

Wo der Wahnsinn wuchert

40 Euro pro Quadratmeter. So viel muss der neue Mieter hinblättern, der in ein 25 Quadratmeter großes Altbau-Apartment an der Landwehrstraße einziehen will. Zu viel? Obwohl Wucher ein klar geregelter Straftatbestand ist, landet kaum ein Fall vor Gericht.

VON DANIELA SCHMITT

1000 Euro kalt will eine Vermieterin für die vollmöblierte Mini-Wohnung in der Nähe des Hauptbahnhofs im Monat haben. Das geht aus einer Zeitungsannonce hervor. „So eine Frechheit müssen Sie veröffentlichen“, schreibt eine Leserin. Auf Anfrage unserer Zeitung teilt die Vermieterin des Apartments mit: „Der Preis ist absolut angemessen.“ Die Mini-Wohnung sei in bestem Zustand und voll ausgestattet. Ähnlich argumentiert die Vermieterin einer 47-Quadratmeter-Wohnung an der Widenmayerstraße: 1500 Euro kalt soll die Bleibe im noblen Lehel kosten. „Es ist eine wunderschöne Wohnung am Englischen Garten. Wir haben sie sanieren lassen. Wenn Sie das Ganze in wirtschaftliche Bahnen führen wollen, müssen Sie diese Preise ansetzen.“

„Das ist Wucher“, schimpft hingegen die Leserin. Rufen die beiden Vermieterinnen Wucher-Preise auf oder sind diese Mieten in München mittlerweile normal? „Das ist gefühlsmäßig schon sehr hoch“, sagt Anja Franz vom Mieterverein. Allerdings müsse es sich nicht zwangsläufig um Wucher handeln. Der Straftatbestand des Wuchers ist gesetzlich geregelt. Er ist erfüllt, wenn die geforderte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um 50 Prozent überschreitet. „Um die ortsübliche Vergleichsmiete anhand des Mietspiegels zu berechnen, müssen zahlreiche Angaben gemacht werden“, so Franz. Bei der Berechnung spielen nicht nur Wohnfläche und Lage eine Rolle. Auch Kriterien wie Baujahr, Gebäudetyp, Ausstattung, Modernisierungsmaßnahmen und Bo-



Teures Pflaster: Das Lehel zählt zu den hochpreisigen Wohngegenden der Stadt. FOTOS: SCHLAF



Günstiger ist es in der Ludwigsvorstadt – meistens.

Preisanstieg

Wohnen und Kaufen in München erneut teurer

Wucher oder einfach „nur“ hoch? Fakt ist: Die Mieten und die Kaufpreise sind in München erneut angestiegen. Das geht aus dem Wohnungsmarktarometer der Stadt hervor, für das 2018 rund 20 000 Miet- und Kaufobjekte ausgewertet wurden. Erstmieter in einem Neubau zahlen demnach durchschnittlich 19,90 Euro pro Quadratmeter, rund drei Prozent mehr als 2017. Bei Bestandswohnungen sind es 17,90 Euro (2017: 16,77 Euro).

Am teuersten wohnt es sich in der Innenstadt, vor allem in Neubauwohnungen.

Rund 23 Euro kostet in dieser Lage der Quadratmeter. Wer sich das nicht leisten kann oder will, muss an den Stadtrand ausweichen. Abgesehen vom Münchner Süden seien Wohnungen dort im Schnitt sechs Euro pro Quadratmeter günstiger.

Das Gefälle von Innenstadt zu Stadtrand zeigt sich auch bei den Wiedervermietungs-mieten. Am teuersten ist es in der Altstadt und im Lehel. Mit über 22 Euro pro Quadratmeter liegen die Mieten hier deutlich über dem städtischen Durchschnitt (17,90 Euro). Am günstigsten wurden Bestandswohnun-

gen in Aubing-Lochhausen-Langwied mit rund 14,50 Euro angeboten.

Zum Verkauf werden Neubauwohnungen für im Schnitt rund 9000 Euro pro Quadratmeter und Bestandsimmobilien für rund 7300 Euro je Quadratmeter angeboten. Damit sind die Kaufpreise um über zehn Prozent im Vergleich zu 2017 gestiegen. Besonders viel müssen Familien zahlen, die eine große Wohnung suchen. Die höchsten Kaufpreise würden für Neubauimmobilien mit mehr als 125 Quadratmetern verlangt, heißt es im Bericht, nämlich 11 000 Euro.

denbeschaffenheit fließen mit ein.

Ein überhöhter Mietpreis reiche jedoch nicht aus, damit der Straftatbestand des Wuchers vorliegt, betont Rudolf Stürzer vom Haus- und Grundbesitzerverein. „Es muss zudem eine Zwangslage des Mieters ausgenutzt werden.“ Das zu beweisen, sei extrem schwer. „Es ist seit Jahren kein Fall mehr wirklich zur Anklage gekommen.“ Bis vergangene Woche: Da hat der Mieterverein eine Musterklage eingereicht, in dem Fall ging es um eine Wohnung in der Maxvorstadt. Die Miete sollte 1200 Euro für 45 Quadratmeter betragen.

Wer als Mieter vor Gericht ziehen will, sollte sich auch nicht auf den Mietspiegel der Stadt beziehen, rät Stürzer. Denn die Mieten würden künstlich niedrig gerechnet, damit die hohen Wohnungspreise nicht noch weiter steigen. „Die Mieten im Mietspiegel liegen 20 bis 30 Prozent unter den tatsächlich gezahlten.“ In einem Strafprozess werde daher das Gutachten eines Sachverständigen zur Bestimmung der konkreten Miete verlangt.

So hoch ist die Durchschnittsmiete bei Wiedervermietung (in Euro pro Quadratmeter)

Altstadt-Lehel	22,65	Milbertshofen-Am Hart	18,13	Hadern	15,84
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	20,66	Bogenhausen	17,60	Pasing	16,17
Maxvorstadt	21,54	Berg am Laim	16,07	Obermenzing	15,84
Schwabing, Schwabing-West	20,47	Trudering-Riem	14,93	Aubing-Lochhausen-Langwied	14,54
Au-Haidhausen	18,93	Ramersdorf-Perlach	16,07	Allach-Untermenzing	14,74
Sendling, Sendling-Westpark	17,16	Giesing	17,34	Feldmoching-Hasenbergl	15,58
Schwanthalerhöhe	18,12	Harlaching	16,69	Laim	17,29
Neuhausen	18,60	Thalkirchen, Obersendling	17,79	Freimann	16,37
Nymphenburg	17,96	Forstenried, Fürstenried	15,92		
Moosach	16,81	Solln	16,19	München gesamt	17,89