

Reiter fordert Mietspiegel-Reform

Am Wochenende gingen 11 000 Münchner Mieter auf die Straße – jetzt gilt es, die Wut in konkrete politische Handlungen umzumünzen. Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD) fordert von der Bundesregierung drastische Änderungen beim Mietspiegel – und stellt andernfalls sogar die Große Koalition infrage.

VON MARC KNIEPKAMP

Unter dem Eindruck der immer lauter werdenden Proteste fordert Dieter Reiter nichts weniger als einen kompletten Systemwechsel beim Mietspiegel. „Denn er ist Richtwert für die Mietpreisbremse bei Neuvermietungen und für sämtliche Mieterhöhungen.“ Aktuell dürfen Mieten, außer in zahlreichen Ausnahmen, nur 15 Prozent über dem Mietspiegel liegen. Das Problem: In den Spiegel fließen nur Mieten mit ein, die in den letzten vier Jah-

ren neu vereinbart oder geändert wurden. Sprich: Alt-Verträge, die schon lange laufen und dementsprechend günstig sind, finden sich hier nicht wieder. „Jeder weiß, was das in einer Stadt wie München heißt“, ärgert sich Reiter. „Die Entwicklung der Mieten kennt nur eine Richtung – nach oben.“ Nach der Ansicht des Oberbürgermeisters ist der Mietspiegel also kein Spiegel der Durchschnittsmieten, „sondern ein instrumentalisierter ‚Mieterhöhungsspiegel‘“. Reiter fordert deshalb: „Für einen echten Mietspiegel müssen endlich auch die Bestandsmieten herangezogen werden.“

Die zweite Forderung: „Außerdem müssen alle Arten von Wohnungen berücksichtigt werden – auch Genossenschaftswohnungen und geförderte Wohnungen“, schreibt Reiter. Der Hausbesitzerverein Haus und Grund wirft der Stadt seit Längerem vor, sie beziehe bereits heute auch geförderte Wohnungen in den Mietspiegel ein. Die Stadt bestreitet das und Reiter schimpft: „Es macht keinen Sinn, in politi-



Dieter Reiter (SPD)
Der OB sieht die Mietenfrage als Koalitionsfrage. DPA

schen Sonntagsreden das Genossenschaftsmodell hoch zu loben, diese Wohnungen dann aber nicht in den Mietspiegel einfließen zu lassen.“

Jetzt kommt es darauf an, ob Reiters Stimme in Berlin Gehör findet. Für den OB entscheidet sich an dieser Frage die Zukunft des Regierungsbündnisses von Union und SPD in Berlin. „Meine eigene Partei ist dort zwar der kleinere Partner“, sagt Reiter. „Aber es muss gelingen, im Sinne der Mieter endlich auch CDU/CSU zu überzeugen, mehr Mieterschutz zu beschließen.“

Für den OB ist der Mieterschutz die Gretchenfrage der Koalition. Falls sich die SPD hier nicht durchsetzen könne,

fordert Reiter Konsequenzen. „Dann frage ich mich ernsthaft, welchen Sinn ein Verbleib in Regierungsverantwortung haben soll.“

Eine weitere ungeklärte Frage ist die Zukunft der Mietpreisbremse. Die ist bisher kein Erfolgsmodell – und im Jahr 2020 könnte ihr sogar das Aus drohen. Die Bundesländer konnten sie für Gegenden mit angespanntem Wohnungsmarkt seit Juli 2015 zunächst auf fünf Jahre begrenzt einführen. Für eine Verlängerung wären ebenfalls die Länder zuständig. Das Münchner Sozialreferat setzt derzeit allerdings eher auf mögliche Verschärfungen der Mietpreisbremse. Denn so wie diese derzeit ausgestaltet sei, habe sie in München quasi keinen Effekt, sagt eine Sprecherin des Sozialreferats: „Die Hürden für die Mieter sind einfach zu hoch, außerdem gibt es zu viele Ausnahmen.“ Der Effekt: In der Mieterberatung des Sozialreferats spielt die Mietpreisbremse derzeit quasi keine Rolle. „In der angespannten Situation auf dem Woh-

nungsmarkt wollen die wenigsten Mieter einen Eklat mit ihrem Vermieter in spe riskieren“, sagt die Sprecherin. Die Bundesregierung hatte erst in der vergangenen Woche eine Verschärfung angekündigt.

Derweil will die Bundesregierung mit einem steuerlichen Sonderbonus dafür sorgen, dass private Investoren mehr bezahlbare neue Mietwohnungen schaffen. Dafür gewährt der Bund zusätzlich zur normalen Abschreibung für vier Jahre eine Sonderabschreibung von jährlich fünf Prozent. Immobilien-Experte Stephan Kippes vom IVD hält die Idee zwar „an sich für sinnvoll“. Für München hätte sie aber praktisch keine Auswirkungen, da die Herstellungskosten der Wohnung nicht über 3000 Euro pro Quadratmeter liegen dürften. „Das wäre nachvollziehbar, wenn man die Grundstückskosten rausrechnen würde“, so Kippes. So würde der Wohnungsbau aber dort gefördert, wo ohnehin schon gebaut wird. Kippes' Analyse: „Da wo es nicht brennt, wird gelöscht.“