

Vorlage Nr.: 1-OW/149/2024
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Ordnungsamt
Datum: 16.04.2024
Verfasser: Hellmich, Florian

Fortschreibung des Garchinger Mietspiegels

Beratungsfolge:
Datum Gremium
25.04.2024 Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Der für den Zeitraum 01.05.2022 bis 30.04.2024 erstellte qualifizierte Mietspiegel der Stadt Garching wurde vom Regensburger „EMA-Institut für empirische Marktanalysen“ anhand einer neuen Datenerhebung erstellt. Die Beschlussfassung im Stadtrat über die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel erfolgte am 27.04.2022.

Damit der Mietspiegel auch weiter als „qualifiziert“ gelten kann, hat nach dem Gesetz nach 2 Jahren, also zum 01.05.2024, entweder eine „Fortschreibung mittels neuer Datenerhebung“ zu erfolgen oder gemäß § 558d Abs. 2 BGB eine Fortschreibung entsprechend des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex). Dieser Index beinhaltet bundesdeutsche Entwicklungszahlen und basiert nicht nur auf Preisen aus dem Wohnungssektor, sondern auch aus anderen Bereichen wie Lebensmittel und Energie. Wie bei der Fortschreibung vor 4 Jahren soll auch diesmal, rechtzeitig zum 01.05.2024, eine „Fortschreibung entsprechend dem Verbraucherpreisindex“ erfolgen.

Da der neue Mietspiegel, ab 01.05.2024 in Kraft treten soll, hat das EMA-Institut – unter Federführung der Stadtverwaltung und Begleitung der Mietervertretung (Mieterschutzverein Garching-Hochbrück e.V.) und Vermietervertretung (Siedler- und Eigenheimerverbund Garching b. München e.V.) eine Fortschreibung entsprechend dem Verbraucherpreisindex durchgeführt.

Als Referenzzeitraum wurde der Zeitraum von Dezember 2021 bis Dezember 2023 verwendet. Der Verbraucherpreisindex weist für den beschriebenen Zeitraum eine Steigerungsrate von 12,13 Prozent auf.

Der aktuelle Mietspiegel ist gültig vom 01.05.2024 bis 30.04.2026. Anschließend ist eine komplette Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels notwendig.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat beschließt gemäß § 558 d Abs. 2 BGB den bisherigen „Mietspiegel 2022“ ab 01.05.2024 als sog. „Qualifizierten Mietspiegel 2024“ fortzuschreiben entsprechend dem vorliegenden Entwurf des „Mietspiegels 2024“ des Instituts für empirische Marktanalysen aus Regensburg.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

Mietspiegelentwurf 2024 inkl. Dokumentation

QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL 2024
DER STADT GARCHING b. MÜNCHEN
für nicht preisgebundene Mietwohnungen



UNIVERSITÄTSSTADT
GARCHING.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorwort des Ersten Bürgermeisters
2. Erstellung des Mietspiegels
3. Rechtliche Grundlagen
4. Geltungsbereich des Mietspiegels
5. Mietbegriff
6. Aufbau des Mietspiegels
7. Berücksichtigung von Spannen
8. Beispiel für die Anwendung des Mietspiegels
9. Berechnungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

VORWORT
DES ERSTEN BÜRGERMEISTERS
DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN
DR. DIETMAR GRUCHMANN
ZUM QUALIFIZIERTEN MIETSPIEGEL 2024



Sehr geehrte Vermieterinnen und Vermieter sowie Mieterinnen und Mieter!
Liebe Garchingerinnen und Garchinger!

Garching ist ein seit Jahren gefragter Wohnstandort. Ob dies aus privaten Gründen geschieht, der guten Verkehrsanbindung wegen oder ob es mit den hervorragenden Arbeitsmarktbedingungen zusammenhängt: Die Nachfrage nach Wohnungen in unserer Universitätsstadt ist ungebremst!

Umso wichtiger ist es, dass mit dem qualifizierten Mietspiegel 2024 nun die Fortschreibung der im Jahr 2022 erhobenen Daten vorliegt. Denn für die Mietpreisgestaltung in unserer Stadt wird damit ein wesentlicher Beitrag geleistet. Der Mietspiegel verschafft Mietern und Vermietern gleichermaßen einen aktuellen und transparenten Überblick über das Mietpreisgefüge im frei finanzierten Wohnungsbestand. Den Mietern dient er als zuverlässige Grundlage, um Mietforderungen zu überprüfen und sich vor überhöhten Mieten zu schützen. Wohnungseigentümer und Vermieter haben eine repräsentative und rechtssichere Basis für die Bewirtschaftung ihrer Wohnungsbestände.

Das „EMA - Institut für empirische Marktanalysen“ hat die Fortschreibung der Daten durchgeführt. Der „Siedler und Eigenheimerbund Garching e.V.“, der „Mieterschutzverein Garching-Hochbrück und Umgebung e.V.“ sowie die Stadt Garching haben den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt. Durch diese breite Würdigung beteiligter Interessensvertreter wird der Stellenwert des Mietspiegels besonders hervorgehoben. Ich bedanke mich herzlich bei allen Beteiligten für ihren Einsatz.

Auch der Mietspiegel 2024 wird mit dem Onlinerechner unter <https://www.garching.de/Qualifizierter-Mietspiegel> kostenfrei zur Verfügung stehen. Dieser Service wurde in den vergangenen Jahren beständig in Anspruch genommen; dies zeigt den hohen Gebrauchswert des Mietspiegels als wertvolles Orientierungsmittel.

Durch veränderte Materialverfügbarkeiten und verteuerte Finanzierungskosten ist die Baubranche zwar jetzt zum Jahreswechsel 2024 nahezu zum Erliegen gekommen, aber die Stadt Garching trägt trotzdem und zuversichtlich ihren Teil dazu bei, dass zusätzliche Immobilien entstehen und hierdurch auch eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt erfolgen könnte: Mit dem Abschluss der Genehmigungsverfahren für neue Baugebiete können in den kommenden Jahren neue Sozialwohnungen, Genossenschaftliche Wohnbauprojekte, Wohnraum im Garchinger Wohnmodell sowie privatfinanzierte Einzelhäuser und Geschosswohnungen geschaffen werden. Werden diese Projekte alle umgesetzt, entsteht im Verlauf des nächsten Jahrzehnts Wohnraum für mehr als 6.000 Menschen. Zusätzlich sollen durch Nachverdichtungen in bereits vorhandenen Baugebieten nochmals einige Hundert neue Miet- und Eigentumswohnungen verwirklicht werden. Gemeinsam mit privaten Investoren, Baugenossenschaften und anderen Akteuren stellt sich die Stadt Garching also der Herausforderung, ausreichend Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen.

Ich wünsche nun allen Mietern und Vermietern, dass der Garchinger Mietspiegel sie bei der – für beide Seiten produktiven – Mietpreisgestaltung unterstützt!

Ihr

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Dietmar Gruchmann'. The signature is fluid and stylized, with a large loop at the end.

Dr. Dietmar Gruchmann

2. ERSTELLUNG DES MIETSPIEGELS IM JAHRE 2022 UND SEINE FORTSCHREIBUNG 2024

Der qualifizierte Mietspiegel 2022 wurde im Auftrag der Stadtverwaltung Garching auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage erstellt. Er basiert auf 602 Datensätzen, die im Dezember 2021 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten schriftlich erhoben wurden.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ebenfalls vom EMA-Institut aufgestellt.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktextperten mitgewirkt.

Der Mietspiegel wurde 2024 per Anwendung des deutschen Verbraucherpreisindex an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Der Mietspiegel 2022 sowie seine Fortschreibung 2024 wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet.

3. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Mietspiegel ist im Bürgerlichen Gesetzbuch definiert als Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete und gibt Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in der Stadt Garching (§§ 558c Abs. 1, 558 Abs. 2 BGB). Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den Entgelten, die für vergleichbaren Wohnraum in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.

Die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete für verschiedene Wohnraumklassen dient nicht der Mietpreisfestsetzung. Die detaillierte Abbildung des Mietniveaus soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, zur Versachlichung von Mietpreisauseinandersetzungen beitragen und Gerichtsverfahren zwischen den Mietvertragsparteien möglichst vermeiden. Der Mietspiegel dient auch der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten. Gemäß § 558a Abs. 2 BGB kann der Mietspiegel zur Begründung einer Mietpreisveränderung herangezogen werden.

Bei einer Mieterhöhung ist auch die im § 558 Abs. 3 BGB festgelegte Kappungsgrenze zu beachten, die normalerweise eine Erhöhung der Miete um maximal 20 % innerhalb von drei Jahren erlaubt. Für die Stadt Garching b. München liegt diese Kappungsgrenze bis 31.12.2025 aufgrund des § 558 Abs. 3 BGB i. V. m. § 1 und der Anlage zu § 1 der Mieterschutzverordnung (MiSchuV) des Freistaates Bayern abweichend davon bei 15 %. Die maximal mögliche Mieterhöhung um 15 % innerhalb von drei Jahren muss sich aber immer innerhalb der Grenzen der im Mietspiegel abgebildeten ortsüblichen Vergleichsmiete bewegen.

Bis 31.12.2025 ist der Mietspiegel der Stadt Garching b. München gemäß § 556d BGB i. V. m. § 1 und der Anlage zu § 1 der Mieterschutzverordnung (MiSchuV) des Freistaates Bayern auch bei einer Wiedervermietung einer bestehenden Wohnung, also bei einem Mieterwechsel, anzuwenden. Die Miete darf demnach maximal 10 % über dem Niveau der im Mietspiegel abgebildeten ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Der Mietspiegel wurde von den Interessensvertretern der Mieter als auch der Vermieter und des Stadtrats der Stadt Garching als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und gilt ab dem 01. Mai 2024.

4. GELTUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem freifinanzierten, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen einzelne Möbelstücke, KÜcheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang bzw. nicht abgeschlossene Wohnungen;
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“;
- Wohnungen, die Teil weiterer Wohnheime, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, soziale Wohngruppe).

Über die Mietpreise von Wohnungen unter 25 m² und über 150 m² kann keine Aussage getroffen werden, da sie in zu geringer Anzahl vertreten waren.

5. MIETBEGRIFF

Bei der im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die monatliche Nettomiete (Kaltmiete) pro Quadratmeter. Die Nettomiete ist definiert als die rein für die Überlassung der Wohnung zu leistende Miete. Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung sind darin nicht enthalten. Auch die Vermietungskosten einer Garage oder eines Stellplatzes oder andere Zuschläge sind nicht berücksichtigt. Beim Vergleich der individuellen Vertragsmiete mit den Angaben im Mietspiegel ist darauf zu achten, dass von der Vertragsmiete die evtl. enthaltenen Betriebskosten und Zuschläge abgezogen werden müssen.

6. AUFBAU DES MIETSPIEGELS

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt über die Tabellen 1 und 2. Mit Hilfe der Tabellen kann je nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Hier sind durchschnittliche Nettokaltmieten in Abhängigkeit von der Wohnfläche in €/m² enthalten (= Basis-Nettokaltmiete). Bei der Verwendung der Grenzen der Wohnflächenklassen gilt die kaufmännische Rundung.

Tabelle 2 enthält Zu- und Abschläge in Prozent der Basisnettomiete für Wohnwertmerkmale, durch welche sich eine Wohnung in besonderem Maße und signifikant von durchschnittlichen Wohnungen unterscheidet. Tabelle 1 darf nur in Zusammenhang mit den Zu- und Abschlägen der Tabelle 2 betrachtet werden. Wohnungsausstattungen müssen vom Vermieter gestellt sein! Falls vom Mieter selbst Ausstattungsmerkmale eingebaut wurden, gelten diese als nicht vorhanden.

Zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird am Ende des Mietspiegels eine **Berechnungshilfe** bereitgestellt. Es müssen nur die in den Tabellen 1 und 2 ermittelten Werte in die vorgesehenen Felder der Berechnungshilfe eingetragen und anschließend die vorgezeichneten Berechnungsschritte durchgeführt werden.

Tabelle 1: Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche für die Stadt Garching b. München (in €/m²)

Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²
25	21,76	46	16,15	67	14,33	88	13,69	109	13,62	130	13,93
26	21,28	47	16,01	68	14,29	89	13,68	110	13,63	131	13,95
27	20,83	48	15,89	69	14,23	90	13,67	111	13,65	132	13,97
28	20,42	49	15,77	70	14,18	91	13,66	112	13,66	133	13,99
29	20,04	50	15,65	71	14,15	92	13,65	113	13,66	134	14,02
30	19,68	51	15,54	72	14,11	93	13,63	114	13,67	135	14,04
31	19,34	52	15,44	73	14,07	94	13,62	115	13,68	136	14,07
32	19,03	53	15,34	74	14,03	95	13,62	116	13,69	137	14,09
33	18,74	54	15,24	75	13,99	96	13,61	117	13,70	138	14,12
34	18,46	55	15,15	76	13,96	97	13,61	118	13,72	139	14,15
35	18,20	56	15,06	77	13,93	98	13,61	119	13,74	140	14,17
36	17,95	57	14,98	78	13,90	99	13,60	120	13,75	141	14,20
37	17,73	58	14,90	79	13,87	100	13,60	121	13,77	142	14,23
38	17,51	59	14,82	80	13,85	101	13,60	122	13,78	143	14,25
39	17,31	60	14,76	81	13,83	102	13,60	123	13,79	144	14,29
40	17,11	61	14,68	82	13,80	103	13,60	124	13,81	145	14,32
41	16,93	62	14,62	83	13,78	104	13,60	125	13,84	146	14,34
42	16,76	63	14,55	84	13,76	105	13,61	126	13,85	147	14,38
43	16,60	64	14,50	85	13,74	106	13,61	127	13,87	148	14,41
44	16,44	65	14,44	86	13,72	107	13,61	128	13,89	149	14,43
45	16,29	66	14,39	87	13,70	108	13,62	129	13,90	150	14,46

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Garching b. München 14,73 €/m² zum Zeitpunkt der Datenerhebung.

Tabelle 2: Punktesystem für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zu- schlag	Ab- schlag	Zu- schlag	Ab- schlag
Baujahr*				
Baujahr bis 1977		10		
Baujahr 1978 bis 1994		7		
Baujahr 1995 bis 2009		5		
Baujahr 2010 bis 2017	5			
Baujahr 2018 bis 2022	16			
Sanitärausstattung				
Folgende vom Vermieter gestellten Merkmale sind für die Bewertung der Sanitärausstattung zu berücksichtigen: • Fußboden gefliest • Wände im Spritzwasserbereich geschützt (z. B. durch Fliesen) • Separater WC-Raum vorhanden • Bidet • Badewanne <u>und</u> separate Duschkabine • Bodengleiche Dusche • Zweites Waschbecken • Handtuchheizkörper • Fußbodenheizung • Fenster oder mechanische Lüftung (z. B. Lüftungsanlage) • Mindestens 2 Badezimmer in der Wohnung vorhanden • Zweites WC (Gäste-WC) • Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/Dusche, WC) seit 2012 vom Vermieter erneuert				
unterdurchschnittliche Sanitärausstattung (0 bis 2 der vorherigen Merkmale treffen zu)		3		
durchschnittliche Sanitärausstattung (3 bis 5 der vorherigen Merkmale treffen zu)	± 0			
überdurchschnittliche Sanitärausstattung (6-8 der vorherigen Merkmale treffen zu)	3			
weit überdurchschnittliche Sanitärausstattung (mind. 9 der vorherigen Merkmale treffen zu)	5			
Sonstige Ausstattung				
überwiegend Parkett, Dielenholz, Vinylboden, Stein, Marmor, Fußbodenheizung	6			
überwiegend PVC, Linoleum, kein Bodenbelag/Rohboden		13		
Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz)	3			
überwiegend Fenster mit Einfachverglasung, Kastenfenster/ Doppelflügel Fenster		3		
Dachschrägen vorhanden (<i>nicht in Ein- und Zweifamilienhäusern</i>)		3		
Einbauküche mit mind. zwei Elektroeinbaugeräten (z.B. Herd, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt	5			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfreie Wohnung, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	3			
Aufzug in Gebäude mit weniger als 5 Volletagen vorhanden (<i>Erdgeschoss gilt als Etage</i>)	9			

Art des Gebäudes				
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhäuser	10			
Mehrfamilienhaus mit 2 bis 4 Wohnungen pro Hauseingang	6			
Wohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus mit 6 und mehr Geschossen (<i>Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss sind als Geschosse mitzuzählen</i>)		7		
Modernisierungsmaßnahmen				
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1980 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahme seit 2012		8		
Vollsanierung (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)	7			
Wohnlage (bei Entfernungsangaben gilt die Fußläufigkeit von Haustür zu Haustür)				
nächste Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z. B. <i>Bekleidung, Drogerie</i>) maximal 500 m entfernt	2			
nächste ärztliche Versorgungseinrichtung maximal 500 m entfernt	2			
nächste weiterführende Schule (Mittelschule, Gymnasium) maximal 500 m entfernt	2			
nächste Grundschule über 1.000 m entfernt		2		
überdurchschnittlicher Straßenlärmpegel oder Haupträume der Wohnung sind in Richtung Hauptverkehrsstraße (mit starkem Verkehrsaufkommen, z.B. Münchener Straße, Freisinger Landstraße, Schleißheimer Straße) ausgerichtet		4		
Punktsomme der Zuschläge =				
Punktsomme der Abschläge =				

*) Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!

7. BERÜCKSICHTIGUNG VON ABWEICHUNGEN NACH OBEN/UNTEN („SPANNEN“)

Bei dem in den Tabelle 1 und 2 ermittelten Vergleichswert handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Der Mietspiegel erklärt Mietpreisunterschiede, die sich für Wohnungen aufgrund unterschiedlicher Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Art und Lage ergeben. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an subjektiven, nicht messbaren Einflüssen (z.B. Wohndauer, freundschaftliche Beziehung zwischen Mieter und Vermieter) und an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Ober- bzw. -Untergrenze beläuft sich in Garching b. München im Schnitt auf 21 % um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete. Zwar sind Abweichungen von der in Tabelle 2 ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Miete nach oben (=höhere Mieten) als auch Abweichungen nach unten (=niedrigere Mieten) im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Aber: Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb dieser Spannbreite sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können grundsätzlich nicht die in den Tabellen 1 und 2 ausgewiesene Wohnwertmerkmale herangezogen werden, ebenso wenig wie weitere Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden und im Mittel keinen signifikanten Mietpreiseinfluss hatten. Diese sind folgender Liste zu entnehmen:

- eigener Keller- oder Dachbodenanteil,
- Garten in alleiniger Nutzung oder Mitnutzung gehört zum Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet,
- überwiegend Teppich-, Laminatboden in der Wohnung,
- Einzelöfen mit automatischer Befuerung,
- Art der Warmwasserversorgung,
- Durchgangszimmer,
- Gegensprechanlage/Türöffner,
- einzelne besondere Wohnlagemerkmale: Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf; Nähe zur U-Bahnstation; Nähe zum Rathaus; Nähe zu Grünanlage, Park, Bolz-/Spielplatz.

8. BEISPIEL FÜR DIE ANWENDUNG DES MIETSPIEGELS

Für eine Mietwohnung in Garching mit folgenden Merkmalen soll die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden:

70 m² Wohnfläche; Baujahr 1982; Bad mit folgender Ausstattung: Fußboden gefliest, Wände im Spritzwasserbereich durch Fliesen geschützt, kein zweites WC, Bidet vorhanden, Badewanne und separate Duschkabine, bodengleiche Dusche, kein zweites Waschbecken, Handtuchheizkörper; Parkettfußboden; Gebäude mit 6 Geschossen; kein Pkw-Stellplatz; laute Lage an verkehrsreicher Hauptverkehrsstraße.

Berechnungsschritte	Details	Ergebnis
1. Ermittlung der Basisnettomiete	70 m ² Wohnfläche	14,18 Euro/m ²
2. Erfassung zutreffender Zu- und Abschläge aus der Tabelle 2	• Baujahr 1982 • überdurchschnittliche Sanitärausstattung (6 der in Tabelle 2 genannte Sanitärmerkmale treffen zu) • Parkettböden • Gebäude mit 6 Geschossen • laute Wohnlage an verkehrsreicher Hauptstraße	- 7 % + 3 % + 6 % - 7 % - 4 %
3. Summe aller Zu-/Abschläge		- 9 %
4. Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	Basisnettomiete ± Summe der Zu-/Abschläge: 14,18 Euro/m ² - (0,09 x 14,18 Euro/m ²) =	12,90 Euro/m ²
5. Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	(durchschn. ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²) x Wohnfläche: 12,90 Euro/m ² x 70 m ² =	903,50 Euro

In diesem Beispiel beträgt die Basisnettomiete 14,18 Euro/m². Davon ist die Summe aller Zu-/Abschläge in Höhe von -9 % abzuziehen. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat beträgt damit 12,90 Euro/m² bzw. insgesamt 903,50 Euro.

9. BERECHNUNGSHILFE ZUR ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Bitte übertragen Sie die aus den Tabellen 1 und 2 dieses Mietspiegels ermittelten Werte. Wenn Sie dann die einzelnen Berechnungsschritte durchführen, erhalten Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, die Sie mit Ihrer eigenen Nettomiete vergleichen können.

Berechnungsschritte	Details	Ergebnis
1. Ermittlung der Basis-Nettomiete aus Tabelle 1	_____ Wohnfläche	_____ €/m ²
2. Erfassung zutreffender Zu- und Abschläge aus der Tabelle 2	_____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____	_____ % _____ % _____ % _____ % _____ % _____ % _____ % _____ % _____ % _____ %
3. Summe der Zu-/Abschläge		_____ %
4. durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	Basisnettomiete ± Summe der Zu-/Abschläge: _____ ± _____ =	_____ €/m ²
5. durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	(durchschn. ortsübl. Vergleichsmiete pro m ²) x Wohnfl.: _____ x _____ m ² =	_____ €

Hinweis: Der Garchinger Mietspiegel kann auch über die Homepage der Stadt Garching b. München unter www.garching.de abgerufen werden.



UNIVERSITÄTSSTADT
GARCHING.

Herausgeber:

Stadt Garching b. München
Rathausplatz 3
85748 Garching b. München
Tel.: 089 / 32089-0
www.garching.de
stadt@garching.de

Erstellung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg

Erstellt im April 2024

Die Mietspiegelfortschreibung 2024 für Garching

Dokumentation der Mietspiegelfortschreibung

Freitag, 9. Februar 2024

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg
Internet: www.ema-institut.de



1	Zeitlicher Überblick zur Mietspiegelerstellung	4
2	Gesetzliche Grundlagen für qualifizierte Mietspiegel	5
3	Aufbereitung und Auswertung der Daten zum Mietspiegel 2022	7
3.1	Stichprobenziehung	7
3.2	Datenerhebung	7
3.3	Datenauswertung	8
4	Die Fortschreibung 2024 per Indexzahlen	9
4.1	Das durchschnittliche Mietniveau für Garching	10
5	Schlussbemerkung	11
6	Literatur	12

1 Zeitlicher Überblick zur Mietspiegelerstellung

Bei dem Mietspiegel 2024 für die Stadt Garching handelt es sich um eine Fortschreibung des Mietspiegels im Jahre 2022 welcher zum 01. Mai 2022 in Kraft trat. Die vorliegende Fortschreibung basiert wesentlich auf diesem Mietspiegel 2022, dessen Erstellung in „Der qualifizierte Mietspiegel 2022 für Garching – Dokumentation der Mietspiegelerstellung“ detailliert beschrieben ist.

Nachfolgend ein kurzer Abriss der Mietspiegelerstellung: Am 21. Oktober 2021 tagten die Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel, bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltung, der Vermieter- und Mieterverbände und des EMA-Instituts. Die Beteiligung der Interessenvertreter von Mietern und Vermietern im Arbeitskreis Mietspiegel erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt. In der ersten Sitzung wurde die grundsätzliche Konzeption und Vorgehensweise zur Mietspiegelerstellung festgelegt. Als Art der Datenerhebung wurde einvernehmlich die schriftliche Befragung per Brief in Kombination mit einer Antwortoption über das Internet gewählt. Es wurden Mieter unterschiedlicher Wohnungen befragt. Im November 2021 wurde der Stadtverwaltung der mit ihnen abgestimmte finale Fragebogen per E-Mail übermittelt.

Die Befragungsaktion wurde im Zeitraum von November 2021 bis Dezember 2021 bei Mietern durchgeführt. Stichmonat der abgefragten Mieten war Dezember 2021. Während und kurz nach der Erhebungsphase fand die Erfassung bzw. Digitalisierung der Papierantworten auf elektronische Datenträger statt. Es wurden gleichzeitig Kontrollmaßnahmen hinsichtlich inhaltlicher Plausibilitäten für alle digitalisierten und online erfassten Datensätze durchgeführt. Im Januar 2022 und Februar 2022 erfolgte die Auswertung der Daten. Am 24. Februar 2022 wurden die ersten Mietspiegelergebnisse der Stadtverwaltung übermittelt. Nach Sammlung von Ergänzungen durch den Arbeitskreis Mietspiegel wurden die Endergebnisse in ihrer Gesamtheit am 28. März 2022 an die Stadtverwaltung Garching übergeben. In der Sitzung des Gemeinderates vom 27. April 2022 wurden die entsprechenden Beschlüsse zur Qualifizierung des Mietspiegels gefasst und der Mietspiegel 2022 als qualifiziert anerkannt.

Der Mietspiegel der Stadt Garching besitzt seine Gültigkeit als qualifizierter Mietspiegel vom 1. Mai 2024 an für den Zeitraum von zwei Jahren.

2 Gesetzliche Grundlagen für qualifizierte Mietspiegel

Ein Mietspiegel ist gemäß Mietspiegelreformgesetz (MsRG, (Bundesregierung 2021a)) i. V. m. der Mietspiegelverordnung (MSV, (Bundesregierung 2021b)), sowie §§ 558c und 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind („6-Jahres-Frist“). Es wird seit der Mietrechtsreform 2001 zwischen *qualifizierten* und *einfachen* Mietspiegeln unterschieden. An den qualifizierten Mietspiegel werden deutlich höhere Anforderungen gestellt als an den einfachen Mietspiegel und gleichzeitig auch weitreichendere Folgen geknüpft. Qualifiziert ist ein Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 und 2 BGB dann, wenn er

1. nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt,
2. nach zwei Jahren per Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben bzw. nach vier Jahren neu erstellt wird und
3. von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder den Interessenvertretern von Mietern und Vermietern als qualifiziert anerkannt wird.

Ein qualifizierter Mietspiegel impliziert die Vermutungswirkung, dass er die ortsüblichen Vergleichsmieten richtig wiedergibt (§ 558d Abs. 3). Zudem muss ein Vermieter beim Mieterhöhungsverlangen auf einen qualifizierten Mietspiegel Bezug nehmen, wenn der Mietspiegel Werte für die entsprechende Wohnung enthält, und ferner begründen, wenn er von den Angaben im Mietspiegel abweicht (§ 558a Abs. 3). Mit der Einführung des Instruments „qualifizierter Mietspiegel“ hat der Gesetzgeber die Bedeutung eines Mietspiegels hervorgehoben und dessen Qualitätsmerkmal gegenüber Sachverständigengutachten und insbesondere der Heranziehung von drei Vergleichsmieten bei der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens betont. Der Gesetzgeber stellt fest, dass qualifizierte Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete das beste und verlässlichste Instrument sind (Begründung zum Kabinettsbeschluss, Abschnitt II. 2a)¹.

Bei der Erstellung der Mietspiegel für Garching wurde von Seiten des Mietspiegelerstellers die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Neuerstellung des Mietspiegels 2022 nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei der Datenerhebung und der Datenauswertung erfolgte: Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsauswahl von Haushalten, wodurch aus stichprobentheoretischer Sicht ein repräsentatives Abbild des Wohnungsmarktes garantiert wird. Aus diesen wurden nur die gesetzlich vorgeschriebenen, mietspiegelrelevanten Haushalte berücksichtigt, so dass auch ein repräsentatives Abbild dieser Wohnungen zugrunde liegt. Durch den Einsatz standardisierter Fragebögen wurden weitere Qualitätskriterien bei der Mietspiegelerstellung erfüllt. Als Auswertungsmethodik wurde die Regressionsmethode verwendet, die in der oben erwähnten Begründung zum Kabinettsbeschluss als ein von der Wissenschaft anerkanntes statistisches Auswertungsverfahren genannt ist². Die einzelnen Arbeitsschritte im Rahmen der Mietspiegelerstellung sind in einem Arbeitsbericht im Detail festgehalten.

Durch eine Anerkennung des Mietspiegels von Seiten der Stadtverwaltung oder durch die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter gemeinsam besteht nach der aktuellen Rechtslage die Möglichkeit, einen neuen Mietspiegel unter den genannten Voraussetzungen den Status „qualifiziert“ zuzuweisen.

¹ Vgl. Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), Neues Mietrecht, S. 372

² Vgl. Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), Neues Mietrecht, S. 422

Um diesen Status längerfristig zu wahren, muss gemäß § 558d Abs. 2 S. 3 BGB der qualifizierte Mietspiegel nach zwei Jahren fortgeschrieben werden. Die 2-Jahres-Fristsetzung für die Fortschreibung des Mietspiegels gemäß § 558d Abs.2 S.1 wurde von Seiten des Mietspiegelerstellers eingehalten.

Vier Jahre nach einer erfolgten Mietspiegelneuerstellung ist wiederum eine Neuerstellung mit Datenerhebung und Datenauswertung erforderlich, um die Ausweisung von aktuellen, ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietspiegel zu gewährleisten und den Status „qualifiziert“ zu erhalten.

3 Aufbereitung und Auswertung der Daten zum Mietspiegel 2022

Nachfolgend werden die Grundzüge der Datenaufbereitung und Datenauswertung zu dem Mietspiegel 2022 für Garching wiedergegeben, da auf diesen Mietspiegeln die vorliegende Fortschreibung per Index beruht. Hinsichtlich genauer Details wird nochmals auf die Dokumentation der Mietspiegelerstellung 2022 verwiesen.

3.1 Stichprobenziehung

Zur Ermittlung der Grundgesamtheit muss auf zusätzliche Daten zurückgegriffen werden. Dabei wird die für den Zweck am besten geeignete und aktuellste Datengrundlage gewählt. Welche Daten das sind, kann von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich sein. Es ist üblich Daten aus Einwohnermelderegistern, Grundsteuer- oder Stromzählerdateien zu verwenden.

Die Stadtverwaltung stellte eine bereinigte Zufallsstichprobe von Adressen, bestehend aus potenziellen Mieteradressen, zur Verfügung. Anschließend wurden die Adressen bestmöglich reduziert, dass pro Haushalt nur mehr eine Person in der Auswahlgrundlage vorhanden war. Weiterhin wurden – soweit möglich - Personen, welche in ihrem Eigentum wohnen, aus der Grundgesamtheit entfernt. Ebenfalls entfernt wurden bekanntermaßen geförderte Wohnungen oder Wohnraum in Heimen und Anstalten.

Der Bruttostichprobenumfang ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 1: Bruttostichprobe innerhalb des Stadtgebiets

Kommune	Bruttostichprobe
Stadt Garching	7.310

3.2 Datenerhebung

Anlaufadresse für die Mietspiegelerhebung waren private Mieterhaushalte. Die zufällig ausgewählten Haushalte in der Stichprobe wurden mit einem Informationsbrief und einem darin enthaltenen Fragebogen von der Stadtverwaltung angeschrieben.

Der endgültige Stichprobenumfang lag insgesamt bei 7.000 Adressen. Alle weiteren nicht mietspiegelrelevanten Haushalte, die noch in dieser Stichprobe enthalten waren, konnten erst mittels Filterfragen ermittelt und dann aus der weiteren Mietspiegelbefragung ausgeschlossen werden.

Die eigentliche Datenerhebung erfolgte bei den genannten 7.000 Miethaushalten mittels schriftlicher Befragung.

Der Rücklauf der Befragung belief sich auf 1.242 Fragebögen. Nach Ausschluss nicht relevanter Daten wurden die in diesem Mietspiegel angegebenen Berechnungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete mit 602 Datensätzen durchgeführt. Die erhobenen Daten wurden auf elektronische Datenträger übertragen und in einem aufwendigen Kontrollverfahren auf Unplausibilitäten und fehlerhafte Angaben überprüft.

3.3 Datenauswertung

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird per Gesetz definiert als übliches Entgelt, das in der Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart, oder von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, verändert worden sind. Diese im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) genannten, den Mietpreis bildenden Faktoren werden in der Realität durch eine Vielzahl von Wohnwertmerkmalen charakterisiert. Je mehr Merkmale bei der Mietspiegelerstellung berücksichtigt werden können, desto genauer kann der komplexe Wohnungsmarkt einer Stadt und seine Struktur abgebildet werden.

Dieser Tatsache wird man methodisch mit der Regressionsmethode gerecht. Das multivariate statistische Verfahren nutzt die Information der gesamten Stichprobe und nicht nur - wie bei der klassischen Tabellenmethode - die einer Teilmenge (Wohnungsklasse) aus.

Dem Mietspiegel 2022 liegt ein Regressionsmodell zugrunde, das in seinen Grundzügen dem in der Literatur beschriebenen „Regensburger Modell“ gleicht³. Dieses Modell ermöglicht die Ermittlung des vorliegenden lokalen Mietniveaus und die zusätzliche Spezifizierung von Wohnraum über ein System von Zu- und Abschlägen je nach dem Vorhanden- oder Nichtvorhandensein spezieller signifikanter Wohnwertmerkmale.

Bis zur Fertigstellung des Mietspiegels wurden im Rahmen der statistischen Auswertungen folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

1. Aufbereitung des erhobenen Datenmaterials für die Auswertung
2. Umrechnung aller ermittelten Mietpreise auf einen einheitlichen Mietbegriff (Nettomiete)
3. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus
4. Ermittlung von Zu- und Abschlägen für spezielle Wohnwertmerkmale
5. Berechnung der Spannbreiten
6. Darstellung der ermittelten Vergleichsmieten im Mietspiegel.

³ Vgl. Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B., *Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg*, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 16 - 21,

4 Die Fortschreibung 2024 per Indexzahlen

Die Stadtverwaltung hat beschlossen, ihren Mietspiegel per Index und nicht per Stichprobe fortzuschreiben. Beide Fortschreibungsverfahren sind per Gesetz legitimierte Möglichkeiten zur zeitlichen Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels nach zwei Jahren.

Die Indexfortschreibung ist das einfacher zu handhabende und unaufwändigere Verfahren. Zwar kann die lokale Mietenentwicklung mit diesem Verfahren wegen der Anwendung eines überregionalen Index nicht exakt erfasst werden. Jedoch bewegen sich die Abweichungen im Allgemeinen in solch geringen Größenordnungen, dass sie in Kauf genommen werden können, wenn man den hohen Aufwand bedenkt, der gegebenenfalls zur Erzielung höherer Genauigkeit erforderlich sein dürfte.

Das zugrundeliegende Regressionsmodell hat den Vorteil, dass bei einer Fortschreibung lediglich die sogenannte Basistabelle (Tabelle 1 der Mietspiegel) an die aktuelle Marktentwicklung angepasst werden muss. Man geht davon aus, dass die bei der umfassenden Erhebung im Jahr 2022 ermittelten Zu- und Abschläge (Tabelle 2 der Mietspiegel) über einen längeren Zeitraum weitestgehend konstant bleiben bzw. sich nicht so schnell ändern. Die Anpassung der Mietspiegel an veränderte Marktbedingungen erfolgt über eine Veränderung der Werte in Tabelle 1, welche das allgemeine Mietpreisniveau der Garching zum Ausdruck bringt.

Für die Fortschreibung der Mietspiegel per Indexzahlen wurde der vom BGB vorgegebene (§ 558d Abs. 2 S. 2 BGB) und vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland verwendet. Dieser Index beinhaltet bundesdeutsche Entwicklungszahlen und basiert nicht nur auf Preisen aus dem Wohnungssektor, sondern auch aus anderen Bereichen wie Lebensmittel und Energie.

Als Referenzzeitraum wurde der Zeitraum von Dezember 2021 bis Dezember 2023 verwendet. Der Monat Dezember wurde deshalb ausgewählt, weil dieser Monat als Stichmonat für die zu nennende Miethöhe festgelegt war. Bei der Erstellung der Fortschreibung wurde der zu diesem Zeitpunkt aktuelle Verbraucherpreisindex herangezogen (Dezember 2021, Wert: und Dezember 2023, Wert:). Damit bleibt der Aktualitätsbezug zum Zeitpunkt der Datenerhebung und die 2-Jahres-Frist gewahrt. Der auf das Basisjahr 2020 = 100 normierte Verbraucherpreisindex weist für den beschriebenen Zeitraum eine Steigerungsrate von 12,13 Prozent auf. Diese Steigerungsrate wurde für die Anpassung der Tabelle 1 im Mietspiegel zugrunde gelegt.

4.1 Das durchschnittliche Mietniveau für Garching

Für die Verwaltungsgemeinschaft Garching ergeben sich anhand der beschriebenen Vorgehensweise folgende Mietniveaus, die sich auch in der Basismiettable der Mietspiegel wiederfinden.

Tabelle 2: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Garching

Wohn- fläche in m ²	Netto- kalt- miete in €/m	Wohn- fläche in m ²	Netto- kalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Netto- kalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Netto- kalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Netto- kalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Netto- kalt- miete in €/m ²
25	21,76	46	16,15	67	14,33	88	13,69	109	13,62	130	13,93
26	21,28	47	16,01	68	14,29	89	13,68	110	13,63	131	13,95
27	20,83	48	15,89	69	14,23	90	13,67	111	13,65	132	13,97
28	20,42	49	15,77	70	14,18	91	13,66	112	13,66	133	13,99
29	20,04	50	15,65	71	14,15	92	13,65	113	13,66	134	14,02
30	19,68	51	15,54	72	14,11	93	13,63	114	13,67	135	14,04
31	19,34	52	15,44	73	14,07	94	13,62	115	13,68	136	14,07
32	19,03	53	15,34	74	14,03	95	13,62	116	13,69	137	14,09
33	18,74	54	15,24	75	13,99	96	13,61	117	13,70	138	14,12
34	18,46	55	15,15	76	13,96	97	13,61	118	13,72	139	14,15
35	18,20	56	15,06	77	13,93	98	13,61	119	13,74	140	14,17
36	17,95	57	14,98	78	13,90	99	13,60	120	13,75	141	14,20
37	17,73	58	14,90	79	13,87	100	13,60	121	13,77	142	14,23
38	17,51	59	14,82	80	13,85	101	13,60	122	13,78	143	14,25
39	17,31	60	14,76	81	13,83	102	13,60	123	13,79	144	14,29
40	17,11	61	14,68	82	13,80	103	13,60	124	13,81	145	14,32
41	16,93	62	14,62	83	13,78	104	13,60	125	13,84	146	14,34
42	16,76	63	14,55	84	13,76	105	13,61	126	13,85	147	14,38
43	16,60	64	14,50	85	13,74	106	13,61	127	13,87	148	14,41
44	16,44	65	14,44	86	13,72	107	13,61	128	13,89	149	14,43
45	16,29	66	14,39	87	13,70	108	13,62	129	13,90	150	14,46

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Garching zum Zeitpunkt der Datenerhebung 14,73 Euro/m².

5 Schlussbemerkung

Die vorliegende Dokumentation beschreibt das Fortschreibungsverfahren des Mietspiegels 2024 für Garching auf der Grundlage des Mietspiegels 2022. Letzterer Mietspiegel beruht auf repräsentativen empirischen Erhebungen, welche eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführt werden. Durch das Offenlegen der einzelnen Arbeitsschritte der Fortschreibung sollen die statistischen Anforderungen und das Zustandekommen der Ergebnisse dargelegt werden.

Der Hauptzweck von Mietspiegeln liegt in der neutralen Ermittlung von Mietentgelten, die für vergleichbaren Wohnraum tatsächlich bezahlt werden. Er dient folglich sowohl einzelnen Vermietern als auch Mietern, deren Interessensverbänden, Wohnungsunternehmen, Maklern, der städtischen Verwaltung und nicht zuletzt den Gerichten und Sachverständigen, indem er eine zuverlässige, unverzerrte Marktübersicht über den Mietwohnungsmarkt vermittelt. In der Bundesrepublik Deutschland werden Mietspiegel, insbesondere solche, die auf empirisch-statistischen Erhebungen basieren, auch als Beweis- und Erkenntnismittel in Mieterhöhungsverfahren eingesetzt. Die größte Wirkung entfaltet ein Mietspiegel aber zweifellos im vorprozessualen Bereich, indem er Anhaltspunkte für eine außergerichtliche Einigung zwischen den Mietvertragsparteien liefert. Durch diese Orientierungshilfe zur Mietpreisfestsetzung für alle am Wohnungsmarkt Interessierten werden viele gerichtliche Mietstreitigkeiten verhindert.

6 Literatur

Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B. (1993), **Regressionsmethode versus Tabellenmethode bei der Erstellung von Mietspiegeln**, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 10-16

Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B. (1993), **Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg** in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 16-21

Bundesregierung (2021a): **Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts. Mietspiegelreformgesetz - MsRG**. In: *Bundesgesetzblatt* (Teil 1, Nr. 53).

Bundesregierung (2021b): **Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel. Mietspiegelverordnung - MsV**. In: *Bundesgesetzblatt*.

Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), **Neues Mietrecht**, Köln

Schmidt B., Trinkaus O. (2022), **Der qualifizierte Mietspiegel 2022 für Garching – Dokumentation der Mietspiegelerstellung**