




vom 21.01.2020

Der -Mietertag: Neue Studie gibt einen Funken Hoffnung

Endlich! Die Mieten gehen runter

Noch immer ist München unangefochten auf Platz eins der teuersten Städte Deutschlands – doch es gibt Licht am Ende des Tunnels: Die Mieten sinken wieder!

Zumindest die Neuvertragsmieten. Die sind laut einer Studie der Mietmarktforscher von F+B zurückgegangen. Und zwar von 16,53 Euro pro Quadratmeter auf 16,43. Das macht bei 75 Quadratmetern immerhin 85 Euro im Jahr aus. Die Kaufpreise sind sogar noch stärker gesunken: Im letzten Quartal 2019 zahlte man im Durchschnitt noch 7000 Euro – und damit 113 Euro weniger als noch 2018.

„Da ist eine Schmerzgrenze erreicht“, sagt Rudolf Stürzer vom Eigentümerverband Haus und Grund. Doch weil immer mehr Menschen nach München dräng-



Rudolf Stürzer
(Haus & Grund)

ten, sieht Stürzer wenig Grund zur Freude: „Der Druck wird nicht nachlassen.“ Im Gegenteil: „In den nächsten 15 Jahren werden 250 000 Menschen zuziehen“, so Stürzer. „Der Rückgang wird also nicht von großer Dauer sein.“

Auch beim Mieterverein reagiert man verhalten: „München bleibt auch nach diesen neuen Daten teuerste Großstadt Deutschlands“, sagt Geschäftsführer Volker Rastätter. „Der leichte Rückgang bei den Neuvertragsmieten könnte daran liegen, dass wir in Bayern seit dem August 2019 endlich eine gültige Verordnung zur Mietpreispbremse haben.“ Dass sich die Situation für Mieter in München verbessert hat, habe man aber nicht feststellen können.

Das gebe die Studie auch nicht her, bemängelt Stürzer. In dieser würden eben lediglich Neuver-

tragsmieten analysiert. „Entscheidend für den Markt sind aber die Bestandsmieten“, sagt Stürzer. „Und die kennen nur eine Richtung: nach oben.“

Eine Entwicklung bereitet den Immobilienforschern besondere Sorgen: der sogenannte Herdenefekt. Das heißt, Privatanleger suchen mangels gescheiter Zinsen am Finanzmarkt alternative Geldanlagen – und greifen zu Immobilien. Frei nach dem Motto: Damit haben die anderen auch schon gutes Geld verdient. Also kaufen sie sich jetzt völlig überbewertete Immobilien. Denn: Die Kauf- sind im Vergleich zu den Mietpreisen viel stärker gestiegen. Wenn die Immo-Blase irgendwann platzt, haben die Anleger das Nachsehen.

Rund 30 Millionen Immobilien-Inserate aus ganz Deutschland hat F+B für den Wohn-Index ausgewertet – sowohl Miet- als auch Kaufangebote. SEVERIN HEIDRICH

Im Umland steigen die Preise meist

Gebiet	Kaufen, Ende 2018	Kaufen, Ende 2019	Entwicklung	Mieten, Ende 2018	Mieten, Ende 2019	Entwicklung
Unterschleißheim	4910	5266	7,25%	13,12	12,91	-1,60%
München-Land	5751	5997	4,28%	13,61	13,42	-1,40%
Kreis Starnberg	5615	5543	-1,28%	12,23	12,14	-0,74%
Germering	5012	5178	3,31%	11,5	11,43	-0,61%
München-Stadt	7113	7000	-1,59%	16,53	16,43	-0,60%
Kreis Fürstenfeldbruck	4929	4970	0,83%	10,97	10,94	-0,27%
Vaterstetten	5909	5990	1,37%	12,29	12,27	-0,16%
Kreis Ebersberg	4818	4889	1,47%	11,15	11,16	0,09%
Kreis Freising	4268	4139	-3,02%	10,24	10,25	0,10%
Kreis Dachau	5003	5038	0,70%	11,2	11,27	0,63%
Kreis Erding	3995	4565	14,27%	9,44	9,52	0,85%
Fürstenfeldbruck	4942	4995	1,07%	10,02	10,12	1,00%
Olching	4997	4835	-3,24%	10,02	10,12	1,00%
Erding	4402	4684	6,41%	9,89	10,24	3,54%
Freising	4269	4325	1,31%	10,44	10,88	4,21%
Dachau	5214	5334	2,30%	10,9	11,63	6,70%

Preise in Euro pro Quadratmeter – Quelle: F+B-Wohn-Index Deutschland Q4/2019

Das fordern die Immobilien-Forscher

Um den immer weiter steigenden Miet- und Kaufpreisen Einhalt zu bieten, muss der Staat regulieren. Das fordern die Immobilien-Forscher von F+B um Geschäftsführer Bernhard Leutner im aktuellen Quartalsbericht

des F+B-Wohn-Index. Es müsste konsequent nachverdichtet werden. Doch weil sich Anwohner und Lokalpolitiker („insbesondere vor Kommunalwahlen“) häufig querstellten, müsse man andere Flächenpotenziale ausschöpfen. So sollte die Politik vor allem Anreize schaffen, „damit Einzelpersonen in sehr großen Wohnungen bzw. Häusern diese für größere Haushalte freimachen“. Besonders im Fokus stünden



hier Senioren, „die nach Auszug der Kinder in ihrer großen und aufgrund alter Mietverträge relativ preisgünstigen Wohnungen leben.“ Diese hätten kaum einen Anreiz, ihre Wohnungen freizu-

geben, weil eine kleinere Wohnung heutzutage ja im Verhältnis noch teurer wäre als die alte. Deshalb empfehlen die Forscher, „für Senioren optimierte und mit Pflegeangeboten ergänzte kleine Wohnungen neu zu schaffen oder umzubauen.“ Wenn die Senioren dann ausziehen, sollte die Politik durch eine wirksame Mietpreisbremse ermöglichen, dass die freierwerdenden Wohnungen dann günstig zu haben sind.