

**Neueinstufung im Mietspiegel entlang der
Leopoldstraße**

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02128 der Bürgerversammlung
des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann
am 12.07.2018

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12683

1 Anlage

**Beschluss des Bezirksausschusses des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann
vom 16.10.2018**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Empfehlung betrifft einen Vorgang, der nach Art. 37 Abs. 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) und § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GeschO) zu den laufenden Angelegenheiten zu zählen ist. Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gem. § 9 Abs. 4, 2. Spiegelstrich Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden. Der Beschluss des Bezirksausschusses hat jedoch gegenüber der Verwaltung nur empfehlenden Charakter.

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 § 558d 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 (insgesamt ca. 3.000 verwertbare Interviews). 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.

Wohnlagenkategorien im Mietspiegel für München 2017

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.

1. Einteilung der Wohnlagen im Mietspiegel für München 2017

Die Einteilung der Wohnlagen im Mietspiegel für München 2017 wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München erarbeitet. 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).

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.

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“. Insgesamt werden im Mietspiegel für München 2017 sechs Wohnlagenkategorien ausgewiesen.

2. Einteilung der Wohnlagen durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

2.1 Allgemeine Ausführungen

Der im Mietspiegel für München 2017 veröffentlichten Wohnlagenkarte liegt die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München intern verwendete Lagekarte zugrunde.

Die Lageeinteilung erfolgte dabei im Wesentlichen auf Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2014 sowie unter 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. Auch an einigen stark befahrenen Straßen sind laut der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München die Preise für Eigentumswohnungen nicht niedriger als bei dahinter liegenden Objekten.

2.2 Neueinstufung der Wohnlage entlang der Leopoldstraße

Der in der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes am 12.07.2018 gestellte Antrag, die Einstufung der Wohnlage entlang der Leopoldstraße von derzeit „zentral gut“ in „zentral durchschnittlich“ zu ändern, wurde zum einen damit begründet, dass im vorangegangenen Mietspiegel für München 2015 die Wohnlage entlang der Leopoldstraße noch beidseitig in Hinblick auf den starken Straßenverkehr abgestuft wurde. Zum andern wird in der Antragsbegründung darauf hingewiesen, dass die Mieterinnen und Mieter, deren Wohnungen sich an Hauptverkehrsstraßen befinden und somit mit Lärm und Schadstoffen belastet sind, nicht mit deren Nachbarn, deren Wohnungen sich an Nebenstraßen befinden und die nur geringfügigen Belastungen ausgesetzt sind, verglichen werden können.

Hierzu 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. Hinzu kommt, dass gerade im

problematisierten Bereich der Leopoldstraße neben einer generell guten öffentlichen Anbindung auch durch die Fertigstellung des Petueltunnels und den darüber liegenden Petuelpark eine Aufwertung erfolgte.

3. Regelmäßige Überarbeitung der Wohnlagenkarte im Mietspiegel für München

Die Wohnlagenkarte wird im Rahmen der Erstellung eines neuen Mietspiegels für München alle zwei Jahre überarbeitet. Die Überprüfung der Wohnlagenkarte für den neuen Mietspiegel für München 2019 ist jedoch bereits abgeschlossen.

Der in der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes am 12.07.2018 gestellte Antrag, die Einstufung der Wohnlage entlang der Leopoldstraße von derzeit „zentral gut“ in „zentral durchschnittlich“ zu ändern, wird daher der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München im Rahmen der Überarbeitung der intern verwendeten Lagekarte, die die Grundlage der Wohnlagenkarte im Mietspiegel für München 2021 darstellt, zur Überprüfung vorgelegt.

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und mit dem Kommunalreferat abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, 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 der Sachbehandlung als laufende Angelegenheit (§ 22 GeschO) mit folgendem Ergebnis wird Kenntnis genommen:

Die Wohnlagenkarte im Mietspiegel für München wird für den Mietspiegel für München 2021 aktualisiert. Dazu überarbeitet die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München die intern verwendete Lagekarte als Grundlage für die Wohnlagenkarte im Mietspiegel für München alle zwei Jahre. In diesem Zusammenhang erfolgt auch die Überprüfung der problematisierten Einstufung der Wohnlagenqualität entlang der Leopoldstraße im Mietspiegel für München 2017.

2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02128 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes vom 12.07.2018 ist damit gem. Art. 18 Abs. 4 GO behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 12 Schwabing-Freimann der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Werner Lederer-Piloty

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Wv. Sozialreferat / S-GL-B

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. **An den Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann (7-fach)**
An das Direktorium - Dokumentationsstelle
An das Revisionsamt
An die Stadtkämmerei
An die Frauengleichstellungsstelle
An das Sozialreferat, S-III-MI/IK
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.

V. An das Direktorium HA II/BAG-Mitte (3-fach)

- Der Beschluss des Bezirksausschusses kann vollzogen werden.
- Der Beschluss des Bezirksausschusses kann / soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe Beiblatt)
- Der Beschluss des Bezirksausschusses ist rechtswidrig (siehe Beiblatt). Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters einzubinden.

Am

I.A.