

Bremst ein Gericht die Stadt beim **Mieterschutz** aus? Plötzlich scheint das möglich zu sein

Falscher Mietspiegel?

Haus und Grund behauptet, die Stadt halte den Preisindex bewusst niedrig – und klagt jetzt

Von Jasmin Menrad

Gefühlt ist der Mietspiegel in München schon immer zu hoch. Derzeit liegt die Durchschnittsmiete bei 11,23 Euro pro Quadratmeter. Gefühlt ist das zu wenig – wenn man sich im Freundeskreis umhört und die Immobilienanzeigen durchschaut. Haus und Grund schätzt, dass die reale Durchschnitts-Kaltemiete am freien Wohnungsmarkt bei mehr als 15 Euro pro Quadratmeter liegt.

Der Eigentümerverband Haus und Grund erhebt nun schwere Vorwürfe gegen die Stadt: „Wir haben konkrete Hinweise, dass Wohnungen in den Mietspiegel eingeflossen sind, die rechtlich nicht einfließen dürfen“, sagt der Vorsitzende Rudolf Stürzer.

Denn in einen qualifizierten Mietspiegel dürfen nur frei finanzierte Wohnungen einfließen. Der Eigentümerverband behauptet aber, es seien gezielt Mieter von Sozial- und Genossenschaftswohnungen befragt worden, die günstiger sind. Dabei stützt sich der Verein auch auf die Aussagen eines Interviewers.

Deshalb fordert Haus und Grund, dass die Stadt offenlegt, wie der Mietspiegel zustande kommt. Doch die Stadt mauert. Bereits 2015 hatte Haus und Grund um eine anonymisierte Herausgabe der Daten gebeten, um den Mietspiegel zu überprüfen. Nachdem die Stadt sich geweigert hatte, hat Haus und Grund geklagt. „Das ist ein bisher einmaliger Vorgang, andere Städte legen die Daten

offen“, sagt Stürzer. Deshalb dauert das Verfahren an.

Nachdem er auch dem Mietspiegel 2017 nicht trauen wollte, hat der Verein die Stadt abermals angeschrieben und um die Daten gebeten. In ihrer Antwort an Haus und Grund, die der AZ vorliegt, erklärt die zuständige Sozialreferentin Dorothee Schiwy (SPD) am 3. März 2017: „Eine Auflistung der zur Auswertung gegebenen 3154 Einzeladressen unter Angabe von Straße und Hausnummer ist nicht mehr möglich, da die Adressdaten aus datenschutzrechtlichen Gründen bereits gelöscht wurden.“

Deshalb hat Haus und Grund einen Eilantrag ans

Verwaltungsgericht gestellt. Am 27. März tauchten die Daten plötzlich wieder auf, wie die Stadt Haus und Grund daraufhin erklärt. Herausgeben möchte sie die Daten trotzdem nicht. „Das ist kein Versehen, das ist ein Skandal, wenn die Stadt ihre Bürger anlügt“, sagt Stürzer.

Er sagt, er habe noch mehr Beweise, dass der Mietspiegel bewusst zu niedrig angesetzt sei: 2015 habe die damalige Sozialreferentin Brigitte Meier (SPD) Haus und Grund geschrieben, dass Daten von Sozial- und Genossenschaftswohnungen eingeflossen sind. Später hat Mei-

er diese Aussage aber als missverständlich dargestellt.

Für den Mietspiegel 2017 wurden 41 289 Münchner interviewt. Doch nur 3154 Interviews wurden verwendet. „92 Prozent der erhobenen Daten wurden vorab eliminiert, weil sie nicht mietspiegelrelevant sind. Dazu gehören selbstgenutzte Wohnungen, Altenheime, aber es können auch Wohnungen mit Mieten sein, die man nicht im Mietspiegel sehen will“, sagt Stürzer. In anderen Städten lösen 60 bis 70 Prozent hinein.

Sollte dem Eilantrag stattgegeben werden und der Verein nachweisen können, dass der Mietspiegel falsch ist, hätte das schwere Folgen (siehe unten).

MEINUNG

Felix Müller
Der Lokalchef über
den Streit um den Mietspiegel.
Mueller.f@az-muenchen.de



Wichtig für alle

„München muss bezahlbar bleiben!“, ruft die Politik. Und der Wohnungssucher fragt erstaunt zurück: „Bleiben?“ Günstige Mieten sind auf dem freien Markt schon heute nicht mehr zu bekommen. Trotzdem muss die Politik alles tun, um die Preise einigermaßen im Rahmen zu halten. Dafür ist der Mietspiegel eine Voraussetzung.

Vieles an der Mietpreisbremse funktioniert nicht, da haben die Kritiker recht. Doch wer bietet noch Wohnungen an, die mit Mühe und Not bezahlbar sind? Das sind anständige Privatvermieter – und große Münchner Immobilienbesitzer wie die Brauereien. Sie halten sich ans Gesetz – und orientieren sich am Mietspiegel.

Die Stadt hat immer versucht, den Mietspiegel tief zu halten. Sollte sich bewahrheiten, dass Sozialwohnungen einbezogen wurden – und ein Gericht dann den Mietspiegel kippt – hätte man aber Schaden angerichtet. An jenen, die eine Wohnung suchen. Und an der ganzen Stadt. Weil verhindert werden muss, dass die die zentralen Viertel zum öden Reichen-Ghetto verkommen.

Für eine Wohnung muss man in München immer mehr Geld berappen. Geht es nach dem Eigentümerverband Haus und Grund, trickst die Stadt jedoch beim Mietspiegel, der die Preise in der Stadt abbilden soll.
Foto: AZ-Archiv



QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL

Das sagt der Münchner Mieterverein

Seit der Mietrechtsreform 2001 hat München einen qualifizierten Mietspiegel, der von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt wird, und über den auch der Stadtrat entschieden hat. Bei Zivil-

prozessen wird dieser herangezogen. „Als es das noch nicht gab, wurden viele Prozesse durch Gutachter entschieden, was deutlich teurer ist“, sagt Volker Rastätter vom Mieterverein München e.V. Das Mietpreinsniveau würde deshalb

steigen, weil viele Mieter die Kosten scheuen würden, die durch einen Gerichtsprozess entstehen. „Bisher einigen sich 98 Prozent der Streitenden im außergerichtlichen Schriftverkehr, auch, weil man sich klar auf den Mietspiegel beziehen kann“, sagt Rastätter.

Bisher ist beispielsweise klar geregelt, dass eine Neuvermietung nur zehn Prozent über der örtlichen Vergleichsmiete liegen darf – die ergibt sich durch den Mietspiegel. Gäbe es keinen, würden Vergleichswohnungen herangezogen, die wiederum durch einen Gutachter bestätigt werden. Zudem darf auch der städtische Wohnungsbau nicht mehr als die örtliche Vergleichsmiete fordern. **mtm**



Wo gibt's noch gute Wohnungsangebote? Der Mietspiegel (bunte Karte links im Bild) teilt die Stadt in unterschiedlich teure Zonen ein. F.: dpa

Das sagt die Stadt zu den Vorwürfen

Das Sozialreferat wehrt sich in einer Mitteilung gegen die Vorwürfe. Der Haus- und Grundbesitzerverein vertritt „Vermieterinteressen“, betont das Haus von Sozialreferentin Dorothee Schiwy (SPD). „Er veröffentlicht seit Jahren seine Ansicht, der Mietspiegel für München sei manipuliert.“

Das Referat weist die Vorwürfe „entschieden zurück“. Sämtliche Datensätze zum Mietspiegel 2017 seien „selbstverständlich noch vorhanden“. Es handle es sich jedoch ausschließlich um Daten, die zur Ermittlung der örtlichen Vergleichsmiete benötigt werden („Ausstattungsmerkmale, Wohnlage etc.“).

Die dazugehörigen Adressdaten hingegen müssten zum frühestmöglichen Zeitpunkt von



Das Titelbild des aktuellen Mietspiegels.

Foto: Stadt München

den restlichen Daten getrennt und gelöscht werden. Nach Rechtsauffassung der Stadt handelt es sich dabei nicht um städtische Informationen, über die ohne weiteres Auskunft erteilt werden kann.

Das Sozialreferat schreibt: „Tatsächlich trägt der Mietspiegel, anders als von Haus

und Grund behauptet, zur Mietsteigerung bei.“ Nur eine Streichung des Vier-Jahres-Zeitraumes (Anmerkung d. Red.: keine Bestandsmieten im Mietspiegel) würde zu einem realistischen Abbild führen. Eine solche Gesetzesänderung habe die Stadt mehrmals gefordert. **AZ**