

Wer empfindet die Miete als angemessen?

Dr. Till Heinsohn

Die repräsentative Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung aus dem Frühjahr 2022 erlaubt Antworten auf die Frage, wie angemessen die Mieterinnen und Mieter in Stuttgart die Höhe der von ihnen gezahlten Miete wahrnehmen. Von den 5385 Auskunft gebenden Mieterinnen und Mietern empfinden 3,4 Prozent ihre Miete als sehr niedrig, 10,3 Prozent als niedrig und 51,7 Prozent als angemessen. Dem gegenüber stehen 27,6 Prozent, die ihre Miete als hoch, und 7 Prozent, die ihre Miete als sehr hoch bezeichnen. In der Summe werden damit fast zwei Drittel der Mietverhältnisse in Stuttgart als angemessen oder sogar niedrig wahrgenommen; ein Drittel als unangemessen hoch.

Eine separate Betrachtung der Einschätzungen nach Vermietendentyp (in Farbe) offenbart im Vergleich mit der Gesamtheit aller Antwortenden (in transparent hinterlegt) teilweise signifikante Abweichungen. Dies gilt insbesondere für die Mietenden von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen. Sie empfinden ihre Mieten als vergleichsweise hoch. Die Mieterinnen und Mieter der Wohnbaugenossenschaften geben hingegen überproportional häufig an, dass sie ihre Miete als angemessen empfinden. In etwas abgeschwächter Form gilt dies auch für die Mieterinnen und Mieter des kommunalen Wohnungsunternehmens SWSG. Personen, die ihre Wohnung von Privatpersonen oder Eigentümergemeinschaften mieten, unterscheiden sich dagegen kaum von der Gesamtheit aller auskunftgebenden Personen. Dies gilt auch für die Mietenden von sonstigen Eigentümerinnen und Eigentümern.

Die hier gewonnenen Einblicke basieren auf den erfragten Wahrnehmungen der Mieterinnen und Mieter in Stuttgart. Dass dabei zwei von drei Mieten als fair angesehen werden, mag in Anbetracht der öffentlichen Mietendebatte überraschen. Auszuschließen ist dabei gleichwohl nicht,

dass auch die anhaltende Debatte über teure Mieten selbst die Wahrnehmung der Mieterinnen und Mieter in Bezug auf die Höhe ihrer Miete beeinflusst. So könnte die Debatte über hohe Mieten dazu führen, dass unter den Mietenden nach und nach das Gefühl entsteht, es angesichts der angespannten Lage selbst gar nicht

so schlecht getroffen zu haben. Wie es dabei um die tatsächliche Fairness der Miethöhe in Stuttgart bestellt ist, kann aber nur der individuelle Abgleich mit dem qualifizierten Mietspiegel zeigen. Dieser wurde an die Marktentwicklung in den vergangenen beiden Jahren angepasst und ist ab Januar 2023 gültig.

Abbildung: Wie beurteilen Sie die Höhe Ihrer Miete?

