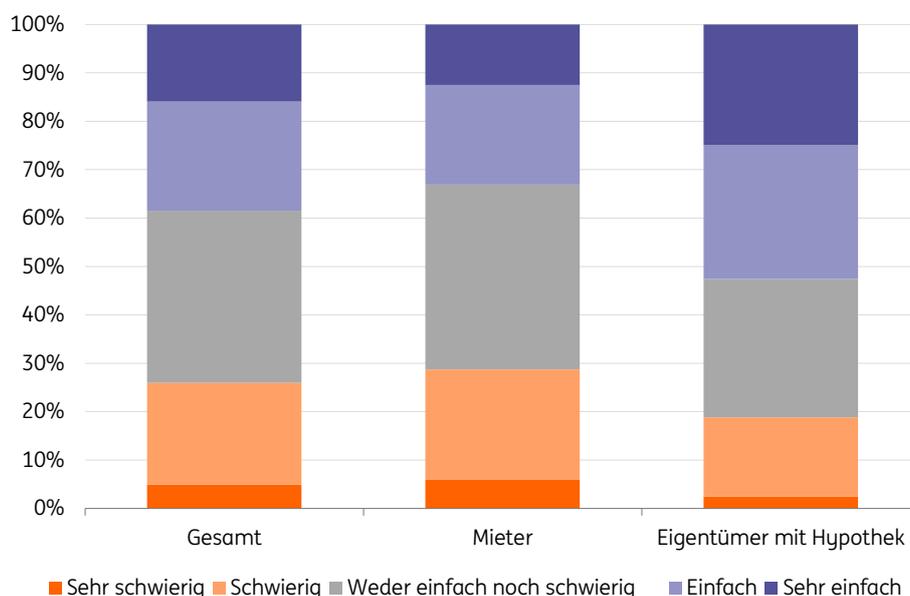
Wohnkosten sind für viele Deutsche nur schwer tragbar

Gestiegene Lebenshaltungskosten schneiden ins Haushaltsbudget – mehr Deutsche als je zuvor in den letzten 10 Jahren haben Schwierigkeiten, ihre Mietzahlungen oder Hypothekenraten aufzubringen.

Immer mehr Deutsche finden es „schwierig“ oder „sehr schwierig“, ihre Wohnkosten zu tragen. 2021 hatte die Corona-Pandemie noch dafür gesorgt, dass viele Verbraucher ihr Geld nicht ausgeben konnten – in der Folge gaben nur wenige an, Probleme mit ihrer Miete oder den Hypothekenraten fürs Eigenheim zu haben. Im Rahmen einer repräsentativen ING-Umfrage war der Wert bereits 2022 mehr als doppelt so hoch ausgefallen wie im Vorjahr und stieg nun im November 2023 erneut deutlich an.

- **Mit 26 Prozent ist es mehr als ein Viertel der Deutschen, die es „schwierig“ oder „sehr schwierig“ finden, ihre Miete oder Raten für ihre Immobilienfinanzierung aufzubringen.** Sowohl für Mieter (29 Prozent) als auch für Eigentümer (19 Prozent) lieferte die diesjährige Befragung den höchsten Wert, seit die Frage 2013 zum ersten Mal gestellt wurde.
- **Wer zur Miete lebt, hat dafür in den meisten Fällen finanzielle Gründe** – 60 Prozent der Mieter geben an, dass unzureichende finanzielle Mittel der Hauptgrund dafür sind, dass sie nicht im Eigentum leben. Nur rund ein Viertel schätzt die höhere Flexibilität oder andere Vorzüge eines Mietverhältnisses.
- **Weniger als ein Viertel der Befragten stimmt der Aussage zu, dass Wohnen – sei es zur Miete oder im Eigentum – für die meisten Menschen in Deutschland erschwinglich sei.**

Abb. 1 „Wie einfach oder schwierig finden Sie es normalerweise, jeden Monat Ihre Miete/die Raten Ihres Immobilienkredits zu bezahlen?“

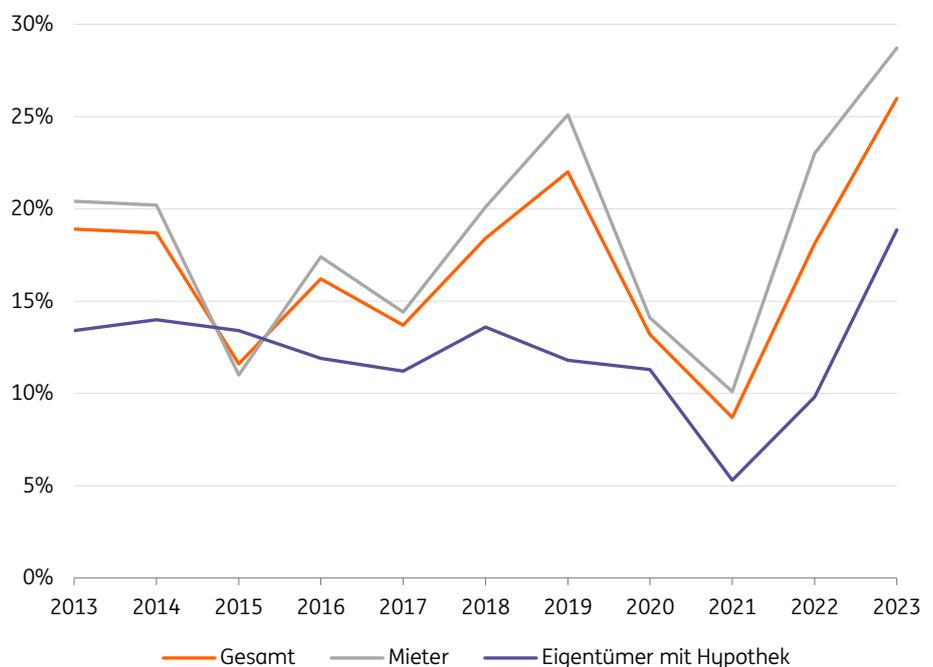


Nicht mehr nur Mieter haben Probleme, ihre Wohnkosten aufzubringen

Die Preissteigerung der letzten zwei Jahre verlangsamt sich, die Inflationsraten gehen zurück – aber sinkende Inflation bedeutet noch keine sinkenden Preise. Der Verbraucherpreisindex des statistischen Bundesamts lag im November um 12 Prozent über dem Wert aus dem November 2021, für Energie und Lebensmittel waren es 25 beziehungsweise 27 Prozent.

Zwar sind die Bestandsmieten im gleichen Zeitraum nur um knapp 4 Prozent gestiegen und haben mit ihrer hohen Gewichtung im Warenkorb der Statistiker die offiziellen Inflationswerte zumindest noch etwas bremsen können – und der Häuserpreisindex dürfte im Gesamtjahr 2023 zum ersten Mal seit Mitte der 2000er Jahre wieder gefallen sein. Doch wer einen immer größeren Anteil des Haushaltsbudgets an Zapfsäule und Supermarktkasse lassen muss, der kommt natürlich trotzdem auch eher in Schwierigkeiten, seine Wohnkosten aufzubringen.

Abb. 2 „Wie einfach oder schwierig finden Sie es normalerweise, jeden Monat Ihre Miete/die Raten Ihres Immobilienkredits zu bezahlen?“, Summe der Antworten „schwierig“ und „sehr schwierig“



Quelle: ING Consumer Research

Nachdem die Entwicklung am Immobilienmarkt seit Mitte der 2010er Jahre insbesondere die Mieter immer mehr unter Druck gesetzt hatte, entspannte sich die Lage in den Pandemie-Jahren 2020 und 2021 wieder. Angesichts wegfallender Möglichkeiten, Geld auszugeben, hatten viele Haushalte zusätzliche Ersparnisse aufgebaut – 2021 fand es ein rekordniedriger Anteil der Deutschen „schwierig“ oder „sehr schwierig“, die Miete oder die Raten für einen Immobilienkredit zu zahlen.

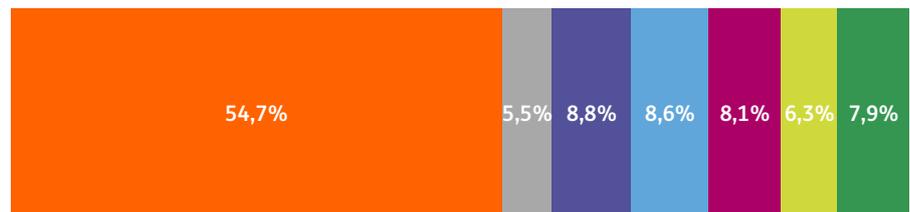
Diese niedrigen Werte hatten sich bereits von 2021 auf 2022 annähernd (für Eigentümer mit Kreditfinanzierung) oder sogar mehr als verdoppelt (für Mieter). Mit dem erneuten deutlichen Anstieg liegen nun die Anteile für Mieter wie für Eigentümer jeweils auf dem mit Abstand höchsten Wert der Zeitreihe, die bis ins Jahr 2013 zurückreicht.

Dabei liegt der Gesamtwert von 26 Prozent deutlich näher an den 29 Prozent der Mieter als an den 19 Prozent der Eigentümer mit Hypothek – hier spiegelt sich wider, dass Deutschland ein Mieterland ist. Eine Wohneigentümerquote von 47 Prozent bedeutet den niedrigsten Wert in der EU.

Gemietet wird überwiegend aus Geldmangel, nicht der Flexibilität wegen

Und wirft man einen Blick auf die Gründe dafür, dürfte sich angesichts der angespannten finanziellen Situation vieler Haushalte daran so bald nichts ändern: 60 Prozent der Mieter geben an, dass ihnen für das Wohnen im Eigenheim schlicht das Geld fehlt. Nur ein geringer Anteil davon könnte sich zwar grundsätzlich eigene vier Wände leisten, jedoch nicht dort, wo sie leben möchten.

Abb. 3 „ Was ist der Hauptgrund dafür, dass Sie eine Immobilie mieten und nicht kaufen?“



- Ich kann mir den Kauf einer eigenen Immobilie nicht leisten
- Ich könnte mir den Kauf einer eigenen Immobilie leisten, aber nicht in der Gegend/Stadt/Region, in der ich leben möchte
- Finanzielle Überlegungen (geringere Kosten zu Beginn, Vermeidung langfristiger Hypothekenverpflichtungen)
- Flexibilität und die Möglichkeit, leicht umzuziehen
- Ich möchte nicht für die Instandhaltung der Immobilie verantwortlich sein
- Unsicherheit über langfristige Wohnpläne
- Sonstiges

Quelle: ING Consumer Research

Bei weiteren 9 Prozent ist es nicht Geldmangel per se, aber dennoch ein von finanziellen Kriterien geleiteter Abwägungsprozess, an dessen Ende das Wohnen zur Miete steht. Nur rund ein Viertel der Befragten gibt einen Grund an, der sich auf vorteilhafte Eigenschaften des Mietens selbst bezieht, beispielsweise die gegenüber dem Wohnen im Eigenheim höhere Flexibilität.

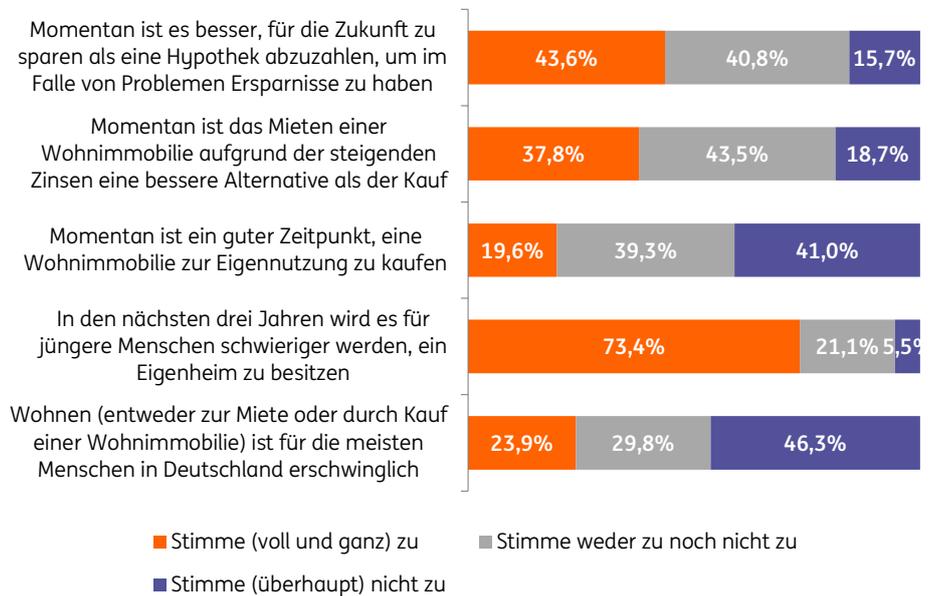
Nur wenige finden Wohnen „für die meisten erschwinglich“

Doch auch wenn die finanziellen Voraussetzungen für den Umzug ins Eigenheim gegeben wären, würde ein nennenswerter Anteil der Deutschen in der aktuellen Situation womöglich dennoch Abstand davon nehmen. 44 Prozent halten es derzeit für sinnvoller, Ersparnisse zu bilden als eine Immobilienfinanzierung abzubezahlen; nur 16 Prozent sind anderer Ansicht.

Und nach einem rekordverdächtigen Zinserhöhungszyklus der Europäischen Zentralbank, dem steigende Hypothekenzinsen auf dem Fuße folgten, halten fast 38 Prozent der

Befragten den Kauf einer Immobilie beim aktuellen Zinsniveau für die schlechtere Alternative als das Wohnen zur Miete. Weniger als halb so viele sehen das anders.

Abb. 4 „Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu bzw. nicht zu?“



Quelle: ING Consumer Research

Skepsis schwingt auch in der Zustimmung bzw. Ablehnung anderer Aussagen zum Immobilienmarkt mit. Fast drei Viertel sind beispielsweise der Ansicht, dass insbesondere jüngere Menschen in näherer Zukunft schlechte Karten haben werden, was das Beziehen eigener vier Wände angeht. In angelsächsischen Ländern mit ihrem eigentumsorientierten Wohnungsmarkt spricht man davon, einen „Fuß auf die Eigentumsleiter“ zu setzen – den Fuß hoch genug zu heben, könnte vielen jungen Menschen derzeit schwerfallen. Und weniger als ein Viertel ist der Ansicht, dass das Wohnen hierzulande generell für die meisten Menschen erschwinglich ist, sei es zur Miete oder im Eigentum.

Ein weiteres Alarmsignal?

Mehr Menschen als je zuvor in den letzten 10 Jahren haben Schwierigkeiten, ihre Wohnkosten aufzubringen. Was bedeutet das für ihren Blick auf den Wohnungsmarkt?

Bereits 2021 sprachen sich in einer repräsentativen ING-Umfrage drei von fünf Deutschen für einen bundesweiten Mietendeckel aus, obwohl damals noch vergleichsweise wenige Menschen Probleme hatten, ihre Wohnkosten zu tragen. Anfang 2023 befürworteten fast 80 Prozent der Befragten staatliche Preiskontrollen für Grundbedürfnisse wie Lebensmittel, Energie oder auch Mieten. Und weniger als ein Viertel ist nun der Meinung, dass Wohnen hierzulande grundsätzlich erschwinglich ist. Hier scheint sich ein Problem abzuzeichnen, das über den Kreis der direkt Betroffenen hinausgeht – Politik und Wirtschaft sind gefragt, diesem Vertrauensverlust entgegenzuwirken.

Näheres zu unserer Umfrage

Ziel der mehrmals jährlich durchgeführten Umfrage ist es, zu einem besseren Verständnis für die finanzielle Entscheidungsfindung von Konsumenten zu gelangen. Die Umfrage wurde vom Ipsos Meinungsforschungsinstitut in Form einer Onlinebefragung mit 1.006 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.