

Mietspiegel für München 2025

Veröffentlichung und Anerkennung des Mietspiegels
 als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des
 § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
 durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15504

Beschluss des Sozialausschusses vom 20.03.2025 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Neuerstellung des Mietspiegels für München gemäß Stadtratsbeschluss der Vollversammlung vom 26.07.2023 (Vorlage Nr. 20-26 / V 09768)
Inhalt	Veränderungen im Vergleich zum Mietspiegel für München 2023 (letzte Neuerstellung) Aktualisierung der Wohnlagenkarte Steigerung der durchschnittlichen Nettomiete im Vergleich zum Mietspiegel für München 2023 um durchschnittlich 5,5 % auf 15,38 €/m ² Marktüberblick
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist nicht gegeben.
Entscheidungsvorschlag	Zustimmung zur Veröffentlichung und Anerkennung des Mietspiegels für München 2025 als qualifizierter Mietspiegel durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Ortsübliche Vergleichsmiete Regressionsanalyse
Ortsangabe	-/-

Mietspiegel für München 2025

Veröffentlichung und Anerkennung des Mietspiegels
als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des
§ 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15504

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 20.03.2025 (VB) Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	3
1. Management Summary	3
2. Rechtsbegriff und Rechtsfolgen eines qualifizierten Mietspiegels	3
2.1 Funktion von Mietspiegeln	3
2.2 Besondere Funktion von qualifizierten Mietspiegeln	4
3. Wissenschaftliche Methode bei der Erstellung von Mietspiegeln	4
3.1 Erhebung der Daten	4
3.2 Statistische Analyse und Modellierung der Daten	5
4. Wissenschaftliche Methode bei der Erstellung des Mietspiegels für München 2025	5
4.1 Datenerhebung für den Mietspiegel für München 2025	5
4.2 Analyse der Daten	6
5. Veränderungen im Vergleich zum Mietspiegel für München 2023	7
5.1 Aktualisierung der Wohnlagenkarte	7
5.2 Energetische Merkmale	8
5.3 Gerichtliche Bestätigung des Mietspiegels für München	9
5.4 Wesentliche Neuerungen bei einzelnen Merkmalen	9
6. Ausweisung von Spannen im Mietspiegel für München	9
7. Daten und Ergebnisse	9
8. Aktuelle Wohnungsmarktsituation in München	10

9.	Dokumentation und Statistik.....	12
10.	Form der Veröffentlichung.....	12
11.	Bezugsquellen.....	13
12.	Klimaprüfung.....	13
13.	Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	13
II.	Antrag der Referentin	14
III.	Beschluss.....	14

I. Vortrag der Referentin

1. Management Summary

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 26.07.2023 erhielt das Sozialreferat den Auftrag zur Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels für München (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09768). Das Sozialreferat legt dem Stadtrat heute einen Mietspiegel vor, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde (Anlage 1). Um diesen Mietspiegel im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zu qualifizieren, ist die Anerkennung durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München notwendig.

2. Rechtsbegriff und Rechtsfolgen eines qualifizierten Mietspiegels

Mietspiegel bilden die ortsübliche Vergleichsmiete ab. Diese wird gebildet „aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde [...] für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder [...] geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist“ (vgl. § 558 Abs. 2 BGB).

Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist (§ 558d Abs. 1 BGB). Sowohl das Erfordernis einer wissenschaftlichen Methode als auch das der Anerkennung durch den Stadtrat oder alternativ durch die Interessenvertretungen müssen erfüllt sein, um einen qualifizierten Mietspiegel zu veröffentlichen. Zudem müssen qualifizierte Mietspiegel nach § 558d BGB im Abstand von vier Jahren neu erstellt und nach zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. In München erfolgt die Anerkennung durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München.

Der letzte neu erstellte Mietspiegel für München stammt aus dem Jahr 2023. Der Stadtrat hatte sich aus Gründen der Exaktheit der Daten in seiner Vollversammlung am 27.07.2011 dafür ausgesprochen, abweichend von der bis dato üblichen Praxis (Fort-schreibung) jeweils nach 2 Jahren eine Neuerstellung des Mietspiegels in Auftrag zu geben (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06529). Der Mietspiegel für München 2025 ist deshalb eine Neuerstellung.

2.1 Funktion von Mietspiegeln

Mietspiegel sollen als statistische Marktanalyse objektiv über das örtliche Mietpreisgefüge Auskunft geben. Sie dienen als Orientierungshilfe bei neuen Vertragsabschlüssen und bei Vereinbarungen über die Miethöhe und tragen zu einer größeren Transparenz des Wohnungsmarktes bei. Im formellen Mieterhöhungsverlangen sind sie eines von vier zugelassenen Begründungsmitteln (§ 558a Abs. 2 BGB). Mietspiegel haben das Ziel, den Vertragsparteien im Mietverhältnis ein Instrument zur Verfügung zu stellen, das Streitigkeiten bereits im Vorfeld von gerichtlichen Auseinandersetzungen zu vermeiden hilft. Sie bieten dabei den Vorteil der Objektivität (im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben – Bestandsmieten fließen nur ein, sofern sie in den sechs Betrachtungsjahren verändert oder neu vereinbart wurden, § 558 Abs. 2 BGB) und schnellen Verfügbarkeit. In Deutschland verfügen deshalb die meisten Großstädte mit über 100.000 Einwohner*innen über einen qualifizierten Mietspiegel.

2.2 Besondere Funktion von qualifizierten Mietspiegeln

Der qualifizierte Mietspiegel hat über seine ursprüngliche Funktion hinaus durch den Gesetzgeber mit der zum 01.09.2001 in Kraft getretenen Mietrechtsreform eine besondere Bedeutung erhalten:

Existiert in einer Gemeinde ein qualifizierter Mietspiegel, der nicht älter als zwei Jahre ist, so muss ein*e Vermieter*in bei Mieterhöhungen auf diesen Mietspiegel Bezug nehmen, auch wenn sie* bzw. er* ein anderes Begründungsmittel wählt. Eine Mieterhöhung muss deshalb z. B. auch bei der Begründung mit drei Vergleichswohnungen Angaben aus dem gültigen qualifizierten Mietspiegel enthalten.

Zudem wurde der qualifizierte Mietspiegel in seiner Funktion als Beweismittel für die ortsübliche Miете gestärkt. Entspricht er den Anforderungen des § 558d BGB, so wird vermutet, dass die in ihm ausgewiesenen Werte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Darüber hinaus kommt dem Mietspiegel seit Inkrafttreten der in München seit 07.08.2019 geltenden Mietpreisbremse eine weitere wichtige Bedeutung zu: Als Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Miете wird der Mietspiegel jetzt nicht „nur“ bei Mieterhöhungen, sondern auch bei Wiedervermietungen herangezogen, da bei Wiedervermietungen die vereinbarte Miете maximal 10 % über der ortsüblichen Miете liegen darf, es sei denn, die*der Vermieter*in erleidet dadurch einen finanziellen Nachteil. Mit dem zum 01.01.2019 in Kraft getretenen Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) wurde die Mietpreisbremse dahingehend modifiziert, dass nun auch eine Auskunftspflicht der Vermieter*innen zur Nennung der Vormiete verankert wurde.

Mit der zum 01.07.2022 in Kraft getretenen Mietspiegelreform hat der Gesetzgeber mittels der Einführung von einheitlichen Mindeststandards erneut die Bedeutung von Mietspiegeln, besonders von qualifizierten Mietspiegeln gestärkt.

Insbesondere wurde für qualifizierte Mietspiegel eine Auskunftspflicht eingeführt, nach der Eigentümer*innen und Mieter*innen von Wohnraum verpflichtet sind, den beauftragten Stellen Auskunft über das Mietverhältnis zu erteilen.

3. Wissenschaftliche Methode bei der Erstellung von Mietspiegeln

Die Erstellung von Mietspiegeln besteht im Wesentlichen aus zwei Teilen: der Erhebung der Daten und der sich anschließenden statistischen Analyse und Modellierung der Daten.

3.1 Erhebung der Daten

Aufgabe der Datenerhebung ist die empirische Ermittlung der ortsüblichen Miете. An die Datenerhebung sind deshalb die Qualitätskriterien der empirischen Forschung anzulegen. Danach muss die Datenerhebung methodisch zuverlässig und repräsentativ sein.

Methodisch zuverlässig ist eine Datenerhebung dann, wenn die Auswahl der Wohnungen zufällig erfolgte (Zufallsstichprobe) und somit bei einer Wiederholung der Erhebung inhaltlich gleiche Ergebnisse herauskommen (Reliabilität). Darüber hinaus muss die Erhebung bzw. die Messung unabhängig von der Person der*des Messenden sein (Objektivität). Das wesentliche Qualitätskriterium für eine Stichprobe ist ihre Repräsentativität. Das heißt, dass die erhobenen Wohnungen einen Querschnitt aller mietspiegelrelevanten Wohnungen in München darstellen. Insbesondere bedeutet dies, dass jede Wohnung die gleiche Chance haben muss, in der Stichprobe vertreten zu sein. Außerdem muss sichergestellt sein, dass die Ergebnisse für eine Vielzahl von vergleichbaren Wohnungen verwendbar sind. Die zuverlässige Durchführung der Befragung sowie eine umfangreiche Plausibilitätskontrolle sind weitere Voraussetzungen für einen nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Mietspiegel.

3.2 Statistische Analyse und Modellierung der Daten

Für die Analyse der erhobenen und geprüften Daten stehen zwei Methoden zur Verfügung, namentlich die Tabellen- und die Regressionsanalyse. Beide Methoden sind wissenschaftlich anerkannt und bieten verschiedene Vor- und Nachteile. Für den Mietspiegel für München 2025 hat der Stadtrat sich erneut für das bewährte Verfahren der Regressionsanalyse entschieden.

4. Wissenschaftliche Methode bei der Erstellung des Mietspiegels für München 2025

Dem Stadtratsbeschluss vom 26.07.2023 entsprechend wurde für die Vergabe des Auftrages zur Erstellung eines neuen Mietspiegels eine europaweite Ausschreibung durchgeführt. Damit ist die Neutralität der Daten gesichert, da ein von der Stadt unabhängiges Institut beauftragt wurde. Der Gesamtauftrag ging an die Kantar GmbH in Zusammenarbeit mit dem Lehrstuhl für Statistik der Ludwig-Maximilians-Universität (Prof. Dr. Göran Kauermann). Kantar führte dabei die Erhebung der Daten, die Plausibilitätsprüfung und die Berechnung der Nettomieten aus der Datenerhebung durch. Die Analyse der gewonnenen Daten erfolgte durch Herrn Prof. Dr. Göran Kauermann, Professor für Statistik am Institut für Statistik der Ludwig-Maximilians-Universität München und seinem Team.

4.1 Datenerhebung für den Mietspiegel für München 2025

Die Durchführung der Erhebung erfolgte gemäß der vom Stadtrat am 29.11.2023 beschlossenen Satzung der Landeshauptstadt München zur Durchführung einer repräsentativen Erhebung eines aktuellen Mietspiegels für München vom 08.12.2023.

Die Neuerhebung der Daten erfolgte zum Stichmonat Januar 2024. Hierzu wurde zunächst mit einem Zufallsverfahren eine Stichprobe von 106.000 Haushalten aus dem Einwohnermelderegister der Landeshauptstadt München gezogen.

Für die Erhebung kommen jedoch nur diejenigen Mietverhältnisse in Frage, bei denen in den letzten sechs Jahren eine neue Miete vereinbart oder die Miete geändert wurde. Ausgenommen sind dabei Veränderungen durch Betriebskostenabrechnungen. Auch geförderter Wohnraum darf nicht in die Erhebung einfließen (vgl. § 558 Abs. 2 BGB). Diese sogenannte Mietspiegelrelevanz der Wohnungen konnte erst durch eine anschließende Befragung der Haushalte ermittelt werden.

Dazu wurde – wie in den vergangenen Mietspiegel-Untersuchungen – eine zweistufige Erhebung durchgeführt. In der ersten Stufe wurde in einem Kontaktinterview ermittelt, ob der Haushalt mietspiegelrelevant ist und ein persönliches oder telefonisches Interview bevorzugt. Die Einladung zu diesem Kontaktinterview erfolgte postalisch an 22.000 Personen. Teilnehmer*innen konnten den entsprechenden Fragebogen schriftlich oder online ausfüllen.

Insgesamt haben 14.960 Haushalte (68 %) an den Kontaktinterviews teilgenommen, von denen 6.333 Haushalte (42 %) mietspiegelrelevant waren. Es wurden 3.214 Hauptinterviews durchgeführt.

Der Anwendungsbereich des Mietspiegels für München 2025 bzw. der Wohnraum, für den der Mietspiegel nicht anwendbar ist, ist in der Broschüre (Anlage 1) auf Seite 7 detailliert aufgeführt.

Die Kontaktaufnahme zu mietspiegelrelevanten Haushalten erfolgte telefonisch. Dazu konnten die Teilnehmer*innen im Kontaktfragebogen neben ihrer Telefonnummer ihre bevorzugte telefonische Erreichbarkeit angeben. Die Erhebung des Mietspiegel-Hauptinterviews wurde entsprechend den Wünschen der Haushalte entweder telefonisch (84 %) oder als persönlich-mündliches Interview (16 %) durchgeführt. Zielperson im

Haushalt war jeweils diejenige Person, die zu dem Mietverhältnis die beste Auskunft geben kann.

Die rücklaufenden Fragebögen wurden auf Vollständigkeit und Plausibilität überprüft. Aus den Angaben im Interview wurden von Kantar die dem Mietspiegel zu Grunde liegenden Nettomieten bestimmt. Für die Berechnung der Betriebskosten wurden im Interview in denjenigen Fällen, in denen die Betriebskosten an die*den Vermieter*in gezahlt und von der*dem Vermieter*in abgerechnet werden, die gezahlten Betriebskosten aus der letzten vorliegenden Betriebskostenabrechnung erhoben. Die Beträge wurden für die einzelnen Betriebskostenpositionen separat ermittelt. Da sich die erhobenen Betriebskostenbeträge auf zurückliegende Zeiträume beziehen, wurden die Beträge mittels betriebskostenspezifischer Preisindices sowie anhand der Entwicklung der städtischen Gebühren für jeden Einzelfall auf das Preisniveau des Stichmonats Januar 2024 umgerechnet, um die seit dem jeweiligen letzten Abrechnungszeitraum eingetretenen Preisänderungen zu berücksichtigen. Anschließend wurde für jeden Einzelfall und für jede Betriebskostenposition getrennt der Betriebskostenbetrag pro Quadratmeter und Monat berechnet (bei den Positionen Gemeinschaftsantenne, Satellitenschüssel und Kabelanschluss: Betriebskosten pro Monat). Aus diesen Werten wurde dann für jede Betriebskostenposition das arithmetische Mittel berechnet. Dieser Wert ist für die jeweilige Betriebskostenart der durchschnittlich zu zahlende Betrag pro Quadratmeter und Monat im Januar 2024.

Kurz zusammengefasst bedeutet dies, dass es sich bei den in Tabelle 1 der Mietspiegelbroschüre für München 2025 ausgewiesenen Betriebskosten bzw. den entsprechenden Beträgen um Durchschnittswerte aus den Betriebskostenabrechnungen handelt, die im Rahmen der Datenerhebung ermittelt wurden.

Mit diesen Werten wird dann bei vertraglich ausgewiesenen (Teil-)Inklusivmieten die Höhe der entsprechenden Nettomiete bestimmt. Die Vorgehensweise wird dabei mit dem Institut für Statistik im Einzelnen abgestimmt. Insgesamt flossen 3.121 verwertbare Vollinterviews in die Regressionsanalyse ein.

Mit den Mieter*inneninterviews war erneut auch die Abfrage nach den Kontaktdaten der*des jeweiligen Vermieter*in verbunden. Ziel war dabei, eine Aussage zum energetischen Gebäudezustand treffen zu können. Anhand der Adressen wurden die Großvermieter*innen (mehr als sechs Wohnungen in der Stichprobe) telefonisch befragt, während alle weiteren Vermieter*innen schriftlich beziehungsweise online an der Befragung teilnehmen konnten. Der Datenrücklauf konnte mit 82 % im Vergleich zu 2023 (38 %) deutlich gesteigert werden. Im Ergebnis konnten für 1.916 Wohnungen Angaben erhoben werden.

Der Zeitaufwand für die Datenerhebung, Datenaufbereitung, Datenprüfung und Berechnung der Nettomiete lag mit sechs Monaten im zeitlichen Rahmen.

Erfreulicherweise konnte der Erhebungsaufwand im Vergleich zu früheren Mietspiegeln aufgrund der mit der Mietspiegelreform eingeführten Auskunftspflicht reduziert werden.

Bei der Überprüfung der Repräsentativität der Daten des Kontaktinterviews zeigte sich, dass eine Gewichtung der Wohnungen nach der Haushaltsgröße notwendig war. In Zusammenarbeit zwischen Kantar und der LMU München wurden Gewichte ermittelt, die in den nachfolgenden Analysen benutzt wurden.

4.2 Analyse der Daten

Der Mietspiegel für München 2025 wurde nach dem statistischen Auswertungsverfahren einer regressionsanalytischen Methode erstellt. Die Regressionsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Miete einer Wohnung von verschiedenen Einflussgrößen bzw. Wohnwertmerkmalen abhängt, wobei die Richtung und Stärke des Einflusses mit Hilfe von statistisch-mathematischer Theorie aus den Daten bestimmt werden kann. Anders als bei Tabellenmietspiegeln wirken die Wohnwertmerkmale getrennt voneinander. Deshalb ist es nicht erforderlich, für alle Ausprägungen der Wohnwertmerkmale, also für alle Wohnungs-

typen, Stichprobendaten zu erheben. Die dadurch mögliche Stichprobenökonomie reduziert die Kosten der Mietspiegelerstellung erheblich.

Bei dieser Methode fällt der Modellbildung, also der Entwicklung der Regressionsgleichung, eine zentrale Rolle zu. Da kein allgemein und dauerhaft gültiges mathematisches Modell zur Beschreibung des Wohnungsmarktes bekannt ist, ist eine Anpassung des Regressionsmodells bei jeder Neuerstellung eines Mietspiegels notwendig. Viele Wohnungsmerkmale stehen untereinander in Beziehung, wie z. B. das Baujahr und die Größe der Wohnung.

Deshalb wurden sachlogisch abgeleitete Interaktionen der etwa 200 Variablen modellhaft geprüft und gegebenenfalls (bei statistischer Signifikanz) in das endgültige Mietspiegelmodell übernommen. Diese Prüfung spiegelt sich in den Veränderungen - insbesondere in Tabelle 3 (Zu- und Abschläge zur Basismiete) - des Mietspiegels für München wider.

Die zugrunde liegenden Fragebögen wurden über viele Jahre entwickelt und sichern eine differenzierte Abfrage der Daten. Dadurch wird eine große Vielfalt an Ausstattungsmerkmalen der untersuchten Wohnungen erfasst. Sich ändernde Trends und Präferenzen im Münchner Mietmarkt unter den etwa 200 Variablen führen dazu, dass es bei jeder Neuerstellung des Mietspiegels zu neuen bzw. modifizierten Merkmalen kommen kann.

5. Veränderungen im Vergleich zum Mietspiegel für München 2023

Der Mietspiegel für München 2023 wurde neu erhoben. Mit dem Mietspiegel für München 2025 liegt ebenfalls eine Neuerstellung vor. Sowohl aus der Analyse der Daten heraus als auch aus rechtlichen Gründen sowie zur Anpassung an inzwischen im Stadtgebiet erfolgten Veränderungen hat sich die Notwendigkeit einiger Überarbeitungen ergeben. Im Folgenden sind die wesentlichen Neuerungen des Mietspiegels für München 2025 gegenüber dem Mietspiegel für München 2023 dargestellt.

5.1 Aktualisierung der Wohnlagenkarte

Die letzte Überarbeitung der Wohnlagenkarte fand zur Neuerstellung des Mietspiegels für München 2023 statt. Seitdem hat das Sozialreferat eigene Anregungen sowie Anregungen aus der Anwender*innenschaft in München gesammelt. Auch wurden die Interessenvertretungen und größere Wohnungsbaugesellschaften (Mieterverein München e. V.; Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e. V.; Mieter helfen Mietern, Münchner Mieterverein e. V.; BWE Bayerischer Wohnungs- und Grundeigentümerverband, Kreisverband München e. V.; BFW Landesverband Bayern e. V.; VdW Bayern; GEWOFAG; GWG; VMW Vereinigung Münchner Wohnungsunternehmen e. V.) gebeten, sich zu der aktuellen Wohnlagenkarte des Mietspiegels für München 2023 zu äußern bzw. Änderungs- und Ergänzungsvorschläge einzubringen. Diese gesammelten Erkenntnisse wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München vorgelegt, welcher ebenfalls Ergänzungen sowie Bewertungen von Neubaugebieten einbrachte.

Insgesamt wurden 24 Anregungen untersucht und – soweit zutreffend – in die Wohnlagenkarte übernommen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22, wurde in diesen Arbeitsschritt eingebunden.

Die anschließende statistische Analyse der Daten zeigte erneut, dass in einigen Stadtbezirken von der Wohnlagenkarte abweichende Ergebnisse zu beobachten sind, die bei Nichtberücksichtigung zu einer nicht akzeptablen statistischen Unschärfe führen würden.

Die Zentralität von Stadtbezirken scheint einen erheblichen Einfluss auf die Miethöhe zu haben, da sich die in der Datenanalyse identifizierten höheren Mieten durch kein anderes Merkmal erklären lassen. Auch das aktuelle Wohnungsmarktbarometer 2023 beobachtet deutlich höhere Preise in zentralen Lagen.

Es wurde deshalb erneut erforderlich, neben den bekannten Wohnlagen auch eine Makrolage auszuweisen, die die Zentralität der Lage und damit die Attraktivität des Stadtteils berücksichtigt. Die Makrolage wurde erstmals im Mietspiegel für München 2015 und seitdem regelmäßig in den folgenden Mietspiegeln ausgewiesen.

Basis für die Wohnlagenkarte des Mietspiegels war die Lagekarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München in der aktuellen Fassung. Diese Karte basiert unter anderem auf den Bodenrichtwerten sowie weiteren für die Immobilienbewertung relevanten Marktdaten im Sinne des § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Lagen wurden anschließend von der LMU statistisch mit den erhobenen Daten aus der gezogenen Stichprobe abgeglichen. Die Untersuchung ergab erneut einen Einfluss der Zentralität bzw. Innenstadtnähe auf den Mietpreis.

Bezüglich der Makrolage wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Abt. I/2, Bevölkerung, Wohnungsmarkt und Stadtökonomie) eng in die Überlegungen eingebunden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt wurde über die Ergebnisse hinsichtlich der Makrolage schriftlich informiert.

Von den insgesamt sechs Wohnlagen liegen jeweils drei im zentralen Bereich und außerhalb davon (durchschnittlich, gute, beste). Der Effekt der Wohnlagen auf den Mietpreis wurde so modelliert, dass fünf der sechs Wohnlagen zuschlagsrelevant sind und die durchschnittliche Lage außerhalb des zentralen Bereiches ohne Zu- oder Abschlag bleibt. Die Zuschläge finden sich wie gewohnt in Tabelle 3 Ziffer 1 des Mietspiegels.

Im Ergebnis entstand mit Unterstützung des Kommunalreferates, GeodatenService München, eine neue Wohnlagenkarte, die sechs Lagen ausweist. Die Anwender*innen ermitteln mit einem Blick in die Karte wie gewohnt ihre Lage und können den dazugehörigen Zuschlag in Tabelle 3 Ziffer 1 ablesen.

Die Zentralität wurde im Mietspiegel für München 2015 erstmals dargestellt. Mit dem Mietspiegel für München 2025 haben sich die damals getroffenen Beobachtungen und Annahmen wiederholt bestätigt.

5.2 Energetische Merkmale

Der energetische Gebäudezustand ist im Detail vorwiegend den Vermieter*innen bekannt. Deshalb wurden erneut, wie bereits für alle neu erstellten Münchner Mietspiegel seit 2011, im Rahmen der Datenerhebung neben den Mieter*innen auch die Vermieter*innen befragt. Neben dem Vorliegen eines Energieausweises mit den darin enthaltenen Kennwerten wurden hier Fragen zum Modernisierungsstatus des Gebäudes gestellt (z. B. vorhandene Wärmedämmung, Art der Heizungsanlage). Der entsprechende Fragebogen ist, wie auch der Mieter*innenfragebogen, Bestandteil der Dokumentation (vgl. Anlage 2).

Der Datenrücklauf der Vermieter*inneninterviews beläuft sich auf 82 % und ist damit erfreulicherweise deutlich höher als bei der Erhebung für den Mietspiegel 2023 (damals ca. 38 %). Diese positive Entwicklung ist auf die schon erwähnte, mit der Mietspiegelreform neu eingeführte Auskunftspflicht zurückzuführen. Eine stabile statistische Aussage hinsichtlich eines energetischen Merkmales und damit eine Aufnahme in die Merkmale der Tabelle 3 war leider dennoch nicht möglich. Aus den Daten zur energetischen Beschaffenheit konnte das Merkmal „Wärmedämmung der Außenwände“ in Tabelle 5 abgeleitet werden.

Erneut bestätigt das Ergebnis die im Vorfeld getroffenen Annahmen, dass in München zunächst bezahlbarer Wohnraum gesucht wird und der energetische Zustand nicht im Vordergrund steht.

5.3 Gerichtliche Bestätigung des Mietspiegels für München

Zuletzt wurde der Mietspiegel für München 2001 durch ein Urteil des Landgerichts München I vom 12.06.2002 - Aktenzeichen 14 S 21762/01 in einem Mieterhöhungsverfahren in seiner Wissenschaftlichkeit und bezüglich der Erstellungsmethode bestätigt. Seit diesem Urteil ergingen keine weiteren einschlägigen Urteile zum Münchner Mietspiegel. Dies lässt nach wie vor auf eine gute Akzeptanz durch die Gerichte schließen.

Die Methode ist darüber hinaus wissenschaftlich voll etabliert und erlaubt es, auch komplexe Zusammenhänge zwischen Wohnwertmerkmalen und der resultierenden Miete quantitativ zu bestimmen.

5.4 Wesentliche Neuerungen bei einzelnen Merkmalen

Beim Mietspiegel für München 2025 handelt es sich um eine Neuerstellung. Daher sind naturgemäß insbesondere in den Tabellen 3 und 5 teils wesentliche inhaltliche Änderungen im Vergleich zum Vorgänger vorhanden.

6. Ausweisung von Spannen im Mietspiegel für München

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Werten handelt es sich um Durchschnittswerte für die ortsübliche Miete. Abweichungen von diesen Durchschnittswerten werden verursacht durch den freien Wohnungsmarkt und den Mietpreis beeinflussende Faktoren, die durch Tabellen 2 (Grundpreis) und 3 (Zu- und Abschläge) nicht oder nur ungenau erfasst sind.

Die Ausweisung von Spannen im Mietspiegel ist notwendig geworden, seit die 14. Kammer des Landgerichts München I in ihrem Urteil vom 16.10.1996 – Aktenzeichen 14 S 22380/95 erstmals zum Mietspiegel für München 1994 festgestellt hat, dass die ortsübliche Miete nach ihrer Auslegung des gesetzlichen Mietbegriffs kein punktueller Wert sein kann. Deshalb wurden im Mietspiegel für München 1999 erstmals sog. 2/3-Spannen ausgewiesen. Das bedeutet, dass in etwa 2/3 der Wohnungen des jeweiligen Wohnungstyps eine Miete innerhalb der Spanne aufweisen. Die Wahl dieser Spannenbreite erfolgte auf der Grundlage einer Empfehlung der im Jahr 2002 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen veröffentlichten „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ [Hinweis: Die 3. Auflage dieser Hinweise wurde aktualisiert im Jahr 2020 vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) herausgegeben. Anlässlich der Mietspiegelreform wurden die Hinweise fachlich und methodisch grundlegend überarbeitet und im Jahr 2024 neu herausgegeben].

Das Landgericht München I stellte in seinem Urteil zum Mietspiegel für München 1999 vom 25.09.2002 – Aktenzeichen 14 S 16601/01 an die Ausweisung von Spannen im Mietspiegel zusätzliche Anforderungen. Diese Anregungen und weitere Impulse wurden durch das Sozialreferat geprüft und soweit möglich umgesetzt. Deshalb hat der Mietspiegel für München bei den Spannen bereits 2003 eine neue Systematik erhalten. Die damit erzielte höhere Aussagekraft soll die gerichtliche Anerkennung des Mietspiegels als Erkenntnis- und Beweismittel möglich machen.

Etwaige weitere rechtliche Anforderungen an die Erstellung von Mietspiegeln werden vom Sozialreferat stetig verfolgt und umgesetzt.

7. Daten und Ergebnisse

Ergebnisse aus der Analyse der Daten werden nachfolgend zu den Ergebnissen der Mietspiegel für München 2021 und 2023 in Bezug gesetzt. Hinweis: Beim Mietspiegel für München 2021 handelte es sich um eine Fortschreibung des Mietspiegels für München 2019.

Die durchschnittliche Nettomiete betrug

- im Mietspiegel für München 2021 12,05 €/m²
- im Mietspiegel für München 2023 14,58 €/m²
- steigt im Mietspiegel für München 2025 auf 15,38 €/m². Dies entspricht einer Steigerung von 5,5 %.

Die folgende Tabelle gibt die prozentualen Steigerungen der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels für München 2025 im Vergleich zu 2023, differenziert nach Baualtersklassen und Wohnflächen, wieder:

Baujahr	Bis 1948	1949-1977	1978-1998	1999-2018	2019-2023
Wohnfläche in m²					
20 bis 60	4,7	5,6	6,4	3,9	9,4
61 bis 80	3,4	2,8	4,8	3,0	8,6
81 bis 160	4,2	1,4	3,3	1,4	7,9

Prozentuale Steigerungen der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels für München 2025 im Vergleich zu 2023

8. Aktuelle Wohnungsmarktsituation in München

Der Betrachtungszeitraum des Mietspiegels für München 2023 waren im Wesentlichen die Jahre 2016 bis 2021; dem Mietspiegel für München 2025 liegen im Wesentlichen die Jahre 2018 bis 2023 zugrunde.

Die Marktentwicklung mit steigenden Mietpreisen wird auch vom Wohnungsmarktbarometer des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und in den Marktberichten des IVD-Instituts (Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH) seit Jahren beobachtet:

Das Wohnungsmarktbarometer berichtet seit 2006 von einem stetigen Anstieg der Mietpreise. Nach dem aktuellen Wohnungsmarktbarometer 2023 stiegen die Erstbezugs- und Wiedervermietungsflächen nach einer weniger dynamischen Phase in den Jahren 2020 bis 2022 nun weiter an. Dabei sind Erstbezugsflächen 2023 deutlich stärker als in den Vorjahren und auch stärker als die Wiedervermietungsflächen angestiegen. Für die kommenden Jahre kann davon ausgegangen werden, dass sich die Mietsteigerungen im Erstbezug noch stärker als bei der Wiedervermietung fortsetzen.

Die Datengrundlage für das Wohnungsmarktbarometer hat sich in den vergangenen Jahren wiederholt geändert. So wurden in früheren Jahren zunächst ausschließlich Anzeigen der Süddeutschen Zeitung ausgewertet. Seit 2015 und bis 2020 sowie für das Jahr 2022 wurden die aufgrund der höheren Fallzahlen aussagekräftigeren Anzeigen des Internetportals ImmoScout 24 hinzugezogen. Für das Jahr 2021 wurden Anzeigen, die von dem Forschungsinstitut F+B bereitgestellt wurden, ausgewertet. Diese setzen sich aus Anzeigen aus verschiedenen Angebotsportalen zusammen, darunter auch ImmoScout 24 und die Süddeutsche Zeitung. Im Jahr 2023 basiert das Wohnungsmarktbarometer ausschließlich auf der Auswertung von rund 42.300 Miet- und Kaufangeboten, die im Jahr 2023 auf der Internetplattform ImmoScout24 veröffentlicht wurden.

Im Einzelnen weist das aktuelle Wohnungsmarktbarometer 2023 folgende Mietpreise aus:

- Erstbezugsrente
 - Gesamt durchschnittlich: 23,82 €/m²
 - für mittelgroße Wohnungen (60 bis 80 Quadratmeter): 22,60 €/m²

- Wiedervermietungsrente
 - Gesamt durchschnittlich: 20,40 €/m²
 - für mittelgroße Wohnungen (60 bis 80 Quadratmeter): 19,25 €/m²

Die Marktberichte des IVD bestätigen diesen Trend. Ab dem Frühjahr 2006 und zuletzt im Herbst 2024 werden stabile bis leicht steigende Mietpreise ausgewiesen.

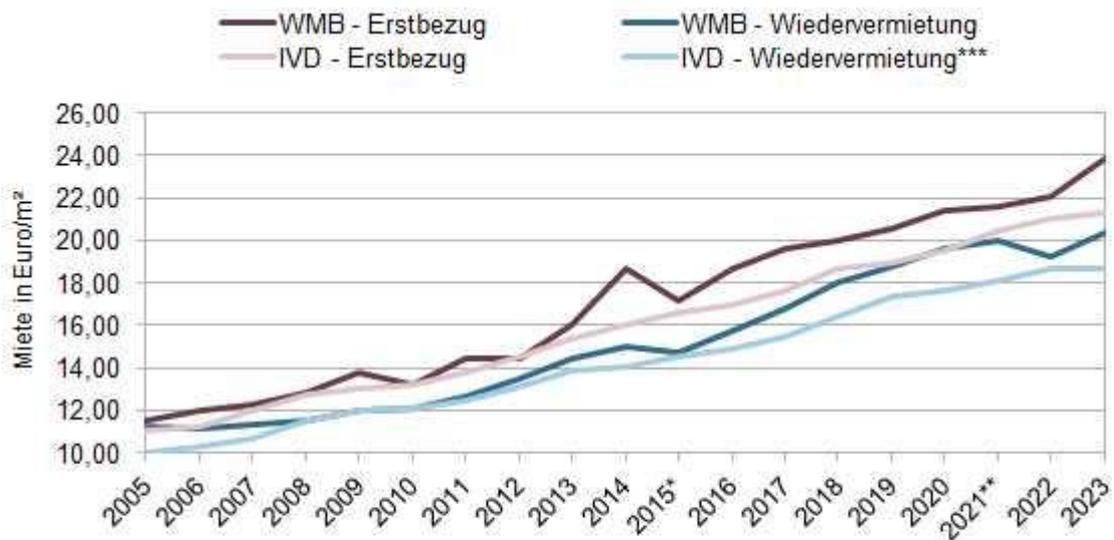
Für eine 70 m² - Wohnung mit jeweils gutem Wohnwert in München liegt demnach

- die durchschnittliche Wiedervermietungsrente in der Baujahreskategorie vor 1950 bei 22,00 €/m²;
- die durchschnittliche Wiedervermietungsrente in der Baujahreskategorie ab 1950 bei 21,20 €/m²;
- die durchschnittliche Erstvermietungsrente bei 24,00 €/m².

Dabei ist zu beachten, dass beide Berichte jeweils nur Erstbezugs- und Wiedervermietungsrenten ausweisen. Die Bestandsrenten fehlen völlig. Bestandsrenten fließen demgegenüber in den Mietspiegel ein, sofern sie in den Betrachtungsjahren verändert wurden (Definition der ortsüblichen Vergleichsrente, § 558 Abs. 2 BGB). Diese Renten steigen über einen längeren Zeitraum betrachtet stetig an. Der Anteil an Bestandsrenten im Mietspiegel ist gesetzlich nicht geregelt. Er beträgt im Mietspiegel 2025 64 %. Zum Vergleich: Beim Mietspiegel für München 2023 betrug dieser Anteil 58 %. Durch die vom Gesetzgeber gewollte Mischung aus Wiedervermietungs- und Bestandsrenten für einen in der Vergangenheit liegenden Zeitraum können Mietspiegel nie die aktuelle Entwicklung der Markrenten widerspiegeln. Auch bilden sie niemals den gesamten Markt ab, da Renten, die über einen längeren Zeitraum unverändert geblieben sind, nicht einfließen dürfen.

Die Landeshauptstadt München sieht die gesetzliche Vorgabe aus § 558 Abs. 2 BGB, nach der die ortsübliche Rente aus den in den jeweils letzten sechs Jahren neu vereinbarten oder veränderten Renten gebildet wird, sehr kritisch. Eine Streichung des Betrachtungszeitraumes ist aus unserer Sicht unverzichtbar, um ein realistisches Abbild der ortsüblichen Vergleichsrente darzustellen. Die Landeshauptstadt München hat sich hierfür bereits wiederholt ausgesprochen und versucht auch weiterhin, den Gesetzgeber von dieser Notwendigkeit zu überzeugen, alle Bestandsrenten einzubeziehen. Die zum 01.01.2020 vorgenommene Verlängerung des Betrachtungszeitraumes von bis dato vier auf nunmehr sechs Jahre ist aus Sicht des Sozialreferates keine wesentliche Verbesserung im Sinne der Mieterschaft.

Die Entwicklung der Wiedervermietungen und Neuvermietungen (Erstbezug) seit 2005 ist in der folgenden Grafik aus dem Wohnungsmarktbarometer 2023 (WMB) abgebildet:



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

** für 2021 war die Datenbasis F+B, Forschung und Beratung für Immobilien, Wohnen und Umwelt GmbH

*** 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 V22

9. Dokumentation und Statistik

Die Dokumentation und Statistik zum Mietspiegel für München beschreibt das Erstellungsverfahren und enthält Hinweise zur Mietspiegelanwendung für die Fachöffentlichkeit. Insbesondere die angewendeten wissenschaftlichen Methoden sind detailliert beschrieben. Zur Feststellung der ortsüblichen Mierte ist sie in der Regel nicht erforderlich. Das Sozialreferat wird die Dokumentation und Statistik im zweiten Quartal 2025 veröffentlichen. Als Anlage 2 enthält diese Vorlage den finalen Entwurf der Dokumentation. Eine gedruckte Version kann noch nicht vorgelegt werden, da diese Beschlussvorlage Bestandteil der Dokumentation werden wird.

10. Form der Veröffentlichung

Das Sozialreferat veröffentlicht den Mietspiegel für München 2025 wie in den vorangegangenen Jahren in Form einer bearbeitbaren Broschüre mit Wohnlagenkarte. Ebenso wird die Dokumentation zum Mietspiegel als Broschüre herausgegeben. Zudem veröffentlicht das Sozialreferat den Mietspiegel mit einem Berechnungsprogramm und mit Zugriff auf die Wohnlagenkarte im Internet. Kosten für die Benutzung werden nicht erhoben, da das Ziel der Veröffentlichung ist, einen möglichst großen Teil der Münchner Bevölkerung zu erreichen.

Der Internetauftritt des Mietspiegels ist nach wie vor ein großer Erfolg: Beim Online-Mietspiegel 2023 konnten in 2023 (ab Veröffentlichung am 16.03.2023) ca. 3.920 Besuche mit 81.750 Seitenaufrufen und in 2024 (Stand 31.12.2024) 3.319 Besuche mit 66.556 Seitenaufrufen gezählt werden.

Die im Vergleich zu den Vorjahren deutlich niedrigeren Zugriffszahlen resultieren aus einer mit dem Mietspiegel für München 2021 eingeführten Neuerung bezüglich des zur Nutzerzahlermittlung erforderlichen Trackings, das jetzt aus datenschutzrechtlichen Gründen von den Nutzer*innen aktiv abgelehnt werden kann.

Der Online-Mietspiegel gilt unverändert als stark frequentiertes Alternativangebot zur Mietspiegel-Broschüre.

11. Bezugsquellen

Der Mietspiegel als Broschüre ist ab Veröffentlichung im Sozialausschuss am 20.03.2025 in der Stadtinformation im Rathaus und im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Franziskanerstraße 8, 81669 München kostenlos erhältlich.

Im Internet wird der Mietspiegel in Kürze unter www.mietspiegel-muenchen.de oder über die Web-Seiten des Sozialreferates zu erreichen sein. Neben dem Inhalt der Broschüre steht dort wie bisher ein Online-Berechnungsprogramm zur Verfügung, welches man am Computer und auf mobilen Endgeräten nutzen kann. So ist eine möglichst breite Verfügbarkeit des Mietspiegels für München 2025 im Stadtgebiet München und darüber hinaus sichergestellt.

Zudem können für Vergleichszwecke weiterhin Online-Berechnungen mit der Wohnlagen- und Luftbildkarte des Mietspiegels 2023 durchgeführt werden.

Der neu gestaltete Mietspiegel für München 2025 als Online-Version wird bezüglich der Barrierefreiheit wie bereits seit 2015 den Anforderungen der UN-Behindertenrechtskonvention genügen und kommt damit dem Beschluss der Vollversammlung vom 05.06.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11377) nach. Er richtet sich aus am Corporate Design der Landeshauptstadt München.

Die Gestaltung und das Design sind an den europäischen Vorgaben zur Barrierefreiheit nach WCAG 2.0 ausgerichtet.

Seine Inhalte (mit Ausnahme der Wohnlagenkarte) sind somit auch mit den Fähigkeiten und Hilfsmitteln temporär oder dauerhaft eingeschränkter Nutzer*innen (z. B. ältere und bewegungseingeschränkte Menschen) weitestgehend zugänglich und nutzbar.

12. Klimaprüfung

Das Thema des Vorhabens ist laut dem Leitfaden zur Klimaschutzprüfung nicht klimarelevant. Eine Einbindung des RKU ist nicht erforderlich.

13. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, dem IT-Referat und dem Eigenbetrieb it@M sowie dem Direktorium - Statistisches Amt abgestimmt.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Die Korreferentin des Sozialreferats, Frau Stadträtin Nitsche, die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Mieterbeirat der Landeshauptstadt München, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die Stadtkämmerei, das Kommunalreferat, die Datenschutzbeauftragte der Landeshauptstadt München, das Direktorium-Rechtsabteilung, das Direktorium-Statistisches Amt, das Direktorium-HA II/Vergabestelle 1, das IT-Referat, der Eigenbetrieb it@M, die Gleichstellungsstelle für Frauen, der Migrationsbeirat und das Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München erkennt den Mietspiegel für München 2025 als qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches an.
2. Die Anerkennung des Mietspiegels für München 2025 durch den Stadtrat wird im Amtsblatt der Landeshauptstadt München veröffentlicht.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z. K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium, HA I, Statistisches Amt
An das Kommunalreferat, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
An das Kommunalreferat, GeodatenService München
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/2
An das Referat für Klima- und Umweltschutz
An den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München
An die Datenschutzbeauftragte der Landeshauptstadt München
An das Direktorium-HA II/Vergabestelle 1
An das IT-Referat
An den Eigenbetrieb IT@M
An das Sozialreferat, S-GL-GPAM
An den Gesamtpersonalrat
An das Sozialreferat, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität
An die Gleichstellungsstelle für Frauen
z. K.

Am