

Erhebung eines realen Mietspiegels

Antrag Nr. 14-20 / A 05027

von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Verena Dietl, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Kathrin Abele, Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Bettina Messinger, Herrn StR Jens Röver, Herrn StR Christian Vorländer vom 25.02.2019

Erlass einer Satzung zur Durchführung einer repräsentativen Befragung zur Erstellung eines realen Mietspiegels für München

Produkt 40521300
Mietberatung und Mietspiegel

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14571

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 04.04.2019 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Der neue, mit Beschluss der Vollversammlung vom 20.03.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13727) qualifizierte Mietspiegel für München 2019 weist eine durchschnittliche Nettomiete in Höhe von 11,69 € pro m² und Monat aus. Dies bedeutet eine Steigerung um 4,1 % im Vergleich zum vorangegangenen Mietspiegel für München 2017 (durchschnittliche Nettomiete: 11,23 € pro m² und Monat). Zudem ist davon auszugehen, dass die Steigerung etwa in den Lagen innerhalb des Mittleren Rings deutlich höher ausfällt als die durchschnittlich errechneten 4,1 Prozent.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgabe in § 558 Abs. 2 BGB lagen dem Mietspiegel für München 2019 die neu vereinbarten und geänderten Mieten lediglich innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren zugrunde.

Damit gibt der qualifizierte Mietspiegel für München 2019 kein realistisches Abbild des Münchner Wohnungsmarktes wieder. Insbesondere bildet er nicht die tatsächliche Durchschnittsmiete ab, da Bestandsmieten, die über einen längeren Zeitraum unverändert geblieben sind, im qualifizierten Mietspiegel genauso wenig berücksichtigt werden, wie z. B. öffentlich geförderter Wohnraum.

Der derzeit immer noch gesetzlich vorgeschriebene Vier-Jahreszeitraum aus § 558 Abs. 2 BGB führt zu erheblichen Nachteilen für die Mieterinnen und Mieter, die in Ballungsgebieten wie der Landeshauptstadt München leben.

Gemäß § 558 a Abs. 2 BGB müssen in München Mieterhöhungen mit dem qualifizierten Mietspiegel begründet werden. Die hohen Mieten sind in der Landeshauptstadt gerade für die Bezieherinnen und Bezieher kleiner Einkommen wie z. B. für viele der rund 300.000 Rentnerinnen und Rentner existentiell bedrohlich. Das Sozialreferat der Landeshauptstadt München beobachtet darüber hinaus die Zunahme an Privatinsolvenzen bei der Mittelschicht aufgrund zu hoher Mieten. Dieser Umstand ist extrem besorgniserregend und belegt die verheerende Auswirkung ständig steigender Mieten auf die Stadtgesellschaft.

Vor diesem Hintergrund fordert die Landeshauptstadt München seit Jahren die Bundesgesetzgebung auf, die gesetzlichen Voraussetzungen für die dringend notwendige Reform des Mietspiegels zu schaffen. Mit dieser sollten wieder alle Mieten in den Mietspiegel einfließen, sowie es bis 1982 der Fall war und so vom Gesetzgeber auch ursprünglich intendiert.

Um dem Gesetzgeber vor Augen zu führen, inwieweit die Wirklichkeit und die im qualifizierten Mietspiegel für München 2019 ausgewiesenen Mieten auseinander liegen, ist es daher sinnvoll, einen sog. „realen Mietspiegel“ zu erstellen, der den Münchner Wohnungsmarkt ohne die bisherigen mietpreistreibenden Vorgaben des Gesetzgebers (siehe oben) realistisch abbildet. Dies entspricht auch der Intention des Antrags Nr. 14-20 / A 05027 vom 25.02.2019 (Anlage 1).

Beim realen Mietspiegel wird es sich nicht um einen rechtsverbindlichen Mietspiegel handeln. Er soll in erster Linie dem Gesetzgeber die Notwendigkeit einer Reform des qualifizierten Mietspiegels vor Augen führen.

1. Gesetzlich relevanter Vier-Jahreszeitraum

Gemäß § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten gebildet, die in einer Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind. Hiervon ist gemäß § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB Wohnraum ausgenommen, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Aus dem Mietrechtskommentar Schmidt-Futterer, 13. Auflage, § 558 BGB, Rn. 42 geht hervor, dass der Gesetzgeber bereits bei Einführung des Vergleichsmietensystems Anfang der siebziger Jahre des letzten Jahrhunderts Mieterhöhungen in bestehenden

Mietverhältnissen auf die ortsüblichen Entgelte für vergleichbare Wohnungen in der Gemeinde begrenzen wollte. Laut Schmidt Futterer, a.a.O., sollte dem Vermieter gerade kein Anspruch auf die Miete eingeräumt werden, die er für den Fall der Neuvermietung erzielen könnte. Dann hätte der Gesetzgeber das System der Änderungskündigung bestehen lassen können und nicht das komplizierte Erhöhungsverfahren nach § 558 ff. BGB einführen müssen. Für Schmidt-Futterer, 13. Auflage § 558 BGB, Rn. 44 ist die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem eindeutigen Wortlaut heute eine marktorientierte modifizierte Durchschnittsmiete. Unter einer Durchschnittsmiete wird dabei derjenige Mietpreis bezeichnet, der für die Gesamtheit der bestehenden Mietverhältnisse unabhängig von ihrem Zustandekommen gezahlt wird. Modifiziert ist diese Durchschnittsmiete deshalb, weil auf Grund der in den Jahren 1982 und 1993 eingeführten Beschränkungen, Bestandsmieten nur noch aus den letzten vier Jahren berücksichtigt werden dürfen. Schmidt-Futter, a.a.O., spricht hier von einer empirisch-normativen Größe.

1.1 Geplante Neuregelungen des Gesetzgebers

Nach aktuellem Stand beabsichtigt die Bundesregierung noch in diesem Jahr den bislang für die Erstellung von Mietspiegeln relevanten Betrachtungszeitraum von vier auf sechs Jahre zu erweitern. Dies wäre aus Sicht des Sozialreferates allerdings keine wesentliche Verbesserung im Sinne der Mieterschaft.

1.2 Notwendigkeit, über die geplanten Neuregelungen des Gesetzgebers hinaus zu gehen

Die Landeshauptstadt München sieht die gesetzliche Vorgabe aus § 558 Abs. 2 BGB, nach der die ortsübliche Miete aus den in den jeweils letzten vier Jahren neu vereinbarten oder veränderten Mieten gebildet wird, sehr kritisch. Eine Streichung des Vier-Jahres-Zeitraumes ist unverzichtbar, um ein realistisches Abbild der ortsüblichen Vergleichsmiete darzustellen. Die Landeshauptstadt München hat sich hierfür bereits wiederholt ausgesprochen und versucht auch weiterhin, den Gesetzgeber von dieser Notwendigkeit zu überzeugen, alle Bestandsmieten einzubeziehen.

2. Erweiterung auf alle Wohnungen

Der reale Mietspiegel soll die tatsächliche Durchschnittsmiete aller Wohnungen abbilden. Deshalb müssen Bestandsmieten, die über einen längeren Zeitraum unverändert geblieben sind, ebenso einfließen wie öffentlich geförderter Wohnraum.

3. Erstellung eines sogenannten „realen Mietspiegels“ für München als Argumentationsgrundlage für die Politik

Aus Sicht des Sozialreferates ist es daher unerlässlich, einen sogenannten „realen Mietspiegel“ für München zu erstellen. Mit diesem Instrument soll dem Gesetzgeber

vor Augen geführt werden, inwieweit die Wirklichkeit und die im qualifizierten Mietspiegel für München 2019 ausgewiesenen Mieten auseinander liegen. Dieser soll den Münchner Wohnungsmarkt ohne die mietpreistreibenden Vorgaben des Gesetzgebers (siehe oben) realistisch abbilden und die Notwendigkeit einer Reform des qualifizierten Mietspiegels vor Augen führen. Der Wegfall der gesetzlichen Vorgaben wird sich aus Sicht des Sozialreferates dämpfend auf die Durchschnittsmiete des realen Mietspiegels auswirken, die im qualifizierten Mietspiegel für München 2019 11,69 € pro m² und Monat beträgt. Der reale Mietspiegel weist alle Mieten aus, d. h. z. B. auch unveränderte Bestandsmieten und die Mieten von öffentlich geförderten Wohnungen.

4. Verwendung des realen Mietspiegels

Beim realen Mietspiegel wird es sich nicht um einen rechtsverbindlichen Mietspiegel handeln.

5. Weiteres Vorgehen zur Erstellung des realen Mietspiegels für München

Das Sozialreferat schlägt zur Erstellung eines realen Mietspiegels folgendes Vorgehen vor:

5.1 Keine Vermieterbefragung

Neben den persönlichen Mieterinterviews wurde für den Mietspiegel für München 2019 eine schriftliche Befragung der Vermieterinnen und Vermieter hinsichtlich der energetischen Beschaffenheit der jeweiligen Gebäude geführt.

Der Datenrücklauf der Vermieterinterviews belief sich beim Mietspiegel für München 2019 auf 23 % und war damit geringer als bei der Erhebung für den Mietspiegel für München 2017 (damals ca. 30 %). Eine stabile statistische Aussage und damit eine Aufnahme in die Merkmale der Tabelle 3 im Mietspiegel für München 2019 hätte einen deutlich höheren Datenrücklauf erfordert. Die Untersuchungsergebnisse genügten auch nicht für die Bildung eines energetischen Merkmales in Tabelle 5.

Die geringe Mitwirkungsbereitschaft der Vermieterinnen und Vermieter dürfte auch mit entsprechenden Hinweisen des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung e. V. zusammenhängen, der regelmäßig den Mietspiegel für München in Frage stellt.

In Hinblick auf obige Ausführungen wird für den realen Mietspiegel für München keine Befragung der Vermieterinnen und Vermieter durchgeführt. Diese wäre auch in Hinblick auf den knapp bemessenen Zeitraum nicht möglich.

5.2 Keine Änderungen der Wohnlagenkarte

Die Einteilung der Wohnlagen wird aus dem qualifizierten Mietspiegel für München 2019 übernommen. Eine Überarbeitung der Wohnlagenkarte würde einen erheblichen zeitlichen Aufwand verursachen und ist aus Sicht des Sozialreferates auch entbehrlich, zumal der reale Mietspiegel auf dem qualifizierten Mietspiegel für München basieren wird.

5.3 Online-Berechnungsprogramm

Die Erstellung eines Online-Berechnungsprogramms ist nicht geplant.

5.4 Zeitlicher Aspekt

Um eine Vergleichbarkeit mit dem qualifizierten Mietspiegel für München 2019 zu erreichen, sollte der reale Mietspiegel für München spätestens im Januar 2020 veröffentlicht werden.

Der Erstellungsbeschluss für den Mietspiegel für München 2019 erfolgte im Sozialausschuss am 22.06.2017 und in der Vollversammlung am 26.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08732). Der Mietspiegel für München 2019 wurde in der Sitzung des Sozialausschusses am 14.03.2019 und in der Vollversammlung am 20.03.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13727) veröffentlicht.

Um Zeit zu sparen, sollte aus Sicht des Sozialreferats möglichst ein einfaches Verfahren gewählt werden, welches dennoch den Anforderungen der Wissenschaftlichkeit entspricht.

6. Erstellung des realen Mietspiegels

6.1 Erweiterung des ursprünglichen Auftrags

Der Vertrag mit der Fa. Kantar TNS über die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2019 wird um die in Ziffer 6.2 genannten Leistungen gemäß § 132 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 GWB erweitert. Das Sozialreferat beauftragt das Direktorium-HA II/Vergabestelle 1 mit der Vertragsänderung. Dieses Vorgehen ist vergaberechtlich möglich. Die Nutzung der Daten aus dem Mietspiegel für München 2019 wird insbesondere durch § 6 der Satzung der Landeshauptstadt München zur Durchführung einer repräsentativen Befragung zur Erhebung eines aktuellen Mietspiegels für München möglich, in dem die Nutzung der Daten für Forschungszwecke ausdrücklich gestattet wird.

6.2 Der Untersuchungsansatz im Überblick

Aufgrund des vorgesehenen sehr engen Zeitrahmens für die geplante Untersuchung ist eine komplette Neuerhebung der Daten für den realen Mietspiegel nicht möglich. Deshalb sollen für den Teil der Wohnungen, der bisher bereits in den qualifizierten

Mietspiegel eingeht, die Daten des Mietspiegels für München 2019 verwendet werden. Neu erhoben werden nur die Daten für diejenigen Wohnungen, die bislang im Mietspiegel nicht enthalten waren, beim realen Mietspiegel jedoch berücksichtigt werden sollen (freifinanzierte Wohnungen, bei denen der Abschluss des Mietvertrags bzw. die letzte Mietänderung länger als vier Jahre zurückliegen sowie öffentlich geförderte Wohnungen unabhängig vom Einzugsdatum bzw. vom Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung).

Insgesamt sollen Daten für 1.000 Wohnungen erhoben werden. Die Durchführung der Erhebung sowie die Datenanalyse erfolgen grundsätzlich analog zur Vorgehensweise beim Mietspiegel 2019. In einigen Punkten werden jedoch methodische Anpassungen vorgenommen, die aber keinen Einfluss auf die Vergleichbarkeit zwischen dem qualifizierten und dem realen Mietspiegel haben:

Für den realen Mietspiegel wird die gleiche Struktur wie für den Mietspiegel 2019 verwendet, d. h. die Struktur der Grundpreise (Tabelle 2 des Mietspiegels für München 2019) sowie die Festlegung der Zu- und Abschlagsmerkmale (Tabelle 3) werden unverändert übernommen, lediglich die numerischen Beträge werden sich (aller Voraussicht nach) ändern. Dies hat zum einen den Vorteil, dass der reale und der qualifizierte Mietspiegel unmittelbar numerisch vergleichbar sind, zum anderen kann der Fragebogen um die Fragen zu den jeweiligen Merkmalen gekürzt werden, die sich im Mietspiegel für München 2019 als nicht relevant erwiesen haben.

Es wird keine Erhebung der an die Vermieterin bzw. den Vermieter gezahlten Betriebskostenbeträge vorgenommen. Im Fragebogen wird lediglich für jeden Einzelfall ermittelt, welche Betriebskostenarten an den Vermieter gezahlt werden. Für diese Betriebskostenarten werden dann die im Rahmen des Mietspiegels für München 2019 ermittelten Durchschnittswerte von der gesamten Mietzahlung abgezogen, um die Nettomiete zu errechnen.

Da der Zeitrahmen für das Gesamtprojekt insgesamt sehr knapp gehalten ist, müssen alle Möglichkeiten zur Zeitersparnis ausgeschöpft werden. Da die Betriebskostenbeträge nicht mehr erhoben werden und der Fragebogen außerdem um einige relativ komplexe Fragenblöcke gekürzt wird, wird die Befragung deshalb diesmal nicht mehr mit Papierfragebogen, sondern mittels CAPI-Technik durchgeführt werden. Dazu wird der Fragebogen programmiert und die Befragung mittels Laptops durchgeführt. Dies hat einerseits den Vorteil, dass gewisse Konsistenzprüfungen bereits in den Fragebogen integriert werden und etwaige Unplausibilitäten den Interviewern sofort „angezeigt“ werden. Damit können diese gleich während des Interviews noch geklärt werden. Zum anderen müssen die Fragebögen nach Eingang bei Kantar nicht mehr erfasst werden, da die Daten direkt

von der Interviewerin bzw. dem Interviewer in den Laptop eingegeben und anschließend in eine zentrale Datei übertragen werden.

Es wird keine Vermieterbefragung durchgeführt (siehe oben), da diese zur Ermittlung der Miethöhe unerheblich ist und energetische Merkmale keinen Eingang in den Mietspiegel für München 2019 gefunden haben. Darüber hinaus ließe sich eine Vermieterbefragung innerhalb des vorgesehenen Zeitraums nicht realisieren.

Die Wohnlagenkarte aus dem Mietspiegel für München 2019 wird unverändert übernommen (siehe oben).

6.3 Stichmonat für die Datenerhebung

Stichmonat für die Ermittlung der Miethöhe ist der Januar 2019. Die ermittelten Mieten werden vom Lehrstuhl für Statistik anhand geeigneter Indizes auf den Stichmonat des Mietspiegels für München 2019 (Januar 2018) umgerechnet.

6.4 Datenanalyse

Analyse der CATI-Daten zur Bestimmung der Gewichte:

Die CATI-Daten sollen genutzt werden, um den Anteil von mietpreisgebundenen Wohnungen und Wohnungen, die außerhalb der Vierjahresfrist eine Mietanpassung erhalten haben, statistisch abzuschätzen. Diese Anteilsbestimmung ist notwendig, um die nachfolgenden Analysen basierend auf den 1.000 per Nacherhebung gezogenen Wohnungen in das richtige Verhältnis zu den 3.000 Wohnungen des Mietspiegels für München 2019 zu setzen.

Berechnung Nettokaltmiete:

In der Nacherhebung werden die Erhebung und Berechnung von Brutto- und Nettokaltmiete vereinfacht durchgeführt. Hierzu werden die anfallenden Betriebskosten gemäß der Mietspiegelbroschüre abgefragt, nicht aber explizit berechnet. Der Berechnungsschritt wird nach Datenaufbereitung mit pauschalen, auf den neuen Stichtag diskontierten Beträgen gemäß dem Mietspiegel für München 2019 durchgeführt.

Verschneidung der Nacherhebung mit den Daten des Mietspiegels für München 2019:

Um die Daten des qualifizierten Mietspiegels für München 2019 und der Nacherhebung nutzen zu können, müssen zunächst die Mieten beider Datensätze auf den gleichen Stichtag gebracht werden. Hierzu sollen die Daten der Nacherhebung mit Hilfe des Verbraucherpreisindex und/oder eines besser geeigneten Wohnungspreisindexes diskontiert werden. Darüber hinaus sind die Gewichte des Mietspiegeldatensatzes 2019 mit den Gewichten der Nacherhebung

anzupassen.

Berechnung der per Mietspiegel für München 2019 vorhergesagten Mieten (ortsübliche Vergleichsmieten) für die Wohnungen der Nacherhebung:

Im ersten Schritt werden die Mieten der nacherhobenen Wohnungen mit den durch den Mietspiegel für München 2019 vorhergesagten Mieten verglichen. Diese Analyse soll getrennt für mietpreisgebundene Wohnungen und Wohnungen außerhalb des Vier-Jahreszeitraums berechnet werden. Hierzu sollen auch unterschiedliche Jahresfristen analysiert werden, um den Einfluss des Cut-Points besser beurteilen zu können.

Erstellung eines „realen“ Mietspiegelmodells:

Letztlich erfolgt die Neuberechnung des Mietspiegelmodells. In diesem Zusammenhang werden Signifikanzanalysen und die Modellvalidierung durchgeführt. Darüberhinaus wird der Einfluss der Gewichtung beurteilt. Alle Analysen sollen getrennt durchgeführt werden für mietpreisgebundene Wohnungen und unterschiedliche Jahresfristen.

Dokumentation:

Zum einen müssen Erhebung und Analysen für statistisch interessierte Fachleute nachvollziehbar und sauber dokumentiert werden. Zum anderen müssen die Ergebnisse für eine breite Öffentlichkeit grafisch und leicht verständlich aufbereitet werden. Verschiedene Grafiken und leicht zu lesende Tabellen sollen den Unterschied zwischen „realem“ und qualifizierten Mietspiegel aufzeigen.

Präsentation:

Die Ergebnisse sollen in Form einer Präsentation aufbereitet werden (zwei veranschlagte Präsentationstermine).

6.5 Zeitplanung

Es ergibt sich ein vorläufiger Zeitplan:

| | |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| April 2019 | Beauftragung der Vergabestelle 1 mit der Vertragserweiterung |
| April 2019 | Anpassung und Umprogrammierung des CATI-Fragebogens für das telefonische Screening-Interview, inhaltliche Anpassung |

| | |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | des Fragebogens für das Hauptinterview, Programmierung des Fragebogens, Stichprobenziehung, Interviewerschulung durch die Projektleitung |
| Mitte Mai 2019 | Durchführung der telefonischen Screeninginterviews zur Identifizierung der für das Hauptinterview relevanten Fälle, Adressaufnahme der teilnahmebereiten Haushalte |
| Ende Mai/Anfang Juni bis Mitte/Ende Juli 2019 | Durchführung der persönlich-mündlichen Hauptinterviews (1.000 Fälle netto) |
| August 2019 | Datenprüfung, Datenaufbereitung, Übermittlung des Datensatzes an die Ludwig-Maximilians-Universität München (LMU) |
| September bis November 2019 | Analyse der Daten |
| November 2019 | Vorlage eines ersten Mietspiegelentwurfes an das Sozialreferat |
| Dezember 2019 bis Januar 2020 | Erstellung einer kurzen Dokumentation |
| Januar / Februar 2020 | Präsentation der Ergebnisse |

6.6 Erlass einer Satzung zur Durchführung einer repräsentativen Befragung

Seit dem Inkrafttreten des Bayerischen Statistikgesetzes vom 10.08.1990 sind die Städte und Gemeinden im Bedarfsfall verpflichtet, die Erhebung/Erstellung von Statistiken durch eine eigene Satzung anzuordnen. Für den realen Mietspiegel muss durch das beauftragte Institut Kantar TNS eine statistische Erhebung im Sinne dieses Gesetzes durchgeführt werden.

Die als Anlage 2 beigefügte Satzung ist mit der Rechtsabteilung des Direktoriums hinsichtlich der von dort zu vertretenden formellen Belange und der Datenschutzbeauftragten der Landeshauptstadt München abgestimmt.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit der Datenschutzbeauftragten der Landeshauptstadt München und dem Direktorium-HA II/Vergabestelle 1 abgestimmt.

Die Satzung/Verordnung ist mit der Rechtsabteilung des Direktoriums hinsichtlich der von dort zu vertretenden formellen Belange abgestimmt.

Hinsichtlich der Abstimmung mit der Stadtkämmerei wird auf die nichtöffentliche Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14572 in der heutigen Sitzung verwiesen.

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage nach Nr. 5.6.2 der AGAM war aufgrund umfangreicher verwaltungsinterner Abstimmungen nicht möglich.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil nur mit einer zeitnahen Auftragsvergabe das angestrebte Zeitziel erreicht werden kann. Wie beschrieben, ist der Beginn der Datenerhebung für Mitte Mai 2019 geplant. Der Auftrag sollte deshalb noch im April erteilt werden.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, dem Mieterbeirat der Landeshauptstadt München, der Stadtkämmerei, der Datenschutzbeauftragten der Landeshauptstadt München, dem Direktorium-Rechtsabteilung, dem Direktorium-HA II/Vergabestelle 1, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Gleichstellungsstelle für Frauen und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Erstellung eines realen Mietspiegels für München wird zugestimmt. Dieser bildet alle Mietwohnungen in München ab. Dazu gehören z. B. auch unveränderte Bestandsmieten und öffentlich geförderter Wohnraum.
2. Der reale Mietspiegel für München wird durch gezielte Nacherhebung mittels einer reduzierten Stichprobe erstellt. Als Basis wird die Datengrundlage des qualifizierten Mietspiegels für München 2019 genutzt.
3. Der Sozialausschuss stimmt zu, dass das Sozialreferat den Vertrag mit der Fa. Kantar TNS über die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2019 in Zusammenarbeit mit dem Direktorium-HA II/Vergabestelle 1 um die in Ziffer I. 6.2 genannten Leistungen erweitert.
4. Das Direktorium-HA II/Vergabestelle 1 führt die Vertragsänderung zu den in dieser

Vorlage und in der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage (Nr. 14-20 / V 14572) genannten Bedingungen durch.

5. Die Satzung der Landeshauptstadt München zur Durchführung einer repräsentativen Befragung zur Erstellung eines realen Mietspiegels für München wird gemäß Anlage 2 beschlossen.
6. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05027 von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Verena Dietl, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Kathrin Abele, Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Bettina Messinger, Herrn StR Jens Röver und Herrn StR Christian Vorländer vom 25.02.2019 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
7. Die Beschlussfassung bzgl. der Finanzierung erfolgt in nichtöffentlicher Sitzung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14572).
8. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

an die Stadtkämmerei, HA II/11

an die Stadtkämmerei, HA II/12

an das Revisionsamt

an das Direktorium – Rechtsabteilung (3-fach)

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

An den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An die Datenschutzbeauftragte der Landeshauptstadt München

An das Direktorium-HA II/Vergabestelle 1

An das Sozialreferat, S-GL-F (2 x)

z.K.

Am

I.A.