

IMMO-TIPP

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

Von Rudolf Stürzer

Wer die regelmäßigen Berichte in den Medien über „Horrormietten“ und „Mietenwahnsinn“ verfolgt, bekommt den Eindruck, München wäre nur noch für Wohlhabende bezahlbar. Aber ist es wirklich so schlimm, wie es Medien und die Mehrheit der Politiker den Bürgern glaubhaft machen wollen?

Die Süddeutsche Zeitung (SZ) hat aus einer groß angelegten Lesenumfrage zur Mietbelastung in München 12.000 Rückmeldungen erhalten. Das Ergebnis, veröffentlicht in der SZ vom 16.07.2018: „Im bundesweiten Mittel geben die Teilnehmer der Umfrage 26 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens für die Miete aus, in München sind es 28 Prozent.“ Die Abwei-

chung vom Bundesdurchschnitt beträgt somit nur zwei Prozent. Auch anderen Statistiken ermitteln ähnliche Zahlen, zum Beispiel das Institut der Deutschen Wirtschaft in Köln (IW), das regelmäßig Umfragen zur Mietbelastung macht. In der aktuellen Studie kommt das IW für München zu einer Mietbelastung von 27 Prozent.

Hinzu kommt: Nach statistischen Erfahrungen beteiligen sich an solchen freiwilligen Umfragen überproportional viele Personen mit unterdurchschnittlichem Einkommen, die mit ihren Wohn- und Lebensverhältnissen eher unzufrieden sind und sich diesbezüglich mehr öffentlichen Aufmerksamkeit wünschen. Dementsprechend würde die ermittelte Mietbelastungsquote bei Zugrundelegung repräsentativer Einkommensverhältnisse noch niedriger ausfallen.

Auch die Stadt München hat früher Umfrageergebnisse zur Mietbelastung veröffentlicht. Im letzten Dezember 2012), nennt die Stadt München der Zahlen zur Mietbelastung enthält (Ausgabe Dezember 2012), nennt die Stadt eine durchschnittliche Mietbelastung von 23 Prozent und führt dazu aus: „So hat München trotz des Spitzenmietniveaus aufgrund der hohen Kaufkraft eher eine mittlere Mietbelastung im nationalen Vergleich.“

Seit HAUS + GRUND MÜNCHEN diese unauffällige Mietbelastung thematisiert hat, veröffentlicht

UMFRAGEN UND STATISTIKEN ZU MÜNCHENS MIETEN

MIETBELASTUNG IN MÜNCHEN IM BUNDESDURCHSCHNITT

die Stadt in ihren neuen Berichten zur Wohnungssituation keine Zahlen zur Mietbelastung mehr. Trotz hoher Mieten beanspruchen Münchner mit 40 Quadratmeter pro Person bundesweit die höchste Wohnfläche pro Einwohner - Tendenz weiter steigend. Auch dies bestätigt die Umfrage der SZ: „Wer in München umziehen will, hat häufig ein klares Ziel vor Augen: Er will mehr Platz. Das geben 49 Prozent der Befragten als Grund für einen Wohnungswechsel an“, heißt es in der SZ. Eigentlich logisch: Wer mehr Wohnfläche beansprucht, muss

dafür auch mehr von seinem Einkommen aufwenden. Deshalb hat das IW in seiner neuesten Studie über die Mietbelastung in bundesdeutschen Städten und Gemeinden auch den unterschiedlichen Flächenkonsum berücksichtigt. Ergebnis: Haushalte, die 25 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für die Miete aufwenden, bekommen in München 70 Quadratmeter Wohnfläche; in Hamburg und Berlin nur 68, in Freiburg 71, in Trier nur 59 Quadratmeter. Anders ausgedrückt: Bei gleicher Wohnfläche ist die Mietbelastung in München

gar geringer als in vielen anderen Städten. Und zudem auch geringer als in früheren Zeiten: 1972 beanspruchte der Münchner Bürger mit zirka 23 Quadratmeter nur gut die Hälfte der heutigen bereits 25 Prozent seines Nettoeinkommens aufwenden. Diese Mietbelastung stieg im Jahr 1994 auf 30 Prozent. Jetzt beträgt sie noch 28 Prozent - bei deutlich mehr Wohnfläche und höherem Einkommen. Wo ist da der spezielle „Münchner Mieterwahnsinn“?

Eine hohe Mietbelastung von mehr als 30 Prozent haben auch heute noch Haushalte mit niedrigem Einkommen, wie Sozialhilfeempfänger, aber auch Alleinerziehende, die nach dem Ergebnis der SZ-Umfrage 38 Prozent ihres Einkommens für die Miete aufwenden müssen. Fazit der Umfrage: „Je geringer das Einkommen, desto höher die Mietbelastung“. Auch insofern unterscheidet sich München nicht von anderen Großstädten. Die hohe Mietbelastung von bestimmten Personengruppen wird geme herangezogen, um den Mythos von der Unbezahlbarkeit der Münchner Mieten aufrechtzuerhalten und weitere Einschränkungen von Vermieterrechten fordern zu können. Politische Unterstützung durch fast alle Parteien finden solche Forderungen

erfahrungsgemäß immer. Dadurch verursachte Kollateralschäden, wie weiter zurückgehendes Interesse am Mietwohnungsbau, treten erst mittel- und langfristig, das heißt nach Ablauf der nächsten Wahlperiode ein und können daher zunächst außer Betracht bleiben. Zu solchen Kollateralschäden können auch Demonstrationen gegen den angeblichen „Mieterwahnsinn“ führen, wie sie am 15. September von den Mitgliedern des sogenannten Münchner Mieterstammesches veranstaltet worden ist. Dadurch werden zu Unrecht auch alle anständigen und fairen Vermieter in Misskredit gebracht. Denn in der öffentlichen Wahrnehmung sind es „die“ Vermieter, die Schuld sind an unbezahlbaren Mieten - selbst wenn Statistiken und Umfragen regelmäßig das Gegenteil belegen.



HAUS+GRUND MÜNCHEN

Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

- über 32.000 Mitglieder mit mehr als 420.000 Wohnungen und Geschäftsräumen in München und Umgebung
- kostenfreie Rechts- und Steuerberatung rund um die Immobilie durch 22 spezialisierte Anwälte und Steuerberater
- Bau-, Modernisierungs- und Energieberatung, Wohnungsabnahmen durch erfahrene Architekten und Energieberater
- telefonische Beratungshotline
- Bewertung von Immobilien nach der Erbschaftsteuerreform
- Mietverträge für Wohnungen, Geschäftsräume und Garagen, Musterbriefe für Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen, Kündigungen, Mieter-Selbstauskunft, Modernisierungsankündigungen etc.

Alle Mietverträge und Musterbriefe online im Internet

- online am PC ausfüllen, herunterladen und ausdrucken – mit Erläuterungen – immer auf dem neuesten Stand von Gesetzgebung und Rechtsprechung – kostenloser Test und weitere Infos unter www.hug-m.de

Neuer Mitgliederservice:

- Mieter-Bonitätsprüfung online am PC mit der Datenbank der Bürgel-Gruppe (ca. 39 Mio. Daten)
- Ergebnis in wenigen Minuten – auch für private Vermieter
- 10,- € pro Abfrage
- Mitgliederbeitrag ab € 60,- jährlich, einschließlich monatlich erscheinender Fachzeitschrift

Wir senden Ihnen gerne unsere umfangreiche Informationsbroschüre zu.



v.l.: Dr. Ulrike Kirochhoff, Vorsitzende Haus + Grund Bayern
 RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München
 Dr. Kai Warmacka, Präsident von Haus + Grund Deutschland

Auszeichnung für HAUS + GRUND MÜNCHEN

Haus & Grund-Verein	Zuwachs	Mitglieder per 01.01.2018
1 München (Bayern)	1.102	32.362
2 Stuttgart (Württemberg)	279	20.728
3 Heilbronn (Württemberg)	275	5.702
4 Frankfurt am Main (Hessen)	270	9.838
5 Düsseldorf (Rheinland)	256	16.547
6 Flensburg (Schleswig-Holstein)	223	2.356
7 Niederrhein (Rheinland)	194	1.552
8 Heidelberg (Baden)	185	5.206
9 Augsburg (Bayern)	169	6.343
10 Koblenz (Rheinland-Pfalz)	146	4.200

Zum 11. Mal in Folge wurde der Haus- und Grundbesitzerverein München als erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundigentümer ausgezeichnet. Im Geschäftsjahr 2017 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.102 auf insgesamt 32.362 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit fast viermal so viele Neumitglieder gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus + Grund Stuttgart) und dadurch seine Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut. Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde der Verein am 04. Mai 2018 vom Zentralverband Haus + Grund Deutschland als Verein des Jahres ausgezeichnet. Dr. Kai Warmacka, Präsident von Haus + Grund Deutschland überreichte die Auszeichnung auf dem Bundeskongress des Zentralverbandes in Hannover an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.