

Mietspiegel: Zurück auf null

Bei der Erstellung des Mietspiegels hat die Stadt keine validen Daten erheben können. Grund: Während des Lockdowns hatten sich wenig Menschen aus systemrelevanten Berufen oder Großfamilien an der Umfrage beteiligt, die Erhebung hätte eine viel höhere Durchschnittsmiete zur Folge gehabt. Nun will die Verwaltung ein neues Verfahren.

VON SASCHA KAROWSKI

Münchens Mietspiegel ist ein Zankapfel. Der Hausbesitzerverein Haus & Grund streitet seit Jahren mit der Stadt. Der Vorwurf: In den Mietspiegel 2017 sollen unzulässigerweise auch Daten von Sozial- und Genossenschaftswohnungen einfließen. Damit drücke die Stadt künstlich die Durchschnittsmiete. Dieser Streit

beschäftigt längst die Gerichte. Nun muss sich die Stadt mit einem weiteren Problem beschäftigen. Denn: Es bestehen Zweifel an der Validität der Umfrage, die möglicherweise durch die veränderte Lebens- und Arbeitssituation zum Nachteil bestimmter Haushaltstypen verzerrt sein könnte. So schreibt es die Verwaltung. Und weiter heißt es: Gerade bei Haushalten mit Kindern oder mit Personen in systemrelevanten Berufen wie Krankenpfleger oder Kassierer könnte das erhöhte Arbeitsaufkommen zu einer niedrigeren Antwortbereitschaft geführt haben.

Heißt übersetzt: Viele Menschen, die in günstigen Wohnungen leben, haben arbeiten müssen, Menschen, die in höherpreisigen Wohnungen leben, hatten Zeit, sich an der Umfrage zu beteiligen. Die Verwaltung will daher künftig auf die Befragung verzichten.



Anne Hübner
SPD-Fraktionschefin o. BODMER

Für die Erstellung des Mietspiegels beauftragt das Sozialreferat alle zwei Jahre eine Firma. Die wiederum schickt Mitarbeiter in die Münchner Haushalte, sogenannte Interviewer. Die auf diese Weise gesammelten Daten werden mithilfe der Ludwig-Maximilians-Universität ausgewertet. So ist der Mietspiegel bislang entstanden.

Die neuerliche Erhebung startete im Januar und dauerte bis Ende Juni 2020. Sie konnte trotz der Mitte März einsetzenden Corona-Pandemie weitergeführt werden. Allerdings fand die Hauptbe-



Bernd Schreyer
Grünen-Stadtrat PRIVAT

fragung nicht mehr wie vorab bereits bei etwa einem Drittel der Haushalte persönlich vor Ort, sondern telefonisch statt. Dazu haben die Interviewer den Hauptfragebogen an die Haushalte verschickt und ihn gemeinsam mit den Mietern telefonisch ausgefüllt. Auf diese Weise wurden etwa zwei Drittel der Mieter befragt.

In den ersten Analysen haben sich nach Angaben der LMU eine Reihe von Auffälligkeiten in den Daten im Vergleich zu den vorangegangenen Mietspiegelerhebungen gezeigt. Dabei lässt es sich

nicht zweifelsfrei feststellen, ob die Daten das tatsächliche mietspiegelrelevante Marktgeschehen widerspiegeln oder inwieweit die Unterschiede durch die außergewöhnliche Situation des Shutdowns während der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Schwierigkeiten für die Bevölkerung resultieren. Die Universität schlägt daher vor, die Befragung nicht weiter zu verfolgen. Stattdessen soll die Stadt den Mietspiegel 2019 mit der Indexfortschreibung herausgeben. Das bedeutet: Die Mieten 2019 würden mit dem Verbraucherpreisindex neu berechnet. Es ergäben sich demnach Mietsteigerungen von durchschnittlich 3,1 Prozent.

Der Sozialausschuss entscheidet am Donnerstag. Grünen-Stadtrat Bernd Schreyer sagte: „Die Indexfortschreibung ist sicher die günstigste Variante, denn meist steigen die Mieten schneller als die

Lebenshaltungskosten.“ Der Mietspiegel sei eines der wenigen Instrumente, das den Münchner Mietern Schutz vor eklatanten Mietsteigerungen biete, sagt SPD-Chefin Anne Hübner. „Wenn die im Frühjahr erhobenen Daten nicht repräsentativ sind und man diese für eine Fortschreibung des Mietspiegels nutzen würde, könnte dies zu großen Verwerfungen führen. Deshalb ist es richtig, jetzt die Möglichkeit der Indexfortschreibung zu nutzen und so den coronagebeutelten Menschen maximal eine Mietsteigerung nach Verbraucherpreisindex zuzumuten.“

Zur Einordnung: Im Mietspiegel 2019 war die Durchschnittsmiete im Vergleich zum Mietspiegel 2017 um 4,1 Prozent gestiegen. Hätte man damals bereits eine Fortschreibung mit dem Verbraucherpreisindex durchgeführt, wären die Preise lediglich um 3,49 Prozent nach oben gegangen.