

AKTUELLE ZAHLEN

Mieten erklimmen neue Höhen

Die Mieten in München steigen weiter. Das geht aus dem aktuellen Wohnungsmarktbarometer der Stadt hervor. Allein in der Altstadt sind Sprünge von knapp zwei Euro pro Quadratmeter zu verzeichnen. Der Mieterverein ist besorgt, den Eigentümern reicht es dennoch nicht.

VON SASCHA KAROWSKI

Wohnen wird in München immer mehr zum Luxus. „Gerade bei den Wiedervermietungen zeigt sich: Hätten wir eine funktionierende Mietpreisbremse, würden die Zahlen anders aussehen“, sagt die Vorsitzende des Mietervereins München, Beatrix Zurek. Erst im Sommer hatte ein Gericht aber festgestellt, dass die Preisbremse für Wohnungen, die erneut vermietet werden, nicht regelkonform ist. Seitdem arbeitet das Justizministerium an einer Novellierung.

Doch auch die Mieten für den Erstbezug steigen in München weiter. Im Jahr 2017 sind laut Wohnungsmarktbarometer der Stadt im Durchschnitt 19,65 Euro pro Quadratmeter für einen Erstbezug gezahlt worden. Im Vergleich zum Vorjahr sind diese Mieten um rund 5,9 Prozent gestiegen. Und das ist noch moderat. Denn zwischen 2015 und 2016 verzeichnete die Stadt eine Steigerung um 11,2 Prozent. Dass sich ein Ende der Spirale abzeichnet, glaubt Zurek nicht. „Solange wir nicht ans Bodenrecht rangehen, werden die Mieten in einer Stadt wie München weiter steigen und steigen. Wir brauchen Instrumente, die diese Preisspirale aus überbelegten Grundstücken und horrenden Mieten durchbrechen.“

Deutlich größer ist der Preisanstieg bei Wohnungen, die neu vermietet werden. Mit rund 6,7 Prozent fällt die Steigerung nicht nur höher aus als



beim Erstbezug, sondern auch höher als im Vergleich zum Anstieg zwischen 2015 und 2016 (6,3 Prozent). Im Durchschnitt liegt der Preis bei Wiedervermietung nun bei 16,77 Euro je Quadratmeter. Der Anstieg dort betrifft vor allem die kleineren Wohnungen mit bis zu 60 Quadratmetern Wohnfläche.

Ein Blick in die Stadtviertel zeigt nahezu keine Ausnahmen. Lediglich im Stadtbezirk Feldmoching-Hasenbergl sind die Quadratmetermieten gesunken. Die höchsten Steigerungen von mehr als zehn Prozent verzeichnet die Verwaltung hauptsächlich in den zentralen Innenstadtlagen. In der Altstadt zahlen Mieter

(Wiedervermietung) nun im Schnitt 20,23 Euro kalt. Im Vorjahr waren es noch 18,72 Euro. Besonders auffällig ist der Sprung bei den kleinen Wohnungen zwischen 40 und 60 Quadratmetern. Dort rufen Vermieter im Schnitt nun 21,45 Euro auf, im Vorjahr waren es 17,05 Euro. Ein ähnliches Bild zeigt sich in der Max- oder der Isarvorstadt. Zurek: „Das sind Viertel, die gentrifiziert sind, die schon lange Zeit besonders teuer sind. Wer heute zum Beispiel ins Lehel ziehen will, der hat Geld, und das wissen die Vermieter.“ In Max- und Isarvorstadt komme noch hinzu, dass sehr viel modernisiert werde. „Durch die unsägliche

Die Zahlen für alle Stadtteile

Stadtteil	Wiedervermietung 2016	Wiedervermietung 2017	Steigerung in %	Neuvermietung
Altstadt-Lehel	18,72 €	20,23 €	+ 8,1	25,01 €
Ludwigs-/Isarvorst.	17,55 €	19,93 €	+ 13,6	24,34 €
Maxvorstadt	17,17 €	19,29 €	+ 12,3	22,54 €
Schwabing-West	17,06 €	18,77 €	+ 10,0	23,60 €
Au-Haidhausen	17,12 €	18,04 €	+ 5,4	19,53 €
Sendling-Westpark	14,98 €	16,37 €	+ 9,3	19,24 €
Schwanthalerhöhe	16,19 €	17,34 €	+ 7,1	18,78 €
Neuhausen	16,05 €	16,72 €	+ 4,2	19,27 €
Nymphenburg	15,78 €	17,56 €	+ 11,3	22,35 €
Moosach	15,03 €	15,71 €	+ 4,7	18,36 €
Milbertshofen	15,99 €	16,82 €	+ 5,2	19,07 €
Bogenhausen	16,24 €	16,84 €	+ 3,7	21,03 €
Berg am Laim	14,24 €	15,47 €	+ 8,6	17,85 €
Trudering, Riem	13,90 €	14,43 €	+ 3,8	16,77 €
Ramersdorf-Perl.	14,49 €	15,02 €	+ 3,7	17,87 €
Giesing	15,49 €	16,37 €	+ 5,7	18,58 €
Harlaching	15,08 €	16,22 €	+ 7,6	18,64 €
Thalkirchen	14,62 €	15,86 €	+ 8,5	18,56 €
Forstenried	14,36 €	14,96 €	+ 4,2	16,89 €
Solln	14,48 €	15,65 €	+ 8,1	18,42 €
Hadern	14,27 €	15,68 €	+ 9,9	15,45 €
Pasing	14,72 €	15,95 €	+ 8,4	16,93 €
Obermenzing	14,61 €	14,95 €	+ 2,3	18,01 €
Aubing, Lochh.	13,25 €	13,36 €	+ 0,8	16,61 €
Allach, U'menzing	13,44 €	14,13 €	+ 5,1	16,53 €
Feldmoching	14,15 €	13,88 €	- 1,9	16,84 €
Laim	15,12 €	16,18 €	+ 7,0	18,86 €
Freimann	15,00 €	15,85 €	+ 5,7	17,60 €

Nur in Feldmoching sinken die Mieten, ansonsten setzt sich der Trend der stetigen Steigerung in der Stadt fort. Beatrix Zurek, die Vorsitzende des Mietervereins München, fordert nun eine Novellierung des Bodenrechts. Rudolf Stürzer von der Mietervereinigung Haus + Grund dagegen verteidigt die Mitsteigerungen. SI, FKN



Modernisierungumlage werden die Kosten auf die Miete draufgeschlagen, und das vertreibt viele alte Mieter.“ Erschwerend komme hinzu, dass die Fluktuation in der Maxvorstadt hoch sei. „Das treibt die Mieten auch hoch, und es gibt dort besonders

viele kleine Wohnungen, die immer begehrter werden.“

Auch Rudolf Stürzer, der Vorsitzende des Eigentümervereins Haus & Grund, räumt ein: „Die Mieten sind für Mieter zu teuer, das sehen wir schon auch. Allerdings ist die Relation zwischen den Kauf-

preisen und der Miete in keiner anderen Stadt so gering wie in München.“ Wegen der hohen Preise für Grundstücke und den Wohnungsbau gibt es kaum Rendite. „Daher werden Wohnungen vermehrt zum Eigennutzen gebaut und nicht für den Mietmarkt.“