

der Münchner Mietspiegel wurde in den zurückliegenden Jahren von dem für Mietfragen zuständigen Münchner Landgericht ohne Begründung ignoriert, bei Streitigkeiten wurde immer per Gutachten entschieden.

die Interessenvertreter der Eigentümer (Haus- und Grundbesitzerverein) lehnen den Mietspiegel wg. mangelnder Transparenz ab und beteiligen sich nicht an seiner Erstellung. die Ergebnisse werden auch von Mietervertretern (Mietverein) scharf kritisiert, vor allem weil Bestandsmieten nicht in sie einfließen.

seit dem 21. März ist er nun veröffentlicht, der neue qualifizierte

### Münchner Mietspiegel 2015

herausgegeben wie immer u.a. vom Sozialreferat München.

ermittelt von der TNS Deutschland GmbH und dem Lehrstuhl für Statistik der LMU München, basierend auf der Auswertung von 3.000 verwertbaren Mietverträgen (bei 12.000 Anfragen), und Angaben von Vermietern (wie vielen?) zum Stand der energetischen Sanierung ihrer Immobilien.

er ist „qualifiziert“, weil nach wissenschaftlich anerkannten Methoden ermittelt und von der Vollversammlung des Stadtrats per Beschluss anerkannt.

er dient dazu, „das Mietpreisgefüge im frei finanzierten Wohnungsraum transparenter zu machen“ und ist zurzeit auf ca. 500.000 Wohnungen anwendbar.

er weist 2015 eine durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter von 10,73 € aus, ein Plus von 6 % gegenüber dem Mietspiegel 2013 mit 10,13 €.

das Ergebnis, immer nur ein Durchschnittswert (!) wird regressionsanalytisch ermittelt über sechzehn Fragen und daran anschließenden sog. begründeten Abweichungen:

1. Angabe qm
2. Baujahr (elf Möglichkeiten)
3. Lage (über Eingabe von Straße und Hausnummer)

sechs Abstufungen: einfache, durchschnittliche, gute und beste Lage – und, neu hinzugekommen: zentrale durchschnittliche bzw. zentrale gute/beste Lage

die Abstufungen basieren

auf Bodenrichtwerten: durchschnittliche, aus Verkäufen abgeleitete und auf die jeweilige Lage abgeglichene Werte unbebauter (!) Grundstücke (Notare müssen sämtliche abgeschlossenen Verträge dem Münchner Gutachterausschuss zur Erfassung vorlegen). die Bodenrichtwerte 2014 sollen Mitte Juni 2015 online gestellt werden und sind gegen Gebühr zu erhalten.

auf einer Einschätzung (wie?) des näheren Wohnumfeldes (z.B. Bestand an Grün- und Freiflächen)

ab 2015 zum ersten Mal auf einer Berücksichtigung der „Makrolage“ (wie?).

4. Gebäudetypen (vier Möglichkeiten)

5. Haustyp (vier Möglichkeiten, wobei manche Kombinationen nicht mehr gehen: Nachkriegsbau mit über 2,70 Raumhöhe z.B.)

6. Warmwasserversorgung (drei Möglichkeiten)

7. Heizung (zwei Möglichkeiten)

8. Sanitärbereich (vier Möglichkeiten)

9. Modernisierung (zwei Möglichkeiten)

10. Küchenausstattung (drei Möglichkeiten)

11. Fußboden (vier Möglichkeiten)

12. Süd/Süd-West/West-Terrasse ab 5qm (ja oder nein)

13. Gegensprechanlage (ja oder nein)

14. Fußbodenheizung (ja oder nein)

15. elektrische Rollläden (ja oder nein)

16. Dachgeschoss mit Räumen höher als 2,70 m (ja oder nein)

daran anschließend einige „begründete Abweichungen“ (ist das Dach isoliert, gibt es einen offenen Kamin), die zu einem Zu- oder Abschlag von in der Regel 0,30 € pro Quadratmeter führen.

und schließlich die Möglichkeit,

die Nettokaltmiete berechnen zu lassen oder

die Bruttowarmmiete, wobei man detailliert ankreuzen muss, was diese beinhalten soll (Kabel, Hausmeister, Versicherungen etc.)

Links:

online Mietspiegel München

<http://www.mietspiegel-muenchen.de/2015/berechnungsprogramm/mietrechner.php>

Gutachterausschuss

<http://www.kommunalreferat-muenchen.de/gaa/index.html>

Datenarchiv des Instituts für Statistik der LMU

<http://www.statistik.lmu.de/service/datenarchiv/welcome.html>

Regressionsanalyse

<http://de.wikipedia.org/wiki/Regressionsanalyse>