

Mietspiegel für München 2009 als Fortschreibung des Mietspiegels für München 2007

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

Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 26.03.2009 (VB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München hat mit Beschluss vom 16.04.2008 die Fortschreibung des Mietspiegels für München 2007 nach der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland beschlossen. Mit der Durchführung der Indexfortschreibung wurde Herr Prof. Dr. Ludwig Fahrmeir, Institut für Statistik von der Universität München, beauftragt. Die Fortschreibung des Mietspiegels für München 2007 liegt nun als Mietspiegel für München 2009 vor. Um die Eigenschaft „qualifizierter Mietspiegel“ zu erhalten, ist die Anerkennung des Mietspiegels für München 2009 als qualifizierter Mietspiegel durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München erforderlich.

1. Rechtsbegriff und Rechtsfolgen des qualifizierten Mietspiegels

Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist (§ 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)). Damit muss sowohl das Erfordernis einer wissenschaftlichen Methode als auch das der Anerkennung durch den Stadtrat oder alternativ durch die Interessenvertretungen erfüllt sein, um einen qualifizierten Mietspiegel zu veröffentlichen. In München erfolgt die Anerkennung durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München.

1.1 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 BGB). Mietspiegel haben das Ziel, den Vertragsparteien im Mietverhältnis ein Instrument zur Verfügung zu stellen, das Streitigkeiten bereits im Vorfeld von gerichtlichen Auseinandersetzungen vermeiden hilft. Sie bieten dabei den Vorteil der Objektivität und schnellen Verfügbarkeit.

1.2 Besondere Funktion des qualifizierten Mietspiegels

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

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

Außerdem wurde der qualifizierte Mietspiegel auch 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.

2. Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels

Der bisher aktuelle Mietspiegel war der Mietspiegel für München 2007 (Stand Januar 2006), der von der Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München mit Beschluss vom 09.05.2007 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt worden ist. Ein qualifizierter Mietspiegel ist nach § 558d Abs. 2 BGB alle zwei Jahre der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. (Anmerkung: Der im Gesetz zitierte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland wurde zum Jahresbeginn 2003 in Verbraucherpreisindex für Deutschland umbenannt und wird nachfolgend auch so bezeichnet).

Das Gesetz lässt beide Möglichkeiten der Fortschreibung zu. Gemäß Beschluss vom 16.04.2008 hat die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München entschieden, den Mietspiegel für München 2007 mittels Index fortzuschreiben. Ziel der Indexfortschreibung von Mietspiegeln ist die Realwertsicherung der Miete.

Das Sozialreferat geht aufgrund des nach § 558 Abs. 2 BGB gesetzlich definierten Zeitraums von vier Jahren für die mietspiegelrelevanten Mieten davon aus, dass sich die durchschnittliche Mietspiegelmiete einer Indexfortschreibung nicht grundlegend von der einer Stichprobenfortschreibung unterscheiden würde. Die Kosten einer Stichprobenfortschreibung sind im Vergleich zum neu erhobenen Mietspiegel allerdings überproportional hoch. Mit der Indexfortschreibung ist dagegen eine erhebliche Kosteneinsparung verbunden. Gegenüber einer Neuerstellung verringern sich die Kosten um knapp 90 % und im Vergleich zur Stichprobenfortschreibung ist die Fortschreibung mittels Index um ca. 66 % günstiger.

2.1 Methode der Fortschreibung

Die Arbeitsgruppe Mietspiegel der Universität München unter Leitung von Prof. Dr. L. Fahrmeir hat die Analyse der Daten schon für den Mietspiegel für München 2007 durchgeführt. Herr Prof. Dr. L. Fahrmeir wurde deshalb mit der Fortschreibung des Mietspiegels mittels Index entsprechend beauftragt. Dabei wurde die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland zugrunde gelegt. Die Verwendung von Spezialindices für Mieten oder regionalisierte Indices ist aufgrund der klaren gesetzlichen Regelung in § 558d BGB nicht zulässig.

Die Daten zum Mietspiegel für München 2007 wurden zum Stichmonat Januar 2006 neu erhoben. Für die Fortschreibung sind die zum Stichmonat erhobenen Nettomieten mit dem umbasierten Verbraucherpreisindex für Deutschland zum neuen Stichmonat Oktober 2008 neu berechnet worden. Der Verbraucherpreisindex für Deutschland hat sich vom bisherigen Stichmonat zum neuen Stichmonat um (gerundet) 6,3 Prozentpunkte erhöht, so dass die Nettomieten aus der Stichprobe vom Mietspiegel für München 2007 zum Mietspiegel für München 2009 linear um 6,3 % gestiegen sind. Die so fortgeschriebenen Daten wurden mit dem für den Mietspiegel für München 2007 entwickelten Regressionsmodell re-analysiert.

Da das verwendete Regressionsmodell teilweise nichtlinear ist, konnte die Fortschreibung um 6,3 % nicht direkt auf die Tabellen des Mietspiegels für München 2007 angerechnet werden. Aus diesem Grund wurde mit den fortgeschriebenen Daten aus der Stichprobe eine komplette Re-Analyse durchgeführt. Es zeigt sich, dass die Nichtlinearitäten nur geringe Auswirkung hatten, so dass sich die Fortschreibung um 6,3 % der Nettomieten näherungsweise, zum Teil recht genau, in den Tabellen 2 und 3 widerspiegelt. Auch die Tabellen 4 und 6 (Spannen) wurden entsprechend neu berech-

net; sie zeigen allerdings auch nur kleinere Abweichungen von einer direkten Fortschreibung. In Tabelle 5 wurden die maximalen Abweichungen um 25 Cent nach unten oder oben belassen, um keine überzeichnete Genauigkeit vorzuspiegeln. Bei den Betriebskosten in Tabelle 1 wurden die Werte durch direkte Umrechnung linear um 6,3 % erhöht, da die für den Mietspiegel für München 2007 erhobenen Betriebskostenwerte durch Datenerhebung ohne Regressionsanalyse ermittelt wurden.

2.2 Daten und Ergebnisse

Die durchschnittliche Nettomiete im Mietspiegel für München 2007 lag nach einer Steigerung von 10,5 % gegenüber dem Mietspiegel für München 2003 bei 9,30 €/m². Im Mietspiegel für München 2009 ist sie durch die Fortschreibung gegenüber dem Mietspiegel für München 2007 um 6,3 % auf 9,90 €/ m² gestiegen.

2.3 Datenbasis der Fortschreibung

Datenbasis für die Fortschreibung mittels Index ist der Mietspiegel für München 2007, der nach wissenschaftlich anerkannten Methoden erstellt wurde. Bei den methodischen Anforderungen, die Voraussetzung für die Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels im Sinne von § 558d BGB sind, ist die Datenerhebung und die Datenanalyse zu unterscheiden. Nachfolgend wird die wissenschaftliche Methode der Erstellung des Mietspiegels für München 2007 noch einmal erläutert.

2.3.1 Datenerhebung für den Mietspiegel für München 2007

TNS Infratest Verkehrsforschung GmbH hat die Erhebung der Daten, Plausibilitätsprüfung und Berechnung der Nettomieten aus der Datenerhebung durchgeführt. Die Neuerhebung der repräsentativen Zufallsstichprobe erfolgte aus Telefonnummern. Dabei konnte sichergestellt werden, dass jeder Haushalt mit Festnetzanschluss in der Auswahlgrundlage vertreten ist. Um zu dieser Auswahlgrundlage zu gelangen, wird von TNS Infratest eine spezielle Variante des Random Digit Dialing (RDD) verwendet, die von der Arbeitsgemeinschaft deutscher Marktforschungsinstitute (ADM) entwickelt wurde.

Die Erhebung wurde zweistufig durchgeführt. Zunächst wurden die mietspiegelrelevanten Haushalte durch telefonische Kontaktinterviews ermittelt und anschließend die Erhebung des Mietspiegel-Hauptinterviews persönlich vor Ort durchgeführt.

Die rücklaufenden Fragebogen wurden auf Vollständigkeit und Plausibilität überprüft. Aus den Angaben im Interview wurden von TNS Infratest die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Nettomieten bestimmt. Dazu werden zunächst aus den erhobenen Daten Schätzwerte für die Höhe der Betriebskosten ermittelt. Anhand von Preissteigerungsindices wird die Höhe der Betriebskosten auf den Stichmonat (Januar 2006) hochgerechnet. Mit diesen Werten wird dann für jeden Fall die Höhe der

entsprechenden Nettomiete bestimmt. Insgesamt wurden 3.057 verwertbare Vollinterviews gewonnen.

2.3.2 Datenanalyse für den Mietspiegel für München 2007

Der Mietspiegel für München 2007 wurde nach dem statistischen Auswertungsverfahren einer regressionsanalytischen Methode erstellt. Die Regressionsanalyse geht von der Annahme aus, dass zwischen Merkmalen ein Beziehungsgeflecht besteht, das in Form einer mathematischen Gleichung ausgedrückt werden kann. Die zwischen Mietmerkmalen bestehende Struktur wird mathematisch - statistisch modelliert und aufgedeckt. Die Datenanalyse wurde von der Arbeitsgruppe Mietspiegel der Universität München unter Leitung von Prof. Dr. L. Fahrmeir durchgeführt.

3. Indexfortschreibung und steigende Wiedervermietungsmieten

Die Mieten im Mietspiegel für München 2009 haben sich aufgrund der Indexfortschreibung gegenüber dem Mietspiegel für München 2007 im Durchschnitt um 6,3 % erhöht.

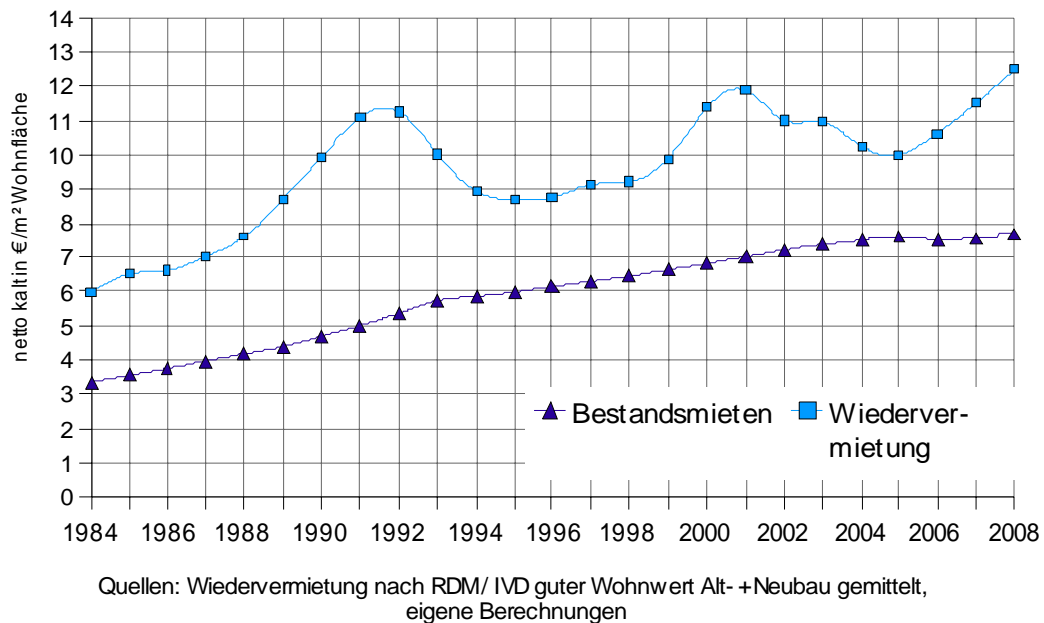
Vermeintlich im Gegensatz dazu ist in der Presse zu lesen, dass die Mieten seit 2006 stetig anziehen und allein im Zeitraum Herbst 2007 bis Herbst 2008 die Mieten um bis zu 9,1 % gestiegen sind (Herbstmarktbericht 2008 des IVD – Instituts – Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH). Auch das Wohnungsmarktbarometer 2008 des Referates für Stadtplanung und Bauordnung stellt fest, dass die Erstbezugs- und Wiedervermietungsmieten in München seit 2006 wieder auf Wachstumskurs sind. Die Wiedervermietungsmieten stiegen allein im Jahr 2008 durchschnittlich um 3,2 % an, Erstbezugsmietten um 6,8 %. Bestandsmietten steigen über einen längeren Zeitraum betrachtet kontinuierlich an.

Die von einander abweichenden Aussagen zu den prozentualen Mietsteigerungen sind kein Widerspruch, sondern liegen darin begründet, dass den Untersuchungen unterschiedliche Betrachtungsmethoden und -Zeiträume zugrunde liegen. Ein direkter Vergleich zwischen den unterschiedlichen Quellen und den Mietspiegelmietten ist somit nicht möglich.

Mietspiegel weisen ortsübliche Mietpreise aus. Der Begriff der ortsüblichen Miete ist gesetzlich definiert. Nach § 558 Abs. 2 BGB setzt sich die ortsübliche Vergleichsmiete aus Entgelten zusammen, die in den letzten vier Jahren vor dem Stichmonat der Datenerhebung geändert oder vereinbart worden sind. Damit sind Bestandsmietten und Wiedervermietungsmieten eines festgelegten Erhebungszeitraums in einem bestimmten Verhältnis enthalten. Durch diese vom Gesetzgeber gewollte Mischung von Bestandsmietten und Wiedervermietungsmieten für einen in der Vergangenheit liegenden Zeitraum können Mietspiegel nie die aktuelle Entwicklung der Mietpreise am Markt – d.h. 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.

Die nachstehende Grafik des Referates für Stadtplanung und Bauordnung verdeutlicht die Entwicklung von Bestands- und Wiedervermietungsmieten in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten:



Die Wiedervermietungsmieten steigen seit 2006 nach einer Verschnaufpause wieder kontinuierlich an. Die Bestandsmieten stagnieren seit 2005, steigen jedoch langfristig stetig an.

Die Entwicklung der Wiedervermietungsmieten des Jahres 2008 wäre gemäß § 558 Abs. 2 BGB nicht in den gesetzlich vorgegebenen Erhebungszeitraum einer möglichen Stichprobenfortschreibung eingeflossen. Die Fortschreibung des Mietspiegels für München 2007 anhand von Indexzahlen ist deshalb trotz steigender Wiedervermietungsmieten sachgerecht.

4. Vergleich der Fortschreibung zur Neuerhebung des Mietspiegels

Der Mietpiegel für München 2007 wurde neu erstellt und mit dem Mietpiegel für München 2009 wie oben erläutert fortgeschrieben. In weiteren Punkten ergeben sich Unterschiede:

4.1 Wohnlagenkarten

Der Arbeitskreis Wohnlagen hat 1999 die Möglichkeit der Wohnlagenbestimmung anhand eines farblich unterlegten Stadtplans neu entwickelt. Die für den Mietspiegel für München 2007 zum Stand Januar 2006 aktualisierten Wohnlagenkarten hat das Sozialreferat für den vorliegenden Mietspiegel in der bisherigen Form übernommen. Auf eine Überarbeitung und Ergänzung wurde aus Kostengründen und vor allem wegen der nur zwei Jahre laufenden Anwendung der Pläne verzichtet. Grundlegende strukturelle Änderungen der Wohnlagen im Stadtgebiet München erstrecken sich über einen längeren Zeitraum, so dass für den Mietspiegel für München 2009 kein dringender Anpassungsbedarf der Mietspiegelkarten gegeben ist. Änderungen der Lagequalität einzelner Mietobjekte oder die Bewertung von Neubaugebieten können im Mietspiegel bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete ausreichend berücksichtigt werden. Die nächste Überarbeitung der Wohnlagenkarten ist für die kommende Neuerstellung des Mietspiegels für München - voraussichtlich im Jahr 2011 - geplant.

In Zusammenarbeit mit dem städtischen Vermessungsamt wurde allerdings beim Mietspiegel für München 2009 erstmals eine Aktualisierung des der Wohnlagenkarte zugrunde liegenden Stadtplanes - ohne neuerliche Wohnlageneinfärbungen - vorgenommen. So ist sichergestellt, dass Straßenum- bzw. Neubenennungen berücksichtigt sind. Der Stand des Kartenmaterials entspricht dem Stand der Datenreanalyse (Oktober 2008).

4.2 Spannen

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Werten handelt es sich um Durchschnittswerte für die ortsübliche Miete. Abweichungen von diesen Durchschnittswerten nach oben oder unten werden durch das Marktgeschehen und weitere, den Mietpreis beeinflussende Faktoren verursacht.

Die Ausweisung von Spannen im Mietspiegel für München ist notwendig, weil die 14. Kammer des Landgerichts München I in ihrem Urteil vom 16.10.1996 zum Mietspiegel für München`94 festgestellt hat, dass die ortsübliche Miete nach ihrer Auslegung des gesetzlichen Mietbegriffs kein punktueller Wert sein kann.

Das Landgericht München I stellte in seinem Urteil zum Mietspiegel für München`99 vom 25.09.2002 an die Ausweisung von Spannen im Mietspiegel zusätzliche Anforderungen. Diese Anregungen wurden bereits bei den vergangenen Mietspiegeln durch die Mietspiegelersteller geprüft und soweit möglich umgesetzt. Deshalb hatte der Mietspiegel für München 2003 bei den Spannen eine neue Systematik erhalten. Diese ist zwar aussagekräftiger, aber auch etwas aufwändiger in der Anwendung. Deshalb sind seit dem Mietspiegel für München 2005 in die Broschüre Hinweise zur Anwendung eingearbeitet.

5. Dokumentation und Statistik

Die Dokumentation und Statistik zum Mietspiegel für München beschreibt das Erstellungsverfahren und enthält Hinweise zur Mietspiegelanwendung für die Fachöffentlichkeit.

Für den Mietspiegel für München 2007 liegt eine umfangreiche und detaillierte Dokumentation vor, in der die angewendeten wissenschaftlichen Methoden der Erstellung erläutert werden. Sie ist die Basis für die Dokumentation beim Mietspiegel für München 2009. In der Dokumentation zum Mietspiegel für München 2009 wird das Verfahren zur Fortschreibung und die Re-Analyse der Daten beschrieben. Das Sozialreferat wird diese Dokumentation und Statistik in den nächsten Wochen veröffentlichen.

6. Form der Veröffentlichung

Das Sozialreferat veröffentlicht den Mietspiegel für München 2009 in Form einer bearbeitbaren Broschüre mit Wohnlagenkarten. Ebenso wird die Dokumentation zum Mietspiegel als Broschüre veröffentlicht. Zusätzlich stellt das Sozialreferat den Mietspiegel und die Dokumentation unter der Adresse www.mietspiegel-muenchen.de bearbeitbar mit Berechnungsprogramm und Wohnlagenkarten ins Internet. Kosten für die Benutzung werden nicht erhoben, da Ziel der Veröffentlichung ist, einen möglichst großen Teil der Münchner Bevölkerung zu erreichen.

Der Internetauftritt des Mietspiegels war bisher ein großer Erfolg: Die Seiten des Mietspiegels für München 2007 wurden im Schnitt monatlich knapp 60.000 mal aufgerufen, so dass bis heute weit über 1 Million Zugriffe zu verzeichnen sind. Eine CD-ROM zum Mietspiegel für München wird aufgrund der Internetverfügbarkeit des Mietspiegels und aus Kostengründen bereits seit dem Mietspiegel für München 2003 nicht mehr hergestellt.

7. Bezugsquellen

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

Im Internet wird der Mietspiegel in Kürze unter der Adresse www.mietspiegel-muenchen.de sowie über die Web-Seiten des Sozialreferates zu erreichen sein. So ist eine möglichst breite Verfügbarkeit des Mietspiegels für München 2009 im Stadtgebiet München und darüber hinaus sichergestellt.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Benker, dem Verwaltungsbeirat des Amtes für Wohnen und Migration, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, dem Mieterbeirat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, der Frauengleichstellungsstelle und dem Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag des Referenten

1. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München erkennt den Mietspiegel für München 2009 als qualifizierten Mietspiegel im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches an.
2. Die Anerkennung des Mietspiegels für München 2009 durch den Stadtrat wird im Amtsblatt der Landeshauptstadt München veröffentlicht.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Der Referent

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Friedrich Graffe
Berufsm. Stadtrat