

## **Mietspiegel für München 2017**

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 07934**

2 Anlagen

#### **Beschluss des Sozialausschusses vom 09.03.2017 (VB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Am 01.07.2015 erhielt das Sozialreferat von der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München den Auftrag zur Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels für München (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03030). 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“ (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 (§ 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 München durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München. Der letzte neu erstellte Mietspiegel war der Mietspiegel für München 2015. 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. Der Mietspiegel für München 2017 ist deshalb ebenfalls 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 BGB). Mietspiegel haben das Ziel, den Vertragsparteien im Mietverhältnis ein Instrument zur Verfügung zu stellen, das Streitigkeiten bereits im Vorfeld von gerichtlichen Auseinandersetzungen 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 über 500.000 Einwohnerinnen und Einwohner 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 Miete 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.

## **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. Darüber hinaus muss die Erhebung bzw. die Messung unabhängig von der Person des Messenden sein. 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 2017 hat der Stadtrat sich erneut für das bewährte Verfahren der Regressionsanalyse entschieden.

## **3. Wissenschaftliche Methode bei der Erstellung des Mietspiegels für München 2017**

Dem Stadtratsbeschluss vom 01.07.2015 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 TNS Deutschland GmbH in Zusammenarbeit mit dem Lehrstuhl für Statistik der Ludwig-Maximilians-Universität (Prof. Dr. Göran Kauermann). Die TNS Deutschland GmbH 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. Hinweis: Das Institut TNS Deutschland GmbH tritt seit 09.09.2016 unter dem Markennamen Kantar TNS auf.

### **3.1 Datenerhebung für den Mietspiegel für München 2017**

Die Neuerhebung der Daten erfolgte zum Stichmonat Januar 2016 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 TNS Deutschland 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 Miete vereinbart wurde 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 werden Name und genaue Anschrift der Zielperson aufgenommen. Insgesamt wurden 41.289 Kontaktinterviews durchgeführt.

Hinweis: Der Anwendungsbereich des Mietspiegels für München 2017 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 TNS Deutschland 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 2016 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 2016.

Mit diesen Werten wird dann die Höhe der entsprechenden Nettomiete bestimmt. Die Vorgehensweise wird dabei mit dem Institut für Statistik im Einzelnen abgestimmt. Insgesamt flossen 3.154 verwertbare Vollinterviews in die Regressionsanalyse ein.

Mit den Mieterinterviews war diesmal 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. An Hand der Adressen wurden die Vermieterinnen und Vermieter dazu schriftlich befragt bzw. konnten ihre Angaben auch online machen. Ziel war es, etwa die Hälfte der Anzahl der Mieterinterviews zu erreichen. Im Ergebnis konnten 861 Wohnungen analysiert werden.

Der Zeitaufwand für die Datenerhebung, Datenaufbereitung, Datenprüfung und Berechnung der Nettomiete betrug wie geplant etwa sechs volle Monate.

### **3.2 Analyse der Daten**

Der Mietspiegel für München 2017 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 2015**

Der Mietspiegel für München 2015 wurde neu erhoben. Mit dem Mietspiegel für München 2017 liegt ebenfalls eine Neuerstellung vor. Sowohl aus der Analyse der Daten heraus als auch aus rechtlichen Gründen sowie zur Anpassung an inzwischen im Stadtgebiet erfolgte Veränderungen hat sich die Notwendigkeit einiger Überarbeitungen ergeben. Im Folgenden sind die wesentlichen Neuerungen des Mietspiegels für München 2017 gegenüber dem Mietspiegel für München 2015 dargestellt.

##### **4.1 Aktualisierung der Wohnlagenkarte**

Die letzte Wohnlagenkartenüberarbeitung fand vor zwei Jahren zur Neuerstellung des Mietspiegels für München 2015 statt. Seitdem hat das Sozialreferat eigene, 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.; Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Bayern e.V.; GEWOFAG; GWG; Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung; Heimag München GmbH) gebeten, sich zu der aktuellen Wohnlagenkarte des Mietspiegels für München 2015 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 56 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 gezeigt, dass die gute Lage in Schwabing oder Maxvorstadt einen anderen Wohnwert hat als in Trudering, offenkundig da sich die erstgenannten beiden 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 € / m<sup>2</sup>).

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. Diese Erkenntnis bestätigt auch das aktuelle Wohnungsmarktbarometer 2016. Es beobachtet deutlich höhere Preise im zentralen Bereich (z.B. im Stadtbezirk Altstadt-Lehel um 3,- €/m<sup>2</sup> höher als im gesamtstädtischen Mittel).

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 unter Berücksichtigung des näheren Wohnumfeldes und des Eigentumswohnungsmarktes heran. Bei diesem Schritt stellte sich heraus, dass die

noch im Mietspiegel für München 2015 ausgewiesene „einfache Lage“ nicht mehr existiert bzw. diese Lagen inzwischen ein höheres Preisniveau erreicht haben. Entsprechende Lagen sind nun als durchschnittliche Lagen (im Stadtplan hellblau markiert) dargestellt.

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 aktuell nicht (mehr) geeignet ist. Zutreffende Aussagen für das Wohnwertmerkmal Lage gewinnt man nur durch ein Zusammentragen beider Erkenntnisquellen (Wohnlage an Hand 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.

München beschreitet mit diesem Vorgehen keinen neuen Weg: Auch in Frankfurt ist man zu der Überzeugung gelangt, dass die alleinige Darstellung von Wohnlagen auf



der Grundlage von Bodenrichtwerten nicht mehr ausreicht. Es wurde deshalb erstmals für den Mietspiegel 2010 eine statistische Datenuntersuchung für die Innenstadt durch- und für diese ein Zentralitätszuschlag eingeführt. Mit dem im Juni 2016 veröffentlichten neuen Mietspiegel 2016 verfolgt Frankfurt diesen Weg erneut weiter.

In Frankfurt ist der betroffene Innenstadtbereich ebenfalls in einer Karte ablesbar, allerdings als Schraffur. Befindet sich eine Wohnung in diesem Bereich, ist dort neben dem „normalen“ Lagezuschlag ein einheitlicher Zentralitätszuschlag in Höhe von + 1,01 € anzusetzen. So ist in Kombination mit der sehr guten Wohnlage (+ 1,62 €) ein maximaler Zuschlag von (+1,62 € + 1,01, € =) 2,63 € möglich. Im Mietspiegel für München 2017 liegen die Zuschläge in zentralen Lagen bei + 0,62 € (zentrale durchschnittliche Lage), + 1,24 € (zentrale gute Lage) und + 2,07 € (zentrale beste Lage).

Das Thema Zentralität bleibt weiter zu beobachten.

#### **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 und 2015 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 27 % und ist damit geringer als bei der Erhebung für den Mietspiegel 2015 (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 jedoch für die Bildung eines energetischen Merkmales in Tabelle 5 (ehemals Tabelle 6 – begründete Abweichungen).

Im vorliegenden Mietspiegel findet sich jetzt in Tabelle 5 auf Seite 22 unter Ziffer 6 ein energetisches Merkmal, das auf den Endenergiebedarf gemäß Energieausweis (Bedarfsausweis) abzielt: Ein Zuschlag um bis zu +0,40 €/m<sup>2</sup> ist möglich, wenn der Endenergiebedarf bis zu 90 kWh/(m<sup>2</sup>a) beträgt. Liegt er über 120 kWh/(m<sup>2</sup>a), ist hingegen ein Abschlag um bis zu – 0,40 €/m<sup>2</sup> möglich.

Das im Mietspiegel für München 2015 zusätzlich ausgewiesene energetische

Merkmal „Dämmung der gesamten Dachfläche des Gebäudes“ bestätigte sich für diese Untersuchung nicht mehr. Allerdings werden energetische Maßnahmen im neuen Mietspiegel dennoch durchaus sichtbar: In Tabelle 3, Ziffer 7 wird das Merkmal „Modernisierungsmaßnahmen“ ausgewiesen. Wohnungen in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1967, bei denen 2007 oder später das Bad inklusive eventuell vorhandener Toilette komplett und die Warmwasserbereitung modernisiert wurden, erhalten einen Zuschlag von + 0,80 € / m<sup>2</sup>.

Auch in die Charakteristika zu den Haustypen auf Seite 19 sind Erkenntnisse aus der Vermieterbefragung eingeflossen: Einfache Altbauten und einfache Nachkriegsbauten im Sinne der Tabelle 3 des Mietspiegels haben demnach laut Angaben im Energiebedarfsausweis einen im Mittel erhöhten End- bzw. Primärenergiebedarf.

Das Ergebnis bestätigt erneut die im Vorfeld getroffenen Annahmen, dass in München zunächst bezahlbarer Wohnraum gesucht wird und der energetische Zustand noch nicht im Vordergrund steht. Dennoch zeichnet sich ab, dass sich dieses Thema entwickelt, wenn auch langsamer als gewünscht. Es wird damit gerechnet, dass sich das Bewusstsein für energetisch gut ausgestattete Gebäude und Wohnungen weiter ausprägt und sich langfristig eine mietpreisbildende Wirkung zeigen wird.

#### **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 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. Um diese nicht zu gefährden und die Anerkennung des Mietspiegels für München sicherzustellen, hat das Sozialreferat die seitdem verwendete Erstellungsmethode der Regressionsanalyse beibehalten.

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**

Da es sich beim neuen Mietspiegel um eine Neuerstellung handelt, sind naturgemäß insbesondere in den Tabellen 3 und 5 (bisher: 6) 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.; Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Bayern e.V.; GEWOFAG; GWG; Heimag München GmbH) 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 2017 eingearbeitet.

## **6. 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 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 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen veröffentlichten „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“.

Das Landgericht München I stellte in seinem Urteil zum Mietspiegel für München 1999 vom 25.09.2002 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 2013 und 2015 in Bezug gesetzt. Der Vergleichszeitraum umfasst vier Jahre.

Die durchschnittliche Nettomiete betrug

- im Mietspiegel für München 2013 10,13 €/m<sup>2</sup>,
- im Mietspiegel für München 2015 10,73 €/m<sup>2</sup>,
- steigt im Mietspiegel für München 2017 auf 11,23 €/m<sup>2</sup>.

Dies entspricht einer Steigerung zu 2015 um 4,7 % bzw. zu 2013 um 10,9 %.

Die folgende Tabelle gibt die prozentualen Steigerungen des Mietspiegels für München 2017 im Vergleich zu 2015, differenziert nach Baualtersklassen und Wohnflächen, wieder:

Baujahr	Bis 1929	1930-1948	1949-1977	1978-1998	1999-2006	2007-2016
<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>						
<b>20 bis 60</b>	3.31	6.02	5.2	6.18	5.29	5.2
<b>61 bis 80</b>	4.63	7.21	5.18	6.85	8.19	4.88
<b>81 bis 160</b>	2.43	6.71	5.21	6.30	4.85	2.46

### 7.1 Aktuelle Wohnungsmarktsituation in München

Der Betrachtungszeitraum des Mietspiegels für München 2015 waren die Jahre 2010 bis 2013; dem Mietspiegel für München 2017 liegen die Jahre 2012 bis 2015 zugrunde.

Zwischen den Neuerstellungen der Mietspiegel für München 2015 und 2017 (2 Jahre) liegt eine durchschnittliche Preissteigerung von 4,7 %.

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 2012 bis 2015 (Betrachtungsjahre des Mietspiegels 2017). Der Münchener Wohnungsmarkt bleibt weiter stark angespannt.

Im Wohnungsmarktbarometer 2016 werden nun (neben den Mietangeboten der Süddeutschen Zeitung) erstmals schwerpunktmäßig Anzeigen des Internetportals Immobilienscout 24 ausgewertet. Beide Quellen weichen etwas von einander ab. Im Einzelnen weist das aktuelle Barometer 2016 für 60 - 80 m<sup>2</sup> große Wohnungen folgende Mietpreise aus:

## a) Erstbezugsmiete

Süddeutsche Zeitung	18,56 €/m <sup>2</sup>
Immobilienscout 24	17,94 €/m <sup>2</sup>

## b) Wiedervermietungsmiete

Süddeutsche Zeitung	15,84 €/m <sup>2</sup>
Immobilienscout 24	14,70 €/m <sup>2</sup>

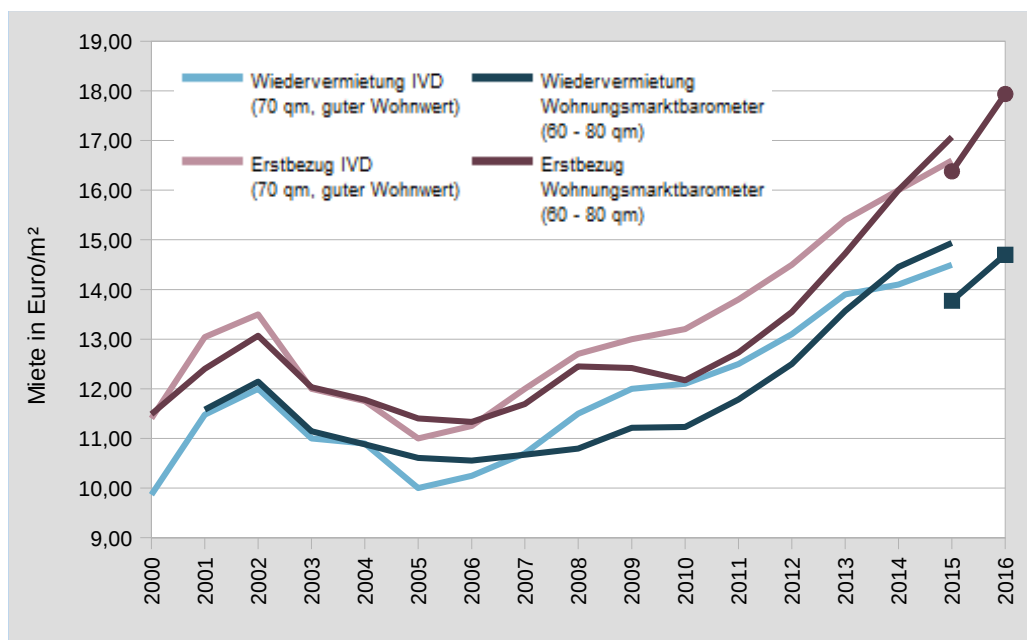
Die Marktberichte des IVD bestätigen diesen Trend: Ab dem Frühjahr 2006 und zuletzt im Frühjahr 2016 werden stabile bis leicht steigende Mietpreise ausgewiesen. Laut Frühjahrsmarktbericht 2016 lag in München für eine 70 m<sup>2</sup> - Wohnung mit jeweils gutem Wohnwert

- die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete in der Baujahreskategorie vor 1950 bei 16,30 €/m<sup>2</sup>;
- die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete in der Baujahreskategorie ab 1950 bei 14,90 €/m<sup>2</sup>;
- die durchschnittliche Erstvermietungsmiete bei 17,- €/m<sup>2</sup>.

Beide Untersuchungen kommen also zu ähnlichen Erkenntnissen. Dabei ist zu beachten, dass beide Berichte jeweils nur Erstbezugs- und Wiedervermietungsmieten ausweisen; 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 2017 66 %. Zum Vergleich: Beim Mietspiegel für München 2015 betrug der Anteil 53 %. 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 Erweiterung des zeitlichen Rahmens bzw. gar eine Streichung des Vier-Jahres-Zeitraumes würde zu einem realistischeren Abbild der ortsüblichen Vergleichsmiete führen. Die Landeshauptstadt München hat sich hierfür bereits wiederholt ausgesprochen und versucht auch weiterhin, den Gesetzgeber von dieser Notwendigkeit, alle Bestandsmieten einzubeziehen, zu überzeugen. Aktuell ist in Berlin jedoch nicht mit einer weiteren Reform des Mietrechts zu rechnen.

Die Entwicklung der Wiedervermietungen und Neuvermietungen (Erstbezug) seit 2000 ist in der folgenden Grafik aus dem Wohnungsmarktbarometer 2016 abgebildet:



### 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 so 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 Bürger 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 und nun auch den Mietspiegel für München 2017 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 in den nächsten Wochen 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 2017 wie gewohnt in Form einer bearbeitbaren Broschüre mit Wohnlagenkarte. Ebenso wird die Dokumentation zum Mietspiegel als Broschüre herausgegeben. Zusätzlich stellt das Sozialreferat den Mietspiegel mit einem Berechnungsprogramm und Zugriff auf die Wohnlagenkarte ins Internet. Kosten für die Benutzung werden nicht erhoben, da Ziel der Veröffentlichung ist, einen möglichst großen Teil der Münchner Bevölkerung zu erreichen.

Der Internetauftritt des Mietspiegels ist nach wie vor ein großer Erfolg: Mit weit mehr als 1 Million Zugriffen während seiner Geltungsdauer ist die Mietspiegelseite die am meisten nachgefragte Internetseite des Sozialreferates.

Der Mietspiegel für München ist seit 2015 auch für mobile Endgeräte nutzbar. Damit ist der Mietspiegel für München zeitgemäß verfügbar.

Eine CD-ROM zum Mietspiegel für München wird aufgrund der Internetverfügbarkeit des Mietspiegels und aus Kostengründen seit 2001 nicht mehr hergestellt.

## **10. Bezugsquellen**

Der Mietspiegel als Broschüre ist ab sofort 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 der Adresse [www.mietspiegel-muenchen.de](http://www.mietspiegel-muenchen.de) oder über die Web-Seiten des Sozialreferates zu erreichen sein. Neben dem Inhalt der Broschüre steht dort wie gewohnt ein Online-Berechnungsprogramm zur Verfügung, welches man am Computerbildschirm, auf Tablet-PC und mit Smartphones nutzen kann. So ist eine möglichst breite Verfügbarkeit des Mietspiegels für München 2017 im Stadtgebiet München und darüber hinaus sichergestellt.

Der neu gestaltete Online Mietspiegel 2017 wird bezüglich der Barrierefreiheit wie bereits 2015 den Anforderungen der UN-Behindertenrechtskonvention genügen und kommt damit dem Beschluss der Vollversammlung vom 05.06.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11377) nach. Der Online Mietspiegel 2017 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 2017 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 2017 als qualifizierten Mietspiegel an.
2. Die Anerkennung des Mietspiegels für München 2017 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.

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-MI/IK**

**An die Frauengleichstellungsstelle**

**An das Direktorium, HA I, Statistisches Amts**

**An das Direktorium, HA III**

z.K.

Am

I.A.