



Man sieht auf einen Blick, wo's am teuersten ist: in der leuchtend roten Altstadt und im Lehel. Auch anderswo wird den Mietern nun auch offiziell ein „Zentralitätszuschlag“ zugebilligt. (Grafik: Stadt München)

Durchschnitts-Miete steigt auf über elf Euro

Der neue Mietspiegel ist da: Preise sind seit 2015 noch einmal deutlich gestiegen

Von Florian Zick

Nun hat man es also schwarz auf weiß: Wohnen in München ist auch in den vergangenen beiden Jahren noch einmal deutlich teurer geworden. Das geht aus dem neuen Mietspiegel hervor, der kommende Woche im Stadtrat vorgestellt wird. Unsere Zeitung beantwortet die wichtigsten Fragen.

Wie haben sich die Mietpreise verändert?

Die durchschnittliche Kaltmiete in der Landeshauptstadt sprengt dem neuen Mietspiegel zufolge zum ersten Mal die Elf-Euro-Marke: 11,23 Euro je Quadratmeter kostet eine Münchner Wohnung aktuell im Schnitt. Im Vergleich zur letzten Erhebung aus dem Jahr 2015 bedeutet das eine Teuerungsrate von 4,7 Prozent. Vor zwei Jahren hatte die Durchschnittsmiete noch 10,73 Euro betragen.

Wie wird der Mietspiegel erstellt?

Für den neuen Mietspiegel hat das Marktforschungsinstitut TNS Deutschland gemeinsam mit dem Statistik-Lehrstuhl der Ludwig-Maximilians-Universität exakt 41.289 Mieter befragt. Mit deren Angaben wurde für jede Art von Wohnung ein Durchschnittswert errechnet: Ob neu oder alt, ob grünes Villenviertel oder belebte Straßenkreuzung – aus dem Mietspiegel lässt sich für jede Art von Wohnung der Grundpreis ablesen.

Warum ist der Mietspiegel so wichtig?

Der Mietspiegel ist deshalb so wichtig, weil er auch vor Gericht bei Streitigkeiten gerne als Richtwert herangezogen wird. So legt die vom Freistaat erlassene Mietpreisbremse zum Beispiel fest, dass bei Neuvermietungen in München die Miete nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete

liegen darf. Und da ist der Mietspiegel die entscheidende Instanz.

Hat sich an der Berechnung etwas verändert?

Ja, hat es sich. Den Statistikern ist ein Phänomen aufgefallen, das auch jeder Wohnungssuchende kennt: Je zentraler eine Wohnung liegt, desto teurer ist sie – ungeachtet des tatsächlichen Wohnwerts. Mit dem Mietspiegel 2017 wird deshalb erstmals ein neuer Faktor eingeführt: der Zentralitätszuschlag. Zwischen 0,62 und 2,07 Euro muss man im Zentrum also pauschal draufrechnen, je nach der genauen Lage.

Warum sind die Preise schon wieder gestiegen?

Seit der Finanzkrise vor ein paar Jahren beobachten Experten eine „Flucht ins Betongold“. Das heißt: Wer genug Geld hat, investiert dieses gerne in Wohneigentum. Dadurch sind die Immobilienpreise

und damit auch die Bodenrichtwerte in bislang nicht gekannte Dimensionen geschneit. Dazu kommt der enorm starke Zuzug, der den Mietdruck in München noch einmal erheblich erhöht. Die Nachfrage übersteigt deutlich das Angebot – das lässt die Preise weiter in die Höhe schießen.

Ist damit das Ende der Preisspirale erreicht?

Das ist eher unwahrscheinlich. Der Mietspiegel wird alle zwei Jahre aktualisiert – und vermutlich werden die Werte dann im Jahr 2019 noch einmal höher ausfallen als heute. Der Immobilienverband IVD beobachtet für die Landeshauptstadt derzeit stabile bis leicht steigende Mietpreise. Und auch die Münchner Stadtparkasse sagt: Eine Immobilienblase ist derzeit nicht erkennbar – die Mietpreise dürften also zumindest so schnell nicht wieder fallen.