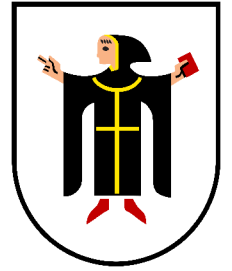


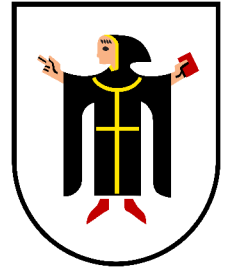
Landeshauptstadt München
Amt für Wohnen und Migration
Mietberatungsstelle



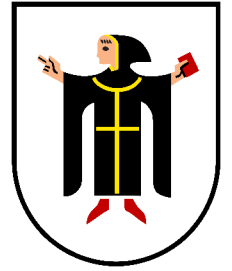
Mietspiegel für München 2015

Frau Tina Willamowius



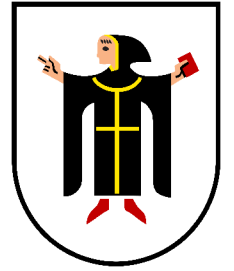


- ➔ Rechtliche Bedeutung
- ➔ Erstellung
- ➔ Konsequenzen für die Münchner Mieterinnen und Mieter



Rechtsgrundlagen:

- ➔ § 558 c Abs. 1 und 4 BGB (einfacher Mietspiegel)
- ➔ § 558 d Abs. 1,2 und 3 BGB (qualifizierter Mietspiegel)
- ➔ § 558 Abs. 2 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete)

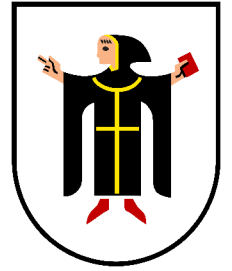


Weitere Gründe

für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels:

- ➔ Markttransparenz
- ➔ Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren
- ➔ Anwendung im Bußgeld und Strafverfahren
- ➔ Anwendung im öffentlichen Recht

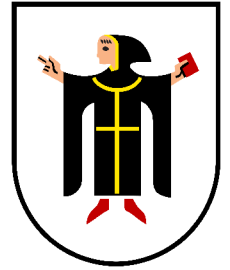
Deshalb seit 2001: Qualifizierter Mietspiegel



Deutschlandweit gibt es nur *eine* Gemeinde mit über 500.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ohne Mietspiegel: Bremen.

Die Mehrheit der Metropolen entscheidet sich für einen qualifizierten Mietspiegel.

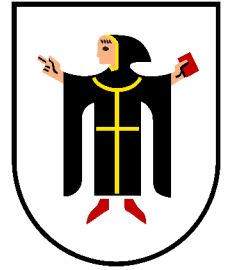
Angesichts der geplanten Einführung einer **Mietpreisbremse** erlangt der Mietspiegel weiter an Bedeutung.



Merkmale der ortsüblichen Vergleichsmiete

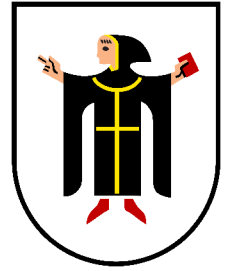
- Art (z.B. Gebäudetyp, Wohnungstyp) [Tabelle 3/ Ziffer 3.2 und 3.3](#)
- Größe [Tabelle 2](#)
- Ausstattung (z.B. Heizung, Bodenbeläge, etc.) [Tabelle 3/ Ziffer 3.4-3.11](#)
- Beschaffenheit (z.B. Bauweise, energetischer Zustand)
- Lage (z.B. umgebende Nutzung, Verkehrsanbindung) [Tabelle 3/ Ziffer 3.1](#)

Darüber hinausgehende Merkmale sind vom Gesetzgeber nicht vorgesehen.



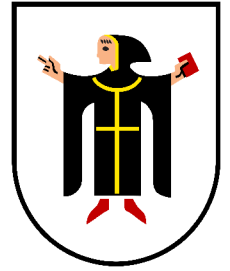
„anerkannte wissenschaftliche Grundsätze“

- ➔ Der Mietspiegel muss auf repräsentativen Daten beruhen.
- ➔ Es muss eine wissenschaftlich anerkannte Auswertungsmethode nachvollziehbar eingesetzt worden sein.
- ➔ Die Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Methoden muss dokumentiert und damit nachprüfbar sein.
- ➔ Die Dokumentation muss öffentlich zugänglich sein.



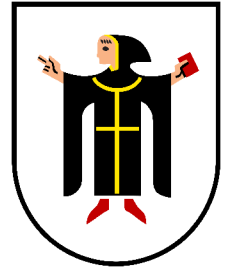
Fakten zum neuen Mietspiegel für München 2015

- ➔ Neuerstellung nach 2 Jahren auf Wunsch des Stadtrates
- ➔ Veröffentlichung:
vss. 12.03.2015 im Sozialausschuss
- ➔ Qualifizierung:
vss. 25.03.2015 in der Vollversammlung

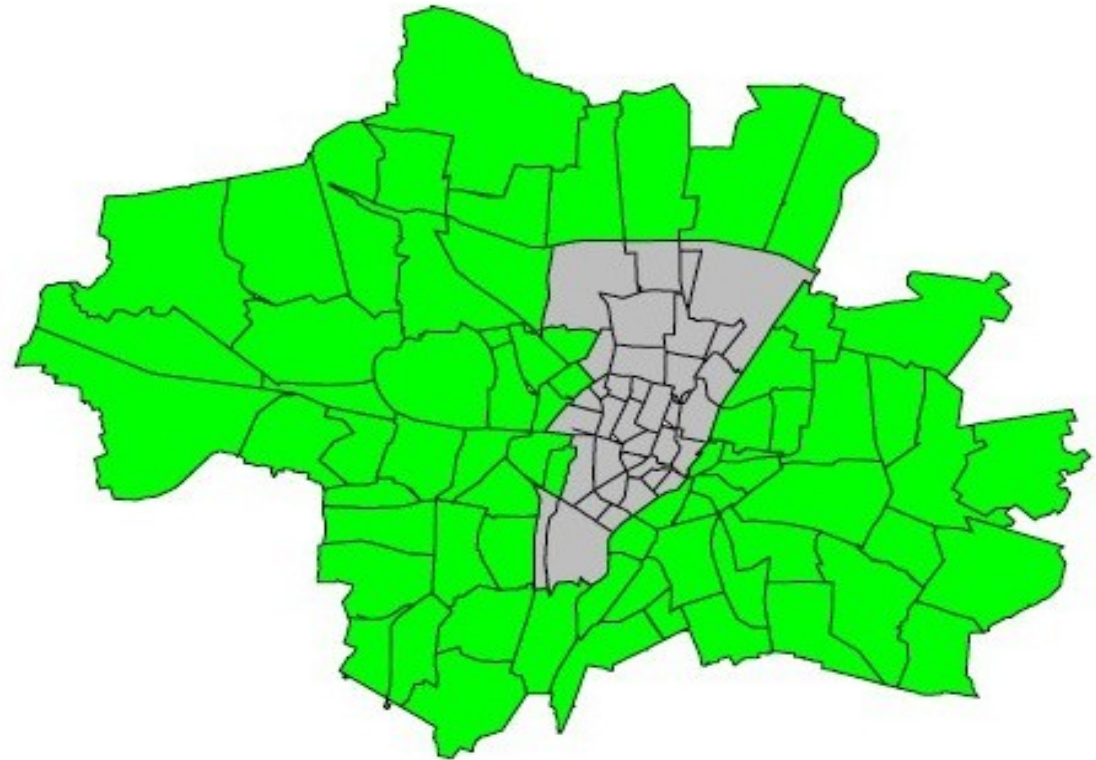


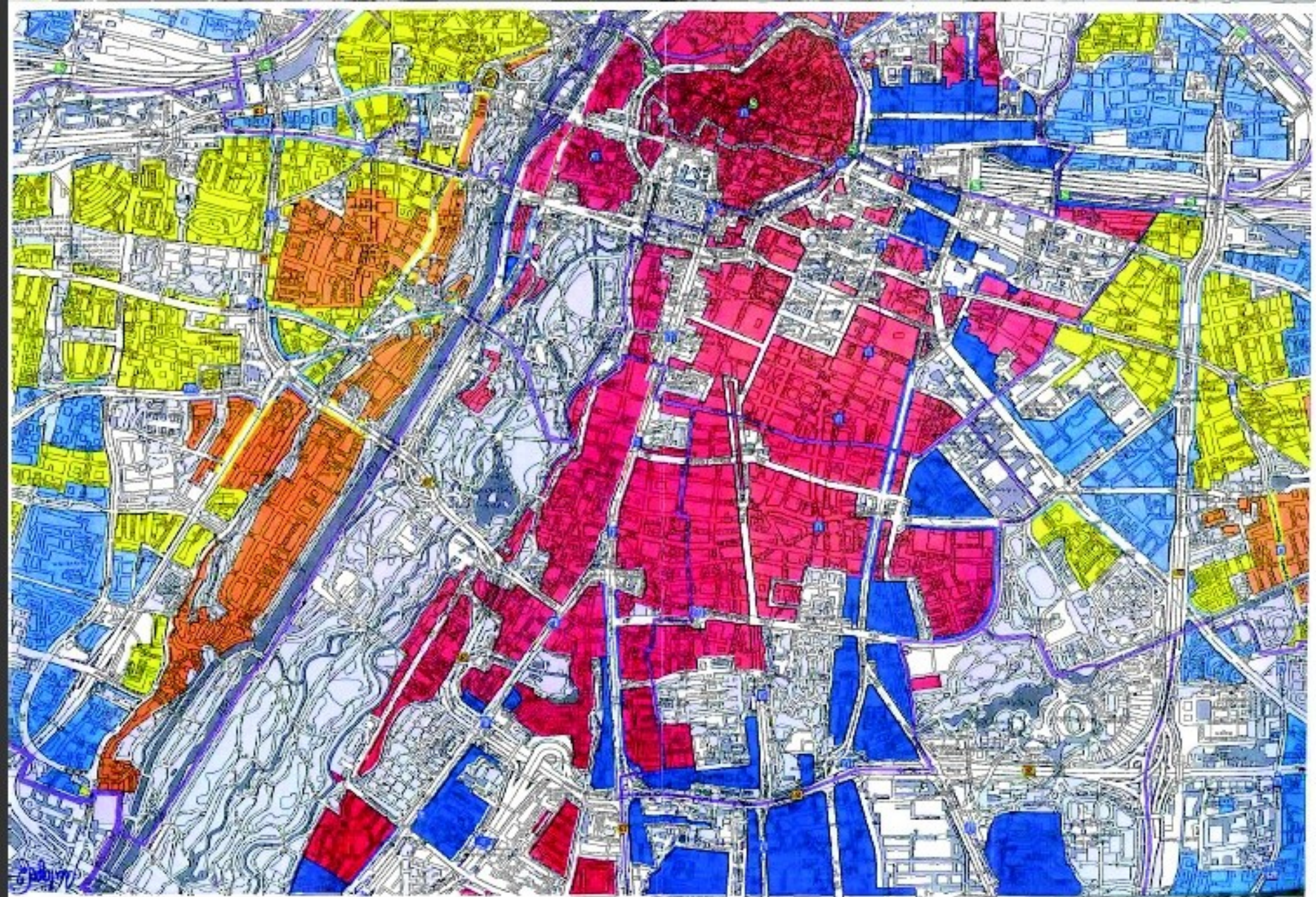
Fakten zum neuen Mietspiegel für München 2015

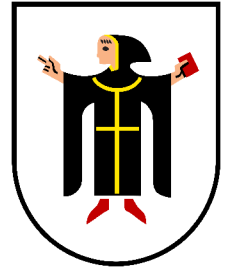
- ➔ Steigerung der durchschnittlichen Miete im Vergleich zu 2013:
6%
- ➔ Durchschnittliche Miete:
10,73 Euro
- ➔ Durchschnittliche Betriebs- /Heizkosten im Vergleich zu 2013:
1,83 Euro / 1,25 Euro (-0,9 %)



Wohnlagen



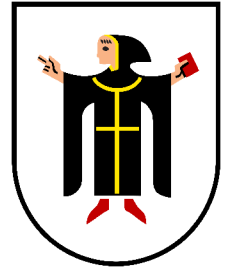




Wohnlagen

Einteilung in 6 Stufen

- ➔ Bisher: 4 Stufen (einfache, durchschnittliche, gute, beste)
- ➔ Zunehmender Einfluss der Lage innerhalb des Stadtgebietes (Makrolage) auf Mietpreis
- ➔ Bislang: Einteilung der Wohnlage nur durch Berücksichtigung des näheren Wohnumfelds
- ➔ Integration der Makrolage führt zu Erweiterung um 2 Stufen (zentrale durchschnittliche, zentrale gute/beste)



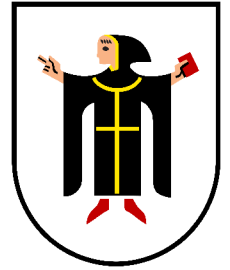
Wohnlagendefinition 6 Stufen

Einfache Lage – Lila

(Abgelegene Gebiete, unzureichende Infrastruktur und/oder Nähe zu größeren Gewerbe-/Industriegebieten, Entsorgungsanlagen)

Durchschnittliche Lage – Hellblau

(Gebiete ohne Mängel der einfachen und ohne Vorzüge der guten Lage, weder besonders gut noch besonders schlecht)



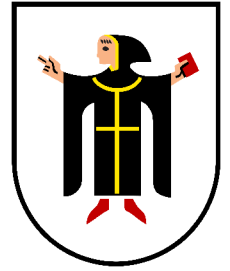
Wohnlagendefinition 6 Stufen

Gute Lage – **Gelb**

(Traditionell gefragte Innenstadt- und Innenstadtrandlagen, „In-Viertel“, Gartenstadtcharakter, ausreichende/gute Infrastruktur, positives Image)

Beste Lage – **Orange**

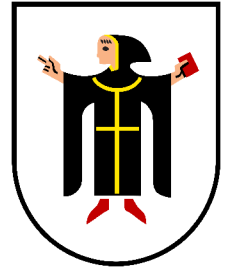
(Besonders imagerträchtige Innenstadt- und Innenstadtrandlagen, Villenviertel)



Wohnlagendefinition 6 Stufen

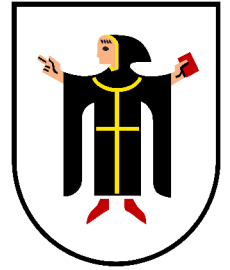
Zentrale durchschnittliche Lage – **dunkelblau**
(zentrale Gebiete, erfüllen Kriterien der durchschnittlichen Lage,
zudem laut statistischer Analyse höhere Mietpreise)

Zentrale gute/beste Lage – **rot**
(zentrale Gebiete, erfüllen Kriterien der guten / besten Lage,
zudem laut statistischer Analyse höhere Mietpreise, keine
Unterscheidung gute/beste Lage)



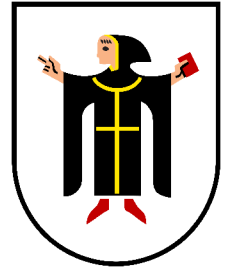
Energetischer Aspekt

- ➔ Merkmal „Dämmung der gesamten Dachfläche des Gebäudes“ [Tabelle 6](#)
- ➔ Außerdem sind energetische Merkmale eingeflossen in:
 - Merkmal „Modernisierungsmaßnahmen“ [Tabelle 3 / Ziffer 3.7](#)
 - Charakteristika zu den Haustypen, [Seite 18](#)



Konsequenzen für die Münchner Mieterinnen und Mieter

- ➔ Die Durchschnittsmiete hat sich gegenüber 2013 erhöht (+ 6%)
- ➔ Mieterhöhungsverlangen bereits ab Veröffentlichung des Mietspiegels am 12.03.2015 möglich
- ➔ Ab Qualifizierung (vss. 25.03.2015) muss jede Mieterhöhung in München auf den neuen Mietspiegel Bezug nehmen



Weiterentwicklung des Mietspiegels

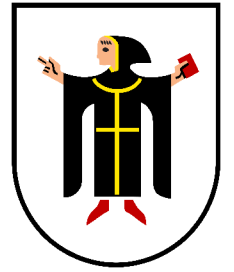
➔ Anstehende Entscheidungen bezüglich des Mietspiegels 2017

- Weitere Neuerstellung nach 2 Jahren oder
- Indexfortschreibung

- Tabelle oder
- Regression

➔ Vorstoß an den Gesetzgeber zur Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete

Landeshauptstadt München
Amt für Wohnen und Migration
Mietberatungsstelle



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

