

WELT ONLINE vom 06.07.2019, Ressort: Geld

Wohnungsmarkt: Es gibt sie noch, die zufriedenen Mieter

In vielen Städten klagen die Bürger über steigende Wohnkosten. Doch das gilt offenbar nur für einen Teil des Marktes und für bestimmte Vermieter. Die meisten Mieter sind zufrieden. Allerdings gibt es Warnzeichen.

Von Christian Hunziker

Es waren dramatische Worte, die Franz-Georg Rips, der Ehrenpräsident des Deutschen Mieterbundes, vor Kurzem anlässlich des Deutschen Mietertages in Köln in den Mund nahm. "Die Bundesregierung muss handeln, ansonsten droht der Zerfall der Gesellschaft, insbesondere in den Großstädten", sagte Rips und verwies darauf, dass "Tausende von Mieterinnen und Mietern gegen explodierende Mieten demonstrieren".

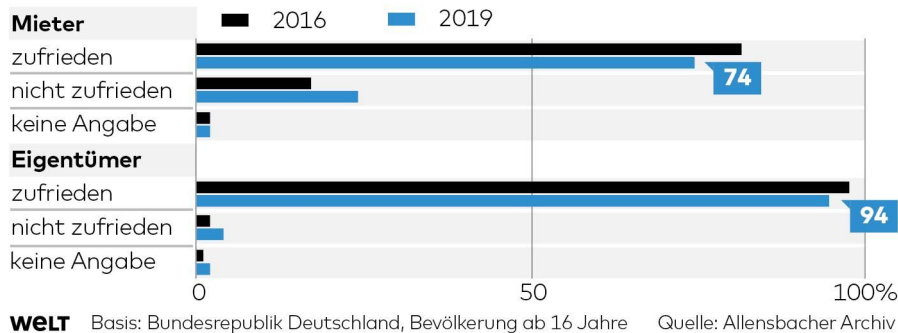
Der Appell reiht sich ein in zahlreiche Meldungen, welche die Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt als besorgniserregend darstellen. Immer wieder ist die Rede von stark steigenden Mieten, von Luxusmodernisierungen und von der Verdrängung einkommensschwächerer Menschen aus der Innenstadt. Laut aktuellem Mietenbericht der Bundesregierung stiegen die Mieten zwischen 2016 und 2018 bundesweit um fünf Prozent pro Jahr. Nach Ansicht des Berliner Senats ist die Entwicklung so dramatisch, dass er einen Mietendeckel und damit ein fünfjähriges Verbot von Mieterhöhungen beschlossen hat. Und die neue Justizministerin Christine Lambrecht (SPD) hält sogar die Enteignung privater Wohnungsbaugesellschaften unter bestimmten Bedingungen für geboten. Es gehe darum, Menschen zu helfen, "die dringend auf eine bezahlbare Wohnung angewiesen sind oder nicht wissen, ob sie sich ihre Wohnung in Zukunft noch leisten können", sagte die SPD-Politikerin den Zeitungen der Funke Mediengruppe.

Vielerorts sind Mieten überraschend günstig

Doch eine aktuelle Umfrage macht deutlich, dass sich die Probleme mit stark steigenden Wohnkosten und überforderten Mieterhaushalten vor allem auf Ballungszentren und bestimmte Lagen beziehen. In weiten Teilen der Republik ist der Markt weitgehend ausgeglichen. Vor allem die vielen Kleinvermieter, die in kleineren Städten oft den Großteil der Wohnungen stellen, leben offenbar im Einklang mit ihren Mietern.

Eigentümer sind zufriedener

Umfrage: Wie zufrieden sind Sie alles in allem mit Ihrer jetzigen Wohnsituation?
Antworten in Prozent



Der repräsentativen Umfrage zufolge sind 74 Prozent der Mieter in Deutschland mit ihrer allgemeinen Wohnsituation zufrieden oder sogar sehr zufrieden. Noch verblüffender ist, dass sich 68 Prozent auch mit der Höhe ihrer Miete zufrieden oder sogar sehr zufrieden zeigen. Nur drei Prozent berichten, in den letzten Jahren eine starke Mieterhöhung erhalten zu haben. In den fünf größten Städten allerdings berichtete fast jeder zehnte Befragte von starken Mieterhöhungen.

Die Mieten sind der Befragung zufolge vielerorts überraschend günstig: Im Durchschnitt bezahlen die befragten Haushalte eine monatliche Warmmiete von 690 Euro. Stimmen die von den Teilnehmern gemachten Angaben, so ist damit die Miete in den vergangenen zweieinhalb Jahren um insgesamt lediglich 2,5 Prozent gestiegen.

Die Zahlen ergeben sich aus dem Mieter-Zufriedenheitsindex 2019, den das Institut für Demoskopie Allensbach (IfD Allensbach) im Auftrag der Wertgrund Immobilien AG erarbeitet hat. Wertgrund legt Wohnimmobilienfonds auf und verwaltet bundesweit rund 8000 Wohneinheiten. Grundlage der Studie ist die persönliche Befragung von 1308 Personen (sowohl Mieter als auch selbst nutzende Eigentümer), sodass die Ergebnisse dem Institut zufolge repräsentativ sind.

Der deutsche Wohnungsmarkt ist gespalten

Dass die Antworten durch suggestive Fragen beeinflusst worden wären, kann man der Studie nicht vorwerfen. Die Formulierungen sind sachlich gehalten. "Wie zufrieden sind Sie alles in allem mit Ihrer jetzigen Wohnsituation?", lautete eine Frage. Die Zufriedenheit mit der Miethöhe fragten die Interviewer zusammen mit anderen Themen ab ("Darf ich noch etwas genauer nachfragen, wie zufrieden Sie mit verschiedenen Aspekten Ihrer Wohnsituation sind?").

Entscheidend ist unter dem Strich: Der deutsche Wohnungsmarkt ist gespalten, und längst nicht überall ist die Lage wirklich dramatisch. "Die allermeisten Menschen wohnen nicht in großen Städten, sondern in Gebieten mit entspanntem Wohnungsmarkt", sagt Thomas Petersen, Projektleiter beim IfD Allensbach. "Und sie wohnen laut unserer Befragung im Durchschnitt seit rund elf Jahren in ihrer Wohnung. In dem Moment, in dem jemand eine Wohnung sucht, sieht die Situation ganz anders aus. Dann steht er tatsächlich vor Schwierigkeiten - und diese Schwierigkeiten sind die Quelle der aufgeheizten öffentlichen Diskussion."

Von einer "Zweiteilung auf dem deutschen Wohnungsmarkt" spricht auch Thomas Meyer, Vorstandsvorsitzender der Wertgrund. "Auf der einen Seite gibt es die Bestandsmieter mit erträglichen Mieten, die mit ihrer Situation größtenteils zufrieden sind. Auf der anderen Seite gibt es diejenigen, die in den Ballungsgebieten auf Wohnungssuche sind und tatsächlich Probleme haben, eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden."

Unzufriedenheit mit Miethöhe bei Privaten

Dass die Ergebnisse der Umfrage nicht aus der Luft gegriffen sind, legt der "Servicemonitor Wohnen" nahe, der im Herbst 2018 von dem auf wohnungswirtschaftliche Themen spezialisierten Institut Analyse & Konzepte vorgelegt wurde. Auch laut dieser Befragung von gut tausend Haushalten empfindet die Mehrheit der Mieter die Höhe ihrer Miete als angemessen.

Nur leicht steigende Mieten

Umfrage: Ist die Miete bei Ihnen in den letzten Jahren stark oder etwas gestiegen?
Antworten in Prozent

	Mieter						in den 5 größten Städten	
	insgesamt		in ländlichen Gebieten		in städtischen Gebieten		2016	2019
	2016	2019	2016	2019	2016	2019	2016	2019
Stark gestiegen	4	3	3	3	4	4	3	9
Etwas gestiegen	45	43	35	32	48	48	69	65
Keine Mieterhöhung	41	41	49	50	38	38	21	16
Wohne noch nicht so lange hier, keine Angabe	10	13	13	15	10	10	7	10

WELT Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter

Quelle: Allensbacher Archiv

Bei Mietern von städtischen Wohnungsunternehmen finden demnach lediglich 19 Prozent ihre Miete hoch oder viel zu hoch; bei den Mitgliedern von Wohnungsgenossenschaften sind es 24 Prozent, bei den Kunden privater Wohnungsunternehmen hingegen 45 Prozent. In Städten wie Hamburg und Berlin mit ihrem knappen Wohnungsangebot ist laut Analyse & Konzepte der Anteil der Mieter, die ihre Miete als hoch oder viel zu hoch empfinden, allerdings überdurchschnittlich groß.

Auch laut der Studie des IfD Allensbach müssen die Menschen in den Großstädten mehr Geld für die Miete aufbringen als im bundesweiten Durchschnitt. Trotzdem sind die Mieter in den fünf größten Städten (Berlin, Hamburg, München, Köln und Frankfurt am Main) überdurchschnittlich zufrieden. Dies lasse "zumindest die Vermutung aufkommen, dass die öffentliche Diskussion zu diesem Thema die Lebenswirklichkeit vieler Bürger zumindest unvollständig abbildet", schreibt Projektleiter Thomas Petersen in der Studie.

Schlechtere Objekte bei städtischen Vermietern?

Auch in einem zweiten Punkt unterscheiden sich die Ergebnisse der beiden Untersuchungen. Während bei Analyse & Konzepte die städtischen Wohnungsunternehmen besonders gut abschneiden, sind laut IfD Allensbach die Mieter von kommunalen Gesellschaften weniger zufrieden als diejenigen Personen, die ihre Wohnung von einem (privaten) Immobilienunternehmen oder einer Privatperson gemietet haben.

Daran ändert auch nichts, dass die städtischen Wohnungsunternehmen die günstigsten Mieten aufweisen. "Die niedrige Zufriedenheitsquote liegt daran, dass die städtischen Wohnungsunternehmen in der Regel schlechtere Objekte haben und nicht über viel Geld verfügen, um in Instandhaltung und Sanierung zu investieren", interpretiert dies Wertgrund-Chef Meyer. "Das bedeutet: Eine niedrige Miete heißt nicht unbedingt, dass die Mieter zufrieden sind."

Eines zeigt die Studie allerdings auch: In einer heilen Welt leben die Mieter nicht. Während 2016 nämlich noch 71 Prozent der Befragten mit der Höhe der Miete zufrieden oder sehr zufrieden waren, sind es jetzt nur noch 68 Prozent. Und immerhin 41 Prozent der befragten Mieter erklären, die monatliche Kaltmiete stelle für sie eine große oder sehr große Belastung dar.

Bei denjenigen Mietern, die seit weniger als fünf Jahren in ihrer Wohnung leben, sind es sogar 46 Prozent. Einen Widerspruch zur hohen Zufriedenheitsquote sieht Wertgrund-Chef Meyer darin nicht: Es könne ja sein, dass eine Einzelperson bewusst in einer großen und entsprechend teuren Wohnung lebe, die Miete aber trotzdem für angemessen halte, argumentiert er.

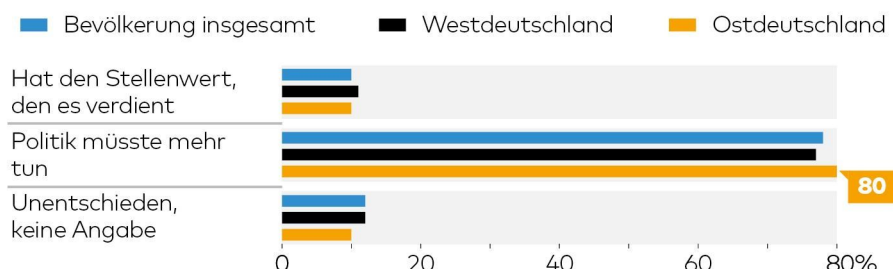
Politik beschäftigt sich zu wenig mit dem Thema

Ebenfalls zurückgegangen ist der Mieter-Zufriedenheitsindex, den das Institut für Demoskopie Allensbach auf Grundlage der Umfrage errechnet hat. Demnach ist der Indexwert gegenüber der letzten Befragung aus dem Jahr 2016 um 6,9 Prozent gesunken und beträgt jetzt nur noch 67 Punkte (2016: 72 Punkte). Eingegangen in diesen Indexwert sind unterschiedliche Themenbereiche, von denen die Miethöhe nur einer ist.

Zugenommen hat die Unzufriedenheit im Vergleich zur Befragung von 2016 beispielsweise über die bauliche Qualität der Wohnung sowie über die Betreuung durch die Hausverwaltung. Wertgrund-Chef Meyer sieht dafür zwei mögliche Gründe: "Entweder sind die Ansprüche der Mieter gestiegen, oder die Vermieter investieren wegen der Mietpreisbremse weniger in die Instandhaltung ihrer Wohngebäude."

Politik müsste mehr tun

Umfrage: Hat das Thema bezahlbarer Wohnraum in der Politik den Stellenwert den es verdient?
Antworten in Prozent



WELT Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre Quelle: Allensbacher Archiv

Wissen wollten die Interviewer auch, wie die Befragten die politische Situation auf dem Wohnungsmarkt einschätzen. Dabei sind 78 Prozent der Befragten - egal ob Eigentümer

oder Mieter - der Ansicht, dass das Thema bezahlbarer Wohnraum in der Politik nicht den Stellenwert habe, den es verdiene. "Die meisten Mieter sind mit ihrer persönlichen Situation zufrieden, sind aber trotzdem überzeugt, dass die Politik dem Thema bezahlbarer Wohnraum zu wenig Aufmerksamkeit schenkt", stellt Meinungsforscher Petersen fest.

"Einhaltung der Mietpreisbremse besser kontrollieren"

Das liegt seiner Ansicht nach nicht zuletzt an den Medien. "Ohne die massive Medienberichterstattung würde es die aktuelle Diskussion so nicht geben", ist Petersen überzeugt. Manchmal habe er den Eindruck, dass die Situation im (sehr angesagten) Münchner Glockenbachviertel verallgemeinert werde. "Das ist eine Verzerrung der Realität", kritisiert er.

Wertgrund-Chef Meyer zieht aus den Ergebnissen der Studie auch politische Schlussfolgerungen. "Wenn man sich die Entwicklung der Mieten anschaut, so gibt es keinen Grund, mit einem Mietendeckel in bestehende Mietverträge einzugreifen", sagt er. Positiv wertet er hingegen die von großen Teilen der Immobilienbranche heftig bekämpfte Mietpreisbremse, die in Gegenden mit angespanntem Wohnungsmarkt die Miethöhe bei Neuvermietungen begrenzt. Meyer bezeichnet sie als "intelligentes Mittel" und fordert die Politik auf, "die Einhaltung der Mietpreisbremse besser zu kontrollieren".

Bemerkenswert ist im Übrigen noch ein weiteres Ergebnis der Befragung: Während 74 Prozent der Mieter mit ihrer Wohnsituation zufrieden oder sehr zufrieden sind, beträgt dieser Anteil bei den Eigentümern 94 Prozent. "Die Politik", fordert deshalb Thomas Meyer von der Wertgrund AG, "sollte den Erwerb von Wohneigentum fördern."