

# Sind die Mieten in München zu niedrig?

**Wohnen** Bayerische Vermieter zweifeln vor Gericht den Mietspiegel der Landeshauptstadt an. Dabei zahlen die meisten Mieter dort ohnehin schon viel mehr als im Rest Deutschlands

**München** Die Mieten in München gehören zu den höchsten in Deutschland. Bei Neuvermietungen liegen sie um 138 Prozent höher als im Bundesschnitt, wie das Online-Portal immowelt.de meldet. Aber sind die Mieten noch gar nicht hoch genug? Um diese Frage geht es am Bayerischen Verwaltungsgerichtshof. Die Vermietervereinigung Haus und Grund zog vor Gericht, weil sie an der Richtigkeit des Münchner Mietspiegels zweifelt.

Sie will die Stadt zwingen, die Datenbasis für den Spiegel offenzulegen. Die verweigert das mit dem Hinweis auf den Datenschutz. Der Verwaltungsgerichtshof vertagte das Urteil auf kommenden Montag. „Wir brauchen da ein paar Tage Beratung“, sagte der Vorsitzende Richter am Mittwoch. Zwar müsse der Datenschutz gewahrt werden, aber: „Dass es sich in einem komplett unüberprüfbareren Bereich abspielt, kann wohl nicht sein.“

In dem Verfahren geht es noch

um den Mietspiegel aus dem Jahr 2017, inzwischen gibt es für München aber schon einen neuen aus dem Frühjahr dieses Jahres. Demnach liegt der Quadratmeterpreis für Bestandsmietverhältnisse im Schnitt bei 11,69 Euro.

Der Mietspiegel ist in Großstädten eines der wenigen politischen Instrumente im Kampf gegen unbezahlbare Wohnungen. Er erhebt die ortsübliche Vergleichsmiete, an der sich Mieterhöhungen orientieren müssen. Wie diese Vergleichsmiete ermittelt wird, ist aber umstritten.

In einer Sache sind Vermieter und Mieter sich einig: Sie alle glauben, dass der Mietspiegel nicht realistisch darstellt, wie hoch die Mieten in deutschen Großstädten tatsächlich sind. Doch damit ist es schon vorbei mit der Einigkeit. Denn Mieterverbände fordern seit Jahren, dass auch ältere Bestandsmieten in den Spiegel aufgenommen werden. Sie erwarten dadurch eine deutlich geringere Durchschnittsmiete. In München

wären das 9,50 statt 11,69 Euro, schätzt Volker Rastätter, Geschäftsführer des Mietervereins München. Im Moment sei der Mietspiegel oft ein „Mieterhöhungsspiegel“.

Den Vermietern sind die im Mietspiegel angegebenen Kosten dagegen nicht hoch genug. „Es geht dabei nicht zwangsläufig um Mieterhöhungen“, sagt Ulrike Kirchhoff, Vorsitzende des Landesverbandes von Haus und Grund. „Aber wenn man einen Mietspiegel erstellt, sollte der schon stimmen.“

Ganz generell sind die bundesdeutschen Neuvertragsmieten zuletzt erstmals seit 2005 ganz leicht gesunken. Wie der Immobilienspezialist F+B am Mittwoch in Hamburg mitteilte, fielen die Mieten in neu abgeschlossenen Verträgen, gemessen am Schlussquartal 2018, um 0,3 Prozent. Auch in München habe es Rückgänge gegeben. Eine Trendwende wollten die Experten aber nicht ausrufen.

Fast alle großen Städte haben in-

zwischen einen Mietspiegel; von den 30 größten im Land hat nur Bremen keinen. Das Bürgerliche Gesetzbuch schreibt vor, dass ein qualifizierter Mietspiegel „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ erstellt werden muss. Wie diese Grundsätze aussehen, ist allerdings nicht weiter definiert. Die Bundesregierung will das nun ändern. Bis zum Jahresende soll es konkrete Vorgaben geben. Eine Variante sei eine Auskunftspflicht für Mieter und Vermieter, sagt der Statistik-Professor Göran Kauermann von der Ludwig-Maximilians-Universität (LMU) in München, der den Mietspiegel für die Landeshauptstadt erstellt. Bislang ist die Teilnahme an den (meist telefonischen) Befragungen freiwillig. Befragt werden etwa in München zufällig ausgewählte Mieter, die weniger als vier Jahre in ihrer Wohnung leben oder innerhalb der vergangenen vier Jahre eine Mieterhöhung verkraften mussten. (dpa, epd)