

Gestiegene Immobilienpreise lassen Deutsche kalt



Hauptgebäude LEO in Frankfurt

© ING-DiBa AG

- **Trotz gestiegener Immobilienpreise haben die meisten Deutschen keine Schwierigkeiten, ihre Mieten und Hypothekenraten zu bezahlen.**
- **Starke regionale Unterschiede existieren in der Einschätzung aktueller und zukünftiger Preise.**
- **Carsten Brzeski, Chefvolkswirt der ING-DiBa: „Der deutsche Immobilienmarkt ist kein Einheitsbrei. Die regionalen Unterschiede werden immer offensichtlicher und dürften in der Zukunft noch weiter zunehmen.“**

Während steigende Immobilienpreise in vielen europäischen Ländern Mieter und potenzielle Hauskäufer zunehmend vor große finanzielle Probleme stellen, erscheint im Vergleich dazu die Situation in Deutschland insgesamt noch recht entspannt. In 10 von 13 europäischen Ländern haben Immobilienbesitzer größere Probleme, ihre Hypothekenzahlungen aufzubringen, als in Deutschland, wo dies nur bei 12 % der Fall ist. Dies zeigen die Ergebnisse einer aktuellen repräsentativen Befragung der ING-DiBa unter Konsumenten in 13 europäischen Ländern sowie den USA und Australien. Auch bei Mietern ist die Lage bislang entspannt: Lediglich 17 % der deutschen Mieter haben laut eigenen Angaben Probleme, ihre Wohnkosten zu tragen – dies ist sogar der geringste Wert in der Umfrage.

Dass jedoch die steigenden Immobilienpreise langsam zu finanziellen Problemen führen, zeigt sich hingegen vor allem im Süden und Osten Europas. Vor allem in der Türkei, Italien, Spanien und Polen sowie Rumänien haben teilweise über 40 % der Befragten Schwierigkeiten, ihre Hypothekenraten oder Mieten zu zahlen.

Gut ein Drittel aller Wohnräume scheitert am Preis

Die angespannte finanzielle Lage zeigt sich nicht nur bei der Bezahlung von Mieten oder Hypotheken. So gab jeder zweite Europäer an, dass sie ihre Wohnsituation gerne verändern

würden, sich das aber aufgrund der derzeitigen Hauspreise nicht leisten können. Spitzenreiter war hier Rumänien mit 73 %. Die Deutschen fühlen sich von den gestiegenen Immobilienpreisen am wenigsten eingeschränkt. Hier gaben nur 37 % aller Umfrageteilnehmer an, dass die Immobilienpreise einen Umzug in das Traumhaus unmöglich machen.

In Deutschland verschleiert der bundesweite Blick große regionale Unterschiede

Insgesamt scheint also die Situation auf dem Immobilienmarkt die deutschen Mieter und Hauskäufer bislang noch nicht vor große Probleme zu stellen. Zwar empfinden in Deutschland 54 % der Befragten die Immobilienpreise in ihrer Gegend als teuer oder sehr teuer – dieser Wert liegt aber noch unter dem europäischen Mittel von 60 %. Dabei ist in Deutschland die regionale Streuung allerdings sehr groß und reicht von 19 % (Bremen) bis 78 % (Berlin) in den Stadtstaaten und von 31 % (Thüringen) bis 67 % (Bayern) in den Flächenländern. Die Einschätzung „sehr teuer“ vergeben die Befragten dabei vor allem in Berlin (18 %) und Hamburg (27 %) bzw. in Hessen (19 %) und Bayern (20 %) – hier wirken sich wohl die „Hot Spots“ Frankfurt und München aus. „Auch wenn der deutsche Immobilienmarkt auf den ersten Blick noch immer sehr entspannt aussieht, so verbirgt die nationale Sicht doch große regionale Unterschiede“, meint ING-DiBa Chefvolkswirt Carsten Brzeski.

Ein ähnliches Bild ergibt sich beim Blick auf die zukünftig erwartete Preisentwicklung – wo die Preise schon als hoch empfunden werden, werden auch die stärksten Preissteigerungen erwartet. So liegt beispielweise in Berlin und Hamburg der Anteil der Befragten, die einen starken Anstieg der Immobilienpreise erwarten, mit 27 % bzw. 28 % fast doppelt so hoch wie im Bundesdurchschnitt, während es in Mecklenburg-Vorpommern oder Sachsen nicht einmal 5 % bzw. 8 % sind. Bundesweit gehen 45 % von einem leichten, 16 % von einem starken Anstieg aus. 32 % erwarten keine spürbare Veränderung und weniger als 2 % ein Sinken der Immobilienpreise.

Der größte Preistreiber bei Immobilien nach Empfinden der Deutschen ist und bleibt die Lage. 81 % der Befragten, die die Immobilienpreise an ihrem Wohnort als teuer oder sehr teuer einschätzen, nannten die Lage als einen der drei Hauptgründe – für 42 % ist es sogar der wichtigste Grund. Auf den Plätzen zwei und drei folgen Bevölkerungswachstum sowie ein Mangel an Neubauten.

Sündenbock Draghi? Nicht für die Hauspreise

Angesichts der breiten Kritik, die hierzulande an der Niedrigzinspolitik der EZB geübt wird, verwundert es etwas, dass nur wenige Deutsche diese als Grund für hohe Immobilienpreise nennen: Gerade einmal 6 % halten das Zinsniveau für den Hauptgrund; insgesamt führen nur 30 % es als einen der drei wichtigsten Gründe an. Auch nach dem Effekt niedriger Zinsen auf Immobilien gefragt, vermuten nur 21 % der befragten Deutschen, dass diese die Hauspreise nach oben getrieben haben könnten. 31 % hingegen nehmen an, dass sie keinen Einfluss hatten – und ganze 42 % trauen sich keine Einschätzung zu. 2015 lag dieser Wert bei lediglich 24 %. Der Grund für diese Ergebnisse könnte darin liegen, dass 59 % nach eigenen Angaben keinerlei Finanzbildung erhalten haben – auch wenn 85 % diese für notwendig halten.

Die „Mama-und-Papa-Bank“ - zukünftig ein wichtiger Kreditgeber?

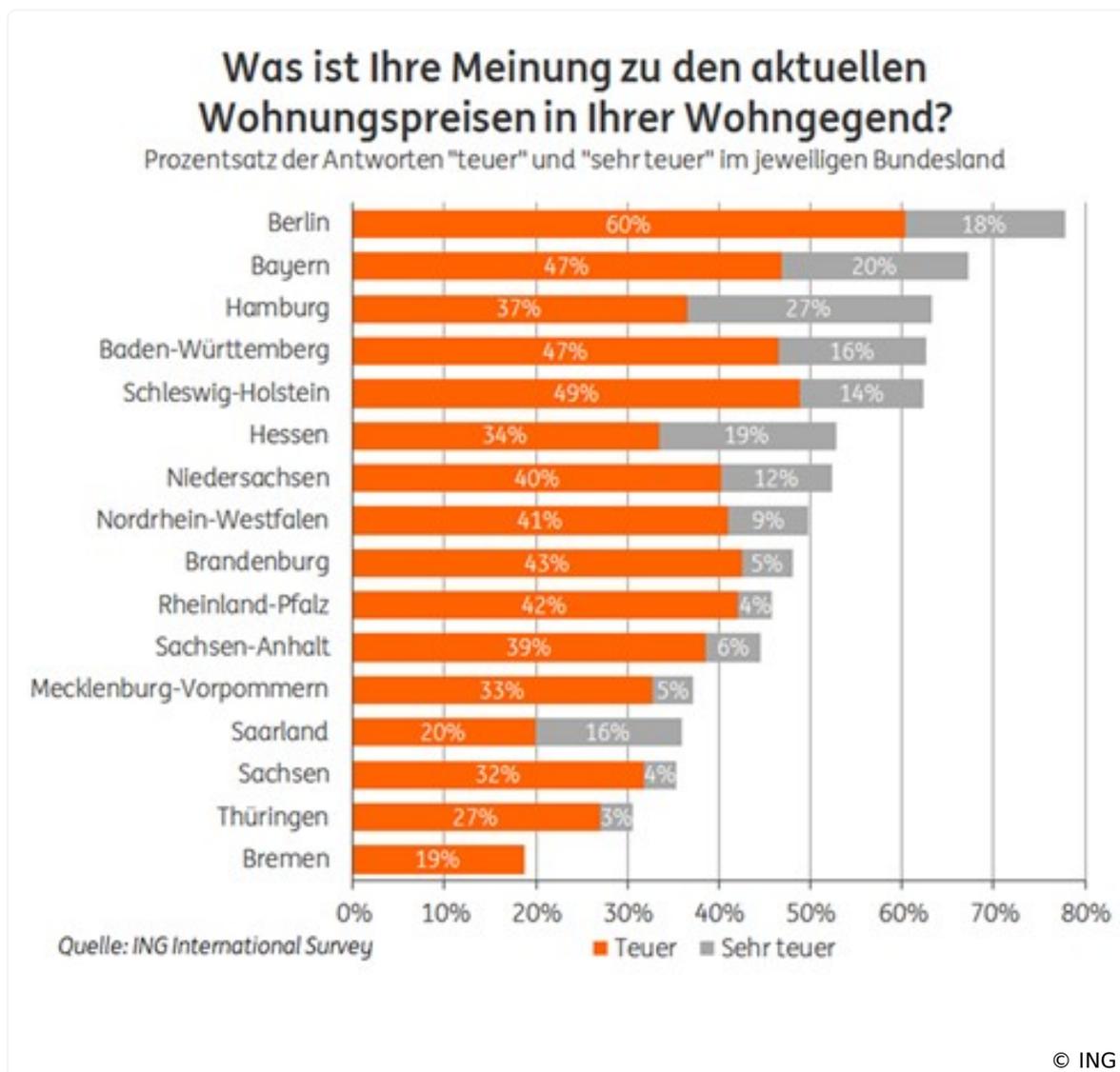
Womöglich ändert sich angesichts steigender Preise auch die Einstellung zu familiärer Unterstützung beim Hauskauf. Derzeit sind in Deutschland 38 % der Befragten der Meinung, dass Eltern ihre Kinder bei einem Hauskauf finanziell unterstützen sollten – im europäischen Durchschnitt sagen dies schon 47 %. „Die ‚Mama-und-Papa-Bank‘ erfreut sich in Deutschland

noch keiner großen Beliebtheit. Bei weiter steigenden Immobilienpreisen könnte sich das in den kommenden Jahren allerdings ändern“, so Carsten Brzeski.

Hintergrundinformationen:

Online-Untersuchung von Ipsos im Juni 2016, Befragte: Finanzielle Entscheider ab 18 Jahren. International N = 14.937, Deutschland N = 1.027





Pressekontakt:

Köhler Zsófia

Telefon: 069 / 27 222 65167

E-Mail: zsofia.koehler@ing-diba.de

Unternehmen

ING-DiBa AG

Theodor - Heuss - Allee 106

60486 Frankfurt am Main

Internet: www.ing-diba.de

Über ING-DiBa AG

Die ING-DiBa ist mit mehr als 8 Millionen Kunden die drittgrößte Privatkundenbank in Deutschland. Die Kerngeschäftsfelder im Privatkundengeschäft sind Spargelder, Wertpapiergeschäft, Baufinanzierungen, Verbraucherkredite und Girokonten. Das Institut ist jeden Tag 24 Stunden für seine Kunden erreichbar. Im Segment Wholesale Banking ist das Unternehmenskundengeschäft der Bank zusammengefasst. Zu den Kunden gehören große, international operierende Firmen, der öffentliche Sektor, Banken, Versicherungen und andere institutionelle Investoren. Für die ING-DiBa arbeiten an den Standorten Frankfurt (Hauptstandort), Hannover, Nürnberg und Wien mehr als 3.700 Mitarbeiter.