

Wohnkostensituation entspannt sich leicht

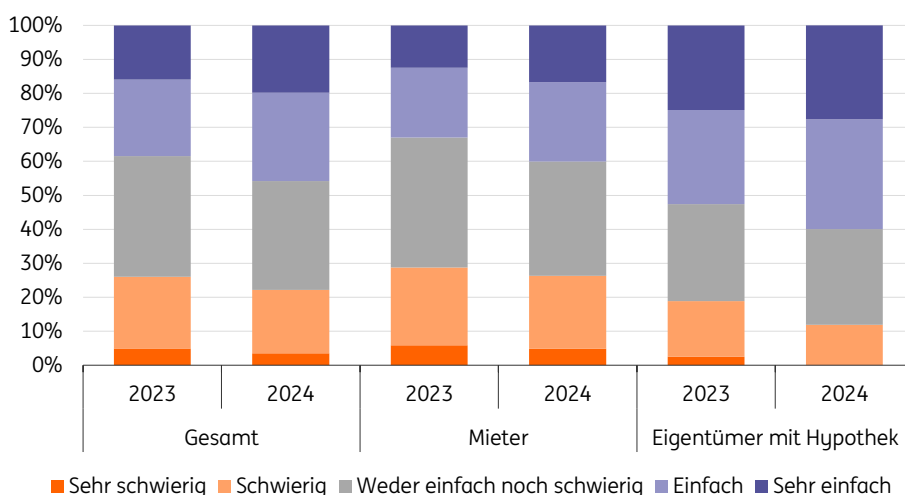
Die Inflation verlangsamt sich, die Löhne holen auf – mit einer insgesamt verbesserten finanziellen Lage geht auch der Anteil der Deutschen leicht zurück, der nur mit Schwierigkeiten Mietzahlungen oder Hypothekenraten aufbringen kann.

Eine kurze Verschnaufpause nach dem Gipfelsturm von 2023: Nachdem es im letzten Jahr mehr Deutsche als je zuvor seit Beginn unserer Befragung „schwierig“ oder „sehr schwierig“ fanden, ihre Wohnkosten zu tragen, hat sich dieser Anteil nun leicht verringert.

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 unserer repräsentativen ING-Umfrage war der Wert aber bereits 2022 mehr als doppelt so hoch ausgefallen wie im Vorjahr und dann im vergangenen Jahr erneut deutlich angestiegen. Der nun leicht zurückgegangene Anteil markiert somit immer noch den zweithöchsten Wert der Zeitreihe.

- **Mit 22 Prozent findet es mehr als jeder fünfte Deutsche „schwierig“ oder „sehr schwierig“, die Miete oder Raten für die Immobilienfinanzierung aufzubringen.** Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Rückgang von vier Prozentpunkten. Vor allem Eigentümern mit Finanzierung geht es nun besser – für Mieter hat sich die Situation nur geringfügig entspannt.
- **Wer zur Miete lebt, hat dafür in den meisten Fällen finanzielle Gründe** – fast 60 Prozent der Mieter geben an, dass unzureichende finanzielle Mittel der Hauptgrund dafür sind, dass sie nicht im Eigentum leben.
- **Über 80 Prozent der Befragten mit Kindern machen sich Sorgen um die zukünftige Verfügbarkeit und/oder Erschwinglichkeit von Wohnraum für ihre Kinder.**

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

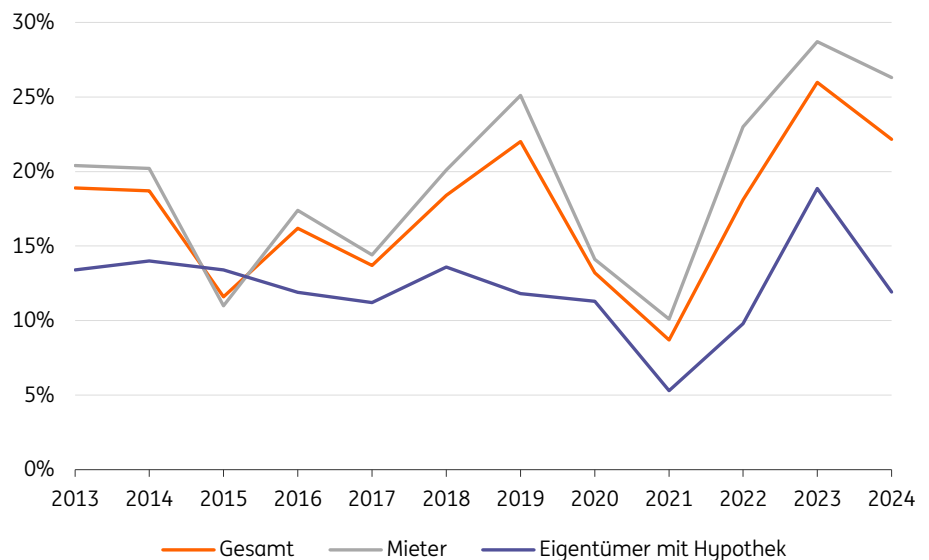


Eigentümer stehen bei den Wohnkosten weiterhin deutlich besser da als Mieter

Auch wenn die Inflation zuletzt wieder etwas anzog – die Rekordwerte der Jahre 2022 und 2023 dürften fürs Erste hinter uns liegen. Die Kaufkraft der Verbraucher hat sich jedoch noch nicht wieder erholt: Trotz kräftiger nominaler Steigerungen lag der Reallohnindex des Jahres 2023 auf dem Niveau des Jahres 2015 und rund 5 Prozent niedriger als im Vor-Corona-Jahr 2019.

Das Jahr 2024 dürfte hier zumindest etwas Erleichterung bringen: Um 3,8 und 3,1 Prozent lagen die Reallöhne in den ersten beiden Quartalen über denen der entsprechenden Vorjahresquartale. Die bislang vorliegenden Zahlen lassen einen Wert in ähnlicher Größenordnung für das dritte Quartal erwarten. Und mit einer etwas weniger angespannten finanziellen Situation der Haushalte hat sich auch ihre Wohnkostensituation leicht entschärft.

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.

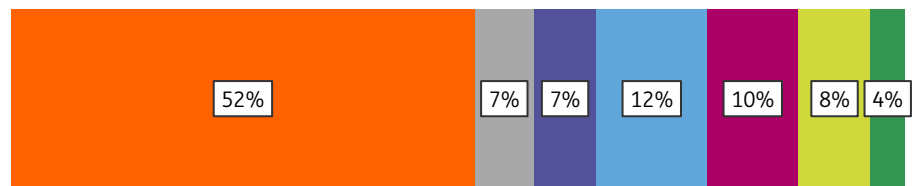
Diese niedrigen Werte hatten sich bereits von 2021 auf 2022 annähernd (für Eigentümer mit Kreditfinanzierung) oder sogar mehr als verdoppelt (für Mieter). Nach einem weiteren deutlichen Anstieg lagen dann 2023 die Anteile für Mieter wie für Eigentümer jeweils auf dem mit Abstand höchsten Wert der Zeitreihe, die bis ins Jahr 2013 zurückreicht. Von diesen Rekordwerten ausgehend hat sich die Lage jetzt etwas entspannt – vor allem für Eigentümer: Hier liegt der Wert nun im langfristigen Mittel. Bei den Mietern hingegen ist es noch immer der zweithöchste Anteil seit Beginn der Zeitreihe, der Schwierigkeiten hat, seine Mietzahlungen aufzubringen.

Und auch der Gesamtwert von 22 Prozent liegt deutlich näher an den 26 Prozent der Mieter als an den 12 Prozent der Eigentümer mit Hypothek – hier spiegelt sich wider, dass Deutschland ein Mieterland ist. Eine Wohneigentümerquote von knapp 48 Prozent bedeutet den niedrigsten Wert in der EU.

Nur wenige mieten aufgrund der Vorzüge dieser Wohnform

Daran dürfte sich auch so schnell nichts ändern. Denn nur eine Minderheit ist „Mieter aus Überzeugung“ und wohnt vor allem deswegen zur Miete, weil sie die Vorzüge dieser Wohnform schätzt, beispielsweise die höhere Flexibilität gegenüber Wohneigentum. Für Zwei Drittel der Mieter ist der Hauptgrund dafür, nicht im Eigenheim zu leben, jedoch schlicht der Mangel an finanziellen Möglichkeiten – oder zumindest ein Abwägungsprozess, der von anderen finanziellen Kriterien geleitet wird.

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

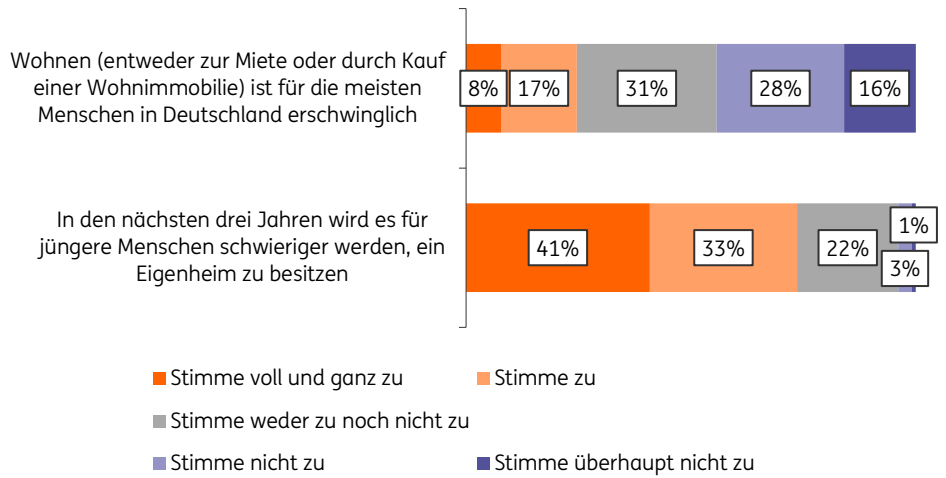
Quelle: ING Consumer Research

Ist Wohnen „für die meisten erschwinglich“?

Und auch wenn es zum Glück doch eine Minderheit ist, die von konkreten Schwierigkeiten mit ihren Wohnkosten berichtet, bleiben deren Probleme der breiten Masse nicht verborgen. Nur ein Viertel der Befragten ist bereit, sich der Auffassung anzuschließen, Wohnen sei für die meisten Menschen in Deutschland erschwinglich.

Fast drei Viertel sind außerdem 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 für die erste Sprosse dieser Leiter zu heben, könnte vielen jungen Menschen derzeit schwerfallen.

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

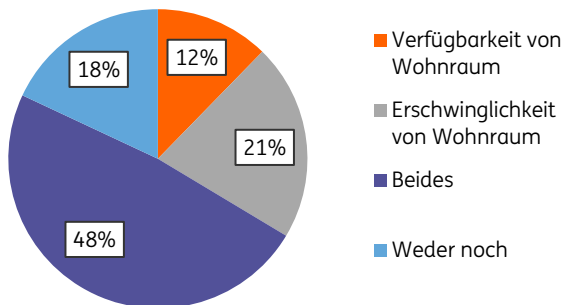


Quelle: ING Consumer Research

Da kann es nicht verwundern, dass sich Menschen mit Kindern große Sorgen machen, ob diese nach dem Auszug aus dem Elternhaus zukünftig in der Lage sein werden, adäquaten Wohnraum zu finden – und sich diesen vor allem auch leisten zu können. Über 80 Prozent der Befragten mit Kindern sorgen sich entweder um die Verfügbarkeit oder die Bezahlbarkeit von Wohnraum für ihren Nachwuchs – meistens um beides.

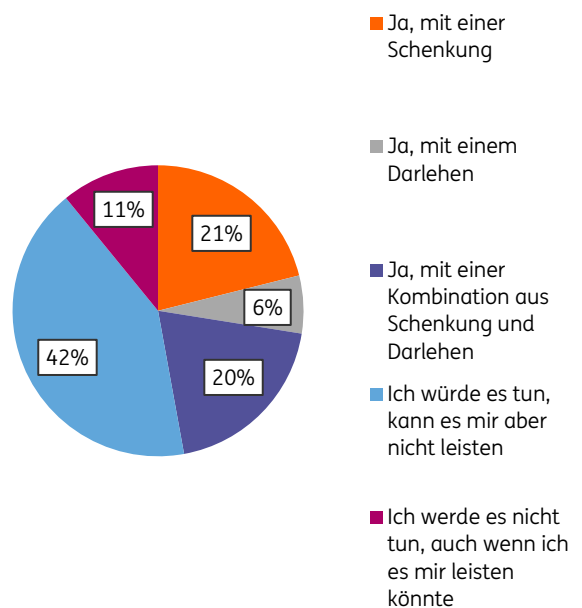
Und beim ersten Schritt auf die bereits erwähnte „Eigentumsleiter“ würden die allermeisten Eltern ihre Kinder gerne mit einem Geldgeschenk oder zumindest einem Darlehen unterstützen. Vielen fehlen jedoch die Möglichkeiten. Nur eine kleine Minderheit schließt trotz vorhandener Mittel eine solche Hilfestellung aus.

Abb. 6 „Was bereitet Ihnen die größten Sorgen in Bezug auf die (gegenwärtige oder zukünftige) Situation Ihrer Kinder auf dem Wohnungsmarkt?“



Quelle: ING Consumer Research

Abb. 7 „Haben Sie vor, Ihre Kinder finanziell zu unterstützen, falls diese eine Wohnimmobilie kaufen wollen?“



Quelle: ING Consumer Research

Wie geht es weiter mit den Wohnkosten?

Die Reallohnentwicklung in der ersten Jahreshälfte 2024 macht Hoffnung, dass die Verbraucher in diesem Jahr wenigstens einen Teil ihrer Kaufkraftverluste der letzten Jahre wieder wettmachen können. Wenn dieser Trend anhält, könnte sich der Anteil, der seine Wohnkosten nur unter Schwierigkeiten aufbringen kann, auch im nächsten Jahr erneut leicht verringern. Auf dem aktuellen Niveau wäre das aber – wie schon in diesem Jahr – eher ein Durchatmen als ein Grund zur Entwarnung.

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 1.004 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.