

Der -Mietertag – Immobilien-Spirale dreht sich weiter

Kaufen 11 000 Euro für 1 qm!

Es ist eine Schallmauer! Zum ersten Mal ist bei einem Inserat jetzt eine Münchner Eigentumswohnung für einen Quadratmeterpreis von mehr als 11 000 Euro angeboten worden. Das geht aus dem neuen Wohn-Index der Immobilien-Spezialisten F+B hervor. Bei jener Wohnung (das konkrete Gebäude wird nicht genannt) werden exakt 11 090 Euro pro Quadratmeter aufgerufen.

Sicher: Das ist nicht die Regel – aber schon der Durchschnitt ist

jenseits von Gut und Böse. Der F+B-Bericht kommt in der Münchner Gesamtübersicht für Eigentumswohnungen auf 5830 Euro Quadratmeterpreis. Das ist bundesweit der traurige Spitzenwert und für einen Normalverdiener nicht mehr zu finanzieren.

Und: Es betrifft nicht nur die Stadt selber, sondern auch das Umland. Auch Unterschleißheim, Olching, Freising, Dachau, Germering, Fürstentfeldbruck und Erding gehören innerhalb Deutsch-

lands zu den teuersten Städten in Sachen Wohn-Eigentum. F+B hatte alle Gemeinden mit mehr als 25 000 Einwohnern untersucht.

Markant sind nicht nur die Preise selbst, sondern auch die Entwicklung. Innerhalb eines Vierteljahres ist München zwar „nur“ um 1,0 Prozent teurer geworden, innerhalb eines Jahres allerdings um 6,2 Prozent. Und: Es handelt sich da nicht um Luxus-Apartments, sondern um 75 Quadratmeter in einem zehn Jahre alten Haus.

Eigentumswohnungen

Stadt	qm-Preis
1. München	5830 Euro
2. Unterschleißheim	4300 Euro
3. Garmisch-P.	4210 Euro
4. Olching	3960 Euro
5. Freising	3930 Euro
6. Dachau	3910 Euro
7. Konstanz	3880 Euro
8. Freiburg i. Breisgau	3850 Euro
9. Germering	3840 Euro
10. Hamburg	3770 Euro
11. Fürstentfeldbruck	3760 Euro

Quelle: F+B Wohn-Index, teuerste Städte (ab 25 000 Einwohner)

Und wenn du denkst, es geht nicht mehr... dann kommt der nächste Preishammer! Tatsache ist: Auf dem eh schon irren Münchner Immobilienmarkt hat sich die Preisspirale schon wieder nach oben geschraubt. Das zeigt sich unter anderem an einem neuen Bericht der Experten von F+B. Deren erschreckende Feststellung: Zum ersten Mal wird der Quadratmeter Wohnfläche für mehr als 11 000 Euro gehandelt (siehe Text oben). Und was die Mieten betrifft: Auch da ist keine Entwarnung in Sicht, wie der Text zum Mietspiegel (unten) zeigt.

Münchner Mondpreise



Foto: Heinz Gebhardt

Mieten

Teurer als die offiziellen Zahlen

Eigentlich ist der Mietspiegel ja dazu da, Ärger zu verhindern – aber in München passiert gerade das Gegenteil! Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund, kritisierte das Papier gestern bei der Jahreshauptversammlung des Vereins scharf. Die Zahlen der Stadt seien „völlig realitätsfern“, die Durchschnittsmiete von 11,23 Euro pro Quadratmeter hält Rudolf Stürzer für viel zu niedrig. Er vermutet, dass auch geförderte oder preisgedeckelte Wohnungen miteinbezogen wurden, was nicht erlaubt sei. Wesentlich realistischer sei der von tz



Rudolf Stürzer findet: Die Miet-Untersuchung der tz (links) bildet die Wahrheit am besten ab F.: Westermann

Altmieten eingeflossen sind, ist der Wert viel realistischer als der im städtischen Mietspiegel genannt, der in meinen Augen geschönt ist und in den nur 3154 Mieterdaten eingeflossen sind“, sagte Stürzer.

Er betonte, Haus und Grund sei nicht gegen einen Mietspiegel. „Aber so ein qualifizierter Mietspiegel muss überprüfbar sein und rechtmäßig erstellt. Das fordern auch die Eigentümer, die durch ihn gedeckelt werden“, sagt Stürzer. Er wirft der Stadt vor, in Sachen Mietspiegel „zu lügen und zu tricksen“. So habe Sozialreferentin Dorothee Schiwy seinem Verein mitgeteilt, dass „die Ad-

ressdaten für den Mietspiegel 2017 aus datenschutzrechtlichen Gründen bereits gelöscht wurden“. Dem Verwaltungsgericht schrieb die Stadt aber später, die Daten seien noch vorhanden. Sogar vom Mieterverein bekommt Stürzer in dieser Sache Verständnis. Geschäftsführer Volker Rastätter betonte, dass die Daten in anonymisierter Form so lange erhalten bleiben müssten, wie der Mietspiegel gelte. Rastätter als Vertreter der Mieter begrüßt den städtischen Mietspiegel. Aber auch er würde sich wünschen, dass die Interessensvertreter von Mietern und Vermietern bei seiner Erstellung stärker einbezogen würden. Aktuell ist

der Mietspiegel auch Thema vor Gericht. Haus und Grund will Auskunft über die Daten, hat deshalb geklagt. Für den Fall, dass in der Folge der ganze Mietspiegel kippen sollte, könnte es allerdings doppelte Probleme geben – nämlich mehr juristischen Ärger und nochmals höhere Mieten. Denn: Über den Mietspiegel sind die Erhöhungen geregelt: bei Neuvermietungen darf der Wert nicht mehr als zehn Prozent über den Zahlen der Stadt liegen. Wenn es nun aber keine offiziell gültige Marke mehr gäbe, müsste der Mieter entweder klaglos zahlen oder gegen den Vermieter vor Gericht ziehen – beides kein Spaß! Folge wäre al-

so wohl: Die Mieten würden dann noch stärker steigen.

Das Sozialreferat der Stadt widerspricht den Vorwürfen Stürzers. Alle wichtigen Daten seien natürlich noch vorhanden. Allerdings sei es nicht zulässig, diese Informationen weiterzugeben. Und: Das Sozialreferat beachte bei der Erstellung des Mietspiegels selbstverständlich alle rechtlichen Vorgaben.

SUSANNE SASSE

„Unsere Stadt ist am Anschlag!“

Haus+Grund-Chef Rudolf Stürzer

und *Münchner Merkur* durch eine Umfrage unter den Lesern Mitte 2016 ermittelte Wert von 13,58 Euro pro Quadratmeter. „Da haben sich 6700 Münchner beteiligt, die Datengrundlage ist also groß. Und selbst wenn



Die -Mietexperten

Schreiben Sie uns – die Spezialisten vom Mieterverein (v. re.) kümmern sich: Anja Franz, Mietrechts-Expertin, Leiter der Rechtsabteilung, und Vize-Geschäftsführerin Angela Lutz-Plank. Mail an lokales@tz.de