



**Dorothee Schiwy**  
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München  
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Mitte  
Vorsitzender des BA 02  
Herr Alexander Miklosy  
Tal 13 (5. OG)  
80331 München

Datum 21.12.2017

### **Anpassung der Einstufung von Wohnlagen im Mietspiegel**

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 04104 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 02 – Ludwigvorstadt-Isarvorstadt vom 26.09.2017

Sehr geehrter Herr Miklosy,

bei dem o. g. Antrag handelt es sich um eine laufende Angelegenheit der Verwaltung,  
weswegen die Erledigung auf dem Büroweg erfolgt.

In Ihrem Antrag wird die Stadt aufgefordert, bei der Erstellung des nächsten Mietspiegels  
(Mietspiegel für München 2019), folgende Straßenabschnitte von „zentral gute/beste Lage“ auf  
„zentrale durchschnittliche Lage“ zurückzustufen:

- a) Erhardtstraße zwischen Corneliusstraße und Fraunhoferstraße
- b) Auenstraße zwischen Fraunhoferstraße und Roecklplatz
- c) Wittelsbacherstraße zwischen Fraunhoferstraße und Geyerstraße
- d) Isartalstraße zwischen Roecklplatz und Eisenbahnlinie
- e) Dreimühlenstraße zwischen Ehrengutstraße und Eisenbahnlinie
- f) Müllerstraße zwischen Fraunhoferstraße und Sendlinger Tor-Platz

Zur Begründung verweisen Sie zum einen auf die Gefahr einer weiteren Vertreibung der  
eingesessenen Bevölkerung aufgrund einer „zu guten“ Bewertung der Wohnlage. Zum  
anderen führen Sie hinsichtlich der Wohnlagen unter a) bis d) Beeinträchtigungen durch  
Straßenverkehrslärm, bei d) und e) erheblichen Lärm durch eine Bahnlinie sowie bei f) durch  
den Lärm der sog. „Feierbanane“ an.

Die Einteilung der Wohnlagen im Mietspiegel für München 2017 wurde von der

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München erarbeitet und erfolgte zum einen auf Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2014 sowie zum anderen durch Berücksichtigung des näheren Wohnumfeldes wie z.B. der Infrastruktur und dem Bestand an Grün- und Freiflächen. Darüber hinaus konnte im Rahmen der Datenanalyse, die vom Lehrstuhl für Statistik der Ludwig-Maximilians-Universität durchgeführt wurde, ein starker Einfluss der Lage der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes auf den Mietpreis identifiziert werden (sogenannte Makrolage): In zentral gelegenen „guten“ Wohnlagen wie dem Stadtbezirk 2 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt werden im Schnitt signifikant höhere Mieten bezahlt als in weiter am Stadtrand gelegenen „guten“ Wohnlagen wie z.B. in Trudering (Stadtbezirk 15). Die Integration der Makrolage führte im Mietspiegel für München 2017 zu einer Erweiterung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte festgelegten Wohnlagenkategorien um die drei Makrolagen „zentrale durchschnittliche“, „zentrale gute“ und „zentrale beste Lage“. Bereits im Mietspiegel für München 2015 wurde der Einfluss der Makrolage ausgewiesen. Ich möchte darauf hinweisen, dass im Vergleich zum Mietspiegel für München 2015 das von Ihnen angesprochene Gebiet nicht mehr in die „zentrale gute/beste Lage“ mit einem Zuschlag in Höhe von 1,53 €/qm/Monat, sondern im Mietspiegel für München 2017 in die „zentrale gute Lage“ mit einem Zuschlag in Höhe von 1,24 €/qm/Monat eingestuft wurde.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 26.07.2017 die Neuerstellung eines Mietspiegels beschlossen, der voraussichtlich im März 2019 veröffentlicht wird. Im Rahmen dieser Neuerstellung wird das Sozialreferat gemeinsam mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte die Wohnlagenkarte überarbeiten. Ihr Antrag auf Umstufung der unter a) bis e) genannten Straßen wird hierbei gesondert geprüft.

Ich bitte um Verständnis, dass das Sozialreferat vor der Veröffentlichung des Mietspiegels für München 2019, die durch den Sozialausschuss des Stadtrats erfolgen wird, keine Auskünfte über die neue Wohnlagenkarte des Mietspiegels geben kann.

Der Antrag Nr. 14-20 / B 04104 des Bezirksausschusses des 02. Stadtbezirkes vom 26.09.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

g.z.

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin