

Mietsteigerung ohne Ende

Was bringt das Jahr für Münchens Mieter? Experten sind sich einig, dass das Preisniveau eine gewisse Schmerzgrenze erreicht hat. Steigen dürften die Mieten aber weiter – wenn auch nicht so dynamisch. Er rechne mit drei bis vier Prozent, sagt Rudolf Stürzer vom Haus- und Grundbesitzerverein München. „Im Augenblick ist kein Grund dafür ersichtlich, warum die Mietentwicklung 2019 anders verlaufen sollte als in den vergangenen Jahren.“

Mieten: Nur noch mehr bauen hilft

Was bringt das Jahr 2019 für Münchens Mieter? Experten sind sich einig, dass das Preisniveau eine gewisse Schmerzgrenze erreicht hat. Steigen dürften die Mieten aber weiterhin – wenn auch nicht ganz so dynamisch. Das Kernproblem: Die Nachfrage übertrifft klar das Angebot.

VON KLAUS VICK

In München wird so viel gebaut wie nie. Das zeigt sich in allen Statistiken. Zum Beispiel wurden zwischen Januar und August 2018 insgesamt 8358 Wohnungen genehmigt, 12,4 Prozent mehr als 2017 – und das war schon ein Rekordjahr. Dennoch reicht dies ganz offensichtlich nicht aus, um eine dämpfende Wirkung auf den überhitzten Münchner Wohnungsmarkt zu entfalten.

Experten können Mietern jedenfalls wenig Hoffnung auf ein Durchbrechen der Preisspirale im Jahr 2019 machen. Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Haus- und Grund-



Rudolf Stürzer,
Chef des Haus- und Grundbesitzervereins München.

besitzervereins München, sagt: „Im Augenblick ist kein Grund dafür ersichtlich, warum die Mietentwicklung 2019 anders verlaufen sollte als in den vergangenen Jahren.“ In manchen Bereichen sei zwar „eine gewisse Schmerzgrenze“ erreicht, „aber mit durchschnittlich drei bis vier Prozent wird man rechnen müssen“. Ursachen seien die unverändert hohe Nachfrage durch Zuzug sowie der weiter steigende Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche. „Deutlich steigende Zinsen, die den Immobilienboom dämpfen könnten, sind für 2019 nicht in Sicht“, erklärt Stürzer. Auch die Nebenkosten sind seiner Auffassung nach an der Preisentwicklung nicht ganz unschuldig. Die Stadt erhöhe



Beatrix Zurek,
Vorsitzende des Münchner Mietervereins. FOTO: NAGY

die Müllgebühren ab Januar 2019, „und auch die Energiekosten – insbesondere für Strom und Gas – steigen“.

Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts Süd, sieht die Mieten „allmählich in Zenitnähe angelangt“. Die Dynamik des Wachstums habe im Herbst 2018 nachgelassen. Bestandswohnungen etwa verteuerten sich um 2,4 Prozent im Halbjahresvergleich, Alt- und Neubauwohnungen jeweils um 1,1 Prozent. Ein Nullwachstum für 2019 zu prognostizieren, würde er aber nicht wagen. „Die Wohnungsproduktion ist weiterhin deutlich zu niedrig in Anbetracht des Zuzugs“, sagt Kippes. Die Mietpreislösung allein helfe wenig. Es bedürfe vieler flankierender Maßnah-



Stephan Kippes,
Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts Süd. FOTO: WESTERMANN

men, etwa einer stärkeren Wohnbauförderung und mehr Werkwohnungen.

Beatrix Zurek, Chefin des Mietervereins München, sieht unterdessen „ein paar positive Veränderungen für Mieter im Jahr 2019, auch wenn nicht all unsere Wünsche erfüllt sind“. So seien die Verschärfung der Mietpreislösung und die Senkung der Modernisierungsumlage gute Schritte. „Besser wäre aber, wenn die Modernisierungsumlage ganz abgeschafft würde“, meint Zurek. Die SPD-Politikerin fordert ferner eine klarere Definition des Gesetzgebers bei der Berechnung des Mietspiegels. Auch das Bodenrecht müsse überarbeitet werden. Vor allem sollte die Stadt Möglichkeiten der Reglementierung außer-

halb von Bebauungsplangebiet haben. Dies könnte eine preisdämpfende Wirkung auf den Mietmarkt haben.

Jan Flaskamp, Sprecher des Portals ImmobilienScout24, geht 2019 „von weiter steigenden Mietpreisen für München und andere deutsche Ballungsräume aus“. Ob sich die Dynamik von 2018 fortsetze, sei jedoch nicht absehbar. Dies werde davon abhängen, „ob es kurzfristig gelingt, das Angebot auszuweiten und ob politische Instrumente wie die Mietpreislösung oder die reduzierte Umlage von Sanierungskosten auf die Bestandsmiete greifen“. Laut Flaskamp zeigen die Daten des Dienstleisters, dass der Nachfrage weiterhin kein ausreichendes Angebot gegenüberstehe. Der Experte: „Für eine Zweizimmerwohnung in München mit 65 Quadratmetern zu einem Preis von rund 700 Euro wird es 2019 wieder mehrere Hundert Bewerber geben.“ ImmobilienScout24 empfiehlt zum Beispiel einen zielgerichteteren Wohnungsbau sowie eine Beschleunigung und Vereinfachung der Genehmigungsprozesse.