



Seit 1879 die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

HAUS+GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e. V.

Sonnenstraße 13 III
80331 München

Telefon 089/55141 - 0
Telefax 089/55141 - 366

Presseinformation:

München, 08.05.2017

Neuer Städtischer Wohnungsmarktbericht - Warum verschweigt er die wichtigsten Daten?

Wer die regelmäßigen Berichte in den Medien über „Horrormietten“ und „Mietenwahnsinn“ verfolgt, bekommt tatsächlich den Eindruck, München wäre nur noch für Wohlhabende und Bestverdiener bezahlbar. Dabei gibt es zur Frage der Bezahlbarkeit der Münchner Mieten zahlreiche Statistiken; allerdings keine einzige, die diesen Eindruck bestätigen könnte. Im Gegenteil: Der letzte Städtische Wohnungsmarktbericht (Ausgabe Dez.2012), in dem die Mietbelastung der Mieter(innen) in bundesdeutschen Großstädten verglichen wurden, schließt mit der Feststellung (wörtliches Zitat): „So hat München trotz des Spitzenmietniveaus aufgrund der hohen Kaufkraft eher eine mittlere Mietbelastung im nationalen Vergleich“.

Neuer Städtischer Wohnungsmarktbericht

Der aufmerksame Leser wird sich jetzt fragen: Warum wird hier aus einem 4 Jahre alten Wohnungsmarktbericht zitiert? Gibt es zur Mietbelastung keine **neueren** Zahlen?

Diese Zahlen gibt es! Sie werden von der Stadt nur nicht mehr veröffentlicht.

Der Hintergrund: Seit 1994 erscheint im Turnus von 2 Jahren der Städtische Bericht zur Wohnungssituation in München. Diese Berichte enthalten regelmäßig interessante Zahlen über den Münchner Wohnungsmarkt so z.B. über die Entwicklung des Wohnungsbestandes, der Wohnungsnachfrage, der Immobilienpreise und der Mieten und jedenfalls bis zur Ausgabe 2012 – auch Zahlen über die **Mietbelastung** von Münchens Mieter(innen) d.h. zur Frage, wie viel Prozent ihres verfügbaren Einkommens die jeweiligen Einkommensgruppen für die Miete aufwenden müssen – letztlich also Zahlen über die viel diskutierte „Bezahlbarkeit“ der Mieten.

Auf diese Zahlen wurde bereits in der letzten, Ende 2014 veröffentlichten Ausgabe – erstmals seit 20 Jahren – „verzichtet“. Auch die neueste Ausgabe, die das Sozialreferat vor kurzem dem Stadtrat präsentiert hat und in den nächsten Wochen veröffentlicht wird, enthält keine Angaben mehr zur Mietbelastung in München.

1994 – 2011: Sinkende Mietbelastung

Nach den früheren Städtischen Berichten zur Wohnungssituation in München lag die Mietbelastung im Jahr 1994 noch bei **30%**; 2007 betrug sie nur noch 25% und ist im Jahre 2011 auf **23%** gesunken. **Der Grund:** Zwar sind sowohl die Bestandsmieten als auch die Neuvertragsmieten in diesem Zeitraum deutlich gestiegen; allerdings weniger stark als Löhne, Gehälter und die allgemeinen Lebenshaltungskosten.

	1994	1997	1999	2001	2003	2005	2007	2009	2011
Verfügbares Jahreseinkommen/pro Person im Bundesdurchschnitt	13.578	14.850	15.461	16.485	17.247	17.561	18.263	18.725	19.933
Verfügbares Jahreseinkommen/pro Person in München	x)	x)	x)	x)	x)	x)	23.270	26.000	27.500
Abweichung vom Bundesdurchschnitt							+27%	+39%	+38%
Mietbelastungsquote im Stadtgebiet München lt. städt.Berichten zur Wohnungssituation in München	30%	31%	31%	32%	30%	30%	25%	24%	23%

Quellen: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)
Städtische Berichte zur Wohnungssituation in München
x) Keine Angaben in den städtischen Berichten

Dazu wurde im Städtischen Bericht zur Wohnungssituation, Ausgabe 2012 ausgeführt (wörtliches Zitat: „**Gegenüber der letzten Mikrozensus- Erhebung sank erfreulicher Weise die Münchner Mietbelastungsquote. Dies gilt für nahezu alle Haushaltsgrößen, ausgenommen der der 4-Personen-Haushalte, hier erhöhte sich die Quote um ein halbes Prozent. Bei Münchner Haushalten, die keine Transferleistungen erhalten, liegt die Mietbelastung bei 20,8%.“**(Zitatende).

Damit lag die Mietbelastungsquote bei Haushalten ohne Transferleistungen (z.B. Hartz IV) sogar unter dem Bundesdurchschnitt von 22%. In einigen Großstädten wie z.B. Berlin müssen Mieter laut dem Städtevergleich des Wohnungsmarktberichtes 2012 mit 28% einen größeren Teil Ihres Einkommens für die Miete aufwenden als in München.

Amtliche Zahlen sind „politisch unkorrekt“

Diese – amtlichen – Zahlen passen nicht in das Konzept von Politikern – inzwischen aller großen Parteien – die immer gerne von der „dramatischen Mietenentwicklung“ in München sprechen, um weitere Beschränkungen der Eigentümerrechte fordern zu können, z.B. durch Streichung des 4-Jahres-Zeitraums bei der Erstellung des Mietspiegels, Reduzierung der Modernisierungumlage etc.

Mit solchen Forderungen sind die städtischen Zahlen über das laufende Sinken der Mietbelastungsquote in München nicht vereinbar. Nachdem Vertreter der Stadt bis hin zur Stadtspitze bei öffentlichen Diskussionen über Münchens hohe Mieten niemals ihre eigenen – nicht ins politische Konzept passenden – Zahlen erwähnten, hat Haus + Grund München nach Veröffentlichung des Wohnungsmarktberichtes 2012 die Frage gestellt, ob die Vertreter der Stadt ihre eigenen Publikationen nicht kennen oder nur nicht darüber reden wollen.

Die Konsequenz: Bereits im Wohnungsmarktbericht 2014 wurden zur Mietbelastung in München keine Zahlen mehr veröffentlicht. Damalige Begründung der Stadt: Man habe keine aktuellen Zahlen.

Auch die neue vor Kurzem erschiene Ausgabe – inzwischen 154 Seiten stark mit ansonsten detaillierten Ausführungen zum Wohnungsmarkt – enthält keine Angaben zur Mietbelastung in München d.h. zur „Bezahlbarkeit“ der Mieten – dem wohl bedeutsamsten Kriterium in der Wohnungspolitik. Die Begründung der Stadt für das Fehlen konkreter Zahlen wird vermutlich gleichlautend, aber ebenso unzutreffend sein. Umfangreiche und detaillierte Studien zur Mietbelastung gibt es nämlich sehr wohl.

Neue Studien zur „Bezahlbarkeit“

Aktuelle Zahlen zur Mietbelastung in bundesdeutschen Städten und Gemeinden enthalten die kürzlich veröffentlichten Studien von IMMOBILIENSCOUT24 und dem Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) in Köln, die auf den Daten u.a. des Deutschen Mieterbundes beruhen. Danach müssen Münchens Mieter(innen) durchschnittlich **27%** ihres verfügbaren Nettoeinkommens für die Miete aufwenden. Somit zwar 4% mehr als noch im Jahre 2011 und auch 3% mehr als im Bundesdurchschnitt (24%).

Wie viele Quadratmeter Wohnfläche kann sich ein durchschnittlicher Haushalt im Jahr 2016 leisten, wenn er 25 Prozent seines Nettoeinkommens für Miete ausgibt?

DIE 10 GÜNSTIGSTEN GROSSSTÄDTE		DIE 10 TEUERSTEN GROSSSTÄDTE	
Mühlheim a. d. Ruhr	98	Trier	59
Wolfsburg	98	Freiburg im Breisgau	61
Chemnitz	98	Heidelberg	62
Remscheid	96	Würzburg	64
Solingen	96	Berlin	68
Hamm	94	Hamburg	68
Hagen	93	Offenbach am Main	68
Erlangen	93	München	70
Mönchengladbach	92	Regensburg	70
Krefeld	91	Frankfurt am Main	70

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Ursprungsdaten: Deutscher Mieterbund, Forschung und Beratung für Wohnen (F+B), Gesellschaft für Konsumforschung, Statistisches Bundesamt

Münchens Mieter leisten sich große Wohnflächen

Zu berücksichtigen ist nach diesen Studien allerdings, dass Münchner Haushalte bundesweit mit 40 qm/ Person auch über die größte Wohnfläche verfügen. Diesen unterschiedlichen Flächenkonsum hat das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) in seiner neuesten Studie über die Mietbelastung in bundesdeutschen Städten und Gemeinden berücksichtigt.

Ergebnis: Haushalte, die 25% ihres verfügbaren Einkommens für die Miete aufwenden, bekommen in München 70 qm Wohnfläche; in Hamburg und Berlin nur 68 qm, in Würzburg 64 qm, in Freiburg 61 qm, in Trier nur 59 qm. Mehr Wohnfläche bei gleicher Mietbelastung gibt es z.B. in Augsburg (74 qm), Nürnberg (77 qm), Bayreuth (81 qm), Landshut (92 qm), Wolfsburg (98 qm), Mühlheim a.d. Ruhr (98 qm).

Soweit die neuesten Zahlen. Diese waren für eine Übernahme in den aktuellen Wohnungsmarktbericht wohl zu unspektakulär.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender Haus + Grund München