

# Acht Prozent weniger Miete

Das Sozialreferat erstellte einen realen Mietspiegel – warum das für viele Münchner eine sehr gute Nachricht sein könnte

Mehr als 30 Jahre ist es her, dass das Instrument des Mietspiegels von der damaligen schwarz-gelben Bundesregierung geändert wurde. Seitdem gelten diese Mietspiegel. Sie bilden aber die Realität nicht ab, findet die Münchner SPD und hat einen eigenen Mietspiegel erarbeitet: den realen Mietspiegel.

Er soll zeigen, wie die Mieten wirklich aussehen würden, wenn alle Mietverhältnisse darin berücksichtigt würden. „Es gibt in München sehr unterschiedliche Durchschnittsmieten“, erklärt Sozialreferentin Dorothee Schiwy (SPD). „Wir hätten gerne einen echten Durchschnittsmietspiegel als Instrument, um Mieterhöhung und Mietwucher zu ermitteln.“

Der Mietspiegel, wie er damals auf Wunsch der FDP geändert wurde, berücksichtigt in seiner Datenbasis lediglich Mietverhältnisse, die in den vergangenen vier Jahren geschlossen oder geändert wurden. Seit diesem Jahr werden Mietverhältnisse der letzten sechs Jahre berücksichtigt, an denen sich dann die Preise für Neuvermietungen orientieren. Auch geförderte Wohnungen werden nicht in diesen Mietspiegel einbezogen.

Die SPD kritisiert, dass der aktuelle Mietspiegel ein verzerrtes Bild zeigt. „Wir haben den realen Mietspiegel beantragt, um Druck zu machen und zu zeigen, wie die Vergleichsmieten wirklich aussehen würden, wenn nicht nur die teuren, aktuellen Neuvermietungen einfließen würden“, sagt Christian Müller, Fraktionsvorsitzender der SPD und Sprecher für Wohnungspolitik.



Besonders schöne alte Münchner Mietshäuser – was man hier wohl pro Monat für eine Wohnung bezahlen muss?

Foto: Matthias Balk/dpa

OB Dieter Reiter (SPD) gab deshalb die Erstellung eines realen Mietspiegels vor fast genau einem Jahr beim Sozialreferat in Auftrag.

Das Sozialreferat kommt nun zum Ergebnis: „Der reale Durchschnittsmietspiegel würde sich extrem dämpfend auf die Mieten auswirken“, sagt Schiwy. Laut aktuellem Mietspiegel für München liegt der Quadratmeterpreis für Bestandsmieten bei durchschnittlich 11,69

Euro. Mit dem realen Mietspiegel, wie ihn die SPD berechnet hat, läge die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter bei 10,68 Euro – ein Euro weniger.

Laut Schiwy würde das Mietniveau durch den realen Mietspiegel um 8,6 Prozent gesenkt.

Ein Beispiel: Eine Dreizimmerwohnung, 65 Quadratmeter groß, in einer durchschnittlichen Wohnlage – laut Münchens Wohnlagenkarte etwa Giesing, Sendling oder im Norden Schwabings – mit zeitge-

mäßer Ausstattung, Baujahr 1980, kostet laut normalem Mietspiegel 9,58 Euro pro Quadratmeter im Monat. Würde der reale Mietspiegel angewandt, kostet die Wohnung nur noch 8,98 Euro pro Quadratmeter im Monat.

Schiwy will dem Stadtrat eine Beschlussvorlage vorlegen und die neuen Zahlen nach Berlin schicken. Reiter wolle die Zahlen als Grundlage für die Preisgestaltung bei Städtischen Wohnungsbaugesell-

schaften nehmen. Auch das ist noch nicht beschlossen.

Kritik am realen Mietspiegel kommt von Haus und Grund, dem Verein der Hauseigentümer und Vermieter. Der Vorsitzende Rudolf Stürzer wirft dem Sozialreferat Verschwendung von Steuergeld vor: Die Petition „Ausspekuliert“ sei vergangenes Jahr gescheitert. Nur rund 9000 statt der geforderten 50 000 Bürger haben für die Petition, die auch eine Novelle des Mietspiegels forderte,

unterschrieben. Das wirft laut Stürzer die Frage auf, „ob das Sozialreferat mit der Erstellung eines solchen Mietspiegels überhaupt im Sinne ihrer Bürger handelt“.

Der Münchner Mieterverein hingegen begrüßt den Vorschlag der SPD. Das „niedriger liegende Mietniveau eines solchen Münchner Mietspiegels würde vielen Mietern helfen“, sagt Mieterverein-Geschäftsführer Volker Rastätter.

Victoria Kunzmann