

Auf dem Holzweg

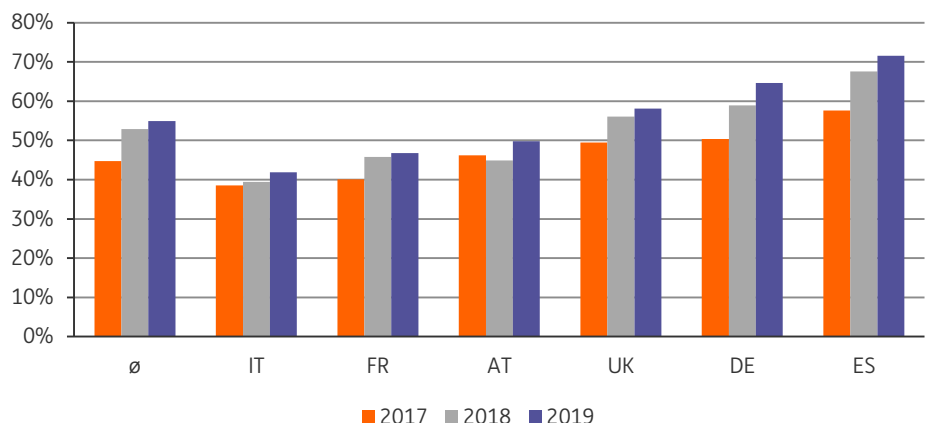
Fast zwei Drittel der Deutschen wännen die hiesige Wohnungspolitik „auf dem falschen Weg“

Steigende Preise, steigende Mieten, überfüllte Besichtigungstermine – wer nicht bereits in den eigenen vier Wänden lebt, kommt leicht auf die Idee, dass auf dem Immobilienmarkt einiges schief laufen muss. Da überrascht es nicht, dass eine Mehrheit der Deutschen die Wohnungspolitik auf dem falschen Weg sieht und auch immer mehr Schwierigkeiten haben, Miet- beziehungsweise Hypothekenzahlungen zu stemmen.

Im Rahmen der repräsentativen ING International Survey in 13 europäischen Ländern sowie Australien und den USA zeigte sich: **Knapp 65 Prozent der Deutschen sehen ihr Land in der Wohnungspolitik „auf dem falschen Weg“.** Europaweit sind es rund 55 Prozent, die so denken – vor allem aufgrund hoher Preise, die das Wohnen gefühlt unbezahlbar machen. Weitere Ergebnisse der Umfrage:

- **Mittlerweile haben 22 Prozent der Deutschen Schwierigkeiten, Miet- oder Hypothekenzahlungen zu leisten (S. 2).** Im Jahr 2017 waren es noch 14 Prozent. Dabei ist vor allem unter den Mietern der Anteil mit Schwierigkeiten gestiegen.
- **Verbraucher in ganz Europa erwarten mehrheitlich weiter steigende Immobilienpreise (S. 3).** Lediglich in Italien und Großbritannien sind es weniger als 50 Prozent, sonst überall mehr als 70 (Deutschland: 77), in Luxemburg sogar über 90 Prozent. Nur wenige erwarten hingegen sinkende Preise: In Deutschland sind es gerade mal 3 Prozent, im europäischen Durchschnitt 10 Prozent.
- **Vor allem hohe Preise und die Angst vor Verschuldung schrecken vom Kauf einer Immobilie ab (S. 4).** In Deutschland wie auch europaweit geben jeweils um die 70 Prozent der „Noch-nicht-Eigentümer“ diese Hinderungsgründe an. Immer mehr erwarten auch, gar nicht oder erst später im Leben Eigentum erwerben zu können.
- **Die Mietpreisbremse halten deutsche Verbraucher mehrheitlich für kein effektives Instrument zur Regulierung des Mietmarktes (S. 5).** 51 Prozent sind dieser Meinung, nur rund halb so viele denken das Gegenteil. Allerdings haben bislang nur wenige schon eigene Erfahrungen mit der Mietpreisbremse.

Abb. 1 Anteil der Befragten, die ihr Land in der Wohnungspolitik „auf dem falschen Weg“ sehen



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

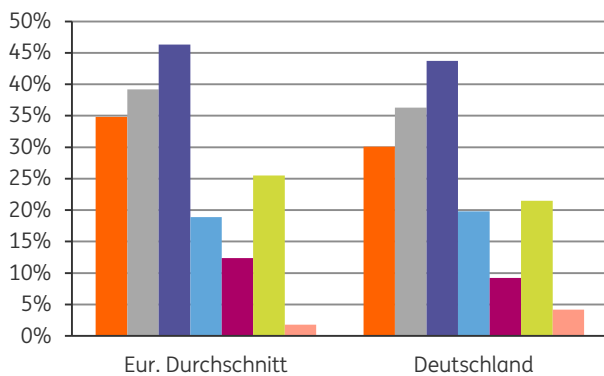
ø = Gewichteter Durchschnitt aus AT, BE, CZ, DE, ES, FR, IT, LU, NL, PL, RO, TR, UK; Quelle: ING International Survey

Unterschiedlicher Fokus führt zu unterschiedlichen Einschätzungen

Seit 2017 erfasst die ING im Rahmen der internationalen Umfrage, ob die Teilnehmer ihr Land in Sachen Wohnungspolitik auf dem richtigen oder dem falschen Weg sehen. In den meisten Ländern unserer Umfrage ist der Anteil mit einer pessimistischen Einschätzung seitdem zweimal gestiegen. In manchen Ländern fiel er in einem der beiden Jahre – dort war dieser Rückgang aber kleiner als der Anstieg im jeweils anderen Jahr. Dadurch weisen alle europäischen Umfrageländer 2019 einen höheren Wert auf als 2017.

Allerdings vertreten auch 18 Prozent der Deutschen und 28 Prozent in Europa die gegenteilige Meinung und denken, dass ihr Land „auf dem richtigen Weg“ ist. Ein Blick auf die Gründe, die die Umfrageteilnehmer für ihre Einschätzung angeben, zeigt einen unterschiedlichen Fokus der beiden Gruppen. Wer sein Land „auf dem falschen Weg“ sieht, hat dabei vor allem die (mangelnde) Bezahlbarkeit von Wohnraum im Blick. Mit einigem Abstand werden die Regulierung, der angespannte Wohnungsmarkt und die Bezahlbarkeit im internationalen Vergleich angeführt. „Auf dem richtigen Weg“ wird die Wohnungspolitik hingegen vor allem von denen gesehen, die ihr Augenmerk auf Immobilien als Investitionsmöglichkeit richten.

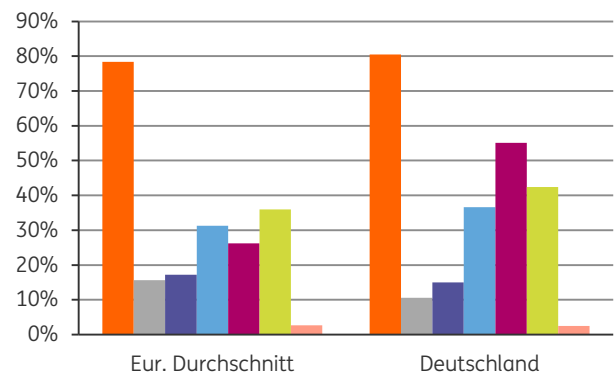
Abb. 2 Wohnungspolitik „auf dem richtigen Weg“, Gründe für die Einschätzung



- Wohnungen sind für die meisten Menschen bezahlbar
- Es bestehen viele Investitionsmöglichkeiten
- Man kann darauf bauen, dass Wohnimmobilien eine gute Anlage sind
- Die Regulierung des Wohnungsmarktes ist effektiv
- Der Wohnungsmarkt ist nicht zu angespannt
- Wohnungen sind im Vergleich zu anderen Ländern bezahlbar
- Sonstiges

Quelle: ING International Survey

Abb. 3 Wohnungspolitik „auf dem falschen Weg“, Gründe für die Einschätzung



- Wohnungen sind für die meisten Menschen unbezahlbar
- Es gibt nicht viele Investitionsmöglichkeiten
- Man kann nicht darauf bauen, dass Wohnimmobilien eine gute Anlage sind
- Der Wohnungsmarkt ist nicht effektiv reguliert
- Der Wohnungsmarkt ist zu angespannt
- Wohnungen sind im Vergleich zu anderen Ländern unbezahlbar
- Sonstiges

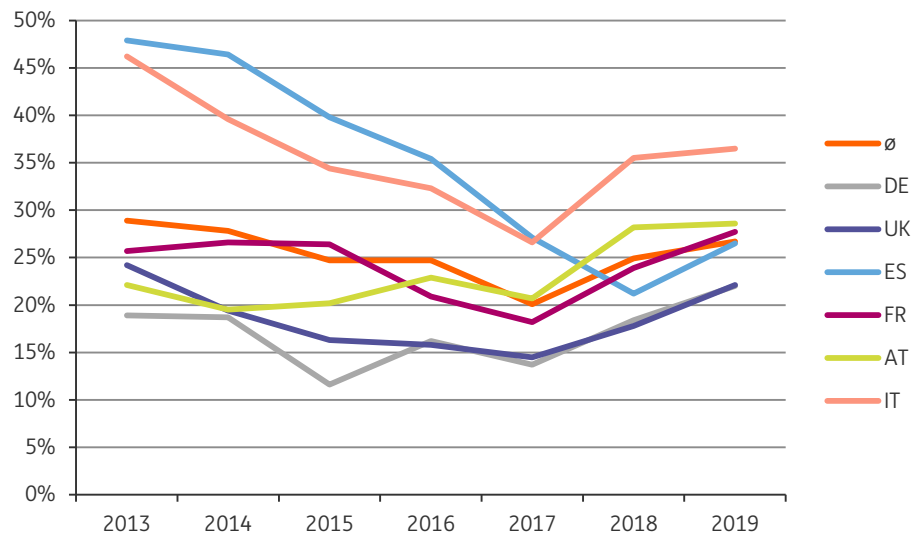
Quelle: ING International Survey

Wohnkosten für die meisten gut tragbar – noch

Der Wohnungspolitik geben die Europäer – vor allem die Deutschen – schlechte Noten. Dabei ist es aktuell noch eine Minderheit, die angibt, die Miet- oder Hypothekenzahlungen für ihren Wohnraum nur mit Schwierigkeiten aufbringen zu können. Richtig ist aber auch: Es zeigt sich für die letzten Jahre in den meisten Ländern wie auch im europäischen Durchschnitt ein ansteigender Trend. Zuvor waren im Zuge der wirtschaftlichen

Erholung nach der Finanzkrise die Werte im Zeitraum von 2013 bis 2017 vor allem in den südeuropäischen Ländern zurückgegangen.

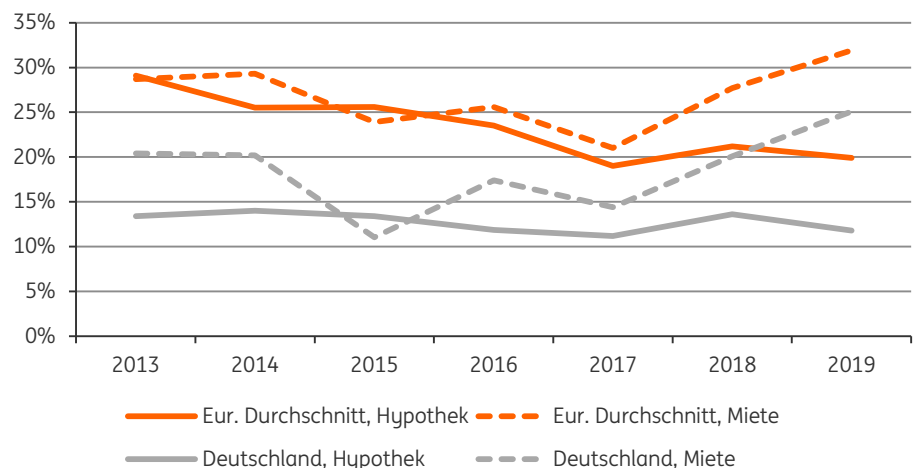
Abb. 4 „Wie einfach oder schwierig ist es für Sie, Ihre Miete bzw. Hypothekenraten zu zahlen?“



Anteil der Antworten „schwierig“ und „sehr schwierig“; Quelle: ING International Survey

Ein Blick auf die Unterteilung nach Mietern und Eigenheimfinanzierern zeigt dabei, dass von der Entwicklung bis 2017 beide Gruppen profitiert haben. Der seitdem zu verzeichnende Anstieg geht aber ganz überwiegend zu Lasten der Mieter – diese geben inzwischen sogar zu höheren Anteilen als noch 2013 Schwierigkeiten mit ihren Zahlungen an. Gründe für die weiterhin relativ niedrige Belastung der Eigentümer sind sicherlich die Niedrigzinspolitik der EZB und die damit verbundenen sinkenden Hypothekenzinsen.

Abb. 5 „Wie einfach oder schwierig ist es für Sie, Ihre Miete bzw. Hypothekenraten zu zahlen?“, unterteilt nach Miete und Hypothek

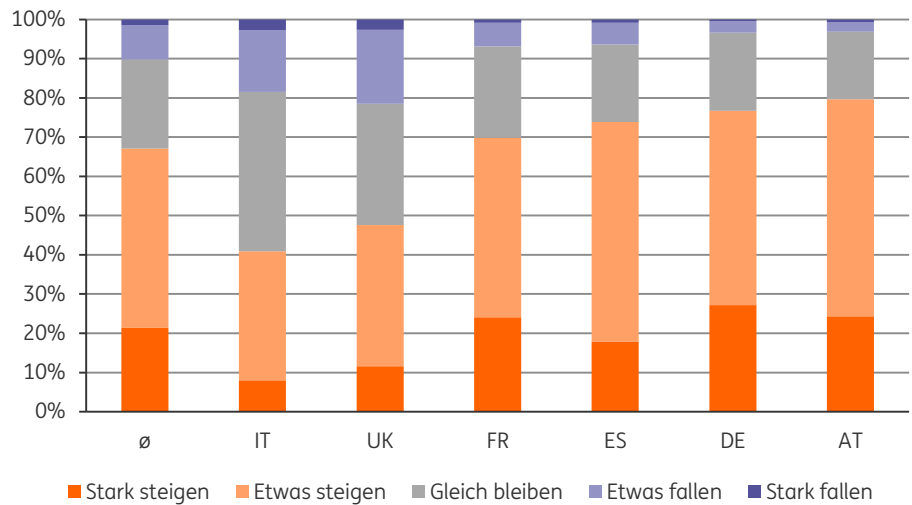


Anteil der Antworten „schwierig“ und „sehr schwierig“; Quelle: ING International Survey

Weiter steigende Preise erwartet

Zu beobachten bleibt, ob sich die Tragbarkeit der Wohnkosten weiter verschlechtert. Davon wäre insbesondere dann auszugehen, wenn die Immobilienpreise weiter steigen. Und genau das erwartet die Mehrheit der Befragten in allen Ländern der Umfrage. Italien und Großbritannien sind die einzigen europäischen Länder, in denen weniger als 50 Prozent steigende Preise erwarten, sonst sind es überall mindestens 70, in Luxemburg sogar 90 Prozent. In allen Ländern erwartet nur eine kleine Minderheit fallende Preise.

Abb. 6 „Glauben Sie, dass in den nächsten zwölf Monaten die Immobilienpreise in dem Land, in dem Sie leben, steigen oder fallen werden?“

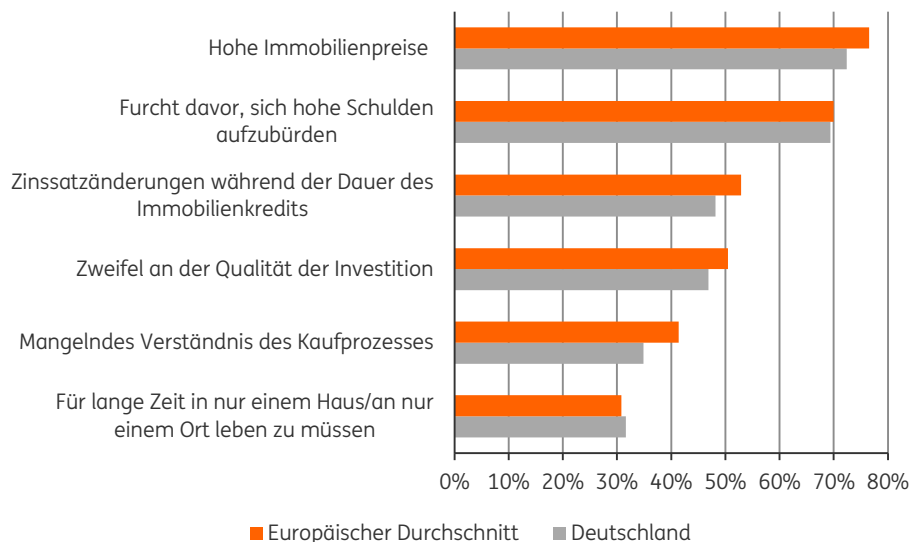


Ø = Gewichteter Durchschnitt aus AT, BE, CZ, DE, ES, FR, IT, LU, NL, PL, RO, TR, UK; ohne Antwort „weiß nicht“;
Quelle: ING International Survey

Was schreckt vom Hauskauf ab?

Die hohen Preise sind auch einer der Hauptgründe, die Menschen in Deutschland und Europa vom Erwerb einer Immobilie abschrecken, zusammen mit der Angst vor hoher Verschuldung. Sich nicht an einen Wohnort beziehungsweise ein Gebäude binden zu wollen, spielt nur für jeweils weniger als ein Drittel eine Rolle. Ein gutes Drittel der Deutschen und 41 Prozent europaweit geben auch an, den Vorgang eines Immobilienkaufs nicht richtig zu durchblicken. Finanzierungsverhandlungen, Bauvorschriften, Grundbucheinträge – die Liste an organisatorischem Aufwand ist lang.

Abb. 7 Gründe, die vom Erwerb einer Immobilie abhalten



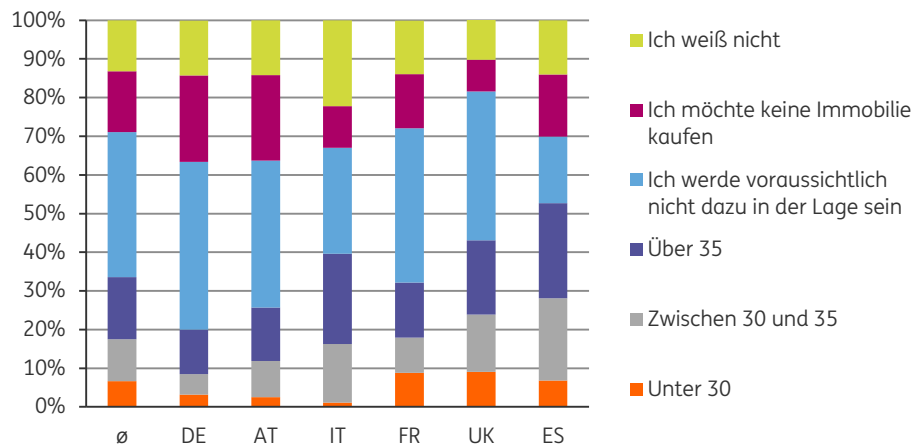
Mehrfachantworten möglich; Quelle: ING International Survey

Die Unsicherheit schwindet – wird aber nicht durch Zuversicht ersetzt

Angesichts jetzt schon hoher Preise und der Annahme weiterer Steigerungen werden potenzielle Erstkäufer zunehmend pessimistisch hinsichtlich ihrer Aussichten, einmal

eine Immobilie zu erwerben. Auf die Frage „In welchem Alter werden Sie voraussichtlich Ihre erste Immobilie oder Ihr erstes Grundstück kaufen?“ hat im Vergleich zum Vorjahr fast überall der Anteil an „weiß nicht“ abgenommen. Die Unsicherheit ist also zurückgegangen – hat sich aber leider nicht in Optimismus verwandelt. In allen Ländern ist der Anteil derjenigen angestiegen, die sich ihren ersten Immobilienkauf erst für ein Alter von über 35 vorstellen können. Auch der kombinierte Anteil der beiden „pessimistischsten“ Antworten „erst über 35“ und „vermutlich nie“ ist überall gestiegen.

Abb. 8 „In welchem Alter werden Sie voraussichtlich Ihre erste Immobilie oder Ihr erstes Grundstück kaufen?“

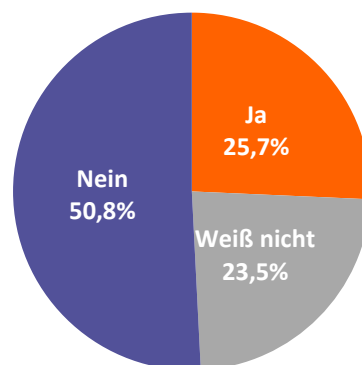


Quelle: ING International Survey

Mietpreisbremse wird mehrheitlich nicht als effektiv angesehen

In einem traditionellen Mieterland wie Deutschland sind natürlich auch mehrheitlich Mieter von den Problemen auf dem Immobilienmarkt betroffen. Ihnen wollte die Politik mit der sogenannten Mietpreisbremse unter die Arme greifen, die den lokalen Behörden in bestimmten Wohngegenden eine Deckelung von Mietsteigerungen ermöglichen soll. Dass das funktioniert, bezweifelt allerdings die Mehrheit der Deutschen. Über die Hälfte glaubt nicht, dass sich der Mietmarkt mit diesem Instrument effektiv regulieren lässt.

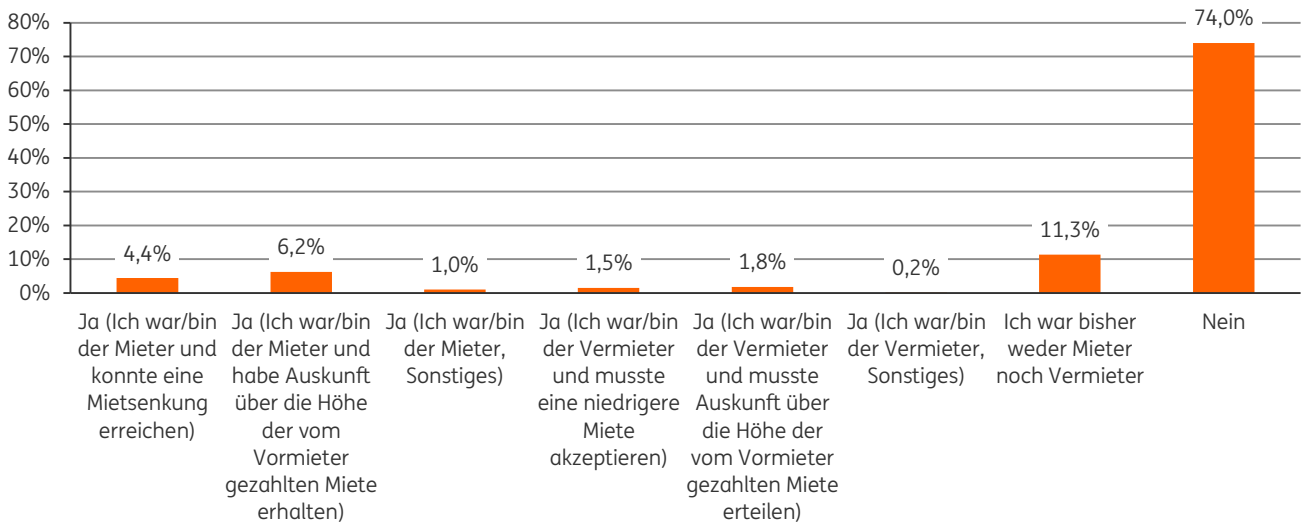
Abb. 9 „Glauben Sie, dass die Mietpreisbremse ein effektives Instrument zur Regulierung des Mietmarktes ist?“



Quelle: ING International Survey

In direkten Kontakt mit der Regelung sind allerdings auch erst wenige gekommen. Für 85 Prozent der Befragten hat sich bislang weder als Mieter noch als Vermieter eine Konsequenz aus der Mietpreisbremse ergeben. Am häufigsten waren noch Auskünfte hinsichtlich der Miethöhe des Vormieters betroffen; von tatsächlichen Minderungen der Miete berichten nur etwa sechs Prozent der Befragten.

Abb. 10 „Hatte die Mietpreisbremse schon einmal direkten Einfluss auf ein Mietverhältnis, in dem Sie eine der Mietparteien waren?“



Mehrfachantworten möglich; Quelle: ING International Survey

Prioritäten

Oftmals wird gerade jungen Leuten vorgehalten, sie würden es vor allem deshalb nicht zu Wohneigentum bringen, weil ihnen die Disziplin fehlt, das nötige Eigenkapital zusammenzusparen. Die Frage drängt sich jedoch auf, ob hier nicht vielleicht Ursache und Wirkung verwechselt werden. Ist es wirklich fehlende Disziplin? Oder sind viele angesichts der aktuellen Gegebenheiten so entmutigt, dass sie ohnehin nicht mehr daran glauben, den Einstieg in den Immobilienmarkt schaffen zu können – und ihr Geld dann lieber für ihre sonstige Lebensführung ausgeben?

Tatsächlich ist das Sparen auf eine Immobilie nicht immer die Priorität Nummer 1, so die Ergebnisse der Umfrage. Reisen oder Hobbys genießen den Vorzug. In Deutschland ist auch die Tendenz größer als im europäischen Durchschnitt, lieber etwas mehr für die Miete einer gut gelegenen Wohnung auszugeben, anstatt auf eine eigene Immobilie zu sparen.

Abb. 11 „Was ist Ihnen im Moment wichtiger?“

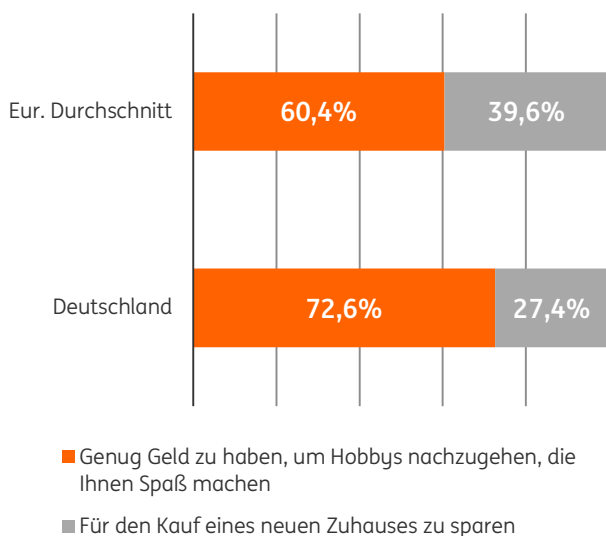
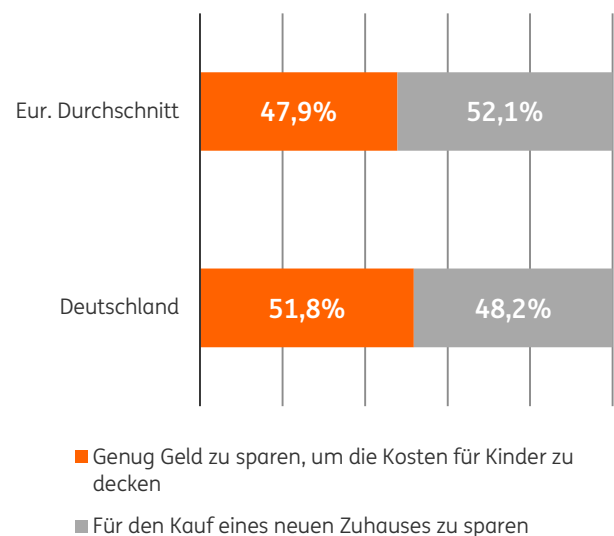


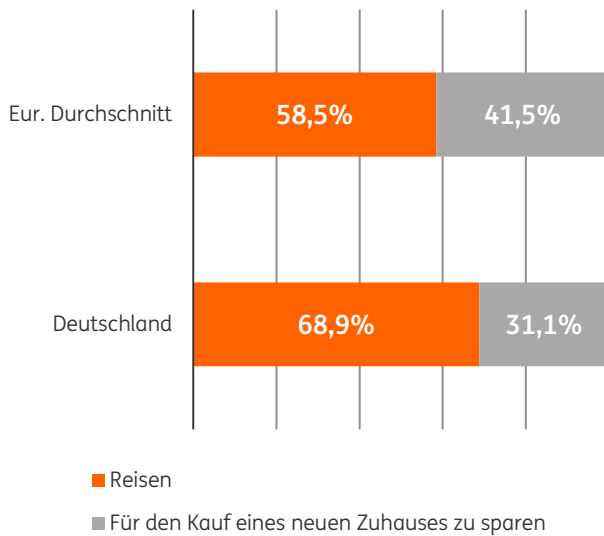
Abb. 12 „Was ist Ihnen im Moment wichtiger?“



Ohne Antworten „Trifft auf mich nicht zu“; Quelle: ING International Survey

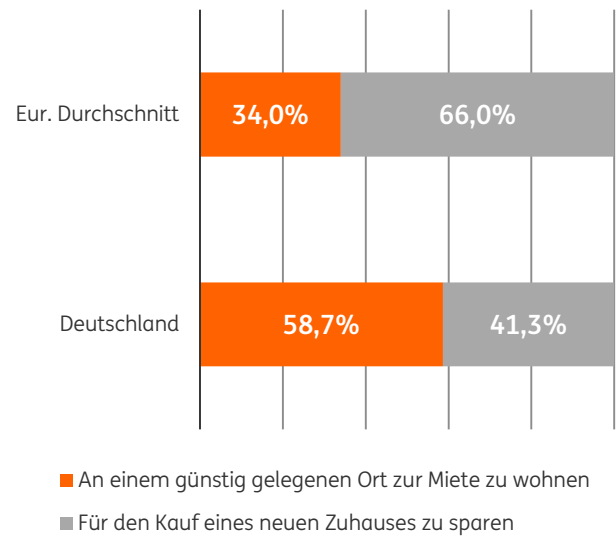
Ohne Antworten „Trifft auf mich nicht zu“; Quelle: ING International Survey

Abb. 13 „Was ist Ihnen im Moment wichtiger?“



Ohne Antworten „Trifft auf mich nicht zu“; Quelle: ING International Survey

Abb. 14 „Was ist Ihnen im Moment wichtiger?“



Ohne Antworten „Trifft auf mich nicht zu“; Quelle: ING International Survey

Herausforderung für die Wohnungspolitik

In Deutschland und ganz Europa stellen die Menschen der Wohnungspolitik in ihrem jeweiligen Land ein schlechtes Zeugnis aus. Zunehmende Belastung durch Wohnkosten, als unbezahlbar empfundener Wohnraum und die Erwartung weiter steigender Immobilienpreise – da verwundert es nicht, dass immer mehr Menschen davon ausgehen, sich auch in Zukunft kein Wohneigentum leisten zu können. Auch die Mietpreisbremse sehen die Deutschen mehrheitlich nicht als effektives Instrument, um die Probleme auf dem Immobilienmarkt zu bekämpfen.

In jüngerer Vergangenheit haben diverse politische Akteure ihren Willen bekundet, im Mieterland Deutschland mehr Menschen in die eigenen vier Wände zu bringen. Angesichts der zu beobachtenden Entwicklungen dürften dafür neue Ideen vonnöten sein – andernfalls wird es wohl auch im neuen Jahr schlechte Noten für die Wohnungspolitik geben.

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, der Türkei sowie Australien und den USA wurden je ca. 1.000 Befragungen durchgeführt, in Luxemburg 500. Der IIS-Report „Saving priorities reflect ownership challenge“ steht online zur Verfügung unter <https://think.ing.com/reports/saving-priorities-reflect-ownership-challenge/>. Reports zu früheren IIS-Umfragen sind unter <https://think.ing.com/consumer/ing-international-survey/> zu finden.

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.