

Satzung der Landeshauptstadt München zur Durchführung einer repräsentativen Erhebung zur Erstellung eines aktuellen Mietspiegels für München

vom 8. Dezember 2023

Stadtratsbeschluss: 29.11.2023
Bekanntmachung: 20.12.2023 (MüABl. S. 804)

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund des Artikels 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385) und Art. 23 Abs. 1 Satz 1 des Bayerischen Statistikgesetzes (BayStatG) vom 10.08.1990 (GVBl. S. 270, BayRS 290-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 349), folgende Satzung:

§ 1 Art und Zweck der Erhebung

Zur Erstellung des Mietspiegels für München 2025 wird im Stadtgebiet München eine statistische Erhebung in Form einer schriftlichen/mündlichen Befragung von Mieter*innen sowie einer schriftlichen Befragung von Vermieter*innen durchgeführt. Es besteht eine Auskunftspflicht hinsichtlich des in Art. 238 § 2 Abs. 1 und 2 EGBGB festgelegten Datenumfanges. Darüber hinaus handelt es sich um freiwillige Angaben.

Die Mieter*innen werden hierbei zunächst schriftlich kontaktiert und um Befüllung und Rücksendung des Kontaktfragebogens gebeten. Die Kontaktbefragung dient dazu, den für den Mietspiegel relevanten Wohnraum zu identifizieren und die Bereitschaft der ausgewählten Haushalte zur Teilnahme an der Befragung zu ermitteln.

Die für die Mietspiegelerstellung relevanten Haushalte, die mittels entsprechender Angaben im Rahmen des Fragebogens einer mündlich-persönlichen Befragung zugestimmt haben, werden zusätzlich mündlich-persönlich zu ihren Wohnungen befragt.

Im Anschluss an die mündlich-persönliche Befragung der Mieter*innen erfolgt eine schriftliche Befragung der Vermieter*innen vorwiegend hinsichtlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit des Gebäudes.

§ 2 Zu erfassende Sachverhalte

(1) Folgende Erhebungsmerkmale werden erfasst:

1. Angaben zum Mietverhältnis, Mietvertrag und zur Mietzahlung;
Dies umfasst insbesondere Angaben zu folgenden Punkten:
 - a. Erstvermietung/Wiedervermietung;
 - b. Befristet/unbefristet;
 - c. Umfang des Mietvertrages (Garten- bzw. Garagennutzung);
 - d. Mietvertragsstruktur (Bruttomiete/Nettomiete/Teilklausivmiete);
 - e. Miethöhe;
 - f. Höhe der Heiz- und Betriebskosten.

Haushaltsbefragungsatzung (Mietspiegel 2025) 56o

2. Angaben zur Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Größe der Wohnung;
Dies umfasst insbesondere Angaben zu folgenden Punkten:
 - a. Baujahr (Altbau/Neubau);
 - b. Möbliert/unmöbliert;
 - c. Raumhöhe;
 - d. Keller/Speicher/Gemeinschaftsräume;
 - e. Heizungsart;
 - f. Ausstattung von Küche und Bad;
 - g. Ausrichtung der Zimmer (Norden/Süden/Osten/Westen);
 - h. Lage im Haus (Stockwerk);
 - i. Modernisiert/unmodernisiert.
 3. Angaben zur Lage der Wohnung;
Dies umfasst insbesondere Angaben zu folgenden Punkten:
 - a. Makrolage/Mikrolage;
 - b. Stadtbezirk;
 - c. Zentralität.
 4. Angaben zur Art des Gebäudes:
Dies umfasst insbesondere Angaben zu folgenden Punkten:
 - a. Einfamilienhaus/Mehrfamilienhaus;
 - b. Vorderhaus/Rückgebäude;
 - c. Freistehend/nicht freistehendes Gebäude;
 - d. Anzahl der Stockwerke;
 - e. Anzahl der Wohnungen/Eingang (über den die jeweilige Wohnung erreichbar ist);
 - f. Modernisierungen des Gebäudes (Treppenhaus/Aufzug);
 - g. Nähere Umgebung (Zusammenhängende/aufgelockerte Bebauung/Grünflächen in der Nachbarschaft).
 5. Angaben zur energetischen Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung/des Gebäudes:
Dies umfasst insbesondere Angaben zu folgenden Punkten:
 - a. Energieausweis/Energiekennwerte;
 - b. Energetische Modernisierungen (Dämmung/Heizung).
 6. Außergesetzliche Merkmale zur Wahl des Regressionsmodells und bei der Bemessung der Spannen:
 - a. Angaben zum Vermieter*innentyp (z.b. Wohnungsbaugesellschaft, privat);
 - b. Angaben zur Mietdauer;
 - c. Angaben zur Haushaltsgröße;
 - d. Angaben zum Alter der Bewohner*innen;
 - e. Angaben zur Wohnungssuche;
 - f. Angaben Regelungen des Mietvertrages bezüglich Mieterhöhungen.
- (2) Als Hilfsmerkmale werden verwendet:
1. Angaben zu den Mieter*innen: (Name, Adresse);
 2. Angaben der Mieter*innen (Telefonnummer);

Haushaltsbefragungsatzung (Mietspiegel 2025) 56o

3. Angaben zu den Vermieter*innen (Adresse).

(3) Hilfsmerkmale sind von den Erhebungsmerkmalen zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu trennen und gesondert aufzubewahren. Laufende Nummern und Ordnungsnummern können auf den Erhebungsunterlagen verbleiben. Sie dürfen auf die für die maschinelle Weiterverarbeitung bestimmten Datenträger übernommen werden.

(4) Die Hilfsmerkmale sind zu löschen, sobald die Überprüfung der Erhebungs- und Hilfsmerkmale auf Schlüssigkeit und Vollständigkeit abgeschlossen ist. Bei wiederkehrenden Erhebungen kann die Löschung der Hilfsmerkmale unterbleiben, soweit sie noch künftig zur Bestimmung des Kreises der zu Befragenden benötigt werden. Die Hilfsmerkmale sind gesondert aufzubewahren und nach Beendigung der wiederkehrenden Erhebungen zu löschen. Diese Vorschriften gelten entsprechend für die Vernichtung von Erhebungsunterlagen, die Hilfsmerkmale enthalten.

§ 3 Kreis der zu Befragenden

Die Fragebögen werden an ca. 100.000 Haushalte im Stadtgebiet München geschickt. Die Namen und Adressen werden mittels einer geschichteten Stichprobenziehung zufällig aus dem Melderegister ausgewählt.

§ 4 Befragung von Haushaltsmitgliedern

Zielperson der Befragung ist diejenige erwachsene Person im Haushalt, die am besten über das Mietverhältnis Auskunft geben kann. Die Befragung eines anderen volljährigen Haushaltsmitgliedes ist ebenfalls zulässig, soweit dieses die erforderlichen Angaben machen kann.

§ 5 Auskunftspflicht

(1) Es besteht eine Auskunftspflicht hinsichtlich des in Art. 238 § 2 Abs. 1 und 2 EGBGB festgelegten Datenumfangs. Darüber hinaus handelt es sich um freiwillige Angaben.

(2) Ordnungswidrig nach Art. 238 § 4 EGBGB handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen Art. 238 § 2 Absatz 1 oder 2 EGBGB, jeweils auch in Verbindung mit Art. 238 § 2 Absatz 3 EGBGB, eine Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden.

§ 6 Durchführung der Erhebung

(1) Die Durchführung des qualifizierten Mietspiegels als Kommunalstatistik erfolgt durch das Statistische Amt der Landeshauptstadt München. Ergänzend können ferner Dritte mit bestimmten, festzulegenden, statistischen Aufgaben im Zusammenhang mit der Durchführung der Statistik als Auftragnehmer beauftragt werden.

(2) Die Vergabestelle der Landeshauptstadt München hat unter Beachtung der Grundsätze des Datenschutzes den im Wege der durchgeführten, europaweiten Ausschreibung ermittelten Auftragnehmer, die Firma Kantar GmbH mit der Durchführung der Erhebung beauftragt. Der Auftragnehmer führt die Erhebung unter Beachtung der Grundsätze des Bayerischen Datenschutzgesetzes, der EU-DSGVO, sowie des Bayerischen Statistikgesetzes durch. Mit dem Auftragnehmer wurde eine Vereinbarung zur Auftragsverarbeitung gemäß Art. 28 Abs.3 DSGVO abgeschlossen.

(3) Der Auftragnehmer hat der Landeshauptstadt München vor Aufnahme der Datenverarbeitung sämtliche Personen, die auf Seiten des Auftragnehmers an der Ausführung des Auftrages beteiligt werden, namentlich zu melden.

(4) Sofern es sich bei Personen im Sinne von Absatz 3 nicht um Amtsträger*innen oder für den öffentlichen Dienst besonders Verpflichtete handelt, sind diese vor der Verarbeitung dieser Daten, bzw. vor Kenntniserlangung von diesen Daten nach § 1 Verpflichtungsgesetz besonders zur Geheimhaltung zu verpflichten, sofern diese nicht ausschließlich Aufgaben als Erhebungsbeauftragte im Sinne von Art. 14 BayStatG ausführen. Sofern Personen im Sinne von Absatz 3 ausschließlich Aufgaben als Erhebungsbeauftragte im Sinne von Art. 14 BayStatG ausführen, genügt eine Belehrung und Verpflichtung dieser Personen nach Art. 14 Abs. 3 BayStatG.

Haushaltsbefragungsatzung (Mietspiegel 2025) 56o

(5) Absatz 3 und Absatz 4 finden auf Personen, die auf Seiten etwaiger Unterauftragnehmer*innen an der Ausführung des Auftrages beteiligt sind, entsprechende Anwendung.

§ 7 Berichtszeitraum, Berichtszeitpunkt, Häufigkeit der Erhebung

(1) Die Erhebung findet einmalig statt, wird Anfang des Jahres 2024 durchgeführt und dauert ab Beginn ca. 16 bis 18 Wochen.

(2) Die Erhebung bezieht sich auf den Zeitraum seit Beginn des Mietverhältnisses der befragten Haushalte.

§ 8 Weitergabe der Daten

(1) Die erhobenen Daten dürfen nur

1. zur wissenschaftlichen Auswertung im Rahmen des erteilten Auftrages zur Mietspiegelerstellung und in **anonymisierter** Form für Forschungszwecke genutzt und
2. in **anonymisierter** Form an das für Mietsachen zuständige Amts- oder Landgericht sowie an gerichtlich bestellte Sachverständige im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung des Mietspiegels weitergegeben werden.

(2) Die Entscheidung über eine Übermittlung im Sinne von Absatz 1 und deren Umfang obliegt allein der Landeshauptstadt München. Eine Übermittlung von Daten nach Absatz 1 durch Auftragnehmer*innen oder Unterauftragnehmer*innen ist nur mit vorheriger Zustimmung der Landeshauptstadt München zulässig.

(3) Sofern es sich bei den Empfänger*innen der Daten nicht um Amtsträger*innen oder für den öffentlichen Dienst besonders Verpflichtete handelt, ist eine Weitergabe der Daten nur zulässig, wenn diese vor der Weitergabe besonders zur Geheimhaltung verpflichtet wurden. § 1 Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 4 Ziff. 2 VerpflG sind entsprechend anwendbar.

(4) Eine sonstige Verwendung oder Weitergabe der zur Erstellung des Mietspiegels ermittelten Daten ist für alle Beteiligten unzulässig.

§ 9 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Diese Satzung tritt am 31.12.2025 außer Kraft.