

**Mietspiegel für München 2027**  
**Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels**

**Mietspiegel: Es dürfen keine gesetzeswidrig hohen Mieten einfließen! Notwendige Korrekturen im Mietrecht vornehmen!**

Antrag Nr. 20-26 / A 05412 von der SPD / Volt - Fraktion  
 vom 03.02.2025

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16464**

**Beschluss des Sozialausschusses vom 26.06.2025 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	Neuerhebung des Mietspiegels für München nach zwei Jahren gemäß § 558 d Abs. 2 BGB
<b>Inhalt</b>	Wohnungsmarktsituation Aufgabe und gesetzliche Grundlage des Mietspiegels Methode und Ablauf der Erstellung Vergabeverfahren Antrag Nr. 20-26 / A 05412 von der SPD / Volt - Fraktion vom 03.02.2025
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Klimaschutzprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Zustimmung zur Neuerstellung des Mietspiegels für München 2027 mittels Regressionsanalyse Auftragsvergabe durch öffentliche Ausschreibung (Datenerhebung und Datenanalyse)  Prüfung der Notwendigkeit einer Auftragsvergabe für die Wohnlageneinteilung
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	Ortsübliche Vergleichsmiete Mietberatung Regressionsanalyse
<b>Ortsangabe</b>	-/-



**Mietspiegel für München 2027**  
**Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels**

**Mietspiegel: Es dürfen keine gesetzeswidrig hohen Mieten einfließen! Notwendige Korrekturen im Mietrecht vornehmen!**

Antrag Nr. 20-26 / A 05412 von der SPD / Volt – Fraktion  
vom 03.02.2025

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16464**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses vom 26.06.2025 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I. Vortrag der Referentin .....	3
1. Management Summary .....	3
2. Wohnungsmarktsituation in München.....	3
2.1 Aktuell .....	3
2.2 Ausblick.....	5
3. Aufgabe des Mietspiegels .....	5
4. Gesetzliche Grundlage für die Erstellung von Mietspiegeln.....	6
5. Methode der Mietspiegelerstellung.....	7
6. Ablauf der Mietspiegelerstellung .....	8
6.1 Vergabeverfahren .....	9
6.2 Stichmonat für die Datenerhebung.....	10
6.3 Energetisches Merkmal.....	10
6.4 Wohnlagenkarte.....	11
6.5 Datenanalyse .....	12
6.6 Zeitplanung .....	13
7. Erlass einer Satzung zur Durchführung einer repräsentativen Befragung.....	14
8. Klimaschutzprüfung.....	14
9. Behandlung eines Stadtratsantrages.....	15

9.1	Mietspiegel: Es dürfen keine gesetzeswidrig hohen Mieten einfließen! Notwendige Korrekturen im Mietrecht vornehmen! Antrag Nr. 20-26 / A 05412 von der SPD / Volt - Fraktion vom 03.02.2025 .....	15
10.	Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	16
II.	Antrag der Referentin .....	17
III.	Beschluss.....	17

## I. Vortrag der Referentin

### 1. Management Summary

In den vergangenen Jahren hat die Landeshauptstadt München aufgrund der besonderen Wohnungsmarktsituation regelmäßig Mietspiegel für das Stadtgebiet veröffentlicht. Der letzte neu erstellte Mietspiegel ist der Mietspiegel für München 2025 (die Datenerhebung erfolgte zum Stichmonat Januar 2024). Er ist wie seine Vorgänger seit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des Gesetzes. Gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sind qualifizierte Mietspiegel alle zwei Jahre fortzuschreiben und alle vier Jahre neu zu erstellen. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat sich darüber hinaus mit Beschluss der Vollversammlung vom 27.07.2011 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06529) dazu entschieden, den Mietspiegel für München alle zwei Jahre neu zu erstellen, also grundsätzlich von einer Fortschreibung abzusehen.

Einzig der Mietspiegel für München 2021 wurde aufgrund der Entscheidung des Stadtrates vom 30.09.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01485) davon abweichend als Indexfortschreibung erstellt. Hintergrund war die pandemiebedingte Sondersituation im Zeitraum der Datenerhebung.

Um die gesetzliche Anforderung, nach jeweils zwei Jahren fristgerecht einen neuen Mietspiegel zu veröffentlichen sowie den genannten Beschluss des Stadtrates zu erfüllen und die kontinuierliche Versorgung der Bevölkerung mit Mietspiegeln bei sich ändernden Marktbedingungen sicherzustellen, ist die Neuerstellung eines Mietspiegels für München erforderlich.

### 2. Wohnungsmarktsituation in München

Wie allgemein bekannt ist, steigen seit Jahren die Erst- und Wiedervermietungsrenten sowie die durchschnittlichen Bestandsrenten in München an.

#### 2.1 Aktuell

Im Vergleich der beiden zuletzt neu erstellten Mietspiegel 2023 und 2025 lag die Mietsteigerung bei 5,5 %, somit bei ca. 2,7 % jährlich. Die Durchschnittsmiete im Mietspiegel für München 2025 beträgt 15,38 €/m<sup>2</sup>.

Sowohl im Wohnungsmarktbarometer des Referates für Stadtplanung und Bauordnung als auch in den Analysen des IVD-Instituts (Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH) zeigt sich seit Jahren eine Steigerung der Mieten:

Das Wohnungsmarktbarometer berichtet seit 2006 von einem stetigen Anstieg der Mietpreise. Nach dem aktuellen Wohnungsmarktbarometer 2023 stiegen die Erstbezugs- und Wiedervermietungsrenten nach einer weniger dynamischen Phase in den Jahren 2020 bis 2022 nun weiter an. Dabei sind Erstbezugsrenten 2023 deutlich stärker als in den Vorjahren und auch stärker als die Wiedervermietungsrenten angestiegen. Für die kommenden Jahre kann davon ausgegangen werden, dass sich die Mietsteigerungen im Erstbezug noch stärker als bei der Wiedervermietung fortsetzen.

Die Datengrundlage für das Wohnungsmarktbarometer hat sich in den vergangenen Jahren wiederholt geändert. So wurden in früheren Jahren zunächst ausschließlich Anzeigen der Süddeutschen Zeitung ausgewertet. Seit 2015 und bis 2020 sowie für die Jahre 2022 und 2023 wurden die aufgrund der höheren Fallzahlen aussagekräftigeren Anzeigen des Internetportals ImmoScout 24 hinzugezogen. Für das Jahr 2021 wurden Anzeigen, die von dem Forschungsinstitut F+B bereitgestellt wurden, ausgewertet. Diese setzen sich

aus Anzeigen aus verschiedenen Angebotsportalen zusammen, darunter auch ImmoScout 24 und die Süddeutsche Zeitung. Im Jahr 2023 basiert das Wohnungsmarktbarometer ausschließlich auf der Auswertung von rund 42.300 Miet- und Kaufangeboten, die im Jahr 2023 auf der Internetplattform ImmoScout24 veröffentlicht wurden.

Im Einzelnen weist das aktuelle Wohnungsmarktbarometer 2023 folgende Mietpreise aus:

- Erstbezugsmiete  
Gesamt durchschnittlich: 23,82 €/m<sup>2</sup>  
für mittelgroße Wohnungen (60 bis 80 Quadratmeter): 22,60 €/m<sup>2</sup>
- Wiedervermietungsmiete  
Gesamt durchschnittlich: 20,40 €/m<sup>2</sup>  
für mittelgroße Wohnungen (60 bis 80 Quadratmeter): 19,25 €/m<sup>2</sup>

Die Marktberichte des IVD bestätigen diesen Trend. Ab dem Frühjahr 2006 und zuletzt im Herbst 2024 werden stabile bis leicht steigende Mietpreise ausgewiesen.

Für eine 70 m<sup>2</sup>-Wohnung mit jeweils gutem Wohnwert in München liegt demnach

- die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete in der Baujahreskategorie vor 1950 bei 22,00 €/m<sup>2</sup>,
- die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete in der Baujahreskategorie ab 1950 bei 21,20 €/m<sup>2</sup> und
- die durchschnittliche Erstvermietungsmiete bei 24,00 €/m<sup>2</sup>.

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 2025 64 %. Zum Vergleich: Beim Mietspiegel für München 2023 betrug dieser Anteil 58 %. 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 sechs Jahren neu vereinbarten oder veränderten Mieten gebildet wird, sehr kritisch. Eine Streichung des Betrachtungszeitraumes ist aus Sicht der Landeshauptstadt München 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 einzubeziehen. Die zum 01.01.2020 vorgenommene Verlängerung des Betrachtungszeitraumes von bis dato vier auf nunmehr sechs Jahre ist aus Sicht des Sozialreferates keine wesentliche Verbesserung im Sinne der Mieterschaft.

## 2.2 Ausblick

Der neu zu erstellende Mietspiegel für München 2027 wird gemäß der gesetzlichen Vorgaben die geänderten und neu vereinbarten Mieten der Jahre 2/2020 bis 1/2026 (sechs-Jahres-Zeitraum) ausweisen. Hierbei handelt es sich um einen Zeitraum mit einem stetig steigenden Preisniveau. Für 2025 sind noch keine Aussagen möglich, allerdings wird von weiterhin eher steigenden Mieten ausgegangen. Im Ergebnis ist daher auch beim Mietspiegel für München 2027 mit einer weiteren Steigerung zu rechnen, vgl. hierzu auch die Grafik zur Entwicklung der Wiedervermietungs- und Erstbezugsmieten seit 2005 aus dem Wohnungsmarktbarometer (WMB) 2023:



In München wird in erster Linie bezahlbarer Wohnraum gesucht; der energetische Zustand eines Gebäudes steht noch nicht im Vordergrund, wenn auch zunehmend energetisch modernisiert wird. Das Sozialreferat geht weiterhin davon aus, dass sich das Bewusstsein für energetisch gut ausgestattete Gebäude und Wohnungen weiter ausprägt und sich langfristig eine mietpreisbildende Wirkung zeigen wird. Deshalb sollte die Methodik zur Bildung energetischer Merkmale unbedingt fortgeführt werden.

## 3. Aufgabe des Mietspiegels

Angesichts der seit Jahrzehnten angespannten Wohnungssituation bleibt der Mietspiegel für München unverzichtbar. Er macht den Wohnungsmarkt transparent und definiert die „ortsübliche Vergleichsmiete“. Er kann:

- Streit, der sich zwischen den Mietvertragsparteien über die Miethöhe ergeben kann, schon außergerichtlich vermeiden,
- als zuverlässige Entscheidungshilfe für die Zivilgerichte auch an Stelle eines zeit- und kostenintensiven Sachverständigengutachtens dienen,

- als Grundlage für Behörden zur Anwendung im öffentlichen Recht, z. B. für die Ermittlung der angemessenen ortsüblichen Vergleichsmiete im Zusammenhang mit Kostenübernahmen, für die Ermittlung des geldwerten Vorteils im Rahmen von Finanzgerichtsverfahren und für die Ermittlung des Nutzungswertes von Wohnungen im Rahmen von familiengerichtlichen Auseinandersetzungen dienen,
- Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher vermeiden und
- als Basis für die Mietpreisbremse dienen.

Der Mietspiegel stellt in einer Vielzahl von Fällen die Verhandlungsgrundlage beim Abschluss von neuen Mietverträgen und bei Vereinbarungen über die Miethöhe dar. Er gibt als statistisch aufbereitete Datensammlung zuverlässig und neutral die ortsübliche Miete für die rund 500.000 frei finanzierten Wohnungen im Stadtgebiet München wieder. Bei Mieterhöhungsverlangen im Sinne der §§ 558 ff. BGB ist er eines der rechtlich zulässigen Begründungsmittel. Der Mietspiegel für München ist ein qualifizierter Mietspiegel. Das bedeutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretungen der Vermieter\*innen und der Mieter\*innen anerkannt worden ist (§ 558 d BGB). Liegt ein solcher Mietspiegel vor, besteht für Vermieter\*innen im Mieterhöhungsverfahren eine sog. Mitteilungspflicht nach § 558 a Abs. 3 BGB. Das bedeutet, dass die Mieterhöhung, auch wenn sie nicht mit dem Mietspiegel begründet wurde, sondern z. B. mit drei Vergleichswohnungen, Angaben aus dem Mietspiegel zur Wohnung enthalten muss. Außerdem kommt dem qualifizierten Mietspiegel im Rechtsstreit eine Vermutungswirkung dahingehend zu, dass der Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergibt (§ 558 d Abs. 3 BGB). Die Vermutungswirkung wurde bislang nicht widerlegt.

#### **4. Gesetzliche Grundlage für die Erstellung von Mietspiegeln**

Die wichtigste Aufgabe eines Mietspiegels ist es, für Mieter\*innen, Vermieter\*innen und die mit Wohnungsangelegenheiten befassten Interessenverbände und Behörden die notwendige Markttransparenz herzustellen. Dieser Forderung wird durch die Vorschrift des § 558 c Abs. 4 Satz 1 BGB durch den Gesetzgeber Ausdruck verliehen. Danach sollen die nach Landesrecht zuständigen Behörden Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für sie vertretbaren Aufwand möglich ist. Dies sind in Bayern die Gemeinden [§ 1 der Verordnung zur Änderung der Zuständigkeitsverordnung (ZustV) vom 16. Juni 2015 (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 12/2022)]. Gemäß § 558 c Abs. 4 Satz 2 BGB sind für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner\*innen Mietspiegel zu erstellen.

Der Mietspiegel für München 2025 stellt die Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels im Sinne des § 558d BGB dar. Ein solcher Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen (§ 558d Abs. 2 BGB). Dies erfolgt in der Regel durch eine der beiden Fortschreibungsmethoden (Stichproben- oder Indexfortschreibung). Grundsätzlich ist aber auch eine weitere Neuerstellung nach zwei Jahren möglich. Zu diesem Vorgehen hat sich der Stadtrat der Landeshauptstadt München in seiner Sitzung am 27.07.2011 grundsätzlich entschieden.

Die Einhaltung der Zwei-Jahresfrist ist Voraussetzung für die Vermutungswirkung aus § 558d Abs. 3 BGB.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung mittels Fortschreibung an die Marktentwicklung bzw. für eine Neuerstellung ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Dies gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels (§ 558d Abs. 2 Sätze 4 und 5 BGB).

Mietspiegel versachlichen Streitigkeiten über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete

und tragen damit zur Befriedung zwischen Mieter\*innen und Vermieter\*innen bei. Die Einholung eines zeit- und kostenintensiven Sachverständigengutachtens, bei dem Kosten in Höhe von ca. 2.000 Euro für ein Kurzgutachten bis etwa 5.000 Euro für ein Vollgutachten entstehen, wird überflüssig.

Nicht nur der reibungslose Ablauf zahlreicher Mietverhältnisse im privaten Bereich wird durch einen Mietspiegel ermöglicht. Auch für Sozialhilfeträger, andere Behörden und öffentliche Stellen ist der Mietspiegel eine wertvolle Orientierungshilfe bei der Feststellung, Prüfung und Übernahme von angemessenen Mieten.

In Anbetracht der durch den Mietspiegel erreichbaren Rechtssicherheit ist der Aufwand, der für die Erstellung des Mietspiegels erforderlich ist, gerechtfertigt. Aus den oben genannten Gründen hat die Landeshauptstadt München die wohnungspolitische Aufgabe, einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen.

## **5. Methode der Mietspiegelerstellung**

Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgen, die gewährleisten, dass der Mietspiegel ein realistisches Abbild des Wohnungsmarktes liefert. Dies kann nur durch Ziehung einer repräsentativen Zufallsstichprobe erfolgen, wie zuletzt beim Mietspiegel für München 2025.

Das Gesetz verzichtet auf eine Entscheidung zugunsten einer bestimmten Erstellungsmethode, da es mehrere von der Wissenschaft anerkannte Methoden gibt. In der Literatur sind sowohl die Regressionsmethode als auch die Tabellenmethode anerkannt.

Alle neu erstellten Mietspiegel in München – seit dem Mietspiegel für München 1994 – sind Regressionsmietspiegel, ebenso die auf den jeweiligen Neuerstellungen fußenden Fortschreibungen. Anregungen aus der Rechtsprechung zum Mietspiegel für München wurden kontinuierlich umgesetzt, z. B. die Ausweisung und Anwendung von Spannen, so dass eine hohe Akzeptanz des Mietspiegels in der Fachöffentlichkeit und bei den Wohnungsmarktbeteiligten vorhanden ist. Ein Wechsel in der Erstellungsmethode würde unter Umständen einen Verlust an Rechtssicherheit bedeuten, weil aufgrund fehlender gesetzlicher Vorgaben und Rechtsprechung wenig Anhaltspunkte und Orientierung für die Aufstellung von Mietspiegeln nach der Tabellenmethode in München bestehen. Das Sozialreferat schlägt deshalb für den Fall einer Neuerstellung die Regressionsmethode vor.

Bei der Regressionsmethode werden Abhängigkeiten zwischen den Daten aller Rasterfelder berücksichtigt, so dass es zu keinen Leerfeldern und auch zu keinen Mietsprüngen kommt. Dadurch wird – und das ist ein wesentlicher Unterschied – die Information des gesamten Datensatzes herangezogen und nicht nur einzelne Informationen wie bei der Tabellenmethode. Mit Hilfe dieses multivariaten statistischen Verfahrens kann der Einfluss vieler einzelner Merkmale wie Wohnfläche, Baujahr, Wohnlage, Heizungs-, Sanitär-, Zimmerausstattung u. ä. auf den Mietpreis eines Objektes festgestellt und quantifiziert werden. Dabei ist von großer Bedeutung, dass insbesondere die bei Tabellenmietspiegeln nur in geringer Differenzierungstiefe einfließenden Merkmale Ausstattung, Beschaffenheit, Baujahr und Wohnlage sehr detailliert herangezogen werden können. Aufgrund des Beziehungsgeflechts, das in Form einer mathematischen Gleichung ausgedrückt wird, kann die Datenanalyse mittels dieses statistischen Verfahrens nur durch Expert\*innen der Statistik vorgenommen werden.

Regressionsmietspiegel sind im Vergleich zu Tabellenmietspiegeln wegen der kleineren erforderlichen Stichprobe kostengünstiger zu erstellen und weisen keine „unbesetzten“ Tabellenfelder aus. Bei gleichem Stichprobenumfang haben Tabellenmietspiegel nicht die Qualität eines Regressionsmietspiegels. Um eine vergleichbare Aussagequalität zu erreichen, wäre ein deutlich größerer Stichprobenumfang zu höheren Kosten erforderlich (vgl. Prof. Dr. Oberhofer, Regressionsmethode versus Tabellenmethode, WM 1993, S. 10 bis 16).

Von den deutschen Städten werden z. B. in Frankfurt, Stuttgart und Regensburg Regressionsmietspiegel erstellt, während in Berlin und Hamburg Tabellenmietspiegel Verwendung finden.

Wie der gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.) - Mietspiegelreport 2022 in seiner Auswertung der Mietspiegel der 200 größten Städte Deutschlands berichtet, werden tendenziell immer mehr qualifizierte Mietspiegel in Deutschland als Regressionsmietspiegel veröffentlicht. Laut der Auswertung 2021 wurden bereits 72 % aller qualifizierten Mietspiegel als Regressionsmietspiegel erstellt.

Das Sozialreferat schlägt aufgrund des Beschlusses des Stadtrats der Landeshauptstadt München in seiner Sitzung am 27.07.2011 sowie oben ausgeführter Erwägungen die Neuerstellung des Mietspiegels für München 2027 nach zwei Jahren mittels Regressionsmethode vor.

## **6. Ablauf der Mietspiegelerstellung**

Datenerhebung und Datenanalyse erfolgen wie zuletzt für den Mietspiegel 2025 gänzlich neu. Um die gesetzlichen Fristen (s. o.) einzuhalten, muss der Mietspiegel für München 2027 spätestens im März 2027 zum Stichmonat Januar 2026 fertiggestellt sein. Darüber hinaus ist eine frühere Fertigstellung des Mietspiegels im Sinne des § 21 Absatz 2 der Mietspiegelverordnung (MsV) erstrebenswert.

Wegen der besonderen Fachlichkeit und erforderlichen Neutralität ist es grundsätzlich empfehlenswert, den Auftrag zur Erstellung eines neuen Mietspiegels an unabhängige Institute zu vergeben. Das Sozialreferat erachtet es als sinnvoll, die Datenerhebung und -analyse – wie bereits seit dem Mietspiegel für München 2011 – gemeinsam als einen Gesamtauftrag auszuschreiben, um den Aufwand in Grenzen zu halten. Ein entsprechender Leistungskatalog wird bereits entwickelt.

Die Ausschreibung startet zeitnah nach der Beschlussfassung zu dieser Vorlage voraussichtlich bis Ende Juli 2025. Das Ausschreibungsverfahren wird voraussichtlich etwa zwei bis drei Monate in Anspruch nehmen und könnte Ende September/Mitte Oktober 2025 abgeschlossen sein.

Bei nachfolgend dargestelltem Sachverhalt handelt es sich um die Vergabe, die unter die Verfügung des Oberbürgermeisters vom 22.08.2008 fällt. Da der geschätzte Auftragswert die Wertgrenze der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München übersteigt, ist eine Vergabeermächtigung durch den Stadtrat erforderlich.

Aufgrund der Beschlüsse des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 16.01.2013 und der Vollversammlung vom 23.01.2013 über die Zuständigkeit von Ausschüssen bei Vergabeverfahren ist die Vorlage wegen der dezentralen Ressourcenverantwortung und der Sachbezogenheit im zuständigen Sozialausschuss vor Durchführung der Ausschreibung zu behandeln (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10025).

In der Beschlussvorlage werden auch Angaben über Kosten, den geschätzten Auftragswert und die Kalkulationsgrundlagen gemacht. Diese Angaben könnten die Bewerber\*innen bei der Kalkulation beeinflussen und den Wettbewerb einschränken. Der Tagesordnungspunkt ist daher in einen öffentlichen und nichtöffentlichen Teil aufzuteilen.

Der geschätzte Auftragswert der auszuschreibenden Leistung wird aus Wettbewerbsgründen in der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16466 im nichtöffentlichen Teil dargestellt.

## 6.1 Vergabeverfahren

Bei der zu vergebenden Leistung handelt es sich um eine Vergabe, die unter die Verfügung des Oberbürgermeisters vom 22.08.2008 fällt und somit nur im Einvernehmen mit der Vergabestelle 1 erfolgen kann. Das Direktorium-HA II, Vergabestelle 1 wird mit der Durchführung des Vergabeverfahrens für die Erstellung des Mietspiegels (ohne Onlineversion) beauftragt.

Der geschätzte Auftragswert liegt oberhalb des Schwellenwertes von 221.000 Euro (ohne MwSt), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichtet. Die Leistung wird daher in einem offenen Verfahren gem. §§ 14, 15 Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) vergeben. Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt im Supplement zum Amtsblatt der EU und auf der Vergabeplattform <https://vergabe.muenchen.de>. Zudem werden auf dieser Seite die kompletten Vergabeunterlagen eingestellt.

Jedes interessierte Unternehmen kann die Vergabeunterlagen herunterladen und ein Angebot abgeben. Die Bieter\*innen erhalten eine Frist von mindestens 30 Tagen, um ein Angebot abgeben zu können.

Die Bieter\*innen müssen ihre Eignung anhand einer Eigenerklärung zur Eignung nachweisen.

Zur inhaltlichen Wertung der Angebote müssen die Bieter\*innen mit dem Angebot ein Konzept über die Vorgehensweise und einen Zeitplan einreichen.

Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Angebote erfolgt nach einem Punktesystem. Dabei werden folgende Wertungskriterien zugrunde gelegt:

- Preis 30 % - Qualität des Angebots 70 %, aufgeteilt nach

- Grad der Umsetzbarkeit des Konzepts (30 %)
- Grad der Umsetzbarkeit des Zeitplans (30 %)
- Praktikabilität der Methode zur repräsentativen Stichprobenziehung (20 %)
- Nachvollziehbarkeit zur Sicherung von Qualitätsstandards (20 %)

Die einzelnen Kriterien werden dabei mittels einer Nutzwertanalyse zueinander ins Verhältnis gesetzt.

Die Leistungsbeschreibung wird dahingehend angepasst, den bisherigen Zeitraum zwischen dem Stichmonat der Datenerhebung und der Veröffentlichung des neuen Mietspiegels von bislang 15 Monaten zu unterschreiten. Dies resultiert aus der zum 01.07.2022 in kraft getretenen Mietspiegelreform, wonach diese Frist innerhalb von neun Monaten liegen „soll“ (siehe Ziffer 6.6).

Darüber hinaus ist beabsichtigt in die Leistungsbeschreibung eine Formulierung aufzunehmen, dass die\*der Bieter\*in ein Konzept entwickeln soll, wie sogenannte außergesetzliche Merkmale genutzt werden können. Gemäß § 14 Abs. 1 MsV können außergesetzliche Merkmale insbesondere zur Wahl des Regressionsmodells und bei der Bemessung von Spannen herangezogen werden. Hierbei handelt es um Merkmale, die nicht in der Definition der ortsüblichen Miete (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB) enthalten sind, aber dennoch im Rahmen der Mietspiegelerstellung relevant sein könnten (z. B. Vermieter\*innentyp, Mietdauer).

Für den (unwahrscheinlichen) Fall, den neu zu erstellenden Mietspiegel für München 2027 nach zwei Jahren mit einer Stichprobenfortschreibung fortzuschreiben, könnte bereits in der Leistungsbeschreibung ein Vermerk angebracht werden, um die Aufbewahrung von Adressdaten über die Veröffentlichung hinaus zu gewährleisten. Dies bedarf jedoch im Vorfeld einer datenschutzrechtlichen Prüfung.

Die Auftragsvergabe an das wirtschaftlichste Angebot ist für Oktober 2025 geplant.

Nicht Teil der Ausschreibung ist das Online-Berechnungsprogramm, das seit dem Mietspiegel für München 2019 durch den Eigenbetrieb it@M selbst weiterentwickelt und angepasst wird. Die Anpassungen im Rahmen des Mietspiegels für München 2027 erfolgen im Rahmen des bestehenden IT-Business Services.

## **6.2 Stichmonat für die Datenerhebung**

Der Stichmonat für die Datenerhebung ist der Januar 2026. Für die Befragungen werden zunächst die Mieter\*innen- und Vermieter\*innenfragebögen aktualisiert bzw. optimiert. Dies geschieht vor allem durch Heranziehung von Erfahrungswerten sowie Anregungen aus der Bevölkerung.

Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration wird zudem im Sommer 2025 (während der europaweiten Ausschreibung) den Fraktionen des Stadtrates und den Interessenverbänden schriftlich anbieten, Anregungen zum Fragebogen einzubringen. Dem Schreiben wird der aktuelle Fragebogen zum Mietspiegel 2025 beigelegt. Bis Ende September 2025 eingehende Vorschläge werden im Anschluss mit dem dann beauftragten Institut diskutiert. Es wird entschieden, ob und welche Anregungen geeignet sind, in den Fragebogen aufgenommen zu werden. Es ist kein gemeinsamer Gesprächstermin mit den Fraktionen und Interessenverbänden vorgesehen. Die jeweilige Entscheidung - Ablehnung bzw. Aufnahme der Anregung - wird jedoch in jedem Fall begründet und mitgeteilt.

Die Datenerhebung erfolgt in einem zweistufigen Verfahren, bei dem zunächst in einer Kontaktbefragung mietspiegelrelevante Haushalte im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB (nicht geförderter Wohnraum, sogenannter Sechs-Jahres-Zeitraum) ermittelt werden. In einem anschließenden Hauptinterview werden dann die Wohnwertmerkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit) der jeweiligen Wohnung festgehalten.

## **6.3 Energetisches Merkmal**

Seit dem Mietspiegel für München 2011 wird zur Bildung eines energetischen Merkmales im Rahmen der Datenerhebung der energetische Zustand des Gebäudes und der jeweiligen Wohnung abgefragt.

Für den aktuellen Mietspiegel für München 2025 konnten im Ergebnis trotz intensiver Bemühungen keine statistisch signifikanten Effekte der Energiekennwerte auf die Mietennachgewiesen werden. Die Energiekennwerte spiegeln sich jedoch in den Wohnwertmerkmalen, wie zum Beispiel dem Baujahr wider. Das Merkmal „Modernisierte Fenster“ des aktuellen Mietspiegels kann somit weitestgehend als energetisches Merkmal verstanden werden. In München ist jedoch weiterhin zunächst bezahlbarer Wohnraum gesucht und die Energiebilanz eines Gebäudes (noch) nicht ausschlaggebend für eine Anmietung.

Eine Untersuchung energetischer Merkmale muss aufgrund der gesetzlichen Vorgaben dennoch auch beim Mietspiegel für München 2027 durchgeführt werden. Hierzu ist neben der Befragung der Mieter\*innen auch eine Befragung der Vermieter\*innen erforderlich, da der energetische Gebäudezustand im Detail vorwiegend den Vermieter\*innen bekannt ist. Neben dem Vorliegen eines Energieausweises mit den darin enthaltenen Kennwerten werden v. a. Fragen zum Modernisierungsstatus des Gebäudes gestellt (z. B. vorhandene Wärmedämmung, Alter und Art der Heizungsanlage etc.).

Für alle Merkmale des Mietspiegels, insbesondere die energetischen Merkmale, ist es wichtig, dass deren Anwendbarkeit für beide Mietparteien gewährleistet ist: Gerade in München, wo es aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes zahlreiche konfliktbehaftete Mietverhältnisse gibt, kann es nicht sein, dass Mieter\*innen erst bei ihrer\*ihrem Vermieter\*in die für eine Mietspiegelberechnung erforderlichen Informationen erfragen müssen. Deshalb wird bei der Gestaltung der Merkmale stets darauf Wert gelegt, die Anwend-

barkeit für beide Vertragsparteien weitgehend sicherzustellen.

#### 6.4 Wohnlagenkarte

Parallel zur Datenerhebung werden die Wohnlagenkarten überarbeitet. In diesen Prozess werden üblicherweise sowohl eingegangene Anregungen der Interessenvertretungen (folgende Vertretungen werden hierzu aktiv befragt: DMB Mieterverein München e. V.; Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e. V.; Mieter helfen Mietern, Münchner Mieterverein e. V.; Bayerischer Wohnungs- und Grundeigentümerverband e. V., Kreisverband München; Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Bayern e. V.; Münchner Wohnen GmbH; VMW Vereinigung Münchner Wohnungsunternehmen e. V.) als auch aus der Anwenderschaft des Mietspiegels eingebunden.

Bislang wurden diese der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (GAA) vorgelegt und von ihr untersucht. Der Ausschuss brachte dabei auch selbst Ergänzungen und Vorschläge ein. Die Ergebnisse der Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden in der Vergangenheit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22 erörtert. Die kartografische Umsetzung erfolgte durch den GeodatenService München.

Basis für die Wohnlagenkarte des Mietspiegels war die Lagekarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München in der aktuellen Fassung. Diese Karte wiederum basiert unter anderem auf den Bodenrichtwerten sowie weiteren für die Immobilienbewertung relevanten Marktdaten im Sinne des § 193 V BauGB. Für den Mietspiegel für München 2025 wurde die Wohnlagenkarte zum Stand Januar 2024 überarbeitet und ergänzt. Darüber hinaus konnte im Rahmen der statistischen Datenanalyse durch den Lehrstuhl für Statistik der Ludwig-Maximilians-Universität München (LMU) wie in der Vergangenheit ein starker Einfluss der Lage der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes auf den Mietpreis identifiziert werden (sogenannte Makrolage). Für den Mietspiegel für München 2025 wurden zwei Makrolagen (zentral und außen) mit jeweils drei Mikrolagen (durchschnittliche, gute, beste Lage) identifiziert.

Für den Mietspiegel für München 2027 (voraussichtlicher Stand: Januar 2026) sind die Vorschriften der Mietspiegelverordnung (MsV) zur Wohnlageneinteilung erstmalig vollumfänglich zu beachten, da für den Mietspiegel für München 2025 aufgrund des Stichtages noch die Ausnahmenvorschrift des § 19 Abs. 5 Satz 3 MsV zur Fortschreibung bereits gebildeter Lagen Anwendung fand. Gemäß § 19 Abs. 2 MsV soll zur Ermittlung von Wohnlagen untersucht werden, inwiefern sich durch Beschreibungen vor Ort feststellbarer Faktoren wie insbesondere Bebauungs- und Verkehrsdichte, Zentralität, Infrastruktur, Begrünung oder vergleichbarer Kriterien Wohnlagen einteilen lassen (sogenannte „harte“ Standortfaktoren). Wird hierdurch die Einteilung von Wohnlagen nicht sachgerecht ermöglicht, können weitere Bewertungsmaßstäbe wie Bodenrichtwerte oder Kriterien der allgemeinen Beliebtheit bestimmter Wohngegenden berücksichtigt werden (sogenannte „weiche“ Standortfaktoren). Gemäß Börstinghaus/Clar Mietspiegelrecht, Ausgabe 2023, S.286 ist die Verwendung von Bodenrichtwerten allenfalls als Indiz zur Abgrenzung von anderen weichen Standortfaktoren, die nicht lagebedingt sind, zulässig.

Aus der Bundesrat Drucksache 766/20, Seite 42 (BR-Drs. 766/20) zu § 19 Abs. 2 MsV geht hervor, dass Abs. 2 Vorgaben beinhaltet, nach denen gängige Verfahren zur Ermittlung möglicher Wohnlagen zu verwenden sind. Hierfür sind wissenschaftliche Grundsätze (§ 558d Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)) einzuhalten. Es können Verfahren wie zum Beispiel Regressionsanalysen oder andere multivariate Verfahren (zum Beispiel Cluster- oder Diskriminanzanalysen) verwendet werden.

Darüber hinaus muss gemäß § 19 Abs. 5 MsV die Einteilung von Wohnlagen in der Dokumentation unter Darlegung der Beurteilungskriterien und ihrer Zusammenhänge nachvollziehbar erläutert werden. Laut BR-Drs. 766/20, Seite 43 erfordert die Lageeinteilung grundsätzlich eine geordnete Bewertung anhand nachvollziehbarer Prüfungsschritte, die

sich in der Dokumentation wiederfinden sollen. Hierzu ist das Verfahren der Lageeinteilung anhand der gewählten Beurteilungskriterien nachvollziehbar zu erläutern. Dabei spielt gemäß Börstinghaus/Clar, Mietspiegelrecht, Ausgabe 2023, S.291 insbesondere die Frage des Umgangs und der Gewichtung mit den § 19 Absatz 2 MsV sogenannten „harten“ und „weichen“ Standortfaktoren eine wichtige Rolle.

Aus Sicht der Stabsstelle Rechtsangelegenheiten im Amt für Wohnen und Migration sollte möglichst ein Verfahren entsprechend der Soll-Vorgabe des § 19 MsV eingeführt werden, welches eine stärkere Berücksichtigung von harten Standortfaktoren enthält oder darlegt beziehungsweise dokumentiert, dass die harten Standortfaktoren (siehe oben) eine Einteilung in Wohnlagen nicht sachgerecht ermöglichen, so dass in Einzelfällen ein Rückgriff auf die Bodenrichtwerte erfolgte.

Eine Variante, die aus Sicht des Sozialreferates am ehesten die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze erfüllen würde, wäre eine exakte Berechnung der Lageeinteilung aufgrund eines datengestützten Modells mittels wissenschaftlicher Datenanalyse (zum Beispiel Cluster- oder Diskriminanzanalyse). Beispielsweise flossen im Rahmen der Wohnlageneinteilung für den Hamburger Mietspiegel 2023 höchst komplex neun offizielle Indikatoren (Bodenrichtwert, Statusindex, Einwohnerdichte, Grünflächenanteil, Lärmbelastung, Art der Straße, Entfernung zum Einzelhandel, Entfernung zu Metrobusstation, Entfernung U-/S-Bahn/AKN) in die Berechnung der Wohnlagen ein. Ausgewiesen werden Wohnlagenkennwerte, die eine stufenlose Qualifizierung der einzelnen Straßen hinsichtlich der Lagequalität erlauben.

Das Hamburger Wohnlagenverzeichnis 2023 ist eine Auflistung aller 23.473 bewerteten Straßenabschnitte (Blockseiten) in Hamburger Wohngebieten. Jede Blockseite wird einem konkreten Wohnlagenkennwert (auf einer Skala von 1 bis 1.000) zugeordnet. Diese Vorgehensweise ermöglicht es, Unterschiede innerhalb der beiden Wohnlagenkategorien aufzuzeigen und so ergänzende Informationen für eine Preisbildung zu liefern.

Das Sozialreferat prüft in Anbetracht obiger Ausführungen gängige Methoden zur Einteilung der Wohnlagen für den Mietspiegel für München 2027. Im Vordergrund steht dabei die Vereinbarkeit mit den Anforderungen von § 19 Abs. 2 MsV (Kriterien zur Lageeinteilung – harte und weiche Standortfaktoren), der BR-Drs. 766/20, Seite 42 zu § 19 Abs. 2 MsV (Verwendung gängiger Verfahren zur Wohnlageneinteilung unter Berücksichtigung wissenschaftlicher Grundsätze wie Regressionsanalysen beziehungsweise Cluster- oder Diskriminanzanalysen) sowie § 19 Abs. 5 MsV (Dokumentationspflicht der Einteilung von Wohnlagen unter Darlegung der Beurteilungskriterien und ihrer Zusammenhänge).

Das Sozialreferat stimmt sich hier mit dem GAA, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat (GeodatenService München), dem Direktorium-HA I-STA, Statistisches Amt und dem Direktorium-HA II, Vergabestelle 1 ab.

In diesem Rahmen ist neben der Frage, welche georeferenzierten Daten seitens der Landeshauptstadt München verfügbar sind, beziehungsweise inwieweit der „Digitale Zwilling“ (digitales Abbild Münchens) hier unterstützend herangezogen werden kann, die Erstellung einer rechtssicheren Wohnlagenkarte von zentraler Bedeutung.

Das Sozialreferat klärt, inwieweit in Anbetracht der neuen Gesetzeslage (§ 19 MsV) die Einteilung der Wohnlagen - wie bereits in der Vergangenheit - stadtintern vorgenommen werden kann oder ob die Vergabe der Erstellung einer gesetzeskonformen Wohnlagenkarte an ein externes Institut unter Einbindung der Vergabestelle 1 notwendig ist, was sich zum aktuellen Zeitpunkt als eine sinnvolle Lösung darstellt.

## **6.5 Datenanalyse**

Nach der umfassenden Datenerhebung werden die ermittelten Datensätze analysiert. Signifikante Merkmale fließen in den Mietspiegel ein. Die einzelnen Merkmale können sich dabei grundsätzlich mit jeder neuen Analyse verändern: Einige Merkmale verändern sich

in ihrer Definition oder sind nicht mehr signifikant, weshalb sie nicht mehr abgebildet werden können; andere Merkmale kommen durch neue Standards hinzu.

Zur Datenanalyse gehört die Erstellung der Mietspiegelbroschüre, der Dokumentation sowie die Bereitstellung der entsprechenden Daten für das Online-Berechnungsprogramm.

## 6.6 Zeitplanung

Nach erfolgter europaweiter Ausschreibung (vgl. Ziffer 6.1) ergibt sich folgender vorläufiger Zeitplan:

Juli 2025 bis April 2026	Wohnlagen
November / Dezember 2025	Ziehung der Stichprobe, Abstimmung der Fragebögen, Druck der Fragebögen und der Interviewer-Unterlagen, Organisation des Interviewereinsatzes
Anfang Januar 2026	Interviewer*inneneinweisung
Ende Januar bis Mai 2026	Durchführung der Mietspiegelinterviews
Juni 2026	Datenaufnahme, Datenprüfung, Berechnung der Nettomiete, Erstellung eines geprüften Datenbandes
Juli 2026 bis Ende November 2026	Analyse der Daten
Oktober 2026	Vorlage eines ersten Mietspiegelentwurfes
ab Oktober 2026	Erstellung und Tests des Online-Berechnungsprogrammes
Dezember 2026 bis Mitte Februar 2027	Erstellung der Dokumentation
Februar 2027	Abnahme des endgültigen Mietspiegelentwurfes
März 2027	Veröffentlichung und Beschluss des Stadtrates zur Qualifizierung des Mietspiegels

Aufgrund der Mietspiegelreform zum 01.07.2022 soll die Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels binnen einer Frist von neun Monaten nach dem Stichmonat, auf den sich die Datenerhebung bezieht, erfolgen (§ 21 Abs. 2 MsV). In der Gesetzesbegründung wurde mitgeteilt, dass es sich um eine Ordnungsvorschrift handelt. Später veröffentlichte Mietspiegel seien weder unwirksam noch würden sie ihren Status als qualifizierter Mietspiegel verlieren.

Das Einhalten der Erstellungsfrist würde konkret bedeuten, dass der Mietspiegel für München 2027 spätestens im Oktober 2026 veröffentlicht werden müsste (Stichmonat Januar 2026 plus neun Monate). Die Planungen nach bisherigem Verfahren sehen demgegenüber eine Veröffentlichung im März 2027 vor, somit eine Erstellungszeit von 15 Monaten. Damit ist die maßgebliche Zwei-Jahres-Frist aus § 558d Abs. 2 BGB gewahrt.

Das Sozialreferat sieht die neu eingeführte Erstellungsfrist in München aus verschiedenen Gründen für wenig praktikabel in der Umsetzung an. Vor allem kann eine Verkürzung der Erstellungszeit nur mit einem deutlichen Qualitätsverlust (z. B. durch eine erhebliche Kürzung des Hauptfragebogens) gewährleistet werden. Aus diesem Grund beabsichtigt das Sozialreferat, auch aus Gründen der Kontinuität, zunächst an der bisherigen Zeitplanung festhalten.

Es soll aber versucht werden, die bisher jeweils 15 Monate der Mietspiegelerstellung zu unterschreiten. Die Leistungsbeschreibung für die Ausschreibung zum Mietspiegel für München 2027 ist entsprechend anzupassen (siehe Ziffer 6.1). Eine Veröffentlichung des neuen Mietspiegels käme dann entsprechend früher als im obigen Zeitplan aufgeführt in Betracht.

Die Mietspiegelreform beinhaltet in Art. 238 § 2 Absätze 1, 2 und 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) eine Auskunftspflicht.

Demnach sind zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und zu seiner Anpassung mittels Stichprobe, Eigentümer\*innen und Mieter\*innen von Wohnraum verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft darüber zu erteilen, ob der Wohnraum vermietet ist, sowie über die Anschrift der Wohnung und über die Erhebungs- und die Hilfsmerkmale. Die Auskunftspflicht besteht auch gegenüber den beauftragten Stellen.

Das Sozialreferat wird wie bereits für den Mietspiegel 2025 auch bezüglich des Mietspiegels 2027 in der Satzung (siehe Ziffer 8) und in den jeweiligen Anschreiben an die Haushalte auf die Auskunftspflicht hinweisen. Es wird davon ausgegangen, dass allein der Hinweis die meisten Haushalte bereits zur Mitwirkung motiviert. Laut Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, der in dem mietrechtlichen Standardwerk „Schmidt-Futterer, Mietrecht“ insbesondere die Miethöhevorschriften und die Vorschriften zur Mietpreisbremse kommentiert und sich daher intensiv mit den rechtlichen Voraussetzungen der Erstellung und Fortschreibung von Mietspiegeln auseinandergesetzt hat, lässt sich ein Auskunftsanspruch jedoch nicht zwangsweise durchsetzen, sondern nur nachträglich mittels Bußgeld sanktionieren.

Die inhaltliche Ausgestaltung in der Satzung bzw. in den Anschreiben wird sich an den Erfahrungswerten des Mietspiegels 2025 orientieren. Gleiches gilt hinsichtlich etwaiger Sanktionierungen bzw. der Ausschöpfung des Bußgeldrahmens (bis zu 5.000 Euro).

Erste Erfahrungen bezüglich der Auskunftspflicht konnten mit dem Mietspiegel 2025 gesammelt werden. Erfreulicherweise gab es aufgrund der neuen Pflicht deutlich bessere Rücklaufquoten als bei früheren Mietspiegeln ohne Auskunftspflicht (bei Mieter\*innen betrug der Rücklauf 68 % gegenüber 24 % für den Mietspiegel 2023, bei Vermieter\*innen betrug der Rücklauf 82% gegenüber 38 %, siehe auch Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15504)

## **7. Erlass einer Satzung zur Durchführung einer repräsentativen Befragung**

Seit dem Inkrafttreten des Bayerischen Statistikgesetzes vom 10.08.1990 sind die Städte und Gemeinden im Bedarfsfall verpflichtet, die Durchführung von Statistiken durch eine eigene Satzung anzuordnen. Die Neuerhebung macht den Erlass einer solchen Satzung erforderlich, welche aus Zeitgründen dieser Vorlage noch nicht beigefügt werden konnte. Das Sozialreferat wird die Satzung nach erfolgter Ausschreibung in einer weiteren Vorlage voraussichtlich im November/Dezember 2025 dem Stadtrat vorlegen. Die Satzung soll auch die Auskunftspflicht (siehe Ziffer 6.6) behandeln.

## **8. Klimaschutzprüfung**

Laut „Leitfaden Vorauswahl Klimaschutzrelevanz“ ist das Thema des Vorhabens nicht klimaschutzrelevant. Eine Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz ist nicht erforderlich.

## 9. Behandlung eines Stadtratsantrages

### 9.1 Mietspiegel: Es dürfen keine gesetzeswidrig hohen Mieten einfließen!

#### Notwendige Korrekturen im Mietrecht vornehmen!

#### Antrag Nr. 20-26 / A 05412 von der SPD / Volt - Fraktion vom 03.02.2025

Die SPD / Volt – Fraktion hat den als Anlage 1 beigefügten Stadtratsantrag gestellt. Zusätzlich wurde von Seiten der SPD / Volt – Fraktion und der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste nahezu inhaltsgleich ein Änderungsantrag in den Sozialausschuss am 20.03.2025 eingebracht, der sowohl durch den Sozialausschuss als auch abschließend durch die Vollversammlung des Stadtrates am 26.03.2025 mit Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15504 beschlossen wurde.

Danach sollen Mieten, die über der gesetzlichen Mietpreisbremse liegen, nicht in den Mietspiegel einfließen. Dazu sollen alle erforderlichen und rechtlich möglichen Maßnahmen ergriffen werden. Darüber hinaus wurde das Sozialreferat beauftragt, darzustellen, ob und in welchem Umfang Mieten in die Erstellung des Mietspiegels für München 2025 eingeflossen sind, die aufgrund ihrer Höhe der Mietpreisbremse unterliegen würden und damit gerügt werden könnten.

Die Anzahl der Wohnungen, die aufgrund ihrer Miethöhe potenziell gegen die Mietpreisbremse verstoßen könnten, liegt in der Stichprobe für den Mietspiegel für München 2025 bei ca. 30 %. Das entspricht in etwa 900 Wohnungen. Allerdings beinhaltet die Mietpreisbremse in § 556d BGB Ausnahmetatbestände, unter deren Berücksichtigung (Vormiete, Modernisierungsmaßnahmen, erstmalige Nutzung der Wohnung nach dem 01. Oktober 2014, umfassende Modernisierung der Wohnung) und der Berücksichtigung der Umstände der Einzelfälle (Ausstattung der Wohnungen) diese Zahl deutlich niedriger liegen dürfte.

In diesem Sinne führt Börstinghaus in Börstinghaus/Clar, Mietspiegelrecht § 558, Rn. 85 (S. 57) aus: „Theoretisch müssen die nichtigen Mietvereinbarungen alle eliminiert bzw. auf den zulässigen Wert reduziert werden. In der Praxis einer Massenerhebung ist es so gut wie unmöglich, eine solche Überprüfung vorzunehmen. In der Vergangenheit wurde bei der Mietspiegelerstellung mit pauschalierten Abzügen diesem Phänomen bzgl. § 5 WiStG zu begegnen versucht. Das ist auch heute für Gemeinden mit „Mietpreisbremse“ denkbar. Die prozentuellen Werte um die der Datenbestand bereinigt wird, dürfen jedoch nicht willkürlich sein. Sie müssen auf eigenen Erfahrungen oder einer eigenen Stichprobe beruhen.“

Die Identifizierung preisrechtlich unzulässiger Mieten ist aufgrund der rechtlichen Voraussetzungen nicht zuverlässig möglich: Die Höhe der Miete allein hat noch keine Aussagekraft hinsichtlich ihrer Rechtmäßigkeit, sie kann lediglich ein Indiz darstellen. Die oben genannten Ausnahmetatbestandsmerkmale der Mietpreisbremse können bei einer Datenerhebung nicht zweifelsfrei ermittelt werden. Die vorsorgliche Eliminierung von Mieten, die hoch erscheinen, aber nicht gesichert, sondern nur vermutlich rechtswidrig zustande gekommen sind, kommt einem willkürlichen Ausschluss gleich, der den Mietspiegel hinsichtlich der Anwendung wissenschaftlicher Grundsätze angreifbar machen würde.

In diesem Sinne fasst Börstinghaus in Börstinghaus/Clar, Mietspiegelrecht, § 558 BGB, Rn. 85 (S. 58) zusammen: „Für Gemeinden mit Mietpreisbremse müssen noch statistische Verfahren entwickelt werden, da es zahlreiche Ausnahmen gibt. Die bisher vorliegenden – teilweise von Verbänden in Auftrag gegebenen Untersuchungen berücksichtigen diese Ausnahmen nicht und sind für den hiesigen Zweck ungeeignet.“

Zu diesem herausfordernden Thema hat am 25.07.2024 ein Fachgespräch „Umgang mit mietpreiswidrigen Mieten bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel“ in Berlin stattgefunden. Veranstalter waren der Deutsche Mietgerichtstag zusammen mit dem Deutschen Städtetag. Zielsetzung war die „Erarbeitung eines Vorschlags für einen juristisch und me-

thodisch zulässigen wie umsetzbaren Weg, durch den möglichst viele preisrechtlich unzulässige Mieten einer Mietspiegel-Datenerhebung eindeutig identifiziert und vor der Datenauswertung juristisch und methodisch korrekt behandelt werden. Im Ergebnis darf die Qualifizierung eines Mietspiegels dadurch nicht in Frage stehen.“

In der Anlage zur 90. Sitzung des Städtetages am 14/15.11.2024 in Berlin beschreibt Börstinghaus die notwendigen Prüfschritte, um in einer Datenerhebung Ausnahmen von der Mietpreisbremse zu erfassen und vermittelt allein durch deren Umfang den Eindruck, dass dies kaum praktikabel ist.

Im Rahmen des Fachgesprächs wurde darauf hingewiesen, dass eine vollständige methodisch und juristisch eindeutige Identifikation aller in Frage kommender Tatbestände nicht erreichbar sein dürfte. Das Gespräch diene daher zunächst als Annäherung an das sehr komplexe Thema, das bislang noch nicht gelöst werden konnte. Das Sozialreferat wird bei der Erstellung kommender Mietspiegel das beauftragte Institut bitten, einen Vorschlag zu machen, wie preislich unzulässige Mieten ignoriert beziehungsweise herausgerechnet werden können.

Hinweis: Die Mietpreisbremse ist nach aktueller Rechtslage bis 31.12.2025 gültig.

Die oben genannten Anträge enthalten zudem die Bitte an den Herrn Oberbürgermeister, sich nach der Bundestagswahl mit einigen mietrechtlichen Themen an die neue Bundesregierung zu wenden. Das Sozialreferat begrüßt diese zum Teil seit vielen Jahren bestehenden Forderungen ausdrücklich und wird ein entsprechendes Schreiben für den Herrn Oberbürgermeister entwerfen.

## **10. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten**

Die Beschlussvorlage ist mit dem Direktorium-HA II/Vergabestelle 1, dem Direktorium-Statistisches Amt, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie dem Kommunalreferat abgestimmt.

## **Anhörung des Bezirksausschusses**

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

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage nach Nr. 5.6.2 der AGAM und § 45 Abs. 3 GeschO war aufgrund erhöhtem Abstimmungsbedarf nicht möglich. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um die enge Zeitplanung für den Mietspiegel für München 2027 nicht zu gefährden.

Die Korreferentin des Sozialreferats, Frau Stadträtin Nitsche, die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Mieterbeirat der Landeshauptstadt München, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die Stadtkämmerei, das Kommunalreferat, das Direktorium-Rechtsabteilung, das Direktorium-Statistisches Amt, das Direktorium-HA II/Vergabestelle 1, das IT-Referat, der Eigenbetrieb it@M, die Gleichstellungsstelle für Frauen, der Migrationsbeirat und das Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

## II. Antrag der Referentin

1. Der Neuerstellung des Mietspiegels für München wird zugestimmt.
2. Der neue Mietspiegel für München 2027 wird mittels einer Regressionsanalyse erstellt.
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Direktorium – HAII/Vergabestelle 1 den Auftrag zur Erstellung des Mietspiegels für München 2027 an eine\*n externe\*n Auftragnehmer\*in zu vergeben.
4. Das Direktorium-HA II/Vergabestelle 1 wird gebeten, das Vergabeverfahren zu den in dieser Vorlage und der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16466 genannten Bedingungen für die Erstellung des Mietspiegels durchzuführen und den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot zu erteilen.
5. Das Sozialreferat wird beauftragt, die Notwendigkeit der Auftragsvergabe einer Wohnlageneinteilung zu prüfen.
6. Der Herr Oberbürgermeister wird sich zu den im Vortrag genannten mietrechtlichen Themen an die neu gebildete Bundesregierung wenden.
7. Der Antrag Nr. 20-26 / A 05412 von der SPD / Volt - Fraktion vom 03.02.2025 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
8. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**  
**an das Revisionsamt**  
**an das Direktorium – Rechtsabteilung (3x)**  
z. K.

**V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Sozialreferat, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität  
An die Gleichstellungsstelle für Frauen  
An den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
An das Referat für Klima- und Umweltschutz  
An das Kommunalreferat  
An das Direktorium, Statistisches Amt  
An das Direktorium - HA II/Vergabestelle 1  
An das IT-Referat  
An den Eigenbetrieb it@M  
An den Gesamtpersonalrat  
An das Sozialreferat, S-GL-F (2x)  
An das Sozialreferat, S-GL-GPAM  
z. K.

Am