



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Mitte
Vorsitzender des BA 03
Herr Christian Krimpmann
Tal 13 (5. OG)
80331 München

Datum 20.02.2018

Einstufung im nächsten Mietspiegel von Straßen in der Maxvorstadt von „Zentral guter Lage“ in „Zentral durchschnittliche Lage“ im nächsten Mietspiegel der Landeshauptstadt München

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 04230 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt vom 07.11.2017

Sehr geehrter Herr Krimpmann,

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), folgende Straßenabschnitte von „Zentrale gute Lage“ auf „Zentrale durchschnittliche Lage“ umzustufen:

Schleißheimer Straße zwischen Gabelsbergerstraße und Georgenstraße
Theresienstraße zwischen Luisenstraße und Schleißheimerstraße
Gabelsbergerstraße zwischen Luisenstraße und Schleißheimer Straße
Sandstraße
Barerstraße zwischen Gabelsbergerstraße und Georgenstraße (hohes Verkehrsaufkommen und Lärmbelastung durch die Straßenbahnlinie)
Oskar-von-Miller-Ring

Außerdem wird die Landeshauptstadt München aufgefordert, im nächsten Mietspiegel die Von-der-Tann-Straße von „Zentrale beste Lage“ in „Zentrale durchschnittliche Lage“ zurückzustufen.

Zur Begründung verweisen Sie zum einen darauf, dass insbesondere Rentnerinnen und Rentner aufgrund von Mieterhöhungen nicht mehr in der Lage sind, die Miete für ihre Wohnungen zu bezahlen und gezwungen sind, ihr angestammtes Umfeld zu verlassen. Zum anderen führen Sie hinsichtlich der o.g. Straßenabschnitte aus, dass die durch den Verkehrslärm und die hohen Schadstoffbelastungen (z.B. durch erhöhte NOx-Werte) ausgelösten gesundheitlichen Probleme eine Einordnung der o.g. Straßenabschnitte in die „Zentrale gute“ bzw. „Zentrale beste Wohnlage“ nicht rechtfertigen.

Ich bin mir der Problematik, dass auch sehr verkehrs- und damit lärmbelastete Straßen derzeit in „zentral beste“ bzw. „zentral gute Lage“ eingewertet sind, als Sozialreferentin sehr bewusst. Auch vor dem Hintergrund, dass München in einer aktuellen Untersuchung als Großstadt mit den bundesweit höchsten Stickoxidbelastungen ausgewiesen wird, ist dies sehr bedauerlich und kritisch zu hinterfragen.

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 dem Stadtbezirk 3 Maxvorstadt 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 berücksichtigt.

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 bestimmte Straßenzüge trotz hohen Verkehrsaufkommens und hoher NOx-Belastung derzeit mit einem Zuschlag für „zentral beste“ bzw. „zentral gute Lage“ bewertet werden, wird während der Überarbeitung gesondert untersucht werden. Das Sozialreferat ist bestrebt, nach Wegen zu suchen, Belastungen von Mieterinnen und Mietern durch Verkehrsemissionen 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 beantragten Umstufungen einzelner Straßenzüge in der neuen Wohnlagenkarte des Mietspiegels umgesetzt werden können.

Abstufungen der Wohnlage aufgrund Straßenlärms oder sonstiger Immissionen sind in der Wohnlagenkarte des Mietspiegels für München 2017 als farbige Linien ausgewiesen. Ich

möchte abschließend darauf hinweisen, dass über diese Abstufungen hinaus im Einzelfall eine Abstufung möglich ist, wenn die individuelle Wohnlage (z.B. wegen Verkehrslärms) von der gebietstypischen Lage abweicht (vgl. Seite 14 des Mietspiegels für München 2017).

Der Antrag Nr. 14-20 / B 04230 des Bezirksausschusses des 03. Stadtbezirkes vom 07.11.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin