

**Mietspiegel für München 2021 als Fortschreibung
des Mietspiegels für München 2019**

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

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02478

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 18.03.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">• Fortschreibung des Mietspiegels für München 2019 gemäß Stadtratsbeschluss vom 30.09.2020
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Methode der Fortschreibung (Indexfortschreibung)• Steigerung der Mietspiegelwerte von 01/2018 (bisheriger Stand) bis 01/2020 (neuer Stand) um durchschnittlich 3,1 %• Indexfortschreibung sachgerecht• Anpassung des der Wohnlagenkarte zugrunde liegenden Stadtplanes
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">• Zustimmung zur Veröffentlichung und Anerkennung des Mietspiegels für München 2021 als qualifizierter Mietspiegel durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München

Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">• Ortsübliche Vergleichsmiete• Regressionsanalyse
Ortsangabe	-/-

**Mietspiegel für München 2021 als Fortschreibung
des Mietspiegels für München 2019**

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

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02478

Vorblatt zum
Beschluss des Sozialausschusses vom 18.03.2021 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1 Rechtsbegriff und Rechtsfolgen des qualifizierten Mietspiegels	1
1.1 Funktion von Mietspiegeln	2
1.2 Besondere Funktion des qualifizierten Mietspiegels	2
2 Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels	3
2.1 Methode der Fortschreibung	3
2.2 Daten und Ergebnisse	4
2.3 Datenbasis der Fortschreibung	4
2.3.1 Datenerhebung für den Mietspiegel für München 2019	4
2.3.2 Datenanalyse	5
3 Indexfortschreibung und steigende Wiedervermietungsmieten	6
4 Vergleich der Fortschreibung zur Neuerhebung des Mietspiegels	8
4.1 Wohnlagenkarten	8
4.2 Spannen	9
5 Dokumentation und Statistik	9
6 Form der Veröffentlichung	10
7 Bezugsquellen	10
II. Antrag der Referentin	12
III. Beschluss	12

Mietspiegel für München 2021

Anlage 1

Mietspiegel für München 2021 – Statistik, Dokumentation
und Analysen

Anlage 2

Mietspiegel für München 2021 als Fortschreibung des Mietspiegels für München 2019

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

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02478

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 18.03.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München hat mit Beschluss vom 30.09.2020 die Fortschreibung des Mietspiegels für München 2019 nach der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland beschlossen. Mit der Durchführung der Indexfortschreibung wurden die Institute Kantar/LMU beauftragt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01485).

Die Fortschreibung des Mietspiegels für München 2019 liegt nun als Mietspiegel für München 2021 vor. Um die Eigenschaft „qualifizierter Mietspiegel“ zu erhalten, ist die Anerkennung des Mietspiegels für München 2021 als qualifizierter Mietspiegel durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München erforderlich.

1 Rechtsbegriff und Rechtsfolgen des 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 sechs 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 Bürgerliches Gesetzbuch – 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.“ (§ 558d BGB). Damit muss sowohl das Erfordernis einer wissenschaftlichen Methode als auch das der Anerkennung durch den Stadtrat oder alternativ durch die Interessenvertretungen erfüllt sein, um einen qualifizierten Mietspiegel zu veröffentlichen. In München erfolgt die Anerkennung durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München.

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 und schnellen Verfügbarkeit. In Deutschland verfügen deshalb die meisten größeren Städte mit über 500.000 Einwohner*innen über einen qualifizierten Mietspiegel.

1.2 Besondere Funktion des qualifizierten Mietspiegels

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

Existiert in einer Gemeinde ein qualifizierter Mietspiegel, der nicht älter als zwei Jahre ist, so muss die*der Vermieter*in bei Mieterhöhungen auf diesen Mietspiegel Bezug nehmen, auch wenn sie*er ein anderes Begründungsmittel wählt. So muss eine Mieterhöhung z. B. auch bei der Begründung mit drei Vergleichswohnungen die Angaben aus dem gültigen qualifizierten Mietspiegel enthalten.

Außerdem wurde der qualifizierte Mietspiegel auch 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 Vergleichsmiете wiedergeben.

Darüber hinaus kommt dem Mietspiegel seit Inkrafttreten der in München seit 07.08.2019 geltenden Mietpreisbremse eine weitere wichtige Bedeutung zu: Als Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Miете wird der Mietspiegel jetzt nicht „nur“

bei Mieterhöhungen, sondern auch bei Wiedervermietungen herangezogen, da bei Wiedervermietungen die vereinbarte Miete maximal 10 % über der ortsüblichen Miete liegen darf, es sei denn, die*der Vermieter*in erleidet dadurch einen finanziellen Nachteil. Mit dem zum 01.01.2019 in Kraft getretenen Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) wurde die Mietpreisbremse dahingehend modifiziert, dass nun auch eine Auskunftspflicht der Vermieter*innen zur Nennung der Vormiete verankert wurde.

2 Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels

Der bisher aktuelle Mietspiegel war der Mietspiegel für München 2019 (Stand Januar 2018), der von der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München mit Beschluss vom 20.03.2019 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt worden ist (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13727). Ein qualifizierter Mietspiegel ist nach § 558d Abs. 2 BGB alle zwei Jahre der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex für Deutschland) zugrunde gelegt werden.

Das Gesetz lässt beide Möglichkeiten der Fortschreibung zu. Mit Beschluss der Vollversammlung vom 30.09.2020 hat sich der Stadtrat der Landeshauptstadt München dazu entschieden, den Mietspiegel für München 2019 mittels Index fortzuschreiben. Ziel der Indexfortschreibung von Mietspiegeln ist die Realwertsicherung der Miete.

2.1 Methode der Fortschreibung

Die Daten für den Mietspiegel für München 2019 wurden zum Stichmonat Januar 2018 neu erhoben. Für die Fortschreibung sind die zum Stichmonat erhobenen Nettomieten mit dem Verbraucherpreisindex für Deutschland zum neuen Stichmonat Januar 2020 neu berechnet worden. Der Verbraucherpreisindex für Deutschland hat sich vom bisherigen Stichmonat zum neuen Stichmonat um 3,1 Prozentpunkte erhöht.

Der Index errechnet sich wie folgt:

Stand Januar 2018: 102,0

Stand Januar 2020: 105,2

$$\frac{105,2}{102,0} \times 100 - 100 = 3,1 \%$$

Die Nettomieten aus der Stichprobe vom Mietspiegel für München 2019 sind demnach zum Mietspiegel für München 2021 linear um 3,1 % gestiegen. Die so fortgeschriebenen Daten wurden mit dem für den Mietspiegel für München 2019 entwickelten Regressionsmodell reanalysiert.

Da das verwendete Regressionsmodell teilweise nichtlinear ist, konnte die Fortschreibung um 3,1 % nicht direkt auf die Tabellen des Mietspiegels für München 2019 angerechnet werden. Aus diesem Grund wurde mit den fortgeschriebenen Daten aus der Stichprobe eine komplette Re-Analyse durchgeführt. Es zeigt sich, dass die Nichtlinearitäten nur geringe Auswirkungen hatten, so dass sich die Fortschreibung um 3,1 % der Nettomieten näherungsweise, zum Teil recht genau, in den Tabellen 2 (Grundpreis) und 3 (Zu- und Abschläge) widerspiegelt. Auch die Tabelle 4 (Spannen) wurde entsprechend neu berechnet; sie zeigt allerdings auch nur kleinere Abweichungen von einer direkten Fortschreibung. Bei den Betriebskosten in Tabelle 1 wurden die Werte durch die direkte Umrechnung linear um 3,1 % erhöht, da die für den Mietspiegel für München 2019 erhobenen Betriebskostenwerte durch Datenerhebung ohne Regressionsanalyse ermittelt wurden.

2.2 Daten und Ergebnisse

Die durchschnittliche Nettomiete im Mietspiegel für München 2019 lag nach einer Steigerung von 4,1 % gegenüber dem Mietspiegel für München 2017 bei 11,69 €/m². Im Mietspiegel für München 2021 ist sie durch die Fortschreibung gegenüber dem Mietspiegel für München 2019 um 3,1 % auf 12,05 €/m² gestiegen.

2.3 Datenbasis der Fortschreibung

Datenbasis für die Fortschreibung mittels Index ist der Mietspiegel für München 2019, der nach wissenschaftlich anerkannten Methoden erstellt wurde. Bei den methodischen Anforderungen, die Voraussetzung für die Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels im Sinne von § 558d BGB sind, ist die Datenerhebung und die Datenanalyse zu unterscheiden. Nachfolgend wird die wissenschaftliche Methode der Erstellung des Mietspiegels für München 2019 noch einmal erläutert.

2.3.1 Datenerhebung für den Mietspiegel für München 2019

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

Die Erhebung wurde - wie in vergangenen Mietspiegeluntersuchungen - 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 (geltender Betrachtungszeitraum zum Stand der Datenerhebung) eine neue Miete vereinbart oder die Miete geändert wurde. Ausgenommen sind dabei Veränderungen durch Betriebskostenabrechnungen. Auch geförderter Wohnraum darf nicht in die Erhebung einfließen (§ 558 Abs. 2 BGB). Bei mietspiegelrelevanten und teilnahmebereiten Haushalten wurden Name und Anschrift der Zielperson aufgenommen. Insgesamt wurden 36.832 Kontaktinterviews durchgeführt, und anschließend die Erhebung des Mietspiegel-Hauptinterviews persönlich vor Ort durchgeführt.

Die rücklaufenden Fragebögen wurden auf Vollständigkeit und Plausibilität überprüft. Aus den Angaben im Interview wurden von Kantar die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Nettomieten bestimmt. Insgesamt flossen 3.024 verwertbare Vollinterviews in die anschließende Regressionsanalyse ein. Weitere Details können der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13727 entnommen werden.

2.3.2 Datenanalyse

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 statistisch-mathematischer Theorie aus den Daten bestimmt werden kann.

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 von etwa 200 Variablen modellhaft geprüft und bei statistischer Signifikanz in das endgültige Mietspiegelmodell übernommen.

3 Indexfortschreibung und steigende Wiedervermietungsrenten

Die Mieten im Mietspiegel für München 2021 haben sich aufgrund der Indexfortschreibung gegenüber dem Mietspiegel für München 2019 im Durchschnitt um 3,1 % erhöht.

Steigende Mietpreise werden seit Jahren 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. 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 aktuelle Barometer 2020 für 60 - 80 m² große Wohnungen folgende Mietpreise aus:

a) Erstbezugsmiete

Süddeutsche Zeitung	21,60 €/m ²
Immobilienscout 24	19,46 €/m ²

b) Wiedervermietungsmiete

Süddeutsche Zeitung	17,62 €/m ²
Immobilienscout 24	17,90 €/m ²

Die Marktberichte des IVD bestätigen diesen Trend. Ab dem Frühjahr 2006 und zuletzt im Frühjahr 2020 werden stabile bis leicht steigende Mietpreise ausgewiesen. Laut Frühjahrsmarktbericht 2020 „Wohnimmobilien-Mietobjekte“ Bayern bewegen sich die Mieten in München seit Jahren auf hohem Niveau und erreichen im Frühjahr 2020 erneut historische Höchstwerte.

Für eine 70 m² - Wohnung mit jeweils gutem Wohnwert in München liegt demnach

- die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete in der Baujahreskategorie vor 1950 bei 18,- €/m²;
- die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete in der Baujahreskategorie ab 1950 bei 17,20 €/m²;
- die durchschnittliche Erstvermietungsmiete bei 19,50 €/m².

Dabei ist zu beachten, dass beide Berichte jeweils nur Erstbezugs- und Wiedervermietungsrenten ausweisen. Die Bestandsrenten fehlen völlig. Bestandsrenten fließen demgegenüber in den Mietspiegel ein, sofern sie in den Betrachtungsjahren verändert wurden (Definition der ortsüblichen Vergleichsrente, § 558 Abs. 2 BGB). Diese Renten steigen über einen längeren Zeitraum betrachtet stetig an. Der Anteil an Bestandsrenten im Mietspiegel ist gesetzlich nicht geregelt. Er beträgt im Mietspiegel 2019 70 %. Durch die vom Gesetzgeber gewollte Mischung aus Wiedervermietungs- und Bestandsrenten 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 Renten, die über einen längeren Zeitraum unverändert geblieben sind, nicht einfließen dürfen.

Die Landeshauptstadt München begrüßt die zum 01.01.2019 diesbezüglich geänderte gesetzliche Vorgabe aus § 558 Abs. 2 BGB, nach der die ortsübliche Rente aus den in den jeweils letzten sechs (zuvor: vier) Jahren neu vereinbarten oder veränderten Renten gebildet wird. Um ein realistisches Abbild der ortsüblichen Vergleichsrente darzustellen, wäre allerdings eine Streichung dieses Betrachtungszeitraumes erforderlich. Die Landeshauptstadt München hat sich hierfür bereits wiederholt ausgesprochen und versucht auch weiterhin, den Gesetzgeber von dieser Notwendigkeit zu überzeugen, alle Bestandsrenten einzubeziehen.

Die Entwicklung der Wiedervermietungen und Neuvermietungen (Erstbezug) seit 2004 ist in der folgenden Grafik aus dem Wohnungsmarktbarometer 2020 abgebildet:



4 Vergleich der Fortschreibung zur Neuerhebung des Mietspiegels

Der Mietspiegel für München 2019 wurde neu erstellt und mit dem Mietspiegel für München 2021 wie oben erläutert fortgeschrieben.

4.1 Wohnlagenkarten

Die für den Mietspiegel für München 2019 zum Stand Januar 2018 aktualisierten Wohnlagenkarten hat das Sozialreferat für den vorliegenden Mietspiegel in der bisherigen Form übernommen. Grundlegende strukturelle Änderungen der Wohnlagen im Stadtgebiet München erstrecken sich über einen längeren Zeitraum, so dass für den Mietspiegel für München 2021 kein dringender Anpassungsbedarf der Mietspiegelkarten gegeben ist. Änderungen der Lagequalität einzelner Mietobjekte oder die Bewertung von Neubaugebieten können im Mietspiegel bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete ausreichend berücksichtigt werden. Die nächste Überarbeitung der Wohnlagenkarten ist für die kommende Neuerstellung des Mietspiegels für München im Jahr 2023 geplant.

In Zusammenarbeit mit dem GeodatenService wurde allerdings beim Mietspiegel für München 2021 eine Aktualisierung des der Wohnlagenkarte zugrunde liegenden Stadtplanes - ohne neuerliche Wohnlageneinfärbungen - vorgenommen. So ist

sichergestellt, dass Straßenum- bzw. Neubenennungen berücksichtigt sind. Der Stand des Kartenmaterials entspricht dem Stand der Datenreanalyse.

4.2 Spannen

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.

5 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 2021 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.

Für den Mietspiegel für München 2019 liegt eine umfangreiche und detaillierte Dokumentation vor, in der die angewendeten wissenschaftlichen Methoden der Erstellung erläutert werden. Sie ist die Basis für die Dokumentation beim Mietspiegel für München 2021. In der Dokumentation zum Mietspiegel für München 2021 wird das Verfahren zur Fortschreibung und die Re-Analyse der Daten beschrieben (Anlage 2).

6 Form der Veröffentlichung

Das Sozialreferat veröffentlicht den Mietspiegel für München 2021 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 2019 konnten in 2019 ca. 181.358 Besuche und in 2020 (Stand 31.12.2020) 429.863 Besuche gezählt werden. In Summe wurden rund 16 Millionen (exakt 16.212.601) 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.

7 Bezugsquellen

Der Mietspiegel als Broschüre ist ab Veröffentlichung im Sozialausschuss am 18.03.2021 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 2021 im Stadtgebiet München und darüber hinaus sichergestellt.

Der neu gestaltete Mietspiegel für München 2021 als Online-Version wird bezüglich der Barrierefreiheit wie bereits 2015, 2017 und 2019 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 sind an den europäischen Vorgaben zur Barrierefreiheit nach WCAG 2.0 ausgerichtet. Seine Inhalte (mit Ausnahme der Wohnlagenkarte) sind somit auch mit den Fähigkeiten und Hilfsmitteln temporär oder dauerhaft eingeschränkter Nutzer*innen (z. B. ältere und bewegungseingeschränkte Menschen) zugänglich und nutzbar. Die Zugänglichkeit des Online Mietspiegels 2021 gemäß dieser Kriterien wurde von unabhängigen Testpersonen der Stiftung 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, dem Kommunalreferat sowie dem Direktorium - Statistisches Amt abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, dem Mieterbeirat der Landeshauptstadt München, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, der Stadtkämmerei, der Datenschutzbeauftragten der Landeshauptstadt München, dem Direktorium-Rechtsabteilung, dem Direktorium-HAII/Vergabestelle 1, dem IT-Referat, dem Eigenbetrieb it@M, dem Direktorium - Statistisches Amt, der Gleichstellungsstelle für Frauen 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 Mietspiegel für München 2021 als qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches an.
2. Die Anerkennung des Mietspiegels für München 2021 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

Verena Dietl
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

an das Direktorium – Rechtsabteilung

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 II/22**
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 die Datenschutzbeauftragte der Landeshauptstadt München
An das Direktorium-HA II/Vergabestelle 1
An das Direktorium - Statistisches Amt
An das IT-Referat
An den Eigenbetrieb [it@M](#)
An den Gesamtpersonalrat
An die Gleichstellungsstelle für Frauen
An das Sozialreferat, Stelle für Interkulturelle Arbeit
An das Sozialreferat, S-GL-GPAM
z.K.

Am

I.A.