

Der Münchner Miet(verkleinerungs)spiegel

Leserumfrage von Münchner Merkur und tz bestätigt Kritik von HAUS + GRUND MÜNCHEN

Der aktuelle Mietspiegel 2015 weist für das Stadtgebiet München eine durchschnittliche Nettomiete von € 10,73/qm aus. Dieser Wert ergibt sich aus den insgesamt 3.065 Daten, die man in den Mietspiegel einfließen ließ; davon sind 1.450 Neuvertragsmieten, d.h. aus Mietverträgen, die in den letzten vier Jahren neu abgeschlossen wurden und 1.615 Bestandsmieten, d.h. Mieten, die in den letzten vier Jahren erhöht wurden.

Die **Neuvertragsmieten**, die in den Mietspiegel einfließen durften, betragen durchschnittlich € 11,68/qm; die **Bestandsmieten** € 9,88/qm.

Jeder, der den Münchner Mietwohnungsmarkt kennt, weiß, dass die durchschnittliche Neuvertragsmiete in München nicht nur € 11,68/qm beträgt, sondern bei ca. € 15,00/qm liegt – ein Wert, den die Stadt selbst in ihrem Wohnungsbarometer ausweist. Ebenso ist bekannt, dass bei Mieterhöhungen in den letzten vier Jahren nicht auf lediglich € 9,88/qm, sondern auf durchschnittlich € 13,00/qm erhöht worden ist.

Bei Nachfrage nach dem Grund für solche praxisfremden Werte erntet man nur Achselzucken und den Hinweis auf die „wissenschaftliche Erstellung“ des Mietspiegels. Dieselbe Reaktion erfolgt, wenn die „Kuriositäten“ des Mietspiegels angesprochen werden (siehe Kasten).

■ Tatsächliche Durchschnittsmiete: € 13,58/qm

Zwei große Münchner Tageszeitungen, Münchner Merkur und tz, wollten es jetzt genau wissen und haben ihre Leser um Mitteilung ihrer Mieten gebeten. 6.700 Leser haben sich im Zeitraum Juli bis September d.J. an der Umfrage beteiligt.

Das Ergebnis: Die durchschnittliche Nettomiete der 6.700 Wohnungen beträgt **€ 13,58/qm**.

Zum Vergleich: Die durchschnittliche Nettomiete der 3.065 Wohnungen, die in den Mietspiegel eingeflossen sind, beträgt **€ 10,73/qm**; d.h., die von den Lesern tatsächlich gezahlten Mieten liegen um € 2,85/qm bzw. 25% höher als die Mietspiegelwerte.

■ „Ungefilterte“ Mieten

Während Münchner Merkur und tz alle mitgeteilten Mieten ausgewertet haben, durften in den Münchner Mietspiegel von ca. 25.000 erhobenen Daten – aus welchen Gründen auch immer – nur ca. 3.000 Daten einfließen. Aber gerade weil in das Ergebnis der Leserumfrage alle, d.h. auch alte (niedrigere) Mieten eingeflossen sind, müsste das Ergebnis eigentlich genau um-

gekehrt sein, d.h. der Durchschnitt der von den Lesern mitgeteilten Mieten müsste deutlich **unter** dem Mietspiegel liegen.

Der Grund: Die Leserumfrage war nicht auf maximal vier Jahre alte Mieten beschränkt – wie dies bei einem gesetzeskonformen Mietspiegel der Fall sein muss. Bei einem gesetzeskonformen Mietspiegel, in den nur Mieten der letzten vier Jahre eingeflossen sind, liegen die Werte um € 1,35/qm höher als bei einem Mietspiegel, in den alle Mieten eingeflossen sind (so eine Studie der Hochschule Berlin über die Auswirkungen der von Mieterverbänden geforderten Gesetzesänderung, wonach in einen Mietspiegel auch Mieten einfließen sollen, die älter als vier Jahre sind).

■ Anders ausgedrückt:

Bei Begrenzung der von den Lesern mitgeteilten Mieten auf den gesetzlichen 4-Jahres-Zeitraum würde sich die Durchschnittsmiete von den ermittelten € 13,58/qm um € 1,35/qm auf **€ 14,93/qm** erhöhen.

Abweichung zum Münchner Mietspiegel dann **€ 4,20/qm bzw. 39%!**

■ Politischer Mietspiegel

Nachdem die Stadt jegliche Einsichtnahme in die Daten des Mietspiegels verweigert und auch in dem vor dem Bayerischen Verwaltungsgericht München anhängigen Verfahren (siehe BHZ Mai 2016) behauptet, die Adressdaten wären aus „Datenschutz-

gründen“ bereits vernichtet, kann über die Ursachen für diese erheblichen Unterschiede derzeit nur spekuliert werden. Die vermuteten Gründe für die erheblichen Unterschiede bestätigt die Stadt allerdings mit ihrer Verweigerungshaltung: Der Mietspiegel soll letztlich ein niedrigeres Mietniveau vortäuschen, um damit Mieterhöhungen und seit Inkrafttreten der Mietpreisbremse auch Neuvermietungen zu deckeln. Aus rechtlicher Sicht ist dies allerdings ein Missbrauch des Mietspiegels. Ein solcher hat nach dem Sinn und Zweck des Gesetzes – wie auch die Bezeichnung „Spiegel“ sagt – die Mieten so abzubilden wie sie sind – unabhängig davon, ob dies Mietern oder Vermietern gefällt.

Daher bleibt zu hoffen, dass durch das Verfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgericht München Licht in das Dunkel des Münchner Mietspiegels gebracht wird und Münchens Vermieter und Mieter dann nicht nur wissen, dass der Mietspiegel nicht stimmt, sondern auch, warum er nicht stimmt.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN



RA Rudolf Stürzer

- Der Mietspiegel 2015 weist gegenüber dem Mietspiegel 2013 für mehr als die Hälfte der Wohnungen sinkende Mietwerte aus. Es ist allgemein bekannt, dass in München im Zeitraum 2013–2015 keine einzige Wohnung billiger geworden ist.
- Befindet sich eine Wohnung in einem frei stehenden Gebäude mit mehr als sieben Wohnungen (ohne Lift), wird der Vermieter mit einem Abschlag von jetzt € 0,60/qm belegt, wenn zum Haus eine „**größere Grünfläche**“ oder eine „gärtnerisch angelegte Fläche“ gehört. Bei einer 90 qm großen Wohnung sinkt der Mietwert wegen Grünflächen vor dem Haus somit um € 54,- pro Monat.
- Befindet sich eine Wohnung in einem vor 1949 gebauten Gebäude, in dem der **Dachboden/Speicher** nicht zu Wohnzwecken ausgebaut ist, wird dies vom Mietspiegel mit einem Abschlag von bis zu € 2,18/qm sanktioniert. Bei einer 90 qm großen Wohnung sinkt die Miete somit wegen des nicht ausgebauten Speichers im Gebäude um monatlich € 196,- – unabhängig vom Zustand und der Ausstattung der Wohnung selbst.
- Befindet sich in einer größeren, z.B. 4-Zimmer-Wohnung lediglich in einem (kleinen) Zimmer ein sog. einfacher Boden (z.B. Holzdielen oder PVC), muss lt. Mietspiegel ein Abzug i.H.v. € 1,23/qm für die gesamte Fläche der Wohnung angesetzt werden. Ist z.B. bei einer 4-Zimmer-Wohnung mit 120 qm in drei Zimmern ein hochwertiger und in lediglich einem Zimmer ein einfacher Boden verlegt, mindert dies die Mietspiegel-Miete monatlich um € 147,- (€ 1,23/qm x 120 qm).
- Dagegen finden nachgefragte und damit **preissteigernde Ausstattungsmerkmale**, wie z.B. ein Balkon oder ein separates bzw. Gäste-WC im Mietspiegel keine Berücksichtigung.
- **Denkmalgeschützte** Gebäude – bei Mietern wegen des besonderen Flairs stark nachgefragt – werden vom neuen Mietspiegel als einfache Altbauten abqualifiziert und ebenfalls mit einem Abschlag von bis zu € 2,18/qm belegt, weil – so die Ausführungen im Mietspiegel – u.a. eine Wärmedämmung der (häufig strukturierten) Außenfassade nur selten vorgenommen worden ist. Zitat: „Einfache Altbauten sind überdurchschnittlich häufig denkmalgeschützt.“