

forsa.

Der Immobilienmarkt in der Einschätzung der Bürger

Ergebnisse einer repräsentativen Bevölkerungsbefragung

forsa Gesellschaft für
Sozialforschung und
statistische Analysen mbH

Gutenbergstraße 2
10587 Berlin

Telefon 030 62882-0

E-Mail info@forsa.de

22. Januar 2025

F24.0409/44458 Ma, Vs

Vorbemerkung

Im Auftrag des Immobilienverbands Deutschland (IVD) hat forsa eine repräsentative Bevölkerungsbefragung zum Thema Immobilienmarkt und Eigenheim durchgeführt.

Die diesjährige Erhebung, in deren Rahmen insgesamt 1.009 Bundesbürger ab 18 Jahren bundesweit befragt wurden, knüpft inhaltlich in weiten Teilen an eine im Frühjahr 2021 im Auftrag des IVD durchgeführte Befragung an, um die Ergebnisse miteinander vergleichen und Veränderungen in den Einstellungen der Bevölkerung aufzeigen zu können.

Im Einzelnen wurde im Rahmen der Befragung u.a. ermittelt, ob das selbst genutzte Eigenheim als gute Möglichkeit zur Altersvorsorge angesehen wird, wie ausgeprägt der Wunsch nach einer eigenen Immobilie ausgeprägt ist, welche Hürden es für den Erwerb von Wohneigentum gibt und welche Maßnahmen der Staat ergreifen sollte, um den Erwerb von Wohneigentum zu fördern.

Die Befragung wurde zwischen dem 15. und 20. Januar 2025 mithilfe computergestützter Telefoninterviews durchgeführt.

Die Ergebnisse können mit den bei allen Stichprobenerhebungen üblichen statistischen Fehlertoleranzen (im vorliegenden Fall von +/- 3 Prozentpunkten) auf die Gesamtheit der deutschsprachigen Bevölkerung ab 18 Jahre in Deutschland übertragen werden.

1 Die beste Möglichkeit der Altersvorsorge

Danach gefragt, was aus ihrer Sicht die beste Möglichkeit ist, neben der gesetzlichen Rente für das Leben im Alter vorzusorgen, nennen die meisten Bundesbürger (43 %) und mit deutlichem Abstand das selbst genutzte Wohneigentum.

16 Prozent halten Aktien oder Fonds, 15 Prozent vermietetes Wohneigentum für die beste Möglichkeit der Altersvorsorge.

10 Prozent meinen das von Lebens- oder Rentenversicherungen, 7 Prozent von Spareinlagen.

Gegenüber 2021 ist der Anteil derer, die selbst genutztes Immobilieneigentum als beste Möglichkeit zur finanziellen Altersvorsorge neben der gesetzlichen Rente sehen, etwas zurückgegangen.

Über 45-Jährige sehen in selbstgenutztem Wohneigentum deutlich häufiger als die unter 45-Jährigen und Immobilieneigentümer deutlich häufiger als Mieter die beste Form der privaten Altersvorsorge.

Die beste Möglichkeit der Altersvorsorge I

Die beste Möglichkeit, neben der gesetzlichen Rente für das Leben im Alter vorzusorgen, ist/ sind:

		selbst genutztes Immobilieneigentum	Aktien oder Fonds	vermietetes Immobilieneigentum	Lebens-/ Renten- versicherung	Spareinlagen
		%	%	%	%	%
insgesamt	2021	50	16	16	7	4
	2025	43	16	15	10	7
Ost		44	15	16	4	14
West		43	17	14	11	6
18- bis 29-Jährige		10	15	27	24	3
30- bis 44-Jährige		32	22	22	11	7
45- bis 59-Jährige		52	19	9	7	3
60 Jahre und älter		57	11	8	5	11
Mieter		22	19	17	16	13
Eigentümer		60	15	13	4	3

an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht“ bzw. „andere Möglichkeiten“

Auch meinen Besserverdienende etwas häufiger als Befragte mit mittleren und geringeren Einkommen, dass selbst genutztes Immobilieneigentum die beste Möglichkeit ist, neben der gesetzlichen Rente für das Leben im Alter vorzusorgen.

Unter den Anhängern der verschiedenen Parteien sind am häufigsten die Anhänger der Unionsparteien und am seltensten die Anhänger des BSW dieser Ansicht. Die Anhänger der FDP halten – neben Wohneigentum – besonders häufig Aktien oder Fonds für die beste Form der Altersvorsorge.

Die beste Möglichkeit der Altersvorsorge II

Die beste Möglichkeit, neben der gesetzlichen Rente für das Leben im Alter vorzusorgen, ist/ sind:

		selbst genutztes Immobilien- eigentum	Aktien oder Fonds	vermietetes Immobilien- eigentum	Lebens- oder Rentenversi- cherung	Spareinlagen
		%	%	%	%	%
insgesamt		43	16	15	10	7
Ortsgröße (Einwohner):	unter 5.000	41	4	25	7	6
	5.000 bis unter 20.000	45	20	15	8	3
	20.000 bis unter 100.000	49	18	8	13	7
	100.000 bis un- ter 500.000	42	22	13	6	14
	500.000 und mehr	36	15	18	12	8
Haushaltsnetto- einkommen (Euro):	unter 2.500	36	15	10	12	14
	2.500 bis unter 4.000	40	22	9	11	8
	4.000 und mehr	47	16	20	10	3
Anhänger der/des:	SPD	44	13	19	8	12
	Grünen	37	18	16	13	6
	FDP	39	33	11	14	1
	CDU/CSU	51	17	12	9	6
	AfD	48	19	12	5	6
	BSW	28	17	42	0	8

an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht“ bzw. „andere Möglichkeiten“

2 Wunsch nach Wohneigentum

Zwei Drittel der Befragten (67 %), die derzeit zur Miete wohnen, würden grundsätzlich gerne in einer eigenen Immobilie wohnen.

Für 29 Prozent kommt das nicht in Frage.

Besonders ausgeprägt ist der Wunsch nach einer selbst genutzten Immobilie mit über 80 Prozent bei den jüngeren Mietern (unter 45 Jahren).

Insgesamt ist der Wunsch nach Wohneigentum gegenüber der letzten Befragung 2021 etwas rückläufig.

Wunsch nach Wohneigentum?

		Es würden grundsätzlich gerne in einer eigenen Immobilie wohnen	
		ja	nein
		%	%
insgesamt	2021	73	23
	2025	67	29
Ost		68	31
West		67	29
Männer		64	33
Frauen		71	26
18-bis 29-Jährige		82	18
30- bis 44-Jährige		81	16
45- bis 59-Jährige		57	34
60 Jahre und älter		46	52

Basis: Mieter;
an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht“

Für 39 Prozent der Mieter, die selbst nicht im Wohneigentum wohnen möchten, käme allerdings grundsätzlich der Erwerb einer Immobilie als Kapitalanlage in Frage.

Erwerb einer Immobilie als Kapitalanlage?

Eine Immobilie käme als Kapitalanlage in Frage		
	ja	nein
	%	%
insgesamt	39	58

Basis: Mieter, die nicht gern in einer eigenen Immobilie wohnen wollen;
an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht“

Diejenigen Mieter, die gerne in einer eigenen Immobilie wohnen würden, bevorzugen dabei mit großer Mehrheit ein eigenes Haus (75 %).

Nur 25 Prozent würden lieber in einer Eigentumswohnung wohnen.

Eigentumswohnung oder eigenes Haus?

Es würden lieber wohnen im/ in	insgesamt
	%
eigenen Haus	75
einer Eigentumswohnung	25

Basis: Mieter, die gerne in einer eigenen Immobilie wohnen würden

Als Haupthindernisse, warum sie sich ihren Wunsch nach einer eigenen Immobilie bislang noch nicht erfüllt haben, nennen die Mieter, die gerne im Eigenheim wohnen würden, zu wenig Eigenkapital (48 %) und ein zu geringes Einkommen, um den Kredit bedienen zu können (40 %).

29 Prozent haben noch kein passendes Objekt gefunden, 26 Prozent äußern Sorge vor der Zukunft und einer jahrelangen Bindung bei Eigentum.

Gründe, warum der Immobilienwunsch noch nicht erfüllt wurde

Der Wunsch nach einer eigenen Immobilie ist bislang gescheitert an:	insgesamt %
zu wenig Eigenkapital	48
zu geringes Einkommen, um den Kredit zu bedienen	40
kein passendes Objekt gefunden	29
Angst vor der Zukunft und jahrzehntelanger Bindung bei Eigentum	26

Basis: Mieter, die gerne in einer eigenen Immobilie wohnen würden;
Prozentsumme größer 100, da Mehrfachnennungen möglich

3 Meinungen zur staatlichen Förderung des Erwerbs von Wohneigentum

65 Prozent aller Befragten – ähnlich viele wie vor vier Jahren – meinen, der Staat sollte mehr tun als bislang, um den Erwerb von Wohneigentum zu fördern. Diese Auffassung wird von einer mehr oder weniger großen Mehrheit in allen Bevölkerungs- und Wählergruppen geteilt.

Meinungen zur staatlichen Förderung des Erwerbs von Wohneigentum

		Der Staat sollte mehr tun als bislang, um den Erwerb von Wohneigentum zu fördern	
		ja	nein
		%	%
insgesamt	2021	69	21
	2025	65	22
Ost		64	22
West		65	22
18- bis 29-Jährige		53	22
30- bis 44-Jährige		64	25
45- bis 59-Jährige		61	28
60 Jahre und älter		72	17
Mieter		60	24
Eigentümer		68	21
Haushaltsnettoeinkommen (Euro):	unter 2.500	57	27
	2.500 bis unter 4.000	63	20
	4.000 und mehr	71	22
Anhänger der/des:	SPD	64	25
	Grünen	54	29
	FDP	66	29
	CDU/CSU	66	25
	AfD	72	17
	BSW	71	13

an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht“

Diejenigen, die eine staatliche Förderung des Erwerbs von Wohneigentum befürworten, meinen vor allem, dass der Staat dies durch eine steuerliche Begünstigung von selbst genutztem Immobilieneigentum (69 %) tun sollte.

59 Prozent sind für eine deutliche Reduzierung der Grunderwerbsteuer, 51 Prozent für die Wiedereinführung der Eigenheimzulage.

38 Prozent wünschen sich eine stärkere Unterstützung der Immobilienkäufer beim Eigenkapital und 28 Prozent sind für eine Wiedereinführung des Baukindergeldes.

Insgesamt werden alle abgefragten staatlichen Maßnahmen zur Förderung von mehr Wohneigentum häufiger befürwortet als noch 2021.

Maßnahmen zur Förderung von Immobilieneigentum I

Der Stat sollte folgende Maßnahmen zur Förderung des Erwerbs von Immobilieneigentum umsetzen:	insgesamt	
	2021 %	2025 %
steuerliche Begünstigung von selbst genutztem Immobilieneigentum *	51	69
deutliche Reduzierung der Grunderwerbsteuer *	53	59
Wiedereinführung der Eigenheimzulage	39	51
Unterstützung der Immobilienkäufer beim Eigenkapital mit sogenannten Eigenkapitalersatzdarlehen	25	38
Wiedereinführung des sogenannten Baukindergeldes *	23	28

* geänderte Formulierungen (2021: „Wegfall der Grunderwerbssteuer“; „steuerliche Begünstigung von Immobilieneigentum“; „Erhöhung des Baukindergeldes“);
Basis: Befürworter staatlicher Förderung zum Erwerb von Wohneigentum;
Prozentsumme größer 100, da Mehrfachnennungen möglich

Die Unterstützung von Immobilienkäufern beim Eigenkapital mit Eigenkapitalersatzdarlehen wird besonders häufig von Befragten ohne Immobilieneigentum als staatliche Maßnahme gefordert.

Die Wiedereinführung des sogenannten Baukindergeldes befürworten Befragte mit Kindern im Haushalt deutlich häufiger als Befragte ohne Kinder.

Maßnahmen zur Förderung von Immobilieneigentum II

Der Staat sollte folgende Maßnahmen zur Förderung des Erwerbs von Immobilieneigentum umsetzen:	insgesamt	Mieter	Eigentümer	Kinder im Haushalt		Haushaltsnettoeinkommen (Euro):		
				ja	nein	unter 2.500	2.500 bis unter 4.000	4.000 und mehr
	%	%	%	%	%	%	%	%
steuerliche Begünstigung von selbstgenutztem Immobilieneigentum	69	61	73	66	69	52	70	75
deutliche Reduzierung der Grunderwerbsteuer	59	57	60	62	58	48	64	61
Wiedereinführung der Eigenheimzulage	51	48	54	54	51	49	46	55
Unterstützung der Immobilienkäufer beim Eigenkapital mit sogenannten Eigenkapitalersatzdarlehen	38	54	29	34	39	33	24	41
Wiedereinführung des sogenannten Baukindergeldes	28	22	33	36	26	23	22	32

Basis: Befürworter staatlicher Förderung zum Erwerb von Wohneigentum
 Prozentsumme größer 100, da Mehrfachnennungen möglich

4 Meinungen zu Maßnahmen zur Entspannung des Mietermarkts

Neben ihren Einschätzungen zu Möglichkeiten der Förderung von Wohneigentum wurden die Befragten auch danach gefragt, welche Maßnahmen aus ihrer Sicht besonders geeignet wären, um zu einer Entspannung am Mietmarkt beizutragen.

Mit Abstand am häufigsten (82 %) wird in diesem Zusammenhang von den Bundesbürgern eine verstärkter Neubau von Wohnungen als wirksame oder sogar sehr wirksame Maßnahmen eingeschätzt.

71 Prozent halten eine höhere Bebauung – etwa die Aufstockung bestehender Häuser und Gebäuden – für eine (sehr) wirksame Maßnahme, um den Mietmarkt zu entspannen.

64 Prozent halten in diesem Zusammenhang einen Mietspiegel, 61 Prozent die sogenannte Mietpreisbremse, 52 Prozent eine dichtere Bebauung und die Nutzung freistehender Flächen innerhalb bereits bestehender Bebauung und 45 Prozent die Ausweisung neuer Flächen als Bauland für wirksame Maßnahmen, um zu einer Entspannung am Mietmarkt beizutragen.

Maßnahmen zur Entspannung des Mietermarkts I

Um zu einer Entspannung am Mietmarkt beizutragen, halten folgende Maßnahmen für sehr bzw. eher wirksam:	insgesamt	Mieter	Eigen-tümer	Ortsgröße (Einwohner):				
				unter 5.000	5.000 bis unter 20.000	20.000 bis unter 100.000	100.000 bis unter 500.000	500.000 und mehr
				%	%	%	%	%
ein verstärkter Neubau von Wohnungen	82	78	84	79	81	79	85	88
höher bauen, z.B. bestehende Häuser um Etagen aufstocken, einstöckige Gebäude wie Supermärkte, Büros oder Parkhäuser aufstocken	71	73	70	70	70	65	73	79
ein Mietspiegel zum Feststellen der Höhe der ortsüblichen Mietpreise	64	61	66	64	57	75	73	49
eine sogenannten Mietpreisbremse, bei der Vermieter von neuen Mietern höchstens eine Miete verlangen dürfen, die zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt	61	62	60	61	53	66	70	54
dichter bauen, also das Nutzen freistehender Flächen innerhalb bereits bestehender Bebauung, z.B. durch Schließen von Baulücken	52	47	56	40	54	52	52	58
mehr noch nicht bebaute Flächen als Bauland ausweisen	45	39	51	42	45	44	49	47

Bei der Bewertung der meisten Maßnahmen unterscheiden sich Mieter und Wohneigentümer nur in geringem Maße. Eigentümer halten etwas häufiger als Mieter eine dichtere Bebauung und die Ausweisung von unbebauten Flächen als Bauland für wirksame Maßnahmen zur Entspannung des Mietmarkts.

Etwas größere Unterschiede in Abhängigkeit von der Ortsgröße zeigen sich bei den Einschätzungen zur Sinnhaftigkeit eines Mietspiegels (der am häufigsten von Bewohnern in Städten zwischen 20.000 und 500.000 Einwohnern für sinnvoll erachtet wird), bei der Mietpreisbremse (die am häufigsten von Bewohnern in Städten zwischen 100.000 und 500.000 Einwohnern, aber deutlich weniger von Bewohnern in den großen Metropolen für eine wirksame Maßnahme gehalten wird) und beim Vorschlag einer dichteren Bebauung (den Befragte im ländlichen Raum deutlich seltener für wirksam halten als Bewohner in etwas größeren Gemeinden und in Großstädten).

Zwischen den Anhängern der politischen Parteien besteht weitgehend Konsens im Hinblick auf die Wirksamkeit eines verstärkten Neubaus von Wohnungen.

Ein Mietspiegel wird dagegen von den Anhängern der SPD und der Grünen deutlich häufiger für wirksam erachtet als von den Anhängern der anderen Parteien.

Die Mietpreisbremse sehen in besonderem Maße die Anhänger des BSW und am seltensten die FDP-Anhänger als wirksame Maßnahme, um den Mietmarkt zu entspannen.

Die Ausweisung von mehr Bauland wird am häufigsten von den Anhängern der Unionsparteien und am seltensten von den Anhängern der Grünen und des BSW als wirksame Maßnahme eingeschätzt.

Maßnahmen zur Entspannung des Mietermarkts II

Um zu einer Entspannung am Mietmarkt beizutragen, halten folgende Maßnahmen für sehr bzw. eher wirksam:	insgesamt %	Anhänger der/des:					
		SPD %	Grünen %	CDU/CSU %	FDP %	AfD %	BSW %
ein verstärkter Neubau von Wohnungen	82	84	85	76	91	86	78
höher bauen, z.B. bestehende Häuser um Etagen aufstocken, einstöckige Gebäude wie Supermärkte, Büros oder Parkhäuser aufstocken	71	79	86	65	92	60	72
ein Mietspiegel zum Feststellen der Höhe der ortsüblichen Mietpreise	64	80	71	59	63	58	59
eine sogenannten Mietpreisbremse, bei der Vermieter von neuen Mietern höchstens eine Miete verlangen dürfen, die zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt	61	69	60	60	19	52	76
dichter bauen, also das Nutzen freistehender Flächen innerhalb bereits bestehender Bebauung, z.B. durch Schließen von Baulücken	52	56	58	60	68	52	36
mehr noch nicht bebaute Flächen als Bauland ausweisen	45	49	29	59	48	44	26

5 Mehr oder weniger staatliche Eingriffe in die Wirtschaft?

Deutschland befindet sich derzeit in einer wirtschaftlichen Krise.

Nur eine Minderheit von 33 Prozent der Bundesbürger ist der Auffassung, dass am ehesten mehr staatliche Eingriffe in das Wirtschaftsleben und die Unterstützung von Unternehmen bzw. Branchen mit Fördergeldern und Subventionen dazu beitragen würden, dass die Wirtschaft in Deutschland wieder wächst.

Eine Mehrheit von 54 Prozent ist hingegen der Meinung, dass mehr Wirtschaftswachstum eher dadurch entsteht, dass der Staat weniger als bisher in das Wirtschaftsleben eingreift und den Unternehmen mehr Freiräume lässt.

In dieser grundsätzlichen Frage sind nur die Anhänger der Grünen mehrheitlich der Meinung, dass mehr Eingriffe des Staates in das Wirtschaftsleben zu mehr Wirtschaftswachstum führen würden.

Unter den Anhängern der Oppositionsparteien spricht sich jeweils eine große Mehrheit für weniger Eingriffe des Staates in das Wirtschaftsleben aus, während die Anhänger der SPD sind in dieser Frage gespalten sind.

Mehr oder weniger staatliche Eingriffe in das Wirtschaftsleben – was trägt eher zu mehr Wachstum bei?

Zu mehr Wirtschaftswachstum in Deutschland trägt eher bei:

	wenn der Staat stärker in das Wirtschaftsleben eingreift	wenn der Staat weniger als bisher in das Wirtschaftsleben eingreift
	%	%
insgesamt	33	54
Anhänger der/des:		
SPD	45	41
Grünen	52	36
CDU/CSU	30	64
FDP	25	69
AfD	12	81
BSW	21	74

an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht“