



Seit **1879** die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

HAUS+GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e. V.

Sonnenstraße 13 III
80331 München

Telefon 089/55141-0
Telefax 089/55141-366

Presseinformation:

München, 30.04.2019

Klage gegen Münchner Mietspiegel 2019 eingereicht – Sozialwohnungen im Mietspiegel

Münchner Mieten im Sinkflug

Die Mieten in München kennen nur eine Richtung: Nach oben. So oder ähnlich lauten die regelmäßigen Berichte in den Medien. Zum Leidwesen aller, die es gerne andersrum hätten – auch der Stadt, die in ihrem neuesten Wohnungsmarktbarometer **2018** schreibt: **Alle Mieten sind gestiegen.**

Wie aber verwirklicht man den Wunschtraum von sinkenden Mieten? Man macht einen neuen Mietspiegel! So geschehen vor kurzem in München. Im Mietspiegel 2019 sind **88% der Grundmieten niedriger als im Mietspiegel 2017**. Die Zu- und Abschläge (gem. Tabelle 3 des Mietspiegels), die zur Grundmiete zu addieren sind, wurden zwar gegenüber 2017 leicht verändert. An der Tatsache der im Ergebnis gesunkenen Mietwerte ändern sie jedoch nichts, da sich die Änderungen bei den Zu- und Abschlägen im Ergebnis die Waage halten.

Ergebnis:

1. Mietwerte 2019 liegen 30 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Werte des Mietspiegels 2019 liegen um 30 % unter den tatsächlich gezahlten Mieten. Der Mietspiegel 2019 weist nach Angaben der Stadt eine durchschnittliche Monatsnettomiete von € 11,69/m² aus.

70 % der eingeflossenen Mieten sind nach Angabe der Stadt (in den letzten vier Jahren geänderte) Bestandsmieten, 30 % sind Neuvermietungsmiten.

Im Stadtgebiet München beträgt die Höhe der Bestandsmieten **€ 13,60/m²**. Die Höhe der Neuvertragsmieten beträgt durchschnittlich **€ 18,90/m²** (Neuvermietungen/Erstbezug: 19,90/m²; Neuvermietungen/Wiedervermietung: € 17,89/m² lt. dem neuesten von der Stadt herausgegebenen **Wohnungsmarktbarometer 2018**).

Daraus ergibt sich eine tatsächliche durchschnittliche Nettomiete in Höhe von **€ 15,19/m²**. Diese liegt somit um 30 % über der durchschnittlichen Mietspiegelmiete 2019 in Höhe von € 11,69/m². Diese extrem hohe Abweichung ist nicht nachvollziehbar und zeigt, dass es sich beim Mietspiegel 2019 – noch mehr als bei seinen Vorgängern – nicht um einen, den gesetzlichen Vorgaben entsprechenden, sondern um einen politisch gesteuerten Mietspiegel handelt.

2. Sinkende Mietwerte gegenüber 2017

88 % der Werte des Mietspiegels 2019 sind gegenüber dem Mietspiegel 2017 um bis zu 10 % gesunken. Es ist jedoch allgemein bekannt, dass in München in den vergangenen Jahren keine einzige Wohnung billiger geworden ist. Auch dies bestätigt die Stadt selbst in der neuesten Ausgabe 2018 des jährlich von ihr herausgegebenen Wohnungsmarktbarometers. Darin führt die Stadt aus, dass die Mieten in allen Wohnungsgrößenklassen gestiegen sind (Seite 18).

Analyse des Münchner Mietspiegels 2019 – Vergleich zum Mietspiegel 2017

1. Netto-Grundpreise (Tabelle 2)

Die farbliche Visualisierung lässt schnell und deutlich erkennen, dass die Netto-Grundpreise beim Mietspiegel 2019 gegenüber dem Mietspiegel 2017 überwiegend gesunken sind. Lediglich die ersten und letzten Zeilen (besonders kleine und besonders große Wohnungen) und wenige Mieten der ersten Spalten (ältere Kleinwohnungen) weisen gegenüber dem Mietspiegel 2017 höhere Mietwerte aus.

Bei den 70 x 11 = insgesamt **770** Rasterfeldern des Mietspiegels 2019 (verschiedene Baujahre, verschiedene Wohnungsgrößen) sind die Grund-Mietwerte gegenüber 2017 in 675 Feldern d.h. in ca. **88 %** der Fälle **gesunken** – um bis zu **8,9 %**. Am stärksten gesunken sind die Mietwerte bei den am Markt am weitesten verbreiteten Wohnungen im Bereich zwischen 40 – 80 m². Eine Steigerung der Mietwerte liegt nur bei 12 % der Rasterfelder vor.

a) Tatsächliche Abweichung in Prozent im Vergleich zum Mietspiegel 2017:

Erläuterungen:

- Grün/dunkelgrün markierte Felder sind gestiegene Mietpreise (bei dunkelgrün fortgeschriebene Baujahre gegenüber Mietspiegel 2017).
- Rot und lila sind gesunkene Mietpreise (bei lila fortgeschriebene Baujahre gegenüber Mietspiegel 2017).
- Weiße Schrift markiert besonders stark gesunkene Mietpreise (> 8 %).

Baujahr	bis 1918	1919-1929	1930-1948	1949-1966	1967-1977	1978-1988	1989-1998	1999-2008	2009-2012	2013-2015	2016-2017
Wohnfläche in m ²											
20-22	8,88%	7,30%	5,80%	4,77%	4,45%	4,02%	3,43%	3,04%	2,93%	2,65%	2,44%
23-24	6,93%	6,12%	4,57%	3,50%	3,16%	2,73%	2,21%	1,77%	1,61%	1,40%	1,26%
25-26	5,89%	5,06%	3,45%	2,34%	1,99%	1,55%	0,97%	0,61%	0,46%	0,26%	0,13%
27-28	4,77%	4,06%	2,40%	1,17%	0,80%	0,44%	-0,21%	-0,49%	-0,61%	-0,87%	-1,00%
29-30	3,87%	2,98%	1,35%	0,08%	-0,30%	-0,67%	-1,24%	-1,57%	-1,68%	-1,86%	-2,05%
31-32	2,98%	2,07%	0,31%	-0,93%	-1,32%	-1,76%	-2,26%	-2,57%	-2,66%	-2,90%	-3,01%
33-34	2,12%	1,26%	-0,55%	-1,90%	-2,22%	-2,68%	-3,24%	-3,53%	-3,60%	-3,77%	-3,94%
35-36	1,36%	0,40%	-1,45%	-2,67%	-3,17%	-3,62%	-4,10%	-4,38%	-4,43%	-4,59%	-4,76%
37-38	0,74%	-0,25%	-2,14%	-3,48%	-3,91%	-4,36%	-4,83%	-5,10%	-5,14%	-5,36%	-5,46%
39-40	0,08%	-0,92%	-2,69%	-4,14%	-4,58%	-4,96%	-5,59%	-5,84%	-5,78%	-6,00%	-6,16%
41-42	-0,43%	-1,37%	-3,34%	-4,74%	-5,19%	-5,65%	-6,19%	-6,35%	-6,36%	-6,65%	-6,66%
43-44	-0,87%	-1,82%	-3,75%	-5,25%	-5,80%	-6,09%	-6,72%	-6,94%	-6,86%	-7,07%	-7,23%
45-46	-1,14%	-2,20%	-4,24%	-5,60%	-6,16%	-6,63%	-7,08%	-7,38%	-7,36%	-7,49%	-7,57%
47-48	-1,43%	-2,50%	-4,57%	-6,04%	-6,52%	-6,98%	-7,44%	-7,65%	-7,63%	-7,76%	-7,90%
49-50	-1,54%	-2,62%	-4,72%	-6,21%	-6,69%	-7,16%	-7,71%	-7,90%	-7,88%	-8,00%	-8,15%
51-52	-1,64%	-2,74%	-4,86%	-6,37%	-6,86%	-7,33%	-7,88%	-8,07%	-8,04%	-8,17%	-8,31%
53-54	-1,75%	-2,86%	-5,00%	-6,52%	-7,02%	-7,49%	-7,95%	-8,15%	-8,12%	-8,24%	-8,39%
55-56	-1,77%	-2,88%	-4,95%	-6,58%	-7,08%	-7,47%	-8,01%	-8,22%	-8,18%	-8,31%	-8,45%
57-58	-1,69%	-2,81%	-4,90%	-6,53%	-7,03%	-7,43%	-8,07%	-8,19%	-8,15%	-8,28%	-8,42%
59-60	-1,60%	-2,74%	-4,83%	-6,48%	-6,99%	-7,39%	-7,94%	-8,15%	-8,12%	-8,24%	-8,39%

61-62	-1,52%	-2,56%	-4,77%	-6,33%	-6,93%	-7,33%	-7,89%	-8,10%	-8,07%	-8,20%	-8,35%
63-64	-1,33%	-2,39%	-4,60%	-6,17%	-6,68%	-7,18%	-7,75%	-7,96%	-7,85%	-8,15%	-8,22%
65-66	-1,15%	-2,30%	-4,43%	-6,01%	-6,52%	-7,02%	-7,60%	-7,82%	-7,71%	-8,01%	-8,08%
67-68	-0,87%	-2,02%	-4,26%	-5,84%	-6,35%	-6,86%	-7,45%	-7,66%	-7,64%	-7,78%	-7,94%
69-70	-0,77%	-1,93%	-4,17%	-5,77%	-6,28%	-6,79%	-7,28%	-7,52%	-7,50%	-7,64%	-7,80%
71-72	-0,58%	-1,65%	-3,90%	-5,59%	-6,11%	-6,53%	-7,12%	-7,36%	-7,35%	-7,49%	-7,65%
73-74	-0,39%	-1,46%	-3,72%	-5,42%	-5,84%	-6,36%	-6,97%	-7,20%	-7,19%	-7,34%	-7,50%
75-76	-0,29%	-1,27%	-3,54%	-5,24%	-5,67%	-6,19%	-6,89%	-7,04%	-7,04%	-7,28%	-7,44%
77-78	-0,10%	-1,08%	-3,36%	-5,06%	-5,58%	-6,02%	-6,72%	-6,88%	-6,88%	-7,12%	-7,29%
79-80	0,10%	-0,99%	-3,27%	-4,89%	-5,41%	-5,93%	-6,56%	-6,72%	-6,73%	-7,05%	-7,05%
81-82	0,40%	-0,79%	-3,08%	-4,80%	-5,23%	-5,76%	-6,39%	-6,65%	-6,65%	-6,81%	-6,98%
83-84	0,50%	-0,70%	-2,99%	-4,62%	-5,14%	-5,68%	-6,21%	-6,48%	-6,50%	-6,74%	-6,83%
85-86	0,60%	-0,50%	-2,80%	-4,53%	-5,06%	-5,50%	-6,13%	-6,41%	-6,42%	-6,58%	-6,76%
87-88	0,80%	-0,40%	-2,71%	-4,35%	-4,87%	-5,42%	-5,96%	-6,33%	-6,35%	-6,51%	-6,69%
89-90	0,90%	-0,30%	-2,62%	-4,26%	-4,79%	-5,33%	-5,88%	-6,26%	-6,27%	-6,44%	-6,54%
91-92	1,01%	-0,20%	-2,53%	-4,17%	-4,70%	-5,25%	-5,90%	-6,09%	-6,11%	-6,28%	-6,46%
93-94	1,01%	-0,10%	-2,43%	-4,08%	-4,61%	-5,16%	-5,82%	-6,11%	-6,04%	-6,30%	-6,48%
95-96	1,11%	0,00%	-2,34%	-4,09%	-4,62%	-5,08%	-5,74%	-6,03%	-6,05%	-6,22%	-6,41%
97-98	1,12%	0,10%	-2,24%	-4,00%	-4,54%	-4,99%	-5,75%	-5,95%	-5,98%	-6,24%	-6,43%
99-100	1,22%	0,10%	-2,25%	-4,02%	-4,55%	-5,01%	-5,77%	-5,97%	-5,99%	-6,16%	-6,35%
101-102	1,22%	0,10%	-2,26%	-4,03%	-4,47%	-5,03%	-5,69%	-5,98%	-6,01%	-6,18%	-6,37%
103-104	1,23%	0,10%	-2,27%	-3,94%	-4,48%	-5,04%	-5,71%	-6,00%	-6,03%	-6,29%	-6,48%
105-106	1,23%	0,00%	-2,38%	-4,06%	-4,60%	-5,16%	-5,73%	-6,12%	-6,14%	-6,31%	-6,41%
107-108	1,13%	-0,10%	-2,49%	-4,18%	-4,72%	-5,28%	-5,85%	-6,14%	-6,16%	-6,42%	-6,52%
109-110	1,03%	-0,10%	-2,50%	-4,29%	-4,84%	-5,30%	-5,97%	-6,26%	-6,27%	-6,44%	-6,63%
111-112	0,93%	-0,21%	-2,61%	-4,31%	-4,86%	-5,42%	-6,09%	-6,37%	-6,39%	-6,65%	-6,83%
113-114	0,83%	-0,42%	-2,83%	-4,54%	-5,08%	-5,65%	-6,31%	-6,50%	-6,51%	-6,67%	-6,86%
115-116	0,63%	-0,63%	-2,94%	-4,66%	-5,21%	-5,78%	-6,44%	-6,81%	-6,72%	-6,97%	-7,16%
117-118	0,42%	-0,84%	-3,17%	-4,99%	-5,55%	-6,01%	-6,67%	-6,94%	-6,94%	-7,10%	-7,28%
119-120	0,21%	-1,05%	-3,50%	-5,23%	-5,79%	-6,35%	-6,90%	-7,26%	-7,25%	-7,40%	-7,49%
121-122	-0,11%	-1,27%	-3,62%	-5,46%	-5,92%	-6,48%	-7,23%	-7,49%	-7,37%	-7,62%	-7,79%
123-124	-0,32%	-1,49%	-3,95%	-5,70%	-6,26%	-6,82%	-7,47%	-7,62%	-7,59%	-7,74%	-7,92%
125-126	-0,43%	-1,71%	-4,18%	-5,94%	-6,51%	-7,07%	-7,60%	-7,94%	-7,91%	-8,05%	-8,22%
127-128	-0,64%	-1,93%	-4,41%	-6,18%	-6,75%	-7,30%	-7,84%	-8,07%	-8,04%	-8,27%	-8,35%
129-130	-0,86%	-2,15%	-4,64%	-6,41%	-6,99%	-7,54%	-8,07%	-8,30%	-8,26%	-8,40%	-8,56%
131-132	-0,97%	-2,26%	-4,76%	-6,54%	-7,12%	-7,68%	-8,20%	-8,43%	-8,38%	-8,52%	-8,68%
133-134	-1,08%	-2,38%	-4,89%	-6,67%	-7,25%	-7,81%	-8,33%	-8,65%	-8,60%	-8,73%	-8,80%
135-136	-1,19%	-2,39%	-4,79%	-6,69%	-7,27%	-7,73%	-8,46%	-8,67%	-8,52%	-8,75%	-8,92%
137-138	-1,19%	-2,28%	-4,80%	-6,70%	-7,28%	-7,74%	-8,47%	-8,59%	-8,54%	-8,77%	-8,84%
139-140	-0,98%	-2,29%	-4,81%	-6,61%	-7,19%	-7,75%	-8,28%	-8,50%	-8,46%	-8,59%	-8,76%
141-142	-0,87%	-2,07%	-4,60%	-6,50%	-7,09%	-7,55%	-8,18%	-8,41%	-8,37%	-8,50%	-8,67%
143-144	-0,54%	-1,85%	-4,28%	-6,18%	-6,76%	-7,23%	-7,87%	-8,11%	-8,08%	-8,22%	-8,39%
145-146	-0,22%	-1,42%	-3,95%	-5,85%	-6,33%	-6,90%	-7,55%	-7,80%	-7,78%	-7,93%	-8,10%
147-148	0,22%	-0,87%	-3,40%	-5,30%	-5,88%	-6,35%	-7,13%	-7,29%	-7,28%	-7,44%	-7,62%
149-150	0,87%	-0,33%	-2,85%	-4,74%	-5,21%	-5,80%	-6,48%	-6,77%	-6,77%	-6,94%	-7,13%

151-152	1,63%	0,33%	-2,19%	-3,96%	-4,54%	-5,13%	-5,73%	-6,05%	-6,07%	-6,25%	-6,45%
153-154	2,49%	1,19%	-1,31%	-3,08%	-3,64%	-4,25%	-4,87%	-5,21%	-5,26%	-5,55%	-5,67%
155-156	3,46%	2,16%	-0,22%	-2,08%	-2,64%	-3,15%	-3,91%	-4,28%	-4,36%	-4,57%	-4,79%
157-158	4,63%	3,34%	0,98%	-0,76%	-1,32%	-1,95%	-2,74%	-3,25%	-3,25%	-3,58%	-3,82%
159-160	5,89%	4,73%	2,27%	0,43%	-0,11%	-0,65%	-1,47%	-1,92%	-2,06%	-2,31%	-2,57%

b) Tatsächliche Abweichung in Euro im Vergleich zum Mietspiegel 2017:

Erläuterung:

- Die weiße Schriftfarbe einiger Rasterfelder (147 Fälle) zeigt die Mieten, bei denen der Mietwert durch die Veränderung in den Bereich unter € 10/m² gesunken sind.

Baujahr	bis1918	1919-1929	1930-1948	1949-1966	1967-1977	1978-1988	1989-1998	1999-2008	2009-2012	2013-2015	2016-2017
Wohnflächeinm ²											
20-22	1,22	1,11	0,88	0,72	0,67	0,61	0,53	0,48	0,47	0,43	0,40
23-24	1,02	0,90	0,67	0,51	0,46	0,40	0,33	0,27	0,25	0,22	0,20
25-26	0,84	0,72	0,49	0,33	0,28	0,22	0,14	0,09	0,07	0,04	0,02
27-28	0,66	0,56	0,33	0,16	0,11	0,06	-0,03	-0,07	-0,09	-0,13	-0,15
29-30	0,52	0,40	0,18	0,01	-0,04	-0,09	-0,17	-0,22	-0,24	-0,27	-0,30
31-32	0,39	0,27	0,04	-0,12	-0,17	-0,23	-0,30	-0,35	-0,37	-0,41	-0,43
33-34	0,27	0,16	-0,07	-0,24	-0,28	-0,34	-0,42	-0,47	-0,49	-0,52	-0,55
35-36	0,17	0,05	-0,18	-0,33	-0,39	-0,45	-0,52	-0,57	-0,59	-0,62	-0,65
37-38	0,09	-0,03	-0,26	-0,42	-0,47	-0,53	-0,60	-0,65	-0,67	-0,71	-0,73
39-40	0,01	-0,11	-0,32	-0,49	-0,54	-0,59	-0,68	-0,73	-0,74	-0,78	-0,81
41-42	-0,05	-0,16	-0,39	-0,55	-0,60	-0,66	-0,74	-0,78	-0,80	-0,85	-0,86
43-44	-0,10	-0,21	-0,43	-0,60	-0,66	-0,70	-0,79	-0,84	-0,85	-0,89	-0,92
45-46	-0,13	-0,25	-0,48	-0,63	-0,69	-0,75	-0,82	-0,88	-0,90	-0,93	-0,95
47-48	-0,16	-0,28	-0,51	-0,67	-0,72	-0,78	-0,85	-0,90	-0,92	-0,95	-0,98
49-50	-0,17	-0,29	-0,52	-0,68	-0,73	-0,79	-0,87	-0,92	-0,94	-0,97	-1,00
51-52	-0,18	-0,30	-0,53	-0,69	-0,74	-0,80	-0,88	-0,93	-0,95	-0,98	-1,01
53-54	-0,19	-0,31	-0,54	-0,70	-0,75	-0,81	-0,88	-0,93	-0,95	-0,98	-1,01
55-56	-0,19	-0,31	-0,53	-0,70	-0,75	-0,80	-0,88	-0,93	-0,95	-0,98	-1,01
57-58	-0,18	-0,30	-0,52	-0,69	-0,74	-0,79	-0,88	-0,92	-0,94	-0,97	-1,00
59-60	-0,17	-0,29	-0,51	-0,68	-0,73	-0,78	-0,86	-0,91	-0,93	-0,96	-0,99
61-62	-0,16	-0,27	-0,50	-0,66	-0,72	-0,77	-0,85	-0,90	-0,92	-0,95	-0,98
63-64	-0,14	-0,25	-0,48	-0,64	-0,69	-0,75	-0,83	-0,88	-0,89	-0,94	-0,96
65-66	-0,12	-0,24	-0,46	-0,62	-0,67	-0,73	-0,81	-0,86	-0,87	-0,92	-0,94
67-68	-0,09	-0,21	-0,44	-0,60	-0,65	-0,71	-0,79	-0,84	-0,86	-0,89	-0,92
69-70	-0,08	-0,20	-0,43	-0,59	-0,64	-0,70	-0,77	-0,82	-0,84	-0,87	-0,90
71-72	-0,06	-0,17	-0,40	-0,57	-0,62	-0,67	-0,75	-0,80	-0,82	-0,85	-0,88
73-74	-0,04	-0,15	-0,38	-0,55	-0,59	-0,65	-0,73	-0,78	-0,80	-0,83	-0,86
75-76	-0,03	-0,13	-0,36	-0,53	-0,57	-0,63	-0,72	-0,76	-0,78	-0,82	-0,85
77-78	-0,01	-0,11	-0,34	-0,51	-0,56	-0,61	-0,70	-0,74	-0,76	-0,80	-0,83
79-80	0,01	-0,10	-0,33	-0,49	-0,54	-0,60	-0,68	-0,72	-0,74	-0,79	-0,80
81-82	0,04	-0,08	-0,31	-0,48	-0,52	-0,58	-0,66	-0,71	-0,73	-0,76	-0,79
83-84	0,05	-0,07	-0,30	-0,46	-0,51	-0,57	-0,64	-0,69	-0,71	-0,75	-0,77

85-86	0,06	-0,05	-0,28	-0,45	-0,50	-0,55	-0,63	-0,68	-0,70	-0,73	-0,76
87-88	0,08	-0,04	-0,27	-0,43	-0,48	-0,54	-0,61	-0,67	-0,69	-0,72	-0,75
89-90	0,09	-0,03	-0,26	-0,42	-0,47	-0,53	-0,60	-0,66	-0,68	-0,71	-0,73
91-92	0,10	-0,02	-0,25	-0,41	-0,46	-0,52	-0,60	-0,64	-0,66	-0,69	-0,72
93-94	0,10	-0,01	-0,24	-0,40	-0,45	-0,51	-0,59	-0,64	-0,65	-0,69	-0,72
95-96	0,11	0,00	-0,23	-0,40	-0,45	-0,50	-0,58	-0,63	-0,65	-0,68	-0,71
97-98	0,11	0,01	-0,22	-0,39	-0,44	-0,49	-0,58	-0,62	-0,64	-0,68	-0,71
99-100	0,12	0,01	-0,22	-0,39	-0,44	-0,49	-0,58	-0,62	-0,64	-0,67	-0,70
101-102	0,12	0,01	-0,22	-0,39	-0,43	-0,49	-0,57	-0,62	-0,64	-0,67	-0,70
103-104	0,12	0,01	-0,22	-0,38	-0,43	-0,49	-0,57	-0,62	-0,64	-0,68	-0,71
105-106	0,12	0,00	-0,23	-0,39	-0,44	-0,50	-0,57	-0,63	-0,65	-0,68	-0,70
107-108	0,11	-0,01	-0,24	-0,40	-0,45	-0,51	-0,58	-0,63	-0,65	-0,69	-0,71
109-110	0,10	-0,01	-0,24	-0,41	-0,46	-0,51	-0,59	-0,64	-0,66	-0,69	-0,72
111-112	0,09	-0,02	-0,25	-0,41	-0,46	-0,52	-0,60	-0,65	-0,67	-0,71	-0,74
113-114	0,08	-0,04	-0,27	-0,43	-0,48	-0,54	-0,62	-0,66	-0,68	-0,71	-0,74
115-116	0,06	-0,06	-0,28	-0,44	-0,49	-0,55	-0,63	-0,69	-0,70	-0,74	-0,77
117-118	0,04	-0,08	-0,30	-0,47	-0,52	-0,57	-0,65	-0,70	-0,72	-0,75	-0,78
119-120	0,02	-0,10	-0,33	-0,49	-0,54	-0,60	-0,67	-0,73	-0,75	-0,78	-0,80
121-122	-0,01	-0,12	-0,34	-0,51	-0,55	-0,61	-0,70	-0,75	-0,76	-0,80	-0,83
123-124	-0,03	-0,14	-0,37	-0,53	-0,58	-0,64	-0,72	-0,76	-0,78	-0,81	-0,84
125-126	-0,04	-0,16	-0,39	-0,55	-0,60	-0,66	-0,73	-0,79	-0,81	-0,84	-0,87
127-128	-0,06	-0,18	-0,41	-0,57	-0,62	-0,68	-0,75	-0,80	-0,82	-0,86	-0,88
129-130	-0,08	-0,20	-0,43	-0,59	-0,64	-0,70	-0,77	-0,82	-0,84	-0,87	-0,90
131-132	-0,09	-0,21	-0,44	-0,60	-0,65	-0,71	-0,78	-0,83	-0,85	-0,88	-0,91
133-134	-0,10	-0,22	-0,45	-0,61	-0,66	-0,72	-0,79	-0,85	-0,87	-0,90	-0,92
135-136	-0,11	-0,22	-0,44	-0,61	-0,66	-0,71	-0,80	-0,85	-0,86	-0,90	-0,93
137-138	-0,11	-0,21	-0,44	-0,61	-0,66	-0,71	-0,80	-0,84	-0,86	-0,90	-0,92
139-140	-0,09	-0,21	-0,44	-0,60	-0,65	-0,71	-0,78	-0,83	-0,85	-0,88	-0,91
141-142	-0,08	-0,19	-0,42	-0,59	-0,64	-0,69	-0,77	-0,82	-0,84	-0,87	-0,90
143-144	-0,05	-0,17	-0,39	-0,56	-0,61	-0,66	-0,74	-0,79	-0,81	-0,84	-0,87
145-146	-0,02	-0,13	-0,36	-0,53	-0,57	-0,63	-0,71	-0,76	-0,78	-0,81	-0,84
147-148	0,02	-0,08	-0,31	-0,48	-0,53	-0,58	-0,67	-0,71	-0,73	-0,76	-0,79
149-150	0,08	-0,03	-0,26	-0,43	-0,47	-0,53	-0,61	-0,66	-0,68	-0,71	-0,74
151-152	0,15	0,03	-0,20	-0,36	-0,41	-0,47	-0,54	-0,59	-0,61	-0,64	-0,67
153-154	0,23	0,11	-0,12	-0,28	-0,33	-0,39	-0,46	-0,51	-0,53	-0,57	-0,59
155-156	0,32	0,20	-0,02	-0,19	-0,24	-0,29	-0,37	-0,42	-0,44	-0,47	-0,50
157-158	0,43	0,31	0,09	-0,07	-0,12	-0,18	-0,26	-0,32	-0,33	-0,37	-0,40
159-160	0,55	0,44	0,21	0,04	-0,01	-0,06	-0,14	-0,19	-0,21	-0,24	-0,27

2. Zu- und Abschläge:

2.1 Zuschläge:

Bei den Zuschlagsmerkmalen wurden einige inhaltliche Veränderungen vorgenommen. Überwiegend sind die Merkmale vergleichbar:

	2017	2019	Abweichung	in %
Gute Lage	0,62	0,62	0	0,00%
Beste Lage	1,45	1,71	0,26	17,93%
Zentrale durchschnittliche Lage	0,62	0,87	0,25	40,32%
Zentrale gute Lage	1,24	1,49	0,25	20,16%
Zentrale beste Lage	2,07	2,58	0,51	24,64%
Fußbodenheizung ¹	0,30	0,55	0,25	83,33%
Besondere Zusatzausstattung im Bad	0,72	0,46	-0,26	-36,11%
Modernisiertes Bad	0,80	0,46	-0,34	-42,50%
Zweites Bad ² oder Badfläche über 6m ²	0,37	0,46	0,09	24,32%
Offene Küche	0,60	0,29	-0,31	-51,67%
Glas-Keramik-Kochmulde (Ceranfeld) o. Induktion	0,36	0,41	0,05	13,89%
Kühlschrank oder Kühl-Gefrierkombination	0,36	0,41	0,05	13,89%
Geschirrspülmaschine	0,36	0,41	0,05	13,89%
Guter Boden	0,54	1,24	0,7	129,63%
Modernisierter Boden	0,73	0,84	0,11	15,07%
Guter Boden (teilweise)	0,30	0,60	0,30	100,00%
Rückgebäude	0,51	0,33	-0,18	-35,29%
Elektrische Rollläden oder Videogegensprechanlage	1,01	0,77	-0,24	-23,76%
Galerie	1,00	0,70	-0,3	-30,00%

Besonders auffällige Senkungen der Zuschläge sind bei „besonderer Zusatzausstattung im Bad“ (separate Dusche oder zweites Waschbecken), dem modernisierten Bad, der offenen Küche und einer Rückgebäude-Wohnung. Hier stellt sich die Frage, warum innerhalb von zwei Jahren diese Merkmale z.T. nur noch halb so viel wert sind.

Entfallen:	
Stadthaus	0,43
Besonderer Zuschnitt	0,75
Einbauschränk	0,30
Energiebedarf nach Bj. 1948 bis zu 90 kWh/(m ² a)	0,40
Hinzugekommen:	
Handtuchheizkörper	0,46
Balkon nach Südwest, Südost oder Süden ausgerichtet	0,30

¹ War vorher ein Tendenz-Aufschlag „bis zu 0,30“

² Badfläche wurde hinzugefügt, Gäste-WC ist entfallen.

2.2 Abschläge:

Bei den Abschlägen sind die rot und grün markierten Felder entsprechend vertauscht, so dass für Vermieter positive Auswirkungen grün markiert sind.

Hochhaus	0,40	0,55	-0,15	-27,27%
Wohnblock	0,60	0,52	0,08	15,38%
Einfacher Altbau mehr als 2,70m Raumhoh ³	1,36	1,43	-0,07	-4,90%
Einfacher Altbau mit maximal 2,70m Raumhoh ⁵	1,88	1,43	0,45	31,47%
Einfacher Nachkriegsbau	0,67	0,69	-0,02	-2,90%
Unvollständige Warmwasserversorgung ⁴	1,21	0,59	0,62	105,08%
Unvollständige Beheizung ⁵	1,42	0,73	0,69	94,52%
Einfacher Boden	1,16	1,58	-0,42	-26,58%
Weder "Einfacher Boden" noch "Guter Boden"	0,09	0,80	-0,71	-88,75%
Keine Terrasse oder Balkon ⁶	0,43	0,45	-0,02	-4,44%
Elektroinstallation auf Putz	0,65	1,00	-0,35	-35,00%

Entfallen:	
Energiebedarf nach Bj. 1948 über 120 kWh/(m ² a)	0,40
Hinzugekommen:	
Keine Thermostatventile	0,42
Einfachverglasung	0,68
Weder PVC, noch Laminat noch Natursteinboden	0,25
Balkon nicht nach Südwest, Südost oder Süden ausgerichtet	0,15

Fazit:

Die **Zu- und Abschläge** für bestimmte Lage- und Ausstattungsmerkmale, die zur Grundmiete zu addieren sind, wurden z.T. erhoh^t, z.T. reduziert. Auffällig ist insofern, dass Zuschläge erhoh^t wurden für Merkmale, die weniger häufig vorkommen z.B. Fußbodenheizung, zweites Bad oder Bad > 6 m². Dagegen ist z.B. der Zuschlag für (inzwischen häufig) modernisierte Bäder gesunken.

Abschläge wurden erhoh^t für häufig vorkommende Merkmale z.B. bei einfachen Böden.

Praxisfremde Mietabschlage:

- Befindet sich eine Wohnung in einem freistehenden Gebäude mit mehr als 7 Wohnungen (ohne Lift), wird der Vermieter mit einem Abschlag von € 0,40/qm belegt, wenn zum Haus „eine größere Grünfläche“ oder eine „gärtnerisch angelegte Fläche“ gehört. Bei einer 90qm großen Wohnung sinkt der Mietwert wegen Grünflächen vor dem Haus somit um € 36,00 pro Monat.
- Befindet sich eine Wohnung in einem vor 1949 gebauten Gebäude, in dem der Dachboden/Speicher nicht zu Wohnzwecken ausgebaut ist, wird dies vom

³ Raumhoh^e wurde 2017 nicht unterschieden

⁴ Inhaltlich verändert: Unterschiedliche Art der Warmwasserversorgung ist entfallen

⁵ Inhaltlich verändert: Keine Zentralheizung führt nicht mehr zum Abschlag

⁶ Inhaltlich verändert: War bisher beschränkt auf Terrasse/separater Garten im Erdgeschoss

Mietspiegel sanktioniert. Die Höhe der Abschläge steht in Abhängigkeit der Raumhöhe:

- Raumhöhe von mehr als 2,70m: € 1,36/qm
- Raumhöhe von höchstens als 2,70m: € 1,88/qm

Bei einer 90qm großen Wohnung mit einer Raumhöhe von 2,60m sinkt die Miete somit wegen des nicht ausgebauten Speichers um € 169,20 unabhängig vom Zustand und der Ausstattung der Wohnung selbst.

- Denkmalgeschützte Gebäude – bei Mietern wegen des besonderen Flairs stark nachgefragt – werden vom neuen Mietspiegel als einfache Altbauten abqualifiziert und ebenfalls mit den Raumhöhe-abhängigen Abschlägen von bis zu € 1,88/qm belegt, weil – so die Ausführungen im Mietspiegel – u.a. eine Wärmedämmung der (häufig strukturierten) Außenfassade nur selten vorgenommen worden ist. Zitat: „Der einfache Altbau weist im Vergleich zu anderen Haustypen einen höheren Anteil an Gebäuden mit Denkmal- oder Ensembleschutz auf.“
- Befindet sich in einer größeren Wohnung, z.B. 4-Zimmer-Wohnung lediglich in einem (kleinen) Zimmer ein sog. einfacher Boden (z.B. PVC), muss lt. Mietspiegel ein Abzug i.H.v. € 1,16/qm für die gesamte Fläche der Wohnung angesetzt werden. Ist z.B. bei einer 4-Zimmer-Wohnung mit 120qm in 3 Zimmern ein hochwertiger und in lediglich einem Zimmer ein einfacher Boden verlegt, mindert dies die Mietspiegel-Miete monatlich um € 139,20 (€ 1,16/qm x 120).
- **Balkone** werden nur bei südwestlicher, südöstlicher oder südlicher Ausrichtung mit einem Zuschlag von bis zu € 0,30/qm berücksichtigt. Dagegen wird ein Nordbalkon mit einem Abschlag von bis zu € 0,15/qm sanktioniert. **Damit hat lt. Mietspiegel eine Wohnung mit Nordbalkon einen geringeren Wohnwert als eine Wohnung ohne Balkon.**
- Nachgefragte und preissteigernde Merkmale finden wie bereits im Mietspiegel 2017 (anders noch im Mietspiegel 2015) keine Berücksichtigung, so z.B. für offenen Kamin oder Kachelofen, Dämmung des Daches sowie Dachgeschoss mit hohen Räumen.

Zusammenfassende Bewertung der Zu- und Abschläge:

Im Ergebnis halten sich die Veränderungen bei den Zu- und Abschlägen die Waage. **Somit werden die bei 88 % der Wohnungen reduzierten Grundmietwerte durch die Veränderungen bei den Zu- und Abschlägen nicht kompensiert.**

Was zu einer niedrigeren Miete als im Mietspiegel 2017 führt.

Dazu beispielhaft vier Vergleichsberechnungen von Wohnungen unterschiedlicher Größe (2, 3, 4-Zimmer), Alter (Bj. 1935, 1983, 1995) und Lage (gut, zentral durchschnittlich, zentral gut) – **Anlage 1.**

Mögliche Ursachen für die – entgegen der tatsächlichen Marktentwicklung – gesunkenen Mietwerte:

1. Unzulässige Aufnahme der Mieten von **öffentlich geförderten Wohnraum** z.B. von Staatsbedienstetenwohnungen. Hier liegen uns zahlreiche Rückmeldungen von Mitgliedern vor, bei denen die Mietspiegel-Interviewer trotz Hinweis darauf, dass es sich um eine öffentlich geförderte Wohnung handelt, Daten abgefragt haben. Dazu beispielhaft zwei (anonymisierte) Schreiben von Mitgliedern (**Anlage 2**):
2. **Verhältnis von Neuvertragsmieten zu den in den letzten vier Jahren geänderten Bestandsmieten:**
Dieses Verhältnis muss nach herrschender Meinung in etwa 50:50 betragen. Nachdem Neuvertragsmieten i.d.R. höher liegen als Bestandsmieten, sind die Mietspiegelwerte umso niedriger, je mehr Bestandsmieten in den Mietspiegel eingeflossen sind. Bei früheren Mietspiegeln war dieses Verhältnis weitgehend ausgewogen (ca. 50:50). Danach wurde zur Senkung des Mietspiegelniveaus die Zahl der Bestandsmieten kontinuierlich erhöht; die Zahl der Neuvertragsmieten kontinuierlich reduziert. Beim Mietspiegel 2015 betrug das Verhältnis Bestandsmieten / Neuvertragsmieten noch 53% zu 47%. In den Mietspiegel 2017 sind dann bereits 66% Bestandsmieten und nur noch 34% Neuvertragsmieten eingeflossen. Im Mietspiegel 2019 wurde die Zahl der Bestandsmieten weiter auf 70% erhöht und die Zahl der Neuvertragsmieten auf 30% reduziert. Dadurch wurde das Mietspiegelniveau im Laufe der Jahre kontinuierlich nach unten manipuliert.
3. Weiter **sinkende Repräsentativität** der eingeflossenen Wohnungen; u.a. durch eine noch höhere, nicht dem tatsächlichen Marktanteil entsprechende Anzahl preiswerter Wohnungen z.B. von städtischen Gesellschaften und Genossenschaften.
4. Praxisfremde Mietabschläge (siehe oben)

Eine abschließende Beurteilung der Ursachen für die entgegen der tatsächlichen Marktentwicklung sinkenden Mietspiegelwerte kann allerdings erst nach Kenntnis der in die Mietspiegel eingeflossenen Daten erfolgen. Deren Offenlegung wird mit dem derzeit laufenden **Verfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof** verfolgt.

Parallel dazu hat HAUS + GRUND MÜNCHEN jetzt beim **Verwaltungsgericht München** Klage auf Feststellung eingereicht, dass es sich beim Münchner Mietspiegel 2019 nicht um einen qualifizierten Mietspiegel (im Sinne des § 558 d BGB) handelt. Die vom Münchner Stadtrat ausgesprochene Qualifizierung des Mietspiegels, die ohne jegliche Prüfung der zugrunde liegenden Daten und Einhaltung von anerkannten wissenschaftlicher Grundsätzen erfolgt ist, ist rechtswidrig und damit unwirksam. Daher konnte der Stadtratsbeschluss den Mietspiegel nicht zu einem qualifizierten Mietspiegel machen.

Begründet ist die Klage durch die fehlende Repräsentativität der eingeflossenen Wohnungen für den Münchner Mietmarkt insb. auch durch das Einfließen von Mieten öffentlich geförderter Wohnungen (s. oben 1+3); dem fehlerhaften Verhältnis von Neuvertragsmieten zu Bestandsmieten (s. oben 2); der praxisfremden Mietabschläge (s. oben 4), der seit 2017 – entgegen der tatsächlichen Marktentwicklung – gesunkenen Mietwerte (s. oben – Vergleichsanalyse) und letztlich der lückenhaften Dokumentation der Mietspiegelerstellung, die für einen qualifizierten Mietspiegel zwingend erforderlich ist.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

Anlage 1

Vergleichsberechnung Münchner Mietspiegel 2017/2019

Beispiel 1:

2 Zimmer, 60m², Baujahr 1983, Ruffinistraße

Eigenschaften	2017	2019
Netto-Grundmiete pro m ² lt. Tabelle 2	10,56	9,78
Zuschläge/Abschläge lt. Tabelle 3		
Wohnlage: Gute Lage	0,62	0,62
Warmwasserversorgung: Warmwasserversorgung ist in Küche <u>und</u> Bad vorhanden		
Heizung: Beheizungsmöglichkeit in allen Wohnräumen vorhanden		
Fußbodenheizung: Nein		
Thermostatventile: Thermostatventile und/oder Fußbodenheizung vorhanden		
Sanitärbereich: Modernisiertes Bad		
Offene Küche: Ja	0,60	0,29
Küchengrundausrüstung: Nein		
Art des Fußbodens: Guter Boden	0,54	1,24
Modernisierter Boden: Ja	0,73	0,84
Balkon/Loggia/Terrasse oder Dachterrasse: Ja		
Terrasse oder Dachterrasse: Nein		
Besondere Ausstattung: Nein		
Begründete Abweichungen: Nein		
Netto-Grundmiete pro m²	13,05	12,77
Netto-Grundmiete	783,00	766,20
Prozentuale Abweichung		-2,14%

Anlage 1

Beispiel 2:

2 Zimmer, 58m², Baujahr 1935, Versailler Straße

Eigenschaften	2017	2019
Netto-Grundmiete pro m ² lt. Tabelle 2	10,62	10,10
Zuschläge/Abschläge lt. Tabelle 3		
Wohnlage: Zentrale durchschnittliche Lage	0,62	0,87
Einfacher Altbau mit einer Raumhöhe der Wohnräume von <u>höchstens</u> 2,70 m	-1,43	-1,88
Warmwasserversorgung: Warmwasserversorgung ist in Küche <u>und</u> Bad vorhanden.		
Heizung: Beheizungsmöglichkeit in allen Wohnräumen vorhanden		
Fußbodenheizung: Ja	0,30	0,55
Thermostatventile: Thermostatventile und/oder Fußbodenheizung vorhanden		
Sanitärbereich: Modernisiertes Bad	0,80	0,46
Offene Küche: Nein		
Küchengrundausrüstung: Nein		
Art des Fußbodens: Guter Boden	0,54	1,24
Modernisierter Boden: Ja	0,73	0,84
Balkon/Loggia/Terrasse oder Dachterrasse: Ja		
Terrasse oder Dachterrasse: Nein		
Besondere Ausstattung: Ja; elektrische Rollläden	1,01	0,77
Begründete Abweichungen: Nein		
Netto-Grundmiete pro m²	13,19	12,95
Netto-Grundmiete	765,02	751,10
Prozentuale Abweichung		-1,82%

Anlage 1

Beispiel 3:

3 Zimmer, 78m², Baujahr 1935, Schäftlarnstraße

Eigenschaften	2017	2019
Netto-Grundmiete pro m ² lt. Tabelle 2	10,17	10,06
Zuschläge/Abschläge lt. Tabelle 3		
Wohnlage: Gute Lage	0,62	0,62
Einfacher Altbau mit einer Raumhöhe der Wohnräume von <u>höchstens</u> 2,70 m	-1,43	-1,88
Warmwasserversorgung: Warmwasserversorgung ist in Küche <u>und</u> Bad vorhanden		
Heizung: Beheizungsmöglichkeit in allen Wohnräumen vorhanden		
Fußbodenheizung: Nein		
Thermostatventile: Thermostatventile und/oder Fußbodenheizung vorhanden		
Fläche des (größten) Bades beträgt mindestens 6 m ²		0,46
Sanitärbereich: Modernisiertes Bad	0,80	0,46
Offene Küche: Ja	0,60	0,29
Küchengrundausrüstung: Nein		
Art des Fußbodens: Guter Boden	0,54	1,24
Modernisierter Boden: Ja	0,73	0,84
Balkon/Loggia/Terrasse oder Dachterrasse: Nein		-0,43
Terrasse oder Dachterrasse: Nein		
Besondere Ausstattung: Nein		
Begründete Abweichungen: Nein		
Netto-Grundmiete pro m²	12,03	11,66
Netto-Grundmiete	938,34	909,48
Prozentuale Abweichung		-3,07%

Anlage 1

Beispiel 4:

4 Zimmer, 140m², Baujahr 1995, Kaiserstraße

Eigenschaften	2017	2019
Netto-Grundmiete pro m ² lt. Tabelle 2	9,42	8,64
Zuschläge/Abschläge lt. Tabelle 3		
Wohnlage: Zentrale gute Lage	1,24	1,49
Warmwasserversorgung: Warmwasserversorgung ist in Küche <u>und</u> Bad vorhanden		
Heizung: Beheizungsmöglichkeit in allen Wohnräumen vorhanden		
Fußbodenheizung: Nein		
Thermostatventile: Thermostatventile und/oder Fußbodenheizung vorhanden		
Sanitärbereich: Keine dieser Ausstattungen		
Offene Küche: Nein		
Küchengrundausstattung: Ja		
Elektrogeräte: Glaskeramik-Kochmulde (Ceranfeld) oder Induktionskochfeld	0,36	0,41
Kühlschrank oder Kühl-/Gefrierkombination	0,36	0,41
Geschirrspülmaschine	0,36	0,41
Art des Fußbodens: Guter Boden	0,54	1,24
Modernisierter Boden: Nein		
Balkon/Loggia/Terrasse oder Dachterrasse: Nein		-0,43
Terrasse oder Dachterrasse: Nein		
Besondere Ausstattung: Ja; elektrische Rollläden	1,01	0,77
Begründete Abweichungen: Nein		
Netto-Grundmiete pro m²	13,29	12,94
Netto-Grundmiete	1860,60	1811,60
Prozentuale Abweichung		-2,63%

Christina Schenker

Betreff: WG: zu Händen Herrn Stürzer / Mietspiegelbefragung einer geförderten Wohnung
Anlagen: 2018_03_28_13_17_48.pdf; 2016 geänd. IBAN u. BIC.docx

Von:
Gesendet: Mittwoch, 28. März 2018 13:40
An: HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V. <info@hug-m.de>
Betreff: zu Händen Herrn Stürzer / Mietspiegelbefragung einer geförderten Wohnung

Sehr geehrter Herr Stürzer,

anbei der Fragebogen der Kantar TNS bzgl. der Befragung für den Mietspiegel München 2019. In diesem Fragebogen werden wir zu einer unserer Liegenschaften befragt. Wir sollen Angaben zum Energieausweis liefern. Diese Wohnung ist jedoch keine freie sondern eine geförderte Staatsbediensteten Wohnung und unterliegt einer Bindung nach den gesetzlichen Bestimmungen (insb. § 87 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes – II. WoBauG – und § 16 der Neubaumietenverordnung 1970 – NMV 1970). Einen aktuellen Mietvertrag finden Sie ebenfalls im Anhang. Um welche Wohnung im Haus es sich handelt, geht aus dem Schreiben nicht hervor. In diesem Haus befinden sich ausschließlich Staatsbediensteten Wohnungen. In dem Fragebogen habe ich nicht die Möglichkeit, dies mitzuteilen. Wie soll ich weiter vorgehen?

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Christina Schenker

Betreff:

WG: WG: Haus + Grund München | Anfrage

Von:

Gesendet: 22.05.2018 11:46:11

An: HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Betreff: Haus + Grund München | Anfrage



Sehr geehrte **Damen und Herren**,

ein Interessent hat das Kontaktformular ausgefüllt.

Seitenname: Kontakt

URL: <https://www.haus-und-grund-muenchen.de/kontakt>

Nachfolgend das ausgefüllte Kontaktformular:

Anrede: Herr

Vor-und Nachname:

E-Mail:

Nachricht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Mitglied des Vereins und teilen Ihnen heute folgendes mit:

Bezüglich der Erstellung des Mietspiegels 2019 durch die Landeshauptstadt München teilen wir Ihnen mit, dass auch bei uns von der Firma Kantar TNS im Auftrag der Landeshauptstadt München am 29.03.2018 Daten zu dem von uns verwalteten Anwesen , abgefragt wurden.

Bei den Wohnungen in diesem Anwesen handelt es sich ausnahmslos um Staatsbedienstetenwohnungen mit einer verbilligten Miete. Die Miete wird dort nach den Vorschriften der 2. Berechnungs-verordnung und nicht nach der Marktmiete festgesetzt.

Man sieht also, daß selbst verbilligte Staatsbedienstetenwohnungen in die Erhebung einfließen. Hierdurch wird die Marktmiete für frei finanzierte Wohnungen verfälscht.

Wir werden den Vermieterfragebogen daher nicht ausfüllen. Sollten Sie zu Beweis Zwecken das Anschreiben der Firma Kantar TNS benötigen, so können wir Ihnen dieses gerne zur Verfügung stellen. Fordern Sie dieses im Bedarfsfall einfach bei uns an. Für den Rechtsstreit wünschen wir Herrn RA Stürzer viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen