

3,5 Prozent mehr – Mieten in Bayern steigen weiter

In München auf historischem Höchstniveau – Ländliche Gebiete haben mit Preisverfall zu kämpfen

Von Hubert Obermaier

Die Mietpreise für Wohnungen in den bayerischen Städten sind im Herbst nochmals deutlich gestiegen. Im Schnitt mussten Mieter für bestehende Wohnungen 3,5 Prozent mehr bezahlen als noch im Frühjahr. Das geht aus dem in dieser Woche vorgestellten Herbst-Bericht des Immobilienverbands Deutschland Süd (IVD Süd) hervor. Bei neu gebauten Wohnungen und Doppelhaushälften lag der Anstieg bei knapp unter drei Prozent. „Die viel zu geringe Neubautätigkeit sowie starke Zuwanderung in den Ballungsgebieten verstärken diese Tendenz“, sagte Professor Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts.

Den Spitzenplatz belegte wie immer die Stadt München, wo Mieter inzwischen für eine normale Wohnung durchschnittlich 14,30 Euro pro Quadratmeter zahlen müssen. „Im Herbst 2014 verzeichnen in München zum wiederholten Male sowohl die Wohnungsmieten als auch die Mieten für Häuser Anstie-

ge“, erklärt Kippes. Auch wenn diese im Vergleich zum Durchschnitt in Bayern tendenziell unterproportional ausfielen, bewegten sie sich dennoch auf sehr hohem Niveau und hätten im Herbst wieder für ein historisches Höchstniveau gesorgt.

Die durchschnittliche Kaltmiete für eine Altbauwohnung (vor 1950 erbaut) belief sich bei Neuvermietungen im Herbst dieses Jahres auf 15,70 Euro pro Quadratmeter, für Bestandswohnungen (nach 1950 erbaut) lag der Durchschnittspreis bei 14,30 Euro. Am teuersten sind Neubauwohnungen mit durchschnittlich 16,40 Euro. Der Anstieg ist allerdings nicht neu. Das zeigt ein Blick auf die vergangenen zehn Jahre: Seit 2004 stiegen in München die Mieten für Altbauwohnungen um 49,5 Prozent. Bei Neubauwohnungen mit einem Zuwachs von 49,1 Prozent und Bestandswohnungen mit einem Plus von 43 Prozent zeichnet sich eine ähnliche Entwicklung ab.

Und es ist eine Schere, die sich seit Jahren in München unentwegt öffnet: Die Mieten steigen schneller als die verfügbaren Einkommen.

Die Gehälter hätten sich nicht genug erhöht, um die Mietpreisanstiege wettzumachen, so das Marktforschungsinstitut. Zwar gebe es in ganz Bayern steigende Mieten. Doch im Rest des Landes sei das verfügbare Einkommen proportional zu den Mieten angestiegen. Dazu kämen stetig steigende Nebenkosten, die sogenannte „zweite Miete“.

Grund für die konstant hohen Preise in München sind dem IVD zufolge nicht nur die starke Nachfrage, sondern auch das fehlende Angebot. Denn auch wenn in München ständig neue Wohnungen genehmigt würden – allein 2014 erteilte die Stadt etwa 20 Prozent mehr Baugenehmigungen als noch im Jahr 2000 – bleibe die Zahl der Neubauten hinter dem stetig wachsenden Bedarf zurück, kritisiert der IVD. Und der dürfte auch in Zukunft nicht zurückgehen. Der starke Zuzug in die Landeshauptstadt und eine weitere Zunahme der Single-Haushalte würden die ohnehin schon große Nachfrage weiter in die Höhe treiben, befürchtet der Immobilienverband. Lösungen könnten vor allem Wohnungsneubau und In-

frastrukturmaßnahmen sein, die den Großraum München besser an die Stadt anbinden.

Der Großraum München bleibt also sehr teuer, denn nicht nur in der Stadt selbst, sondern auch im Umland gehen die Preise weiter nach oben. Aber auch in anderen Groß- und Universitätsstädten sowie in Mittelstädten mit hoher Kaufkraft wie zum Beispiel Regensburg dreht sich die Preisspirale bei den Mieten immer weiter nach oben. In der Oberpfalz-Metropole haben laut IVD die Mieten für Altbau-, Bestands- und Neubauwohnungen vom Frühjahr bis Herbst dieses Jahres leicht angezogen. Bei Häusern zur Miete ist das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage in Regensburg ausgeglichen. Auch dort sind bei vermieteten Reihenmittelhäusern und Doppelhaushälften steigende Mieten zu beobachten.

Ländliche Gebiete und strukturschwache Regionen hingegen haben dem Marktforschungsinstitut zufolge mit einem Preisverfall auf dem Wohnungsmarkt zu kämpfen. Als Grund nennt die IVD den Abwärtstrend in die Metropolen.

DP 27-12-2014