

# Mieten steigen auf 16,60 Euro kalt

Corona und die Folgen für das Wohnen: Laut einer Immobilienstudie sind die Preise im zweiten Quartal 2021 regelrecht explodiert. Mieter wie Käufer können sich München kaum noch leisten. Der Trend geht ins Umland, dank Homeoffice.

VON ANDREAS THIEME

75 Quadratmeter groß, zehn Jahre alt: Eine Münchner Wohnung wie diese kostet im Schnitt mittlerweile 1245 Euro Kaltmiete pro Monat. Zu diesem Ergebnis kommt das Forschungsinstitut F&B. Die Mieten stiegen in der Landeshauptstadt demnach um 1,9 Prozent an: auf nunmehr 16,60 Euro pro Quadratmeter, natürlich bundesweiter Spitzenwert. „München bleibt das teuerste Pflaster Deutschlands“, sagt Bernd Leutner, Geschäftsführer von F&B. Die Spitzenmieten, etwa im Lehel oder Bogenhausen, stehen sogar bei 30,90 Euro pro Quadratmeter „und überschreiten für München als einzige Stadt in Deutschland regelmäßig die 30-Euro-Marke für Wohnungsmieten. Mit

plus 1,9 Prozent zum Vor- und plus 1,9 Prozent zum Vorjahresquartal legen die Mieten auch auf Spitzenniveau noch einmal zu.“

Andere Metropolen wie Frankfurt (12,10 Euro/qm) oder Köln (10,40 Euro/qm) liegen deutlich dahinter, Städte wie Hamburg oder Stuttgart sanken sogar im Preis-Ranking. Nur München steigt und steigt. „Die Corona-Pandemie hat die Lage für viele Menschen verschlimmert. Wer wegen Kurzarbeit Einkommenseinbußen hat, bekommt erhebliche



**Rudolf Stürzer**, Geschäftsführer bei Haus und Grund.

Probleme, seine Miete noch bezahlen zu können“, sagt Beatrix Zurek vom Mieterverein. „Dass die Spitzenmieten in München bei mehr als 30 Euro pro Quadratmeter liegen, ist alarmierend. Hoch-

gerechnet ist das eine Nettomiete von 2100 Euro für eine 70-Quadratmeter-Wohnung. Dazu kommen die Nebenkosten. Wer soll sich das noch leisten können?“

Noch stärker als in München steigen die Nachfrage und Preise im Umland, hat Rudolf Stürzer beobachtet, der Geschäftsführer von Haus und Grund. Laut F&B gab es Anstiege bis zu zwölf Prozent, etwa in Erding oder Germering. Immobilien-Experten glauben, dass das auch auf die Pandemie zurückzuführen ist, die einen Digitalisierungs-

schub ausgelöst hat. Dank Breitbandausbau in Klein- und Mittelstädten ist fast überall Homeoffice möglich. Dadurch verändern sich Stürzer zufolge auch Wohn- und Lebensformen: „Wenn jemand nur noch zweimal die Woche ins Büro muss, wird er sich gut überlegen, ob er in München Mieter bleibt oder ins günstigere und schöne Umland zieht.“ Und dort vielleicht Eigentümer wird.

In der Studie von F&B macht sich diese Entwicklung in Zahlen bemerkbar: Zwar ist München mit 7190 Euro pro Quadratmeter auch bei den Eigentumswohnungen bundesweiter Spitzenreiter. Stürzer sagt sogar: „Unter 8000 Euro geht in der Stadt fast nix, für Neubauten zahlt man sogar bis zu 13 000 Euro pro Quadratmeter.“

Leutner zufolge wächst die Attraktivität des Speckgürtels auch in weiter von den Kernstädten entfernt liegenden Gemeinden. „Die Corona-Pandemie mit ihren veränderten Wohn- und Arbeitsbedingungen führt nach 15 Monaten offenbar zu nachhaltig veränderten Nachfragepräferenzen.“ Diese Entwicklung sei „nahezu unausweichlich“.

## Expertentipps: Wo sich kaufen noch lohnt

„Die Nachfrage übersteigt drastisch das Angebot, deshalb schießen die Preise hoch“, sagt Rudolf Stürzer von Haus und Grund. Das gilt mittlerweile aber längst nicht mehr nur für die Landeshauptstadt München, sondern auch für fast das gesamte Umland. Doch welche Städte und Gemeinden sind überhaupt noch erschwinglich? „Alles, was bisher unterbewertet war“, sagt Stürzer. Fürstenfeldbruck etwa mit seiner guten Infrastruktur und Anbindung. „Oder der Landkreis Dachau, zum Beispiel Markt Indersdorf oder Karlsfeld.“ Früher, sagt Stürzer, sei man eher der Arbeit gefolgt. Demzufolge suchten sich viele Menschen eine Wohnung in München, wenn

sie dort einen Job hatten. Diese Entwicklung werde nun immer öfter aber umgekehrt. Der Anteil der Käufer im Umland, die in München arbeiten, wachse „in letzter Zeit enorm an“ – dank der Digitalisierung. „Den Trend gab es aber auch schon vor Corona“, sagt Stürzer.

Baustellen, Stau und kriselnder Nahverkehr: „Viele wollen sich den Münchner Wahnsinn nicht mehr antun“, sagt der Immobilienfachmann. Statt zwei Stunden zu pendeln setzten gerade Akademiker lieber auf einen Garten, gesündere Luft und gute Stimmung zu Hause. Firmen unterstützen das Homeoffice zunehmend. „Denn sie wissen: Die Leute wollen mehr Freiheiten haben.“ thi