

Wohnkostensituation bleibt angespannt

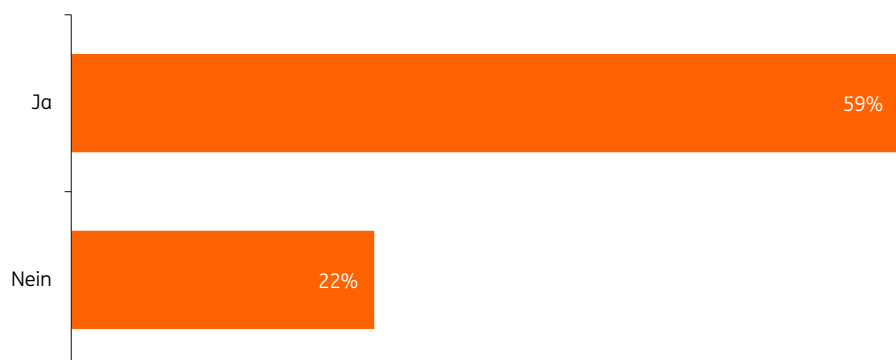
Nach einer Erholung im Vorjahr ist der Anteil der Deutschen, der Mietzahlungen oder Hypothekenraten nur mit Schwierigkeiten aufbringen kann, wieder leicht angestiegen. Viele sorgen sich insbesondere um den Einstieg junger Menschen ins Wohneigentum.

Nach einem traurigen Rekord im Jahr 2023 war der Anteil der Deutschen, die das Aufbringen ihrer Miete oder der Raten für einen Immobilienkredit als „schwierig“ oder „sehr schwierig“ zu empfinden, letztes Jahr leicht zurückgegangen. Hoffnungen, das es sich dabei um den Beginn einer dauerhaften Entspannung handeln könne, bewahrheiteten sich aber nicht – der Wert stieg im September 2025 wieder leicht an und bleibt damit auf dem zweithöchsten Wert, seit die Frage im Jahr 2013 zum ersten Mal gestellt wurde.

Auch andere Fragen rund um das Thema Wohnkosten beleuchtet unsere repräsentative Verbraucherumfrage – beispielsweise zur generellen Erschwinglichkeit von Wohnraum und zur Situation von Menschen, die zum ersten Mal in ihrem Leben eine Immobilie erwerben.

- **Mit knapp 26 Prozent findet es weiterhin mehr als jeder vierte zur Miete lebende Deutsche „schwierig“ oder „sehr schwierig“, die monatlichen Zahlungen zu leisten.** Für Eigentümer liegt der Wert bei 15 Prozent. Insgesamt sind es knapp 23 Prozent nach 22 Prozent im Vorjahr.
- **Besonders der Einstieg ins Wohneigentum ist nach Meinung vieler Deutscher erschwert.** Jeweils eine Mehrheit ist der Ansicht, dass Erstkäufer heute mehr Unterstützung als noch vor fünf Jahren von Eltern oder Familie benötigen (und auch bekommen), dass es ihnen nicht mehr möglich ist, beim Einstieg in den Immobilienmarkt bereits ein „lebenslanges Zuhause“ zu erwerben und dass sich die Preiswürdigkeit beim ersten Immobilienkauf verschlechtert hat.
- **Nur 22 Prozent meinen, dass Wohnen „für die meisten Menschen in Deutschland erschwinglich“ ist. Mehr als 50 Prozent sind gegenteiliger Ansicht.**

Abb. 1 „Glauben Sie, dass Erstkäufer im Vergleich zu vor fünf Jahren mehr für weniger bezahlen?“



Differenz zu 100 Prozent: „Ich weiß nicht“, Quelle: ING Consumer Research

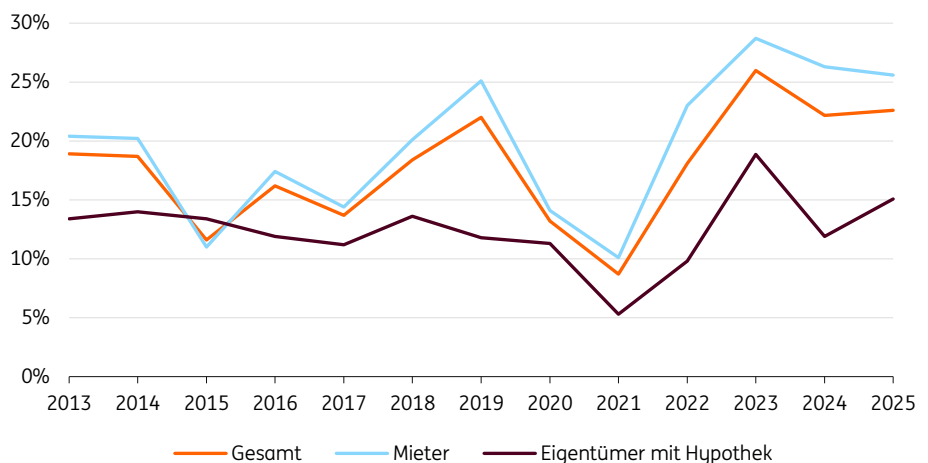
Die 2024er Erholung leitete keine nachhaltige Entspannung ein

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.

Nachdem die Rekordinflation der Jahre 2022 und 2023 den Wert ins andere Extrem hatte ausschlagen lassen, profitierten von einer Erholung im letzten Jahr vor allem Eigentümer. Bei den Mietern hingegen war es noch immer der zweithöchste Anteil seit Beginn der Zeitreihe, der Schwierigkeiten hatte, seine Mietzahlungen aufzubringen.

Doch war der Rückgang des Gesamtwerts im letzten Jahr nicht der Beginn einer nachhaltigen Entspannung. Während 2025 zwar bei den Mietern – auf weiterhin hohem Niveau – ein erneuter leichter Rückgang des Anteils zu verzeichnen ist, der von Schwierigkeiten mit den Wohnkosten berichtet, stieg der Wert bei den Eigentümern wieder deutlich an.

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

Auch weiterhin empfinden aber deutlich mehr Mieter als Eigentümer mit Finanzierung ihre Wohnkosten als Belastung. Und der Wechsel in die andere Zeile der Statistik ist nicht einfach: 54 Prozent der Mieter geben an, vor allem deswegen zur Miete zu wohnen, weil sie sich den Kauf einer eigenen Immobilie nicht leisten können; weitere 8 Prozent könnten das zwar, aber nicht in der Gegend, Stadt oder Region, in der sie leben möchten.

Deutsche sorgen sich um den Einstieg ins Wohneigentum

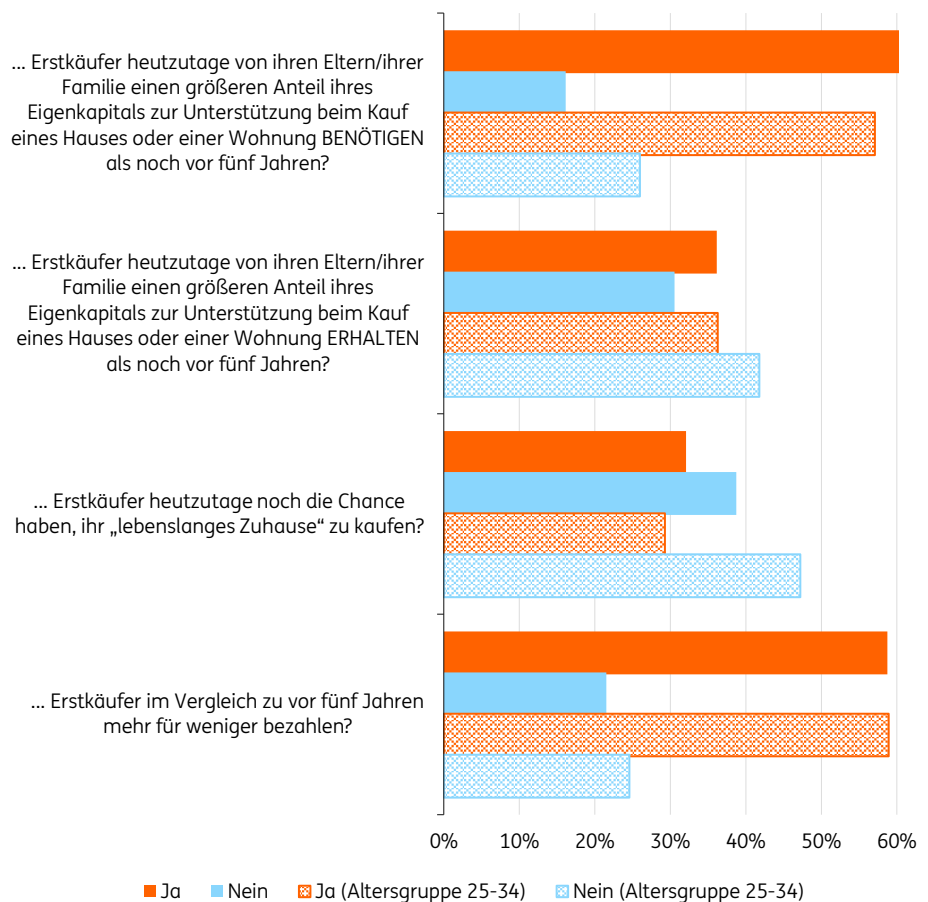
Das wird sich wohl auch auf absehbare Zeit kaum ändern: Steigende Preise für Bestandsimmobilien, steigende Kosten im Neubau und ein Zinsniveau, das mittel- bis langfristig wohl mehr Potenzial nach oben als nach unten hat, dürften dafür sorgen, dass sich an der Leistbarkeit von Wohneigentum wenig verbessern wird.

Dabei betreffen gestiegene Preise naheliegenderweise vor allem Erstkäufer, weil diese beim Umzug nicht von einem höheren Verkaufserlös einer vorhandenen Immobilie profitieren, der dem höheren Kaufpreis für das neue Objekt gegenüberstehen würde. Dieser erschwerte Einstieg ins Wohneigentum beschäftigt die Deutschen auch unabhängig von ihrer eigenen Wohnsituation.

So sind über 60 Prozent der Ansicht, dass Erstkäufer zur Beibringung des benötigten Eigenkapitals heute in stärkerem Ausmaß auf Unterstützung ihrer Eltern bzw. Familie angewiesen sind als noch vor fünf Jahren. Gleichzeitig scheint deutlich weniger klar, ob die Familie dieses Mehr an Unterstützung auch bieten kann: Bei der Frage, ob diese Unterstützung nach Meinung der Befragten auch erfolgt, fällt die Mehrheit deutlich geringer aus.

Große Einigkeit besteht aber wieder darin, dass sich die Preiswürdigkeit am Immobilienmarkt über die letzten fünf Jahre zuungunsten der Erstkäufer verschoben hat. So geht dann auch eine knappe Mehrheit davon aus, dass beim Einstieg ins Wohneigentum so viele Kompromisse gemacht werden müssen, dass der Erwerb einer Immobilie, in der man sein restliches Leben verbringen kann, für Erstkäufer keine realistische Option mehr ist.

Abb. 3 „Glauben Sie, dass ...“



Differenz zu 100 Prozent: „Ich weiß nicht“, Quelle: ING Consumer Research

Interessanterweise zeigen sich aber gerade in der Altersgruppe, die sich wohl am ehesten mit der Möglichkeit befasst, erstmals eine Immobilie zu kaufen, deutliche Abweichungen von der Durchschnittsmeinung: Bei den 25- bis 34-Jährigen fallen insbesondere die „Nein“-Antworten bei allen vier Fragen höher aus als im Schnitt. Bei der Frage nach der Preiswürdigkeit zeigt sich hier lediglich der zweithöchste „Nein“-Anteil aller Altersgruppen; bei den anderen drei Fragen ist es aber jeweils mit deutlichem Abstand der höchste Wert.

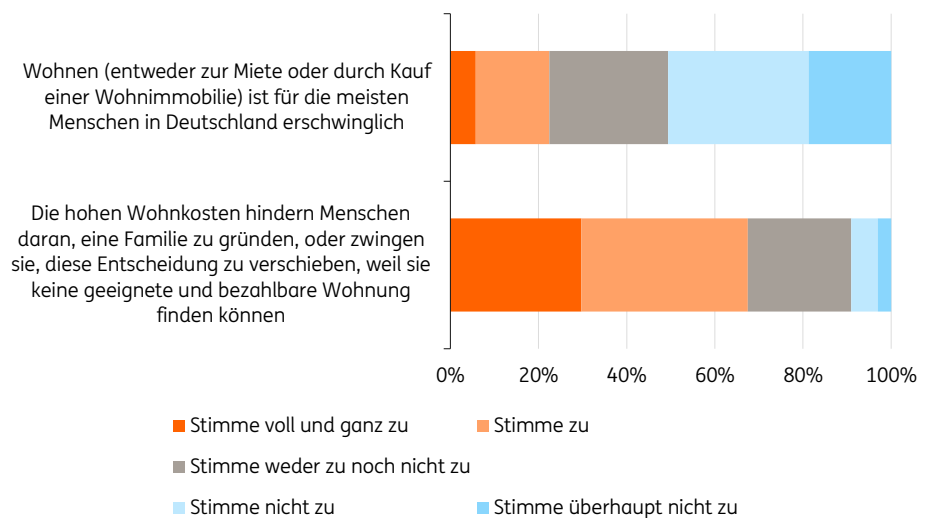
Möglicherweise sieht man sich selbst nicht gerne in Abhängigkeit von elterlicher/familiärer Unterstützung, so dass man die diesbezüglichen Fragen zu stärkerer Bezuschussung verneint. Der hohe Anteil an „Nein“-Antworten bei der Frage nach dem „lebenslangen Zuhause“ zeigt aber deutlich, dass sich auch diese Altersgruppe der schwierigen Situation für Erstkäufer bewusst ist.

Auch die allgemeine Wohnkostensituation wird kritisch gesehen

Trotz der im langfristigen Vergleich weiterhin hohen Werte ist es zum Glück noch immer eine Minderheit, die angibt, ihre Mit- oder Hypothekenzahlungen nur mit Schwierigkeiten aufbringen zu können. Eine deutliche Mehrheit ist es aber, die die Wohnkostensituation im Land insgesamt kritisch sieht.

So sind nur 22 Prozent bereit, der Aussage zuzustimmen, dass das Wohnen in Deutschland – ob nun im Eigentum oder zur Miete – für die meisten Menschen erschwinglich sei. Mehr als die Hälfte ist hingegen der gegenteiligen Meinung.

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



Quelle: ING Consumer Research

Und mehr als zwei Drittel der Deutschen meinen, dass Menschen das Gründen einer Familie aufschieben oder aufgeben müssen, weil es an passendem und bezahlbarem Wohnraum fehlt. Angesichts der Probleme, vor die uns der demographische Wandel und eine alternde Gesellschaft ohnehin schon stellen, wäre es wenig hilfreich, wenn neben individuellen und gesellschaftsstrukturellen Gründen auch noch der Immobilienmarkt die Geburtenrate nach unten drücken sollte.

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 1.002 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.