

Preis-Explosion bei den Mieten!



Seite 10

Reiter: Freistaat muss handeln!

Münchens Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD) hat sich in einem offenen Brief an Bayerns Innenminister Joachim Herrmann (CSU) gewandt. Reiter will erreichen, dass die Stadt auch in Zukunft die Umwandlung von Mietwohnun-

gen in Eigentumswohnungen unter bestimmten Bedingungen verbieten kann.

Der Freistaat hatte diesen sogenannten Umwandlungsvorbehalt im Jahr 2014 beschlossen. Im Februar 2019 tritt die entsprechende Verordnung allerdings wieder

außer Kraft. Reiter sieht in ihr aber ein wichtiges Instrument gegen die Vertreibung angestammter Bewohner aus ihren Vierteln. „Zusammenfassend lässt sich nach mehrjährigem Vollzug des Genehmigungsvorbehaltes feststellen, dass die Geset-

zesintention zum gewünschten Erfolg geführt hat“, schreibt Reiter in seinem offenen Brief.

Die Stadt habe die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zwar „nicht gänzlich verhindern“, aber wirksam beschränken“

können. Reiters Sorge: Würde die Stadt dieses Instrument nicht mehr zur Verfügung haben, wäre es für viele Eigentümer attraktiv, Wohnungen umzuwandeln – die alteingesessene Wohnbevölkerung hätte dann das Nachsehen.

Preisexplosion 2017: Alle Viertel, Haustypen und Zahlen

Unsere Mieten: Die traurige Wahrheit



Wie bei einer Bergtour: Erst beginnt der Anstieg sanft, dann wird's immer steiler. Genau so läuft das auch bei den Münchner Mieten. „Die Dynamik der Preissteigerung hat sogar noch zugenommen...“ Der IVD zeigt in seinem neuen Marktbericht die Entwicklung: Durch die Bank sind die Preise 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 und im Neubau bei 12,50 Euro. „Trotz der hohen Mieten ist die Nachfrage weiter hoch“, so Kippes. Nicht nur die vielen Interessenten, auch die steigenden Bodenpreise treiben die Mieten: „Die Grundstückspreise sind schon längst nicht mehr marktrealistisch.“ Das beklagt auch Volker Rastätter, Chef des Mieterver-



IVD-Marktforscher Stephan Kippes (l.), Haus- und Grund-Chef Rudolf Stürzer (M.) und Mietervereins-Boss Volker Rastätter (r.). Fotos: Westermann (3), dpa/Balk

eins: „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: „Die steigenden Mieten werden irgendwann nicht mal mehr für den Mittelstand bezahlbar sein.“ Also doch ein Unterschied zur Bergtour. Denn der Kraxler kommt irgendwann auf dem Gipfel an – die Mieten scheinbar nicht...

Rudolf Stürzer, der Chef des Haus- und Grundbesitzer-Vereins, stellt aber fest, dass in München immer noch reichlich Geld flüssig ist: „Das kann man auch daran sehen, dass die Münchner jedes Jahr mehr Wohnfläche pro Person in Anspruch nehmen.“ Der erwartete Zuzug werde die Preise obendrein weiter in die Höhe treiben. Stürzer: „Das Angebot kann nie mit der enormen Nachfrage Schritt halten.“

MARC KNIEPKAMP

Mieten nach Stadtteilen

70-qm-Wohnung, guter Wohnwert, qm-Preis

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

Altbau, Bestand, Neubau – was Häuser und Wohnungen jetzt kosten

Preisexplosion im Jahr 2017: Münchens Mieter müssen noch mal deutlich tiefer in die Tasche greifen

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 €	--	--

Quelle: IVD-Süd