



# Mietspiegel für München 2021

Statistik, Dokumentation  
und Analysen



**Wir sind München**  
für ein soziales Miteinander

Stand: 01/2020

**2021**



## **Impressum**

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

Gestaltung Titel:  
Ortmaier Druck GmbH, Frontenhausen

Druck:  
Direktorium Stadtkanzlei

Diese Broschüre wurde gedruckt  
auf Papier aus 100 Prozent Recyclingpapier

## **Urheberrecht**

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

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
1.1 Qualifizierter Mietspiegel . . . . .	2
<b>2 Grundlagen</b>	<b>2</b>
2.1 Datengrundlage . . . . .	2
2.2 Wohnlagen . . . . .	3
2.3 Preisindex . . . . .	3
<b>3 Fortschreibung</b>	<b>3</b>
3.1 Betriebskosten . . . . .	3
3.2 Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete . . . . .	3
3.3 Spannen . . . . .	4
3.4 Begründete Abweichungen . . . . .	4
<b>Literatur</b>	<b>5</b>
<b>Stadtratsbeschluss zur Qualifizierung</b>	<b>6</b>

## Kantar GmbH

**Bettina Rösch**

bettina.roesch@kantar.com

**Christopher Reissberg**

christopher.reissberg@kantar.com

**Andreas Sauer**

andreas.sauer@kantar.com

## Ludwig-Maximilians-Universität München

Lehrstuhl für Statistik und ihre Anwendungen in Wirtschafts- und Sozialwissenschaften

**Dr. Michael Windmann**

michael.windmann@stat.uni-muenchen.de

**Prof. Dr. Göran Kauermann**

goeran.kauermann@stat.uni-muenchen.de

# 1 Vorbemerkungen

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

## 1.1 Qualifizierter Mietspiegel

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

## 2 Grundlagen

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

### 2.1 Datengrundlage

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

## **2.2 Wohnlagen**

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

## **2.3 Preisindex**

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

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

## **3 Fortschreibung**

### **3.1 Betriebskosten**

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

### **3.2 Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete**

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

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

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

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

### **3.3 Spannen**

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

### **3.4 Begründete Abweichungen**

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

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

## Literatur

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

## **Stadtratsbeschluss zur Qualifizierung**



Telefon: 0 233-40269  
Telefax: 0 233-40442

## Zweitschrift

B 100

**Sozialreferat**  
Amt für Wohnen und Migration  
S-III-W/ML

Übereinstimmung mit  
Original geprüft

Am **24. März 2021**  
D-II-V *node*  
Stadtratsprotokolle

### **Mietspiegel für München 2021 als Fortschreibung des Mietspiegels für München 2019**

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

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02478**

### **Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.03.2021**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag und Antrag der Referentin**

wie in der Sitzung des Sozialausschusses vom 18.03.2021.

Der Ausschuss hat die Annahme des Antrages empfohlen.

#### **II. Beschluss** gegen die Stimmen von

**FDP - BAYERNPARTEI, DIE LINKE. / die PARTEI**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

**gez. Reifer**

Ober/Bürgermeister/in

Die Referentin

**gez. Schiwy**

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

#### **III. Abdruck von I. mit II.**

über D-II-V/SP

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an die Stadtkämmerei**

**an das Revisionsamt**

**an das Direktorium - Rechtsabteilung**

z. K.

**IV. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
  
2. **An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22**  
**An das Kommunalreferat, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**  
**An das Kommunalreferat, GeodatenService München**  
**An das Referat für Gesundheit und Umwelt**  
**An den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München**  
**An die Datenschutzbeauftragte der Landeshauptstadt München**  
**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 die Gleichstellungsstelle für Frauen**  
**An das Sozialreferat, Stelle für Interkulturelle Arbeit**  
**An das Sozialreferat, S-GE-GPAM**  
z.K.

Am

I.A.



Telefon: 0 233-40269  
Telefax: 0 233-40442

**Zweitschrift**

**Sozialreferat** 70  
Amt für Wohnen und Migration  
S-III-W/ML

Übereinstimmung mit  
Original geprüft

**Mietspiegel für München 2021 als Fortschreibung  
des Mietspiegels für München 2019**

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

Am 18. März 2021  
D-II-V  
Stadtratsprotokolle *Sauz*

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02478**

2 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 18.03.2021 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**  
zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fortschreibung des Mietspiegels für München 2019 gemäß Stadtratsbeschluss vom 30.09.2020</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Methode der Fortschreibung (Indexfortschreibung)</li><li>• Steigerung der Mietspiegelwerte von 01/2018 (bisheriger Stand) bis 01/2020 (neuer Stand) um durchschnittlich 3,1 %</li><li>• Indexfortschreibung sachgerecht</li><li>• Anpassung des der Wohnlagenkarte zugrunde liegenden Stadtplanes</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zustimmung zur Veröffentlichung und Anerkennung des Mietspiegels für München 2021 als qualifizierter Mietspiegel durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München</li></ul>

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

Telefon: 0 233-40269  
Telefax: 0 233-40442

**Sozialreferat**  
Amt für Wohnen und Migration  
S-III-W/ML

**Mietspiegel für München 2021 als Fortschreibung  
des Mietspiegels für München 2019**

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

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02478**

Vorblatt zum  
**Beschluss des Sozialausschusses vom 18.03.2021 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>I.</b>	<b>Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1	Rechtsbegriff und Rechtsfolgen des qualifizierten Mietspiegels	1
1.1	Funktion von Mietspiegeln	2
1.2	Besondere Funktion des qualifizierten Mietspiegels	2
2	Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels	3
2.1	Methode der Fortschreibung	3
2.2	Daten und Ergebnisse	4
2.3	Datenbasis der Fortschreibung	4
2.3.1	Datenerhebung für den Mietspiegel für München 2019	4
2.3.2	Datenanalyse	5
3	Indexfortschreibung und steigende Wiedervermietungsmieten	6
4	Vergleich der Fortschreibung zur Neuerhebung des Mietspiegels	8
4.1	Wohnlagenkarten	8
4.2	Spannen	9
5	Dokumentation und Statistik	9
6	Form der Veröffentlichung	10
7	Bezugsquellen	10
<b>II.</b>	<b>Antrag der Referentin</b>	<b>12</b>
<b>III.</b>	<b>Beschluss</b>	<b>12</b>

**Mietspiegel für München 2021**

**Anlage 1**

**Mietspiegel für München 2021 – Statistik, Dokumentation  
und Analysen**

**Anlage 2**

Telefon: 0 233-40269  
Telefax: 0 233-40442

**Sozialreferat**  
Amt für Wohnen und Migration  
S-III-W/ML

## **Mietspiegel für München 2021 als Fortschreibung des Mietspiegels für München 2019**

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

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02478**

2 Anlagen

#### **Beschluss des Sozialausschusses vom 18.03.2021 (VB)**

Öffentliche Sitzung

### **I. Vortrag der Referentin**

#### **Zusammenfassung**

Die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München hat mit Beschluss vom 30.09.2020 die Fortschreibung des Mietspiegels für München 2019 nach der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland beschlossen. Mit der Durchführung der Indexfortschreibung wurden die Institute Kantar/LMU beauftragt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01485).

Die Fortschreibung des Mietspiegels für München 2019 liegt nun als Mietspiegel für München 2021 vor. Um die Eigenschaft „qualifizierter Mietspiegel“ zu erhalten, ist die Anerkennung des Mietspiegels für München 2021 als qualifizierter Mietspiegel durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München erforderlich.

#### **1 Rechtsbegriff und Rechtsfolgen des 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 Bürgerliches Gesetzbuch – BGB).

„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 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 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 und schnellen Verfügbarkeit. In Deutschland verfügen deshalb die meisten größeren Städte mit über 500.000 Einwohner\*innen über einen qualifizierten Mietspiegel.

### **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 die\*der Vermieter\*in 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 Miete 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 Miete wird der Mietspiegel jetzt nicht „nur“



bei Mieterhöhungen, sondern auch bei Wiedervermietungen herangezogen, da bei Wiedervermietungen die vereinbarte Miete maximal 10 % über der ortsüblichen Miete 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.

## **2 Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels**

Der bisher aktuelle Mietspiegel war der Mietspiegel für München 2019 (Stand Januar 2018), der von der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München mit Beschluss vom 20.03.2019 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt worden ist (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13727). 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 (Verbraucherpreisindex für Deutschland) zugrunde gelegt werden.

Das Gesetz lässt beide Möglichkeiten der Fortschreibung zu. Mit Beschluss der Vollversammlung vom 30.09.2020 hat sich der Stadtrat der Landeshauptstadt München dazu entschieden, den Mietspiegel für München 2019 mittels Index fortzuschreiben. Ziel der Indexfortschreibung von Mietspiegeln ist die Realwertsicherung der Miete.

### **2.1 Methode der Fortschreibung**

Die Daten für den Mietspiegel für München 2019 wurden zum Stichmonat Januar 2018 neu erhoben. Für die Fortschreibung sind die zum Stichmonat erhobenen Nettomieten mit dem Verbraucherpreisindex für Deutschland zum neuen Stichmonat Januar 2020 neu berechnet worden. Der Verbraucherpreisindex für Deutschland hat sich vom bisherigen Stichmonat zum neuen Stichmonat um 3,1 Prozentpunkte erhöht.

Der Index errechnet sich wie folgt:

Stand Januar 2018: 102,0

Stand Januar 2020: 105,2

$$\frac{105,2}{102,0} \times 100 - 100 = 3,1 \%$$

Die Nettomieten aus der Stichprobe vom Mietspiegel für München 2019 sind demnach zum Mietspiegel für München 2021 linear um 3,1 % gestiegen. Die so fortgeschriebenen Daten wurden mit dem für den Mietspiegel für München 2019 entwickelten Regressionsmodell reanalysiert.

Da das verwendete Regressionsmodell teilweise nichtlinear ist, konnte die Fortschreibung um 3,1 % nicht direkt auf die Tabellen des Mietspiegels für München 2019 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 Auswirkungen hatten, so dass sich die Fortschreibung um 3,1 % der Nettomieten näherungsweise, zum Teil recht genau, in den Tabellen 2 (Grundpreis) und 3 (Zu- und Abschläge) widerspiegelt. Auch die Tabelle 4 (Spannen) wurde entsprechend neu berechnet; sie zeigt allerdings auch nur kleinere Abweichungen von einer direkten Fortschreibung. Bei den Betriebskosten in Tabelle 1 wurden die Werte durch die direkte Umrechnung linear um 3,1 % erhöht, da die für den Mietspiegel für München 2019 erhobenen Betriebskostenwerte durch Datenerhebung ohne Regressionsanalyse ermittelt wurden.

## **2.2 Daten und Ergebnisse**

Die durchschnittliche Nettomiete im Mietspiegel für München 2019 lag nach einer Steigerung von 4,1 % gegenüber dem Mietspiegel für München 2017 bei 11,69 €/m<sup>2</sup>. Im Mietspiegel für München 2021 ist sie durch die Fortschreibung gegenüber dem Mietspiegel für München 2019 um 3,1 % auf 12,05 €/m<sup>2</sup> gestiegen

## **2.3 Datenbasis der Fortschreibung**

Datenbasis für die Fortschreibung mittels Index ist der Mietspiegel für München 2019, 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 2019 noch einmal erläutert.

### **2.3.1 Datenerhebung für den Mietspiegel für München 2019**

Die Datenerhebung erfolgte zum Stichmonat Januar 2018 auf der Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe aus den Telefonnummern Münchner Privathaushalte. Dabei konnte sichergestellt werden, dass jeder Haushalt mit Festnetzanschluss in der Auswahlgrundlage vertreten war. Um zu dieser Auswahlgrundlage zu gelangen, wurde von Kantar eine spezielle Variante des Random Digit Dialing (RDD) verwendet, die von der Arbeitsgemeinschaft deutscher Marktforschungsinstitute entwickelt wurde.

Die Erhebung wurde - wie in vergangenen Mietspiegeluntersuchungen - zweistufig durchgeführt. In der ersten Stufe wurde in einem telefonischen Kontaktinterview ermittelt, ob der Haushalt mietspiegelrelevant ist und zu einem persönlichen Interview bereit ist. Mietspiegelrelevant bedeutet, dass nur diejenigen Mietverhältnisse für die Erhebung in Frage kommen, bei denen in den letzten vier Jahren (geltender Betrachtungszeitraum zum Stand der Datenerhebung) eine neue Mieta vereinbart oder die Mieta geändert wurde. Ausgenommen sind dabei Veränderungen durch Betriebskostenabrechnungen. Auch geförderter Wohnraum darf nicht in die Erhebung einfließen (§ 558 Abs. 2 BGB). Bei mietspiegelrelevanten und teilnahmebereiten Haushalten wurden Name und Anschrift der Zielperson aufgenommen. Insgesamt wurden 36.832 Kontaktinterviews durchgeführt und anschließend die Erhebung des Mietspiegel-Hauptinterviews persönlich vor Ort durchgeführt.

Die rücklaufenden Fragebögen wurden auf Vollständigkeit und Plausibilität überprüft. Aus den Angaben im Interview wurden von Kantar die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Nettomieten bestimmt. Insgesamt flossen 3.024 verwertbare Vollinterviews in die anschließende Regressionsanalyse ein. Weitere Details können der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13727 entnommen werden.

### **2.3.2 Datenanalyse**

Der Mietspiegel für München 2019 wurde nach dem statistischen Auswertungsverfahren einer regressionsanalytischen Methode erstellt. Die Regressionsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Mieta einer Wohnung von verschiedenen Einflussgrößen bzw. Wohnwertmerkmalen abhängt, wobei die Richtung und Stärke des Einflusses mit Hilfe statistisch-mathematischer Theorie aus den Daten bestimmt werden kann.

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 Wohnwertmerkmale stehen untereinander in Beziehung wie z. B. das Baujahr und die Größe der Wohnung. Deshalb wurden sachlogisch abgeleitete Interaktionen von etwa 200 Variablen modellhaft geprüft und bei statistischer Signifikanz in das endgültige Mietspiegelmodell übernommen.

### 3 Indexfortschreibung und steigende Wiedervermietungsrenten

Die Mieten im Mietspiegel für München 2021 haben sich aufgrund der Indexfortschreibung gegenüber dem Mietspiegel für München 2019 im Durchschnitt um 3,1 % erhöht.

Steigende Mietpreise werden seit Jahren auch vom Wohnungsmarktbarometer des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und den Marktberichten des IVD-Instituts (Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH) beobachtet:

Das Wohnungsmarktbarometer berichtet von einem stetigen Anstieg der Mietpreise seit 2006. Der Münchener Wohnungsmarkt bleibt weiter stark angespannt. Das Wohnungsmarktbarometer wertet seit 2015 Anzeigen (jeweils aus dem zweiten Quartal des jeweiligen Jahres) des Internetportals Immobilienscout 24 aus. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden die Anzeigen der Süddeutschen Zeitung ausgewertet. Aufgrund der höheren Fallzahlen sind die Immobilienscout 24 - Daten aussagekräftiger. Um einen Vergleich zu anderen Quellen herzustellen, wird eine Auswertung der Annoncen der Süddeutschen Zeitung gegenübergestellt. Im Einzelnen weist das aktuelle Barometer 2020 für 60 - 80 m<sup>2</sup> große Wohnungen folgende Mietpreise aus:

#### a) Erstbezugsmiete

Süddeutsche Zeitung	21,60 €/m <sup>2</sup>
Immobilienscout 24	19,46 €/m <sup>2</sup>

#### b) Wiedervermietungsmiete

Süddeutsche Zeitung	17,62 €/m <sup>2</sup>
Immobilienscout 24	17,90 €/m <sup>2</sup>

Die Marktberichte des IVD bestätigen diesen Trend. Ab dem Frühjahr 2006 und zuletzt im Frühjahr 2020 werden stabile bis leicht steigende Mietpreise ausgewiesen. Laut Frühjahrsmarktbericht 2020 „Wohnimmobilien-Mietobjekte“ Bayern bewegen sich die Mieten in München seit Jahren auf hohem Niveau und erreichen im Frühjahr 2020 erneut historische Höchstwerte.

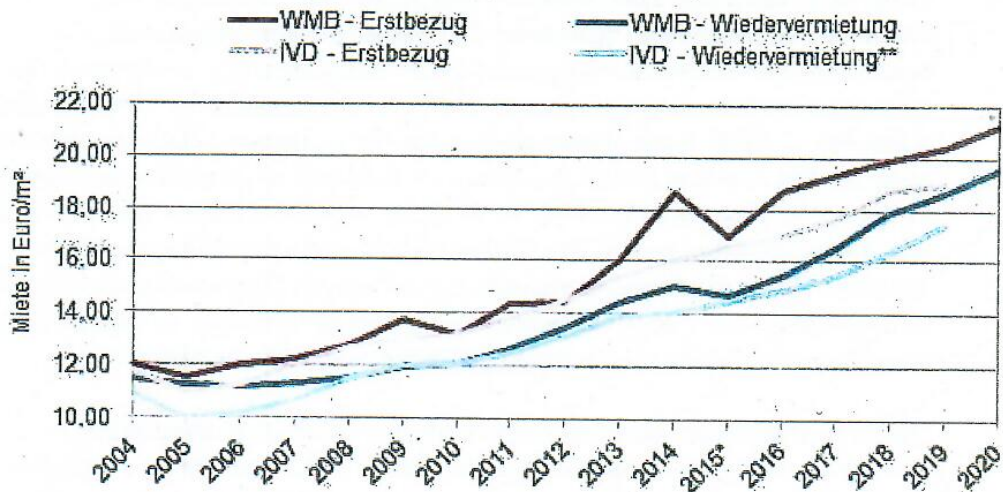
Für eine 70 m<sup>2</sup> - Wohnung mit jeweils gutem Wohnwert in München liegt demnach

- die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete in der Baujahreskategorie vor 1950 bei 18,- €/m<sup>2</sup>;
- die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete in der Baujahreskategorie ab 1950 bei 17,20 €/m<sup>2</sup>;
- die durchschnittliche Erstvermietungsmiete bei 19,50 €/m<sup>2</sup>.

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 2019 70 %. Durch die vom Gesetzgeber gewollte Mischung aus Wiedervermietungs- und Bestandsrenten für einen in der Vergangenheit liegenden Zeitraum können Mietspiegel nie die aktuelle Entwicklung der Marktmieten 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 begrüßt die zum 01.01.2019 diesbezüglich geänderte gesetzliche Vorgabe aus § 558 Abs. 2 BGB, nach der die ortsübliche Rente aus den in den jeweils letzten sechs (zuvor: vier) Jahren neu vereinbarten oder veränderten Renten gebildet wird. Um ein realistisches Abbild der ortsüblichen Vergleichsrente darzustellen, wäre allerdings eine Streichung dieses Betrachtungszeitraumes erforderlich. Die Landeshauptstadt München hat sich hierfür bereits wiederholt ausgesprochen und versucht auch weiterhin, den Gesetzgeber von dieser Notwendigkeit zu überzeugen, alle Bestandsrenten einzubeziehen.

Die Entwicklung der Wiedervermietungen und Neuvermietungen (Erstbezug) seit 2004 ist in der folgenden Grafik aus dem Wohnungsmarktbarometer 2020 abgebildet:



\* ab 2015 Umstellung der Datenbasis von Süddeutsche Zeitung auf ImmobilienScout24

\*\* bis 2018 ohne Altbau

Quelle: Immobilien Scout GmbH, Süddeutsche Zeitung, IVD  
 Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung V23

#### 4 Vergleich der Fortschreibung zur Neuerhebung des Mietspiegels

Der Mietspiegel für München 2019 wurde neu erstellt und mit dem Mietspiegel für München 2021 wie oben erläutert fortgeschrieben.

##### 4.1 Wohnlagenkarten

Die für den Mietspiegel für München 2019 zum Stand Januar 2018 aktualisierten Wohnlagenkarten hat das Sozialreferat für den vorliegenden Mietspiegel in der bisherigen Form übernommen. Grundlegende strukturelle Änderungen der Wohnlagen im Stadtgebiet München erstrecken sich über einen längeren Zeitraum, so dass für den Mietspiegel für München 2021 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 im Jahr 2023 geplant.

In Zusammenarbeit mit dem GeodatenService wurde allerdings beim Mietspiegel für München 2021 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.

#### **4.2 Spannen**

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 Tabelle 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 2. Auflage dieser Hinweise wurde inhaltlich unverändert im Jahr 2014 vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) 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.

#### **5 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 Miete ist sie i. d. R. nicht erforderlich. Das Sozialreferat wird die Dokumentation und Statistik im zweiten Quartal 2021 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.

Für den Mietspiegel für München 2019 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 2021. In der Dokumentation zum Mietspiegel für München 2021 wird das Verfahren zur Fortschreibung und die Re-Analyse der Daten beschrieben (Anlage 2).

## **6 Form der Veröffentlichung**

Das Sozialreferat veröffentlicht den Mietspiegel für München 2021 wie in den vorangegangenen Jahren in Form einer bearbeitbaren Broschüre mit Wohnlagenkarte. Ebenso wird die Dokumentation zum Mietspiegel als Broschüre herausgegeben. Zusätzlich 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 2019 konnten in 2019 ca. 181.358 Besuche und in 2020 (Stand 31.12.2020) 429.863 Besuche gezählt werden. In Summe wurden rund 16 Millionen (exakt 16.212.601) Seitenaufrufe vorgenommen. Der Online-Mietspiegel gilt daher unverändert als stark frequentiertes Alternativangebot zur Mietspiegel-Broschüre.

Der Mietspiegel für München ist seit 2015 auch für mobile Endgeräte nutzbar und damit auch in zeitgemäßer Form verfügbar.

## **7 Bezugsquellen**

Der Mietspiegel als Broschüre ist ab Veröffentlichung im Sozialausschuss am 18.03.2021 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](http://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, das man am Computer, auf Tablets und mit Smartphones nutzen kann. So ist eine möglichst breite Verfügbarkeit des Mietspiegels für München 2021 im Stadtgebiet München und darüber hinaus sichergestellt.



Der neu gestaltete Mietspiegel für München 2021 als Online-Version wird bezüglich der Barrierefreiheit wie bereits 2015, 2017 und 2019 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) zugänglich und nutzbar.

Die Zugänglichkeit des Online Mietspiegels 2021 gemäß dieser Kriterien wurde von unabhängigen Testpersonen der Stiftung Pfennigparade getestet.

#### **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 sowie dem Direktorium - Statistisches Amt abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, dem Mieterbeirat der Landeshauptstadt München, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, der Stadtkämmerei, der Datenschutzbeauftragten der Landeshauptstadt München, dem Direktorium-Rechtsabteilung, dem Direktorium-HAII/Vergabestelle 1, dem IT-Referat, dem Eigenbetrieb it@M, dem Direktorium - Statistisches Amt, der Gleichstellungsstelle für Frauen und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

**II. Antrag der Referentin**

1. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München erkennt den Mietspiegel für München 2021 als qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches an.
2. Die Anerkennung des Mietspiegels für München 2021 durch den Stadtrat wird im Amtsblatt der Landeshauptstadt München veröffentlicht.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag.

gegen die Stimmen von

DIE LINKE. / die PARTEI

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

gez. Dietl

gez. Schiwy

Verena Dietl  
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über D-II-V/SP

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an die Stadtkämmerei**

**an das Revisionsamt**

**an das Direktorium – Rechtsabteilung**

z.K.

**V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
  
2. **An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22**  
**An das Kommunalreferat, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**  
**An das Kommunalreferat, GeodatenService München**  
**An das Referat für Gesundheit und Umwelt**  
**An den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München**  
**An die Datenschutzbeauftragte der Landeshauptstadt München**  
**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 die Gleichstellungsstelle für Frauen**  
**An das Sozialreferat, Stelle für Interkulturelle Arbeit**  
**An das Sozialreferat, S-GL-GPAM**  
z.K.

Am

I.A.

31.03.21  
*Remis*