
Mietspiegel für München 2021

Statistik, Dokumentation und Analysen

Februar 2021

Impressum

Herausgeberin:
Sozialreferat der Landeshauptstadt München
Orleansplatz 11
81667 München
in Zusammenarbeit mit:
Kantar GmbH, München
in Zusammenarbeit mit dem
Lehrstuhl für Statistik
(Prof. Dr. Göran Kauermann)
der Ludwig-Maximilians-Universität
München

Gestaltung Titel:
Ortmaier Druck GmbH, Frontenhausen

Druck:
Direktorium Stadtkanzlei

Diese Broschüre wurde gedruckt
auf Papier aus 100 Prozent Recyclingpapier

Urheberrecht

Vervielfältigungen jeder Art, sowie Verkauf und alle sonstigen Rechte am Mietspiegel, der Dokumentation zum Mietspiegel und der Veröffentlichung im Internet bleiben der Landeshauptstadt München vorbehalten. Aus dem Inhalt dieser Schrift können Ansprüche gegen die Herausgeberin nicht hergeleitet werden.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----------|
| 1 Vorbemerkungen | 2 |
| 1.1 Qualifizierter Mietspiegel | 2 |
| 2 Grundlagen | 2 |
| 2.1 Datengrundlage | 2 |
| 2.2 Wohnlagen | 3 |
| 2.3 Preisindex | 3 |
| 3 Fortschreibung | 3 |
| 3.1 Betriebskosten | 3 |
| 3.2 Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete | 3 |
| 3.3 Spannen | 4 |
| 3.4 Begründete Abweichungen | 4 |
| Literatur | 4 |
| Stadtratsbeschluss zur Qualifizierung | 6 |

Kantar GmbH

Bettina Rösch

bettina.roesch@kantar.com

Christopher Reissberg

christopher.reissberg@kantar.com

Andreas Sauer

andreas.sauer@kantar.com

Ludwig-Maximilians-Universität München

Lehrstuhl für Statistik und ihre Anwendungen in Wirtschafts- und Sozialwissenschaften

Dr. Michael Windmann

michael.windmann@stat.uni-muenchen.de

Prof. Dr. Göran Kauermann

goeran.kauermann@stat.uni-muenchen.de

1 Vorbemerkungen

Die Landeshauptstadt München beauftragte im Oktober 2020 Kantar mit der Erstellung des Mietspiegels für München 2021 in Form einer Fortschreibung des Mietspiegels für München 2019. Die Re-Analyse der Daten wurde vom Lehrstuhl für Statistik (Prof. Dr. Göran Kauermann) der Ludwig-Maximilians-Universität München vorgenommen.

1.1 Qualifizierter Mietspiegel

Die aktuelle Rechtslage unterscheidet zwischen dem „einfachen Mietspiegel“ und dem „qualifizierten Mietspiegel“. Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertreter*innen der Vermieter*innen und Mieter*innen anerkannt worden ist. Nach zwei Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 2 Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) fortzuschreiben. Erfolgt keine Neuerhebung und Datenanalyse, ist eine Anpassung mittels einer Stichprobe oder einer Index-Fortschreibung möglich. Für eine Index-Fortschreibung ist die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex für Deutschland) heranzuziehen (§ 558d Abs. 2 BGB). Sowohl der Mietspiegel für München 2019 als auch der Mietspiegel für München 2021 wurden vom Stadtrat der Landeshauptstadt München als qualifizierte Mietspiegel anerkannt.

2 Grundlagen

Bei dem Mietspiegel für München 2021 handelt es sich um die Fortschreibung des Mietspiegels für München 2019 (vgl. oben). Hierzu wurde der zuletzt neu erhobene Mietspiegel für München 2019 mit dem Verbraucherpreisindex für Deutschland entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durch Kantar in Zusammenarbeit mit dem Lehrstuhl für Statistik der Ludwig-Maximilians-Universität München nach zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst.

2.1 Datengrundlage

Die Datenbasis für den Mietspiegel für München 2021 sind die für den Mietspiegel für München 2019 verwendeten Daten. Diese entstammen einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen, die mit Stichmonat Januar 2018 im Auftrag der Landeshauptstadt München erhoben wurde. Der Mietspiegel für München 2019 wurde mittels einer regressionsanalytischen Methode erstellt. Die Erhebung und Aufbereitung der Daten erfolgte durch Kantar. Die Datenanalyse wurde vom Lehrstuhl für Statistik (Prof. Dr. Göran Kauermann) der Ludwig-Maximilians-Universität München vorgenommen.

2.2 Wohnlagen

Da es sich bei diesem Mietspiegel um eine Fortschreibung handelt, wurden die Wohnlagen (siehe Abschnitt 2.6.3 ab Seite 32 der Dokumentation 2019) vom zugrunde liegenden Mietspiegel für München 2019 mit Stand Januar 2018 unverändert übernommen. Es fand jedoch eine Aktualisierung des der Wohnlagenkarte zugrundeliegenden Stadtplans statt.

2.3 Preisindex

Gemäß § 558d Abs. 2 BGB wurden die Daten mit dem Verbraucherpreisindex für Deutschland fortgeschrieben. Dazu wurde, wie gesetzlich festgelegt, der Gesamtindex verwendet, der auf monatlicher Basis angegeben wird. Als Stichmonat der Fortschreibung wurde der Januar 2020 festgelegt, da die ursprüngliche Stichprobe für den Mietspiegel für München 2019, der nach zwei Jahren fortgeschrieben werden soll, zum Stichmonat Januar 2018 erhoben wurde.

Für die Fortschreibung wurde der Indexwert des Monats Januar 2020 verwendet, der ursprünglich den Wert 105,2% besitzt. Dieser Wert wurde so umgerechnet, dass der Monat Januar 2018 (Stichmonat für die Datenerhebung des Mietspiegels für München 2019) den Basismonat bildet. Das bedeutet, dass der für Januar 2018 angegebene Wert 102,0% auf 100% umgerechnet wird. Auf gleiche Weise wurde auch der für die Fortschreibung relevante Wert für Januar 2020 berechnet, der nach der Umbasierung 103,1% beträgt. Die im Januar 2019 erhobenen Mieten sind demnach für eine Index-Fortschreibung um 3,1% zu erhöhen.

3 Fortschreibung

3.1 Betriebskosten

Die Fortschreibung der in Tabelle 1 der Mietspiegel-Broschüre für München 2019 aufgeführten Betriebskosten erfolgte mit den auf drei Dezimalstellen ermittelten Durchschnittswerten der Betriebskosten aus dem Mietspiegel für München 2019. Anschließend wurden die Werte auf volle Cent-Beträge gerundet. Auf Grund niedriger Beträge ergaben sich im Einzelfall Veränderungen der Kosten, die von dem Index abweichen. In einigen Fällen blieben die Beträge nach Rundung der Werte konstant, z.B. für den Kaminkehrer.

3.2 Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich im Mietspiegel aus dem zugrunde liegenden Regressionsmodell, dessen Ergebnisse in den Tabellen 2 und 3 der Mietspiegel-Broschüre 2019 abgebildet werden. Zur Fortschreibung der Tabellen 2 (Grundpreis der Nettomiete) und 3 (Zu- und Abschläge) wurde folgendermaßen vorgegangen: Mit dem umbasierten Indexwert 103,1% (siehe Abschnitt 2.3) wurden die Nettomieten aus der Stichprobe für den Mietspiegel für München 2019 fortgeschrieben. Die so fortgeschriebenen Mietspiegeldaten der Stichprobe für den Mietspiegel für München 2019 wurden mit dem in der Dokumentation 2019 in Abschnitt 2.8 (Seiten 51 ff.) dargestellten Regressionsmodell und der zugehörigen statistischen Methodik komplett re-analysiert. Es wurden also

bewusst nicht die Werte der Grundpreise sowie die Zu- und Abschläge des Mietspiegel für München 2019 (Tabellen 2 und 3 der Mietspiegel-Broschüre) direkt mit dem Index hochgerechnet.

Dieses Vorgehen ist sinnvoll, da das dem Mietspiegel zugrunde liegende Regressionsmodell durch die semiparametrischen Prädiktoren, die Wahl von Glättungsparametern und die Zweistufigkeit der Schätzung insgesamt nichtlinear ist. Da das für die Spannen genutzte Quantilsregressionsmodell ebenso nichtlinear ist, gelten die Punkte analog. Ein direktes Fortschreiben der Grundpreise sowie der Zu- und Abschläge mit dem Index wäre nur korrekt, wenn das Regressionsmodell linear wäre.

Die Re-Analyse zeigt aber auch, dass der Grad der Nichtlinearität gering ist, was aber vor der Re-Analyse nicht absehbar war. Deshalb sind auch die Abweichungen der Grundpreise sowie Zu- und Abschläge in den Tabellen 2 und 3 der Mietspiegel-Broschüre 2021 im Vergleich zu einer direkten Fortschreibung geringfügig.

3.3 Spannen

Die Berechnung der Spannen (Tabelle 4 der Mietspiegel-Broschüre) erfolgte mit dem in der Dokumentation 2019 in Abschnitt 2.9 (Seiten 56 ff.) beschriebenen Verfahren. Hierbei wurden die in der Re-Analyse (vgl. Abschnitt 3.2) gewonnenen Werte zu Grunde gelegt. Entsprechend setzt sich auch hier die Nichtlinearität fort. Dies führt in Verbindung mit dem Runden auf ganze Cent-Beträge z.T. zu größeren Unterschieden im Vergleich zur direkten Fortschreibung mit dem Index-Wert 103,1%.

3.4 Begründete Abweichungen

Als Orientierungshilfen zur Anwendung und Ausschöpfung der Spannen wurden im Mietspiegel für München 2019 Empfehlungen in Form der begründeten Abweichungen angegeben (siehe Abschnitt 2.9.3, Seite 59ff der Dokumentation zum Mietspiegel für München 2019). Die Beträge der Faktoren wurden im Mietspiegel für München 2019 auf 5 Cent gerundet, da diese Merkmale zu keiner nachweisbaren (signifikanten) Verbesserung der Prognosefähigkeit des Mietspiegelmodells 2019 beitrugen und ein Ansetzen in Tabelle 5 der Mietspiegel-Broschüre 2019 nicht verbindlich ist.

Durch die Rundungen auf 5 Cent hätte eine Re-Analyse mit Rundungen auf 5 Cent die Höhe der begründeten Abweichungen im Mietspiegel für München 2021 kaum verändert. Um der Preisentwicklung bei den begründeten Abweichungen in Tabelle 5 der Mietspiegel-Broschüre dennoch Rechnung zu tragen, wurden diese im Gegensatz zu Grundpreisen, Zu- und Abschlägen und Spannen direkt mit dem Indexwert 103,1% fortgeschrieben und auf volle Cent-Beträge gerundet. Eine Rundung der fortgeschriebenen Werte auf 5 Cent hätte unverhältnismäßig hohe begründete Abweichung zur Folge. Im Vergleich zum Mietspiegel für München 2019 ergeben sich scheinbar genauere Werte, da nicht auf volle 5 Cent gerundet wurde.

Literatur

- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2014). *Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln* (2., inhaltlich unveränderte Aufl.). Berlin. urn:nbn:de:101:1-201411242296.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013). *Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln*. Berlin. urn:nbn:de:101:1-201311154681.
- Windmann, M. und G. Kauermann (2019). *Statistische Analyse der Nettomieten, In: Mietspiegel für München 2019. Statistik, Dokumentation und Analysen*, Kapitel 2. Landeshauptstadt München, Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration.

Stadtratsbeschluss zur Qualifizierung