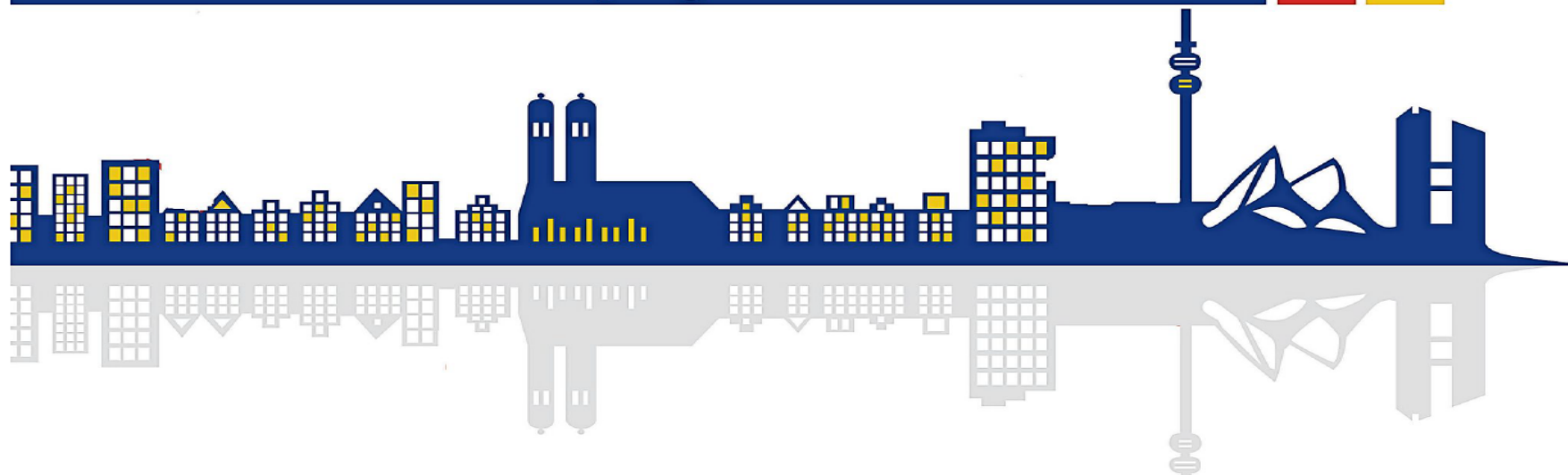




Zankapfel Mietspiegel 2017

Den einen sind die Vergleichsmieten zu hoch, den anderen zu niedrig.

Viele Vermieter können nun die Preise anheben, denn der neue Mietspiegel der Stadt München weist für 2017 höhere Vergleichsmieten aus: Der Mieterverein München fordert eine andere Berechnungsgrundlage für den Mietspiegel.

Erhöhungsrunde

Mit dem Mietspiegel, der jüngst im Stadtrat beschlossen wurde, haben viele Vermieter die Legitimation für die nächste Mieterhöhung in die Hand bekommen. Denn die neuen Zahlen sind die Grundlage für die Obergrenzen bei Mieterhöhungen und Wiedervermietungen. „Es ist wichtig, dass es in München einen Mietpreis gibt, der solche Obergrenzen definiert“, sagt Volker Rastätter, Geschäftsführer des Mieterverein München. „Dennoch ist der Mietspiegel, so wie er derzeit erhoben wird, ein preistreibendes Instrument.“

4,7 Prozent mehr

Im Durchschnitt steigen die Mieten um 4,7 Prozent. Dabei steigen die meisten Grundmieten, meist die für kleine Wohnungen neueren Baujahrs.

Teure Zuschläge

Für die größten Teuerungen aber sorgen die Zuschläge, die für Wohnlage und Ausstattung der Wohnungen berechnet werden dürfen. „Wir werden mit weiteren Verdrängungen von Altmietern auch innerhalb des Mittleren Rings rechnen müssen, weil sich die Zuschnitte der Wohnlagen geändert haben“, sagt 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.“ Aber auch ein Plus von 61 Cent pro Quadratmeter im Westend und in Teilen Neuhausens oder ein Plus von 63 Cent in Teilen Haidhausens wird für Mieter deutlich spürbar werden.

Keine einfachen Lagen

Bei den Wohnlagen müssen künftig auch alle die draufzahlen, die bisher sehr geringe Mieten hatten, weil sie in einer so genannten „einfachen Lage“ wohnten, wo der Mietspiegel gar nicht galt, wie zum Beispiel in Allach oder im Norden. Diese Kategorie wurde komplett abgeschafft. „Es gibt

in München sozusagen keine schlechte Gegend mehr“, sagt Rastätter.

Teures Video

Bei den Zuschlägen für Ausstattung fällt unter anderem der neu eingeführte, sehr hohe Zuschlag für eine Videogegensprechanlage von 1,01 Euro auf. „Wenn wir da mal keinen Boom erleben, solche Dinger einzubauen“, sagt Rastätter.

Energieausweis

Neu ist auch die Klassifizierung der Häusertypen nach Energieausweis. Ist ein Haus zum Beispiel gut gedämmt, kann der Vermieter mehr Miete verlangen. Rastätter: „Das ist ein vernünftiger Ansatz. Allerdings sollte man dann dafür sorgen, dass die Kosten für energetische Sanierungen nicht komplett auf die Mieter umgelegt werden können, wie das leider zurzeit der Fall ist.“

15 % in 3 Jahren

Der Mietspiegel bietet die gesetzliche Grundlage für Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen: „Nur so bekommen wir ein echtes Bild davon, wieviel die Münchner zahlen, was also wirklich ortsüblich ist.“

15 Prozent erhöhen, bis zur „ortsüblichen Vergleichsmiete“, die der Mietspiegel vorgibt. Auch ist der Mietspiegel der Anhaltspunkt für die Mietpreisbremse: Bei Wiedervermietungen darf der Vermieter maximal 10 Prozent mehr als die „ortsübliche Vergleichsmiete“ verlangen.

Ortsübliche Miete

Was laut Gesetz „ortsübliche Vergleichsmiete“ heißt, gibt laut Rastätter aber kein echtes statistisches Abbild der in München gezahlten Mieten. Volker Rastätter dazu: „Es fließen ja nur die Mieten ein, die in den vergangenen vier Jahren in neuen Verträgen abgeschlossen wurden oder die erhöht wurden. Das sind aber nur rund ein Viertel der Wohnungen in der Stadt. Denn zum Glück gibt es sehr viele Vermieter, die nicht nur nach der maximalen Rendite schauen, sondern an stabilen und angenehmen Mietverhältnissen interessiert sind.“ Der Mieterverein fordert daher, dass alle Mietverträge in diese Statistik einfließen. „Nur so bekommen wir ein echtes Bild davon, wieviel die Münchner zahlen, was also wirklich ortsüblich ist.“

Erhöhung überprüfen

Der Mieterverein bietet an, die neue ortsübliche Miete individuell genau zu berechnen. Außerdem rät Volker Rastätter: „Sollten Sie eine Mieterhöhung bekommen, lassen Sie diese bitte prüfen. Das lohnt sich.“

Beispiele

Wohnung 1: 70 qm, Westendstraße, Baujahr 1930, Wohnblock, Teppichboden, Einbauschranke
Alter Mietspiegel: 9,72 Euro = 680,40 Euro
Neuer Mietspiegel: 11,22 Euro = 785,40 Euro
Wohnung 2: 28 qm, Nockherstraße, Baujahr 1970, einfacher Nachkriegsbau, Einbauküche, Laminat
Alter Mietspiegel: 12,62 Euro = 353,36 Euro
Neuer Mietspiegel: 15,12 Euro = 423,36 Euro
Wohnung 3: 105 qm, Dachauerstraße, Baujahr 2005, Stadthaus, offene Küche, Parkett, Fußbodenheizung
Alter Mietspiegel: 12,41 Euro = 1303,05
Neuer Mietspiegel: 13,15 Euro = 1380,75

HAUS+GRUND HÄLT DAGEGEN

Selbst der Fiskus zweifelt

Nach Meinung des Haus und Grundbesitzervereins München haben unrealistisch niedrige Mietwerte und zahlreiche Ungereimtheiten und Widersprüche dazu geführt, dass der Münchner Mietspiegel zunehmend an Akzeptanz verliert – nicht nur bei Vermietern, sondern auch bei der Finanzverwaltung. Jeder, der den Münchner Mietwohnungsmarkt kennt, weiß, dass die durchschnittliche Neuvormietung in München nicht – wie im Mietspiegel zu Grunde gelegt wird – nur € 11,68/qm beträgt, sondern bei ca. € 15,00/qm liegt – ein Wert, den die Stadt selbst in ihrem Wohnungsbarometer ausweist, so Rudolf Stürzer, der Vorsitzende von Haus + Grund. Und weiter: „Ebenso ist bekannt, dass bei Mieterhöhungen in den letzten 4 Jahren nicht auf lediglich € 9,88/qm lt. Mietspiegel, sondern auf € 13,00/qm erhöht worden ist.“

Auch in steuerlicher Hinsicht ist die ortsübliche Miete entscheidend, wenn es um die Frage geht, ob ein Vermieter die Wohnung „zu billig“ vermietet hat. Verlangt ein Vermieter weniger als 66% der ortsüblichen Miete (z.B. von einem Angehörigen), kann er seine Werbungskosten für Reparaturen und Schuldzinsen nicht in voller Höhe, sondern nur zu 39% ansetzen.