

Mietspiegel für München 2019

Veröffentlichung und Anerkennung des Mietspiegels
als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des
§ 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13727

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 14.03.2019 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 26.07.2017 erhielt das Sozialreferat den Auftrag zur Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels für München (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08732). Das Sozialreferat legt dem Stadtrat heute einen Mietspiegel vor, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde (Anlage 1). Um diesen Mietspiegel im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zu qualifizieren, ist die Anerkennung durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München notwendig.

1. Rechtsbegriff und Rechtsfolgen eines qualifizierten Mietspiegels

Mietspiegel bilden die ortsübliche Vergleichsmiete ab. Diese wird gebildet „aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde [...] für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder [...] geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist“ (vgl. § 558 Abs. 2 BGB).

Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist (vgl. § 558d BGB). Sowohl das Erfordernis einer wissenschaftlichen Methode als auch das der Anerkennung durch den Stadtrat oder alternativ durch die Interessenvertretungen müssen erfüllt sein, um einen qualifizierten Mietspiegel zu veröffentlichen. Zudem

müssen qualifizierte Mietspiegel nach § 558d BGB im Abstand von vier Jahren neu erstellt und nach zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Die Anerkennung erfolgt in der Landeshauptstadt München durch den Stadtrat.

Der letzte neu erstellte Mietspiegel für München stammt aus dem Jahr 2017. Der Stadtrat hatte sich aus Gründen der Exaktheit der Daten in seiner Vollversammlung am 27.07.2011 dafür ausgesprochen, abweichend von der bis dato üblichen Praxis (Fortschreibung) jeweils nach 2 Jahren eine Neuerstellung des Mietspiegels in Auftrag zu geben (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06529). Der Mietspiegel für München 2019 ist deshalb eine Neuerstellung.

1.1 Funktion von Mietspiegeln

Mietspiegel sollen als statistische Marktanalyse objektiv über das örtliche Mietpreisgefüge Auskunft geben. Sie dienen als Orientierungshilfe bei neuen Vertragsabschlüssen und bei Vereinbarungen über die Miethöhe und tragen zu einer größeren Transparenz des Wohnungsmarktes bei. Im formellen Mieterhöhungsverlangen sind sie eines von vier zugelassenen Begründungsmitteln (§ 558a Abs. 2 BGB). Mietspiegel haben das Ziel, den Vertragsparteien im Mietverhältnis ein Instrument zur Verfügung zu stellen, das Streitigkeiten bereits im Vorfeld von gerichtlichen Auseinandersetzungen zu vermeiden hilft. Sie bieten dabei den Vorteil der Objektivität (im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben – Bestandsmieten fließen nur ein, sofern sie in den vier Betrachtungsjahren verändert oder neu vereinbart wurden, § 558 Abs. 2 BGB) und schnellen Verfügbarkeit. In Deutschland verfügen deshalb die meisten größeren Städte mit über 500.000 Einwohnerinnen und Einwohnern über einen qualifizierten Mietspiegel.

1.2 Besondere Funktion von qualifizierten Mietspiegeln

Der qualifizierte Mietspiegel hat über seine ursprüngliche Funktion hinaus durch den Gesetzgeber mit der zum 01.09.2001 in Kraft getretenen Mietrechtsreform eine besondere Bedeutung erhalten:

Existiert in einer Gemeinde ein qualifizierter Mietspiegel, der nicht älter als zwei Jahre ist, so muss eine Vermieterin bzw. ein Vermieter bei Mieterhöhungen auf diesen Mietspiegel Bezug nehmen, auch wenn sie bzw. er ein anderes Begründungsmittel wählt. Eine Mieterhöhung muss deshalb z. B. auch bei der Begründung mit drei Vergleichswohnungen Angaben aus dem gültigen qualifizierten Mietspiegel enthalten. Zudem wurde der qualifizierte Mietspiegel in seiner Funktion als Beweismittel für die ortsübliche Miете gestärkt. Entspricht er den Anforderungen des § 558d BGB, so wird vermutet, dass die in ihm ausgewiesenen Werte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Darüber hinaus kommt dem Mietspiegel seit Inkrafttreten der in München seit 01.08.2015 geltenden sogenannten Mietpreisbremse eine weitere wichtige Bedeutung zu: Als Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Miete wird der Mietspiegel jetzt nicht „nur“ bei Mieterhöhungen, sondern auch bei Wiedervermietungen herangezogen, denn für Wiedervermietungen darf die vereinbarte Miete maximal 10 % über der ortsüblichen Miete liegen, es sei denn, die Vermieterin bzw. der Vermieter erleidet dadurch einen finanziellen Nachteil.

In dem voraussichtlich zum 01.01.2019 bundesweit in Kraft tretenden „Mieterschutzgesetz“ wird die Mietpreisbremse modifiziert: Nun wird dort auch eine Auskunftspflicht der Vermieterinnen und Vermieter zur Nennung der Vormiete verankert.

Allerdings bedarf es zur Umsetzung der Mietpreisbremse einer gültigen Verordnung durch die Bayerische Staatsregierung. Diese Mieterschutzverordnung wurde in ihrer bisherigen Fassung in einem Urteil des Landgerichts München vom 06.12.2017 als unwirksam eingestuft. Die Mietpreisbremse wird daher derzeit von den Gerichten in München nicht angewendet. Die bayerische Staatsregierung hat eine neue Fassung der Verordnung angekündigt.

2. Wissenschaftliche Methode bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln

Die Erstellung von Mietspiegeln besteht im Wesentlichen aus zwei Teilen, nämlich der Erhebung der Daten und der sich anschließenden statistischen Analyse und Modellierung der Daten.

2.1 Erhebung der Daten

Aufgabe der Datenerhebung ist die empirische Ermittlung der ortsüblichen Miete. An die Datenerhebung sind deshalb die Qualitätskriterien der empirischen Forschung anzulegen. Danach muss die Datenerhebung methodisch zuverlässig und repräsentativ sein.

Methodisch zuverlässig ist eine Datenerhebung dann, wenn die Auswahl der Wohnungen zufällig erfolgte (Zufallsstichprobe) und somit bei einer Wiederholung der Erhebung inhaltlich gleiche Ergebnisse herauskommen (Reliabilität). Darüber hinaus muss die Erhebung bzw. die Messung unabhängig von der Person des Messenden sein (Objektivität). Das wesentliche Qualitätskriterium für eine Stichprobe ist ihre Repräsentativität. Das heißt, dass die erhobenen Wohnungen einen Querschnitt aller mietspiegelrelevanten Wohnungen in München darstellen. Insbesondere bedeutet dies, dass jede Wohnung die gleiche Chance haben muss, in der Stichprobe vertreten zu sein. Außerdem muss sichergestellt sein, dass die Ergebnisse für eine Vielzahl von vergleichbaren Wohnungen verwendbar sind. Die zuverlässige Durchführung der

Befragung sowie eine umfangreiche Plausibilitätskontrolle sind weitere Voraussetzungen für einen nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Mietspiegel.

2.2 Statistische Analyse und Modellierung der Daten

Für die Analyse der erhobenen und geprüften Daten stehen zwei Methoden zur Verfügung, nämlich die Tabellen- und die Regressionsanalyse. Beide Methoden sind wissenschaftlich anerkannt und bieten verschiedene Vor- und Nachteile. Für den Mietspiegel für München 2019 hat der Stadtrat sich erneut für das bewährte Verfahren der Regressionsanalyse entschieden.

3. Wissenschaftliche Methode bei der Erstellung des Mietspiegels für München 2019

Dem Stadtratsbeschluss vom 26.07.2017 entsprechend wurde für die Vergabe des Auftrages zur Erstellung eines neuen Mietspiegels eine europaweite Ausschreibung durchgeführt. Damit ist die Neutralität der Daten gesichert, da ein von der Stadt unabhängiges Institut beauftragt wurde. Der Gesamtauftrag ging an die Firma Kantar TNS in Zusammenarbeit mit dem Lehrstuhl für Statistik der Ludwig-Maximilians-Universität (Prof. Dr. Göran Kauermann). Kantar TNS führte dabei die Erhebung der Daten, die Plausibilitätsprüfung und die Berechnung der Nettomieten aus der Datenerhebung durch. Die Analyse der gewonnenen Daten erfolgte durch Herrn Prof. Dr. Göran Kauermann, Professor für Statistik am Institut für Statistik der Universität München und seinem Team.

3.1 Datenerhebung für den Mietspiegel für München 2019

Die Neuerhebung der Daten erfolgte zum Stichmonat Januar 2018 auf der Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe aus den Telefonnummern der Münchner Privathaushalte. Dabei konnte sichergestellt werden, dass jeder Haushalt mit Festnetzanschluss in der Auswahlgrundlage vertreten ist. Um zu dieser Auswahlgrundlage zu gelangen, wird von Kantar TNS eine spezielle Variante des Random Digit Dialing (RDD) verwendet, die von der Arbeitsgemeinschaft deutscher Marktforschungsinstitute (ADM) entwickelt wurde.

Die Erhebung wurde – wie in den vergangenen Mietspiegel-Untersuchungen – zweistufig durchgeführt. In der ersten Stufe wurde in einem telefonischen Kontaktinterview ermittelt, ob der Haushalt mietspiegelrelevant ist und zu einem persönlichen Interview bereit ist. Mietspiegelrelevant bedeutet, dass nur diejenigen Mietverhältnisse für die Erhebung in Frage kommen, bei denen in den letzten vier Jahren eine neue Mieta vereinbart wurde oder die Mieta geändert wurde. Ausgenommen sind dabei Veränderungen durch Betriebskostenabrechnungen. Auch geförderter Wohnraum darf nicht in die Erhebung einfließen (vgl. § 558 Abs. 2 BGB). Bei mietspiegelrelevanten und teilnahmebereiten Haushalten werden Name und

genaue Anschrift der Zielperson aufgenommen. Insgesamt wurden 36.832 Kontaktinterviews durchgeführt.

Der Anwendungsbereich des Mietspiegels für München 2019 bzw. der Wohnraum, für den der Mietspiegel nicht anwendbar ist, ist in der Broschüre (Anlage 1) auf Seite 7 detailliert aufgeführt.

Die Erhebung des Mietspiegel-Hauptinterviews wurde wie in den vorangegangenen Mietspiegeln als persönlich-mündliches Interview durchgeführt, da die Befragten einen Teil der Fragen (z. B. genaue Angaben zur Höhe der Betriebskosten) in aller Regel nur unter Einsichtnahme in die entsprechenden Unterlagen beantworten können. Zielperson im Haushalt ist diejenige Person, die zu dem Mietverhältnis die beste Auskunft geben kann.

Die rücklaufenden Fragebögen wurden auf Vollständigkeit und Plausibilität überprüft. Aus den Angaben im Interview wurden von Kantar TNS die dem Mietspiegel zu Grunde liegenden Nettomieten bestimmt. Für die Berechnung der Betriebskosten wurden im Interview in denjenigen Fällen, in denen die Betriebskosten an die Vermieterin bzw. den Vermieter gezahlt und von der Vermieterin bzw. dem Vermieter abgerechnet werden, die gezahlten Betriebskosten aus der letzten vorliegenden Betriebskostenabrechnung erhoben. Die Beträge wurden für die einzelnen Betriebskostenpositionen separat ermittelt. Da sich die erhobenen Betriebskostenbeträge auf zurückliegende Zeiträume beziehen, wurden die Beträge mittels betriebskostenspezifischer Preisindices sowie anhand der Entwicklung der städtischen Gebühren für jeden Einzelfall auf das Preisniveau des Stichmonats Januar 2018 umgerechnet, um die seit dem jeweiligen letzten Abrechnungszeitraum eingetretenen Preisänderungen zu berücksichtigen. Anschließend wurde für jeden Einzelfall und für jede Betriebskostenposition getrennt der Betriebskostenbetrag pro Quadratmeter und Monat berechnet (bei den Positionen Gemeinschaftsantenne, Satellitenschüssel und Kabelanschluss: Betriebskosten pro Monat). Aus diesen Werten wurde dann für jede Betriebskostenposition das arithmetische Mittel berechnet. Dieser Wert ist für die jeweilige Betriebskostenart der durchschnittlich zu zahlende Betrag pro Quadratmeter und Monat im Januar 2018.

Kurz zusammengefasst bedeutet dies, dass es sich bei den in Tabelle 1 der Mietspiegelbroschüre für München 2019 ausgewiesenen Betriebskosten bzw. den entsprechenden Beträgen um Durchschnittswerte aus den Betriebskostenabrechnungen handelt, die im Rahmen der Datenerhebung ermittelt wurden.

Mit diesen Werten wird dann bei vertraglich ausgewiesenen Inklusivmieten die Höhe

der entsprechenden Nettomiete bestimmt. Die Vorgehensweise wird dabei mit dem Institut für Statistik im Einzelnen abgestimmt. Insgesamt flossen 3.024 verwertbare Vollinterviews in die Regressionsanalyse ein.

Mit den Mieterinterviews war erneut auch die Abfrage nach der Adresse der jeweiligen Vermieterin bzw. des jeweiligen Vermieters verbunden. Ziel war dabei, eine Aussage zum energetischen Gebäudezustand treffen zu können. Anhand der Adressen wurden die Vermieterinnen und Vermieter dazu schriftlich befragt bzw. konnten ihre Angaben online tätigen. Ziel war es, etwa die Hälfte der Anzahl der Mieterinterviews zu erreichen. Im Ergebnis konnten 707 Wohnungen analysiert werden.

Der Zeitaufwand für die Datenerhebung, Datenaufbereitung, Datenprüfung und Berechnung der Nettomiete lag mit sechs Monaten im zeitlichen Rahmen.

Um basierend auf den Daten eine gültige Aussage über den Mietmarkt in München treffen zu können, wird eine gewichtete Analyse verfolgt. Hierbei wurde berücksichtigt, dass die telefonische Erreichbarkeit von der Haushaltsgröße abhängt. Basierend auf statistischen Daten der Landeshauptstadt München wurden daher in Zusammenarbeit zwischen Kantar TNS und der LMU München Gewichte bereitgestellt, die in den nachfolgenden Analysen benutzt wurden.

3.2 Analyse der Daten

Der Mietspiegel für München 2019 wurde nach dem statistischen Auswertungsverfahren einer regressionsanalytischen Methode erstellt. Die Regressionsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Miete einer Wohnung von verschiedenen Einflussgrößen bzw. Wohnwertmerkmalen abhängt, wobei die Richtung und Stärke des Einflusses mit Hilfe von statistisch-mathematischer Theorie aus den Daten bestimmt werden kann. Anders als bei Tabellenmietspiegeln wirken die Wohnwertmerkmale getrennt von einander. Deshalb ist es nicht erforderlich, für alle Ausprägungen der Wohnwertmerkmale, sprich für alle Wohnungstypen, Stichprobendaten zu erheben. Die dadurch mögliche Stichprobenökonomie reduziert die Kosten der Mietspiegelerstellung erheblich.

Bei dieser Methode fällt der Modellbildung, also der Entwicklung der Regressionsgleichung, eine zentrale Rolle zu. Da kein allgemein und dauerhaft gültiges mathematisches Modell zur Beschreibung des Wohnungsmarktes bekannt ist, ist eine Anpassung des Regressionsmodells bei jeder Neuerstellung eines Mietspiegels notwendig. Viele Wohnungsmerkmale stehen untereinander in Beziehung wie z. B. das Baujahr und die Größe der Wohnung.

Deshalb wurden sachlogisch abgeleitete Interaktionen der etwa 200 Variablen modellhaft geprüft und gegebenenfalls (bei statistischer Signifikanz) in das endgültige Mietspiegelmodell übernommen. Diese Prüfung spiegelt sich in den Veränderungen - insbesondere in Tabelle 3 (Zu- und Abschläge zur Basismiete) - des Mietspiegels für München wieder.

Die zugrunde liegenden Fragebögen wurden über viele Jahre entwickelt und sichern eine differenzierte Abfrage der Daten. Dadurch wird eine große Vielfalt an Ausstattungsmerkmalen der untersuchten Wohnungen erfasst. Die etwa 200 Variablen führen dazu, dass es bei jeder Neuerstellung des Mietspiegels zu neuen bzw. modifizierten Merkmalen kommen kann.

4. Veränderungen im Vergleich zum Mietspiegel für München 2017

Der Mietspiegel für München 2017 wurde neu erhoben. Mit dem Mietspiegel für München 2019 liegt ebenfalls eine Neuerstellung vor. Sowohl aus der Analyse der Daten heraus als auch aus rechtlichen Gründen sowie zur Anpassung an inzwischen im Stadtgebiet erfolgten Veränderungen hat sich die Notwendigkeit einiger Überarbeitungen ergeben. Im Folgenden sind die wesentlichen Neuerungen des Mietspiegels für München 2019 gegenüber dem Mietspiegel für München 2017 dargestellt.

4.1 Aktualisierung der Wohnlagenkarte

Die letzte Überarbeitung der Wohnlagenkarte fand vor zwei Jahren zur Neuerstellung des Mietspiegels für München 2017 statt. Seitdem hat das Sozialreferat eigene Anregungen sowie Anregungen aus der Anwenderschaft in München gesammelt. Auch wurden die Interessenvertretungen und größere Wohnungsbaugesellschaften (Mieterverein München e. V.; Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e. V.; Mieter helfen Mietern, Münchner Mieterverein e. V.; Bayerischer Wohnungs- und Grundeigentümerverband, Kreisverband München e. V.; BFW Landesverband Bayern e. V.; VdW Bayern; GEWOFAG; GWG; Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung) gebeten, sich zu der aktuellen Wohnlagenkarte des Mietspiegels für München 2017 zu äußern bzw. Änderungs- und Ergänzungsvorschläge einzubringen. Diese gesammelten Erkenntnisse wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München vorgelegt, welcher ebenfalls Ergänzungen sowie Bewertungen von Neubaugebieten einbrachte.

Insgesamt wurden 45 Anregungen untersucht und – soweit zutreffend – in die Wohnlagenkarte übernommen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22, wurde in diesen Arbeitsschritt eingebunden.

Die anschließende statistische Analyse der Daten zeigte, dass in einigen Stadtbezirken von der Wohnlagenkarte abweichende Ergebnisse zu beobachten sind, die bei Nichtberücksichtigung zu einer nicht akzeptablen statistischen Unschärfe führen würden.

Vereinfacht ausgedrückt hat sich z. B. wie schon 2015 und 2017 gezeigt, dass die Kategorie „gute Lage“ in Schwabing oder Maxvorstadt einen anderen Wohnwert hat als in Trudering, offenkundig da sich die erstgenannten Stadtteile in zentraler Lage befinden. Tatsächlich wurde im Mietspiegel jedoch nach der früheren Systematik (bis zum Mietspiegel für München 2013) für alle drei Stadtteile der gleiche Zuschlag für die gute Lage ausgewiesen (Mietspiegel für München 2013: + 0,74 €/m²).

Die Zentralität von Stadtbezirken scheint einen erheblichen Einfluss auf die Miethöhe zu haben, da sich die in der Datenanalyse identifizierten höheren Mieten durch kein anderes Merkmal erklären lassen. Dieses Erkenntnis bestätigt auch das aktuelle Wohnungsmarktbarometer 2017. Es beobachtet deutlich höhere Preise in zentralen Lagen.

Es wurde deshalb erneut erforderlich, neben den bekannten Wohnlagen auch eine Makrolage auszuweisen, die die Zentralität der Lage und damit die Attraktivität des Stadtteils berücksichtigt.

Dafür wurde zunächst wie oben beschrieben eine Wohnlagenkarte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München erstellt. Der Gutachterausschuss zog hierfür die Bodenrichtwertkarte heran.

Die Lagen wurden anschließend von der LMU statistisch mit den erhobenen Daten aus der gezogenen Stichprobe abgeglichen bzw. in Einklang gebracht. Die Untersuchung ergab wie erwartet einen Einfluss der Zentralität bzw. Innenstadtnähe auf den Mietpreis.

Hierbei ist anzumerken, dass durch die Finanzkrise und die dadurch ausgelöste „Flucht ins Betongold“ die Immobilienpreise und damit die Bodenrichtwerte bislang nicht gekannte Dimensionen erreicht haben. Dies ist mit ein Grund, warum die Bodenrichtwertkarte alleine für die Ausweisung von Mietpreisen nicht (mehr) geeignet ist. Zutreffende Aussagen für das Wohnwertmerkmal Lage gewinnt man nur durch ein Zusammentragen beider Erkenntnisquellen (Wohnlage anhand der Bodenrichtwerte, Makrolage aufgrund der statistischen Untersuchung).

Mit der Makrolage wird der Tatsache Rechnung getragen, dass in zentraleren Bereichen die Mieten höher liegen als in nicht zentralen Lagen. Eine Ausweisung der Makrolage im neuen Mietspiegel ist unerlässlich, da sie sich aus den erhobenen Daten zweifelsfrei ergibt und deshalb ebenso wie die übrigen signifikanten Merkmale

nicht außer Acht gelassen werden kann.

Bezüglich der Makrolage wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Abt. I/2, Bevölkerung, Wohnen und Perspektive München) eng in die Überlegungen eingebunden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt wurde über die Ergebnisse hinsichtlich der Makrolage schriftlich informiert.

Von den insgesamt sechs Wohnlagen liegen jeweils drei im zentralen Bereich und außerhalb davon (durchschnittlich, gute, beste). Fünf der sechs Wohnlagen sind zuschlagsrelevant. Lediglich die durchschnittliche Lage außerhalb des zentralen Bereiches bleibt ohne Auswirkung auf den Mietpreis. Die Zuschläge finden sich wie gewohnt in Tabelle 3 Ziffer 1 des Mietspiegels.

Im Ergebnis entstand mit Unterstützung des Kommunalreferates, GeodatenService München, eine neue Wohnlagenkarte, die sechs Lagen ausweist. Die Anwenderinnen und Anwender ermitteln mit einem Blick in die Karte wie gewohnt ihre Lage und können den dazugehörigen Zuschlag in Tabelle 3 Ziffer 1 ablesen.

Die Zentralität wurde im Mietspiegel für München 2015 erstmals dargestellt. Mit dem Mietspiegel für München 2019 haben sich die damals getroffenen Beobachtungen und Annahmen nun wiederholt bestätigt.

4.2 Energetische Merkmale

Der energetische Gebäudezustand ist im Detail vorwiegend den Vermieterinnen und Vermietern bekannt. Deshalb wurden erneut, wie bereits für die Mietspiegel für München 2011, 2013, 2015 und 2017 im Rahmen der Datenerhebung neben den Mieterinnen und Mietern auch die Vermieterinnen und Vermieter befragt. Neben dem Vorliegen eines Energieausweises mit den darin enthaltenen Kennwerten wurden v. a. Fragen zum Modernisierungsstatus des Gebäudes gestellt (z. B. vorhandene Wärmedämmung, Alter und Art der Heizungsanlage etc.). Der entsprechende Fragebogen ist wie auch der Mieterfragebogen Bestandteil der Dokumentation (vgl. Anlage 2).

Der Datenrücklauf der Vermieterinterviews beläuft sich auf 23 % und ist damit geringer als bei der Erhebung für den Mietspiegel 2017 (damals ca. 30 %). Eine stabile statistische Aussage und damit eine Aufnahme in die Merkmale der Tabelle 3 hätte einen deutlich höheren Datenrücklauf erfordert. Die Untersuchungsergebnisse genügten auch nicht für die Bildung eines energetischen Merkmales in Tabelle 5. Im vorliegenden Mietspiegel finden sich deshalb nur mittelbar Erkenntnisse zum energetischen Zustand der Wohnungen bzw. Gebäude. In Tabelle 3 wird unter Ziffer 3.10 auf Seite 18 das Merkmal „Einfachverglasung der Fenster“ mit einem Abschlag

von - 0,68 € ausgewiesen. Zudem findet sich in der Beschreibung der durch Ausstattungsmerkmale charakterisierten Haustypen auf Seite 19 bei „Einfacher Altbau“ ein Hinweis, dass in diesem Gebäudetyp Maßnahmen zur Dämmung der Außenwände oder der gesamten Dachfläche nur selten vorgenommen worden sind. Außerdem weisen hier Angaben der Energieausweise (Bedarfsausweis) auf einen im Mittel erhöhten End- bzw. Primärenergiebedarf hin. Ähnliches gilt für den Gebäudetyp „Einfacher Nachkriegsbau“.

Erneut bestätigt das Ergebnis die im Vorfeld getroffenen Annahmen, dass in München zunächst bezahlbarer Wohnraum gesucht wird und der energetische Zustand nicht im Vordergrund steht.

4.3 Gerichtliche Bestätigung des Mietspiegels für München

Zuletzt wurde der Mietspiegel für München 2001 durch ein Urteil des Landgerichts München I vom 12.06.2002 - Aktenzeichen 14 S 21762/01 in einem Mieterhöhungsverfahren in seiner Wissenschaftlichkeit und bezüglich der Erstellungsmethode bestätigt. Seit diesem Urteil ergingen keine weiteren einschlägigen Urteile zum Münchner Mietspiegel. Dies lässt nach wie vor auf eine gute Akzeptanz durch die Gerichte schließen.

Die Methode ist darüber hinaus wissenschaftlich voll etabliert und erlaubt es, auch komplexe Zusammenhänge zwischen Wohnwertmerkmalen und der resultierenden Miete quantitativ zu bestimmen.

4.4 Wesentliche Neuerungen bei einzelnen Merkmalen

Beim Mietspiegel für München 2019 handelt es sich um eine Neuerstellung. Daher sind naturgemäß insbesondere in den Tabellen 3 und 5 teils wesentliche inhaltliche Änderungen im Vergleich zum Vorgänger vorhanden.

5. Einbindung der Interessenvertretungen

Die Interessenvertretungen sowie größere Wohnungsbaugesellschaften (Mieterverein München e. V.; Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e. V.; Mieter helfen Mietern, Münchner Mieterverein e. V.; Bayerischer Wohnungs- und Grundeigentümerverband, Kreisverband München e. V.; BFW Landesverband Bayern e. V.; VdW Bayern; GEWOFAG; GWG; Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung) wurden neben der beschriebenen Überarbeitung der Wohnlagenkarten auch beim textlichen und strukturellen Aufbau des Mietspiegels eingebunden bzw. um Anregungen gebeten. Sofern aus rechtlicher wie aus sachlicher und statistischer Sicht möglich, wurden diese Anregungen in den Mietspiegel für München 2019 eingearbeitet.

6. Ausweisung von Spannen im Mietspiegel für München

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Werten handelt es sich um

Durchschnittswerte für die ortsübliche Miete. Abweichungen von diesen Durchschnittswerten werden verursacht durch den freien Wohnungsmarkt und den Mietpreis beeinflussende Faktoren, die durch Tabelle 3 (Zu- und Abschläge) nicht oder nur ungenau erfasst sind.

Die Ausweisung von Spannen im Mietspiegel ist notwendig geworden, seit die 14. Kammer des Landgerichts München I in ihrem Urteil vom 16.10.1996 – Aktenzeichen 14 S 22380/95 erstmals zum Mietspiegel für München 1994 festgestellt hat, dass die ortsübliche Miete nach ihrer Auslegung des gesetzlichen Mietbegriffs kein punktueller Wert sein kann. Deshalb wurden im Mietspiegel für München 1999 erstmals sog. 2/3-Spannen ausgewiesen. Das bedeutet, dass in etwa 2/3 der Wohnungen des jeweiligen Wohnungstyps eine Miete innerhalb der Spanne aufweisen. Die Wahl dieser Spannenbreite erfolgte auf der Grundlage einer Empfehlung der im Jahr 2002 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen veröffentlichten „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ [Hinweis: Die 2. Auflage dieser Hinweise wurde inhaltlich unverändert im Jahr 2014 vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) herausgegeben].

Das Landgericht München I stellte in seinem Urteil zum Mietspiegel für München 1999 vom 25.09.2002 – Aktenzeichen 14 S 16601/01 an die Ausweisung von Spannen im Mietspiegel zusätzliche Anforderungen. Diese Anregungen und weitere Impulse wurden durch das Sozialreferat geprüft und soweit möglich umgesetzt. Deshalb hat der Mietspiegel für München bei den Spannen bereits 2003 eine neue Systematik erhalten. Die damit erzielte höhere Aussagekraft soll die gerichtliche Anerkennung des Mietspiegels als Erkenntnis- und Beweismittel möglich machen. Etwaige weitere rechtliche Anforderungen an die Erstellung von Mietspiegeln werden vom Sozialreferat stetig verfolgt und umgesetzt.

7. Daten und Ergebnisse

Ergebnisse aus der Analyse der Daten werden nachfolgend zu Ergebnissen der Mietspiegel für München 2015 und 2017 in Bezug gesetzt. Der Vergleichszeitraum umfasst vier Jahre.

Die durchschnittliche Nettomiete betrug

- im Mietspiegel für München 2015 10,73 €/m²,
- im Mietspiegel für München 2017 11,23 €/m²,
- steigt im Mietspiegel für München 2019 auf 11,69 €/m².

Dies entspricht einer Steigerung zu 2017 um 4,1 % bzw. zu 2015 um 8,9 %.

Die folgende Tabelle gibt die prozentualen Steigerungen des Mietspiegels für

München 2019 im Vergleich zu 2017, differenziert nach Baualtersklassen und Wohnflächen, wieder:

Baujahr	Bis 1929	1930-1948	1949-1977	1978-1998	1999-2008	2009-2018
Wohnfläche in m²						
20 bis 60	3.6	3.4	2.4	1.1	3	2.8
61 bis 80	7.6	6.7	3.3	1.6	4.1	5.3
81 bis 160	9.9	10	5.4	2.2	5.2	5.2

Prozentuale Steigerungen des Mietspiegels für München 2019 im Vergleich zu 2017

7.1 Aktuelle Wohnungsmarktsituation in München

Der Betrachtungszeitraum des Mietspiegels für München 2017 waren im Wesentlichen die Jahre 2012 bis 2015; dem Mietspiegel für München 2019 liegen im Wesentlichen die Jahre 2014 bis 2017 zugrunde.

Zwischen den Neuerstellungen der Mietspiegel für München 2017 und 2019 (2 Jahre) liegt eine durchschnittliche Preissteigerung von 4,1 %.

Diese Marktentwicklung mit steigenden Mietpreisen wird auch vom Wohnungsmarktbarometer des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und den Marktberichten des IVD-Instituts (Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH) beobachtet:

Das Wohnungsmarktbarometer berichtet von einem stetigen Anstieg der Mietpreise seit 2006, so auch in den Jahren 2014 bis 2017 (Betrachtungsjahre des Mietspiegels 2019). Der Münchener Wohnungsmarkt bleibt weiter stark angespannt.

Das Wohnungsmarktbarometer wertet seit 2015 Anzeigen (jeweils aus dem zweiten Quartal des jeweiligen Jahres) des Internetportals Immobilienscout 24 aus. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden die Anzeigen der Süddeutschen Zeitung ausgewertet.

Aufgrund der höheren Fallzahlen sind die Immobilienscout 24-Daten aussagekräftiger. Um einen Vergleich zu anderen Quellen herzustellen, wird eine Auswertung der Anzeigen der Süddeutschen Zeitung gegenübergestellt.

Im Einzelnen weist das Barometer 2017 für 60 - 80 m² große Wohnungen folgende

Mietpreise aus:

a) Erstbezugsmiete

Süddeutsche Zeitung	18,83 €/m ²
Immobilienscout 24	18,90 €/m ²

b) Wiedervermietungsmiete

Süddeutsche Zeitung	16,54 €/m ²
Immobilienscout 24	15,74 €/m ²

Die Marktberichte des IVD bestätigen diesen Trend. Ab dem Frühjahr 2006 und zuletzt im Frühjahr 2017 werden stabile bis leicht steigende Mietpreise ausgewiesen. Laut Frühjahrsmarktbericht 2017 bewegen sich die Mieten in München auf hohem Niveau und erreichen auch im Frühjahr 2017 einen historischen Wert. Für eine 70 m² - Wohnung mit jeweils gutem Wohnwert in München liegt demnach

- die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete in der Baujahreskategorie vor 1950 bei 16,80 €/m²;
- die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete in der Baujahreskategorie ab 1950 bei 15,50 €/m²;
- die durchschnittliche Erstvermietungsmiete bei 17,60 €/m².

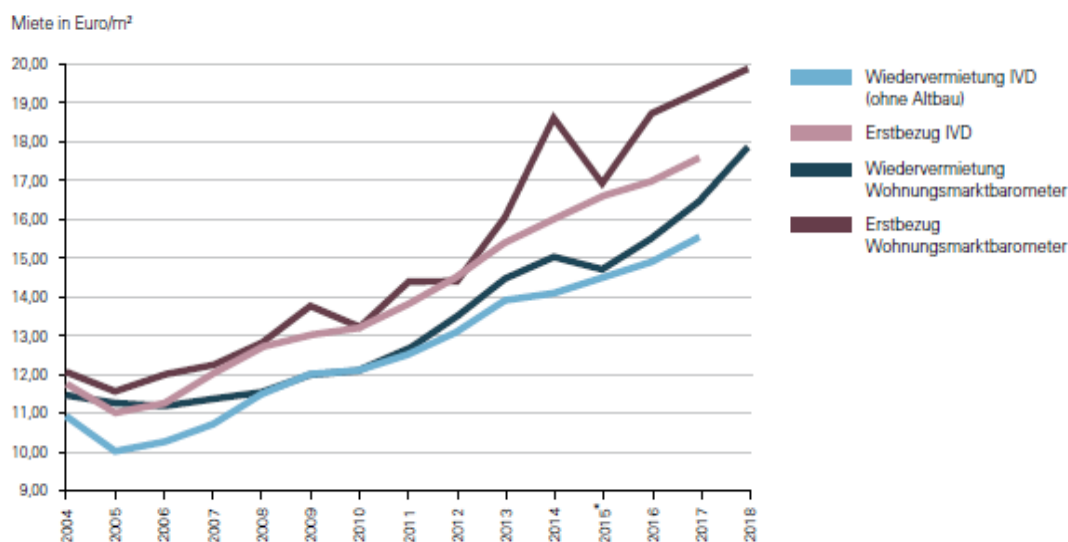
Dabei ist zu beachten, dass beide Berichte jeweils nur Erstbezugs- und Wiedervermietungsmieten ausweisen. Die Bestandsmieten fehlen völlig. Bestandsmieten fließen demgegenüber in den Mietspiegel ein, sofern sie in den Betrachtungsjahren verändert wurden (Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete, § 558 Abs. 2 BGB). Diese Mieten steigen über einen längeren Zeitraum betrachtet stetig an. Der Anteil an Bestandsmieten im Mietspiegel ist gesetzlich nicht geregelt. Er beträgt im Mietspiegel 2019 70 %. Zum Vergleich betrug beim Mietspiegel für München 2017 der Anteil 66 %. Durch die vom Gesetzgeber gewollte Mischung aus Wiedervermietungs- und Bestandsmieten für einen in der Vergangenheit liegenden Zeitraum können Mietspiegel nie die aktuelle Entwicklung der Marktmieten widerspiegeln. Auch bilden sie niemals den gesamten Markt ab, da Mieten, die über einen längeren Zeitraum unverändert geblieben sind, nicht einfließen dürfen.

Die Landeshauptstadt München sieht die gesetzliche Vorgabe aus § 558 Abs. 2 BGB, nach der die ortsübliche Miete aus den in den jeweils letzten vier Jahren neu vereinbarten oder veränderten Mieten gebildet wird, sehr kritisch. Eine Streichung des Vier-Jahres-Zeitraumes ist aus unserer Sicht unverzichtbar, um ein realistisches Abbild der ortsüblichen Vergleichsmiete darzustellen. Die Landeshauptstadt München hat sich hierfür bereits wiederholt ausgesprochen und versucht auch weiterhin, den Gesetzgeber von dieser Notwendigkeit zu überzeugen, alle Bestandsmieten

einzu beziehen. Aktuell heißt es in einer Pressemitteilung des Deutschen Bundestages vom 08.11.2018 anlässlich einer Anfrage der FDP-Fraktion, dass die Bundesregierung in der ersten Jahreshälfte 2019 gesetzgeberische Vorschläge zur Stärkung von Mietspiegeln vorlegen will. Im Raum steht demnach, den o. g. Betrachtungszeitraum von vier auf sechs Jahre zu erweitern. Dies wäre aus Sicht des Sozialreferates allerdings keine wesentliche Verbesserung im Sinne der Mieterschaft.

Die Entwicklung der Wiedervermietungen und Neuvermietungen (Erstbezug) seit 2004 ist in der folgenden Grafik aus dem Wohnungsmarktbarometer 2018 abgebildet:

Abbildung 6: Erstbezugsmieten und Wiedervermietungs-mieten 2004 bis 2017/18



* Ab 2015 Umstellung der Datenbasis von Süddeutsche Zeitung auf ImmobilienScout24
 Quelle: Immobilien Scout GmbH, IVD
 Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung /22

Entwicklung der Wiedervermietungs-mieten und Neuvermietungs-mieten (Erstbezug) seit 2004

7.2 Vergleich Neuerstellung – Fortschreibung

Der Gesetzgeber sieht für die Fortschreibung von Mietspiegeln zwei Methoden vor (Index, Stichprobe). In der Vergangenheit hatte sich der Stadtrat der Landeshauptstadt München mit einer Ausnahme stets für die Fortschreibung mittels des Verbraucherpreisindex für Deutschland entschieden.

Der mittels Verbraucherpreisindex für Deutschland fortgeschriebene Mietspiegel für München 2009 wies im Ergebnis eine Mietpreissteigerung von 6,3 % im Vergleich zum Mietspiegel für München 2007 aus. Er lag damit gleichzeitig um 1,1 % über der

später für den Mietspiegel 2011 ermittelten Durchschnittsmiete, wobei der Unterschied der Neuerstellungen 2007 und 2011 bei + 5,20 % lag. Dieses in der vom Gesetzgeber vorgesehenen Methodik begründete Ergebnis des Mietspiegels 2009 war statistisch zwar korrekt, den Münchner Bürgerinnen und Bürgern allerdings nur schwer vermittelbar.

Die Indexfortschreibung ist deutlich kostengünstiger und mit wesentlich geringerem Aufwand verbunden als eine Stichprobenfortschreibung. Der Gesetzgeber wollte die Kommunen mit dieser Variante finanziell entlasten bzw. nicht überproportional belasten. Der Verbraucherpreisindex bildet allerdings den gesamten Warenkorb ab, weshalb es zu Abweichungen gegenüber der Entwicklung in einzelnen Teilbereichen, wie dem Wohnungsmarkt, kommen kann. Dies ist rückblickend beim Mietspiegel für München 2009 geschehen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat sich deshalb dazu entschlossen, zunächst die Mietspiegel 2013, 2015, 2017 und nun auch den Mietspiegel für München 2019 wieder neu erstellen zu lassen, obwohl die gesetzliche Notwendigkeit hierzu erst nach vier Jahren gegeben ist. Ziel war eine genauere Abbildung des Marktes und nicht eine mittels Index hochgerechnete Miete.

8. Dokumentation und Statistik

Die Dokumentation und Statistik zum Mietspiegel für München beschreibt das Erstellungsverfahren und enthält Hinweise zur Mietspiegelanwendung für die Fachöffentlichkeit. Insbesondere die angewendeten wissenschaftlichen Methoden sind detailliert beschrieben. Zur Feststellung der ortsüblichen Miete ist sie i. d. R. nicht erforderlich. Das Sozialreferat wird die Dokumentation und Statistik im zweiten Quartal 2019 veröffentlichen. Als Anlage 2 enthält diese Vorlage den finalen Entwurf der Dokumentation. Eine gedruckte Version kann noch nicht vorgelegt werden, da diese Beschlussvorlage Bestandteil der Dokumentation werden wird.

9. Form der Veröffentlichung

Das Sozialreferat veröffentlicht den Mietspiegel für München 2019 wie in den vorangegangenen Jahren in Form einer bearbeitbaren Broschüre mit Wohnlagenkarte. Ebenso wird die Dokumentation zum Mietspiegel als Broschüre herausgegeben. Zusätzlich veröffentlicht das Sozialreferat den Mietspiegel mit einem Berechnungsprogramm und mit Zugriff auf die Wohnlagenkarte im Internet. Kosten für die Benutzung werden nicht erhoben, da das Ziel der Veröffentlichung ist, einen möglichst großen Teil der Münchner Bevölkerung zu erreichen.

Der Internetauftritt des Mietspiegels ist nach wie vor ein großer Erfolg: Beim Online-Mietspiegel 2017 konnten in 2017 ca. 225.000 Besuche und in 2018 ca. 240.000 Besuche gezählt werden. In Summe wurden rund 13 Millionen Seitenaufrufe

vorgenommen. Der Online-Mietspiegel gilt daher unverändert als stark frequentiertes Alternativangebot zur Mietspiegel-Broschüre.

Der Mietspiegel für München ist seit 2015 auch für mobile Endgeräte nutzbar und damit auch in zeitgemäßer Form verfügbar.

10. Bezugsquellen

Der Mietspiegel als Broschüre ist ab Veröffentlichung im Sozialausschuss am 14.03.2019 in der Stadtinformation im Rathaus und im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Franziskanerstraße 8, 81669 München kostenlos erhältlich.

Im Internet wird der Mietspiegel in Kürze unter www.mietspiegel-muenchen.de oder über die Web-Seiten des Sozialreferates zu erreichen sein. Neben dem Inhalt der Broschüre steht dort wie bisher ein Online-Berechnungsprogramm zur Verfügung, das man am Computer, auf Tablets und mit Smartphones nutzen kann. So ist eine möglichst breite Verfügbarkeit des Mietspiegels für München 2019 im Stadtgebiet München und darüber hinaus sichergestellt.

Der neu gestaltete Mietspiegel für München 2019 als Online-Version wird bezüglich der Barrierefreiheit wie bereits 2015 und 2017 den Anforderungen der UN-Behindertenrechtskonvention genügen und kommt damit dem Beschluss der Vollversammlung vom 05.06.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11377) nach. Er richtet sich aus am Corporate Design der Landeshauptstadt München.

Die Gestaltung und das Design entsprechen den Vorgaben zur Barrierefreiheit und erfüllen die Kriterien der Konformitätsstufe A bzw. AA des WCAG 2.0.

Seine Inhalte (mit Ausnahme der Wohnlagenkarte) sind somit auch mit den Fähigkeiten und Hilfsmitteln temporär oder dauerhaft eingeschränkter Nutzerinnen und Nutzer (z. B. ältere und bewegungseingeschränkte Menschen) zugänglich und nutzbar.

Die Zugänglichkeit des Online Mietspiegel 2019 gemäß dieser Kriterien wurde von unabhängigen Testpersonen der Pfennigparade getestet.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Kommunalreferat abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Kommunalreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Mieterbeirat der Landeshauptstadt München und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München erkennt den nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Mietspiegel für München 2019 als qualifizierten Mietspiegel an.
2. Die Anerkennung des Mietspiegels für München 2019 durch den Stadtrat wird im Amtsblatt der Landeshauptstadt München veröffentlicht.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/2**

An das Kommunalreferat, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

An das Kommunalreferat, GeodatenService München

An das Referat für Gesundheit und Umwelt

An den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

An das Sozialreferat, S-III-L/IK

An die Frauengleichstellungsstelle

An das Direktorium, HA I, Statistisches Amt

An das Direktorium, HA III

z.K.

Am

I.A.