

Stuck in the Miete

Viele Deutsche nehmen an, sich wohl nie Wohneigentum leisten zu können – sehen das Problem aber eher in ihrem zu niedrigen Einkommen als in zu hohen Preisen

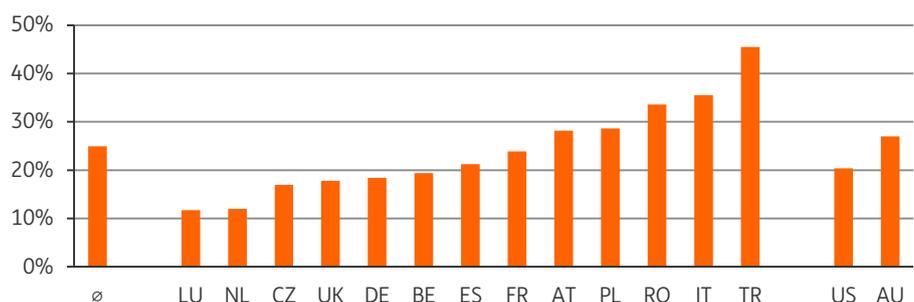
Wohnen wird vor allem in Großstädten als teuer empfunden. Verbraucher in Deutschland und anderen europäischen Ländern erwarten mit großer Mehrheit weitere Preissteigerungen. Auch der Anteil derer, die ihre Miete oder Hypothekenraten nur mit Schwierigkeiten aufbringen können, nimmt nach einem Rückgang im Jahre 2017 wieder zu. Dies zeigte sich in einer repräsentativen ING-Umfrage in 13 europäischen Ländern sowie Australien und den USA.

Angesichts dieser Erkenntnisse kann es auch nicht verwundern, dass nicht nur in Deutschland immer mehr Menschen der Ansicht sind, dass ihr Land in Fragen der Wohnungspolitik auf dem falschen Weg sei. Der Anteil der Befragten, die diese Meinung vertreten, nahm gegenüber dem Vorjahr sowohl im europäischen Durchschnitt wie auch in 13 von 15 Ländern der Umfrage zu.

„Stuck in the Middle with You“ sang die Band Stealers Wheel in den 70er Jahren. „Stuck in the Miete“ heißt es hingegen für viele Deutsche. Deutschland ist traditionell ein Mieterland und weist sowohl in der offiziellen Statistik als auch in unserer Umfrage den geringsten Anteil an Wohneigentümern auf. Befragt man diejenigen, die (noch) nicht über Wohneigentum verfügen, so dürfte sich daran wohl auch in Zukunft wenig ändern: Deutschland weist nicht nur den höchsten Anteil derjenigen auf, die überhaupt kein Wohneigentum erwerben wollen – sondern leider auch den höchsten Anteil derer, die davon ausgehen, sich wohl nie welches leisten zu können. Interessanterweise wird als Grund mehrheitlich nicht das Preisniveau, sondern ein zu geringes Einkommen genannt.

Als Brennpunkt der Immobilienpreisentwicklung in Deutschland gelten vor allem die größeren Städte, in denen der ungebrochene Zuzug und die damit einhergehende steigende Nachfrage nach Wohnraum auf ein nur langsam wachsendes Angebot treffen. In unserer Umfrage zeigten zwar nur vergleichsweise wenige Menschen vom Land oder aus kleineren Städten Interesse, in die Großstädte zu ziehen und die dort tendenziell höheren Preise zu zahlen. Umgekehrt hält sich aber auch die Bereitschaft der Großstädter, zur Ausnutzung der Preisdifferenz in ländliche Gegenden oder kleinere Städte zu ziehen, in engen Grenzen – ausgleichende Marktmechanismen scheinen hier also nicht zu greifen.

Abb. 1 Wie einfach oder schwierig ist es für Sie, Ihre Miete bzw. Raten für die Immobilienfinanzierung zu bezahlen? Anteil der Antworten „schwierig“ und „sehr schwierig“



Quelle: ING International Survey, ø = Durchschnitt der europäischen Umfrageländer

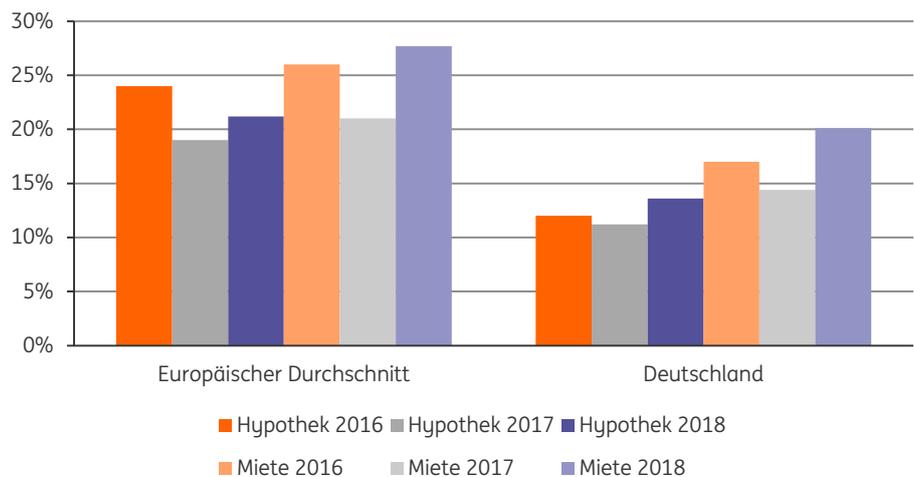
Carsten Brzeski
Chief Economist
Frankfurt +49 69 27 222 64455
Carsten.Brzeski@ing-diba.de

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

Kritik an der Wohnungspolitik

Der Anteil der Befragten, die es „schwierig“ oder „sehr schwierig“ finden, ihre Miete oder Hypothekenrate aufzubringen, lag hierzulande vor einem Jahr bei rund 14, im europäischen Durchschnitt bei 20 Prozent. Deutschland wies damit den zweitniedrigsten Wert der Umfrage auf. Mit einem Anstieg auf 18 Prozent liegt Deutschland jetzt immer noch unter dem Durchschnitt, aber in der Gesamtbetrachtung nur noch im Mittelfeld. Zwar stieg der europäische Durchschnitt vergleichbar stark auf rund 25 Prozent, aber vor allem Länder mit ähnlich niedrigen Werten wie Deutschland hatten geringere Steigerungen zu verzeichnen. Europaweit wie auch hierzulande sind Mieter, die ohnehin schon höhere Werte aufwiesen, stärker von dem Anstieg betroffen als Eigentümer.

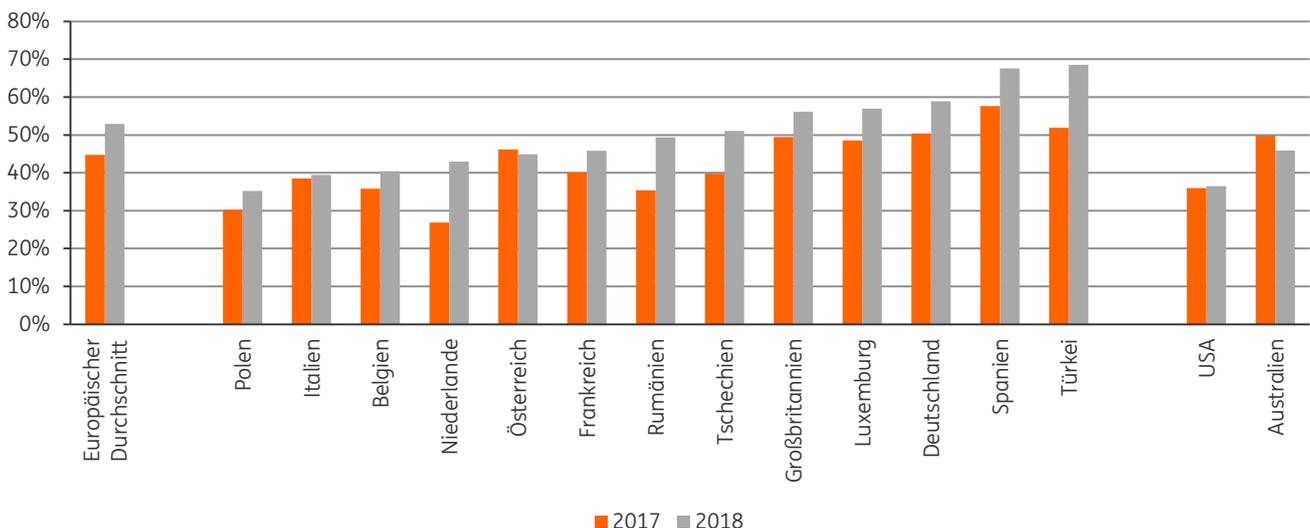
Abb. 2 „Wie einfach oder schwierig ist es für Sie, Ihre Miete bzw. Raten für die Immobilienfinanzierung zu bezahlen?“ Anteil der Antworten „schwierig“ und „sehr schwierig“, 2016 bis 2018



Quelle: ING International Survey

Zunehmende Schwierigkeiten beim Bestreiten der regelmäßigen Wohnkosten, dazu die mehrheitliche Erwartung weiter steigender Preise (63 Prozent der Befragten europaweit, 65 Prozent in Deutschland): Da kann es nicht verwundern, dass der Anteil der Befragten, die ihrem Land attestieren, in der Wohnungspolitik auf dem falschen Weg zu sein, weiter angestiegen ist – und zwar nicht nur in Deutschland, sondern in fast allen Ländern der Umfrage. Österreich und Australien sind die einzigen Ausnahmen.

Abb. 3 „Mein Land ist im Allgemeinen auf dem falschen Weg, wenn es um Wohnungspolitik geht“



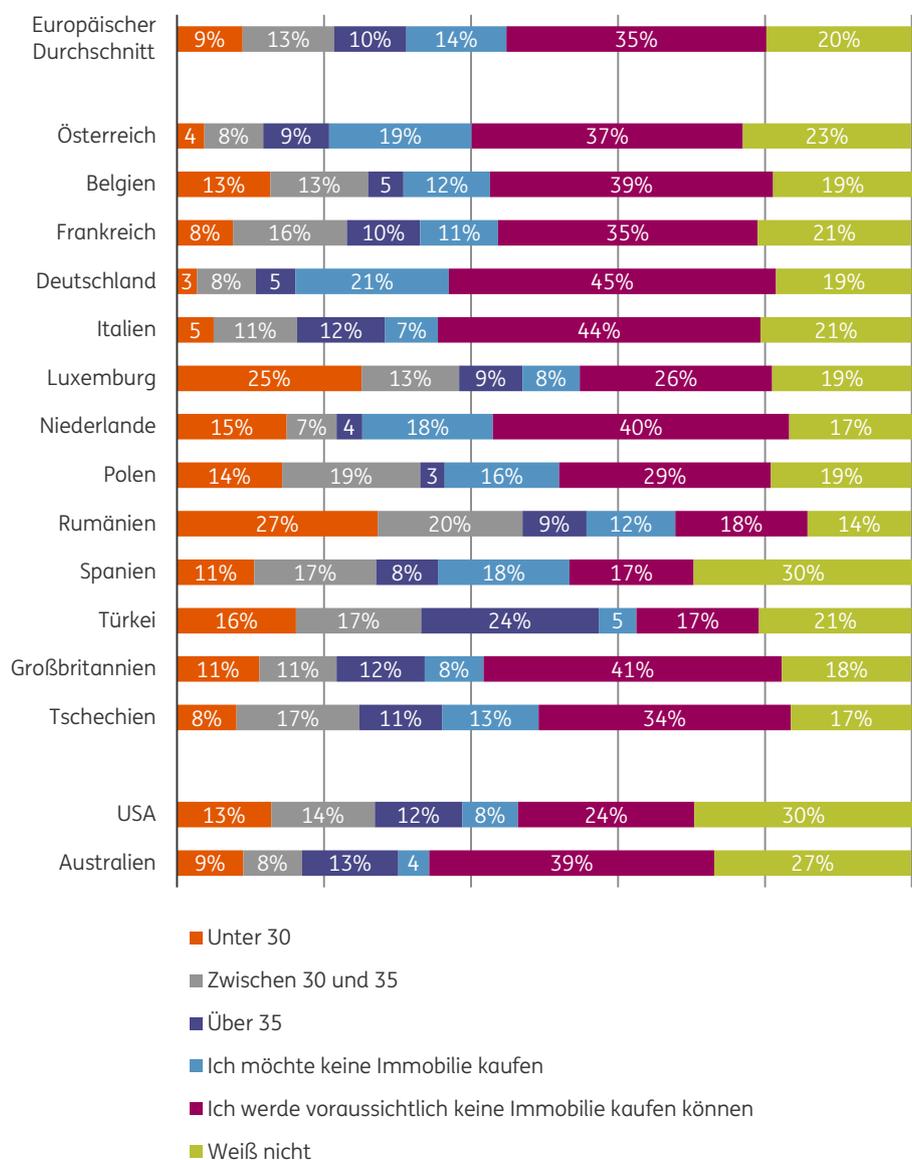
Quelle: ING International Survey

Das Eigenheim sehen viele als unerfüllbaren Traum

Im Gegensatz zu den meisten anderen Ländern der Umfrage ist Deutschland mehrheitlich ein Mieterland. Und das wird wohl auch so bleiben – so lautet zumindest die Einschätzung der Betroffenen. Für diese führen sie im wesentlichen zwei Gründe an.

So weist Deutschland den höchsten Anteil derer auf, die gar kein Wohneigentum erwerben wollen. Hierzulande gilt das Wohnen zur Miete – anders als in vielen anderen Ländern – nicht zwangsläufig als eine schlecht angesehene Notlösung für diejenigen, die sich (noch) kein Eigentum leisten können, sondern weist vielmehr durch einen gut entwickelten Mietmarkt und gesetzliche Mieterrechte ganz eigene attraktive Aspekte auf, während mit Wohneigentum auch Aufwand und Einschränkungen assoziiert werden. So sagen dann auch immerhin 21 Prozent der Deutschen ohne Wohneigentum, dass sie gar nicht die Absicht haben, daran etwas zu ändern.

Abb. 4 „In welchem Alter werden Sie voraussichtlich Ihre erste Immobilie kaufen?“

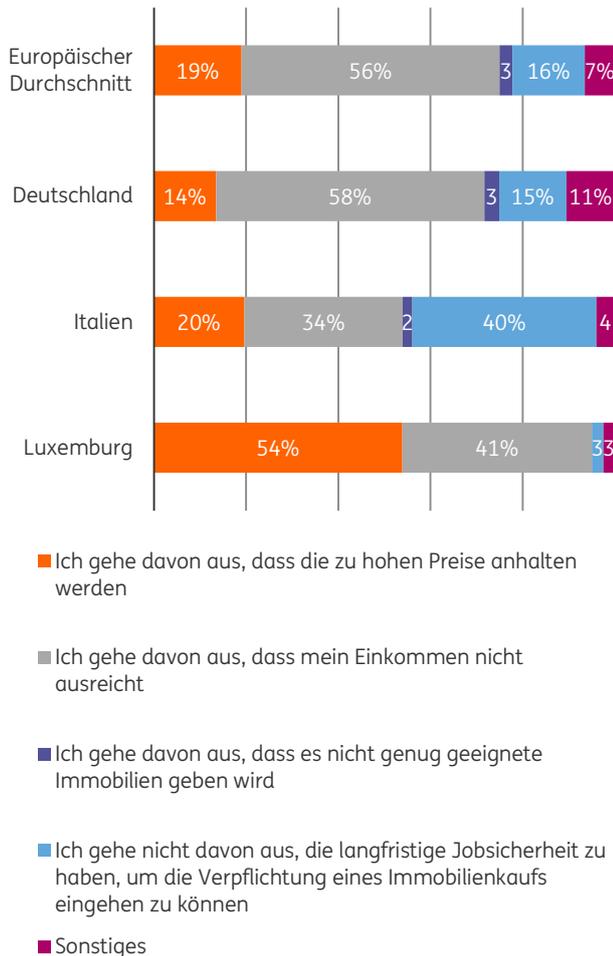


Quelle: ING International Survey

Mehr als doppelt so viele allerdings – 45 Prozent, auch das der höchste Wert der Umfrage – träumen durchaus von Wohneigentum, glauben aber nicht daran, sich diesen Traum jemals erfüllen zu können. Ähnlich hoch ist der Wert nur in Italien. Während es aber dort hauptsächlich die fehlende langfristige Jobsicherheit ist, die Befragte zu dieser

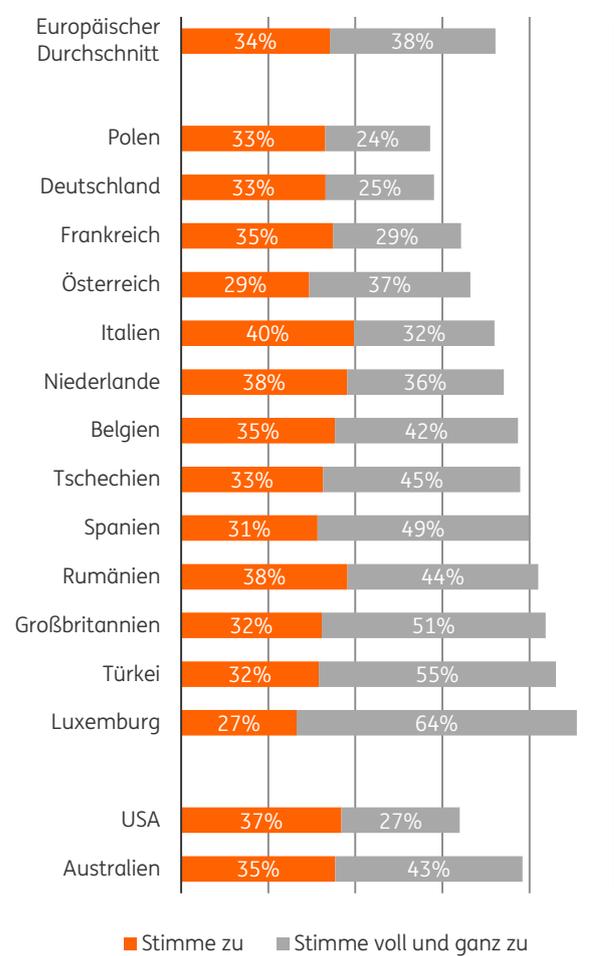
Einschätzung bringt – angesichts der schleppenden wirtschaftlichen Erholung durchaus nachvollziehbar –, ist es in Deutschland vielmehr das Missverhältnis zwischen den Immobilienpreisen und den eigenen finanziellen Möglichkeiten.

Abb. 5 „Was ist der Hauptgrund dafür, dass Sie voraussichtlich keine Immobilie kaufen können?“, ausgewählte Länder



Quelle: ING International Survey

Abb. 6 „Für Erstkäufer auf dem Wohnungsmarkt wird es immer schwieriger, ein Haus zu kaufen.“



Quelle: ING International Survey

Interessant dabei: Obwohl eine Mehrheit dem Immobilienmarkt das Attribut „teuer“ zuordnet, sehen Verbraucher in Deutschland wie fast überall in Europa die Schuld an diesem Missverhältnis gerade nicht in zu hohen Preisen, sondern in ihrem zu niedrigen Einkommen. Eine Ausnahme stellt hier nur Luxemburg dar, wo sowohl sehr gut verdient wird als auch sehr hohe Preise aufgerufen werden. Es gibt offenbar vor allem in Deutschland einen deutlichen Unterschied zwischen Eigen- und Fremdwahrnehmung – denn in dem Land mit den meisten Menschen, die selbst nicht an die Erfüllung ihres Traums vom Eigenheim glauben, sagen gleichzeitig vergleichsweise wenige Menschen, dass es Erstkäufer auf dem Immobilienmarkt zunehmend schwer haben.

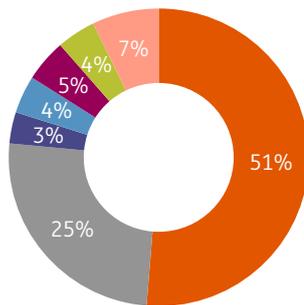
In die Stadt? Aus der Stadt?

Als Brennpunkt der Preisentwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt gelten die Großstädte mit ihrer Sogwirkung. Auch die Bundesbank, die die Existenz einer Preisblase stets bestreitet, sieht dort „punktueller Überhitzungen“. Durch ein in den – meist bereits dicht bebauten – Städten nur langsam wachsendes Wohnungsangebot, das mit der Nachfrage des Zuzugs nicht mithalten kann, schnellen die Preise vor allem für Neuvermietungen in die Höhe.

Daher wollten wir wissen: Wie attraktiv sind die deutschen Großstädte für die, die bereits dort wohnen – und für die, die das (noch) nicht tun? Wieviel mehr wären Menschen aus Kleinstädten und ländlichen Gegenden bereit, für eine Unterkunft in der Großstadt an Miete oder Kaufpreis zu bezahlen – und wieviel günstiger müssten die Wohnkosten auf dem Land oder in der Kleinstadt sein, damit Großstädter einen Umzug dorthin erwägen?

Abb. 7 Eigentümer ländliche Gegend und kleinere Städte, Zahlungsbereitschaft für Großstadt

Um wieviel dürfte ein Haus oder eine Wohnung teurer sein als der Gegenwert Ihres jetzigen Hauses oder Ihrer Wohnung, damit für Sie ein Umzug in eine Großstadt (100.000 Einwohner oder mehr) in Frage käme?

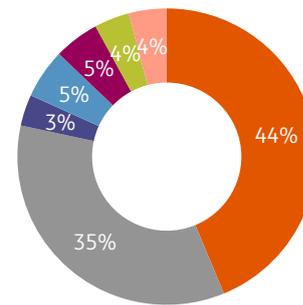


- Käme nicht in Frage
- Dürfte nicht teurer sein
- 1-10% teurer
- 11-30% teurer
- 31-50% teurer
- 51-100% teurer
- Dürfte mehr als das Doppelte kosten

Quelle: ING International Survey

Abb. 8 Mieter ländliche Gegend und kleinere Städte, Zahlungsbereitschaft für Großstadt

Um wieviel dürfte die Miete höher sein als ihre jetzige Miete, damit für Sie ein Umzug in eine Großstadt (100.000 Einwohner oder mehr) in Frage käme?



- Käme nicht in Frage
- Dürfte nicht höher sein
- 1-10% höher
- 11-30% höher
- 31-50% höher
- 51-100% höher
- Dürfte mehr als das Doppelte kosten

Quelle: ING International Survey

Dabei zeigt sich, dass es nicht allein der Zustrom vom Lande sein kann, der die Mieten und Kaufpreise in den Großstädten treibt – denn Mieter ebenso wie Eigentümer aus ländlichen Gegenden und Kleinstädten wollen zu mehr als drei Vierteln entweder gar nicht in der Großstadt leben oder wären zumindest nicht bereit, dort mehr zu bezahlen. Der Anteil, der tatsächlich deutlich – über 30 Prozent – mehr als in ihrer jetzigen Wohnsituation bezahlen würde, liegt nur in der Größenordnung um 15 Prozent.

Eine nicht unerhebliche Mitschuld an den Preissteigerungen in den Großstädten wird auch Investoren gegeben, die Wohnungen nicht erwerben, um dort einzuziehen, sondern als Geldanlage – beispielsweise zur Vermietung über Plattformen wie Airbnb – und die Wohnungen so dem örtlichen Markt entziehen.

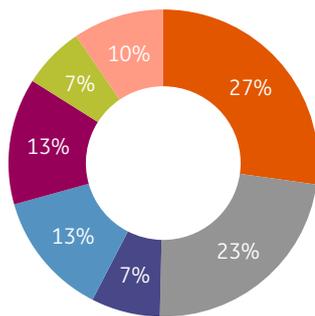
Nicht ganz unschuldig sind aber auch die Großstädter selbst – denn diese verweigern sich den Mechanismen, die in einem perfekten Markt die Preise wieder einhegen würden. Der klassischen Lehre nach werden stark im Preis gestiegene Güter weniger nachgefragt, bis der Preis wieder sinkt und sich ein Gleichgewicht einstellt. Das würde bedeuten, dass Menschen aus der teuer gewordenen Stadt wegziehen und so die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wieder sinkt – und damit auch die Preise und Mieten.

Allerdings kann man durchaus der Meinung sein, dass Wohnen nun einmal kein Gut wie jedes andere ist – und das trifft auf die Großstädter offenbar durchaus zu: Mehr als jeder

Vierte würde auf gar keinen Fall in eine Kleinstadt oder ländliche Gegend umziehen. Für über die Hälfte der Befragten müsste die dabei erzielbare Wohnkostensparnis schon mehr als ein Viertel betragen.

Abb. 9 Eigentümer Großstadt, nötige Ersparnis für Umzugsbereitschaft in kleinere Stadt oder ländliche Gegend

Um wieviel müsste ein Haus oder eine Wohnung günstiger sein als der Gegenwert Ihres jetzigen Hauses oder Ihrer Wohnung, damit für Sie ein Umzug in eine kleinere Stadt (unter 100.000 Einwohner) oder in eine ländliche Gegend in Frage käme?

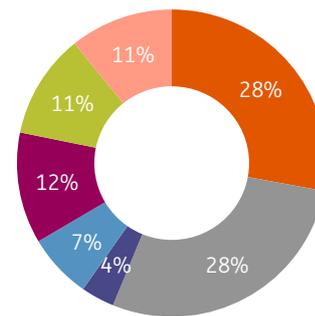


- Käme nicht in Frage
- Mehr als 50% günstiger
- 46-50% günstiger
- 36-45% günstiger
- 26-35% günstiger
- 1-25% günstiger
- Müsste nicht günstiger sein

Quelle: ING International Survey

Abb. 10 Mieter Großstadt, nötige Ersparnis für Umzugsbereitschaft in kleinere Stadt oder ländliche Gegend

Um wieviel müsste die Miete günstiger sein als ihre jetzige Miete, damit für Sie ein Umzug in eine kleinere Stadt (unter 100.000 Einwohner) oder in eine ländliche Gegend in Frage käme?



- Käme nicht in Frage
- Mehr als 50% günstiger
- 46-50% günstiger
- 36-45% günstiger
- 26-35% günstiger
- 1-25% günstiger
- Müsste nicht günstiger sein

Quelle: ING International Survey

Es zeigt sich, dass der Immobilienmarkt eben kein Markt wie jeder andere ist. Um zu verhindern, dass Menschen aus den Städten „herausgepreist“ werden, muss der steigenden Nachfrage begegnet werden. Derzeit werden Varianten der vom Bundesverfassungsgericht geforderten Neugestaltung der Grundsteuer diskutiert – möglicherweise kann auf diesem Wege ein Impuls für die Bautätigkeit in den Städten gesetzt werden.

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 „Are house prices too big a stretch?“ steht online zur Verfügung unter https://www.ezonomics.com/ing_international_surveys/homes-and-mortgages-2018-home-costs-and-prices/. Reports zu früheren IIS-Umfragen sind unter https://www.ezonomics.com/ing_international_surveys/ zu finden.

Disclaimer / wichtige rechtliche Hinweise

Diese Veröffentlichung wurde von der volkswirtschaftlichen Abteilung der ING-DiBa („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-DiBa wird von der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt. Die ING-DiBa hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 7727.