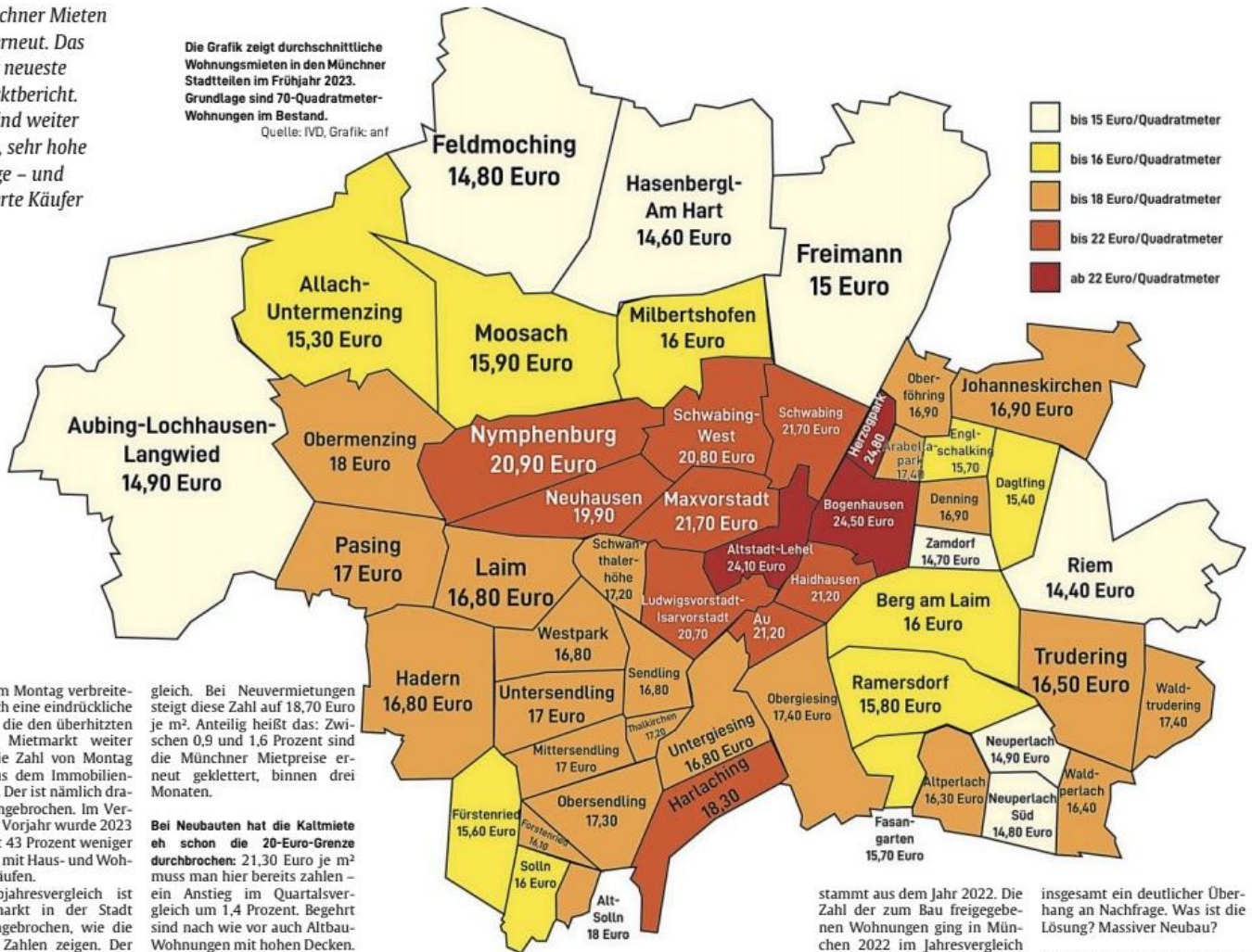


„Der Freistaat ist in der Pflicht“

Die Münchner Mieten steigen erneut. Das zeigt der neueste IVD-Marktbericht. Schuld sind weiter Inflation, sehr hohe Nachfrage – und verhinderte Käufer

Die Grafik zeigt durchschnittliche Wohnungsmieten in den Münchner Stadtteilen im Frühjahr 2023. Grundlage sind 70-Quadratmeter-Wohnungen im Bestand. Quelle: IVD, Grafik: anf



Erst am Montag verbreitete sich eine eindrückliche Zahl, die den überhitzten Münchner Mietmarkt weiter anfanct. Die Zahl von Montag stammt aus dem Immobilienkaufmarkt. Der ist nämlich dramatisch eingebrochen. Im Vergleich zum Vorjahr wurde 2023 bayernweit 43 Prozent weniger umgesetzt, mit Haus- und Wohnungsverkäufen.

Im Halbjahresvergleich ist der Kaufmarkt in der Stadt ebenso eingebrochen, wie die Münchner Zahlen zeigen. Der Wert der Verkäufe sank um etwa zehn Prozent. Und zwar bei dem Objekt, das normalerweise am heißesten gehandelt wird: die Eigentumswohnung im Bestand.

gleich. Bei Neuvermietungen steigt diese Zahl auf 18,70 Euro je m². Anteil heißt das: Zwischen 0,9 und 1,6 Prozent sind die Münchner Mietpreise erneut geklettert, binnen drei Monaten.

Bei Neubauten hat die Kaltmiete oh schon die 20-Euro-Grenze durchbrochen: 21,30 Euro je m² muss man hier bereits zahlen – ein Anstieg im Quartalsvergleich um 1,4 Prozent. Begehrte sind nach wie vor auch Altbau-Wohnungen mit hohen Decken. Ihr Mietpreis steigt im Dreimonats-Vergleich um 1,6 Prozent auf 19,40 Euro je m².

Ein paar weitere Zahlen für Beserverdiener: Reihemittelhäuser kosten jetzt im Schnitt 2650 Euro Kaltmiete (Bestand, plus 1,9 Prozent) sowie 2900 Euro bei Neubauten. Und ein zusätzlicher Trend in München, der die Situation rund um den Mietmarkt auch befeuert: „Die Leute wollen mehr Fläche, wegen Homeoffice. So wird dem Wohnmarkt Fläche entzogen, die früher auf dem Büromarkt stattgefunden hat“, sagt der Münchner Immobilienexperte Paul Schmidmaier.

Der Druck auf den Mietmarkt nimmt also weiter zu – ganz zu schweigen von der Nebenkostenexplosion, die Immobilienfachleute für die Abrechnung 2023 erwarten. Eine gleichzeitige, problematische Entwicklung seit ein paar Jahren: Der IVD stellt fest, dass gleichzeitig

HAUS UND GRUND

„Privateigentümer wollen verkaufen“

Die Zahl der zum Kauf angebotenen Häuser und Wohnungen ist in München innerhalb eines Jahres um 55 Prozent gestiegen, von 1184 im Januar 2022 auf 1839 im Januar 2023. Das berichtet der Münchner Eigentümerverein „Haus und Grund“. Der Stadt seien demnach bis zu 2000 Wohnungen und damit 60 Häuser angeboten worden.

Grund für den Verkauf sei

deutlich weniger Baugenehmigungen ausgestellt werden. „Bauträger halten sich zurück, viele Baugrundstücke werden hin- und herschoben“, erzählt Kippes. Und hört man ihm zu, denkt man sich: So

wird das wohl nichts mit massivem Wohnungsbau in der Stadt, der den Markt besser ausbalancieren, ja irgendwann die Mietpreise vielleicht mal senken soll.

Der aktuellste Wert hierzu

stammt aus dem Jahr 2022. Die Zahl der zum Bau freigegebenen Wohnungen ging in München 2022 im Jahresvergleich um 14 Prozent zurück und lag bei rund 6700. Für Frühjahr 2023 gibt es offenbar noch keine Daten. Aber der abnehmende Trend sei laut Kippes schon deutlich festzustellen.

insgesamt ein deutlicher Überhang an Nachfrage. Was ist die Lösung? Massiver Neubau?

IVD-Experte Kippes glaubt genau daran nicht. Für ihn ist die Lage klar: „Der Freistaat ist in der Pflicht, im ländlichen Raum eine gute Strukturpolitik zu machen und zu investieren“, sagt er. In Zeiten von Homeoffice müsse man den Arbeitgebern auch schmackhaft machen, sich im ländlichen Raum niederzulassen und nicht immer in der Metropole. „Schließlich kommen die meisten Neu-Münchner wegen der großen Auswahl an Arbeit“, sagt Kippes.

Die Rechnung also: Internet, öffentlicher Nahverkehr, Gastronomie, Kliniken, Schulen, Hochschulk Kooperationen... all das dürfte auf dem Land nicht vernachlässigt werden. Langfristig würden dann weniger Menschen nach München und ähnliche Metropolregionen ziehen. „So könnte sich der Mietmarkt entspannen“, sagt Kippes.

Bayern muss um die Infrastruktur kämpfen

Der Münchner Mietwohnungsmarkt ist bekanntlich schon lange nicht mehr im Gleichgewicht. Weiterhin Zuzug von Tausenden Neu-Münchnern pro Jahr (nach einem kurzen Corona-Einbruch), steigende Zinsen –