

Experten: Preise steigen weiter, aber nicht mehr so heftig



Miet-Wahnsinn Wie schlimm wird es 2019?

Darf man sich als Mieter in München auf das neue Jahr freuen? Wenn man einen Blick auf die drei zufällig ausgewählten Wohnungsangebote aus dem Internet (oben auf dieser Seite) wirft, darf man skeptisch werden. 1450 Euro für 76,5 Quadratmeter? 850 Euro für ein Mini-Zimmer? Sieht aus, als ginge der Wahnsinn weiter. Tatsächlich warnt auch der Deutsche Mieterbund zum Jahreswechsel vor weiter steigenden Mieten. „Es gibt nach unserer Einschätzung keine Faktoren, die den Anstieg der Mieten bremsen dürften“, sagte Direktor Lukas Siebenkotten. Für Boom-Regionen wie München gilt das ganz besonders...

Immerhin: Die Experten sind sich einig, dass das Preisniveau eine gewisse Schmerzgrenze erreicht hat. Heißt: Die Mieten dürften wohl weiter steigen – aber nicht ganz so heftig. Kernproblem: Die Nachfrage übertrifft das Angebot – obwohl so viel gebaut wird wie nie. 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 das nicht aus, um den überhitzten Markt wenigstens ein bisschen abzukühlen...

Jan Flaskamp, Sprecher des Portals ImmobilienScout24, geht 2019 jedenfalls „von weiter steigenden Mietpreisen für München aus“. Ob sich die Dynamik von 2018 fortsetze, sei jedoch nicht absehbar. Laut Flaskamp zeigen Immoscout-Daten, dass der Nachfrage weiterhin kein ausreichendes Angebot gegenübersteht. Bei günstigen Wohnungen müsse man weiterhin davon ausgehen, dass es mehrere Hundert Bewerber für ein einziges Angebot gibt.

KLAUS VICK

„Es gibt ein paar positive Signale“

Beatrix Zurek, Vorsitzende des Mietervereins München, sieht „ein paar positive Veränderungen für Mieter im Jahr 2019, auch wenn nicht all unsere Wünsche erfüllt sind“. So seien die Verschärfung der Mietpreisbremse und die Senkung der Modernisierungumlage gute Schritte. „Besser wäre aber, wenn die Modernisierungumlage ganz abgeschafft würde“, meint Zurek. Die SPD-Politikerin fordert ferner eine klarere Definition des Gesetzgebers bei der Berechnung des Mietspiegels. So sollten ältere Bestandsmieten künftig mit einfließen.

Auch das Bodenrecht müsse überarbei-



Beatrix Zurek vom Mieterverein Foto: M. Schlaf

tet werden. Vor allem sollte die Stadt Möglichkeiten der Reglementierung außerhalb von Bebauungsplangebiet haben. Dies könnte eine preisdämpfende Wirkung auf den Mietmarkt entfachen. Zurek: „Es kann nicht sein, dass Spekulanten riesige Gewinne mit Grund und Boden machen.“

„3 bis 4 Prozent mehr“

Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins 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“, glaubt Stürzer.

Ursachen hierfür seien die unverändert hohe Nachfrage durch Zuzug in die Landeshauptstadt sowie der weiter



Rudolf Stürzer, Haus und Grund

steigende Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche. „Und deutlich steigende Zinsen, die den Immobilienboom dämpfen könnten, sind für 2019 nicht in Sicht“, erklärt der Chef des Haus- und Grundbesitzervereins. Auch die Nebenkosten sind

nach seiner Auffassung an der Preisentwicklung nicht ganz unschuldig. Die Stadt erhöhe die Müllgebühren ab 1. Januar 2019, „und auch die Energiekosten – insbesondere für Strom und Gas – steigen“. Der Haus- und Grundbesitzerverein vertritt in München insgesamt 32 000 Mitglieder.

Makler: „Allmählich in Zenitnähe angelangt“



Stephan Kippes vom Immobilienverband Süd Foto: Westermann

Stephan Kippes ist Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts Süd, also Sprecher der Makler. Ersieht die Mieten „allmählich in Zenitnähe angelangt“. Die Dynamik des Wachstums habe im Herbst 2018 nachgelassen, der Anstieg sei gedämpfter ausgefallen. Bestandswohnungen etwa verteuerten sich um 2,4 Prozent im Halb-

jahresvergleich, Alt- und Neubauwohnungen um je 1,1 Prozent. Ein Nullwachstum für 2019 zu prognostizieren, würde Kippes aber nicht wagen. „Die Wohnungsproduktion ist weiterhin deutlich zu niedrig in Anbetracht des Zuzugs“, sagt er. Und die Mietpreisbremse allein helfe wenig. Heißt: Die Mieten steigen

wohl weiter im Ein- bis Zwei-Prozent-Bereich.

Es bedürfe vieler flankierender Maßnahmen wie etwa einer stärkeren Wohnbauförderung und mehr Werkwohnungen. Auch die Kooperation der Landeshauptstadt mit dem Umland müsse forciert werden, um Druck aus dem Kessel zu nehmen.