



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Mitte
Vorsitzender des BA 12
Herr Werner Lederer-Piloty
Tal 13 (5. OG)
80331 München

Datum 17.01.2018

Wohnlagenkarte zum Mietspiegel

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 04233 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 12 – Schwabing-Freimann vom 14.11.2017

Sehr geehrter Herr Lederer-Piloty,

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

In Ihrem Antrag wird die Landeshauptstadt München aufgefordert, bei der Erstellung des
nächsten Mietspiegels (Mietspiegel für München 2019), die Wohnlage folgender
Straßenabschnitte um eine Kategorie abzustufen:

- a) Leopoldstraße zwischen Veterinärstraße und Petuertunnel
- b) Ungererstraße zwischen Münchner Freiheit und Mittlerem Ring
- c) Isarring zwischen Brabanter Straße und Mannlichstraße

Zur Begründung verweisen Sie darauf, dass für oben genannte Straßenabschnitte eine
Ungleichbehandlung hinsichtlich der Wohnlageneinstufung im Vergleich zu anderen
Stadtgebieten vorliege. Der im Antrag gekennzeichnete Bereich entlang der Leopoldstraße
weise darüber hinaus erhebliche Lärmemissionen und eine hohe Luftverschmutzung aus. Die
Erläuterungen auf Seite 13 des Mietspiegels für München 2017, wonach in der
Wohnlagenkarte „(...) teilweise bereits Lageabstufungen als farbige Linien im Stadtplan
vorgegeben“ seien, stufen Sie als Vollzugsdefizit ein, das umgehend behoben werden sollte.

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 München 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 in Teilen des Stadtbezirks 12 Schwabing-Freimann werden im Schnitt signifikant höhere Mieten bezahlt als in weiter am Stadtrand gelegenen „guten“ Wohnlagen wie z.B. in Trudering (Stadtbezirk 15). Wohnlagen in der Leopold- bzw. Ungererstraße können daher nicht mit der Wohnlage in der Wasserburger Landstraße gleich gesetzt werden: Eine „Ungleichbehandlung“ im Hinblick auf andere Stadtgebiete liegt aus Sicht des Sozialreferates nicht vor, da die von Ihnen genannten Wohnlagen (z.B. in der Wasserburger Landstraße) nicht mit der Wohnlage der Straßenabschnitte Leopoldstr./Ungerer Str. und Mittlerem Ring vergleichbar sind.

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 die Differenzierung der Makrolage im Mietspiegel 2017 dazu geführt hat, dass weite Teile der Ungererstraße statt eines Zuschlags in Höhe von 1,53 €/qm für die „Zentrale gute/beste Lage“ (Mietspiegel 2015) im Mietspiegel 2017 einen Zuschlag in Höhe von 1,24 €/qm („Zentrale gute Lage“) erhalten. Der Abschnitt der Ungerer Straße zwischen Luxemburger und Brandenburger Straße fällt im Vergleich zum Mietspiegel 2015 nicht mehr in eine zentrale Wohnlagenkategorie: Statt des Zuschlags in Höhe von 1,53 €/qm wird für eine Wohnung in der „guten Lage“ z.B. in der Brüsseler Straße im Mietspiegel 2017 lediglich ein Zuschlag in Höhe von 0,62 €/qm fällig. Der im Antrag erwähnte Hinweis auf Seite 13 des Mietspiegels für München 2017, wonach „...teilweise bereits Lageabstufungen als farbige Linien im Stadtplan vorgegeben“ sind, stellt kein Vollzugsdefizit dar. Vielmehr wird hiermit bei der Anwendung des Mietspiegels die Möglichkeit eröffnet, im Einzelfall eine Zuordnung zu einer anderen Lagekategorie vorzunehmen, wenn die individuelle Lage (z.B. durch erheblichen Verkehrslärm) von der durchschnittlichen Lagequalität der einzelnen Gebiete abweicht (vgl. Seite 14 des Mietspiegels 2017).

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 c) 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 04233 des Bezirksausschusses des 12. Stadtbezirkes vom 14.11.17 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin