

**Mietspiegel für München 2021 als  
Indexfortschreibung des Mietspiegels für  
München 2019**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01485**

**Beschluss des Sozialausschusses vom 24.09.2020 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**  
zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Erstellung des Mietspiegels für München aufgrund des Beschlusses der Vollversammlung vom 24.07.2019</li><li>● Fortschreibung des Mietspiegels für München 2019 aufgrund der aktuellen Situation</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Methode der Fortschreibung (Indexfortschreibung)</li><li>● Steigerung der Mietspiegelwerte von 01/2018 (bisheriger Stand) bis 01/2020 (neuer Stand) um durchschnittlich 3,1 %</li><li>● Indexfortschreibung sachgerecht</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Zustimmung zu der vorgeschlagenen Indexfortschreibung</li><li>● Änderung des Auftrages in eine Indexfortschreibung</li></ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Ortsübliche Vergleichsmiete</li><li>● Regressionsanalyse</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	-/-

**Mietspiegel für München 2021 als  
Indexfortschreibung des Mietspiegels für  
München 2019**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01485**

**Beschluss des Sozialausschusses vom 24.09.2020 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**Zusammenfassung**

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 24.07.2019 erhielt das Sozialreferat den Auftrag zur Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels für München (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15224). Dem Stadtratsbeschluss entsprechend wurde für die Vergabe des Auftrages zur Erstellung eines neuen Mietspiegels eine europaweite Ausschreibung durchgeführt. Der Gesamtauftrag ging an die Firma Kantar Deutschland GmbH (Kantar) in Zusammenarbeit mit dem Lehrstuhl für Statistik der Ludwig-Maximilians-Universität (LMU), Prof. Dr. Göran Kauermann. Kantar führte dabei die Erhebung der Daten durch. Die gewonnenen Daten wurden zur Analyse Herrn Prof. Dr. Göran Kauermann, Professor für Statistik am Institut für Statistik der Universität München, und seinem Team übergeben.

Die Datenerhebung zum Stichmonat Januar 2020 wurde ab Januar 2020 durchgeführt und dauerte bis Ende Juni 2020. Zum Beginn der Corona-Pandemie ab etwa März 2020 konnte in etwa ein Drittel der notwendigen Daten erhoben werden. Auch während der Ausgangsbeschränkung lief die Erhebung unter den gegebenen Umständen weiter, die Teilnahmebereitschaft war hoch und die erforderliche Anzahl von mindestens 3.000 verwertbaren Interviews konnte erreicht werden. Allerdings war es aus Infektionsschutzgründen nötig geworden, von einem persönlichen Hauptinterview vor Ort abzusehen.

Im Rahmen der Datenübergabe an die LMU zeigte sich schnell, dass die erhobenen Daten - gerade auch mit Blick auf die Erhebungen aus den Vorjahren - Auffälligkeiten aufweisen. Herr Professor Kauermann, der diese Studie für die LMU durchführt, hat daraufhin Zweifel an der Validität der Ergebnisse geäußert und empfohlen, die Befragung in dieser Form nicht weiter zu verfolgen. Aufgrund der Pandemie haben sich offensichtlich nicht alle relevanten Haushaltsarten an der Umfrage beteiligen können. Es bestehen daher erhebliche Zweifel, ob das mietspiegel-relevante Marktgeschehen abgebildet wird. Das Sozialreferat empfiehlt deshalb dringend, die Arbeiten an der Erstellung des Mietspiegels in der beauftragten Weise einzustellen und stattdessen den Mietspiegel für München 2021 als Indexfortschreibung des Mietspiegels für München 2019 herauszugeben.

Eine Neuerstellung wäre dann für den Mietspiegel 2023 geboten, da der qualifizierte Mietspiegel nach § 558 d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) alle vier Jahre neu zu erstellen ist.

## **1 Erstellung des Mietspiegels für München 2021**

Das mit der Neuerstellung des Mietspiegels für München 2021 beauftragte Institut Kantar führte die Datenerhebung zum Stichmonat Januar 2020 mittels einer Stichprobe aus den Einwohnermeldedaten der Landeshauptstadt München durch. Hierzu wurden zunächst knapp 100.000 Münchner Haushalte mittels einer schriftlichen Kontaktbefragung angeschrieben. Die Kontaktbefragung dient der Ermittlung mietspiegelrelevanter Haushalte. Ist ein Haushalt mietspiegelrelevant im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB und darüber hinaus teilnahmebereit für eine weitere, persönliche Befragung, so wird üblicherweise in der jeweiligen Wohnung ein umfassendes Interview zum Mietverhältnis und zur Ausstattung der Wohnung durchgeführt.

Die Erhebung startete im Januar 2020 und dauerte bis Ende Juni 2020. Sie konnte trotz der Mitte März 2020 einsetzenden Corona-Pandemie weitergeführt werden. Allerdings fand die Hauptbefragung der Mieter\*innen aufgrund der geltenden Ausgangsbeschränkungen nicht mehr wie vorab bereits bei etwa einem Drittel der Haushalte persönlich vor Ort, sondern telefonisch statt. Dazu haben die Interviewer\*innen von Kantar den Hauptfragebogen an die teilnahmebereiten Haushalte verschickt und ihn gemeinsam mit den Mieter\*innen telefonisch ausgefüllt. Auf diese Weise wurden etwa zwei Drittel der Mieter\*innen befragt. Die anschließende Befragung der Vermieter\*innen zum energetischen Status der jeweiligen Wohnung war ohnehin schriftlich vorgesehen, hier hat sich an dem geplanten Vorgehen durch die Pandemie keine Änderung ergeben.

## **2 Stichprobe für den Mietspiegel für München 2021**

In den ersten Analysen haben sich nach Angaben der LMU eine Reihe von Auffälligkeiten in den Daten im Vergleich zu den vorangegangenen Mietspiegelerhebungen gezeigt. Dabei lässt es sich nicht zweifelsfrei feststellen, ob die Daten das tatsächliche mietspiegelrelevante Marktgeschehen widerspiegeln oder inwieweit die Unterschiede in den Datenstrukturen durch die außergewöhnliche Situation des Shutdowns während der Coronapandemie und den damit verbundenen Schwierigkeiten für die Bevölkerung resultieren. Es bestehen Zweifel an der Validität der Stichprobe, die möglicherweise durch die veränderte Lebens- und Arbeitssituation zum Nachteil bestimmter Haushaltstypen verzerrt sein könnte. Gerade bei Haushalten mit Kindern oder mit Personen in systemrelevanten Berufen wie Krankenpfleger\*innen oder Kassierer\*innen könnte das erhöhte Arbeitsaufkommen zu einer niedrigeren Antwortbereitschaft geführt haben.

Die COVID-19-Pandemie, die während eines Großteils der Arbeit zum Mietspiegel 2021 herrschte, stellt den gravierendsten Einschnitt in die Verhaltensweisen der Bevölkerung seit Jahrzehnten dar. Aufgrund der Außergewöhnlichkeit der Ereignisse gibt es auch keinerlei Vergleichsmaßstäbe, mit deren Hilfe mögliche Auswirkungen der Pandemie auf die Erhebungsergebnisse abgeschätzt werden können.

Das Sozialreferat empfiehlt deshalb dringend, dem Vorschlag der LMU zu folgen, und die Arbeiten an der Erstellung des Mietspiegels in der beauftragten Weise einzustellen und stattdessen zumindest bei dieser nun anstehenden Fortschreibung den Mietspiegel für München als Indexfortschreibung des Mietspiegels für München 2019 herauszugeben.

## **3 Gesetzliche Grundlage für die Erstellung von Mietspiegeln**

Mietspiegel sind nach § 558 c BGB eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird aus den üblichen Entgelten gebildet, die in einer Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind. Hiervon ist gemäß § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB Wohnraum ausgenommen, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Der qualifizierte Mietspiegel ist darüber hinaus ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertreter\*innen der Vermieter\*innen und der Mieter\*innen anerkannt worden ist (§ 558 d BGB). Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei

Jahren der Marktentwicklung anzupassen, wobei hier methodisch auf eine Stichprobe zurückgegriffen oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamts ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland zugrunde gelegt werden kann. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel dann in jedem Fall neu zu erstellen.

#### **4 Notwendigkeit einer Indexfortschreibung**

##### **4.1 Beschluss vom 27.07.2011**

Mit Beschluss vom 27.07.2011 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06529) hat sich der Stadtrat der Landeshauptstadt München dazu entschieden, erstmalig mit dem Mietspiegel für München 2013 von der gesetzlich eingeräumten Möglichkeit, einen Mietspiegel nach zwei Jahren fortzuschreiben und nach vier Jahren neu zu erstellen, abzuweichen und statt dessen nach zwei Jahren ein komplette Neuerhebung durchzuführen. In der Beschlussvorlage wurde dies seinerzeit mit der Genauigkeit und der exakteren Abbildung des Marktgeschehens begründet. Allerdings muss, wie oben ausführlich dargestellt, gerade die tatsächliche Abbildung des mietspiegelrelevanten Marktgeschehens durch die besonderen Umstände der Corona-Pandemie und der damit verbundenen (Nicht-)Antwortbereitschaft der Bevölkerung in Frage gestellt werden. Den aktuellen Mietspiegel für München 2019 mittels Index fortzuschreiben, erscheint hier daher die einzig sachgerechte und sinnvolle Lösung mit Blick auf oben genannte Problemstellung.

Die Entscheidung, eine Indexfortschreibung an Stelle der beauftragten Neuerstellung durchzuführen, muss möglichst schnell herbeigeführt werden, so dass wie geplant im März 2021 ein qualifizierter Mietspiegel veröffentlicht werden kann, der auch die Anerkennung der Zivilgerichte findet.

##### **4.2 Methode**

Die zum Erhebungsstichmonat des letzten neu erstellten Mietspiegels (Januar 2018 beim Mietspiegel für München 2019) erhobenen Nettomieten würden mittels des Verbraucherpreisindex für Deutschland zum neuen Stichmonat Januar 2020 neu berechnet. Dazu wird das vorhandene statistische Modell reanalysiert.

Der Index errechnet sich wie folgt:

Stand Januar 2018: 102,0

Stand Januar 2020: 105,2

$$\frac{105,2}{102,0} \times 100 - 100 = 3,1 \%$$

Der Mietspiegel für München 2021 würde sich in seiner inhaltlichen Struktur nicht verändern. Auch die Wohnlagenkarte würde unverändert übernommen. Lediglich die Höhe der in den Tabellen 2 - 5 ausgewiesenen Werte (Grundpreis der monatlichen Nettomiete, monatliche Zu- und Abschläge, Bestimmung der Schwankungsbreiten, begründete Abweichungen) würden entsprechend der Reanalyse angepasst. Für die Betriebskosten (Tabelle 1) erfolgt eine direkte Umrechnung mit dem Index.

#### **5 Auftragsvergabe für die Fortschreibung**

Das Direktorium-HA II, Vergabestelle 1 hält die Auftragsänderung unter vergaberechtlichen Gesichtspunkten für vertretbar.

Der Vertrag mit Kantar über die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für München 2021 wird entsprechend geändert. Das Sozialreferat beauftragt das Direktorium-HA II, Vergabestelle 1 mit der Vertragsänderung.

#### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

#### **Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen**

Die Beschlussvorlage ist mit dem Direktorium-HA II/Vergabestelle 1 (hinsichtlich der Ausführungen zum Vergabeverfahren), abgestimmt.

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage nach Nr. 5.6.2 der AGAM war aufgrund der kurzfristigen Erkenntnisse nicht möglich.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um den aktuellen Auftrag zur Neuerstellung eines Mietspiegels in eine Indexfortschreibung ändern zu können, ohne die rechtzeitige Veröffentlichung eines qualifizierten Mietspiegels im März 2021 zu gefährden.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, dem Mieterbeirat der Landeshauptstadt München, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Stadtkämmerei, dem Kommunalreferat, der Datenschutzbeauftragten der Landeshauptstadt München, dem Direktorium-Rechtsabteilung, dem Direktorium-HA II/Vergabestelle 1, dem IT-Referat, dem Eigenbetrieb it@M, der Gleichstellungsstelle für Frauen und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München weicht für den Mietspiegel für München 2021 von seinem Beschluss vom 27.07.2011 ab, den Mietspiegel für München alle zwei Jahre neu zu erstellen.
2. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München stimmt dem vorgeschlagenen Vorgehen der Indexfortschreibung des Mietspiegels für München 2019 zu.
3. Die mit der Neuerstellung des Mietspiegels für München 2021 beauftragten Institute Kantar/LMU werden von ihrem Auftrag der Neuerstellung des Mietspiegels entbunden und legen stattdessen einen mittels des Verbraucherpreisindex für Deutschland fortgeschriebenen Mietspiegelentwurf vor.
4. Das Direktorium-HA II/Vergabestelle 1 führt die Vertragsänderung zu den in dieser Vorlage genannten Bedingungen durch.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Verena Dietl  
Bürgermeisterin

Die Referentin

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**

**an das Direktorium-Rechtsabteilung**

z.K.

**V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**

**An die Gleichstellungsstelle für Frauen**

**An den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

**An das Referat für Gesundheit und Umwelt**

**An das Kommunalreferat**

**An die Datenschutzbeauftragte der Landeshauptstadt München**

**An das Statistische Amt**

**An das Direktorium-HA II/Vergabestelle 1**

**An das IT-Referat**

**An den Eigenbetrieb it@M**

**An den Gesamtpersonalrat**

**An das Sozialreferat, S-GL-F (2 x)**

**An das Sozialreferat, S-GL-GPAM**

z.K.

Am

I.A.