

Stadtrat setzt Mietspiegel trotz Kritik in Kraft

Das Sozialreferat wehrt sich gegen den Vorwurf des Hausbesitzervereins, bei der Erhebung zu schummeln – Durchschnittsmiete bei 11,23 Euro

Der Mietspiegel gilt ab sofort. Der Sozialausschuss hat das städtische Instrument zur Regulierung der Mietpreise gestern mehrheitlich beschlossen. Für die kommenden zwei Jahre ist es nun die offizielle Richtlinie für Mieterhöhungen. Um das Zahlenwerk war erneut ein Streit entbrannt (*wir berichteten*).

Alle zwei Jahre ermittelt das Sozialreferat die Durchschnittsmiete in der Stadt. Sie liegt 2017 bei 11,23 Euro und damit um 4,7 Prozent höher als 2015. Es ist nur ein Richtwert, je nach Lage und Ausstattung der Wohnung liegt die eigentliche Miete darüber oder darunter. In die Erhebung fließen nur neue Verträge oder Mieten ein, die in den vergangenen vier Jahren verändert wurden.

Der Hausbesitzerverein Haus+Grund hatte das zuständige Sozialreferat zuvor kritisiert. Es soll gezielt auch Sozialwohnungen in die Erhebung aufgenommen haben, um den Mietspiegel zu drücken. Den Hausbesitzern erscheinen die 11,23 Euro zu niedrig.

Sozialreferentin Dorothee Schiwy (SPD) wies die Behauptung zurück. „Der Mietspiegel wird mit Sicherheit nicht künstlich nach unten manipuliert.“ Eher sei das Gegenteil der Fall. Durch den Umstand, dass bei den Umfragen jahrelang unveränderte, mutmaßlich günstigere Mietverträge nicht berücksichtigt werden dürfen, falle die Durchschnittsmiete sogar höher aus. Johann Altmann (Bayernpartei) ergänzte: „Die Mieten sind seit 2013 um zehn Pro-

zent gestiegen. Kaum jemand hat in dem Zeitraum auch Lohnerhöhungen von zehn Prozent erhalten. Und wenn, dann braucht er keine Wohnung nach dem Mietspiegel.“

Es obliegt dem Gesetzgeber, die Bestimmungen zur Ermittlung des Mietspiegels zu ändern. Schiwy und auch Christian Müller (SPD) appellierten daher erneut an die Bundesregierung, die Vorgaben anzupassen und auch die Bestandsmieten einfließen zu lassen. Müller merkte zudem an, dass im neuen Mietspiegel die Kategorie der „einfachen Wohnlage“ herausgefallen sei. Die unterste Kategorie ist nun die „durchschnittliche Wohnlage“, die mitunter teurer eingestuft wird. „Wir haben nun mal überall Wohngebiete, die attraktiv sind.“



Marian Offman (CSU)
weist die Kritik der Hausbesitzer zurück. KH

Diese Änderung der Zugschnitte kritisiert der Mieterverein. „Wir werden mit weiteren Verdrängungen von Altmietern innerhalb des mittleren Rings rechnen müssen“, sagt Geschäftsführer Volker Rastätter. „Am deutlichsten sind da die Preissteigerungen in Teilen Giesings, der Au und Haidhausens, wo im Vergleich zum alten Mietspiegel 1,24 Euro pro Quadratmeter

draufgeschlagen werden dürfen.“

Draufgeschlagen hatte aber auch Haus+Grund mit einem anderen Vorwurf. Die Vermieter werfen der Stadt vor, die ermittelten Daten sofort nach Erstellung des Mietspiegels gelöscht zu haben. Das solle verschleiern, dass die Stadt doch Sozialwohnungen bei der Erhebung berücksichtigt habe. CSU-Sozialexperte Marian Offman (CSU) hatte den Vorwurf gegenüber unserer Zeitung bereits zurückgewiesen. Und auch im Sozialausschuss hieß es vonseiten der Verwaltung: Die Datensätze seien durchaus noch vorhanden, jedoch ohne Adressen. Angaben wie Ausstattung und etwa die Wohnlage müssten aus Gründen des Datenschutzes sofort

nach Erstellung des Mietspiegels von den Adressdaten getrennt werden. Und nur die Adressen würden gelöscht, die übrigen Daten nicht. Ob diese noch vorhandenen Daten herausgegeben werden können, muss ein Gericht entscheiden. Die Hausbesitzer hatten bereits 2015 auf Herausgabe geklagt.

Die Grünen hatten gefordert, die städtische Erhebung nur alle vier Jahre durchzuführen, nicht wie bisher alle zwei. Damit würde der Mietspiegel somit für einen längeren Zeitraum gelten und die extreme Überhitzung des Marktes weniger stetig abbilden. Der Ausschuss lehnte das ab. Der Mietspiegel brauche eine valide Grundlage, sagte Sozialreferentin Schiwy. **SASCHA KAROWSKI**