

von der Lippe, Peter; Breuer, Claus Christian

Working Paper

Informationen zur Mietsituation in München

Diskussionsbeitrag, No. 154

Provided in Cooperation with:

University of Duisburg-Essen, Institute of Business and Economic Studie (IBES)

Suggested Citation: von der Lippe, Peter; Breuer, Claus Christian (2007) : Informationen zur Mietsituation in München, Diskussionsbeitrag, No. 154, Universität Duisburg-Essen, Fachbereich Wirtschaftswissenschaften, Essen

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/32121>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

DISKUSSIONSBEITRÄGE
aus dem
Fachbereich
WIRTSCHAFTSWISSENSCHAFTEN
der
UNIVERSITÄT DUISBURG - ESSEN
Campus Essen

Nr. 154
Januar 2007

Informationen zur Mietsituation in München

Peter von der Lippe
Claus Christian Breuer

Universitätsstraße 12
45117 Essen

Informationen zur Mietsituation in München

Prof. Dr. Peter von der Lippe und Claus Christian Breuer M.Sc.

Der folgende Text ist eine kürzere Fassung des Papiers "Stichworte und Zahlen zur Mietsituation in München", welches wir im Dezember 2006 zur Unterrichtung des Bundesverfassungsgerichts über das Münchner Mietpreisniveau erarbeitet haben, um so wenigstens für einen Teil eines möglicherweise zu erstellenden¹ Münchner Verbraucherpreisindexes Anhaltspunkte liefern zu können. Der Text gliedert sich wie folgt:

- I Vergleiche von München mit anderen Städten aus internationalen Quellen
- II Angaben aus bayerischen Quellen, insbesondere Feststellungen von Maklern
- III Vergleich des Mietpreisniveaus von München mit anderen bayerischen und nordrhein-westfälischen Städten aufgrund einigen uns zugänglicher Mietspiegel.

Fazit: Insgesamt lässt sich feststellen, dass das Mietniveau in München offenbar doch erheblich ist und auch beim Vergleich München-Bayern die Sachlage anderes zu sein scheint als bei anderen Bundesländern (etwa Düsseldorf-NRW). In dieser Situation ist nicht auszuschließen, dass München tatsächlich ein weit überdurchschnittliches Preisniveau besitzt.²

I. Internationale Vergleiche

1. Correction Coefficients for EU staff salaries³

Wie bereits in unseren "Bemerkungen zur Studie..." (des Bayer. Staatsministeriums für Wirtschaft etc.) auf S.6f. vermerkt, gibt es sog. Korrekturkoeffizienten der EU für Kaufkraftausgleiche der EU-Bediensteten. Setzt man **Berlin = 100**, so erhält man danach für München 2005

ohne Mieten (O)	101	Mieten (M)	129	insgesamt	106
-----------------	------------	------------	------------	-----------	------------

Der Mittelung von O und M liegt implizit eine Gewichtung von $22/27 = 0,815$ für O und $0,185$ für M zugrunde (Mieten fallen also mit einem Wägungsanteil von 18,5% ins Gewicht). Würde man die Mieten z.B. mit 25% gewichten, ergäbe sich für München mit 107,75 ein Verbraucherpreisniveau, das um $7\frac{3}{4}$ vH höher ist als in Berlin.

Kurze Bemerkungen zu den von Eurostat bereitgestellten Daten:

Unter dem Stichwort "Kaufkraftparitäten" findet man Angaben zum Vergleich nationaler VPIs, bzw. zu den Preisniveaus der Hauptstädte⁴. Auch unter Regionalstatistik oder "Urban Audit" findet man *keine Daten zu regionalen Vergleichen der VPIs* (Preisniveaus ausgewählter Städte innerhalb eines Mitgliedslands). Die beiden zuletzt genannten Statistikbereiche sollen zwar Vergleiche zwischen Regionen oder Städten (bei "Urban Audit" handelt es sich um 284 Städte), aber zu den Merkmalen dieser Statistiken gehören nicht Verbraucherpreise oder

¹ In dem Verfahren einer Verfassungsbeschwerde, das Anlass gab für unsere Betrachtung ergab sich ein Bedarf nach einem solchen z. Zt. nicht möglichen regionalen Preisvergleich.

² Bericht zur Wohnungssituation in München 2004 – 2005, S. 34.

³ Diesen Mietvergleichen liegen explizit gehobene (für höhere EU Beamte geeignete) Wohnungen zugrunde.

⁴ Es ist zu beachten, dass die Kaufkraftparitäten (KKPs oder nach der engl. Abkürzung PPPs) weniger den Vergleich von Realeinkommen der Konsumenten als der Berechnung preisbereinigter (deflationierter) Aggregate der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (insbesondere der Deflationierung des Bruttoinlandsprodukts BIP) dienen. Das in diesem Zusammenhang errechnete BIP pro Kopf "in Kaufkraftstandards" der Mitgliedsländer stellt eine ähnliche Aussage auf nationalem Niveau dar, wie die "reale Kaufkraft" im Falle der Studie des Bayerischen Wirtschaftsministeriums.

gar Mieten, sondern Variablen wie Wirtschaftstätigkeit (BIP, F + E-Aufwendungen etc.) Erwerbstätigkeit, Verkehr, Bildung, Gesundheit, Tourismus, Wanderungen etc.).

Die Statistik, die am ehesten einschlägig ist, ist die hier zitierte Berechnung von "Intra-EU-Berichtigungskoeffizienten" (correction coefficients). Sie sollen gewährleisten, "dass die Dienst- bzw. Versorgungsbezüge der EU-Beamten bzw. Versorgungsempfänger in den verschiedenen Dienstorten bzw. Ländern die gleiche Kaufkraft haben". Bezugsgröße ist dabei stets Brüssel (bzw. Belgien bei Versorgungsbezügen). Im Falle von Deutschland werden vier Orte verglichen: Berlin, Bonn, Karlsruhe und München. Die jährliche Schätzung der Koeffizienten obliegt Eurostat in Zusammenarbeit mit den nationalen Statistikämtern.

2. Weltweiter Vergleich der UBS-Bank (Zürich) "Preise und Löhne 2006"

Nach dieser Untersuchung liegt das Preisniveau von München um etwa 18 % unter dem von Zürich (S. 8). Es spielt dabei keine große Rolle, ob ohne (17,8 %) oder mit Miete (18,4 %) gerechnet wird. Der Unterschied ist auch nicht sehr groß zu den beiden anderen deutschen Städten, Berlin und Frankfurt.

Rechnet man, wie dies häufig geschieht, Berlin = 100, so erhält man für München 107,4 (ohne Mieten) und 110,6 (mit Mieten). Die UBS gibt auch Mietpreise für 3- und 4-Zimmer-Wohnungen sowie "ortsübliche Mietpreise" an (Monatsmieten in €), ohne jedoch die zugrunde liegende Wohnungsgröße anzugeben. Die Zahlen sind also nicht vergleichbar mit den qm-Mieten, die sonst üblicherweise angegeben werden (S. 18 der UBS-Studie).

Am ehesten vergleichbar scheint hier noch die sog. "ortsübliche Miete" zu sein. Setzt man den Wert von Berlin gleich 100, so erhält man für Frankfurt und München (gleichermaßen!) 121, für Zürich 190, Amsterdam 161, Paris 127 und London 319 !! (S. 18). Die Angaben sind auch nicht allzu weit entfernt von den correction coefficients der EU (Eurostat).

Tab. 1: Vergleiche zwischen München und Berlin (Berlin = 100), Angaben für München

Teilindex bzw. Gesamtindex für München (Berlin = 100)	UBS	correction coefficients der EU
Lebenshaltung insgesamt ohne Mieten	107,4 ^{a)}	101
mit Mieten	110,6 ^{b)}	106
Mietpreisniveau	121 ^{c)}	129

a) Frankfurt 105,5

b) Frankfurt 107,7

c) ortsübliche Miete. Mit diesem Mietniveau gehen die Mieten implizit mit einem Gewicht von 23,5% in die Berechnung ein, wenn man zum Wert 110,6 gelangen will. Bei den Daten der EU war das implizite Gewicht nur 18,5%.

II. Bayerische Quellen

1. Bericht zur Wohnungssituation in München 2004 – 2005

(hrsg. v. Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung)

Tab. 2: Kaltmieten in München (1)

Bruttokaltmieten in €/qm nach Baualter, S. 35 (LD = Landesdurchschnitt)

	LD	bis 1948	1948 – 1978	1979 u. später
Mai 87 (GWZ)	5,11	4,09	5,32	6,90
Apr. 02 (GWS)	8,86	7,79	9,02	10,09

Dez. 05	9,33	8,21	9,50	10,63
---------	------	------	------	-------

GWS = Gebäude- und Wohnungsstichprobe. 2002 gilt als "Preisspitze" (S. 38)

Nach den Angaben dieser Tabelle liegen die Mieten in München nicht erheblich über dem Landesdurchschnitt. Bei einer Miete von 10,63 gegenüber 9,33 sind dies nur 14 % (2005). Der Unterschied war 1985 mit 6,90 / 5,11 d.h. 35 % erheblich größer. Rechnet man mit einem Baualter von 1948 – 1978, so liegt München etwa auf dem Niveau des Landesdurchschnitts.

Von 1995 bis 2005 sind nach diesem Bericht die Verbraucherpreisindizes 2000 = 100 wie folgt gestiegen (in vH). Daten auf S. 34.

Tab. 2a Angaben zum VPI

Deutschland		Bayern	
VPI	darunter Mieten	VPI	darunter Mieten
15,3	17,1	16,5	19,0

Indexstand 2005*	108,3	105,9	109,5	107,6
------------------	-------	-------	-------	-------

* 2000 = 100

Danach sind in Bayern Verbraucherpreise insgesamt (und insbesondere Mieten) etwas stärker gestiegen als im Durchschnitt in Deutschland insgesamt.

Die Angaben, die in der zitierten Schrift zu finden sind, stammen vom RDM der 2004 mit dem Verband Deutscher Makler (VDM) zum Immobilienverband Deutscher (IVD) fusionierte. Während im längeren Zeitvergleich Bestandsmieten kontinuierlich ansteigen, liegen die Mieten bei Wiedervermietung zwar stets über den Bestandsmieten, jedoch mal weniger, mal mehr (1992, 2002) (S. 40). Die Arbeit spricht von einem 10-Jahreszyklus und man rechnet gegen Ende des Jahrzehnts (2010) mit einem erneuten Anstieg des Mietniveaus (Vorwort und S. 82) und *mit einem zunehmenden Bedarf im niedrigen Preissegment, der trotz öffentlicher Förderung schwer zu befriedigen sein wird* (S. 82).

Beim regionalen Vergleich innerhalb Münchens bewegen sich die Unterschiede bei den Wiedervermietungs-mieten 2005 zwischen 12,01 und 12,50 € (Stadtmitte, Schwabing) am oberen und 9,94 – 10,50 € am unteren Rand (Abb. 20, S. 41). Zu diesen Zahlen vgl. auch den Ausschnitt aus der Münchner Tageszeitung "tz" (siehe unten Seite 9).

Die Arbeitsgruppe Mietspiegel der LMU hat den Wert 8,42 €/qm für 2005 (8,42 € für 2003) ermittelt (S. 36).

Tab. 2: Kaltmieten in München (2)

Angaben zu Erst- und Wiedervermietungs-mieten netto-kalt in München in €/m² (S. 38)

Wohnwert (WW)	2000	2002	2005
Fertigstellung bis 1948 (Wiedervermietung)			
WW einfach	6,65	8,50	7,25
WM mittel	8,59	10,00	8,75
WM gut	9,87	12,00	10,00
Erstbezug Neubau			
WM mittel	9,66	11,75	10,00
WM gut	11,40	13,50	11,00

München und andere deutsche Städte

Im nationalen Vergleich liegt (nach dieser Schrift der Stadt München) München 54 % über dem bundesdeutschen Durchschnitt.⁵

Auf den Plätzen zwei und drei folgen danach Germering und Dachau, noch vor Düsseldorf (Platz 4) mit 30 % und Stuttgart (Platz 6) mit 29 % über dem Bundesdurchschnitt.⁶

Im nationalen Zeitvergleich heben sich seit einiger Zeit München und Hamburg (früher auch Düsseldorf) als die Spitzengruppe von einer zweiten Gruppe (Stuttgart, Frankfurt, Köln) ab (S.41 f). Nach Bürgerbefragungen und Mikrozensus geben Haushalte in München etwa 30 – 35 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aus. Hinzu kommen noch Nebenkosten für Heizung, Warmwasser und evtl. Strom (S. 35).

2. Tageszeitung tz (München, Ausgabe vom 30.9./1.10.2006)

Angaben der vorgenannten Veröffentlichung sind kompatibel mit Zahlen, die in einer Münchener Tageszeitung veröffentlicht wurden (vgl. Abbildung auf dieser und der nächsten Seite).

Mieten in München: Die Rangliste der Stadtteile					
Stadtteil	2001	2006	Stadtteil	2001	2006
Schwabing	13,14	12,28	Sendling	11,45	10,63
Nymphenburg	12,87	12,07	Obermenzing	11,81	10,62
Zentrum	12,89	11,89	Laim	11,64	10,47
Bogenhausen	13,73	11,75	Giesing	11,82	10,43
Harlaching	12,49	11,65	sonstiger Osten	12,32	10,38
Solln	12,69	11,65	sonstiger Norden	11,58	10,25
Neuhausen	12,26	11,57	Hadern	11,96	10,25
Haidhausen	11,95	11,40	Moosach	11,49	10,16
Thalkirchen	11,79	11,04	Perlach	11,58	10,12
Trudering	12,17	10,95	sonstiger Westen	10,74	10,06
Forsten-/Fürstenried	11,70	10,85	Ramersdorf/		
Pasing	11,94	10,70	Berg am Laim	12,07	10,04

Diese Mieten pro Quadratmeter müssen bei Wiedervermietung im Schnitt gezahlt werden. In allen Stadtteilen sind die Mieten heuer niedriger als noch vor fünf Jahren, auch wenn's im Vergleich zu 2005 vereinzelt einen Anstieg gegeben hat

⁵ Zitiert wird der F + B-Mietspiegelindex 2006, Wohnungen mit 65 qm, mittlere Wohnlage, normaler Wohnwert und alle Baujahre.

⁶ Es ist nicht gesagt, dass zwischen Dachau und Düsseldorf nicht auch noch eine weitere Stadt in der Region um München fällt. Es kann nämlich sein, dass dies auch einfach deshalb der Fall ist, weil bei entsprechend teuren Städten kein Mietspiegel existiert (S. 37).

Quadratmetermieten Umland München

Landkreis	2004	2006
Kreis München	10,50	9,99
Kreis Starnberg	10,26	9,87
Kreis Ebersberg	9,38	8,67
Kreis Fürstenfeldbruck	9,27	8,66
Kreis Freising	10,06	8,49
Kreis Landsberg/Lech	7,57	8,08
Kreis Dachau	8,24	8,04
Kreis Erding	8,97	7,70

Die Mieten im Umland sind weiter gesunken. Lediglich im Kreis Starnberg gab's 2006 eine leichte Steigerung zu 2005

3. Mündlich mitgeteilte Informationen zur Mietsituation: IVD Bayern, Rolf Sorg (Telefonat 08.11.06)

Die Aussage, dass das Mietniveau in München fast 50 % (besser wohl 40 – 50 %) über dem des bayerischen Durchschnitts liegt (vgl. Abschn. II.1), dürfte wohl der Wahrheit entsprechen. Herr Sorg teilte mir (P. v. d. L.) folgende Zahlen für Wohnungen um 70 m² und in *guter* Lage (Kaltmieten pro Monat und m²) mit: siehe die folgende Tab. 3.

Tab. 3: Kaltmieten in München im Verhältnis zu Bayern (Angaben des IVD)

	Durchschnitt Bayern	München	(3) = (2) / (1)
	(1)	(2)	(3)
Altbau	6,40	11,00	1,719
Bestand (neuer)	6,80	10,30	1,515
Neubau (Erstbezug)	7,70	11,30*	1,468

* Hier zum Vergleich einige Städte: Augsburg 7,40, Würzburg u. Ingolstadt 7,80 und Nürnberg 8,30. Danach liegt München um 36 – 53 % über diesem Niveau.

Auch bei diesen Angaben von Maklern ist zu beachten, dass sich die Preise auf Neuvermietungen beziehen. Mieter, die bereits längere Zeit in ihrer Wohnung wohnen, können erheblich weniger Miete zahlen. Für jemand, der nach München versetzt wird, sind andererseits natürlich genau diese Neuvermietungs-mieten, die in dieser Tabelle angegeben sind relevant, so dass in diesem Fall durchaus in München mit einer um 46,8 bis 71,9 % höheren Miete als im Landesdurchschnitt zu rechnen ist.

III. Vergleiche von Angaben aus Mietspiegeln

1. Warum Mietspiegel nur begrenzt geeignet sind für Vergleiche des Mietniveaus

Die in qualifizierten Mietspiegeln⁷ erfassten Werte sind Mittelwerte aus Mietpreisen für Neuvermietungen und Bestandsmieten, die in den vergangenen vier Jahren erhöht wurden.⁸ Mietpreise für Wohnungen des öffentlich finanzierten Wohnungsbaus werden grundsätzlich in Mietspiegeln nicht berücksichtigt, da Mietspiegel einen Maßstab für die Situation auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt geben sollen. Die Mietpreise werden alle vier Jahre durch freiwillige Befragung von Mietern und Vermietern erhoben und nach zwei Jahren mit Hilfe des Verbraucherpreisindex fortgeschrieben, so dass alle zwei Jahre ein aktueller Mietspiegel herausgegeben werden kann. Wegen der strengen Reglementierung von Mieterhöhungen kann davon ausgegangen werden, dass im Falle einer Neuvermietung ein gewisser Aufschlag auf den alten Mietpreis erhoben wird, der die ökonomisch begründeten, gesetzlich aber nicht möglichen Mieterhöhungen der Zukunft teilweise vorwegnimmt. Dies könnte zu einer gewissen Verzerrung (Bias) der Mietspiegelangaben nach oben führen, da im Mietspiegel Neuvermietungen überrepräsentiert sind.

2. Mietspiegel verschiedener Gemeinden sind schwer zu vergleichen

Beim zwischenörtlichen Mietpreisvergleich auf der Basis von Mietspiegeln ist auch zu beachten, dass Städte nicht gesetzlich zur Erstellung eines Mietspiegels verpflichtet sind, so dass für einige Städte (beispielsweise Bremen, Hannover, Augsburg) keine Angaben vorliegen. Der Vergleich der vorhandenen Mietspiegel wird vor allem durch die mangelnde Übereinstimmung der Definition der Merkmale und Merkmalsausprägungen der für den Mietpreis relevanten Variablen erschwert.

So fehlt es z.B. an einer einheitlichen Abgrenzung der *Größenklassen* der Wohnungen, für die Grundpreise für die Nettokaltmiete angegeben werden. Für München lässt sich beispielsweise über eine frei zugängliche online-Version des Mietspiegels für jede m²-Größe einer Wohnung ein bestimmter ortsüblicher Quadratmeterpreis ermitteln. Für andere Städte werden hingegen Größenklassen gebildet, die sich in Zahl und Umfang unterscheiden und so über die Städte nicht konsistent sind. Ein ähnliches Problem stellt sich beim Merkmal *Baujahr*. Auch hier unterscheiden sich sowohl die Spanne der Jahre, die eine Altersklasse bilden, als auch die Zahl der Altersklassen von Stadt zu Stadt. Die Zu- und Abschläge für *Ausstattungsmerkmale* der Wohnung sind ebenfalls nicht einheitlich definiert. Als problematisch gestaltet sich auch die Einteilung der Wohnungen nach *Wohnlage* in Kategorien wie einfach, mittel, gut und sehr gut. Diese Einteilung zeichnet sich durch ein hohes Maß an Subjektivität aus und sollte im Verhältnis zu den in der jeweiligen Stadt insgesamt vorhandenen Wohnlagen gesehen werden. Eine mittlere Wohnlage in einer durch die Schwerindustrie geprägten Stadt wie Gelsenkirchen ist sicherlich nicht mit einer mittleren Wohnlage in einer Universitätsstadt wie Würzburg oder Regensburg vergleichbar, auch wenn die Städte ähnliche Einwohnerzahlen haben.

⁷ Mehr zu Problemen mit Mietspiegeln vgl. P. v. d. Lippe, Mietspiegel, Statistische Probleme der Erstellung und Interpretation (ca. 70 Seiten), erschienen als e-book in einer CD-Sammlung "Haufe Immobilien Büro", Haufe Verlag, Freiburg i. Br. 2006.

⁸ Davon zu unterscheiden sind Erhebungen, die lediglich Preise aus Zeitungs- oder Internetinseraten für Neuvermietungen nutzen (beispielsweise der „SZ-Miet-Index“ der Süddeutschen Zeitung). Bei diesen Erhebungen besteht die Gefahr, dass der in der Anzeige genannte Preis (Angebotspreis, offer price) vom tatsächlich gezahlten Mietpreis (Transaktionspreis) abweicht. Für die Messung der Teuerung sollte es auch nicht gewünscht sein, lediglich das aktuelle Marktgeschehen zu erfassen, sondern auch Wohnungsmieten einzubeziehen, die sich nicht verteuert haben und aus diesen Preisen einen sinnvollen Durchschnitt zu bilden.

3. Wohnungstypen beim amtlichen Verbraucherpreisindex (VPI)

Das Wägungsschema des Statistischen Bundesamtes für den Verbraucherpreisindex verwendet im Vergleich zu den Mietspiegeln der Städte eine relativ grobe Einteilung der freifinanzierten Wohnungen in vier Wohnungstypen, deren Charakterisierung und Gewichte in Tab. 4 aufgeführt sind. Die Mietpreise für Wohnungen aus öffentlich gefördertem Wohnungsbau werden für den Verbraucherpreisindex zentral vom Statistischen Bundesamt für das gesamte Bundesgebiet erfasst und gehören damit zu den so genannten Z-Positionen des Warenkorbes, für die bundeseinheitliche Preise angenommen werden.

Tab. 4: Wohnungstypen des Verbraucherpreisindex und deren Gewichte
(Anteile am gesamten Warenkorb in Promille)

	bis 70 m ² , bis 3 Räume, ZH	70 m ² und mehr, 3 u. mehr Räume, ZH	Summe
Altbau (bis 1948) freifinanziert	23,12	10,81	33,93
Neubau (ab 1948) freifinanziert	96,97	71,51	168,48
Neubau (ab 1948) öffentlich finanziert	7,85	1,91	9,76
Summe	127,94	84,23	212,17

Quelle: Statistisches Bundesamt. ZH = Zentralheizung

Bei der Analyse von Mietspiegeln haben wir uns daher auch an Wohnungsgrößen unter und über 70 m² sowie Altbauten vor 1948 und Neubauten nach 1948 orientiert. Nicht immer stimmen die Abgrenzungen der Mietspiegel mit diesen Kategorien überein, so dass von Fall zu Fall zu entscheiden war, welche Vergleichsmiete aus den Mietspiegeln am ehesten den Kategorien des Statistischen Bundesamtes zugeordnet werden kann.

4. Ergebnisse für Wohnungen in mittlerer Wohnlage

Die in Tabelle 5 und 6 (umseitig) aufgeführten ortsüblichen Nettokaltmieten je m² beziehen sich auf Mietspiegelangaben der jeweiligen Städte für Wohnungen in mittlerer Wohnlage und mit mittlerer Ausstattung. Zu- und Abschläge für besondere Ausstattungsmerkmale sind im Durchschnittspreis bereits eingerechnet. Die Abweichungen innerhalb der angegebenen Spanne ergeben sich zum einen durch die Marktstreuung am freien Wohnungsmarkt, durch die nach der Kategorisierung gleichwertige Wohnungen trotzdem unterschiedliche Mieten haben können. Zum anderen können den Mietpreis beeinflussende Faktoren auftreten, die nicht durch den Merkmalskatalog abgedeckt werden.⁹ Bei der Auswahl der Städte haben wir uns auf die Bundesländer Bayern und Nordrhein-Westfalen beschränkt und wollen dabei einen Überblick über die Mietsituation in Ballungsräumen und Mittelstädten geben.

In den Tabellen 5 und 6 werden Spannen angegeben (U = unterer Wert, O = oberer Wert), der Mittelwert M ist das arithmetische Mittel, sofern ein solches im Mietspiegel angegeben wird.¹⁰

⁹ Einige Mietspiegel geben keine Spannen, sondern nur einen Durchschnittspreis an. In diesem Fall sind die Angaben unter der Annahme einer Spanne von $\pm 19\%$ des Durchschnittspreises berechnet worden. Bei fehlender Angabe des Durchschnittspreises wird dieser approximativ durch das arithmetische Mittel aus oberer und unterer Grenze der Preisspanne (also der zwischen U und O linear interpolierte Wert) angegeben.

¹⁰ Andernfalls ist es der linear interpolierte Wert zwischen U und O.

Tab. 5: Nettokaltmieten pro m² in € für bis 1948 errichtete Altbauwohnungen:

	kleiner als 70 m ²			70 m ² und mehr		
Stadt	U	M	O	U	M	O
Aschaffenburg	3,94	4,86	5,78	3,76	4,64	5,52
Bamberg	4,46	4,86	5,26	3,71	4,04	4,36
Hof	3,32	3,45	3,58	2,86	3,02	3,17
Landshut	3,60	4,44	5,28	3,30	4,08	4,86
München	7,09	8,79	10,81	6,40	8,25	9,87
Nürnberg	4,80	5,68	6,55	4,4	5,18	5,95
Regensburg	4,23	5,22	6,21	4,02	4,96	5,90
Bonn	5,12	6,32	7,52	5,07	6,26	7,45
Dinslaken	4,63	4,80	4,97	4,25	4,40	4,55
Duisburg	3,71	4,19	4,67	3,56	4,04	4,52
Düsseldorf	5,46	6,30	7,14	5,20	6,00	6,80
Gelsenkirchen	2,89	3,17	3,45	2,66	2,97	3,27
Kevelaer	3,90	4,10	4,30	3,50	3,70	3,90
Wesel	3,48	3,57	3,66	3,06	3,14	3,21

Quelle: Mietspiegel der genannten Städte, eigene Berechnungen.

Tab. 6: Nettokaltmieten pro m² in € für ab 1948 errichtete Neubauwohnungen:

	kleiner als 70 m ²			70 m ² und mehr		
Stadt	U	M	O	U	M	O
Aschaffenburg	4,72	5,83	6,93	4,51	5,57	6,63
Bamberg	5,16	5,53	5,90	4,30	4,60	4,90
Hof	3,27	3,43	3,58	4,09	4,25	4,40
Landshut	4,84	5,98	7,12	4,80	5,92	7,04
München	7,84	9,62	11,52	7,19	8,84	10,40
Nürnberg	5,70	6,20	6,70	5,45	5,95	6,45
Regensburg	4,61	5,69	6,77	4,37	5,40	6,43
Bonn	5,01	6,18	7,35	4,71	5,82	6,93
Dinslaken	5,50	5,75	6,00	5,10	5,35	5,60
Duisburg	4,74	5,30	5,86	4,69	5,25	5,81
Düsseldorf	6,62	7,62	8,61	6,30	7,25	8,20
Gelsenkirchen	4,76	5,27	5,78	4,63	5,06	5,50
Kevelaer	4,60	4,95	5,10	4,05	4,35	4,50
Wesel	6,43	6,50	6,77	5,65	5,80	5,94

Quelle: Mietspiegel der genannten Städte, eigene Berechnungen.

München nimmt in diesem Städtevergleich, wie auch beim im Abschnitt II erwähnten F&B Mietspiegelindex, die Spitzenpositionen bei den Mietpreisen ein. Die Münchner Mieten sind, je nach Wohnungskategorie, im Durchschnitt bis zu 2,8-mal so hoch wie in Hof, 1,7-mal so hoch wie in Bamberg und 1,5-mal so hoch wie (also 50% teurer als) in Nürnberg. Ein Teil des extremen Unterschiedes zwischen München und Hof kann auf die Grenzlage von Hof zurückgeführt werden. Beachtlich sind die immer noch beträchtlichen Unterschiede zu anderen Großstädten wie Nürnberg oder Regensburg. Doch auch in Nordrhein-Westfalen lässt sich dieses Phänomen, wenn auch in etwas abgeschwächter Form, beobachten. Die um im Durchschnitt bis zu 54% höheren Mieten in Düsseldorf im Vergleich zu Kevelaer lassen sich mit dem typischen Stadt-Land Preisgefälle erklären. Die um bis zu 50%, je nach Wohnungskategorie, im Durchschnitt teureren Mieten in Düsseldorf im Vergleich zum fast gleichgroßen Duisburg deuten jedoch auf andere, wichtige Gründe für die unterschiedliche Mietpreissituation innerhalb Deutschlands hin. Sowohl Duisburg als auch Gelsenkirchen weisen ein relativ geringes Mietpreinsniveau auf, obwohl beide im Ruhrgebiet, dem größten Ballungsraum Deutschlands, liegen. Das niedrige Mietpreinsniveau wird in dieser Gegend maßgeblich von der demographischen Entwicklung, der Abwanderung in ländliche Gegenden außerhalb des Ballungsraumes und der Lage auf dem Arbeitsmarkt beeinflusst. Es wäre daher falsch, hohe Mieten als reines Ballungsraumphänomen zu sehen.

5. Alt- und Neubau, Probleme der Wohnungstypologie der Mietstatistik im VPI, Berücksichtigung von Qualitätsveränderungen

Vergleicht man die Preise für Altbauwohnungen in Tabelle 51 mit denen für Neubauwohnungen in Tabelle 6, liegen die Durchschnittspreise für Neubauwohnungen in nahezu allen Städten über denen für Altbauwohnungen.¹¹

Die für den Verbraucherpreisindex gewählte Differenzierung in lediglich vier verschiedene freifinanzierte Wohnungstypen greift zu kurz und wichtige Merkmale, die die Qualität einer Wohnung beeinflussen, werden nicht beachtet. Die Typisierung der Wohnungen müsste exakter beschrieben und weiter ausdifferenziert sein, wenn die Daten für den räumlichen Vergleich genutzt werden sollen.¹²

Probleme durch die aktuelle Praxis der Erfassung der Mieten ergeben sich auch bei der klassischen Funktion des Verbraucherpreisindex, dem intertemporalen Preisvergleich. Bei der Preiserhebung werden die Preise für eine konstante Gruppe von Wohnungen, nicht von Haushalten, über die Zeit erhoben. Eine Wohnung bleibt so in der Regel auch bei einem Wechsel des Mieters in der Erhebungsgruppe (matched-model Methode). Hintergrund ist das wichtige Prinzip, möglichst Gleiches mit Gleichem zu vergleichen. Wie bei anderen Gütern, treten auch bei einer Wohnung über die Zeit Qualitätsveränderungen auf, auch wenn diese weniger offensichtlich sind als bei technischen Produkten. Sie müssen bei einem reinen Preisvergleich durch Zu- oder Abschläge am Preis berücksichtigt werden.

Fazit: ein zwischenörtlicher Vergleich des Preisniveaus besonders für Wohnraum erweist sich als schwierig. Gleichwohl scheint gesichert zu sein, dass das Mietpreinsniveau in München (nach allen uns zur Verfügung stehenden Quellen) sehr aus dem Rahmen fällt.

¹¹ Eine Ausnahme bildet Bonn. Hier sind Neubauwohnungen im Durchschnitt sogar geringfügig günstiger als Altbauwohnungen. Bonn weist allerdings auch einen besonders hohen Anteil an Altbauwohnungen in Gründerzeitbauten und Jugendstilhäusern auf, die trotz älteren Baujahres ein besonders gefragtes Wohnambiente und eine sehr gute Bausubstanz bieten. Diese Art von Wohnungen ist nicht vergleichbar mit den vor allem in Industriestädten während der Zeit der Mangelbewirtschaftung der 1930er und 1940er Jahre entstandenen Mietshäusern.

¹² Auch müssten die für den Verbraucherpreisindex momentan zentral erfassten Mietpreise für öffentlich finanzierten Wohnraum wegen der anzunehmenden Niveauunterschiede zwischen den Orten für einen zwischenörtlichen Preisvergleich ebenfalls regional erhoben werden.

Verzeichnis der Quellen:

1. Methodik zur Berechnung der Berichtigungskoeffizienten innerhalb der EU, Eurostat, 2006.
2. Preise und Löhne, Ein Kaufkraftvergleich rund um die Welt/ Ausgabe 2006, UBS AG, Wealth Management Research, Zürich.
3. Bericht zur Wohnungssituation in München 2004 – 2005, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Landeshauptstadt München, 2006.
4. F + B Mietspiegelindex 2006, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, 2006.
5. So teuer ist Ihr Stadtviertel, tz München, 30.9.2006.
6. Wägungsschema des Verbraucherpreisindex (Basis 2000), Interne Arbeitsunterlage des Statistischen Bundesamtes.
7. Z-Positionen im VPI, Interne Arbeitsunterlage des Statistischen Bundesamtes.