IfD Allensbach
Institut für Demoskopie Allensbach

Allensbacher Kurzbericht – 7. August 2013

Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt aus Sicht der Bevölkerung –

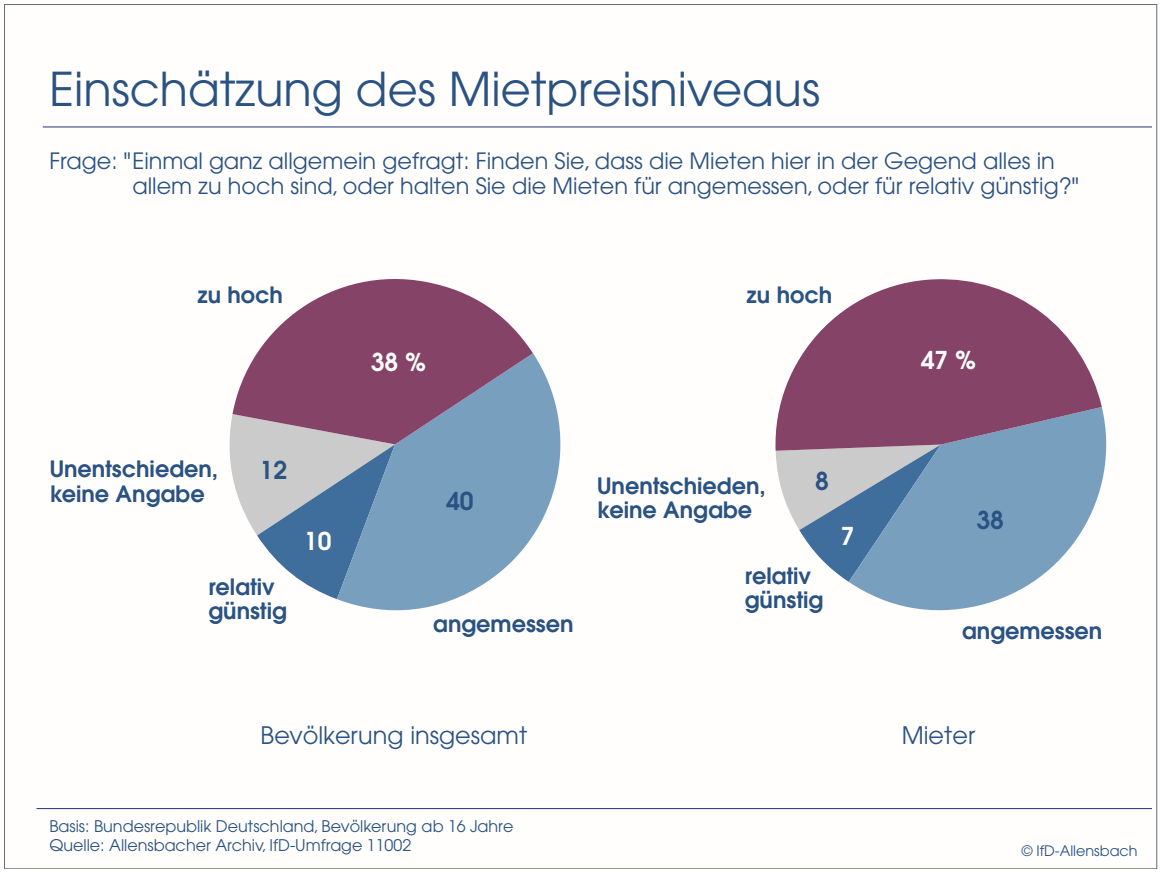
Hohe Mietpreise und Wohnraumknappheit sind vor allem ein Problem der Großstädte

Die Wohnungs- und Mietpolitik ist in den letzten Monaten vermehrt Thema öffentlicher Diskussionen und dabei teilweise auch zum Wahlkampfthema geworden. In Medienberichten ist häufig von stark steigenden Mieten, die zu einer zunehmenden Belastung für die Mieter würden, zu lesen. Das Institut für Demoskopie Allensbach hat in mehreren bevölkerungsrepräsentativen Umfragen die Meinung und Einstellung der Bevölkerung zu ausgewählten Fragen der Wohnungs- und Mietpolitik untersucht.

Dabei zeigt sich: Die Mieten werden von der Mehrheit der Bevölkerung insgesamt nicht grundsätzlich als zu hoch empfunden. In der Gesamtbevölkerung sind 38 Prozent der Meinung, dass die Mieten zu hoch sind, 40 Prozent halten sie für angemessen, 10 Prozent sogar für relativ günstig. Von denjenigen, die selbst zur Miete wohnen, stufen 47 Prozent die Mieten bei sich am Wohnort als zu hoch ein, 38 Prozent halten sie für angemessen, nur 7 Prozent für relativ günstig (Schaubild 1).

Belege erbeten an
INSTITUT FÜR DEMOSKOPIE ALLENSBACH, 78472 Allensbach am Bodensee
aengelhardt@ifd-allensbach.de

Schaubild 1

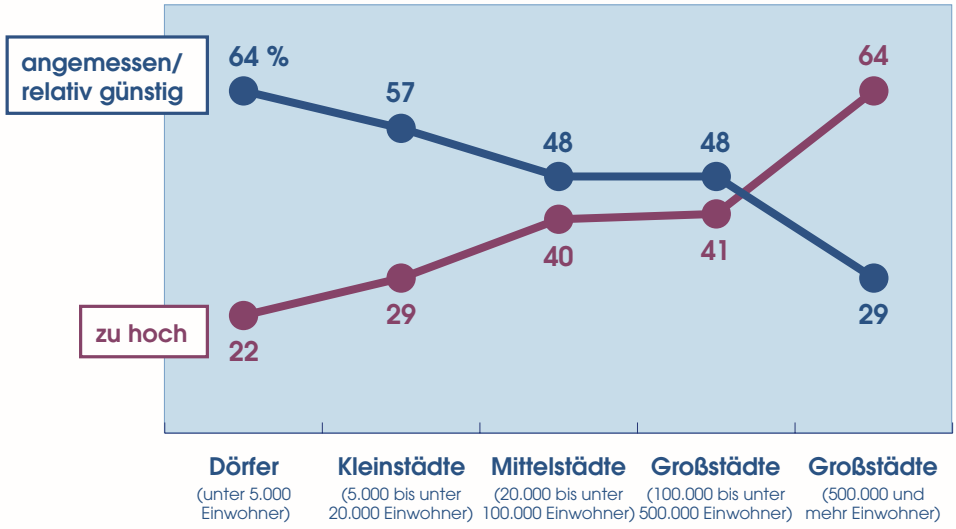


Es gibt jedoch gravierende Unterschiede in Abhängigkeit von der Wohnortgröße. Mit der Einwohnerzahl steigt die Einschätzung, dass die Mieten zu hoch sind, sichtbar an. Allerdings ist nur in Großstädten mit 500.000 und mehr Einwohnern eine deutliche Mehrheit (64 Prozent) der Einwohner der Meinung, dass die Mietpreise zu hoch sind. In allen anderen Städten und auf dem Land hält die relative Mehrheit der dortigen Bevölkerung die Mieten für angemessen oder sogar relativ günstig. Insbesondere in Dörfern und Kleinstädten stuft nur eine Minderheit von 22 bzw. 29 Prozent die Mieten als zu hoch ein, 64 bzw. 57 Prozent empfinden sie dagegen als angemessen oder relativ günstig (Schaubild 2).

Schaubild 2

Deutliche Unterschiede in der Bewertung der Mieten zwischen Stadt und Land

Frage: "Finden Sie, dass die Mieten hier in der Gegend alles in allem zu hoch sind, oder halten Sie die Mieten für angemessen, oder für relativ günstig?"



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre
Quelle: Allensbacher Archiv, IfD-Umfrage 11002

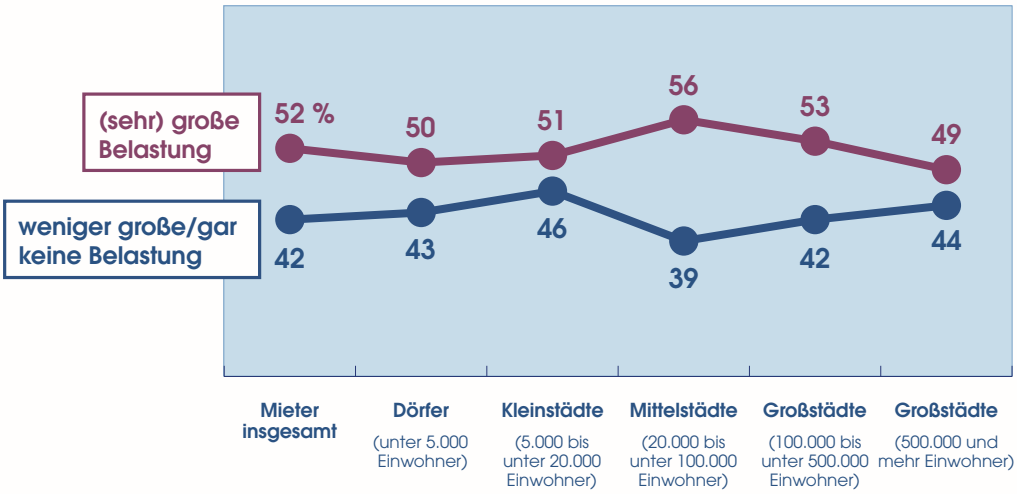
© IfD-Allensbach

Auch wenn die Mieten also insgesamt keineswegs als zu hoch betrachtet werden, empfindet die Mehrheit der Mieter (52 Prozent) die eigenen Mietkosten als (sehr) große Belastung. 42 Prozent sehen darin eine weniger große oder gar keine Belastung. Dabei gibt es bemerkenswerterweise nur eingeschränkte Unterschiede im subjektiven Belastungsgefühl der Mieter in Abhängigkeit von der Wohnortgröße. Dabei ist auffallend, dass nicht die Mieter in Großstädten mit 500.000 und mehr Einwohnern die eigene Kaltmiete als besonders belastend empfinden, sondern dass dies eher in Mittelstädten der Fall ist (Schaubild 3). Dies lässt sich teilweise auf eine unterschiedliche Einkommenssituation, teilweise aber auch auf ein differenziertes Wohnungsangebot in den größeren Städten zurückführen.

Schaubild 3

Nur eingeschränkte Unterschiede bei dem subjektiven Belastungsgefühl der Mieter

Frage an Personen, die zur Miete wohnen:
"Wie sehr belasten die Mietkosten, ich meine die Kaltmiete ohne Nebenkosten, Ihren Haushalt finanziell? Sind die Mietkosten für Sie eine ..."



Basis: Bundesrepublik Deutschland; Personen, die zur Miete wohnen
Quelle: Allensbacher Archiv, IfD-Umfrage 11002

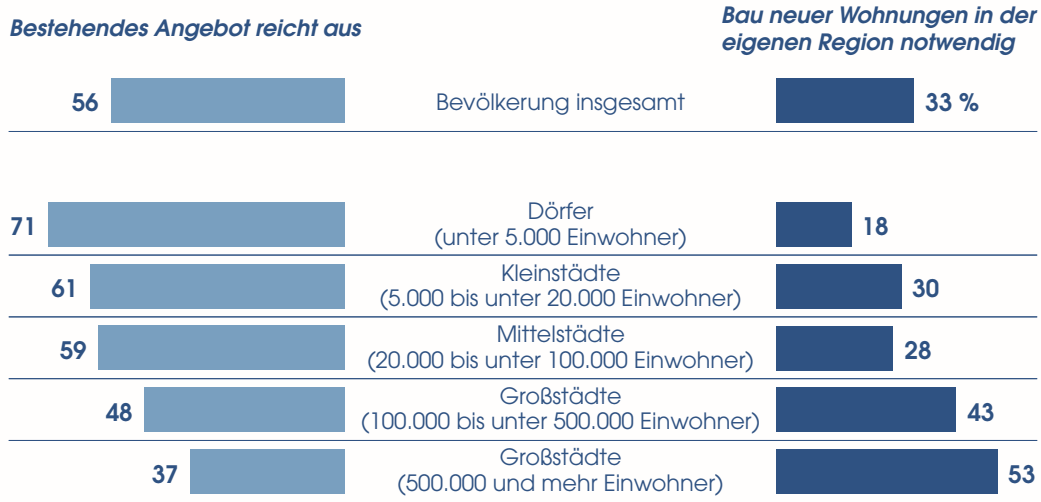
© IfD-Allensbach

Zur Entlastung des Wohnungsmarktes und damit einer Entspannung bei der Mietpreisentwicklung wird teilweise auch gefordert, den Bau neuer Wohnungen verstärkt voranzutreiben. Einen Bedarf an neuen Wohnungen in der eigenen Region sieht allerdings nur ein Drittel der Bevölkerung. Für die Mehrheit (56 Prozent) reicht das bestehende Wohnungsangebot aus. Dabei gibt es erneut große Unterschiede zwischen Stadt und Land. Während in Städten mit weniger als 100.000 Einwohnern nur eine Minderheit Bedarf an neuen Wohnungen artikuliert, sind es in Großstädten bis 500.000 Einwohnern 43 Prozent, in Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern sogar 53 Prozent, die den Bau neuer Wohnungen in der eigenen Region für notwendig halten (Schaubild 4).

Schaubild 4

Bedarf an neuen Wohnungen wird vor allem in den größeren Städten gesehen

Frage: "Wenn Sie einmal an das Wohnungsangebot in der Gegend, der Region denken, in der Sie wohnen: Müssen da in den nächsten Jahren in größerem Umfang neue Wohnungen gebaut werden, oder reicht das bestehende Wohnungsangebot aus?"

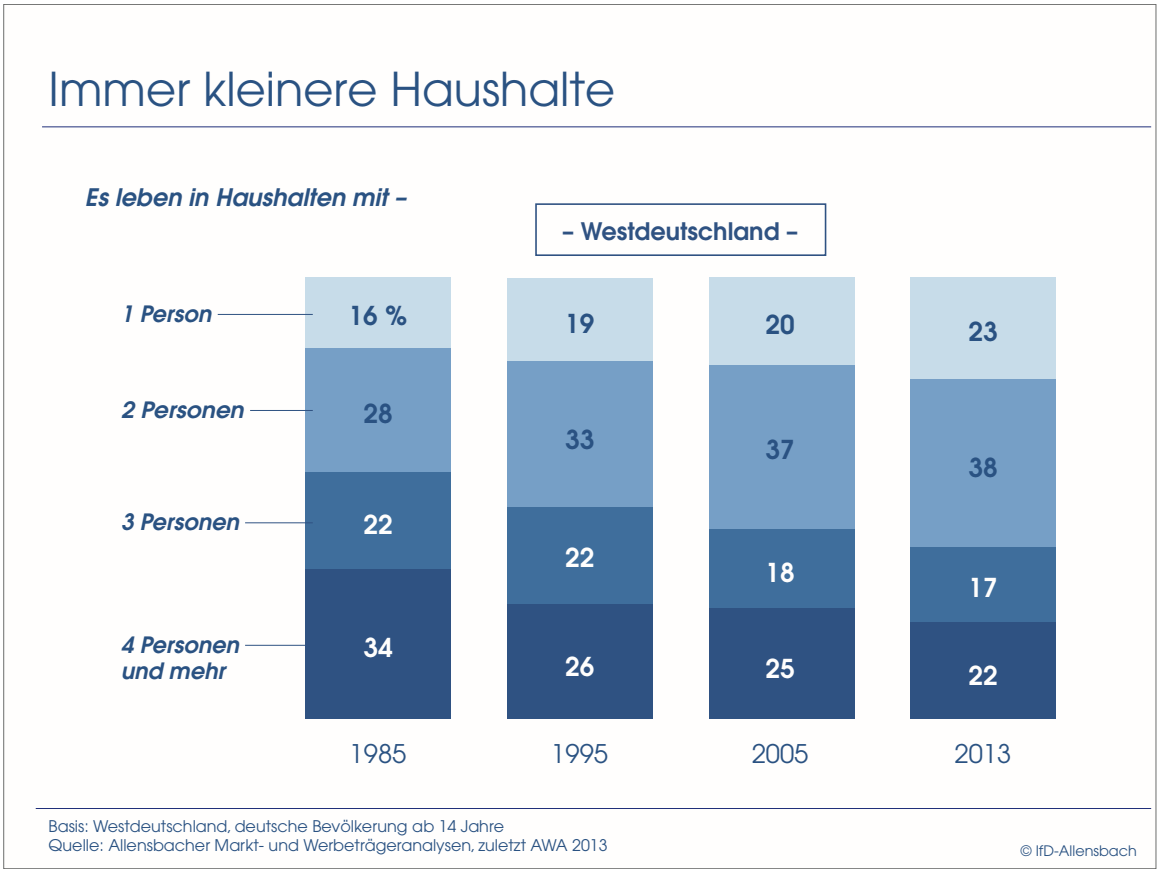


Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre
Quelle: Allensbacher Archiv, IfD-Umfrage 11007

© IfD-Allensbach

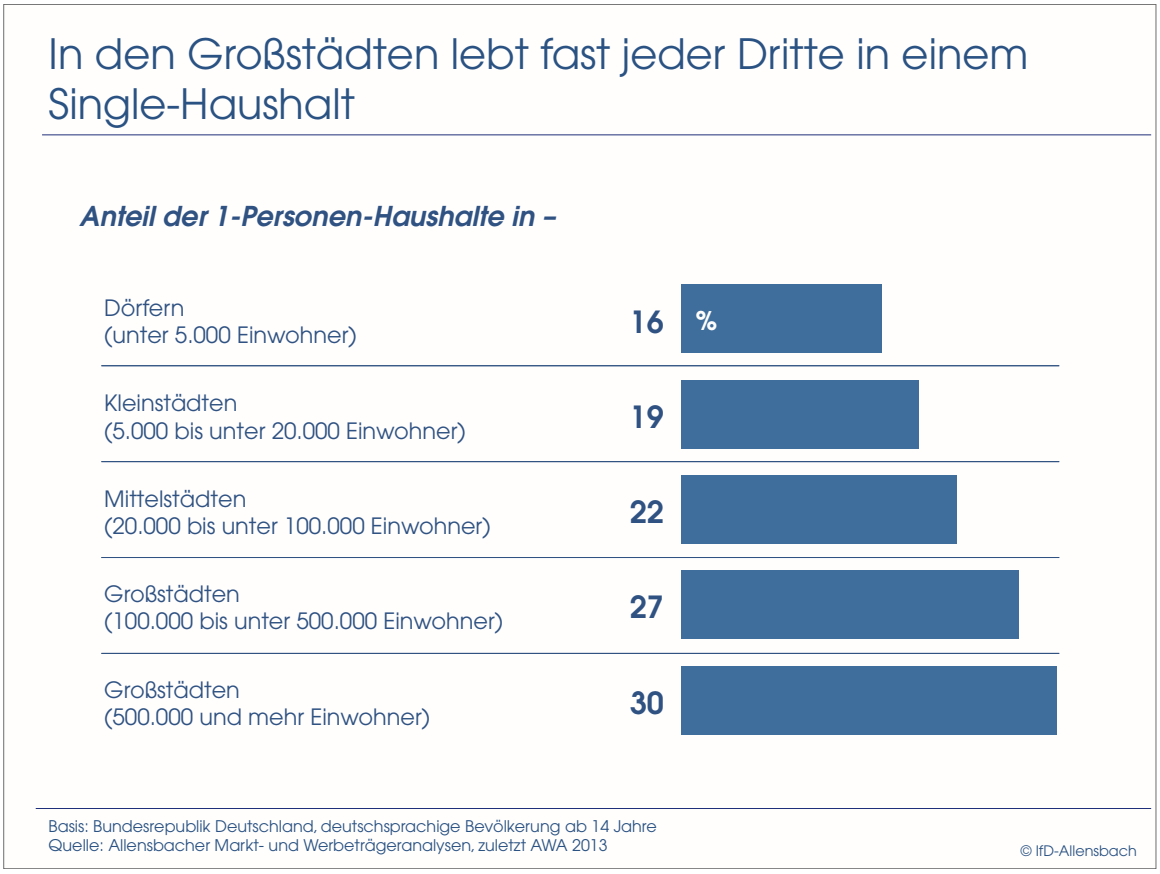
Die Nachfrage nach Wohnraum wird nicht zuletzt durch den seit Jahren steigenden Anteil an 1- und 2-Personen-Haushalten getrieben. Lebten 1985 erst 44 Prozent der westdeutschen Bevölkerung in 1- und 2-Personenhaushalten, sind es aktuell 61 Prozent. Die Zahl von 3- und Mehr-Personen-Haushalten ist im selben Zeitraum von 56 Prozent auf 39 Prozent zurückgegangen (Schaubild 5).

Schaubild 5



Die großen Städte sind dabei Vorreiter dieser Entwicklung. In Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern lebt heute fast jeder Dritte in einem Single-Haushalt, in Großstädten mit 100.000 bis 500.000 Einwohnern sind es immerhin 27 Prozent der Einwohner, die in einem 1-Personen-Haushalt leben. Auf dem Land und in Klein- und Mittelstädten sind es dagegen nur zwischen 16 und 22 Prozent der dortigen Bevölkerung, die alleine in ihrer Wohnung leben (Schaubild 6).

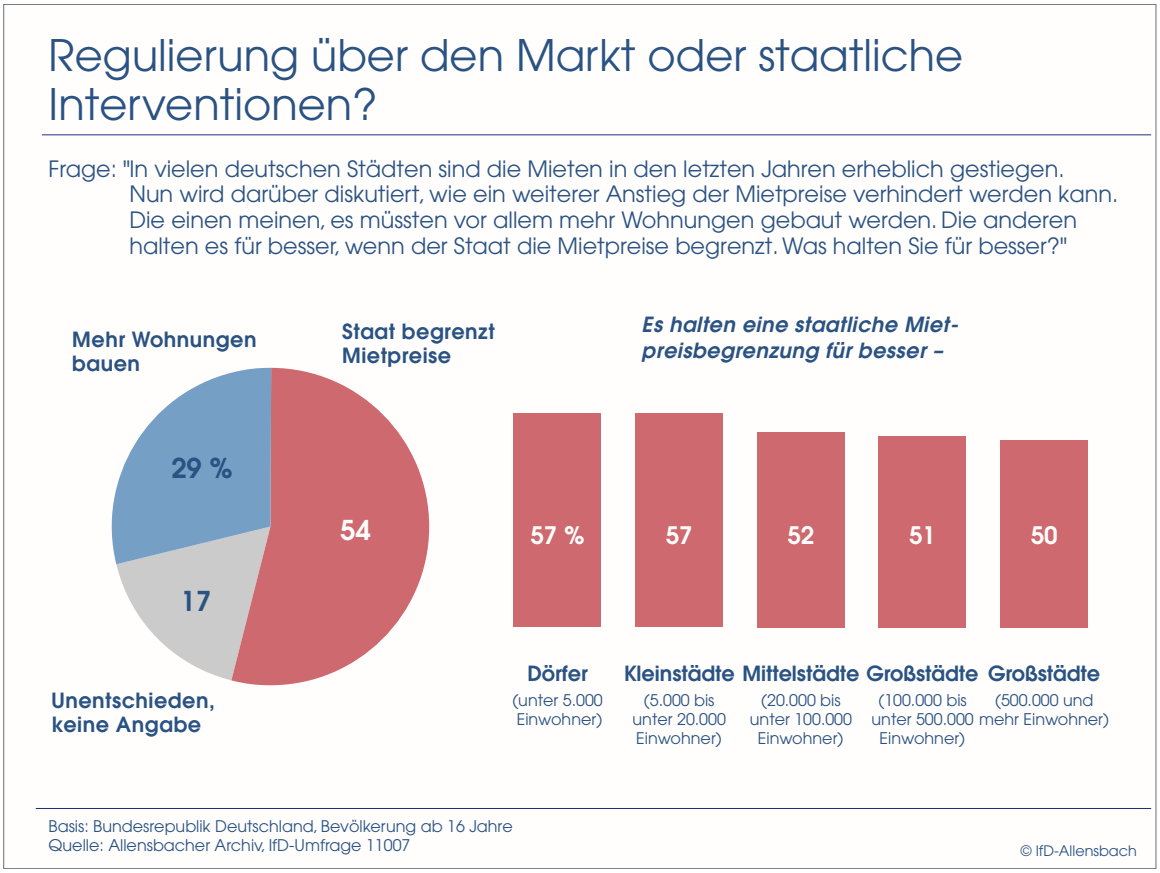
Schaubild 6



Um einen weiteren Anstieg der Mietpreise zu verhindern oder zumindest zu dämpfen, werden insbesondere zwei Optionen diskutiert - zum einen der verstärkte Bau neuer Wohnungen, zum anderen eine staatliche Begrenzung der Mietpreise über eine sogenannte "Mietpreisbremse". Vor die Wahl gestellt, welche der beiden Maßnahmen man für besser hält, spricht sich die Mehrheit der Bevölkerung für eine staatliche Begrenzung der Mietpreise aus. 54 Prozent der Bevölkerung halten diese Maßnahme für besser, 29 Prozent sprechen sich für den verstärkten Bau neuer Wohnungen aus. Dabei gibt es kaum Unterschiede zwischen ländlichen und (groß-)städtischen Regionen. Von Personen, die in Orten mit weniger als 5.000 Einwohnern leben, sprechen sich 57 Prozent für eine Mietpreisbremse aus; in Großstädten sind es 50 Prozent (Schaubild 7). Wer allerdings in seiner unmittelbaren Umgebung eine Knappheit des Wohnungsangebots wahrnimmt, verspricht

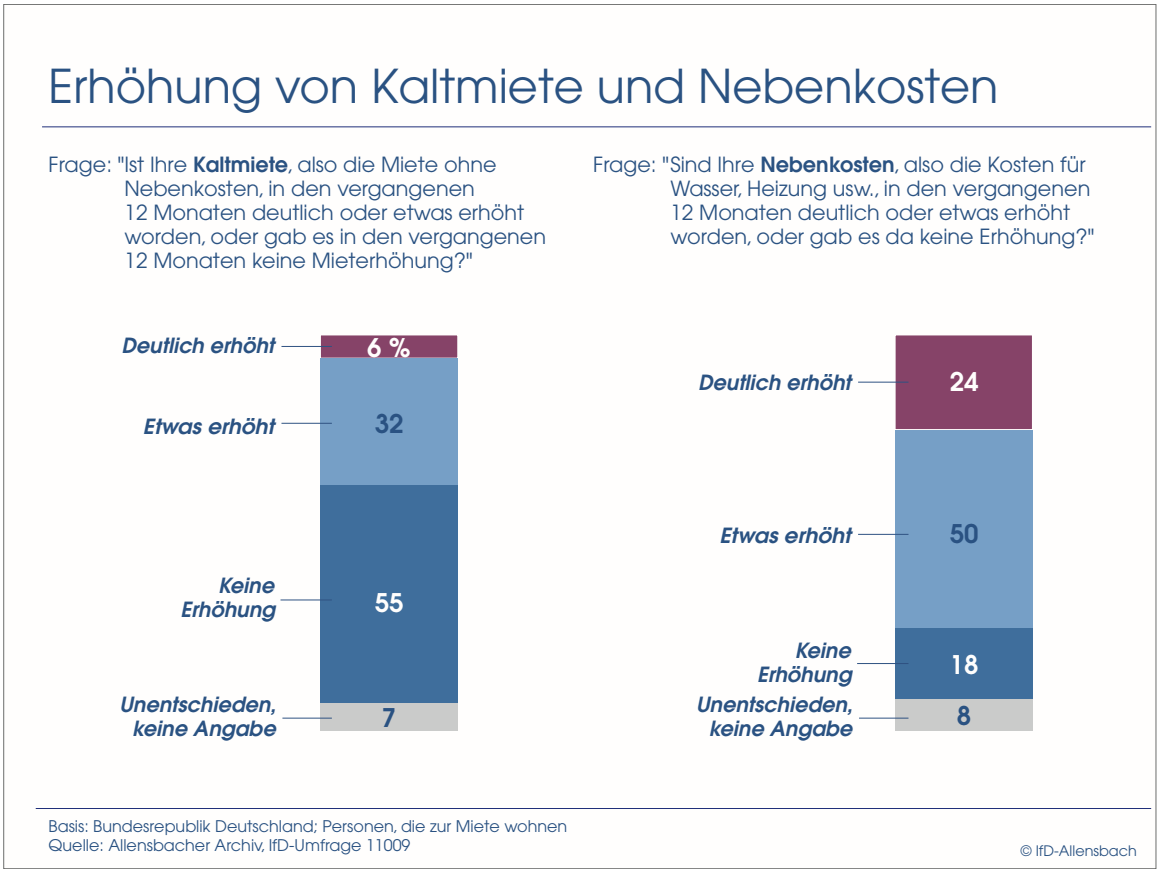
sich mehrheitlich nichts von einer Mietpreisbremse, sondern hält es für wesentlich aussichtsreicher, auf attraktive Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu setzen.

Schaubild 7



Drastische Mieterhöhungen sind bei (Bestands-)Mieten allerdings eher selten, was die Effektivität einer Mietpreisbremse in diesem Bereich relativieren würde. Nur eine kleine Minderheit von 6 Prozent der Mieter hat in den vergangenen zwölf Monaten deutliche Steigerungen bei der Kaltmiete erlebt, 32 Prozent berichten von moderaten Erhöhungen. Bei 55 Prozent der Mieter gab es dagegen keine Mietpreiserhöhung. Stärker als die Erhöhung der Kaltmieten spüren die Mieter derzeit einen teilweise starken Anstieg der Nebenkosten. In den letzten zwölf Monaten verzeichneten 24 Prozent der Mieter hier kräftige Sprünge, 50 Prozent hatten zumindest begrenzte Erhöhungen bei den Mietnebenkosten. Nur 18 Prozent berichten über stabile Nebenkosten (Schaubild 8).

Schaubild 8



TECHNISCHE DATEN FÜR DIE REDAKTION

Anzahl der Befragten:	Jeweils rund 1.500 Personen ab 16 Jahre
Repräsentanz:	Gesamtdeutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre
Zeitraum der Befragung:	Frühjahr/Sommer 2013
Archiv-Nummer der Umfrage:	11002, 11007 und 11009