

**Erhebung eines realen Mietspiegels  
Bekanntgabe der Ergebnisse  
Konsequenzen aus Sicht der Landeshauptstadt  
München**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17805**

**Beschluss des Sozialausschusses vom 13.02.2020 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**  
zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Antrag Nr. 14-20 / A 05027 von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Verena Dietl, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Kathrin Abele, Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Bettina Messinger, Herrn StR Jens Röver, Herrn StR Christian Vorländer vom 25.02.2019</li><li>● Vergleich zwischen einem realen Mietspiegel, der den tatsächlichen Durchschnitt sämtlicher Münchner Mieten abbildet mit dem qualifizierten Mietspiegel 2019</li><li>● Vorliegen der Ergebnisse der Datenanalyse</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Zielsetzung des realen Mietspiegels</li><li>● Datenerhebung und Datenanalyse zum realen Mietspiegel</li><li>● Ergebnisse der Datenanalyse</li><li>● Vergleich zwischen dem realen Mietspiegel und dem qualifizierten Mietspiegel über einen Zeitraum von fünf Jahren – Ersparnisse für die Mieter*innen</li><li>● Maßnahmen um der Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt entgegenzuwirken</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Bitte an den Herrn Oberbürgermeister, sich beim</li></ul>

	<p>Deutschen Städtetag dafür einzusetzen, dass dieser die Zielsetzungen eines realen Mietspiegels vertritt und aktiv einbringt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Bitte an den Herrn Oberbürgermeister, sich bei der Bundesregierung für eine weitere Veränderung der Grundlage des Mietspiegels einzusetzen, damit dieser zukünftig alle (inklusive geförderter) Mietwohnungen, unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses, umfasst.</li> <li>● Bitte an den Herrn Oberbürgermeister, sich bei der Bayerischen Staatsregierung für eine Beibehaltung und Verschärfung der Mietpreisbremse und für ein gerechtes Bodenrecht im Sinne der Bayerischen Verfassung einzusetzen.</li> </ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Ortsübliche Vergleichsmiete</li> <li>● Betrachtungszeitraum für die Erstellung von Mietspiegeln</li> </ul>
<b>Ortsangabe</b>	-/-

**Erhebung eines realen Mietspiegels  
Bekanntgabe der Ergebnisse  
Konsequenzen aus Sicht der Landeshauptstadt  
München**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17805**

Vorblatt zum  
**Beschluss des Sozialausschusses vom 13.02.2020 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1 Zielsetzung des realen Mietspiegels für München	3
2 Untersuchungsansatz für den realen Mietspiegel für München	3
3 Datenbasis und Datenvorbereitung	4
4 Ergebnisse der Datenanalyse zum realen Mietspiegel	4
4.1 Einfluss des Betrachtungszeitraums	5
4.2 Zusammenfassung des Ergebnisses der Datenanalyse	6
4.3 Exemplarische Beispielsrechnungen des Lehrstuhls für Statistik	6
5 Vergleich des realen Mietspiegels (inkl. gefördertem Wohnraum) mit dem Mietspiegel 2019 über einen Zeitraum von fünf Jahren/Dämpfungswirkung	7
5.1 Entwicklung des qualifizierten Mietspiegels für München seit 2011	7
5.2 Entwicklung der Durchschnittsmieten	8
5.3 Ersparnis bei Bestandsmieten über einen Zeitraum von fünf Jahren	8
5.4 Ersparnis bei Wiedervermietungsmieten über einen Zeitraum von fünf Jahren	10
6 Dokumentation zum realen Mietspiegel	11
7 Fazit	11
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>12</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>13</b>

**Erhebung eines realen Mietspiegels  
Bekanntgabe der Ergebnisse  
Konsequenzen aus Sicht der Landeshauptstadt  
München**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17805**

**Beschluss des Sozialausschusses vom 13.02.2020 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**Zusammenfassung**

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 10.04.2019 erhielt das Sozialreferat - basierend auf dem Antrag Nr. 14-20 / A 05027 der Stadtratsfraktion der SPD vom 25.02.2019 - den Auftrag zur Erhebung eines realen Mietspiegels für München (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14572). Dabei fließen alle Mietwohnungen in München in die Erhebung ein. Dazu gehören auch unveränderte Bestandsmieten und öffentlich geförderter Wohnraum.

Wichtig ist dabei die Tatsache, dass der Mietspiegel kein Mietangebotsspiegel ist, sondern vor allem ein wesentliches Instrument zum Schutz bereits bestehender Mietverhältnisse. Ursprünglich wurde dieser anhand sämtlicher in einer Kommune bestehender Mietverhältnisse eruiert. Dies wurde im Jahr 1982 durch die Bundesregierung (CDU, FDP) dahingehend verändert, dass seitdem zur Ermittlung des Mietspiegels ausschließlich solche Mietverhältnisse berücksichtigt werden dürfen, die innerhalb der letzten vier (seit dem 01. Januar 2020 sechs) Jahre verändert oder neu geschlossen worden sind. Damit wurde der Mietspiegel faktisch ein Mieterhöhungsspiegel. Somit ist dieses Instrument trotz der kürzlich erfolgten Gesetzesänderung aus Sicht des Sozialreferates nicht mehr schlagkräftig genug. Die Landeshauptstadt München fordert daher seit langem, dass der Mietspiegel wieder ein echter „Mietendurchschnittsspiegel“ ist und nicht mehr nur die Mieten der letzten vier bzw. sechs Jahre umfasst.

Allerdings darf dies aus Sicht des Sozialreferates nicht die einzige Maßnahme sein, um die Mieter\*innen in Hinblick auf die Wohnungssituation zu unterstützen.

Daneben muss massiv auf den Neubau von bezahlbarem Wohnraum gesetzt sowie Bodenpreise gedeckelt werden. Auch die sog. Mietpreisbremse und das Volksbegehren „6 Jahre Mietenstopp“ sind in diesem Zusammenhang zu nennen.

Dies alles sind dringend erforderliche Maßnahmen. Da die Gesetzgebungskompetenzen aber beim Bund oder beim Freistaat Bayern liegen, hat die Landeshauptstadt München

keine rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten, sondern kann an die Gesetzgeber nur mit Nachdruck appellieren.

Die Bedeutung des realen Mietspiegels sieht das Sozialreferat vor allem bei den bereits bestehenden Mietverhältnissen. Gemäß § 558 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) dürfen Mieterhöhungen die ortsübliche Miete nicht übersteigen. Für diese ist in München für frei finanzierten Wohnraum derzeit der qualifizierte Mietspiegel für München 2019 maßgebend. Diesem lag ein Betrachtungszeitraum von vier Jahren zu Grunde. Ab 01.01.2020 trat das Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete in Kraft. Der Betrachtungszeitraum beträgt nun sechs statt vier Jahre. Dies ist zwar aus Sicht des Sozialreferates ein erster Schritt in die richtige Richtung. Allerdings reicht dies bei Weitem noch nicht aus, um die Mieter\*innen in München vor weiteren eklatanten Mietsteigerungen zu schützen.

Neben der Orientierungsmarke bei Mieterhöhungen und Neuvermietungen ist der Mietspiegel auch das gerichtlich verwendete Instrument bei Wuchermieten und in Fällen des § 5 Wirtschaftsstrafgesetzes.

In Anbetracht der Situation auf dem Wohnungsmarkt braucht die Landeshauptstadt München eine gesetzliche Verankerung zur Deckelung der Bodenpreise. Nur so können Spekulationen und die daraus resultierenden Mietpreiserhöhungen verhindert werden.

Zum 07.08.2019 ist eine neue rechtswirksame Mieterschutzverordnung in Kraft getreten. Damit gilt die Mietpreisbremse, die besagt, dass bei Mieterwechsel die ortsübliche Vergleichsmiete maximal um 10 % überschritten werden darf, auch in Bayern.

Die Landeshauptstadt München fordert vom Freistaat Bayern die Verlängerung dieser Mietpreisbremse bis 2025. Allerdings müsste die Mietpreisbremse, um in Städten wie in München einen echten Effekt zu haben, weiter überarbeitet werden. Beispielsweise indem eine Rückzahlungspflicht bei Verstoß gegen die Mietpreisbremse rückwirkend zu Vertragsbeginn, nicht erst ab Rüge, eingeführt wird. Darüber hinaus ist es notwendig, die immer noch vorhandenen zahlreichen Ausnahmeregelungen zu reduzieren.

Aus den in der Beschlussvorlage aufgeführten Berechnungsbeispielen (Seiten 7 ff.) geht eindrucksvoll hervor, wie ein realer Mietspiegel, dem alle Mietwohnungen in München zugrunde liegen, dämpfend bei Mieterhöhungen auf die Mietverhältnisse im Bestand wirken würde. Im Extremfall ließe sich, über einen Zeitraum von fünf Jahren betrachtet, sogar in etwa eine halbe Jahresmiete sparen.

Der reale Mietspiegel für München wurde durch gezielte Nacherhebung mittels einer reduzierten Stichprobe erstellt. Als Basis wurde die Datengrundlage des qualifizierten Mietspiegels für München 2019 genutzt. Mittlerweile liegt das Ergebnis der Untersuchung vor.

### **1 Zielsetzung des realen Mietspiegels für München**

Ziel des realen Mietspiegels ist es zu untersuchen, wie sich Änderungen der gesetzlichen Vorgaben zur Erstellung von Mietspiegeln auf die Höhe der in diesen ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmiete auswirken. So sollte untersucht werden, welche Auswirkungen sich ergeben, wenn die zum Zeitpunkt der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für München 2019 gültige Regelung, wonach nur Mieten in den Mietspiegel einfließen dürfen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind, auf beispielsweise sechs Jahre ausgedehnt wird oder völlig entfällt. Dabei würden sich die Daten für Mietverhältnisse mit und ohne öffentlich geförderten Wohnraum erhöhen.

### **2 Untersuchungsansatz für den realen Mietspiegel für München**

Die Landeshauptstadt München beauftragte die Kantar GmbH im Frühjahr 2019 mit der Erstellung eines realen Mietspiegels für München. Um den Erhebungsaufwand für den realen Mietspiegel überschaubar zu halten, wurde für die Untersuchung folgender Ansatz gewählt: Für denjenigen Wohnungsbestand, der in den qualifizierten Mietspiegel für München 2019 eingehen durfte, wurde auf dessen Datenbestand zurückgegriffen. Neu erhoben wurden nur diejenigen Wohnungen, die für den qualifizierten Mietspiegel für München 2019 nicht berücksichtigt werden durften. Eine Befragung der Vermieter\*innen bezüglich der energetischen Beschaffenheit des Gebäudes fand hingegen nicht statt, da bereits die Untersuchungsergebnisse für den qualifizierten Mietspiegel für München 2019 nicht für die Modellierung eines energetischen Merkmals genügten.

Ferner wurden lediglich die Betriebskostenarten gemäß der Mietspiegelbroschüre abgefragt. Hinsichtlich der Höhe der Beträge wurde hingegen auf die Stichprobe für den qualifizierten Mietspiegel für München 2019 Bezug genommen.

Beide Datensätze wurden zu einem Gesamtdatensatz zusammengeführt, der als Basis für die Berechnung des realen Mietspiegels diente. Bei dieser Berechnung wurde die Struktur des Mietspiegels für München 2019, d. h. die Gliederung der Grundpreistabelle und die Definitionen der Zu- und Abschlagsmerkmale beibehalten. Gleiches galt für die Wohnlagenkarte. Somit hat der reale Mietspiegel für München den gleichen Aufbau wie der qualifizierte Mietspiegel für München 2019, weist aber andere numerische Werte aus.

Die Datenerhebung wurde von Kantar durchgeführt. Ziel dieser Erhebung war es, Daten für 1.000 Wohnungen zu erhalten, die bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nicht berücksichtigt werden durften. Letztlich konnten insgesamt 1.036 Fälle gewonnen werden, die an das Institut für Statistik der Ludwig-Maximilians-Universität zur Analyse der Daten weitergegeben wurden.

### **3 Datenbasis und Datenvorbereitung**

Für die Erstellung des realen Mietspiegels wurde die Stichprobe des qualifizierten Mietspiegels für München 2019 mit 3.024 Wohnungen genutzt, die durch eine gezielte Nacherhebung von 1.036 Wohnungen (darunter 237 Sozialwohnungen bzw. nach München Modell geförderte Wohnungen und 799 frei finanzierte Wohnungen) ergänzt wurde. Während in der Mietspiegelstichprobe nur mietspiegelrelevante Wohnungen vertreten sind (also Wohnungen ohne Mietpreisbindung mit einem Mietverhältnis von weniger als vier Jahren oder einer in den letzten vier Jahren angepassten Miete) wurden in der Nacherhebung gezielt Wohnungen gezogen, bei denen in den letzten vier Jahren keine Mietanpassung vorgenommen worden ist sowie Wohnungen mit Mietpreisbindung, vereinfacht im Folgenden als Sozialwohnungen bezeichnet.

Die Stichmonate der beiden Erhebungen lagen mit Januar 2018 (qualifizierter Mietspiegel) und Januar 2019 (Nacherhebung 2019) genau ein Jahr auseinander. Um Änderungen der Mietpreise in diesem Zeitraum bei der Analyse zu berücksichtigen, wurden bei der Nacherhebung die Beträge für Mieten, Betriebskosten und Mietzuschläge bzw. Minderung „zurückgeschrieben“ auf den Stichmonat Januar 2018. Als Anpassungsfaktor wurde die jährliche Preisentwicklung zwischen den qualifizierten Mietspiegeln 2017 und 2019 herangezogen.

### **4 Ergebnisse der Datenanalyse zum realen Mietspiegel**

Für die Bestimmung des realen Mietspiegels wurde das gültige Mietspiegelmodell 2019 herangezogen, das heißt es wurden die Ausstattungsmerkmale, die beim Mietspiegel für München 2019 zu entsprechenden Zu- bzw. Abschlägen führten, herangezogen. Die Zu- bzw. Abschläge wurden allerdings mit dem oben beschriebenen gemeinsamen und entsprechend gewichteten Datensatz neu geschätzt. Das betraf die Verläufe der glatten Funktionen für Wohnfläche und Baujahr sowie die Höhe aller Zu- und Abschläge. Die Auswahl und Definitionen der einzelnen Mietspiegelmerkmale blieben im Vergleich zum Mietspiegel 2019 jedoch unverändert.

Deutlich wurde bei der Datenerhebung auch, dass diejenigen Wohnungen in der Nacherhebung, also Wohnungen ohne Mietanpassung in den letzten vier Jahren, im Mittel eine schlechtere Ausstattung aufweisen als die zur Zeit gesetzlich mietspiegelrelevanten Wohnungen. Dies bestätigt die Beobachtung des Sozialreferates, dass der Münchner Mietmarkt auch dadurch beeinflusst wird, dass immer mehr gehobene Ausstattungsmerkmale in den jeweiligen Wohnungen angeboten werden. Auch mit dieser Entwicklung werden die Münchner Mietpreise immer weiter in die Höhe getrieben.

Diese Beobachtung stützt die seit langem in der Landeshauptstadt München vertretene Forderung, dass in den Mietspiegel die geförderten Wohnungen mit hinein genommen werden sollten. Diese stellen zum Einen einen großen Anteil der mietvertraglichen Realität in einer Kommune dar, sagen damit auch Wesentliches zur Mietleistungsfähigkeit der Bevölkerung aus und sind zu o. g. Entwicklung (stetige Verbesserung der Ausstattungsmerkmale) das einzig sinnvolle Gegengewicht.

#### 4.1 Einfluss des Betrachtungszeitraums

Der Betrachtungszeitraum für qualifizierte Mietspiegel gibt an, innerhalb welcher Zeitspanne Wohnungen ohne Mietänderungen berücksichtigt werden dürfen. Wie eingangs erläutert, lag dieser bis 2019 bei vier Jahren, ab Januar 2020 sind gesetzlich sechs Jahre vorgeschrieben. So dürfen nur Wohnungen in einen Mietspiegel einfließen, die innerhalb der letzten vier (nun sechs) Jahre eine Mietänderung hatten oder für die ein Mietvertrag neu abgeschlossen wurde. Die Daten des realen Mietspiegels können verwendet werden, um den Effekt unterschiedlicher Bezugszeiträume statistisch zu quantifizieren. Nachfolgende Tabelle zeigt die sich ergebenden mittleren Mieten und die prozentualen Differenzen für unterschiedliche Bezugszeiträume:

Betrachtungszeitraum	4 Jahre	6 Jahre	unbe- fristet
Realer Mietspiegel (nur frei finanzierte Wohnungen)	11,69 € +/- 0 %	11,44 € - 2,1 %	11,07 € - 5,3 %
Realer Mietspiegel (mit geförderten Wohnungen)	11,32 € - 3,1 %	11,07 € - 5,2 %	10,68 € - 8,6 %

Man erkennt, dass bei der nun gestarteten Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für München 2021, bei der zum ersten Mal ein Bezugszeitraum von sechs Jahren angesetzt wird, zu erwarten ist, dass der Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete im Vergleich zu einem vierjährigen Bezugszeitraum (zuzüglich der Mietsteigerung

zwischen 2019 und 2021) ca. 2 % günstiger ausweisen wird. Beim Umstieg auf alle Wohnungen (unbefristet) ergibt sich ein wesentlich deutlicherer Dämpfungseffekt.

#### 4.2 Zusammenfassung des Ergebnisses der Datenanalyse

Insgesamt zeigt sich, dass das vollständige Fallenlassen des 4-Jahres-Zeitraums und die Einbeziehung von gefördertem Wohnraum zu einem um ca. 8,6 % niedrigeren ausgewiesenen Mietniveau im Mietspiegel führt. Dabei verringert sich die ortsübliche Miete stärker für große Altbauten und Wohnungen in zentraler, bester Wohnlage sowie für besser ausgestattete Wohnungen.

Der jüngst verlängerte Bezugszeitraum von vier auf sechs Jahre für qualifizierte Mietspiegel führt zu ca. 2,1 % (5,2 % - 3,1 %) geringeren ortsüblichen Vergleichsmieten.

#### 4.3 Exemplarische Beispielsrechnungen des Lehrstuhls für Statistik

Die obigen prozentualen Veränderungen sind statistische Durchschnittswerte, so dass es bei konkreten beobachteten Wohnungen aufgrund ihrer Lage und Ausstattung zu unterschiedlichen Mietpreisveränderungen durch den Mietspiegel kommen kann. Dies kann exemplarisch weiter heruntergebrochen werden, indem fiktiv ausgestattete Wohnungen betrachtet werden. Einige Beispiele dazu sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Wohnung	Qualifizierter Mietspiegel (in €/m <sup>2</sup> /Monat)	Realer Mietspiegel (alle Wohnungen) (in €/m <sup>2</sup> /Monat)
Baujahr 1978-1988 65 m <sup>2</sup> durchschnittliche Wohnlage zeitgemäße Ausstattung	9,58	8,98
Baujahr 2013-2015 78 m <sup>2</sup> gute Wohnlage zeitgemäße Ausstattung	16,10	14,75
Baujahr 1949-1966 56 m <sup>2</sup> gute Wohnlagen zeitgemäße Ausstattung	13,14	11,99

## 5 Vergleich des realen Mietspiegels (inkl. gefördertem Wohnraum) mit dem Mietspiegel 2019 über einen Zeitraum von fünf Jahren/Dämpfungswirkung

Dem Vergleich zwischen dem realen Mietspiegel (inkl. öffentlich geförderter Wohnungen) und dem qualifizierten Mietspiegel liegen die Berechnungsbeispiele der Ludwig-Maximilians-Universität München zugrunde.

Prognosen über die künftige Entwicklung beider Mietspiegel bzw. die Ermittlung, wie viel Geld sich die Mieter\*innen in den drei durch den realen Mietspiegel pro Jahr bzw. innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren sparen, erfolgte durch das Sozialreferat unter Heranziehung von Durchschnitts- bzw. Erfahrungswerten.

### 5.1 Entwicklung des qualifizierten Mietspiegels für München seit 2011

Seit dem Mietspiegel für München 2011 wird der qualifizierte Mietspiegel für München alle zwei Jahre neu erstellt. Die Mietspiegel für München entwickelten sich seitdem wie folgt:

Mietspiegel für München in Jahren	Durchschnittsmiete in € pro m <sup>2</sup> und Monat	Veränderung zur letzten Neuerstellung in %
2011	9,79	5,2
2013	10,13	3,47
2015	10,73	6,0
2017	11,23	4,7
2019	11,69	4,1

Aus dieser Tabelle ergibt sich, dass sich der qualifizierte Mietspiegel für München im Durchschnitt seit 2011 alle zwei Jahre um ca. 4,7 % erhöht hat. Die Durchschnittsmiete des qualifizierten Mietspiegels für München 2019 liegt bei 11,69 €/m<sup>2</sup>/Monat. Die Durchschnittsmiete des realen Mietspiegels (inklusive der öffentlich geförderten Wohnungen) liegt bei 10,68 €/m<sup>2</sup>/Monat und somit ca. 8,6 % unter dem qualifizierten Mietspiegel. Um die Auswirkungen des realen Mietspiegels auf die Münchner Mieterschaft aufzuzeigen, wird im Folgenden der Tabelle mit den Durchschnittsmieten und in den Tabellen mit den Berechnungsbeispielen die Annahme zu Grunde gelegt, dass der qualifizierte Mietspiegel und der reale Mietspiegel alle zwei Jahre um durchschnittlich 4,7 % ansteigen.

## 5.2 Entwicklung der Durchschnittsmieten

Die Durchschnittsmieten für den qualifizierten Mietspiegel (QMSP) und für den realen Mietspiegel (RMSP) würden sich entsprechend der Schätzung des Sozialreferats wie folgt entwickeln:

	<b>QMSP 2019</b> (in €/m <sup>2</sup> /Monat)	<b>RMSP 2019</b> (in €/m <sup>2</sup> /Monat)	<b>QMSP 2021</b> (in €/m <sup>2</sup> /Monat)	<b>RMSP 2021</b> (in €/m <sup>2</sup> /Monat)	<b>QMSP 2023</b> (in €/m <sup>2</sup> /Monat)	<b>RMSP 2023</b> (in €/m <sup>2</sup> /Monat)
Durchschnittsmiete	11,69	10,68	12,24	11,18	12,82	11,71

## 5.3 Ersparnis bei Bestandsmieten über einen Zeitraum von fünf Jahren

Die folgende Tabelle zeigt auf, bis zu welchen Obergrenzen Mieterhöhungen aufgrund des qualifizierten bzw. des realen Mietspiegels zulässig sind. Hierdurch lässt sich die Ersparnis ermitteln, die sich für eine kleine Familie mit ein bis zwei Kindern ergeben würde, die über ein mittleres Einkommen verfügt, wenn statt des qualifizierten Mietspiegels der reale Mietspiegel (inklusive öffentlich geförderter Wohnungen) gelten würde.

Bei der Ermittlung der Ersparnis nach fünf Jahren wurde der Umstand, dass die Mietspiegel in der Regel eine Gültigkeit von zwei Jahren haben, wie folgt berücksichtigt: Die Ersparnis innerhalb des Geltungsbereichs der Mietspiegel für München 2019 und 2021 wurde doppelt (d. h. für zwei Jahre) berücksichtigt. Dagegen wurde die Ersparnis innerhalb des Geltungsbereichs des Mietspiegels für München 2023 nur einmal (d. h. für ein Jahr) angesetzt.

Wohnung	QMSP 2019 (in €/Monat)	RMSP 2019 (in €/Monat)	Ersparnis nach 1 Jahr (in €)	QMSP 2021 (in €/Monat)	RMSP 2021 (in €/Monat)	QMSP 2023 (in €/Monat)	RMSP 2023 (in €/Monat)	Ersparnis nach 5 Jahren (in €)
<b>Baujahr 1978-1988</b> 65 m <sup>2</sup> durchschnittliche Wohnlage zeitgemäße Ausstattung	623	584	468	652	612	683	641	2.400
<b>Baujahr 2013-2015</b> 78 m <sup>2</sup> gute Wohnlage zeitgemäße Ausstattung	1.256	1.151	1.260	1.315	1.205	1.377	1.262	6.540
<b>Baujahr 1949-1966</b> 56 m <sup>2</sup> gute Wohnlage zeitgemäße Ausstattung	736	671	780	771	703	807	736	4.044

**Die dämpfende Wirkung des realen Mietspiegels zeigt sich u. a. darin, dass die geschätzte ortsübliche Miete des realen Mietspiegels für sämtliche Beispielfälle erst 2023 das Niveau des qualifizierten Mietspiegels 2019 erreicht (vgl. farblich hinterlegte Spalten).**

#### 5.4 Ersparnis bei Wiedervermietungsmiten über einen Zeitraum von fünf Jahren

Bei einer Wiedervermietung muss die Mietpreisbremse beachtet werden. Diese besagt, dass bei Abschluss eines Mietvertrags die ortsübliche Miete in der Regel um höchstens 10 % überschritten werden darf. **Da das Sozialreferat in den hier aufgeführten Beispielen davon ausgeht, dass durch die Mietpreisbremse der Mietspiegel für München 2019 um 10 % überschritten wurde, wäre eine Mieterhöhung frühestens ab 2025 möglich.** Daher wurden in folgenden Berechnungen die Mietspiegel für München 2021 und 2023 außer Betracht gelassen.

<b>Wohnung</b>	<b>Qualifizierter Mietspiegel + 10 % (Mietpreisbremse) (in €/Monat)</b>	<b>Realer Mietspiegel + 10 % (Mietpreisbremse) (in €/Monat)</b>	<b>Ersparnis nach 1 Jahr (in €)</b>	<b>Ersparnis nach 5 Jahren (in €)</b>
<b>Baujahr 1978-1988</b> 65 m <sup>2</sup> durchschnittliche Wohnlage zeitgemäße Ausstattung	685	642	<b>516</b>	<b>2.580</b>
<b>Baujahr 2013-2015</b> 78 m <sup>2</sup> gute Wohnlage zeitgemäße Ausstattung	1.382	1.266	<b>1.392</b>	<b>6.960</b>
<b>Baujahr 1949-1966</b> 56 m <sup>2</sup> gute Wohnlage zeitgemäße Ausstattung	810	738	<b>864</b>	<b>4.320</b>

Auffällig sind hier die teilweise sehr hohen Ersparnisse für die Mieterschaft, wenn ein längerer Zeitraum zu Grunde gelegt wird.

## **6 Dokumentation zum realen Mietspiegel**

Eine detaillierte Dokumentation der Ergebnisse zu den Stadtratsaufträgen der Vollversammlung vom 10.04.2019 wird zur Zeit noch erstellt und ist in Kürze im Internet abrufbar.

## **7 Fazit**

Reale Mietspiegel und damit die ursprünglich vom Gesetzgeber intendierte Einbeziehung sämtlicher Mietwohnungen in die Erstellung des Mietspiegels würden zum Teil zu erheblichen Einsparungen für die Mieter\*innen führen. Die vom Gesetzgeber zum 01.01.2020 vorgenommene Erweiterung des für die Erstellung von Mietspiegeln relevanten Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre reicht daher bei Weitem nicht dazu aus, in ausreichender Weise dem kontinuierlichen Anstieg der Mietpreise zu begegnen.

Nur ein vollständiger Verzicht auf gesetzliche Einschränkungen würde zum einen zu realistischeren Ergebnissen führen. Zum anderen könnte nur auf diesem Weg die gewünschte dämpfende Wirkung auf den nach wie vor überhitzten Wohnungsmarkt in München erzielt werden.

Es sind daneben alle Instrumente, die gesetzlich in Stadt, Land und Bund möglich sind, zu nutzen, um regionale Überhitzung von Mietmärkten zu unterbinden. Es ist deshalb dringend notwendig, dass hier sowohl Bund als auch der Freistaat alle nötigen gesetzlichen Grundlagen schaffen.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

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

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage nach Nr. 5.6.2 der AGAM war aufgrund umfangreicher verwaltungsinterner Abstimmungen nicht möglich.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um die Stadträtinnen und Stadträte schnellstmöglich über das Ergebnis der Erhebung unterrichten zu können.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, dem Mieterbeirat der Landeshauptstadt München, der Stadtkämmerei, der Datenschutzbeauftragten der Landeshauptstadt München, dem Direktorium-Rechtsabteilung, dem Direktorium-HA II/Vergabestelle 1, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Gleichstellungsstelle für Frauen und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich beim Deutschen Städtetag dafür einzusetzen, dass dieser die Zielsetzungen eines realen Mietspiegels vertritt und aktiv einbringt.
2. Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich bei der Bundesregierung für eine weitere Veränderung der Grundlage des Mietspiegels einzusetzen, damit dieser zukünftig alle (inklusive geförderter) Mietwohnungen, unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses, umfasst.
3. Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich bei der Bayerischen Staatsregierung für eine Beibehaltung und Verschärfung der Mietpreisbremse und für ein gerechtes Bodenrecht im Sinne der Bayerischen Verfassung einzusetzen.
4. 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, Stelle für interkulturelle Arbeit**

**An die Gleichstellungsstelle für Frauen**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

**An den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München**

**An die Datenschutzbeauftragte der Landeshauptstadt München**

**An das Direktorium – Rechtsabteilung**

**An das Direktorium – HA II Vergabestelle 1**

z.K.

Am

I.A.