



# HAUS + GR

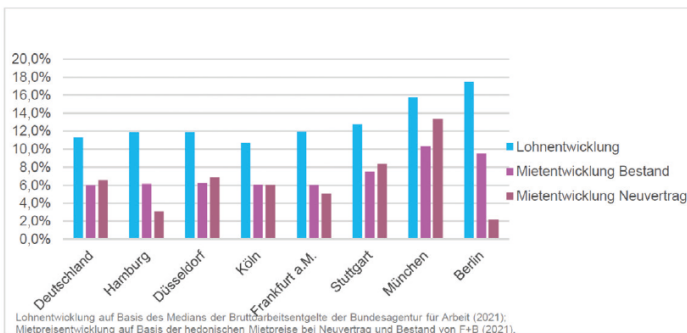
## IHR BERATER in allen Fragen

### Münchner Mieten, Betriebs- und Energiekosten im Spiegel der letzten 40 Jahre: War früher alles besser?

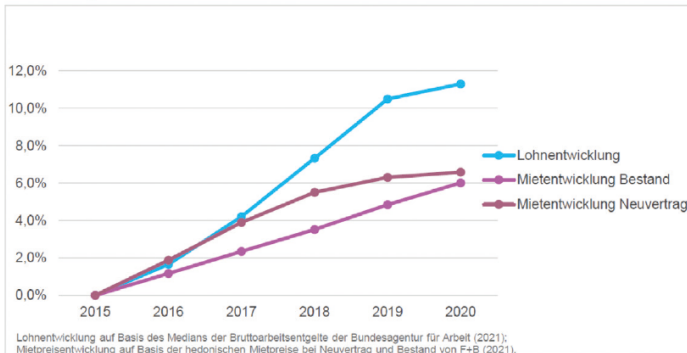
Eine Studie hat vor kurzem für Aufregung gesorgt. In ihr wurde die Lohn- und Gehaltsentwicklung der letzten sechs Jahre von 2015 bis 2021 nach den Daten der Bundesagentur für Arbeit mit der Entwicklung der Mieten in mehreren deutschen Großstädten im gleichen Zeitraum verglichen.

Ergebnis: Bundesweit stiegen die Löhne in diesem Zeitraum um 11,3 % auf monatlich € 3.435. Im selben Zeitraum stiegen die Bestandsmieten um durchschnittlich 6 % und die Neuvertragsmieten um durchschnittlich 6,6 %.

Entwicklung der Löhne und Mieten in Deutschland und den A-Städten in Prozent, 2015-2020



Entwicklung der Löhne und Mieten in Deutschland in Prozent, 2015-2020



**Die Fakten für München (2015 bis 2021):**

- Steigerung der Löhne und Gehälter: 15,8 % lt. Bundesagentur für Arbeit
- Steigerung der Neuvertragsmieten: 13,8 % lt. Forschungsinstitut F+B
- Steigerung der Bestandsmieten: 10,5 % lt. Forschungsinstitut F+B
- Steigerung lt. Münchner Mietspiegel 2015 – 2021: 12,3 %

Die Ergebnisse dieser Studie gehen nicht konform mit den regelmäßigen Berichten über dramatisch steigende Mieten, die für immer weniger Bürger insbesondere in Ballungsgebieten bezahlbar seien. Kritisiert wurde an der Studie u.a., dass der Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2021 zu kurz und auch deswegen

nicht repräsentativ sei, weil in dieser Zeit auch Sondereffekte u.a. die Corona-Pandemie zu berücksichtigen gewesen wären.

**1981 bis 2021: Was belastet Mieter am stärksten?**

Mittels eines langfristigen Vergleichs über einen Zeitraum über 40 Jahren der Entwicklung der Löhne und Gehälter einerseits und der Mieten, Betriebs- und Energiekosten andererseits kann ermittelt werden, wodurch Mieter tatsächlich am stärksten belastet werden.

Da es in München bereits im Jahre 1981 einen städtischen Mietspiegel gegeben hat, bietet sich für die Mietenentwicklung ein Vergleich mit dem aktuellen Mietspiegel 2021 an. Danach beträgt die durchschnittliche Nettomiete für eine 10 Jahre alte 70 m<sup>2</sup> große Wohnung mit Bad und Zentralheizung in mittlerer Lage € 10,69/m<sup>2</sup>.

Nach dem Mietspiegel 1981 musste für eine entsprechende Wohnung DM 8,71 entspricht € 4,45 bezahlt werden; eine Steigerung um 140 %.

Die Löhne und Gehälter betragen nach den Daten des Statistischen Bundesamtes im Jahre 1981 durchschnittlich DM 2.500 entspricht € 1.336; 2021 lagen die Löhne und Gehälter bei durchschnittlich € 4.203; eine Steigerung um 215 %.

**Fazit:** Die Löhne und Gehälter sind in den letzten 40 Jahren erheblich stärker gestiegen als die Nettomieten. Diese sind für Mieter daher deutlich „bezahlbarer“ geworden. Aber: Mieter müssen nicht nur die Miete an den Vermieter, sondern zusätzlich zahlreiche Betriebs- und Energiekosten bezahlen insbesondere Strom, Gas und Wasser. Hier führt ein Vergleich der Steigerungsraten zu deutlich anderen Ergebnissen:

**Strom** kostete im Jahre 1981 DM 0,19/kWh entspricht 9,7 ct/kWh; 2021: 26 ct/kWh Steigerung: + 170 %

**Gas** kostete im Jahre 1981 DM 0,40 entspricht 20 ct/m<sup>3</sup>; 2021: 120 ct/m<sup>3</sup> Steigerung: + 500 %

**Wasser** kostete im Jahre 1981 DM 0,90 entspricht 46 ct/m<sup>3</sup>; 2021: € 1,77/m<sup>3</sup> Steigerung: + 290 %

**Fazit:** Im Gegensatz zu den Nettomieten sind die Nebenkosten insbesondere die Energiekosten deutlich stärker gestiegen als die Löhne und Gehälter.

**Ausblick:** Daran wird sich auch in Zukunft nichts ändern. Zwar werden auch die Nettomieten insbesondere in Ballungsgebieten mit hoher Wohnungsnachfrage und knappen Angebot weiter ansteigen; allerdings gebremst durch zahlreiche gesetzliche Vorschriften wie Kappungsgrenzen und Mietpreisbremse. „Ungebremst“ dürfen dagegen nach wie vor die Nebenkosten steigen insbesondere städtische Gebühren und Energiekosten. Hier gibt es keine Bestimmungen, die dieser Entwicklung Einhalt gebieten. Von künftigen Lohnzuwächsen wird ein immer höherer Anteil vom Anstieg der Neben- und Energiekosten aufgezehrt werden. Wer es ernst nimmt mit der Forderung, die Wohnkosten in den Griff zu bekommen, wird nicht nur im Bereich der Mieten, sondern auch bei Energie- und Nebenkosten über Kappungsgrenzen und Betriebskostenbremsen nachdenken müssen.

*Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN*

# UND MÜNCHEN

## rund um HAUS + GRUND

www.hug-m.de



### Mietverträge und Musterbriefe zum Download – immer auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung:

- Mietverträge für Wohnraum, Geschäftsraum und Garage
- Selbstauskunft für Mietinteressenten
- Musterbriefe für Betriebskostenabrechnung, Mieterhöhung, Modernisierung, etc.

Mietverträge

24 h erreichbar.



### Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie

- Unser Seminarangebot für 2022 finden Sie auf unserer Homepage unter „Veranstaltungen“
- Anmeldung jetzt Online

Präsenzseminare



### Bonitätscheck für Mietinteressenten rund-um-die Uhr

- Mieter-Bonitätsprüfung online mit der Datenbank der Wirtschaftsauskunft Bürgel (ca. 39 Millionen Daten)
- Ergebnis in wenigen Minuten: 10.-€ pro Abfrage

Bonitätscheck

### Neuer Mitgliederservice:

#### Telefonische Abendsprechstunde

Der Mitgliederservice von HAUS + GRUND MÜNCHEN wurde nochmals erweitert. Zusätzlich zu den bisherigen Telefonzeiten können sich die Mitglieder ab sofort montags bis freitags (außer donnerstags) in der Zeit von 16:00 bis 19:00 Uhr telefonisch beraten lassen. Telefonische Beratung unter **089/55141-300**

<b>Vormittag:</b>	Montag bis Freitag	9:00 bis 12:00 Uhr
<b>Nachmittag:</b>	Montag bis Donnerstag	13:30 bis 16:00 Uhr
	Freitag	13:30 bis 15:45 Uhr
<b>Neu:</b>	Montag bis Freitag	16:00 bis 19:00 Uhr
	(außer Donnerstag)	

#### Persönliche Beratung

Eine persönliche Beratung findet aufgrund der aktuellen Situation nur nach telefonischer Terminvereinbarung (Telefon 089/55141-371) statt.



### Online-Seminare

- Unser Seminarangebot für 2022 finden Sie auf unserer Homepage unter „Veranstaltungen“
- Anmeldung jetzt Online

Onlineseminare



#### UNSER TEAM

*Reihe oben (v.l.n.r.):* RA Martin Sauer; Martin Seydel; RA Georg Hopfensperger; RA Dr. Benjamin Merkel; RA Bernhard Stocker; RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer; RAin Andrea Nasemann; Dipl.-Ing. Andreas Heisler; Karina Popescu; RAin Astrid Congiu-Wehle; Dipl.-Arch. Andrea Lange; Sabine Grasarevic; RAin Claudia Finsterlin; Christina Schenker.

*Reihe mitte:* RAin Florentina Mantscheff; RA Simon Koch; RAin Kathrin Gerber; Andreas Stürzer; RAin Birgit Noack, stellvertr. Vorsitzende; RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender; RAin Melanie Sterns-Kolbeck; EvaStürzer; RAin Ariane Schlegel; Katharina Rößler; Andrea Oswald; Ruzica Milicevic.

*Reihe unten:* RA Francesco di Pace; Renate Nesslauer; RAin Martina Westner; Vera Person-Böhm; RA Heiko Wagener; Katharina Lazovic; RA Harald Spöth; RA Detlef L. Sterns.