

Telefon: 0 233-40400
Telefax: 0 233-40500

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
Mietberatung

Mietspiegel für München 2025

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels

Mietspiegel für möblierte Wohnungen

Antrag Nr. 20-26 / A 03762

der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste

vom 30.03.2023

Preisgedämpften Mietwohnungsbau im Mietspiegel mitberücksichtigen

Antrag 02/2023

des Mieterbeirats der Landeshauptstadt München

vom 24.04.2023

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09768

3 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 20.07.2023 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">• Neuerhebung des Mietspiegels für München nach zwei Jahren gemäß § 558 d Abs. 2 BGB
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Wohnungsmarktsituation• Aufgabe und gesetzliche Grundlage des Mietspiegels• Methode und Ablauf der Erstellung• Vergabeverfahren
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">• Zustimmung zur Neuerstellung des Mietspiegels für München 2025 mittels Regressionsanalyse• Auftragsvergabe durch öffentliche Ausschreibung

Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">• Ortsübliche Vergleichsmiete• Mietberatung• Regressionsanalyse
Ortsangabe	-/-

Telefon: 0 233-40400
Telefax: 0 233-40500

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
Mietberatung

Mietspiegel für München 2025

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels

Mietspiegel für möblierte Wohnungen

Antrag Nr. 20-26 / A 03762
der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
vom 30.03.2023

Preisgedämpften Mietwohnungsbau im Mietspiegel mitberücksichtigen

Antrag 02/2023
des Mieterbeirats der Landeshauptstadt München
vom 24.04.2023

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09768

3 Anlagen

Vorblatt zum
Beschluss des Sozialausschusses vom 20.07.2023 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis		Seite
I.	Vortrag der Referentin	1
1	Wohnungsmarktsituation in München	2
1.1	Aktuell	2
1.2	Ausblick	4
2	Aufgabe des Mietspiegels	5
3	Gesetzliche Grundlage für die Erstellung von Mietspiegeln	6
4	Methode der Mietspiegelerstellung	7
5	Mietspiegel für möblierte Wohnungen	9
6	Preisgedämpften Mietwohnungsbau im Mietspiegel mitberücksichtigen	12
7	Ablauf der Mietspiegelerstellung	12
7.1	Vergabeverfahren	13
7.2	Stichmonat für die Datenerhebung	15
7.3	Energetisches Merkmal	15
7.4	Wohnlagenkarte	16
7.5	Datenanalyse	17

7.6	Zeitplanung	18
8	Erlass einer Satzung zur Durchführung einer repräsentativen Befragung	20
II.	Antrag der Referentin	21
III.	Beschluss	21
	Antrag Nr. 20-26 / A 03762 vom 30.03.2023	Anlage 1
	Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zum Antrag A 03762	Anlage 2
	Antrag 02/2023 des Mieterbeirats vom 24.04.2023	Anlage 3

Telefon: 0 233-40400
Telefax: 0 233-40500

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
Mietberatung

Mietspiegel für München 2025

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels

Mietspiegel für möblierte Wohnungen

Antrag Nr. 20-26 / A 03762
der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
vom 30.03.2023

Preisgedämpften Mietwohnungsbau im Mietspiegel mitberücksichtigten

Antrag 02/2023
des Mieterbeirats der Landeshauptstadt München
vom 24.04.2023

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09768

3 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 20.07.2023 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

In den vergangenen Jahren hat die Landeshauptstadt München aufgrund der besonderen Wohnungsmarktsituation regelmäßig Mietspiegel für das Stadtgebiet veröffentlicht. Der letzte neu erstellte Mietspiegel ist der Mietspiegel für München 2023 (die Datenerhebung erfolgte zum Stichmonat Januar 2022). Er ist wie seine Vorgänger seit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des Gesetzes. Gemäß § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sind qualifizierte Mietspiegel alle zwei Jahre fortzuschreiben und alle vier Jahre neu zu erstellen. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat sich darüber hinaus mit Beschluss der Vollversammlung vom 27.07.2011 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06529) dazu entschieden, den Mietspiegel für München alle zwei Jahre neu zu erstellen, also grundsätzlich von einer Fortschreibung abzusehen.

Der Mietspiegel für München 2021 wurde hingegen aufgrund der Entscheidung des Stadtrates vom 30.09.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01485) davon abweichend als Indexfortschreibung erstellt. Hintergrund war die pandemiebedingte Sondersituation im Zeitraum der Datenerhebung.

Im Herbst 2022 hatte sich Oberbürgermeister Dieter Reiter mit einem Brief an das Bundesinnenministerium gewandt und gefordert, für Ballungsgebiete wie München eine gesetzliche Möglichkeit zu schaffen, die Geltungsdauer von bestehenden Mietspiegeln um bis zu drei Jahre zu verlängern, bzw. dass die Mietspiegel – wegen der massiven Energiekostensteigerungen und der Inflation – eingefroren werden (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07123 des Sozialausschusses vom 09.09.2022). Diesem Anliegen wurde seitens der Bundesregierung nicht entsprochen. Die Vorgaben von § 558 d Abs. BGB hinsichtlich der Fristen zu Fortschreibung und Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels haben daher unverändert Gültigkeit.

Um die gesetzliche Anforderung, nach jeweils zwei Jahren fristgerecht einen neuen Mietspiegel zu veröffentlichen sowie den genannten Beschluss des Stadtrates zu erfüllen und die kontinuierliche Versorgung der Bevölkerung mit Mietspiegeln bei sich ändernden Marktbedingungen sicherzustellen, ist die Neuerstellung eines Mietspiegels für München erforderlich.

1 Wohnungsmarktsituation in München

1.1 Aktuell

Wie allgemein bekannt ist, steigen seit Jahren die Erst- und Wiedervermietungs- mieten sowie die durchschnittlichen Bestandsmieten in München an.

Im Vergleich der beiden zuletzt neu erstellten Mietspiegel 2019 und 2023 lag die Mietsteigerung bei 24,7 %, d. h. bei ca. 6,2 % jährlich. Die Mieten im Mietspiegel für München 2021 hatten sich aufgrund der Indexfortschreibung gegenüber dem Mietspiegel für München 2019 im Durchschnitt um 3,1 % erhöht.

Die Durchschnittsmiete im Mietspiegel für München 2019 lag bei 11,69 €/m². Die Durchschnittsmiete des Mietspiegels für München 2023 beträgt 14,58 €/m².

Sowohl im Wohnungsmarktbarometer des Referates für Stadtplanung und Bauordnung als auch in den Analysen des IVD-Instituts (Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH) zeigt sich eine Steigerung der Mieten:

Das Wohnungsmarktbarometer berichtet seit 2006 von einem stetigen Anstieg der Mietpreise. Nach dem Wohnungsmarktbarometer 2021 konnten in den verschiedenen Marktsegmenten sowohl Anstiege als auch Rückgänge der Mietpreise im Vergleich zum Jahr 2020 festgestellt werden. Rückgänge sind für unmöblierte Wohnungen allerdings ausschließlich bei den kleinsten Wohnungen (20 bis 40 Quadratmeter) zu beobachten. Alle anderen Wohnungsgrößenklassen unmöblierter Wohnungen weisen Preisanstiege aus, wobei die höchsten Mieten in zentralen Lagen beobachtet werden

– die Niedrigsten im Osten und Westen am Stadtrand. Der Münchener Wohnungsmarkt bleibt somit weiterhin stark angespannt.

Die Datengrundlage für das Wohnungsmarktbarometer hat sich in den vergangenen Jahren geändert. So wurden in früheren Jahren zunächst ausschließlich Anzeigen der Süddeutschen Zeitung ausgewertet. Seit 2015 und bis 2020 wurden die aufgrund der höheren Fallzahlen aussagekräftigeren Anzeigen des Internetportals Immobilienscout 24 hinzugezogen. Für das Jahr 2021 wurden Annoncen, die von dem Forschungsinstitut F+B bereitgestellt wurden, ausgewertet. Diese setzen sich aus Anzeigen aus verschiedenen Angebotsportalen zusammen, darunter auch Immobilienscout 24 und Süddeutsche Zeitung. Die geänderte Datengrundlage ist bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen.

Im Einzelnen weist das noch aktuelle Wohnungsmarktbarometer 2021 folgende Mietpreise aus:

a) Erstbezugsmiete

Gesamt durchschnittlich	21,62 €/m ²
für mittelgroße Wohnungen (60 bis 80 Quadratmeter)	20,65 €/m ²

b) Wiedervermietungsmiete

Gesamt durchschnittlich	19,96 €/m ²
für mittelgroße Wohnungen (60 bis 80 Quadratmeter)	18,59 €/m ²

Die Marktberichte des IVD bestätigen diesen Trend. Der aktuelle Herbstmarktbericht 2022 beschreibt für einen zehn Jahres-Zeitraum (2012 bis 2022) in München einen Anstieg der Wohnungsmieten um + 39 %.

Im Einzelnen lag in München für eine 70 m²-Wohnung mit jeweils gutem Wohnwert

- die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete in der Baujahreskategorie vor 1950 bei 19,10 Euro/m²;
- die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete in der Baujahreskategorie ab 1950 bei 18,40 Euro/m²;
- die durchschnittliche Erstvermietungsmiete bei 21,00 Euro/m².

Beide Untersuchungen kommen also zu ähnlichen Erkenntnissen. Dabei ist zu beachten, dass beide Berichte jeweils nur Erstbezugs- und Wiedervermietungsmieten ausweisen; Bestandsmieten fehlen. Bestandsmieten fließen demgegenüber in den

Mietspiegel nur ein, sofern sie in den sechs Betrachtungsjahren verändert wurden (Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete, § 558 Abs. 2 BGB). Hierzu wurde seitens des Stadtrats der Landeshauptstadt München bereits mehrfach an die Bundesregierung der Appell ausgesprochen, durch eine Änderung des § 558 Abs. 2 BGB auch unveränderte Bestandsmieten in den Mietspiegel mit hineinzunehmen, um ein vollständigeres Abbild des Mietniveaus auf dem Münchner Wohnungsmarkt zu erhalten.

Um dem Gesetzgeber vor Augen zu führen, dass die Erweiterung der Datengrundlage um unveränderte Mietverhältnisse einen dämpfenden Effekt auf die weitere Mietenentwicklung hätte, erhielt mit Beschluss der Vollversammlung vom 10.04.2019 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 flossen alle Mietwohnungen in München in die Erhebung ein. Dazu gehören auch unveränderte Bestandsmieten und öffentlich geförderter Wohnraum.

Das Ergebnis war, dass der reale Mietspiegel mit einer ermittelten Durchschnittsmiete von 10,68/m² rund einen Euro unter der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem qualifizierten Mietspiegel lag (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17805 des Sozialausschusses vom 13.02.2020).

Bestandsmieten steigen über einen längeren Zeitraum betrachtet stetig an, bewegen sich aber insgesamt auf einem niedrigeren Niveau als Wiedervermietungsmieten. Der Anteil an veränderten Bestandsmieten im Mietspiegel ist gesetzlich nicht geregelt. Er beträgt 58 % im Mietspiegel 2023. Beim Mietspiegel für München 2019 betrug dieser Anteil 70 %.

Durch die vom Gesetzgeber gewollte Mischung von Bestands- und Wiedervermietungsmieten für einen in der Vergangenheit liegenden Zeitraum können Mietspiegel nie die aktuelle Entwicklung der reinen Wiedervermietungsmieten widerspiegeln. Im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren darf die Miete bei bestehenden Mietverhältnissen maximal bis zur ortsüblichen Miete erhöht werden. Die für das gleiche Mietobjekt auf dem freien Markt erzielbare Wiedervermietungsmiete ist dabei nicht relevant.

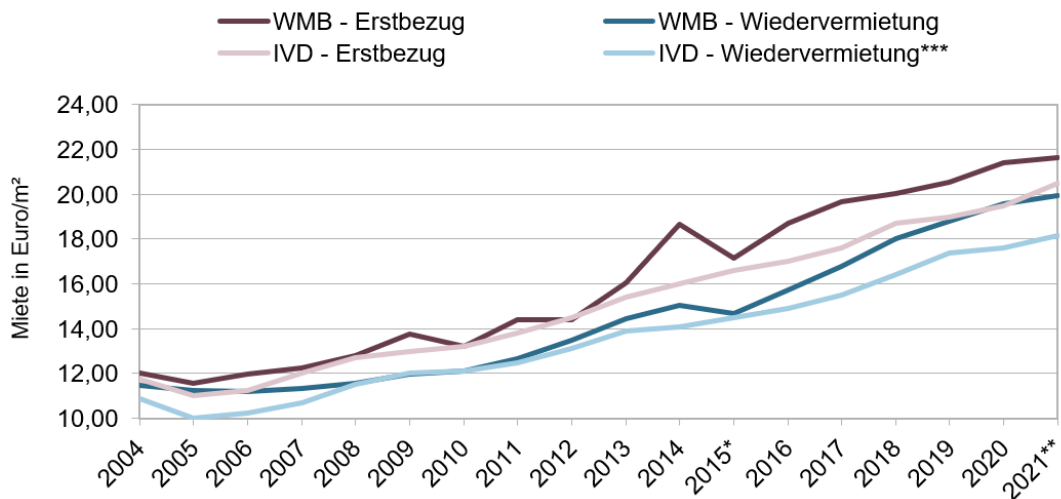
1.2 Ausblick

Der neu erstellte Mietspiegel für München 2025 wird gemäß der gesetzlichen Vorgaben die geänderten und neu vereinbarten Mieten der Jahre 2018 bis 2023 (sechs-Jahres-Zeitraum) ausweisen. Hierbei handelt es sich um einen Zeitraum mit einem stetig steigenden Preisniveau. Für 2023 sind noch keine Aussagen möglich,

allerdings wird von weiterhin eher steigenden Mieten ausgegangen.

Im Ergebnis ist daher auch beim Mietspiegel für München 2025 mit einer weiteren Steigerung zu rechnen, vgl. hierzu auch die Grafik zur Entwicklung der Wiedervermietungs- und Erstbezugsmieten seit 2004 aus dem Wohnungsmarktbarometer 2021:

Erstbezugs- und Wiedervermietungs-mieten im Vergleich 2004 bis 2021



* ab 2015 Umstellung auf Datenbasis von Süddeutsche Zeitung auf ImmobilienScout24 und Auswertungszeitraum ein Jahr statt 1. Halbjahr

** ab 2021 Umstellung der Datenbasis von ImmobilienScout24 auf F+B

*** bis 2018 ohne Altbau

Quelle: Immobilien Scout GmbH, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, IVD
Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

In München wird in erster Linie bezahlbarer Wohnraum gesucht; der energetische Zustand eines Gebäudes steht noch nicht im Vordergrund, wenn auch zunehmend energetisch modernisiert wird. Das Sozialreferat geht weiterhin davon aus, dass sich das Bewusstsein für energetisch gut ausgestattete Gebäude und Wohnungen weiter ausprägt und sich langfristig eine mietpreisbildende Wirkung zeigen wird. Deshalb sollte die Methodik zur Bildung energetischer Merkmale unbedingt fortgeführt werden.

2 Aufgabe des Mietspiegels

Angesichts der seit Jahrzehnten angespannten Wohnungssituation bleibt der Mietspiegel für München unverzichtbar. Er macht den Wohnungsmarkt transparent und definiert die „ortsübliche Vergleichsmiete“. Er kann:

- Streit, der sich zwischen den Mietvertragsparteien über die Miethöhe ergeben kann, schon außergerichtlich vermeiden,

- als zuverlässige Entscheidungshilfe für die Zivilgerichte auch an Stelle eines zeit- und kostenintensiven Sachverständigengutachtens dienen,
- als Grundlage für Behörden zur Anwendung im öffentlichen Recht, z. B. für die Ermittlung der angemessenen ortsüblichen Vergleichsmiete im Zusammenhang mit Kostenübernahmen, für die Ermittlung des geldwerten Vorteils im Rahmen von Finanzgerichtsverfahren und für die Ermittlung des Nutzungswertes von Wohnungen im Rahmen von familiengerichtlichen Auseinandersetzungen dienen,
- Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher vermeiden und
- dient als Basis für die Mietpreisbremse.

Der Mietspiegel stellt in einer Vielzahl von Fällen die Verhandlungsgrundlage beim Abschluss von neuen Mietverträgen und bei Vereinbarungen über die Miethöhe dar. Er gibt als statistisch aufbereitete Datensammlung zuverlässig und neutral die ortsübliche Miete für die rund 500.000 frei finanzierten Wohnungen im Stadtgebiet München wieder. Bei Mieterhöhungsverlangen im Sinne der §§ 558 ff. BGB ist er eines der rechtlich zulässigen Begründungsmittel. Der Mietspiegel für München ist ein qualifizierter Mietspiegel. Das bedeutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretungen der Vermieter*innen und der Mieter*innen anerkannt worden ist (§ 558 d BGB). Liegt ein solcher Mietspiegel vor, besteht für Vermieter*innen im Mieterhöhungsverfahren eine sog. Mitteilungspflicht nach § 558 a Abs. 3 BGB. Das bedeutet, dass die Mieterhöhung, auch wenn sie nicht mit dem Mietspiegel begründet wurde, sondern z. B. mit drei Vergleichswohnungen, Angaben aus dem Mietspiegel zur Wohnung enthalten muss. Außerdem kommt dem qualifizierten Mietspiegel im Rechtsstreit eine Vermutungswirkung dahingehend zu, dass der Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergibt (§ 558 d Abs. 3 BGB). Die Vermutungswirkung wurde bislang nicht widerlegt.

3 Gesetzliche Grundlage für die Erstellung von Mietspiegeln

Die wichtigste Aufgabe eines Mietspiegels ist es, für Mieter*innen, Vermieter*innen und die mit Wohnungsangelegenheiten befassten Interessenverbände und Behörden die notwendige Markttransparenz herzustellen. Dieser Forderung wird durch die Vorschrift des § 558 c Abs. 4 Satz 1 BGB durch den Gesetzgeber Ausdruck verliehen. Danach sollen die nach Landesrecht zuständigen Behörden Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für sie vertretbaren Aufwand möglich ist. Dies sind in Bayern die Gemeinden [§ 1 der Verordnung zur Änderung der Zuständigkeitsverordnung (ZustV) vom 16. Juni 2015 (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 12/2022)]. Gemäß § 558 c Abs. 4 Satz 2 BGB sind für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner*innen Mietspiegel zu erstellen.

Der Mietspiegel für München 2023 stellt die Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels im Sinne des § 558 d BGB dar. Ein solcher Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen (§ 558 d Abs. 2 BGB). Dies erfolgt in der Regel durch eine der beiden Fortschreibungsmethoden (Stichproben- oder Indexfortschreibung). Grundsätzlich ist aber auch eine weitere Neuerstellung nach zwei Jahren möglich. Zu diesem Vorgehen hat sich der Stadtrat der Landeshauptstadt München in seiner Sitzung am 27.07.2011 grundsätzlich entschieden.

Die Einhaltung der Zwei-Jahresfrist ist Voraussetzung für die Vermutungswirkung aus § 558 d Abs. 3 BGB.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung mittels Fortschreibung an die Marktentwicklung bzw. für eine Neuerstellung ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Dies gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels (§ 558 d Abs. 2 Sätze 4 und 5 BGB).

Mietspiegel versachlichen Streitigkeiten über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete und tragen damit zur Befriedung zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen bei. Die Einholung eines zeit- und kostenintensiven Sachverständigengutachtens, bei dem Kosten in Höhe von ca. 2.000 Euro für ein Kurzgutachten bis etwa 5.000 Euro für ein Vollgutachten entstehen, wird überflüssig.

Nicht nur der reibungslose Ablauf zahlreicher Mietverhältnisse im privaten Bereich wird durch einen Mietspiegel ermöglicht. Auch für Sozialhilfeträger, andere Behörden und öffentliche Stellen ist der Mietspiegel eine wertvolle Orientierungshilfe bei der Feststellung, Prüfung und Übernahme von angemessenen Mieten.

In Anbetracht der durch den Mietspiegel erreichbaren Rechtssicherheit ist der Aufwand, der für die Erstellung des Mietspiegels erforderlich ist, gerechtfertigt. Aus den oben genannten Gründen hat die Landeshauptstadt München die wohnungspolitische Aufgabe, einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen.

4 Methode der Mietspiegelerstellung

Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgen, die gewährleisten, dass der Mietspiegel ein realistisches Abbild des Wohnungsmarktes liefert. Dies kann nur durch Ziehung einer repräsentativen Zufallsstichprobe erfolgen, wie zuletzt beim Mietspiegel für München 2023.

Das Gesetz verzichtet auf eine Entscheidung zugunsten einer bestimmten Erstellungsmethode, da es mehrere von der Wissenschaft anerkannte Methoden gibt. In der Literatur sind sowohl die Regressionsmethode als auch die Tabellenmethode anerkannt.

Alle neu erstellten Mietspiegel in München – seit dem Mietspiegel für München 1994 – sind Regressionsmietspiegel, ebenso die auf den jeweiligen Neuerstellungen fußenden Fortschreibungen. Anregungen aus der Rechtsprechung zum Mietspiegel für München wurden kontinuierlich umgesetzt, z. B. die Ausweisung und Anwendung von Spannen, so dass eine hohe Akzeptanz des Mietspiegels in der Fachöffentlichkeit und bei den Wohnungsmarktbeteiligten vorhanden ist. Ein Wechsel in der Erstellungsmethode würde unter Umständen einen Verlust an Rechtssicherheit bedeuten, weil aufgrund fehlender gesetzlicher Vorgaben und Rechtsprechung wenig Anhaltspunkte und Orientierung für die Aufstellung von Mietspiegeln nach der Tabellenmethode in München bestehen. Das Sozialreferat schlägt deshalb für den Fall einer Neuerstellung die Regressionsmethode vor.

Bei der Regressionsmethode werden Abhängigkeiten zwischen den Daten aller Rasterfelder berücksichtigt, so dass es zu keinen Leerfeldern und auch zu keinen Mietsprüngen kommt. Dadurch wird – und das ist ein wesentlicher Unterschied – die Information des gesamten Datensatzes herangezogen und nicht nur einzelne Informationen wie bei der Tabellenmethode. Mit Hilfe dieses multivariaten statistischen Verfahrens kann der Einfluss vieler einzelner Merkmale wie Wohnfläche, Baujahr, Wohnlage, Heizungs-, Sanitär-, Zimmerausstattung u. ä. auf den Mietpreis eines Objektes festgestellt und quantifiziert werden. Dabei ist von großer Bedeutung, dass insbesondere die bei Tabellenmietspiegeln nur in geringer Differenzierungstiefe einfließenden Merkmale Ausstattung, Beschaffenheit, Baujahr und Wohnlage sehr detailliert herangezogen werden können. Aufgrund des Beziehungsgeflechts, das in Form einer mathematischen Gleichung ausgedrückt wird, kann die Datenanalyse mittels dieses statistischen Verfahrens nur durch Expert*innen der Statistik vorgenommen werden.

Regressionsmietspiegel sind im Vergleich zu Tabellenmietspiegeln wegen der kleineren erforderlichen Stichprobe kostengünstiger zu erstellen und weisen keine „unbesetzten“ Tabellenfelder aus. Bei gleichem Stichprobenumfang haben Tabellenmietspiegel nicht die Qualität eines Regressionsmietspiegels. Um eine vergleichbare Aussagequalität zu erreichen, wäre ein deutlich größerer Stichprobenumfang zu höheren Kosten erforderlich (vgl. Prof. Dr. Oberhofer, Regressionsmethode versus Tabellenmethode, WM 1993, S. 10 bis 16).

Von den deutschen Städten werden z. B. in Frankfurt, Stuttgart und Regensburg Regressionsmietspiegel erstellt, während in Berlin und Hamburg Tabellenmietspiegel Verwendung finden.

Wie der gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.) - Mietspiegelreport 2021 in seiner Auswertung der Mietspiegel der 200 größten Städte Deutschlands berichtet, werden aktuell 72 % aller qualifizierten Mietspiegel als Regressionsmietspiegel erstellt.

Das Sozialreferat schlägt aufgrund des Beschlusses des Stadtrat der Landeshauptstadt München in seiner Sitzung am 27.07.2011 sowie oben ausgeführter Erwägungen die Neuerstellung des Mietspiegels für München 2023 nach zwei Jahren mittels Regressionsmethode vor.

5 Mietspiegel für möblierte Wohnungen

Wie aus dem Antrag Nr. 20-26 / A 03762 vom 30.03.2023 der Stadtratsfraktion Die Grünen - Rosa Liste (Anlage 1) hervorgeht, sollten, in Anbetracht des in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Anteils möblierter Wohnungen an inserierten Mietwohnungen, künftig möblierte Wohnungen mittels eigener Tabelle im Mietspiegel für München mitberücksichtigt werden.

Seitens des Sozialreferates bestehen jedoch Bedenken, möblierte Wohnungen mittels eigener Tabelle im Mietspiegel für München zu berücksichtigen. Grundsätzlich stellen Mietspiegel gemäß § 558 c Abs. 1 BGB Übersichten über die ortsübliche Miete dar.

Aus den vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung herausgegebenen Hinweisen zum Erstellen von Mietspiegeln geht aus den Seiten 13 ff. hervor, dass bei der Erstellung eines Mietspiegels solche Wohnungen nicht zu berücksichtigen sind, auf die das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 ff. BGB, dem Hauptanwendungsfeld von Mietspiegeln, nicht anwendbar ist. Hierbei handelt es sich um Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB). In der Regel wird in Fällen, in denen ein vorübergehender Gebrauch vorliegt, eine Mietdauer von einem Jahr nicht überschritten sein.

Darunter fallen auch regelmäßig möblierte Wohnungen, die zum vorübergehenden Gebrauch bzw. für eine bestimmte Zeit angemietet werden.

Auch ist Wohnraum, der Teil der von der*dem Vermieter*in selbst bewohnten Wohnung ist und den die*der Vermieter*in überwiegend mit

Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum der*dem Mieter*in nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt, ebenfalls nicht zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sollte Wohnraum, der zwar nicht vom Anwendungsbereich des Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB ausgenommen ist, bei dem die Vertragsgestaltung jedoch vom Üblichen abweicht und deshalb keinen geeigneten Vergleichsmaßstab für einen Mietspiegel darstellt, für die Erstellung eines Mietspiegels nicht herangezogen werden. Hierbei handelt es sich um möblierten oder teilmöblierten Wohnraum auch außerhalb der Vermieter*innenwohnung.

Letztlich haben viele Immobilienportale ihren Schwerpunkt darin, hochwertig ausgestattete möblierte Wohnungen zu sehr hohen Preisen zu inserieren. Diese Wohnungen weichen jedoch vom Standard einer „normalen Mietwohnung“ ab. Sollten diese Wohnungen in der Mietspiegelstichprobe berücksichtigt werden, ist davon auszugehen, dass sich die Durchschnittsmiete im Mietspiegel sprunghaft nach oben verschieben wird und letztlich auf diese Weise die durchschnittliche ortsübliche Miete verfälschen würde.

Auch stellt die Feststellung von Alter, Wert und Qualität der zur Verfügung gestellten Möblierung im Rahmen der Datenerhebung ein weiteres Problem dar. Demnach erscheint es schwer vorstellbar, dass eine derartige Bewertung von den Interviewer*innen im Rahmen eines Massenverfahrens professionell durchgeführt werden könnte. Selbst Gutachter*innen haben oft Schwierigkeiten, den Wert/Zeitwert vorhandener Möblierungen rechtssicher einzuschätzen. Ein weiteres Problem ist die Frage, in welcher Form die Befragungsergebnisse zur Möblierung im Mietspiegel ausgewiesen werden müssen, um auch problemlos Anwendung zu finden. Eine praktikable Lösung scheint nicht möglich zu sein.

In Anbetracht obiger Ausführungen rät das Sozialreferat davon ab, möblierte Wohnungen mittels eigener Tabelle im Mietspiegel für München zu berücksichtigen. Abgesehen davon, dass eine entsprechende Aufnahme in den Mietspiegel in Anbetracht der Hinweise zum Erstellen von Mietspiegeln rechtlich nicht unproblematisch ist, würde der Anteil an möblierten Wohnungen, aufgrund deren hohem Mietniveau, die durchschnittliche ortsübliche Miete nach oben rücken. Zudem ist eine realistische Bewertung der jeweiligen Möblierung im Rahmen einer üblichen Befragung nicht möglich. Gleiches gilt für die Anwendung der Tabelle im Mietspiegel für München. Möblierte Wohnungen stellen in München immer noch einen besonderen Teilmarkt dar.

Laut Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung (Anlage 2) zeigt das Wohnungsmarktbarometer der Landeshauptstadt München, dass der Markt für möblierte Wohnungen in den letzten Jahren stark an Bedeutung gewonnen hat. Im Jahr 2021 wurden insgesamt rund 45 % aller inserierten Mietwohnungen mit Möblierung angeboten. 85 % der möblierten Wohnungen waren Bestandswohnungen, 15 % entfielen auf das Neubausegment.

Möblierte Neubauwohnungen kosteten im Jahr 2021 durchschnittlich 27,19 Euro pro Quadratmeter und waren damit rund ein Viertel teurer als unmöblierte Neubauwohnungen. Die durchschnittlich verlangte Wiedervermietungsmiete für möblierte Wohnungen lag mit 26,01 Euro pro Quadratmeter rund 30 % über der Miete für unmöblierte Bestandswohnungen.

Für möblierte Wohnungen gelten grundsätzlich, ebenso wie für unmöblierte Wohnungen, der Mietspiegel und die Mietpreisbremse. Da es in München für möblierte Wohnungen keinen eigenen Mietspiegel gibt, dürfen Vermieter*innen einen Möblierungszuschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete aufschlagen. Wie genau dieser Möblierungszuschlag berechnet wird, ist jedoch nicht verbindlich gesetzlich geregelt. Die Berechnung des Zuschlags muss nicht offengelegt werden und ist somit für Mieter*innen schwer nachvollziehbar.

Wie die Ausstattung einer möblierten Wohnung beschaffen sein muss, damit die Wohnung als „möbliert“ vermietet werden darf, ist gesetzlich nicht abschließend definiert. Die Möblierung einer Wohnung kann daher sehr unterschiedlich ausfallen.

Für die Aufnahme möblierter Wohnungen in den Mietspiegel hätte dies zur Folge, dass für jeden möglichen Möblierungsgegenstand der Wohnung gesonderte Zuschläge definiert werden müssten, was in der Praxis nur schwer möglich erscheint.

Eine Aufnahme möblierter Wohnungen in den Münchner Mietspiegel macht auch nur Sinn, wenn die gesetzlichen Rahmenbedingungen in Deutschland entsprechend geändert werden würden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung befürwortet die Intention des Antrags zwar grundsätzlich, hält aber die Aufnahme möblierter Wohnungen in den Mietspiegel aus den oben genannten Gründen für schwierig.

Geeigneter erscheint eine Verpflichtung wie in Österreich, die Möblierung im Mietvertrag gesondert und nachvollziehbar auszuweisen (siehe z. B. <https://www.mietrechtsinfo.at/mietvertraege/mietvertrag-fuer-moeblierte-wohnungen/>). Hierfür wäre der Gesetzgeber in der Pflicht.

6 Preisgedämpften Mietwohnungsbau im Mietspiegel mitberücksichtigen

Entsprechend des Antrags 02/2023 vom 24.04.2023 (Anlage 3) beantragt der Mieterbeirat der Landeshauptstadt München, Mietverträge, die auf Basis des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) abgeschlossen wurden, künftig im Mietspiegel mit zu berücksichtigen.

Der KMB dient der Schaffung preisgedämpfter Mietwohnungen auf Basis privatrechtlicher Vereinbarungen (Kauf- bzw. Erbbaurechtsverträge) zwischen der Landeshauptstadt München und den jeweiligen Bauträgern. Es handelt sich um preisgebundenen Wohnraum. KMB-Wohnungen können somit bei der Mietspiegelerstellung aufgrund ihrer Mietpreisbindung und der damit nicht frei zu vereinbarenden Mieten nicht berücksichtigt werden.

7 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Datenerhebung und Datenanalyse erfolgen wie zuletzt für den Mietspiegel 2023 gänzlich neu. Um die gesetzlichen Fristen (s. o.) einzuhalten, muss der Mietspiegel für München 2025 spätestens im März 2025 zum Stichmonat Januar 2024 fertiggestellt sein.

Ausschreibung

Wegen der besonderen Fachlichkeit und erforderlichen Neutralität ist es grundsätzlich empfehlenswert, den Auftrag zur Erstellung eines neuen Mietspiegels an unabhängige Institute zu vergeben. Das Sozialreferat erachtet es als sinnvoll, die Datenerhebung und -analyse – wie bereits seit dem Mietspiegel für München 2011 – gemeinsam als einen Gesamtauftrag auszuschreiben, um den Aufwand in Grenzen zu halten. Ein entsprechender Leistungskatalog wird bereits entwickelt.

Die Ausschreibung startet zeitnah nach der Beschlussfassung zu dieser Vorlage voraussichtlich bis Ende Juli 2023. Das Ausschreibungsverfahren wird voraussichtlich etwa zwei bis drei Monate in Anspruch nehmen und könnte Ende September/Mitte Oktober 2023 abgeschlossen sein.

Bei nachfolgend dargestelltem Sachverhalt handelt es sich um die Vergabe, die unter die Verfügung des Oberbürgermeisters vom 22.08.2008 fällt. Da der geschätzte Auftragswert die Wertgrenze der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München übersteigt, ist eine Vergabeermächtigung durch den Stadtrat erforderlich.

Aufgrund der Beschlüsse des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 16.01.2013 und der Vollversammlung vom 23.01.2013 über die Zuständigkeit von Ausschüssen bei Vergabeverfahren ist die Vorlage wegen der dezentralen Ressourcenverantwortung und der Sachbezogenheit im zuständigen Sozialausschuss vor Durchführung der Ausschreibung zu behandeln (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10025).

In der Beschlussvorlage werden auch Angaben über Kosten, den geschätzten Auftragswert und die Kalkulationsgrundlagen gemacht. Diese Angaben könnten die Bewerber*innen bei der Kalkulation beeinflussen und den Wettbewerb einschränken. Der Tagesordnungspunkt ist daher in einen öffentlichen und nichtöffentlichen Teil aufzuteilen.

Der geschätzte Auftragswert der auszuschreibenden Leistung wird aus Wettbewerbsgründen in der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09769 im nichtöffentlichen Teil dargestellt.

7.1 Vergabeverfahren

Bei der zu vergebenden Leistung handelt es sich um eine Vergabe, die unter die Verfügung des Oberbürgermeisters vom 22.08.2008 fällt und somit nur im Einvernehmen mit der Vergabestelle 1 erfolgen kann. Das Direktorium-HA II, Vergabestelle 1 wird mit der Durchführung des Vergabeverfahrens für die Erstellung des Mietspiegels (ohne Onlineversion) beauftragt.

Der geschätzte Auftragswert liegt oberhalb des Schwellenwertes von 215.000 Euro (ohne MwSt), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichtet. Die Leistung wird daher in einem offenen Verfahren gem. §§ 14, 15 Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) vergeben. Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt im Supplement zum Amtsblatt der EU und auf der Vergabepattform <https://vergabe.muenchen.de>. Zudem werden auf dieser Seite die kompletten Vergabeunterlagen eingestellt.

Jedes interessierte Unternehmen kann die Vergabeunterlagen herunterladen und ein Angebot abgeben. Die Bieter*innen erhalten eine Frist von mindestens 30 Tagen, um ein Angebot abgeben zu können.

Die Bieter*innen müssen ihre Eignung anhand einer Eigenerklärung zur Eignung nachweisen.

Zur inhaltlichen Wertung der Angebote müssen die Bieter*innen mit dem Angebot ein Konzept über die Vorgehensweise und einen Zeitplan einreichen.

Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Angebote erfolgt nach einem Punktesystem. Dabei werden folgende Wertungskriterien zugrunde gelegt:

- Preis 30 %
- Qualität des Angebots 70 %, aufgeteilt nach
 - Grad der Umsetzbarkeit des Konzepts (30 %)
 - Grad der Umsetzbarkeit des Zeitplans (30 %)
 - Praktikabilität der Methode zur repräsentativen Stichprobenziehung (20 %)
 - Nachvollziehbarkeit zur Sicherung von Qualitätsstandards (20 %)

Die einzelnen Kriterien werden dabei mittels einer Nutzwertanalyse zueinander ins Verhältnis gesetzt.

Die Leistungsbeschreibung wird dahingehend angepasst, den bisherigen Zeitraum zwischen dem Stichmonat der Datenerhebung und der Veröffentlichung des neuen Mietspiegels von bislang 15 Monaten zu unterschreiten. Dies resultiert aus der zum 01.07.2022 in kraft getretenen Mietspiegelreform, wonach diese Frist innerhalb von 9 Monaten liegen „soll“ (siehe Ziffer 7.6).

Darüber hinaus ist beabsichtigt in die Leistungsbeschreibung eine Formulierung dahingehend aufzunehmen, dass die*der Bieter*in ein Konzept entwickeln soll, wie sogenannte außergesetzliche Merkmale genutzt werden können. Gemäß § 14 Abs. 1 der Mietspiegelverordnung (MSV) können außergesetzliche Merkmale insbesondere zur Wahl des Regressionsmodells und bei der Bemessung von Spannen herangezogen werden. Hierbei handelt es um Merkmale, die nicht in der Definition der ortsüblichen Miete (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB) enthalten sind, aber dennoch im Rahmen der Mietspiegelerstellung relevant sein könnten (z. B. Vermieter*innentyp, Mietdauer).

Für den (unwahrscheinlichen) Fall, den neu zu erstellenden Mietspiegel für München 2025 nach zwei Jahren mit einer Stichprobenfortschreibung fortzuschreiben, könnte bereits in der Leistungsbeschreibung ein Vermerk angebracht werden, um die Aufbewahrung von Adressdaten über die Veröffentlichung hinaus zu gewährleisten. Dies bedarf jedoch im Vorfeld einer datenschutzrechtlichen Prüfung.

Die Auftragsvergabe an das wirtschaftlichste Angebot ist für Oktober 2023 geplant. Nicht Teil der Ausschreibung ist das Online-Berechnungsprogramm, das seit dem Mietspiegel für München 2019 durch den Eigenbetrieb it@M selbst weiterentwickelt und angepasst wird. Die Anpassungen im Rahmen des Mietspiegels für München 2025 erfolgen im Rahmen des bestehenden IT-Business Services.

7.2 Stichmonat für die Datenerhebung

Der Stichmonat für die Datenerhebung ist der Januar 2024. Für die Befragungen werden zunächst die Mieter*innen- und Vermieter*innenfragebögen aktualisiert bzw. optimiert. Dies geschieht vor allem durch Heranziehung von Erfahrungswerten sowie Anregungen aus der Bevölkerung.

Das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration wird zudem im Sommer 2023 (während der europaweiten Ausschreibung) den Fraktionen des Stadtrates und den Interessenverbänden schriftlich anbieten, Anregungen zum Fragebogen einzubringen. Dem Schreiben wird der aktuelle Fragebogen zum Mietspiegel 2023 beigelegt. Bis Ende September 2023 eingehende Vorschläge werden im Anschluss mit dem dann beauftragten Institut diskutiert. Es wird entschieden, ob und welche Anregungen geeignet sind, in den Fragebogen aufgenommen zu werden. Es ist kein gemeinsamer Gesprächstermin mit den Fraktionen und Interessenverbänden vorgesehen. Die jeweilige Entscheidung - Ablehnung bzw. Aufnahme der Anregung - wird jedoch in jedem Fall begründet und mitgeteilt.

Die Datenerhebung erfolgt in einem zweistufigen Verfahren, bei dem zunächst in einer Kontaktbefragung mietspiegelrelevante Haushalte im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB (nicht geförderter Wohnraum, sogenannter sechs-Jahres-Zeitraum) ermittelt werden. In einem anschließenden Hauptinterview werden dann die Wohnwertmerkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit) der jeweiligen Wohnung festgehalten.

7.3 Energetisches Merkmal

Seit dem Mietspiegel für München 2011 wird zur Bildung eines energetischen Merkmales im Rahmen der Datenerhebung der energetische Zustand des Gebäudes und der jeweiligen Wohnung abgefragt.

Der aktuelle Mietspiegel für München 2023 weist im Ergebnis trotz intensiver Bemühungen kein energetisches Merkmal aus. Damit hat sich erneut die Prognose bestätigt, dass in München zunächst bezahlbarer Wohnraum gesucht wird und die Energiebilanz eines Gebäudes (noch) nicht ausschlaggebend ist.

Eine Untersuchung energetischer Merkmale muss aufgrund der gesetzlichen Vorgaben dennoch auch beim Mietspiegel für München 2025 durchgeführt werden. Hierzu ist neben der Befragung der Mieter*innen auch eine Befragung der Vermieter*innen erforderlich, da der energetische Gebäudezustand im Detail vorwiegend den Vermieter*innen bekannt ist. Neben dem Vorliegen eines Energieausweises mit den darin enthaltenen Kennwerten werden v. a. Fragen zum

Modernisierungsstatus des Gebäudes gestellt (z. B. vorhandene Wärmedämmung, Alter und Art der Heizungsanlage etc.).

Für alle Merkmale des Mietspiegels, insbesondere die energetischen Merkmale, ist es wichtig, dass deren Anwendbarkeit für beide Mietparteien gewährleistet ist: Gerade in München, wo es aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes zahlreiche konfliktbehaftete Mietverhältnisse gibt, kann es nicht sein, dass Mieter*innen erst bei ihrer*ihrem Vermieter*in die für eine Mietspiegelberechnung erforderlichen Informationen erfragen müssen. Deshalb wird bei der Gestaltung der Merkmale stets darauf Wert gelegt, die Anwendbarkeit für beide Vertragsparteien weitgehend sicherzustellen.

7.4 Wohnlagenkarte

Parallel zur Datenerhebung werden die Wohnlagenkarten überarbeitet. Dazu werden sowohl eingegangene Anregungen der Interessenvertretungen (folgende Vertretungen werden hierzu aktiv befragt: Mieterverein München e. V.; Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e. V.; Mieter helfen Mietern, Münchner Mieterverein e. V.; Bayerischer Wohnungs- und Grundeigentümerverband, Kreisverband München e. V.; Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Bayern e. V.; GWG, GEWOFAG Holding GmbH; VMW Vereinigung Münchner Wohnungsunternehmen e. V.) als auch aus der Anwenderschaft des Mietspiegels der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München vorgelegt und von ihr untersucht. Der Ausschuss bringt dabei auch selbst Ergänzungen und Vorschläge ein. Die Ergebnisse der Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22 erörtert. Sollten sich im Konsens weitere Änderungen als notwendig erweisen, fließen diese in die Wohnlagenkarte ein.

Sollte die Datenanalyse (vgl. Ziffer 7.5) der so ermittelten Wohnlagenkarte im Anschluss, wie bereits für den Mietspiegel für München 2023, zu dem Schluss kommen, dass in bestimmten zentralen Bereichen höhere Mieten bezahlt werden, wird dies erneut mit der Darstellung der sogenannten Makrolage ausgewiesen. Dabei wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/22 eingebunden. Die Makrolage wurde erstmals im Mietspiegel für München 2015 dargestellt. Sie war zusätzlich zur bewährten Darstellung der Wohnlagen mittels der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (s. o.) erforderlich geworden, da die statistische Datenanalyse zweifelsfrei zu der Erkenntnis geführt hatte, dass die Bodenrichtwerte allein nicht mehr geeignet waren, die Mietpreise zutreffend abzubilden. Mit der zusätzlichen Abbildung der Makrolage jedoch konnten die Mietpreise entsprechend der erhobenen Datenlage

korrekt wiedergegeben werden. Sichtbar wurde die Makrolage durch die Einführung von zwei neuen Wohnlagen (zentrale durchschnittliche und zentrale gute/beste Lage). Für den Mietspiegel für München 2017 hatte sich bei diesem Schritt erneut die Notwendigkeit einer Makrolage ergeben und zu einem zentralen Bereich mit drei Wohnlagen geführt (zentrale durchschnittliche, zentrale gute und zentrale beste Lage). Dies hat sich auch für die Mietspiegel 2019/2021 und 2023 bestätigt und wurde fortgeführt. In der Praxis stößt diese erweiterte Darstellung der Wohnlagen nach den bisherigen Erfahrungen größtenteils auf Anerkennung. Die kartografische Umsetzung erfolgt durch den GeodatenService München.

Das Sozialreferat wird die Einbindung des LärmAtlas in die Wohnlagenkarte des Mietspiegels erneut prüfen. Eine entsprechende Einbindung war in der Vergangenheit aufgrund unzureichender Daten nicht möglich. Ergänzend wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22 andere Lagefaktoren wie z. B. die Erreichbarkeit mittels ÖPNV (Einzugsbereiche der Haltestellen) und von Grünflächen prüfen.

Hinweis: Anforderungen, die sich im Rahmen der Mietspiegelreform aus § 19 MsV bezüglich der Ermittlung und Dokumentation der Wohnlageneinteilung ergeben können, werden in Hinblick auf rechtliche Notwendigkeit und Realisierbarkeit für den Mietspiegel für München 2025 bzw. künftige Mietspiegel geprüft.

7.5 Datenanalyse

Nach der umfassenden Datenerhebung werden die ermittelten Datensätze analysiert. Signifikante Merkmale fließen in den Mietspiegel ein. Die einzelnen Merkmale können sich dabei grundsätzlich mit jeder neuen Analyse verändern: Einige Merkmale verändern sich in ihrer Definition oder sind nicht mehr signifikant, weshalb sie nicht mehr abgebildet werden können; andere Merkmale kommen durch neue Standards hinzu.

Zur Datenanalyse gehört die Erstellung der Mietspiegelbroschüre, der Dokumentation sowie die Bereitstellung der entsprechenden Daten für das Online-Berechnungsprogramm.

7.6 Zeitplanung

Nach erfolgter europaweiter Ausschreibung (vgl. Ziffer 7.1) ergibt sich folgender vorläufiger Zeitplan:

November/Dezember 2023	Ziehung der Stichprobe, Abstimmung der Fragebögen, Druck der Fragebögen und der Interviewer-Unterlagen, Organisation des Interviewereinsatzes
Anfang Januar 2024	Interviewer*inneneinweisung
Ende Januar bis Mai 2024	Durchführung der Mietspiegelinterviews
Juni 2024	Datenaufnahme, Datenprüfung, Berechnung der Nettomiete, Erstellung eines geprüften Datenbandes
Juli 2024 bis Ende November 2024	Analyse der Daten
Oktober 2024	Vorlage eines ersten Mietspiegelentwurfes
ab Oktober 2024	Erstellung und Tests des Online-Berechnungsprogrammes
Dezember 2024 bis Mitte Februar 2025	Erstellung der Dokumentation
Februar 2025	Abnahme des endgültigen Mietspiegelentwurfes
März 2025	Veröffentlichung und Beschluss des Stadtrates zur Qualifizierung des Mietspiegels

Aufgrund der Mietspiegelreform zum 01.07.2022 soll die Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels binnen einer Frist von neun Monaten nach dem Stichmonat, auf den sich die Datenerhebung bezieht, erfolgen (§ 21 Abs. 2 MsV). In der Gesetzesbegründung wurde mitgeteilt, dass es sich um eine Ordnungsvorschrift handelt. Später veröffentlichte Mietspiegel seien weder unwirksam noch würden sie ihren Status als qualifizierter Mietspiegel verlieren.

Das Einhalten der Erstellungsfrist würde konkret bedeuten, dass der Mietspiegel für München 2025 spätestens im Oktober 2024 veröffentlicht werden müsste (Stichmonat Januar 2024 plus 9 Monate). Die Planungen nach bisherigem Verfahren sehen demgegenüber eine Veröffentlichung im März 2025 vor, somit eine Erstellungszeit von 15 Monaten. Damit ist die maßgebliche zwei-Jahres-Frist aus § 558 d Abs. 2 BGB gewahrt.

Das Sozialreferat sieht die neu eingeführte Erstellungsfrist in München aus verschiedenen Gründen für wenig praktikabel in der Umsetzung an. Vor allem kann eine Verkürzung der Erstellungszeit nur mit einem deutlichen Qualitätsverlust (z. B. durch eine erhebliche Kürzung des Hauptfragebogens) gewährleistet werden. Aus diesem Grund beabsichtigt das Sozialreferat, auch aus Gründen der Kontinuität, zunächst an der bisherigen Zeitplanung festhalten.

Es soll aber versucht werden, die bisher jeweils 15 Monate der Mietspiegelerstellung zu unterschreiten. Die Leistungsbeschreibung für die Ausschreibung zum Mietspiegel für München 2025 ist entsprechend anzupassen (siehe Ziffer 7.1). Eine Veröffentlichung des neuen Mietspiegels käme dann entsprechend früher als im obigen Zeitplan aufgeführt in Betracht.

Die Mietspiegelreform beinhaltet in Art. 238 § 2 Absätze 1, 2 und 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) eine Auskunftspflicht. Demnach sind zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und zu seiner Anpassung mittels Stichprobe, Eigentümer*innen und Mieter*innen von Wohnraum verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft darüber zu erteilen, ob der Wohnraum vermietet ist, sowie über die Anschrift der Wohnung und über die Erhebungs- und die Hilfsmerkmale. Die Auskunftspflicht besteht auch gegenüber den beauftragten Stellen.

Das Sozialreferat wird für den Mietspiegel 2025 auf die Auskunftspflicht hinweisen, und zwar in der Satzung (siehe Ziffer 8) und in den jeweiligen Anschreiben an die Haushalte (letztere auch mit Fristsetzung). Allein der Hinweis dürfte die meisten Haushalte bereits zur Mitwirkung motivieren. Laut Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, der in dem mietrechtlichen Standardwerk „Schmidt-Futterer, Mietrecht“ insbesondere die Miethöhevorschriften und die Vorschriften zur Mietpreisbremse kommentiert und sich daher intensiv mit den rechtlichen Voraussetzungen der Erstellung und Fortschreibung von Mietspiegeln auseinandergesetzt hat, lässt sich ein Auskunftsanspruch jedoch nicht zwangsweise durchsetzen, sondern nur nachträglich mittels Bußgeld sanktionieren.

Die exakte inhaltliche Ausgestaltung in der Satzung bzw. in den Anschreiben ist noch zu klären. Gleiches gilt hinsichtlich etwaiger Sanktionierungen bzw. der Ausschöpfung des Bußgeldrahmens (bis zu 5.000 Euro).

Aus Sicht des Sozialreferates wäre es denkbar, mit dem Mietspiegel 2025 zunächst Erfahrungen hinsichtlich der Auskunftspflicht zu sammeln. Sollten sich Vorteile bezüglich der Rücklaufquote zeigen, würde bei künftigen Mietspiegeln die Möglichkeit bestehen, den Zeitplan zu verkürzen.

8 Erlass einer Satzung zur Durchführung einer repräsentativen Befragung

Seit dem Inkrafttreten des Bayerischen Statistikgesetzes vom 10.08.1990 sind die Städte und Gemeinden im Bedarfsfall verpflichtet, die Durchführung von Statistiken durch eine eigene Satzung anzuordnen. Die Neuerhebung macht den Erlass einer solchen Satzung erforderlich, welche aus Zeitgründen dieser Vorlage noch nicht beigefügt werden konnte. Das Sozialreferat wird die Satzung nach erfolgter Ausschreibung in einer weiteren Vorlage voraussichtlich im November/Dezember 2023 dem Stadtrat vorlegen. Die Satzung soll auch die Auskunftspflicht (siehe Ziffer 7.6) behandeln.

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 Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, dem Direktorium-HA II/Vergabestelle 1 (hinsichtlich der Ausführungen zum Vergabeverfahren), dem Direktorium-Statistisches Amt und dem IT-Referat abgestimmt.

Ergänzend zur Mitzeichnung hat das IT-Referat noch auf Folgendes hingewiesen: „Sollte entgegen der Empfehlung des Sozialreferats der Antrag Nr. 20-26 / A 03762 der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 30.03.2023 ‚Mietspiegel für möblierte Wohnungen‘ weiterverfolgt werden, könnte dies zu Änderungsaufwänden bzw. Kosten beim Online-Mietspiegel führen.“

Der stellvertretenden Korreferentin, Frau Stadträtin Nitsche, 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, dem Direktorium – Statistisches Amt, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Migrationsbeirat und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Neuerstellung des Mietspiegels für München wird zugestimmt.
2. Der neue Mietspiegel für München 2025 wird mittels einer Regressionsanalyse erstellt.
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Direktorium – HAII/Vergabestelle 1 den Auftrag zur Erstellung des Mietspiegels für München 2025 an eine*n externe*n Auftragnehmer*in zu vergeben.
4. Das Direktorium-HA II/Vergabestelle 1 wird gebeten, das Vergabeverfahren zu den in dieser Vorlage und der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09769 genannten Bedingungen für die Erstellung des Mietspiegels durchzuführen und den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot zu erteilen.
5. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03762 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 30.03.2023 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Der Antrag 02/2023 des Mieterbeirats der Landeshauptstadt München vom 24.04.2023 ist satzungsordnungsgemäß behandelt.
7. 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

Die Referentin

Verena Dietl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP (2x)

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 den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An das Referat für Klima- und Umweltschutz

An das Kommunalreferat

An die Datenschutzbeauftragte der Landeshauptstadt München

An das Direktorium-Rechtsabteilung

An das Direktorium-HA II/Vergabestelle 1

An das Direktorium, Statistisches Amt

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

An den Migrationsbeirat

z.K.

Am