

Neue Studie der Stadt zeigt: So überteuert ist der Wohnungsmarkt



# Die Miet-Lüge

OB Dieter Reiter und Sozialreferentin Dorothee Schiwy wollen die Berechnung der Vergleichsmieten ändern

**D**iese Zahlen sollen die Politiker in Berlin zum Nachdenken bringen: Gestern hat das Sozialreferat die Ergebnisse des sogenannten „realen Mietspiegels“ für München vorgestellt. Die Erhebung hatte der Stadtrat vergangenes Frühjahr auf Initiative von OB Dieter Reiter (61, SPD) in Auftrag gegeben. Es war zu erwarten: Die Ergebnisse zeigen, dass wir viel Miete sparen könnten!

War bislang alles eine Miet-Lüge? Einen ganzen Euro günstiger ist nämlich demnach der monatliche Durchschnitts-Mietpreis pro Quadratmeter. Nach dem aktuellen 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! Das Mietniveau wäre um 8,6 Prozent niedriger – und die Bürger könnten bares Geld sparen. Denn am Mietspiegel müssen sich die Vermieter orientieren: Bei Neuvermietungen dürfen sie höchstens zehn Prozent mehr als den Mietspiegel-Wert verlangen. Heißt auch: Wäre dieser Mietspiegel-Wert niedriger, dann würden neue Verträge günstiger – was wiederum den nächsten Mietspiegel-Wert dämpfen würde. Im Umkehrschluss heißt das auch: Ein höherer Mietspiegel-Wert verteuert das Wohnen für die ganze Stadt.

Grund für die Unterschiede: Die Werte für den aktuellen Mietspiegel werden aus Fällen berechnet, in denen Wohnungen neu vermietet wurden oder in denen die Mie-

Der Mietspiegel (r.) bezieht nur Mietpreise von Neuvermietungen mit ein  
F.: Schlaf (2), Jantz (2), dpa



### So unterscheiden sich die Preise

Monatsmiete (kalt) pro Quadratmeter für Beispielwohnungen

	Mietspiegel	Realer Wert
56 qm, Baujahr '49-'66	13,14 Euro	11,99 Euro
65 qm, Baujahr '78-'88	9,58 Euro	8,98 Euro
78 qm, Baujahr 2013-2015	16,10 Euro	14,75 Euro

te innerhalb von vier (beziehungsweise sechs) Jahren erhöht wurde. Geförderte Wohnungen oder günstige Bestandsmieten fließen nicht mit ein. Das ist beim neuen Ansatz des Sozialreferats anders: Für diesen wurden 1000 solche günstigeren Wohnungen einkalkuliert.

Sozialreferentin Dorothee Schiwy sagt: „Der bisherige Mietspiegel ist eigentlich ein Mieterhöhungsspiegel.“ Unter anderem treibe bei Neuvermietungen die oft gehobene Ausstattung nach Sanierung den Mietpreis in die Höhe. Der jetzt erhobene reale Mietspiegel sei „ein echter Durchschnittsmietspiegel. Und dieser würde sich dämpfend auf den Mietmarkt auswirken.“

Aber: Solange die Bundesgesetze sich nicht ändern, hat der reale Mietspiegel keine Relevanz. Geplant ist, dass Reiter mit den

neuen Zahlen in Berlin anklopft und Druck macht.

Ob er damit Erfolg haben kann? Berlin kennt die Kritik am Mietspiegel schon lange. Und die einzige Gesetzesänderung, zu der sich der Bundestag durchringen konnte, ist die Verlängerung des Betrachtungszeitraums bei der Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre. Auch der Eigentümer-Verein Haus und Grund betont, dass bisherige Versuche gescheitert seien.

Die SPD unterstrich ihre Forderung dennoch. Claudia Tausend, Vorsitzende der Münchner SPD, sagt: „Mit dem nun vorliegenden Zahlenwerk aus München sollte endlich ein Umdenken einsetzen.“ Der Fraktionsvorsitzende Christian Müller legt nach: „Der reale Mietspiegel zeigt: Es könnte endlich Entspannung geben für die Mieter.“ NINA BAUTZ

## Das sagt Haus & Grund



Rechtlich unhaltbar ist, dass Mieten von Wohnungen, die mit staatlichen Mitteln gefördert wurden, in einen Topf geworfen werden mit Wohnungen von privaten Vermietern. 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.

RUDOLF STÜRZER, VORSITZENDER

## Das sagt der Mieterverein



Es ist wichtig, dass alle Bestandsmieten – wie im realen Mietspiegel – zukünftig einfließen dürfen. Die Mieten würden nicht ins Bodenlose fallen, wie der reale Mietspiegel nun zeigt. Es würde eine Dämpfung auf sehr hohem Niveau geben, mit der jeder faire Vermieter umgehen kann. Vielen Mietern wäre sehr geholfen, wenn die Mieten nicht so extrem nach oben gehen wie bisher.

VOLKER RASTÄTTER, GESCHÄFTSFÜHRER

## Es geht um Tausende Euro

Wie groß wäre die Ersparnis für Mieter, wenn statt des derzeit gültigen der reale Mietspiegel zur Anwendung käme? Die Tabelle rechts zeigt anhand von drei Beispielen die Summen, die das Sozialreferat errechnet hat. Die zwei linken Spalten beziehen sich auf Bewohner in einem bestehenden Mietverhältnis, die rechten Spalten sind für Neuvermietungen berechnet.

### Beispielfälle: So viel könnten die Bewohner mit dem realen Mietspiegel sparen

Wohnungstyp	Bestehende Mietverhältnisse		Neueinzug	
	Ersparnis nach einem Jahr	Ersparnis nach 5 Jahren	Ersparnis nach einem Jahr	Ersparnis nach 5 Jahren
56 qm, Baujahr '49-'66	780 Euro	4044 Euro	864 Euro	4320 Euro
65 qm, Baujahr '78-'88	468 Euro	2400 Euro	516 Euro	2580 Euro
78 qm, Baujahr 2013-2015	1 260 Euro	6540 Euro	1 392 Euro	6960 Euro