

Trick für günstigere Mieten

Damit 40 000 städtische Wohnungen in die Berechnung der Durchschnittsmiete einfließen können, schlagen die Grünen eine List vor.

Von Sebastian Krass

Es wäre eine Mini-Mietminderung für 40 000 Wohnungen, aber profitieren sollen davon alle Münchner Mieterinnen und Mieter: Die Grünen im Stadtrat fordern, dass die kommunale Gesellschaft Münchner Wohnen die Mieten in ihren frei finanzierten (also den nicht geförderten) Wohnungen um einen Cent pro Quadratmeter senkt. Damit wollen sie sicherstellen, dass diese Wohnungen, die eine Durchschnittsmiete von gut acht Euro pro Quadratmeter haben, in den nächsten Mietspiegel einfließen können. Das geht aus einem Stadtratsantrag der Fraktion von Grünen/Rosa Liste hervor, der der SZ vorab vorlag.

Mit der Mietminderung würde die Stadt nach dem Kalkül der Grünen eine oft kritisierte Regel für die Erstellung von Mietspiegeln umgehen: Dort dürfen nur Wohnungen einfließen, deren Verträge in den vergangenen sechs Jahren neu abgeschlossen oder verändert wurden. Für den städtischen Wohnungsbestand in München aber gilt seit 2019 ein „kommunaler Mietensstopp“ – er dürfte somit nicht in den nächsten Mietspiegel, der voraussichtlich 2027 erscheint, aufgenommen werden.

Die Idee sei rechtlich heikel, sagt der Koalitionspartner SPD

Der aktuelle, im März 2025 veröffentlichte Mietspiegel, der für etwa 500 000 Wohnungen in München gilt, gibt eine Durchschnittsmiete von 15,38 Euro pro Quadratmeter an. Würden die 40 000 Wohnungen der Münchner Wohnen mit ihren gut acht Euro einberechnet, würde das den stadtweiten Durchschnittswert um gut einen Euro pro Quadratmeter senken, rechnen die Grünen vor.

Wenn es so käme, wären die Auswirkungen tatsächlich erheblich. Mieterinnen und Mieter können anhand des Mietspiegels prüfen, ob eine Erhöhung rechters ist oder ob etwa ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt. Zudem ist eine Mietsteigerung nur rechters, wenn sich Vermieter im Anschreiben auf den Mietspiegel beziehen. Und in Streitfällen ist der Mietspie-

gel auch vor Gericht eine Entscheidungsgrundlage.

Ist der Ein-Cent-Mietnachlass ein politischer Trick, um den Mietspiegel nach unten zu drücken? Münchens zweiter Bürgermeister Dominik Krause (Grüne) sieht es anders: „Es ist ein kreativer Versuch, um einem Zerrbild etwas entgegenzusetzen.“ Denn aus Sicht Krauses, der derzeit den krankgeschriebenen Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD) als Stadtoberhaupt vertritt, ist der Mietspiegel derzeit eher ein „Mieterhöhungsspiegel“.

Nur wenn auch Mietverträge, die älter als sechs Jahre und deshalb oft sehr viel günstiger sind, einfließen, könne der Mietspiegel dem Anspruch gerecht werden, ein umfassendes Bild des Mietmarkts einer Kommune abzubilden. Der aktuelle Vorstoß sei „eine Notwehr, damit die Stadt nicht tatenlos zuschaut“, wie der Druck auf Mieterinnen und Mieter weiter zunehme.

Beim Koalitionspartner der Grünen, der SPD, und in der Stadtverwaltung waren die Reaktionen auf den Vorstoß der Grünen am Mittwochnachmittag reserviert. Sozialreferentin Dorothee Schiwy erklärte, grundsätzlich begrüße sie „alle Ideen, die im Rahmen der Mietspiegel-Erhebung umsetzbar sind und rechtssicher zu einer Senkung des Mietspiegel-Niveaus beitragen“.

Die von den Grünen eingebrachte Idee sei „nachvollziehbar“. Allerdings müsse man prüfen, wie viel vom Bestand der Münchner Wohnen überhaupt frei finanziert im Sinne des Mietspiegels sei. Ein großer Teil seien nämlich sogenannte „Belegrechtswohnungen“, die zwar nicht gefördert seien, für die die Miete aber durch den Stadtratsbeschluss „Konzept soziale Mietobergrenzen“ festgesetzt sei. Diese dürften wohl eher nicht in die Berechnung der ortsüblichen Miete gemäß Mietspiegel einfließen. Die Grünen beziehen sich mit der Zahl von 40 000 frei finanzierten Wohnungen allerdings auf eine Auskunft, die sie direkt per Mail von der Münchner Wohnen bekommen haben.

Die SPD ist sich in der Kritik an der Methodik für den Mietspiegel mit den Grünen im Prinzip einig. Auch OB Reiter nennt ihn einen „Mieterhöhungsspiegel“. Den Vorschlag der Grünen sieht SPD-Fraktionschef Christian Köning dennoch skeptisch: „Die Idee ist rechtlich heikel und würde ei-

nen äußerst hohen Verwaltungsaufwand bedeuten: Man müsste Tausende neue Mietberechnungen durchführen, Verträge und Überweisungen anpassen.“ Köning sieht den Antrag „eher als ein Wahlkampfmanöver als real an der Problemlösung oder dem Mieterschutz orientiert“.

Überdies, ergänzt Köning, setze die Münchner SPD sich seit Langem dafür ein, dass auf Bundesebene mehr für Mieterschutz getan werde und dass alle Bestandsmieten in den Mietspiegel aufgenommen würden. Klare Ablehnung ernten die Grünen von der Vermietervereinigung Haus und Grund. Sollte die Mietminderung bei der Münchner Wohnen tatsächlich beschlossen werden, „würden wir sehr genau prüfen, ob das rechtlich haltbar ist“, sagt der Vorsitzende Rudolf Stürzer.