

# Unerfüllte Wohnträume

## Auch die Deutschen wünschen sich Wohneigentum – können aber mit dem Mieterdasein leben

Ebenso wie in anderen europäischen Ländern sind deutsche Konsumenten mit ihrer Wohnsituation zufriedener, wenn sie im Eigentum leben. Das ist eines der Ergebnisse einer Umfrage der ING-DiBa in 13 europäischen Ländern. Die Befragung von fast 13.000 Verbrauchern ergab aber auch, dass das Leben zur Miete hierzulande keine geringgeschätzte Notlösung ist – oder zumindest in geringerem Maße als in anderen Ländern.

In allen Ländern unserer Umfrage erfreut sich Wohneigentum einer großen Beliebtheit. Überall gibt es mehr Mieter, die lieber im Eigentum leben würden, als Eigentümer, die ein Mieterdasein vorziehen würden. Europaweit wie auch in Deutschland stimmt eine Mehrheit der Aussage zu: „Jeder würde kaufen, wenn er es sich leisten könnte“.

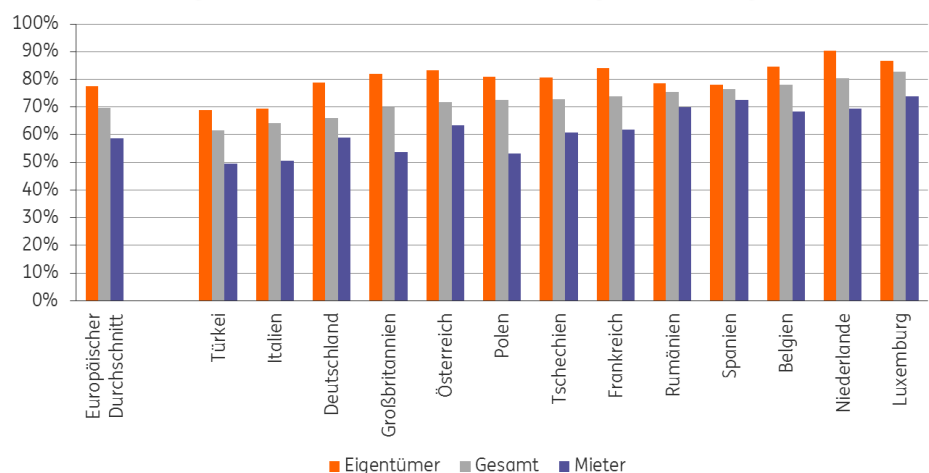
Aber viele, die vom Eigentum träumen, glauben nicht in die Erfüllung des Traums. Der Anteil der Deutschen, die davon ausgehen, dass sie sich wohl nie Wohneigentum werden leisten können, liegt mit rund 56 % gemeinsam mit Großbritannien an der Spitze der Umfrageländer.

Dennoch können die Deutschen auch dem Mieten etwas abgewinnen: Positive Aspekte des Wohnens zur Miete und negative Aspekte des Wohneigentums haben Verbraucher hierzulande deutlicher im Blick als im restlichen Europa. Offenbar haben sich viele Deutsche mit ihrem Mieterdasein arrangiert.

Abb. 1 Mieter und Eigentümer sind in Deutschland jeweils zufriedener als der Durchschnitt

### Unzufriedene Deutsche? Nur auf den ersten Blick

"Wie glücklich oder unglücklich sind Sie insgesamt mit Ihrer Wohnungssituation?" Anteil der Antworten "sehr glücklich" und "glücklich"



Quelle: ING International Survey

**Carsten Brzeski**  
Chief Economist Deutschland, Österreich  
Frankfurt +49 69 27 222 64455  
carsten.brzeski@ing-diba.de

**Sebastian Franke**  
Economist  
Frankfurt +49 69 27 222 65154  
sebastian.franke@ing-diba.de

### Eigentümer sind zufriedener als Mieter – auch in Deutschland

Insgesamt liegt die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation in Deutschland etwas unter dem europäischen Durchschnitt – und das, obwohl die Wohnzufriedenheit sowohl von Mietern als auch Eigentümern jeweils leicht überdurchschnittlich ist. Der Grund für diese Besonderheit liegt im vergleichsweise niedrigen Wohneigentümeranteil hierzulande: Weil die Zufriedenheit von Mietern insgesamt etwas geringer ausgeprägt ist als die von Eigentümern, ziehen die vielen Mieter den deutschen Durchschnittswert nach unten.

In vielen Ländern ist es üblich, das Wohnen zur Miete als eine Notlösung für diejenigen zu betrachten, die nicht in der Lage sind, Eigentum zu erwerben: junge Menschen, die noch kein Eigenkapital ansparen konnten, und Geringverdiener. Wohneigentum gilt dabei als erstrebenswerter Normalfall. In Teilen der USA wird beispielsweise das Wohnen zur Miete zumindest außerhalb der Zentren großer Städte fast schon als soziales Stigma angesehen.

Derartige Vorurteile gegenüber Nicht-Eigentümern sind in Deutschland nicht verbreitet. Da hierzulande die Eigentumsquote vergleichsweise niedrig liegt, sind Mieter in der Mehrheit – übrigens das einzige der 13 europäischen Umfrageländer, in dem dies der Fall ist. Hierzulande geben nur rund 36 % der Befragten an, in den eigenen vier Wänden zu leben – der Umfragedurchschnitt liegt bei 58 %. Aufgrund eines gut entwickelten Mietmarktes ist das Wohnen zur Miete hierzulande nicht zwangsläufig eine Notlösung für die, die sich das Eigenheim nicht leisten können; viele Menschen entscheiden sich aus verschiedensten Gründen bewusst dafür, nicht in den eigenen vier Wänden zu leben.

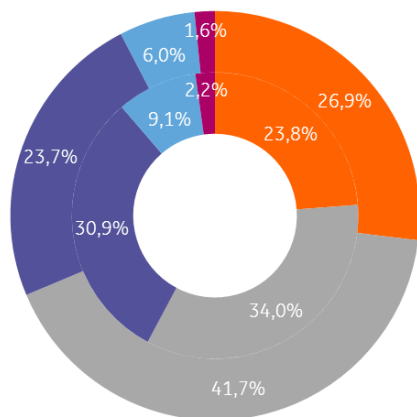
Weil hohe Nebenkosten beim Erwerb von Immobilien den häufigen Kauf und Verkauf unattraktiv machen, kommt Wohnen im Eigentum auf Zeit eher nicht in Frage, wenn man beispielsweise aus beruflichen Gründen oft umziehen muss. Auch sind gesetzliche Mieterrechte in Deutschland stärker ausgeprägt als in vielen anderen Ländern.

Abb. 2 Eigentümer denken mehrheitlich, dass jeder kaufen würde...

Abb. 3 ...und auch Mieter tun das zu etwas geringeren Anteilen

#### Eigentümer

Zustimmung zu der Aussage: "Jeder würde kaufen, wenn er es sich leisten könnte" - innen:  
Deutschland, außen: europäischer Durchschnitt

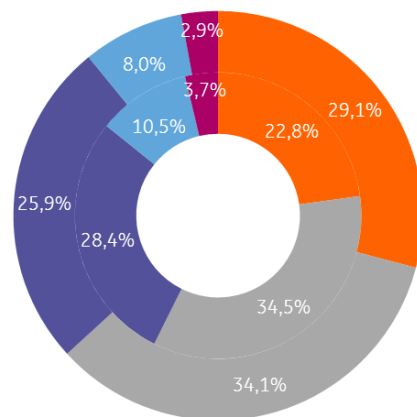


- Stimme voll und ganz zu
- Stimme zu
- Stimme weder zu noch nicht zu
- Stimme nicht zu
- Stimme überhaupt nicht zu

Quelle: ING International Survey

#### Mieter

Zustimmung zu der Aussage: "Jeder würde kaufen, wenn er es sich leisten könnte" - innen:  
Deutschland, außen: europäischer Durchschnitt



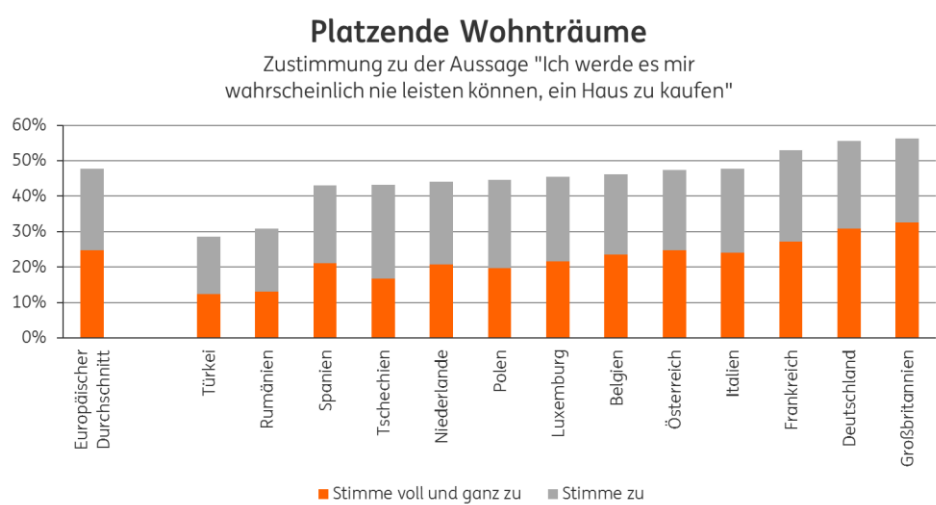
- Stimme voll und ganz zu
- Stimme zu
- Stimme weder zu noch nicht zu
- Stimme nicht zu
- Stimme überhaupt nicht zu

Quelle: ING International Survey

Dennoch stimmen auch in Deutschland Mieter ebenso wie Eigentümer zu annähernd gleichen Anteilen mehrheitlich der Aussage zu: „Jeder würde kaufen, wenn er es sich leisten könnte“ – europaweit fällt die Zustimmung zu dieser Aussage jedoch noch deutlich höher aus.

Allerdings befürchten viele europäische Mieter, dass sie sich den Traum vom Eigenheim wohl nie werden erfüllen können. In dieser traurigen Rangliste liegen die Deutschen sogar weit vorne: Rund 56 % stimmen der Aussage „Ich werde es mir wahrscheinlich nie leisten können, ein Haus zu kaufen“ zu, europaweit sind es nur in Großbritannien geringfügig mehr. Immobilien werden insbesondere in Großstädten bereits als teuer wahrgenommen und viele Verbraucher vor allem in Deutschland erwarten weitere Preissteigerungen – das hatten wir bereits kürzlich in unserer Studie „Teures Stadtleben“ festgestellt (online abrufbar unter <https://www.ing-diba.de/ueber-uns/presse/publikationen/#:2054486>).

Abb. 4 Viele Mieter befürchten, dass sie sich nie Wohneigentum werden leisten können



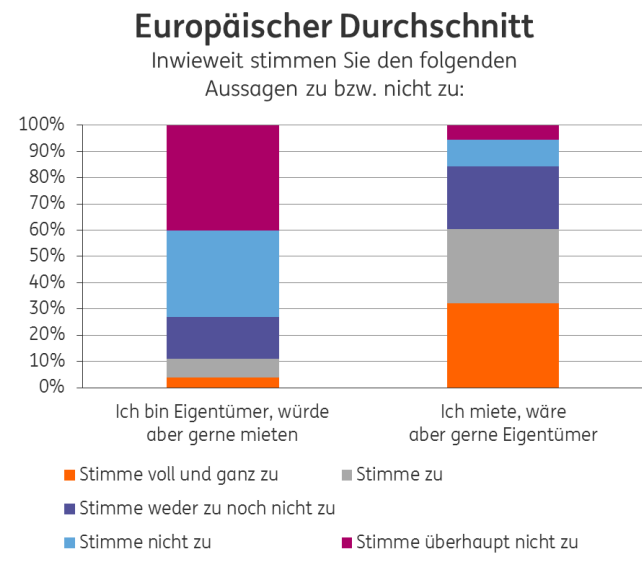
Quelle: ING International Survey

### Mieter würden lieber im Eigentum leben – Eigentümer auch

Im Rahmen der Umfrage wurden Mieter auch befragt, ob sie lieber im Eigentum – beziehungsweise Eigentümer, ob sie lieber zur Miete – wohnen würden. Europas Mieter stimmen zu rund 60 % der Aussage „Ich miete, wäre aber gerne Eigentümer“ zu. In Deutschland findet sich jedoch nur eine knappe Mehrheit – lediglich 51 % der Befragten stimmen der Aussage zu. Ein klareres Bild zeigt sich bei den Eigentümern: In Deutschland wie in ganz Europa lehnen Eigentümer die umgekehrte Aussage „Ich bin Eigentümer, würde aber gerne mieten“ zu rund drei Vierteln ab – die Zustimmungsraten belaufen sich nur auf 10 bzw. 11 %.

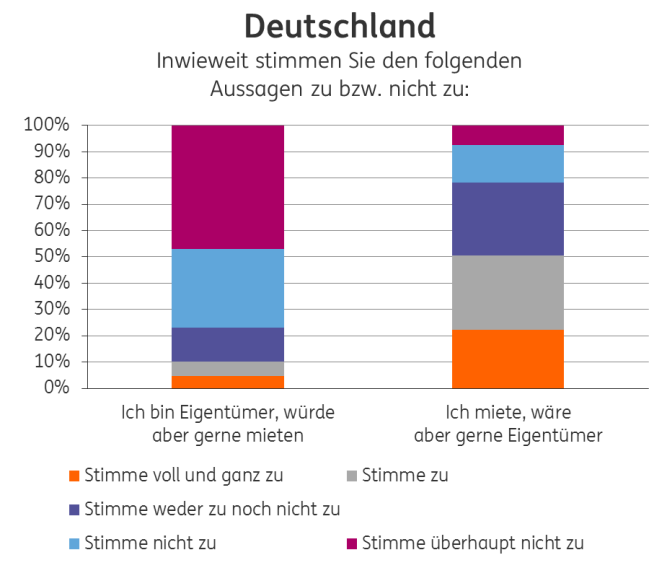
Erstaunlicherweise liegen die Zustimmungswerte der Mieter jedoch in Deutschland und dem übrigen Europa niedriger als die jeweilige Zustimmung zu der Aussage „Jeder würde kaufen, wenn er es sich leisten könnte“ (vgl. Abb. 3). Bei der Beantwortung dieser Frage haben sich also offenbar einige Mieter nicht selbst mit eingeschlossen, sondern eher eine Einschätzung eines allgemeinen Stimmungsbildes abgegeben.

Abb. 5 60 % der europäischen Mieter hätten lieber Wohneigentum



Quelle: ING International Survey

Abb. 6 In Deutschland trifft das nur auf knapp 51 % zu



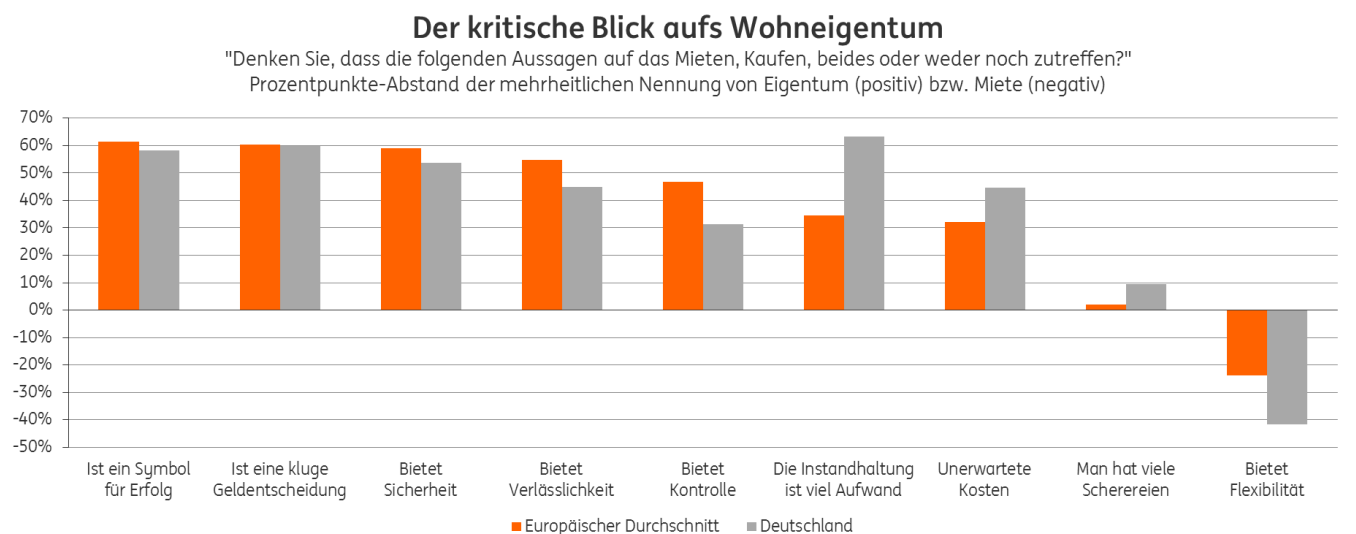
Quelle: ING International Survey

### Aufwändiges Eigentum, flexible Miete

Den Umfrageteilnehmern wurde außerdem eine Reihe von Aussagen vorgestellt, die dem Wohnen zur Miete oder dem Wohnen im Eigentum zugeordnet werden sollten. Dass beispielsweise „Sicherheit“ eher mit Eigentum oder „Flexibilität“ eher mit Miete assoziiert wird, kann nicht verwundern – interessant ist allerdings, wie groß der jeweilige Abstand in Deutschland bzw. europaweit ausfällt.

Die Themen „Symbol für Erfolg“, „kluge Geldentscheidung“ und „Sicherheit“ gehen durchgängig mit einem Vorsprung von mehr als 50 % der Befragten an das Wohneigentum. Schon bei „Verlässlichkeit“ und „Kontrolle“ liegt aber die Eindeutigkeit in der Zuordnung hierzulande klar unter dem europäischen Durchschnitt.

Abb. 7 Deutsche schätzen die Flexibilität des Mietens und fürchten Aufwand und versteckte Kosten des Wohneigentums



Quelle: ING International Survey

Denkbar, dass den Ausschlag hierfür Regelungen geben, die Eigentümer binden und ihre freie Verfügung über ihr Eigentum einschränken – wie zum Beispiel Regelungen zum

Gemeinschaftseigentum bei Eigentumswohnungen, Bauvorschriften oder Mieterschutzregelungen.

Negative Aspekte wie „Aufwand“, „unerwartete Kosten“ und „Scherereien“ wiederum assoziieren deutsche Verbraucher deutlich stärker mit dem Wohnen im Eigentum, als es der Durchschnittseuropäer tut. Und mit deutlicher Mehrheit verbinden die Deutschen „Flexibilität“ mit dem Wohnen zur Miete, was sowohl den gut entwickelten Mietmarkt als auch die hohen Transaktionskosten beim Erwerb von Wohneigentum widerspiegeln dürfte.

Insgesamt zeigt sich also, dass deutsche Verbraucher durchaus zur kritischen Betrachtung ihrer eigenen Wohnträume in der Lage sind und gleichzeitig die Vorzüge des Mietens zu schätzen wissen.

### **Mieten ist nicht unbedingt ein „Plan B“ – oder zumindest weniger als im Rest Europas**

In ihrem mehrheitlichen Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu leben, unterscheiden sich deutsche Verbraucher nicht wesentlich von ihren europäischen Pendanten. Diejenigen, die es bereits tun, sind mit ihrer Wohnsituation zufriedener, als Mieter es sind – auch das passt zu den Feststellungen im Rest Europas. Eine (wenn auch knappe) Mehrheit der Mieter hierzulande wäre gerne Eigentümer und 57,5 % der Deutschen denken, dass jeder Wohneigentum erwerben würde, wenn er es sich denn leisten könnte.

Wenn diese Sehnsucht nach den eigenen vier Wänden dazu führen sollte, dass die hierzulande überdurchschnittlich große Zahl von Mietern verstärkt ins Eigentum drängt, hätte dies das Potenzial, den jüngsten Anstieg der Hauspreise weiter zu befeuern und Sorgen um eine Blasenbildung am Immobilienmarkt weitere Nahrung zu geben.

Deutsche Verbraucher haben jedoch einen kritischen Blick auch auf die negativen Aspekte des Wohneigentums und haben dabei Aufwand und versteckte Kosten im Blick. Das Wohnen zur Miete ist hierzulande keine geringgeschätzte Notlösung, aus der sich jeder Mieter dringend befreien will. Und so traurig es auch zunächst klingt, dass eine Mehrheit meint, sich den Traum vom Eigenheim nie erfüllen zu können: Eine vom boomenden Immobilienmarkt euphorisierte Masse, die sich anlässlich niedriger Zinsen jetzt oder nie ihre Wohnträume erfüllen will, wäre aus ökonomischer Sicht wohl das größere Problem.

## **Die Befragung wurde im Rahmen der ING International Survey (IIS) durchgeführt**

Ziel der mehrmals jährlich durchgeführten IIS ist ein besseres Verständnis der finanziellen Entscheidungsfindung von Konsumenten. Die Umfrage wurde vom Ipsos Meinungsforschungsinstitut in Form einer Onlinebefragung durchgeführt. In Belgien, Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien, den Niederlanden, Österreich, Polen, Rumänien, Spanien, der Tschechischen Republik und der Türkei wurden je ca. 1.000 Befragungen durchgeführt, in Luxemburg 500. Der IIS-Report „Homes and Mortgages 2017 – Renting Versus Owning“ steht online zur Verfügung unter [https://www.ezonomics.com/ing\\_international\\_surveys/homes-and-mortgages-2017-renting-versus-owning/](https://www.ezonomics.com/ing_international_surveys/homes-and-mortgages-2017-renting-versus-owning/). Reports zu früheren IIS-Umfragen sind unter <https://www.ezonomics.com/iis> zu finden.

---

## **Disclosure Appendix/ Wichtige rechtliche Hinweise**

### **Erklärung des Analysten**

Der/die Autor(en) dieser Publikation versichert(n), dass die geäußerten Einschätzungen seine/ihre eigenen Einschätzungen genau wiedergeben. Weiterhin wird versichert, dass weder ein direkter noch indirekter Zusammenhang zwischen der Dotierung und den in dieser Publikation enthaltenen Einschätzungen oder Empfehlungen bestand, besteht oder zukünftig bestehen wird.

Sofern ein möglicher Interessenskonflikt vorliegen sollte wird dieser offengelegt.

### **Wichtige Unternehmensinformationen**

Wichtige Informationen finden Sie unter: <https://www.ing-diba.de/ueber-uns/unternehmen/impressum/>

Die Vergütung des/der Research Analysten ist nicht abhängig von bestimmten Investment Banking Transaktionen, aber gemessen am Gesamtumsatz, zu welchem auch das Wholesale Banking einen Beitrag leistet.

Kurse: Sofern nichts anderes angegeben, beziehen sich die Kursangaben auf den Schlusskurs des jeweiligen Vortages (Handelstag).

Interessenkonflikt-Policy: Die ING regelt und überwacht Interessenkonflikte, die bei der Erstellung und Verbreitung von Research Material entstehen können durch interne Datenquellen, Bekanntmachung gegenüber relevanten Personen und Chinese Walls durch ING Compliance.

Analyst: Der Autor dieser Veröffentlichung ist gegebenenfalls nicht als Analyst registriert oder zugelassen für die NYSE und/oder NASD. Weiterhin ist der Autor möglicherweise keine der ING Financial Markets LLC assoziierte Person und unterliegt damit gegebenenfalls nicht den Restriktionen der Rule 2711 hinsichtlich der Kommunikation mit betroffenen Unternehmen, öffentlichem Auftreten und dem Handel mit Wertpapieren im eigenen Bestand.

Konzerngesellschaften: Jede ING Einheit die Research Material erstellt und veröffentlicht ist eine Tochtergesellschaft, Niederlassung oder dem Konzern angeschlossenes Unternehmen der ING Bank N.V.. Die entsprechenden Konzerngesellschaften sowie die zuständige Aufsichtsbehörde entnehmen Sie bitte der Rückseite/Folgesseite.

<b>AMSTERDAM</b> Tel: 31 20 563 8955	<b>BRUSSELS</b> Tel: 32 2 547 2111	<b>LONDON</b> Tel: 44 20 7767 1000	<b>NEW YORK</b> Tel: 1 646 424 6000	<b>SINGAPORE</b> Tel: 65 6535 3688
<b>Bratislava</b> Tel: 421 2 5934 6111	<b>Frankfurt</b> Tel: 49 69 75936 519	<b>Madrid</b> Tel: 34 91 789 8880	<b>Paris</b> Tel: 33 1 56 39 32 84	<b>Sofia</b> Tel: 359 2 917 6400
<b>Bucharest</b> Tel: 40 21 222 1600	<b>Geneva</b> Tel: 41 22 592 3079	<b>Manila</b> Tel: 63 2 479 8888	<b>Prague</b> Tel: 420 257 474 111	<b>Taipei</b> Tel: 886 2 8729 7600
<b>Budapest</b> Tel: 36 1 235 8800	<b>Hong Kong</b> Tel: 852 2848 8488	<b>Mexico City</b> Tel: 52 55 5258 2000	<b>Sao Paulo</b> Tel: 55 11 4504 6000	<b>Tokyo</b> Tel: 81 3 3217 0301
<b>Buenos Aires</b> Tel: 54 11 4310 4700	<b>Istanbul</b> Tel: 90 212 335 1000	<b>Milan</b> Tel: 39 02 55226 2468	<b>Seoul</b> Tel: 82 2 317 1800	<b>Warsaw</b> Tel: 48 22 820 4696
<b>Dublin</b> Tel: 353 1 638 4000	<b>Kiev</b> Tel: 380 44 230 3030	<b>Moscow</b> Tel: 7 495 755 5400	<b>Shanghai</b> Tel: 86 21 2020 2000	

#### Research offices: legal entity/address/primary securities regulator

<b>Amsterdam</b>	ING Bank NV, Foppingadreef 7, Amsterdam, Netherlands, 1102BD. <i>Netherlands Authority for the Financial Markets</i>
<b>Brussels</b>	ING Belgium SA/NV, Avenue Marnix 24, Brussels, Belgium, B-1000. <i>Financial Services and Market Authority (FSMA)</i>
<b>Bucharest</b>	ING Bank NV Amsterdam - Bucharest Branch, 48 Iancu de Hunedoara Bd, 011745, Bucharest 1, Romania. <i>Financial Supervisory Authority, Romanian National Bank</i>
<b>Budapest</b>	ING Bank NV Hungary Branch, Dozsa Gyorgy ut 84\B, H - 1068 Budapest, Hungary. <i>National Bank of Hungary</i>
<b>Frankfurt</b>	ING-DiBa AG, Theodor-Heuss-Allee 2, 60486 Frankfurt, Germany. <i>Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)</i>
<b>Istanbul</b>	ING Bank AS, ING Bank Headquarters, Resitpasa Mahallesi Eski Buyukdere Cad. No.8, 34467 Sariyer, Istanbul, Turkey. <i>Capital Markets Board</i>
<b>London</b>	ING Bank NV London Branch, 8-10 Moorgate, London EC2R 6DA, United Kingdom. <i>Financial Conduct Authority</i>
<b>Manila</b>	ING Bank NV Manila Branch, 20/F Tower One, Ayala Triangle, Ayala Avenue, 1226 Makati City, Philippines. <i>Philippine Securities and Exchange Commission</i>
<b>Milan</b>	ING Bank NV Milano, Via Arbe, 49, Milano, Italy, 20125. <i>Commissione Nazionale per le Società e la Borsa</i>
<b>Moscow</b>	ING Bank (Eurasia) JSC, 36, Krasnoproletarskaya ulitsa, 127473, Moscow, Russia. <i>The Central Bank of Russia</i>
<b>New York</b>	ING Financial Markets LLC, 1133 Avenue of the Americas, New York, United States, 10036. <i>Securities and Exchange Commission</i>
<b>Prague</b>	ING Bank NV, Prague Branch, Českomoravská 2420/15, Prague 9, Czech Republic. <i>Czech National Bank</i>
<b>Singapore</b>	ING Bank NV Singapore Branch, 19/F Republic Plaza, 9 Raffles Place, #19-02, Singapore, 048619. <i>Monetary Authority of Singapore</i>
<b>Warsaw</b>	ING Bank Slaski SA, Ul. Pulawska 2, Warsaw, Poland, 02-566. <i>Polish Financial Supervision Authority</i>

#### Disclaimer

Dieses Dokument wurde im Namen der ING-DiBa AG erstellt, welche zur der ING Groep N.V. (ihrer Niederlassungen und Tochterunternehmen sowie assoziierter Unternehmen – im folgenden ING) gehört. Dieses Dokument dient ausschließlich Informationszwecken, stellt keine Anlageberatung dar und ist insbesondere nicht als Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder anderer Handlungen zu verstehen. Es ersetzt weder eine persönliche, rechtliche oder steuerrechtliche Beratung noch eine persönliche Einschätzung des Anlegers. Die den Ausführungen zugrunde liegenden Prüfungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Im Hinblick auf den Prognosecharakter solcher Ausführungen können diese keinen Anspruch darauf erheben, dass darin berücksichtigte zukünftige Entwicklungen tatsächlich eintreten werden. Haftungsansprüche sind insoweit ausgeschlossen. Der Publikation liegen Informationen zugrunde, die aus öffentlich zugänglichen Quellen stammen, die vom Autor als zuverlässig erachtet werden. Dennoch wird keine Gewähr hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Die wiedergegebenen Einschätzungen geben die aktuelle Meinung des Verfassers zum Zeitpunkt der Veröffentlichung wieder und können ohne Ankündigung einer Änderung unterliegen. Es besteht weder eine Verpflichtung zur Aktualisierung, Anpassung oder Ergänzung noch zur Information des Empfängers, wenn sich zugrundeliegende Umstände, Prognosen oder Einschätzungen ändern oder unzutreffend werden. Die ING, ihre Organe, leitende Angestellte oder Mitarbeiter können, auch soweit dies vorstehend nicht offengelegt ist, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in die in dieser Veröffentlichung genannten Werte investiert oder in sonstiger Weise an Investments in Bezug hierauf interessiert sein. Die ING kann möglicherweise eine Geschäftsbeziehung zu den in dieser Veröffentlichung in Bezug genommenen Unternehmen unterhalten. Die Aufnahme von Hyperlinks zu Webseiten Dritter beinhaltet weder eine Zustimmung, Billigung noch Empfehlung der dort zugänglichen Informationen. Es wird daher keine Haftung für den Inhalt übernommen. Weder die ING noch ihre Organe, leitende Angestellte oder Mitarbeiter übernehmen eine Haftung für Schäden, die aus der Verwendung des Dokuments oder dessen Inhalt entstehen. Jedes in Bezug genomme Investment unterliegt spezifischen Risiken und ist gegebenenfalls nicht in allen Rechtsordnungen verfügbar, nicht handelbar oder nicht geeignet für alle Investoren. Wert oder Entwicklung eines Investments unterliegen stets Änderungen und Kursschwankungsrisiken. Die frühere Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Investoren sollten daher stets ihre eigene Investmententscheidung treffen, ohne sich auf diese Publikation zu stützen. Nur Investoren mit ausreichender Kenntnis und Erfahrung in finanziellen Zusammenhängen, die Chancen und Risiken adäquat beurteilen können dies erwägen, andere Personen sollten diese Publikation nicht zum Anlass einer Investmententscheidung nehmen. Ergänzende Informationen sind auf Nachfrage erhältlich.

Das Dokument ist nur zur Verwendung durch den Empfänger bestimmt. Die Weitergabe, Vervielfältigung oder Veränderung bedarf der vorherigen Zustimmung. Urheber- und sonstige Rechte sind zu wahren. Alle Rechte sind vorbehalten. Diese Publikation richtet sich ausschließlich an Personen oder Institutionen mit Wohnsitz/Sitz in Deutschland und Österreich. Eine Weitergabe oder Publikation in andere Rechtsordnungen ist weder zulässig noch vorgesehen. Etwaige gesetzliche Beschränkungen, wie z.B. die Art und Weise des Vertriebs eines Produkts in einigen Ländern, hat derjenige zu beachten und einzuhalten, der in Besitz des Dokuments gelangt.