

Neues Qualitätsmerkmal beim Mietspiegel

Empfehlung Nr. 14-20 / E 01852 der
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 –
Untergiesing-Harlaching am 16.11.2017

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11137

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 12.07.2018 (SB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

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 Bürgerliches Gesetzbuch / BGB). Die Lage ist somit eines von mehreren Wohnwertmerkmalen.

Beim Mietspiegel für München handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558 d Abs. 1 BGB. Er wurde nach einem anerkannten wissenschaftlichen Verfahren erstellt und vom Stadtrat der Landeshauptstadt München als qualifiziert anerkannt.

Die Erstellung des Mietspiegels für München erfolgte in zwei Schritten: der Datenerhebung und der Datenanalyse. Die Datenerhebung wurde vom Marktforschungsunternehmen TNS Deutschland GmbH durchgeführt. Hier konnten ca. 3.000 verwertbare Interviews gewonnen werden. Die Datenanalyse erfolgte durch den Lehrstuhl für Statistik der Ludwig-Maximilians-Universität München anhand der Regressionsmethode.

Die Regressionsmethode geht von der Annahme aus, dass zwischen den einzelnen Wohnwertmerkmalen ein Beziehungsgeflecht besteht, das in Form einer mathematischen Gleichung ausgedrückt werden kann. Bei diesem statistisch komplexen Verfahren besteht

keinerlei Raum für eine Einflussnahme auf die Ergebnisse seitens der Landeshauptstadt München. Im Rahmen der Datenanalyse wurde das Zusammenspiel unterschiedlicher Wohnwertmerkmale in Hinblick auf Mietpreisbildung untersucht und dargestellt. Im Mietspiegel für München 2017 wurden die Wohnlagen in sechs Lagekategorien eingeteilt. Neben den Kategorien „durchschnittliche“, „gute“ und „beste Lage“ wurden ähnlich wie erstmalig beim Mietspiegel für München 2015 die Kategorien „zentrale durchschnittliche“, „zentrale gute“ und „zentrale beste Lage“ ausgewiesen. Entsprechend der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01852 vom 16.11.2017 fordert die Bürgerversammlung des 18. Stadtbezirkes den Stadtrat auf, „den Mietspiegel dahingehend zu überarbeiten, dass die neue Wohnlagequalität „zentral gute Lage“ ersatzlos gestrichen wird“ (vgl. Anlage 1).

1. Einteilung der Wohnlagen im Mietspiegel für München 2017

1.1 Einteilung der Wohnlagen auf Grundlage der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München intern verwendeten Lagekarte

Die Einteilung der Wohnlagen erfolgte anhand der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München intern verwendeten Lagekarte. Diese Lageeinteilung erfolgte im Wesentlichen auf Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2014 sowie zum anderen durch Berücksichtigung des näheren Wohnumfeldes wie z.B. Infrastruktur, Bestand an Grün- und Freiflächen oder Immissionsbelastungen.

Hintergrund für eine Orientierung an den Bodenrichtwerten war die Überlegung, dass besonders die Preise für Wohnbaugrundstücke, mit Einschränkungen auch die Preise für Eigentumswohnungen, die Wohnlagenqualität widerspiegeln.

Für den Mietspiegel für München 2017 wurde die Wohnlagenkarte zum Stand Januar 2016 überarbeitet und ergänzt. Dabei ist die einfache Lage weggefallen, da auch hier inzwischen hohe Preise gezahlt werden.

1.2 Ausweisen einer Makrolage aufgrund der Ergebnisse der Datenanalyse durch die Ludwig-Maximilians-Universität München (LMU), Lehrstuhl für Statistik

Die so ermittelten Wohnlagen wurden anschließend von der LMU statistisch mit den erhobenen Daten aus der gezogenen Stichprobe abgeglichen bzw. in Einklang gebracht. Die Untersuchung ergab, wie bereits beim Mietspiegel für München 2015, einen Einfluss der Lage der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes auf den Mietpreis (sogenannte Makrolage).

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 war. Zutreffende Aussagen für das Wohnwertmerkmal Lage konnten nur durch ein Zusammentragen beider Erkenntnisquellen (Wohnlage an Hand der Bodenrichtwerte, Makrolage aufgrund der statistischen Untersuchung) gewonnen werden.

Mit der Makrolage wurde insbesondere der Tatsache Rechnung getragen, dass in zentraleren Bereichen die Mieten höher liegen als in nicht zentralen Lagen. Bei-spielsweise werden im (zentralen) Stadtbezirk 2 Ludwigvorstadt-Isarvorstadt im Schnitt signifikant höhere Mieten bezahlt als im weiter am Stadtrand gelegenen Trudering (Stadtbezirk 15). In der Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses wurden beide Bezirke in gute Lage eingewertet und in früheren Mietspiegeln mit demselben Zuschlag bewertet (z. B. Mietspiegel für München 2013: + 0,74 €).

Eine Ausweisung der Makrolage im neuen Mietspiegel war unerlässlich, da sie sich aus den erhobenen Daten zweifelsfrei ergab und deshalb ebenso wie die übrigen signifikanten Merkmale nicht außer Acht gelassen werden durfte.

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 Makro-lage schriftlich informiert.

Die Integration der Makrolage führte im Mietspiegel für München 2017 zu einer Erweiterung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstücks-werte festgelegten Wohnlagenkategorien „durchschnittliche“, „gute“ und „beste Lage“ um die drei Makrolagen „zentrale durchschnittliche“, „zentrale gute“ und „zentrale beste Lage“.

München beschritt mit der Ausweisung der Makrolage keinen neuen Weg: Auch in Frankfurt gelangte man zu der Überzeugung, dass die alleinige Darstellung von Wohnlagen auf der Grundlage von Bodenrichtwerten nicht mehr ausreichte. Es wur-de deshalb in Frankfurt erstmals für den Mietspiegel 2010 eine statistische Daten-untersuchung für die Innenstadt durch- und für diese ein Zentralitätszuschlag einge-führt. Mit dem im Juni 2016 veröffentlichten neuen Mietspiegel 2016 verfolgt Frankfurt diesen Weg erneut weiter.

2. Aufwertung des Gebiets zwischen Humboldtstraße und Claude-Lorrain-Straße im Mietspiegel für München 2017

Das in der Bürgerversammlungsempfehlung thematisierte Gebiet zwischen Humboldt- und Claude-Lorrain-Straße sowie teilweise an der Pilgersheimerstraße bis zur Bahnlinie wurde, wie aus der Antragsbegründung vom 16.11.2017 zutreffend hervorgeht, im Mietspiegel für München 2017 von „durchschnittlicher Lage“ (Mietspiegel für München 2015) in „zentrale gute Lage“ aufgewertet.

Laut der Definition der durchschnittlichen Lage im Mietspiegel für München 2017 handelt es sich hier um „Gebiete ohne die Mängel einer einfachen und ohne die Vorzüge der guten Lage. ‚Durchschnittlich‘ bezieht sich dabei auf einen qualitativen Unterschied der Lage und ist im Sinne von ‚weder besonders gut noch besonders schlecht‘ zu verstehen.“

Unter gute Lage fallen gemäß der Definition im Mietspiegel für München 2017 „gefragte Innenstadtrandlagen und größere Neubaugebiete mit überwiegend guter Gebietsstruktur sowie ruhige Wohngegenden mit Gartenstadtcharakter, ausreichender Infrastruktur und positivem Image.“

Die zentrale gute Lage ist im Mietspiegel für München 2017 definiert als „zentrale Gebiete, die die Kriterien der guten Lage erfüllen sowie traditionell sehr gefragte Innenstadtlagen und innenstadtnahe Lagen mit sehr gut gewachsener Gebietsstruktur, überdurchschnittlichem Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden, urbane ‚In-Viertel‘. In diesen Gebieten wurden im Rahmen der statistischen Analyse der Daten höhere Mietpreise identifiziert.“

Beim oben thematisierten Gebiet handelt es sich um ein ruhiges zentrales Stadtviertel, das direkt an der Isar gelegen ist. Die Datenanalyse konnte bestätigen, dass hier höhere Mieten gezahlt werden. Die Aufwertung dieses Gebiets von durchschnittlicher Lage in die Kategorie zentrale gute Lage war somit sachlich geboten. Vor allem in Anbetracht der anhaltenden Beliebtheit gerade von zentrumsnahen Lagen war es nicht weiter vertretbar, die bisherige Einwertung des Gebiets in durchschnittliche Lage aufrechtzuerhalten.

3. Fazit

Der Bereich zwischen Humboldt- und Claude-Lorrain-Straße sowie teilweise an der Pilgersheimerstraße bis zur Bahnlinie erfüllt nicht die Definition der durchschnittlichen Lage. Die Struktur des Viertels entspricht den Voraussetzungen einer guten Lage.

Da die Datenanalyse hier zudem höhere Mieten identifizieren konnte, war die Einordnung in „zentrale gute Lage“ notwendig.

Dem Sozialreferat ist durchaus bewusst, dass sich die Einwertung des problematisierten Gebiets in Untergiesing in die Wohnlagenkategorie „zentrale gute Lage“ gerade im Rahmen von Mieterhöhungen auf die zulässige ortsübliche Miete auswirken kann. Das Sozialreferat ist stets bestrebt, nach Wegen zu suchen, Mieterinnen und Mieter vor den Folgen der Gentrifizierung zu schützen.

Allerdings würde das Streichen der Wohnlagenkategorie „zentrale gute Lage“ im Mietspiegel für München 2017 die Wissenschaftlichkeit des Mietspiegels für München 2017 gefährden und damit seine Qualifizierung in Frage stellen. Dieses Risiko kann die Landeshauptstadt München nicht eingehen.

Die Frage der Auswirkung zentraler Lagen auf die Höhe der ortsüblichen Mieten im Mietspiegel für München 2019 kann erst nach den Ergebnissen der entsprechenden Datenanalyse beantwortet werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die derzeitige Entwicklung anhält und auch künftig die Makrolage in den Mietspiegeln für München berücksichtigt werden muss.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirkes vorgeschrieben (vgl. § 13 Abs. 3 BA-Satzung).

Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Diese ist als Anlage 2 dieser Beschlussvorlage beigegeben.

In seiner Stellungnahme zu dieser Vorlage hält der Bezirksausschuss 18 seine Forderung, die zentrale gute Lage für das gegenständliche Gebiet in Untergiesing zu streichen, aufrecht. Als Begründung wird der unangemessene Anstieg der Mietpreise in der genannten Gegend angeführt. Das Sozialreferat kann die Argumentation des Bezirksausschusses sehr gut nachvollziehen. Es ist allerdings nicht Aufgabe von Mietspiegeln, Mietpreise in eine gewünschte Richtung zu lenken; vielmehr ist der qualifizierte Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden muss. Würden diese Grundsätze außer Acht gelassen, würde der Mietspiegel für München seine Eigenschaft als qualifizierter Mietspiegel verlieren. Dies hätte wiederum zur Folge, dass Mieterhöhungen für freifinanzierten Wohnraum in München nicht mehr mit dem Mietspiegel begründet werden müssten, sondern auch andere Begründungsmittel herangezogen werden könnten, wie z.B. drei Vergleichswohnungen (vgl. § 558a Abs. 2 BGB).

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. Von den Ausführungen über die Notwendigkeit im Mietspiegel für München 2017 zentrale Lagen auszuweisen, wird Kenntnis genommen.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01852 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 – Untergiesing-Harlaching am 16.11.2017 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

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 Sozialreferat, S-III-MI/IK

An die Frauengleichstellungsstelle

An das Direktorium, HA I, Statistisches Amt

An das Direktorium, HA III

An das Direktorium, HA II BAG-Ost (2x)

An den Vorsitzenden, die Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprecher des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirkes (8-fach)

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/2

An das Kommunalreferat, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

An das Kommunalreferat, GeodatenService München

An den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

z.K.

Am

I.A.