

## MIETEN IN MÜNCHEN

## Preise ohne Grenzen

Für Münchens Mieter ist keine Entwarnung in Sicht. Der neue Marktbericht des Immobilienverbandes IVD zeigt, dass die Preise im vergangenen Halbjahr sogar noch rasanter gestiegen sind als in den Jahren zuvor.

VON MARC KNIEPKAMP

Der Druck auf den Münchner Wohnungsmarkt lässt nicht nach. „Ein Rückgang der Mieten steht nicht auf dem Programm. Im Gegenteil, die Dynamik der Preissteigerung hat sogar noch zugenommen“, bilanziert Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Der Markt kennt derzeit nur eine Richtung.“

Durch die Bank sind die Quadratmeter-Preise laut IVD-Marktbericht im vergangenen Halbjahr deutlich gestiegen – egal ob bei Altbauten oder Neubauten, bei Wohnungen oder Reihenhäusern. Beim Altbau hat der Preis die magische 17-Euro-Marke gesprengt, im Neubau sind 18 Euro fällig. Zum Vergleich: Vor zehn Jahren lag der Wert im Altbau noch bei 12 Euro (+41,6%) und im Neubau bei 12,50 Euro (+44%) pro Quadratmeter. „Trotz der hohen Mieten lässt die Nachfrage weiter nicht nach“, konstatiert Kippes. Nicht nur die vielen Interessenten, auch die steigenden Bodenpreise trieben die Mieten. „Die Grundstückspreise sind schon längst nicht mehr marktrealistisch“, sagt Kippes. Dazu kämen die steigenden Handwerkerkosten. „Diese Faktoren treiben die Kaufpreise in die Höhe.“ In der Folge stiegen dann auch die Mieten.

Diesen Umstand beklagt auch Volker Rastätter, Chef des Mietervereins München: „Leider ist es Realität, dass auch der Neubau kaum bezahlbaren Wohnraum bringt. Um das zu ändern, müssten wir auch das Bodenrecht ändern, damit die Grundstückspreise gedeckelt werden können.“ Seine Prognose fällt düster aus: „Die steigenden Mieten werden irgendwann nicht mal mehr für den Mittelstand bezahlbar sein.“

## Mieten in München

Objektart	einfacher Wohnwert		mittlerer Wohnwert		guter Wohnwert		sehr guter Wohnwert	
	Herbst 2017	Frühjahr 2017	Herbst 2017	Frühjahr 2017	Herbst 2017	Frühjahr 2017	Herbst 2017	Frühjahr 2017
Wohnung/Altbau (vor 1950)	11,30 €/qm	11 €/qm	14,50 €/qm	14 €/qm	17 €/qm	16,80	22,50 €/qm	22 €/qm
Wohnung/Bestand (nach 1950)	11 €/qm	10,80 €/qm	13,50 €/qm	13,10 €/qm	16 €/qm	15,50 €/qm	20 €/qm	19,50 €/qm
Wohnung/Neubau (Erstbezug)	--	--	16,30 €/qm	15,90 €/qm	18 €/qm	17,60 €/qm	23,20 €/qm	22,90 €/qm
Reihenmittelhaus/Bestand	1520 €	1490 €	1790 €	1750 €	2050 €	2000 €	--	--
Reihenmittelhaus/Erstbezug	--	--	2000 €	1950 €	2300 €	2230 €	--	--
Doppelhaushälfte/Bestand	1650 €	1630 €	2020 €	1980 €	2450 €	2380 €	--	--
Doppelhaushälfte/Neubau	--	--	2420 €	2350 €	2900 €	2820 €	--	--

Mieten nach Stadtteilen (Wohnung 70Euro/m<sup>2</sup>, guter Wohnwert)

Viertel	Miethöhe	Moosach	13,70 €	Alt-Solln	14,90 €
Hasenberg	12,10 €	Hadern	13,80 €	Bogenhausen-Arabellaapark	15,00 €
Neuperlach	12,20 €	Laim	13,90 €	Harlaching	15,00 €
Riem	12,50 €	Pasing	14,00 €	Waldrudering	15,00 €
Aubing-Lochhausen-Langwied	12,60 €	Trudering	14,10 €	Schwanthalerhöhe	15,30 €
Feldmoching	12,60 €	Obermenzing	14,10 €	Neuhausen	15,70 €
Freimann	12,90 €	Obersendling	14,20 €	Schwabing-West	16,70 €
Fürstenried	13,00 €	Bogenhausen-Oberföhring	14,30 €	Alt-Bogenhausen	16,80 €
Allach-Untermenzing	13,00 €	Obergiesing	14,30 €	Au-Haidhausen	16,80 €
Milbertshofen	13,10 €	Bogenhausen-Johanneskirchen	14,40 €	Nymphenburg	17,10 €
Ramersdorf	13,20 €	Sending	14,40 €	Schwabing	17,20 €
Berg am Laim	13,40 €	Sendling-Westpark	14,40 €	Maxvorstadt	17,70 €
Parkstadt-Solln	13,60 €	Untergiesing	14,40 €	Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	17,80 €
Waldperlach	13,60 €	Bogenhausen-Denning	14,60 €	Altstadt-Lehel	19,40 €
Forstenried	13,70 €	Thalkirchen	14,60 €		

Quelle: IVD-Süd

Die Mieten steigen immer rasanter, das zeigt die obere Tabelle. Bis zu 80 Cent pro Quadratmeter (bei einer neugebauten Doppelhaushälfte) mussten Mieter im Herbst dieses Jahres im Vergleich zum Frühjahr mehr zahlen. Bei den Altbauten wurde die „magische“ 17-Euro-Marke gesprengt. Unten sieht man beispielhafte Durchschnittsmieten in den Vierteln.

Grund-Chef Rudolf Stürzer. „Das kann man auch daran sehen, dass die Münchner jedes Jahr mehr Wohnfläche pro Person in Anspruch nehmen.“ Deshalb sei die Miete auch schon vor 2005 stärker als im Rest der Republik gestiegen, obwohl es zu der Zeit noch keine nennenswerte

Erhöhung der Einwohnerzahl gegeben habe. Jetzt werde der erwartete Zuzug von mindestens 200 000 Menschen in den kommenden Jahren die Preise weiter treiben. Stürzer: „Das Angebot kann eigentlich nie mit der enormen Nachfrage Schritt halten.“ Der Haus-

und-Grund-Chef sieht auch die Arbeitgeber in der Pflicht, sich an der Schaffung von Wohnraum zu beteiligen. „Es entstehen immer mehr Gewerbeflächen und Büros, aber irgendwo müssen die Menschen, die dort arbeiten, auch wohnen“, sagt Stürzer. Die meisten Firmen hätten

allerdings ihre Mitarbeiterwohnungen längst veräußert. Wenig Trost bietet der Blick ins Ausland. „In anderen europäischen Großstädten wie London und Paris hat dieser Prozess schon viel früher eingesetzt“, sagt Stürzer. Er findet: „Dagegen ist München noch richtig billig.“

Wie soll die Stadt gegen die Vertreibung der Münchner Normalverdiener aus ihren Vierteln vorgehen? Die Idee des Schwabinger Bezirksausschusses: Vermietung in Erhaltungssatzungsgebieten sollen ihre Wohnungen nicht mehr in Eigentumswohnungen umwandeln dürfen, solange die Erhaltungssatzung gilt (wir berichteten). CSU-Fraktionschef Manuel Pretzl steht dem Vorschlag offen gegenüber, mahnt aber: „Man muss prüfen, ob das verfassungsrechtlich möglich ist, schließlich geht es um Belange des Eigentums.“ Zudem kippe der Schutz, sobald der Stadtrat die Erhaltungssatzung nicht mehr verlängert. SPD-Fraktionschef Alexander Reissl will den Vorschlag weiter verfolgen: „Es kann durchaus sein, dass sich Rechtsauffassungen verändern, weil nicht mehr die gleichen Bedingungen gelten wie vor 15 Jahren. Daher wirft der Vorschlag des Bezirksausschusses eine interessante Frage auf, die man klären sollte.“ Und auch für FDP-Stadtrat Thomas Ranft wäre der Vorschlag – nach einer eingehenden Prüfung – durchaus vorstellbar: „Aus einem Pragmatismus heraus klingt das erst mal vernünftig“. Derweil hat sich OB Dieter Reiter (SPD) in einem offenen Brief an Innenminister Joachim Herrmann (CSU) gewandt. Reiter will erreichen, dass die Stadt auch in Zukunft die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen unter bestimmten Bedingungen verbieten kann. Eine entsprechende Verordnung des Freistaats läuft 2019 aus. ska

## Kampf gegen die Luxussanierer

Wie soll die Stadt gegen die Vertreibung der Münchner Normalverdiener aus ihren Vierteln vorgehen? Die Idee des Schwabinger Bezirksausschusses: Vermietung in Erhaltungssatzungsgebieten sollen ihre Wohnungen nicht mehr in Eigentumswohnungen umwandeln dürfen, solange die Erhaltungssatzung gilt (wir berichteten). CSU-Fraktionschef Manuel Pretzl steht dem Vorschlag offen gegenüber, mahnt aber: „Man muss prüfen, ob das verfassungsrechtlich möglich ist, schließlich geht es um Belange des Eigentums.“ Zudem kippe der Schutz, sobald der Stadtrat die Erhaltungssatzung nicht mehr verlängert. SPD-Fraktionschef Alexander Reissl will den Vorschlag weiter verfolgen: „Es kann durchaus sein, dass sich Rechtsauffassungen verändern, weil nicht mehr die gleichen Bedingungen gelten wie vor 15 Jahren. Daher wirft der Vorschlag des Bezirksausschusses eine interessante Frage auf, die man klären sollte.“ Und auch für FDP-Stadtrat Thomas Ranft wäre der Vorschlag – nach einer eingehenden Prüfung – durchaus vorstellbar: „Aus einem Pragmatismus heraus klingt das erst mal vernünftig“. Derweil hat sich OB Dieter Reiter (SPD) in einem offenen Brief an Innenminister Joachim Herrmann (CSU) gewandt. Reiter will erreichen, dass die Stadt auch in Zukunft die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen unter bestimmten Bedingungen verbieten kann. Eine entsprechende Verordnung des Freistaats läuft 2019 aus. ska