



vom 17.10.2018

ANZEIGE

# Mietbelastung – München liegt im Bundesdurchschnitt

Große Leserumfrage der Süddeutschen Zeitung bestätigt bisherige Studien

Am 15. September haben Mitglieder des sog. Münchner Mieterstammisches einen großen Protestmarsch gegen „Mietwucher und Mietswahn“ veranstaltet. Vorbild der Demonstration unter dem Motto „Ausgepelet“ war die Demo „Ausgehetzt“ gegen Ministerpräsident Söder und die Bayerische Staatsregierung, die am 22. Juni in München stattgefunden hat. Wer die regelmäßigen Berichte in den Medien über „Horrormietten“ und „Mietswahn“ verfolgt, bekommt auch tatsächlich den Eindruck, München wäre nur noch für Wohlhabende und Bestverdiener bezahlbar. „Weil die Mieten einfach Irrsinn sind“ titelte z. B. erst kürzlich die Münchner Abendzeitung. Aber ist es wirklich so schlimm, wie es Medien und die Mehrheit der Politiker den Bürgern glaubhaft machen wollen?

## Große SZ-Leser Umfrage

Die Süddeutsche Zeitung hat aus einer groß angelegten Leserumfrage 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% des Haushaltsnettoeinkommens für die Miete aus, in München sind es 28%.“ Abweichung vom Bundesdurchschnitt somit gerade mal 2%.

Wer bisher immer nur die Berichte über „Mietswahn“ u. ä. gelesen, gehört oder im Fernsehen gesehen hat, wird von diesem geringen Unterschied zum Bundesdurchschnitt überrascht sein. Wer dagegen die einschlägigen Statistiken zu diesem Thema kennt, über die allerdings nur ungern berichtet wird, für den ist das Ergebnis nichts Neues. So macht z. B. das Institut der Deutschen Wirtschaft in Köln (IW) regelmäßig Umfragen zur Mietbelastung. In der aktuellen Studie kommt das IW für München zu einer Mietbelastung von 27%.

Hinzu kommt: Nach statistischen Erfahrungen beteiligen sich an solchen freiwilligen Umfragen überproportional viele Personen und Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen, die mit ihren Wohn- und Lebensverhältnissen eher unzufrieden sind und mit der Beteiligung an der Umfrage zur öffentlichen Aufmerksamkeit auf diese Umstände beitragen wollen; häufig aber auch, weil sie aufgrund ihrer Lebens- und Beschäftigungssituation ganz einfach mehr Zeit zur Beantwortung von Fragen aufwenden können und wollen. Dementsprechend würde die ermittelte Mietbelastungsquote bei Zurechnung repräsentativer Einkommensverhältnisse noch niedriger ausfallen.

## Keine städtischen Angaben zur Mietbelastung

Auch die Stadt München hat früher (!) Umfrageergebnisse zur Mietbelastung veröffentlicht. Im letzten Städtischen Bericht zur Wohnsituation in München, der Zahlen zur Mietbelastung enthält (Ausgabe Dezember 2012) nennt die Stadt eine durchschnittliche Mietbelastung von 23% und führt dazu aus: „So hat München trotz des Spitzenniveaus aufgrund der hohen Kaufkraft eher eine mittlere Mietbelastung im nationalen Vergleich. Gegenüber der letzten Mikrozensus-Erhebung sank erfreulicherweise die Münchner Mietbelastungsquote.“

Seit HAUS + GRUND MÜNCHEN diese damit auch von der Stadt bestätigte auffällige Mietbelastung thematisiert hat, veröffentlicht die Stadt in ihren neuen Berichten zur Wohnungssituation keine Zahlen zur Mietbelastung mehr.

## Münchner lieben große Wohnflächen

Trotz hoher Mieten beanspruchen Münchner mit 40 m<sup>2</sup> 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% der Befragten als Grund für einen Wohnungswechsel an“, heißt es in der SZ vom 16.07.2018.

Eigentlich logisch: Wer mehr Wohnfläche beansprucht, muss dafür auch mehr von seinem Einkommen aufwenden. Deshalb hat das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) in seiner neuesten Studie über die Mietbelastung in bundesdeutschen Städten und Gemeinden – anders als die SZ – auch den unterschiedlichen Flächenkonsum berücksichtigt. Ergebnis: Haushalte, die 25% ihres verfügbaren Einkommens für die Miete aufwenden, bekommen in München 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche; in Hamburg und Berlin nur 68 m<sup>2</sup>, in Würzburg 64 m<sup>2</sup>, in Freiburg 71 m<sup>2</sup>, in Trier nur 59 m<sup>2</sup>.

Anders ausgedrückt: Bei gleicher Wohnfläche ist die Mietbelastung in München sogar geringer als in vielen anderen Städten.

Und zudem auch geringer als in früheren Zeiten: Zur Zeit der Münchner Olympiade 1972 beanspruchte der Münchner Bürger mit ca. 23 m<sup>2</sup> nur gut die Hälfte der heutigen Wohnfläche und musste dafür bereits 25% seines Nettoeinkommens aufwenden – bei auch noch deutlich niedrigerem Wohnstandard! Diese Mietbelastung stieg – nach dem damaligen städtischen Wohnungsmarktbericht – im Jahr 1994 auf 30%. Jetzt beträgt sie noch 28% – bei deutlich mehr Wohnfläche und höherem Wohnkomfort. Wo ist da der spezielle „Münchner Mietswahn“?

## Haushalte mit hoher Mietbelastung

Eine hohe Mietbelastung von mehr als 30% haben auch heute noch Haushalte mit niedrigem Einkommen, wie Sozialhilfeempfänger, aber auch Alleinerziehende, die nach dem Ergebnis der SZ-Umfrage 38% ihres Einkommens für die Miete aufwenden müssen (SZ vom 17.07.2018). Fazit der Umfrage: „Je geringer das Einkommen, desto höher die Mietbelastung.“ Auch insofern unterscheidet sich München nicht von anderen Großstädten.

## Mythos der Unbezahbarkeit

Die hohe Mietbelastung von bestimmten Personengruppen wird nur allzu gerne herangezogen, um den Mythos von der Unbezahbarkeit der Münchner Mieten aufrechtzuerhalten und weitere Einschränkungen von Vermieterrechten fordern zu können – nicht nur für die wirklich betroffenen Mieter, sondern natürlich für alle, d. h. auch für die große Mehrheit der Mieter mit lediglich durchschnittlicher Mietbelastung.

Politische Unterstützung durch fast alle Parteien finden solche Forderungen erfahrungsgemäß immer – vor allem in Ballungsgebieten wie München, in denen der Anteil der Mieter – und damit der potenziellen Wähler – nahezu 80% beträgt. Dadurch verursachte Kollateralschäden, wie weiter rückgängiges Interesse am Mietwohnungsbau, treten erst mittel- und langfristig, d. h. nach Ablauf der nächsten Wahlperiode ein und können daher zunächst außer Betracht bleiben.

## Kontraproduktive Demo

Zu solchen Kollateralschäden können auch Veranstaltungen wie die Demonstrati-



Die Mitarbeiter der Rechtsabteilung (v.l.n.r.):  
**Reihe vorne:** RA Harald Spöth<sup>1</sup>, RA Michael Koch<sup>2</sup> – stellvert. Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN, RAIN Ariane Schlegel<sup>3</sup>, RAIN/StBin Agnes Fischl<sup>4</sup>, RAIN Claudia Finsterlin<sup>1</sup>, RAIN Anna-Lena Kretschmer-Tonke, RAIN Martina Westner, RAIN Melanie Sterns-Kolbeck<sup>1</sup>, RA Simon Koch, RA Detlef Sterns  
**Reihe Mitte:** RAIN Andrea Nasemann, RA Georg Hopfensberger<sup>1</sup>, RAIN Birgit Noack, RAIN Kathrin Gerber<sup>1,2</sup>, Dipl.-Ing. Andreas Heisler<sup>7,8</sup>, RAIN Martin Sauer<sup>1</sup>, RA Francesco di Pace<sup>1</sup>, RA Bernhard Stocker, Dipl.-Arch. Andrea Lange<sup>9</sup>  
**Reihe hinten:** RA Dr. Benjamin Merkel, Dipl.-Ing. Gerhard Feldmann<sup>7,8</sup>, RAIN Astrid Congiu-Wehle<sup>2</sup>

- <sup>1</sup>Fachwältin für Steuerrecht
- <sup>2</sup>Fachwältin für Familien- und Steuerrecht
- <sup>3</sup>Fachwältin/Anwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- <sup>4</sup>Fachwältin für Erbrecht
- <sup>5</sup>Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- <sup>6</sup>Fachanwalt für Arbeitsrecht
- <sup>7</sup>Energieberater
- <sup>8</sup>Bauberater
- <sup>9</sup>Architektin

on gegen den angeblichen „Mietswahn“ führen, deren zutreffendes Motto wohl „Aufgehetzt“ hätte heißen müssen. Nachdem sich diese Demo nicht nur gegen rechtswidrige und unerlaubte Machenschaften sog. Investoren, die – darauf sei zur Vermeidung von Missverständnissen hingewiesen – auch in unserem Verband nichts zu suchen haben, gerichtet hat, son-

dern sich auch gegen legale Veränderungen und den angeblichen „Mietswahn“ u. ä., werden letztlich auch alle anständigen und fairen Vermieter in Misskredit gebracht. In der öffentlichen Wahrnehmung sind es ja doch „die“ Vermieter, die schuld sind an unbezahlbaren Mieten – selbst wenn Studien, Statistiken und Umfragen regelmäßig das Gegenteil belegen.

**HAUS+GRUND MÜNCHEN**  
 Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

Mehr Informationen unter:  
[www.haus-und-grund-muenchen.de](http://www.haus-und-grund-muenchen.de)



### NEUERSCHINUNG VORWORT DES MÜNCHNER POLIZEIPRÄSIDENTEN

## Einbruchssicherung... So schützen Sie Ihre Immobilie

**ner Freiheitsstrafe von mindestens 1 Jahr geahndet.**

Von besorgten Bürgerinnen und Bürgern wird immer häufiger die Frage gestellt, wie man sich effektiv vor einem Einbruch schützen kann. Die Befolgung bestimmter Grundregeln, so z. B. bei jedem Verlassen der Wohnung Fenster und Türen zu verschließen, sollte eine Selbstverständlichkeit sein – nützt aber wenig, wenn Türen und Fenster einem Einbrecher keinen Widerstand bieten. „Eine normale Terrassentüre ist in 10 Sekunden auf“, so ein Experte der Münchner Polizei. Solche „normalen“ Türen und Fenster d. h. ohne besonderen Einbruchschutz sind in über 90% der Häuser und Wohnungen verbaut. Da es bei uns – anders als z. B. in den Niederlanden – auch für neu hergestellte Türen und Fenster keine gesetzlichen Vorgaben für einen bestimmten Einbruchschutz gibt, können die Hersteller hier unauffällig sparen.

Dieses neue Buch soll Eigentümer, Vermieter und Mieter animieren, den Einbruchschutz Ihres Anwesens kritisch zu prüfen, z. B. ob bei Türen und Fenstern hochwertige Pilzkopferverriegelungen oder nur wirkungslose Rollzapfen verbaut sind. Der Unterschied wird auf Seite 54 ff. u. a. mit Videos über simulierte Aufbruchversuche erläutert. Darüber hinaus informiert das Buch über sämtliche Möglichkeiten und die Kosten von mechanischen und elektronischen Sicherungen, wie diese Kosten mit staatlichen Zuschüssen und steuerlichen Vorteilen gesenkt werden können und was bei Nachrüstungen, z. B. mit einer Videoüberwachung in rechtlicher Hinsicht zu beachten ist. Ferner, wie durch geschicktes Verhalten einem Einbruch vorgebeugt werden kann; aber auch darüber, was im Schadensfall zu tun ist, um einen evtl. Versicherungsschutz nicht zu gefährden.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer  
 Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

**Bibliographische Daten:**  
 Autoren: Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Dipl.-Ing. Stefan Onischke  
 160 Seiten, € 14,95,  
 Bestell-Nr.: 16052-0001,  
 ISBN 978-3-648-10768-3,  
 Haufe-Mediengruppe Freiburg München, [www.haufe.de](http://www.haufe.de)

## HAUS+GRUND MÜNCHEN

Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

- über 33.000 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 Text und weitere Infos unter [www.hug-m.de](http://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.**

### 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 Niederberg (Rheinland)	194	1.552
8 Heidelberg (Baden)	185	5.206
9 Augsburg (Bayern)	169	6.343
10 Koblenz (Rheinland-Pfalz)	146	4.200

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

HAUS + GRUND MÜNCHEN · Sonnenstraße 13/III · 80331 München · Telefon 089/551 41-0 · Fax 089/551 41-366 · Internet: [www.hug-m.de](http://www.hug-m.de) · E-Mail: [info@hug-m.de](mailto:info@hug-m.de)