

Münchner Mieten im Steigflug, Umland zieht nach



Mieten und Eigentum sind in München kaum noch erschwinglich  
F.: Imago, Shutterstock



# Homeoffice lässt Preise explodieren

**C**orona und die Folgen für das Wohnen: Laut einer aktuellen Immobilienstudie sind die Preise im zweiten Quartal 2021 regelrecht explodiert. In München stiegen die Mieten um 1,9 Prozent auf durchschnittlich 16,60 Euro pro Quadratmeter. Eine zehn Jahre alte, 75 Quadratmeter große Wohnung kostet demnach 1245 Euro Kaltmiete pro Monat. Bundesweiter Spitzenwert! „München bleibt das teuerste Pflaster Deutschlands“, sagt Bernd Leutner, Chef des Forschungsinstitutes F&B.

Die Spitzenmieten, etwa im Lehel oder Bogenhausen, stehen jetzt gar bei 30,90 Euro pro Quadratmeter „und überschreiten für München als einzige Stadt in Deutschland regelmäßig die 30-Euro-Marke für Wohnungsmieten.“ Beatrix Zurek vom Mieterverein findet das „alarmierend“. Mit plus 1,9 Prozent zum Vorjahresquartal legten die Mieten auch auf Spitzenniveau sogar 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.



Wo sich der Kauf lohnt

„Die Nachfrage übersteigt drastisch das Angebot, deshalb schießen die Preise hoch“, sagt Rudolf Stürzer von Haus und Grund – das gilt aber nicht mehr nur für 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.“ Der Anteil der Käufer, die in München arbeiten, wachse „in letzter Zeit enorm an“.

Nur München steigt und steigt! Der Studie zufolge gilt das mittlerweile auch dauerhaft für das Umland. In Fürstenfeldbruck schoss die Miete sogar um 6,8 Prozent nach oben – keine deutsche Stadt wurde zuletzt teurer. Kostete der Quadratmeter 2016 noch 9,48 Euro, zahlen Mieter dort jetzt im Schnitt 10,75 Euro. Ein Wahnsinn, der

Mieten und kaufen: der Anstieg von 2016 bis 2021 in Euro

Orte	Eigentum pro qm			Miete pro qm		
	2016	2021	Differenz	2016	2021	Differenz
1 Stadt München	6453	7189	736	14,41	16,58	2,17
2 Landkreis Dachau	4321	5336	1015	10,08	11,68	1,60
3 Landkreis Ebersberg	4399	5237	838	10,65	11,11	0,46
4 Landkreis Erding	3706	5420	1714	8,97	10,18	1,21
5 Landkreis Freising	3808	5536	2456	9,71	10,38	0,67
6 Landkreis Fürstenfeldbruck	4344	5582	1238	10,35	11,41	1,06
7 Landkreis München	5115	6282	1167	12,25	12,92	0,67
8 Landkreis Starnberg	5006	6254	1248	11,21	12,65	1,44

nicht zu stoppen scheint.

Im Landkreis Fürstenfeldbruck liegen die Mieten nun sogar bei 11,41 Euro. Noch getoppt von Dachau (12,07 Euro), Germering (12,13 Euro), Starnberg (12,16 Euro) und Unterschleißheim Euro).

Immobilien-Experten glauben, dass das auch auf die Pandemie zurückzuführen ist, die einen Digitalisierungsschub ausgelöst hat. „Die Preise und die Nachfrage haben stärker im Umland angezogen. Corona hat diese Entwicklung noch beflügelt“, sagt Rudolf Stürzer von Haus und Grund. Dank Breitbandausbau in Klein- und Mittelstädten ist fast überall Homeoffice möglich. Dadurch verändern sich



Rudolf Stürzer, Haus & Grund

(12,45

Stürzerzufolge 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 zum Eigentümer wird...

In der Studie von F&B macht sich diese Entwicklung klar 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.“

Erschreckend stark zieht aber auch das Umland nach.

Die Preise in Erding etwa stiegen um 12,1 Prozent, Germering um 11,2 Prozent, Freising um 10,6 Prozent, in Olching um 6,8 Prozent. Unter 5000 Euro pro Quadratmeter geht im Umland nichts, Starnberg oder Vaterstetten liegen sogar noch über 6000 Euro. Zum Vergleich: Im Landkreis Regensburg kostet eine Eigentumswohnung gerade einmal die Hälfte.

„Wir beobachten eine wachsende Attraktivität der Speckgürtel, zum Teil auch weiter von den Kernstädten entfernt liegender Gemeinden“, sagt Bernd Leutner von F&B. „Die Corona-Pandemie mit ihren veränderten Wohn- und Arbeitsbedingungen führt nach 15 Monaten offenbar zu nachhaltig veränderten Nachfragepräferenzen.“ Diese Entwicklung sei „nahezu unausweichlich“. ANDREAS THIEME