

Der wahre Mietspiegel

Der Mietspiegel ist umstritten – mit der jetzigen Fassung ist kaum jemand zufrieden. Der Stadtrat hatte das Sozialreferat beauftragt, eine Vergleichsmiete zu ermitteln, in der sich auch Alt-Mietverträge und geförderte Wohnungen wiederfinden. Das Ergebnis: Einen ganzen Euro günstiger ist demnach der Durchschnittsmietpreis pro Quadratmeter, statt 11,69 „nur“ 10,68 Euro Kaltmiete. Am Mietspiegel müssen sich Vermieter orientieren.

Der wahre Mietspiegel

Der Mietspiegel ist umstritten – mit der jetzigen Fassung ist kaum jemand zufrieden. Der Stadtrat hatte das Sozialreferat beauftragt, eine Vergleichsmiete zu ermitteln, in der sich auch Alt-Mietverträge und geförderte Wohnungen wiederfinden. Jetzt liegen die Zahlen vor.

VON NINA BAUTZ

Diese Zahlen sollen Berlin zum Nachdenken bringen: Gestern hat das Sozialreferat die Ergebnisse des realen Mietspiegels für München vorgestellt. Die Erhebung hatte der Stadtrat vergangenes Frühjahr auf Initiative von OB Dieter Reiter (SPD) in Auftrag gegeben. Es war zu erwarten: Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass die tatsächliche Durchschnittsmiete viel niedriger liegt und Münchens Mieter viel Geld sparen könnten. Denn am Mietspiegel orientieren sich die Vermieter, Neuvermietungen dürfen nicht zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Einen ganzen Euro günstiger ist demnach der monatliche Durchschnittsmietpreis



Volker Rastätter,
Mietervereinsgeschäftsführer si

pro Quadratmeter. Nach dem bislang angewendeten sogenannten qualifizierten Mietspiegel beträgt die Münchner Kaltmiete durchschnittlich 11,69 Euro pro Quadratmeter. Würde der reale Mietspiegel angewendet, wäre die ortsübliche Vergleichsmiete nur 10,68 Euro.

Zur Erklärung: Derzeitig fließen in den Mietspiegel nur Neuvertragsmieten und Bestandsmieten, die im Zeitraum der vergangenen vier beziehungsweise seit 1. Januar sechs Jahre geändert wurden. Geförderte Wohnungen oder günstige Bestandsmieten, die seit längerer Zeit unverändert geblieben sind, fließen nicht mit ein – das ist bei dem vom Sozialreferat berechneten Mietspiegel anders. Für diesen wurden 1000 solche Wohnungen zusätzlich miteinberechnet.

„Der bisherige Mietspiegel ist eigentlich ein Mieterhöhungsspiegel“, sagte Sozialre-



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin ms

ferentin Dorothee Schiwy gestern. Unter anderem die oft gehobene Ausstattung bei Neuvermietung nach Sanierung treibe den Mietpreis in die Höhe. Der jetzt erhobene reale Mietspiegel sei aber „ein echter Durchschnittsmietspiegel. Und dieser würde sich dämpfend auf den Mietmarkt auswirken.“ Wie die Berechnungen des Sozialreferates zeigen, könnte beispielsweise ein Mieter einer 56-Quadratmeter-Wohnung, die zwischen 1949 und 1966 gebaut wurde, nach einem Jahr bereits 780 Euro einsparen, wenn der reale Mietspiegel Anwendung finden würde. Nach fünf Jahren wären es bereits 4044 Euro. Bei einer Neuvermietung der gleichen Wohnung wären es nach einem Jahr 864 Euro und nach 5 Jahren 4320 Euro.

Aber: Solange die gesetzlichen Vorgaben des Bundes sich nicht ändern, hat der reale Mietspiegel keine Rele-



Rudolf Stürzer
Haus-und-Grund-Chef kh

vanz. „Diese Zahlen sollen unsere politische Debatte mit dem Bund untermauern“, sagt Dorothee Schiwy. Denn nur in Berlin können die entsprechenden Gesetze geändert werden. Geplant ist, dass OB Dieter Reiter nach der Vorstellung der Zahlen im Stadtrat auch in Berlin vorstellig wird und Druck macht. Dass er damit Erfolg haben wird, gilt allerdings als unwahrscheinlich. Die Kritik am Mietspiegel ist bekannt, die einzige Gesetzesänderung, zu der sich der Bundestag durchringen konnte, ist ein Gesetz, mit dem der Betrachtungszeitraum bei der Vergleichsmiete zum Jahreswechsel von vier auf sechs Jahre verlängert wurde.

Der Eigentümer-Verein Haus und Grund teilt die Skepsis auch nach Bekanntwerden der neuesten Zahlen. „Erst im Mai vergangenen Jahres ist eine entsprechende Petition der Vereinigung

„Ausspekuliert“ an den Deutschen Bundestag kläglich gescheitert“, sagt der Vorsitzende Rudolf Stürzer. Rechtlich unhaltbar sei, dass Mieten von Wohnungen, die mit staatlichen Mitteln gefördert wurden, in einen Topf geworfen werden mit Wohnungen von privaten Vermietern, findet Stürzer. „Eine weitere Ausdehnung des Betrachtungszeitraums auf alle Mieten wurde vom Deutschen Bundestag aus verfassungsrechtlichen Gründen abgelehnt. Als politisches Druckmittel taugt der Mietspiegel daher auch nicht mehr.“

Mietervereins-Geschäftsführer Volker Rastätter hält dagegen: „Die Mieten würden nicht ins Bodenlose fallen, wie der reale Mietspiegel nun zeigt. Es würde eine Dämpfung auf sehr hohem Niveau geben, mit der auch jeder faire Vermieter umgehen kann.“

Die SPD unterstrich ihre Forderung umgehend. Der Fraktionsvorsitzende Christian Müller legt nach: „Der reale Mietspiegel für München zeigt: Es könnte endlich Entspannung geben für die Münchner Mieter – CSU und CDU müssen ihre Blockade in der Bundesregierung gegen einen fairen Mietspiegel endlich aufgeben!“