

Autoren:
BFW-Pressesprecherin
Marion Hoppen und



**Andreas Beulich, BFW-Referent
für Europapolitik, Markt und
Digitalisierung, Berlin**

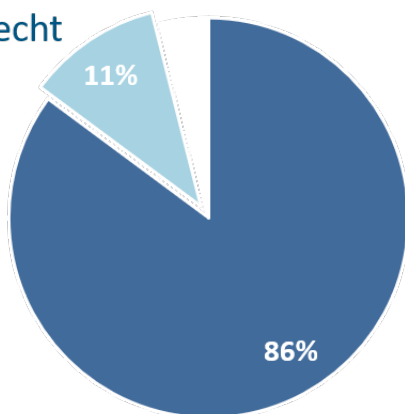
Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen präsentiert FORSA-Umfrage

Wie wohnt Deutschland? Anders als gedacht!

Selten wurde so viel über den Wohnungsmarkt in Deutschland geschrieben und diskutiert wie derzeit. Und selten war die Diskussion so aufgeheizt – vor allem in Berlin! Dabei muss klar sein: Ideologie darf keine Fakten ersetzen. Um eine solide Grundlage für die politische und öffentliche Diskussion zu schaffen, hat der BFW Bundesverband das unabhängige Meinungsforschungsinstitut FORSA beauftragt, zu analysieren: Wie sieht die konkrete Wohn- und Einkommenssituation der Menschen in Deutschland aus? Ist die Miethöhe wirklich ihr drängendstes Problem? Wie nehmen die Menschen die öffentliche und politische Diskussion über Mieten und den Wohnungsmarkt wahr, und zu guter Letzt: Was wissen sie über den Wohnungsmarkt und seine Akteure?

86 % der Mieter haben ein gutes Verhältnis zu ihrem Vermieter

schlecht



gut

Das Ergebnis zeigt: Das Bild, das Politik und Öffentlichkeit vom Wohnungsmarkt malen, hat mit der Realität nicht viel gemein. So zeigt die Umfrage: 86 % der Mieter haben ein gutes Verhältnis zu ihrem Vermieter; lediglich 9 % mussten sich in der Vergangenheit rechtlich beraten lassen. Mit ihrer Miethöhe

Ein riesiger Widerspruch zwischen Theorie und Praxis, der zeigt: Die tatsächliche Relevanz der Mietpreisbremse und vor allem ihr Beitrag zur Lösung der wohnungspolitischen Probleme ist offenbar verschwindend gering. Daran wird auch die Verlängerung und Verschärfung der Mietpreisbremse nichts

Das Bild, das Politik und Öffentlichkeit vom Wohnungsmarkt malen, hat mit der Realität nicht viel gemein.

sind 76 % der Mieter in Deutschland zufrieden, 18 % halten ihre Miete für zu hoch und 5% sogar für zu niedrig. Hier sieht die Realität offenbar weitaus besser aus als die öffentliche und politische Darstellung. Und angesichts von mehrfachen Mietrechtsänderungen in den vergangenen Jahren – überwiegend zu Lasten der Vermieter – stellt sich die Frage: Ist das Mietrecht als politischer Schwerpunkt der Bundesregierung wirklich richtig, wichtig und zielgenau?

Mietpreisbremse: Theorie und Praxis

Dass die Mietpreisbremse ein falscher Schwerpunkt ist, legen die Umfrageergebnisse nahe: So glauben 66 %, die Bremse sei ein wirkungsvolles Instrument zur Dämpfung der Mieten. Aber selbst in Gebieten mit Mietpreisbremse geben nur 16 % der Mieter an, konkrete Vorteile dadurch zu haben. Auf alle Mieter umgerechnet bedeutet das: Nur 1,3 % der Mieter in Deutschland haben konkrete Vorteile durch die Mietpreisbremse.

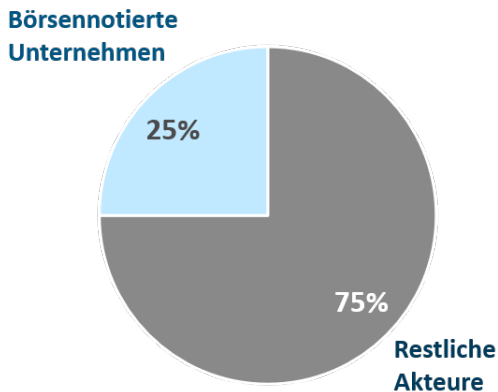
ändern, da verstärkte Anstrengung für mehr Neubau laut BFW-Umfrage nicht ersichtlich sind. So sind die Baugenehmigungszahlen fast überall rückläufig – obwohl laut Umfrage die überwiegende Mehrheit der Bundesbürger (83 %) Neubau für die wirksamste Lösung der wohnungspolitischen Probleme halten.

Unkenntnis über den Wohnungsmarkt

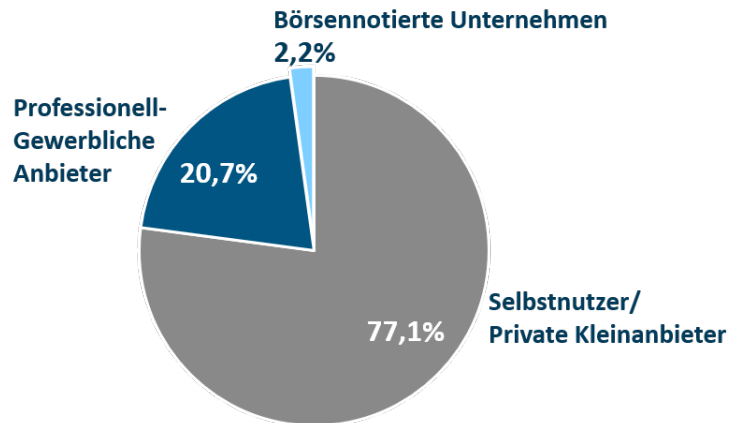
Die FORSA-Umfrage offenbart zudem geringe Kenntnisse der Bundesbürger über den Immobilienmarkt und seine Akteure. So gehen 46 % davon aus, dass börsennotierte Wohnungsunternehmen mehr als ein Viertel des Wohnungsbestandes halten. 11 % glauben sogar, es sei mehr als die Hälfte. Tatsächlich sind es jedoch nur 2,2 %.

Die Bedeutung von Aktienunternehmen wird also um das Zehnfache überschätzt! Dabei mietet Deutschland vom Nachbarn: So werden 77 % des Wohnungsbestandes von Selbstnutzern oder privaten Kleinvermietern und 21 % von gewerblichen Anbietern gehalten.

Forsa-Umfrage:



Fakten-Check:



46 % der Bundesbürger gehen davon aus, dass börsennotierte Wohnungsunternehmen mehr als ein Viertel des Bestands halten. Tatsächlich sind es jedoch nur 2,2 %

Fotos/Grafiken: BFW

Darüber hinaus glauben 40 % der Bundesbürger, dass Genossenschaften die meisten Mietwohnungen bauen. Diese stemmen jedoch lediglich 9 %, während 91 % des Neubaus durch private Nutzer oder gewerbliche Unternehmen erfolgt. Allein die mittelständischen Immobilienunternehmen des BFW bauen in den sieben größten deutschen Städten 50 % des Wohnungsneubaus.

Auch beim Sozialen Wohnungsbau sind die privaten Investoren in vielen Bundesländern die Hauptakteure: So stemmen etwa in Nordrhein-Westfalen die privaten Wohnungsinvestoren mit 55 % den Hauptanteil. Auch hier zeigt sich aber ein verzerrtes Bild in der Öffentlichkeit: So gehen 78 % der Menschen davon aus, dass die meisten Sozialwohnungen durch kommunale Wohnungsgesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften errichtet werden.

Zukunftsangst bei Einkommensentwicklung

Während sich die große Mehrheit der Bundesbürger nicht darum sorgt, ihre derzeitige Miete nicht mehr zahlen zu können, sieht dies bei der Entwicklung des Einkommens – insbesondere im Alter – jedoch anders aus. Hier wird der eklatante Unterschied zwischen Mietern und Eigentümern deutlich: Während Selbstnutzer in jüngeren Jahren wesentlich höhere monatliche Wohnkosten – meist durch Abzahlung der Kredite - zu stemmen haben, reduzieren sich diese im Rentenalter statistisch auf die Hälfte. Bei Mietern hingegen steigen Wohnkosten im Alter weiter an,

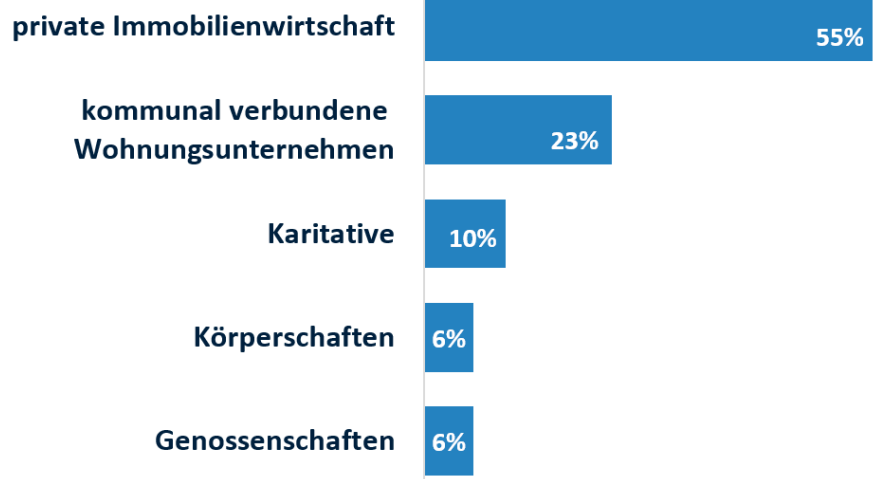
während das Einkommen bedingt durch eine immer kleinere Rente sinkt. Klar ist: Den Effekt des sinkenden Einkommens kann kein Mietendeckel und keine Mietpreibremse aufhalten. Diese Zukunftsangst wird nicht durch Herumdoktern am Mietrecht gelöst. Hier hilft es nur, mehr Menschen den Weg ins Eigentum zu ermöglichen.

Ideologie darf keine Fakten ersetzen

Die Bestandsaufnahme des Wohnungsmarktes in Deutschland zeigt: Der Anteil überforderter Mieter ist zu hoch. Ein Anteil

von 18% rechtfertigt aber nicht, den gesamten Wohnungsmarkt mit radikalen Maßnahmen zu revolutionieren und zu deckeln – mit unbeherrschbaren Folgen. Statt mit unverantwortlichen Brachialmethoden vorzugehen, muss die Politik mit zielgenauen Instrumenten den betroffenen Menschen helfen, deren Miete zu hoch ist. Dies gilt umso mehr, da die überwiegende Mehrheit mit ihrer Wohnsituation und Miethöhe überaus zufrieden ist. Deshalb ist es höchste Zeit für eine Rückkehr zu Sachlichkeit und zielgenauen wohnungspolitischen Instrumenten.

Fakten-Check: Neubau Sozialwohnungen in NRW 2017



Beim sozialen Wohnungsbau sind die privaten Investoren in vielen Bundesländern die Hauptakteure