



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

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

Datum 20.02.2018

Anpassung der Einstufung von Wohnlagen im Mietspiegel am Gärtnerplatz

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 04280 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 02 – Ludwigvorstadt-Isarvorstadt
vom 21.11.2017

Sehr geehrter Herr Miklosy,

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) den Gärtnerplatz und die angrenzenden Straßen von „Zentrale gute/beste Lage“ auf „Zentrale durchschnittliche Lage“ zurückzustufen.

Zur Begründung weisen Sie zum einen auf die Gefahr einer weiteren Vertreibung der eingesessenen Bevölkerung aufgrund einer „zu guten“ Bewertung der Wohnlage hin. Zum anderen führen Sie aus, dass die Wohnlage „Gärtnerplatz und angrenzende Straßen“ durch Lärmbelastungen von Feiernden nicht als gut, sondern lediglich als durchschnittlich bezeichnet werden kann.

Ich bin mir der Problematik, dass in der Wohnlagenkarte des Mietspiegels auch Straßen und Plätze mit überdurchschnittlicher Lärmbelastung in „zentral beste“ bzw. „zentral gute Lage“ eingewertet werden, als Sozialreferentin sehr bewusst. Angesichts der Gefahr, die von Mietsteigerungen gerade für die angestammte Bevölkerung in zentralen Lagen Münchens ausgeht, sind die genannten Lagezuschläge sehr bedauerlich und kritisch zu hinterfragen.

Die Erstellung der Wohnlagenkarte für den Mietspiegel für München 2017 erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kommunalreferats und dem Lehrstuhl für Statistik der Ludwig-Maximilians-Universität München. Hinsichtlich der Einzelheiten der Erstellung, insbesondere der Entwicklung einer zentralen „Makrolage“, verweise ich auf mein Antwortschreiben auf den Antrag Nr. 14-20/B 04104 Ihres Bezirksausschusses.

Ergänzend möchte ich erwähnen, dass im Mietspiegel 2017 im Vergleich zum Vorgängermietspiegel eine Differenzierung der „zentralen guten/besten Lage“ in eine „zentrale gute“ und eine „zentrale beste Wohnlage“ erfolgt ist. Hierdurch ist der Wohnlagenzuschlag für den Bereich Gärtnerplatz und Umgebung von 1,53 €/qm (Mietspiegel 2015) auf 1,24 €/qm (Mietspiegel 2017) gesunken. Unter den in § 558 Abs. 2 BGB für die Erstellung eines Mietspiegels genannten relevanten Wohnwertmerkmalen ist das Merkmal „Lage“ das komplexeste Kriterium, da hier verschiedene Einflüsse (z.B. Verkehrsanbindung, Zentralität, Lärmgrad, Art der Bebauung usw.) zu berücksichtigen sind. Hinzu kommt, dass dieselbe Wohnlage von unterschiedlichen Mietergruppen oft sehr unterschiedlich bewertet wird. Ein junger Single wird eine zentrale Wohnlage mit höherem Lärmpegel häufig positiver bewerten als eine Familie mit kleinen Kindern.

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 und dem Lehrstuhl für Statistik der Ludwig-Maximilians-Universität München die Wohnlagenkarte überarbeiten. Die von Ihnen angesprochene Problematik, dass im Mietspiegel erhebliche Lagezuschläge trotz hoher Lärmbelastung an bestimmten Straßen und Plätzen ausgewiesen werden, wird während der Überarbeitung gesondert untersucht werden. Das Sozialreferat ist bestrebt, nach Wegen zu suchen, Belastungen von Mieterinnen und Mietern durch Lärmemissionen in angemessener und wissenschaftlich vertretbarer Weise im Mietspiegel zu berücksichtigen. 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 darüber erteilen kann, ob und inwieweit die von Ihnen beantragte Umstufung des Gärtnerplatzes und der angrenzenden Straßen in der neuen Wohnlagenkarte des Mietspiegels umgesetzt werden kann.

Der Antrag Nr. 14-20 / B 04280 des Bezirksausschusses des 02. Stadtbezirkes vom 21.11.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin