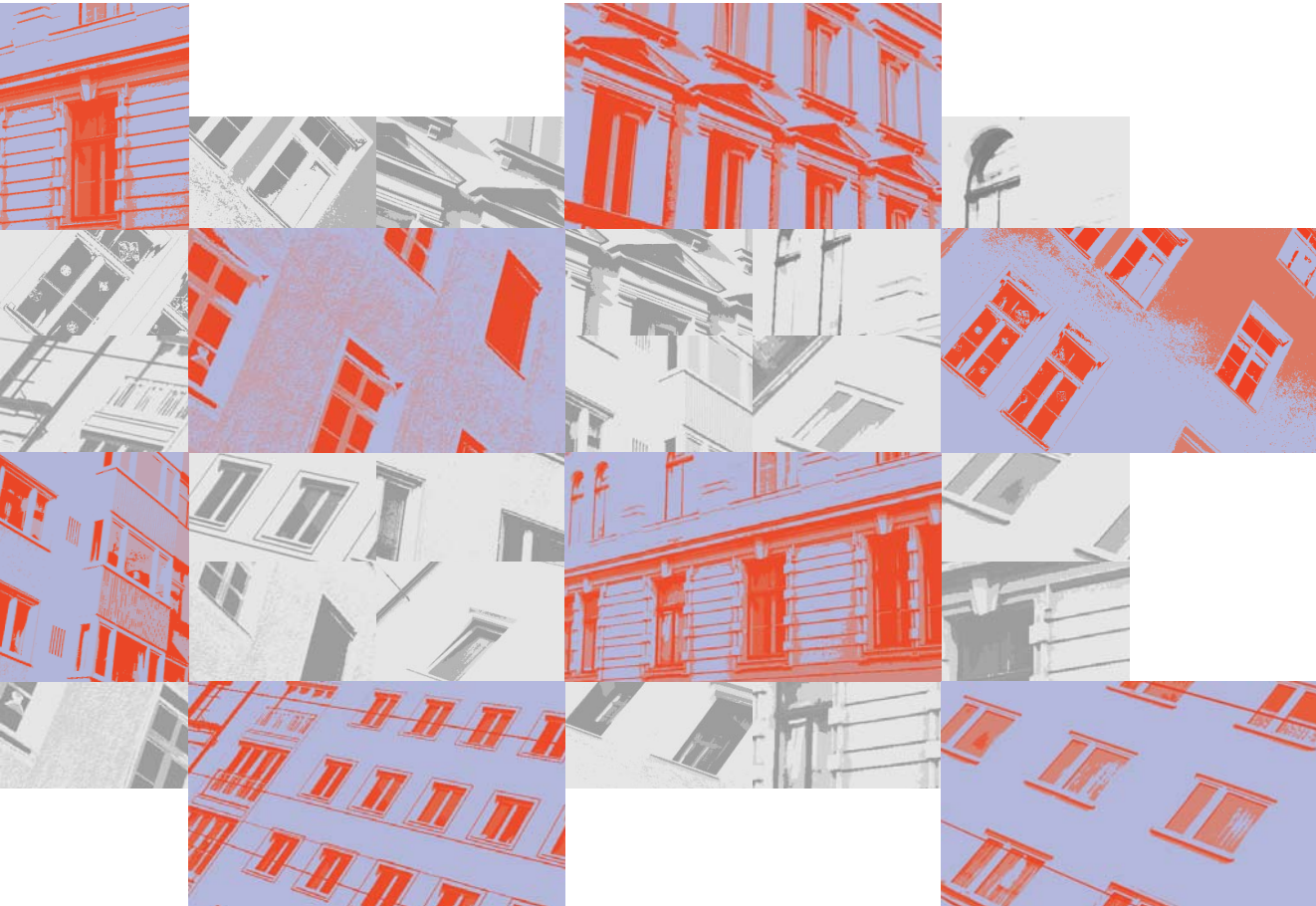




Landeshauptstadt
München
Sozialreferat
Amt für Wohnen
und Migration

Mietspiegel für München[©] 2009

Statistik, Dokumentationen und Analysen



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
2	Datengrundlage	3
3	Fortschreibung	3
3.1	Fortschreibung der Betriebskosten	3
3.2	Re-Analyse	4
3.3	Re-Analyse der maximalen Zu- und Abschläge und der Spannen	4

Stadtratsbeschluss zur Qualifizierung

Ludwig Fahrmeir
Christiane Belitz
Andreas Brezger
Andrea Hennerfeind
Susanne Heim
Alexander Jerak

Arbeitsgruppe Mietspiegel der Universität München

1 Einleitung

Aufgabe

Aufgabe des Mietspiegels ist es, für Mieter/-innen, Vermieter/-innen und deren Interessenverbände eine Übersicht über die Mietpreise im Stadtgebiet München herzustellen. Die statistisch aufbereitete Datensammlung ermöglicht die Feststellung der ortsüblichen Miete für die Mehrzahl der frei finanzierten Wohnungen im Stadtgebiet München. Der Mietspiegel stützt sich auf eine breite Datenbasis und bietet deshalb die größtmögliche Sicherheit, das Mietniveau objektiv einzuschätzen. Der Mietspiegel ist auch ein gesetzliches Begründungsmittel für Mieterhöhungen.

Für den Mietspiegel für München© 2009 wurden die Nettomieten dieser Stichprobe durch den Verbraucherpreisindex für Deutschland fortgeschrieben. Anschließend wurden die so fortgeschriebenen Daten mit dem gleichen Regressionsmodell und der gleichen statistischen Methodik re-analysiert, die in der Dokumentation zum Mietspiegel für München© 2007 ausführlich beschrieben ist. Im Folgenden sind die einzelnen Schritte genauer beschrieben.

Grundlage

Der Mietspiegel für München© 2009 ist eine Fortschreibung. Er basiert auf dem Mietspiegel für München© 2007, der nun nach zwei Jahren anhand von Indexzahlen angepasst wurde. Die Arbeitsgruppe Mietspiegel der Universität München hat die Fortschreibung durchgeführt und gemäß § 558d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland zugrunde gelegt.

Datenbasis für den vorliegenden Mietspiegel ist der Mietspiegel für München© 2007. Dieser wurde durch eine repräsentative Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen mittels einer regressionsanalytischen Methode erstellt. Die Erhebung und Aufbereitung der Daten erfolgte im Auftrag der Landeshauptstadt München durch TNS Infratest Verkehrsforschung GmbH, München.

Qualifizierter Mietspiegel

Die aktuelle Rechtslage unterscheidet zwischen dem "einfachen Mietspiegel" und dem "qualifizierten Mietspiegel". Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Nach zwei Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel fortzuschreiben. Sowohl der Mietspiegel für München© 2007 als auch der Mietspiegel für München© 2009 wurden vom Stadtrat der Landeshauptstadt München als qualifizierte Mietspiegel anerkannt. An die Qualifizierung des Mietspiegels sind einige Rechtsfolgen geknüpft: Bei Mieterhöhungen hat die Vermieterin/der Vermieter Angaben zur Wohnung nach dem qualifizierten Mietspiegel mitzuteilen. Dies gilt auch dann, wenn die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel gestützt wird, z.B. auf drei Vergleichswohnungen (§ 558a Abs. 3 BGB). Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so wird vermutet, dass die enthaltenen Werte die ortsübliche Miete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

Wohnlagen

Die Wohnlagen in diesem Mietspiegel entsprechen denen aus dem Mietspiegel für München© 2007. Für die Fortschreibung wurde auf eine Überarbeitung und Ergänzung aus Kostengründen und weil kein dringender Anpassungsbedarf gegeben ist, verzichtet. Es fand jedoch eine Aktualisierung des der Wohnlagenkarte zugrunde liegenden Stadtplanes statt. Die Wohnlagenkarte ist das Ergebnis der Zusammenarbeit von Vertreter/-innen folgender Institutionen:

- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München
- Kommunalreferat, Vermessungsamt
- Planungsreferat, Stadtentwicklungsplanung, Abt. 2, Bevölkerung und Wirtschaft
- Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnraumerhalt.

Das in Zusammenarbeit entstandene Ergebnis wurde für die Einteilung der Wohnlagen übernommen.

2 Datengrundlage

Der Mietspiegel für München© 2009 ist eine Fortschreibung. Die Datenbasis für den vorliegenden Mietspiegel sind die im Mietspiegel für München© 2007 verwendeten Daten. Diese entstammen einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen, die im Januar 2006 im Auftrag der Landeshauptstadt München durch TNS Infratest Verkehrsforschung GmbH, München erhoben wurde. Gemäß § 558d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) wurden die Daten mit dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland fortgeschrieben. Dazu wurde, wie gesetzlich festgelegt, der Gesamtindex verwendet, der monatlich angegeben wird. Für die Fortschreibung wurde der Index des Monats Oktober 2008 verwendet, der ursprünglich den Wert 107.0% besitzt. Dieser Wert wurde so umgerechnet, dass der Monat Januar 2006 den Basismonat bildet. Das bedeutet, dass der für Januar 2006 angegebene Wert 100.7% auf 100% umgerechnet wird. Auf die gleiche Weise wurde auch der für die Fortschreibung relevante Wert für Oktober 2008 berechnet, der nach der Umbasierung 106.3% beträgt. Die im Januar 2006 erhobenen Daten wurden also um 6.3% erhöht.

3 Fortschreibung

3.1 Fortschreibung der Betriebskosten

Die in Tabelle 1 (nicht umgelegte Betriebskosten) aufgeführten Betriebskosten in Euro pro qm und Monat wurden mit dem Index aus Abschnitt 2 fortgeschrieben und auf volle Cent-Beträge gerundet. Auf Grund der geringen Beträge ergaben sich dadurch im Einzelfall Veränderungen der Kosten, die von diesem Index abweichen. In einigen Fällen blieben die Beträge nach Rundung der Kosten konstant.

3.2 Re-Analyse

Zur Fortschreibung der Tabelle 2 (Grundpreis der Nettomiete) und Tabelle 3 (monatliche Zu- und Abschläge) wurde folgendermaßen vorgegangen: Mit dem umbasierten Indexwert 106.3% (siehe Abschnitt 2) wurden die Nettomieten aus der Stichprobe für den Mietspiegel für München© 2007 fortgeschrieben. Die so fortgeschriebenen Mietspiegeldaten der Stichprobe für den Mietspiegel für München© 2007 wurden mit dem in der Dokumentation 2007 ab Seite 31 dargestellten Regressionsmodell und der zugehörigen statistischen Methodik komplett re-analysiert. Es wurden also bewusst nicht die Werte der Grundpreise der Tabelle 2 des Mietspiegels für München© 2007 und die Zu- und Abschläge in Tabelle 3 direkt mit dem Index hochgerechnet.

Der Grund dafür liegt darin, dass das dem Mietspiegel zugrunde liegende Regressionsmodell durch die semiparametrischen Prädiktoren, die Wahl von Glättungsparametern und die Zweistufigkeit der Schätzung insgesamt nichtlinear ist. Ein direktes Fortschreiben der Grundpreise sowie der Zu- und Abschläge mit dem Index wäre nur korrekt, wenn das Regressionsmodell linear wäre.

Die Re-Analyse zeigte aber auch, dass der Grad der Nichtlinearität doch gering ist, was aber vor der Re-Analyse nicht absehbar war. Deshalb sind auch die Abweichungen der Grundpreise sowie Zu- und Abschläge in den Tabellen 2 und 3 des Mietspiegels für München© 2009 im Vergleich zu einer direkten (aber theoretisch inkorrekten) Fortschreibung geringfügig.

Die Tabelle 5 (Begründungsmöglichkeiten für Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete) entspricht im Wesentlichen der Tabelle 5 des Mietspiegels für München© 2007. Insbesondere wurde die obere Grenze für durch einzelne Faktoren verursachte Abweichungen bei +/- 25 Cent belassen, da es sich hierbei nicht um einen exakt berechneten Wert handelt (vgl. Abschnitt 2.7.4 der Dokumentation 2007). Eine Fortschreibung mittels des in Abschnitt 2 ermittelten Indexes (auf 26.6 Cent) würde hier nur eine Genauigkeit suggerieren, die tatsächlich nicht gegeben ist.

3.3 Re-Analyse der maximalen Zu- und Abschläge und der Spannen

Die Berechnung der maximalen Zu- und Abschläge (Tabelle 4) und der Spannen (Tabelle 6a bzw. Tabelle 6b) erfolgte mit dem in der Dokumentation 2007 ab Seite 36 beschriebenen Verfahren. Hierbei wurden die in der Re-Analyse (vergleiche Abschnitt 3.2) gewonnenen Werte zu Grunde gelegt. Entsprechend setzt sich auch hier die Nichtlinearität fort. Dies führt bei den maximalen Zu- und Abschlägen im Vergleich zu einer direkten Fortschreibung zu geringfügigen oder keinen Veränderungen. Bei den Spannen ergeben sich teilweise merkliche Unterschiede.

Literatur

Fahrmeir, L., Belitz, C., Biller, C., Brezger, A., Heim S., Hennerfeind, A. and Jerak, A. (2007), *Teil 2: Statistische Analyse der Nettomieten, Mietspiegel für München© 2007, Statistik, Dokumentationen und Analysen*, Landeshauptstadt München, Sozialreferat – Amt für Wohnen und Migration.

Stadtratsbeschluss zur Qualifizierung