

# Kein Ende des Wohn-Wahnsinns?

Zum Start der Expo Real: Experten erläutern Mietmarkt

12 000 Aussteller, Tausende Besucher: Mit der Expo Real ist nach der IAA Mobility gestern die nächste große Münchner Messe gestartet. Zentrales Thema: Welche Folgen hat Corona für die Immobilienbranche? Grund für die tz, bei Experten nachzufragen: Wie steht's um den Münchner Mietmarkt?

■ Die Lage ist und bleibt extrem schwierig, sagt Beatrix Zurek, Vorsitzende des **Mietervereins München**. Oft fresse die Miete die ganze Rente auf, fürs „Leben“ bleibe nichts mehr. Familien mit Kindern wohnen auf viel zu engem Raum. „Selbst Doppelverdiener kommen an ihre Grenzen.“ Junge Leute könnten nicht daheim ausziehen und ein selbstbestimmtes Leben starten. Bemühungen der Stadt, Mieter besser zu schützen, würden von Gerichten ausgebremst.

Die Gesetzeslage auf Bundesebene müsse sich ändern. „Ein sofortiger Mietstopp für sechs Jahre wäre extrem wichtig.“ Dazu brauche es ei-

ne Bodenrechtsreform und den Neubau bezahlbarer Miet- und Sozialwohnungen. Wie sieht Zurek die Situation in fünf Jahren? „Von den drei Parteien, die wahrscheinlich die neue Bundesregierung stellen werden, haben sich die SPD und Grünen deutlich für mehr Schutz von Mietern

„München wird ein heißes Pflaster bleiben“

Rudolf Stürzer, Haus und Grund

ausgesprochen.“ Beide planen einen Mietstopp. Dies könne die Lage verbessern.

■ Auch Dr. Stephan Kippes, Sprecher des **Immobilienverbands Region Süd (IVD)**, sagt: Die Mietpreis-Lage bleibt angespannt. „Wir hatten gehofft, Corona führt zu einem Entlastungseffekt.“ Dem war nicht so. In Zukunft könnte es Konsequenzen aus dem Homeoffice-Trend geben: Münchner ziehen ins

Umland, weil das Pendeln seinen Schrecken verliert. „Bisher ist in diese Richtung aber noch nicht viel passiert.“ Homeoffice könnte die Miet-Situation auch verschlimmern: Weil mehr Münchner größere Wohnungen suchen. Was hilft? „Bautätigkeit reicht sicher nicht“, sagt Kippes. Es müsste zum Beispiel soziologische Modelle geben, wie man weg von den in München vorherrschenden Einpersonenhaushalten kommt.

■ Die Situation sei im Grunde seit Jahrzehnten gleich, sagt Rudolf Stürzer von der **Haus und Grund München**: „Die Nachfrage nach Wohnungen übersteigt das Angebot bei Weitem.“ Die Lage spitze sich aber zu, weil immer mehr Neubürger nach München ziehen und zugleich der Anspruch der Münchner auf immer mehr Wohnfläche steige. Der sei mit Corona noch gewachsen. „Und dieser Trend wird auch nach Corona anhalten.“ In den nächsten fünf Jahren werde es 50 000 bis 100 000 mehr Neubürger ge-



Gut besucht: Gestern startete auf dem Messegelände die Immobilienmesse Expo Real. Es geht um die Zukunft der Branche Foto: Expo Real

ben. 50 000 Wohnungen in der Stadt neu bauen? „Das schaffen wir nie und nimmer.“ Stürzer schätzt, dass die Mietpreise im Jahr weiter um zwei bis drei Prozent steigen werden. „München bleibt ein heißes Pflaster.“

■ Für Thomas Aigner, Geschäftsführer bei **Aigner Immobilien**, könne man das Problem der fehlenden Wohnungen nicht in der Stadt lösen. „Wir müssen an den Stadtrand und ins Umland gehen.“ Da dies für die Kommu-

nen aber Folgekosten bedeute (etwa für Infrastruktur, Straßenbau, Kita-, Schulbauten etc.) und die Bürger der Umlandgemeinden dies gar nicht wollten, werde sich nichts ändern. Man bräuchte eine Reform des kommunalen Planungsrechts, das auch über den Rand einer Kommune hinaus gelte. „Das ist ein politisches Problem.“ In fünf Jahren werden die Mieten bei Neuvermietungen um zehn Prozent steigen, schätzt Aigner.