

Mietspiegel für München 2021

Neuerhebung des Mietspiegels für München

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15224

Beschluss des Sozialausschusses vom 18.07.2019 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">• Neuerhebung des Mietspiegels für München nach zwei Jahren gemäß des Stadtratsbeschlusses vom 27.07.2011
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Wohnungsmarktsituation• Aufgabe und gesetzliche Grundlage des Mietspiegels• Methode und Ablauf der Erstellung• Vergabeverfahren
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">• Zustimmung zur Neuerstellung des Mietspiegels für München 2021 mittels Regressionsanalyse• Auftragsvergabe durch öffentliche Ausschreibung
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">• Ortsübliche Vergleichsmiete• Mietberatung• Regressionsanalyse
Ortsangabe	-/-

Mietspiegel für München 2021

Neuerhebung des Mietspiegels für München

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15224

Vorblatt zum

Beschluss des Sozialausschusses vom 18.07.2019 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis		Seite
I.	Vortrag der Referentin	1
1	Wohnungsmarktsituation in München	1
1.1	Aktuell	1
1.2	Ausblick	4
2	Aufgabe des Mietspiegels	5
3	Gesetzliche Grundlage für die Erstellung von Mietspiegeln	6
4	Methode der Mietspiegelerstellung	7
5	Ablauf der Mietspiegelerstellung	10
5.1	Ausschreibung	10
5.2	Stichmonat für die Datenerhebung	12
5.3	Energetisches Merkmal	12
5.4	Wohnlagenkarte	13
5.5	Datenanalyse	14
5.6	Zeitplanung	14
6	Erlass einer Satzung zur Durchführung einer repräsentativen Befragung	15
II.	Antrag der Referentin	16
III.	Beschluss	17

Mietspiegel für München 2021

Neuerhebung des Mietspiegels für München

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15224

Beschluss des Sozialausschusses vom 18.07.2019 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

In den vergangenen Jahren hat die Landeshauptstadt München aufgrund der besonderen Wohnungsmarktsituation regelmäßig Mietspiegel für das Stadtgebiet veröffentlicht. Der letzte neu erstellte Mietspiegel ist der Mietspiegel für München 2019 (die Datenerhebung erfolgte zum Stichmonat Januar 2018). Er ist wie seine Vorgänger seit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des Gesetzes. Gemäß § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sind qualifizierte Mietspiegel alle zwei Jahre fortzuschreiben und alle vier Jahre neu zu erstellen. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat sich darüber hinaus mit Beschluss der Vollversammlung vom 27.07.2011 dazu entschieden, den Mietspiegel für München alle zwei Jahre neu zu erstellen, also von einer Fortschreibung abzusehen (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06529).

Um die gesetzliche Anforderung nach jeweils zwei Jahren fristgerecht einen neuen Mietspiegel zu veröffentlichen sowie den genannten Beschluss des Stadtrates zu erfüllen und die kontinuierliche Versorgung der Bevölkerung mit Mietspiegeln bei sich ändernden Marktbedingungen sicherzustellen, ist die Neuerstellung eines Mietspiegels für München erforderlich.

1 Wohnungsmarktsituation in München

1.1 Aktuell

Seit 2006 steigen die Erst- und Wiedervermietungsmieten in München wieder an. Während Erst- und Wiedervermietungsmieten wie z. B. zwischen 2002 und 2005 phasenweise auch sinken, steigen die durchschnittlichen Bestandsmieten in München kontinuierlich an.

Im Vergleich der Mietspiegel 2017 und 2019 lag die Mietsteigerung bei 4,1 %, d. h. bei 2,05 % jährlich. Die Steigerungsraten des Mietspiegels liegen methodenbedingt zwischen der Steigerungsrate der Erst-/Wiedervermietungsflächen und den Bestandsflächen.

Diese Entwicklung wird sowohl vom Wohnungsmarktbarometer des Referates für Stadtplanung und Bauordnung als auch vom IVD-Institut (Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH) bestätigt:

Das Wohnungsmarktbarometer wertet seit 2016 neben den Mietangeboten der Süddeutschen Zeitung schwerpunktmäßig Anzeigen des Internetportals Immobilienscout 24 aus. Beide Quellen weichen etwas von einander ab. Im Einzelnen weist das Barometer 2018 für 60 - 80 m² große Wohnungen folgende Mietpreise aus:

a) Erstbezugsmiete

Süddeutsche Zeitung	19,79 €/m ²
Immobilienscout 24	19,16 €/m ²

Das Wohnungsmarktbarometer teilt außerdem mit, dass bei Erstbezügen nahezu alle Wohnungsgrößenklassen von Mietsteigerungen betroffen sind. Die höchsten Mieten sind in zentralen Lagen zu finden, günstigste Erstbezugsmieten finden sich am Stadtrand.

b) Wiedervermietungsmiete

Süddeutsche Zeitung	16,93 €/m ²
Immobilienscout 24	19,69 €/m ²

Bei Wiedervermietungsmieten sind alle Wohnungsgrößenklassen von Mietsteigerungen betroffen. Die höchsten Wiedervermietungsmieten finden sich in zentralen Lagen, die günstigsten im Osten und Westen am Stadtrand. Die größten Steigerungen sind allerdings jetzt nicht mehr ausschließlich in zentralen Lagen, sondern auch in Stadtrandbezirken zu beobachten.

Die Marktberichte des IVD bestätigen diesen Trend. Der aktuelle Herbstmarktbericht 2018 beschreibt erneut historische Höchstwerte, wenn die Mietpreissteigerungen auch nicht mehr ganz so deutlich ausfallen wie in den vorangegangenen Jahren.

Im Einzelnen lag in München für eine 70 m²-Wohnung mit jeweils gutem Wohnwert

- die durchschnittliche Wiedervermietungsrente in der Baujahreskategorie vor 1950 bei 17,60 €/m²;
- die durchschnittliche Wiedervermietungsrente in der Baujahreskategorie ab 1950 bei 16,80 €/m²;
- die durchschnittliche Erstvermietungsrente bei 18,90 €/m².

Beide Untersuchungen kommen also zu ähnlichen Erkenntnissen. Dabei ist zu beachten, dass beide Berichte jeweils nur Erstbezugs- und Wiedervermietungsrenten ausweisen; Bestandsrenten fehlen völlig. Bestandsrenten fließen demgegenüber in den Mietspiegel nur ein, sofern sie in den vier Betrachtungsjahren verändert wurden (Definition der ortsüblichen Vergleichsrente, § 558 Abs. 2 BGB). Hierzu wurde seitens des Stadtrats der Landeshauptstadt München bereits mehrfach an die Bundesregierung der Appell ausgesprochen, durch eine Änderung des § 558 Abs. 2 BGB auch unveränderte Bestandsrenten in den Mietspiegel mit hineinzunehmen. Nur so könnte der stetig steigenden Mietpreisspirale in einer Stadt wie München entgegengewirkt werden. Die Einbeziehung von Bestandsrenten in den Mietspiegel erachtet auch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung als sehr sinnvoll, da nur so der Mietpreisspirale auch für geförderte Wohnungen entgegengewirkt werden kann, deren Mietobergrenze sich an der ortsüblichen Vergleichsrente (Mietspiegel) orientiert bzw. für die je nach Programm der Mietspiegel als Begründung für die Mieterhöhung herangezogen werden kann.

Bestandsrenten steigen über einen längeren Zeitraum betrachtet stetig an, bewegen sich aber insgesamt auf einem niedrigeren Niveau als Wiedervermietungsrenten. Der Anteil an veränderten Bestandsrenten im Mietspiegel ist gesetzlich nicht geregelt. Er beträgt 70 % im Mietspiegel 2019.

Durch die vom Gesetzgeber gewollte Mischung von Bestands- und Wiedervermietungsrenten für einen in der Vergangenheit liegenden Zeitraum können Mietspiegel nie die aktuelle Entwicklung der reinen Wiedervermietungsrenten widerspiegeln. Gleichzeitig wird auch nicht das tatsächlich aktuelle Mietniveau in München dargestellt, da unveränderte Bestandsrenten nicht berücksichtigt werden können.

Im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren darf die Miete bei bestehenden Mietverhältnissen maximal bis zur ortsüblichen Miete erhöht werden. Die für das gleiche Mietobjekt auf dem freien Markt erzielbare Wiedervermietungsrente ist dabei nicht relevant.

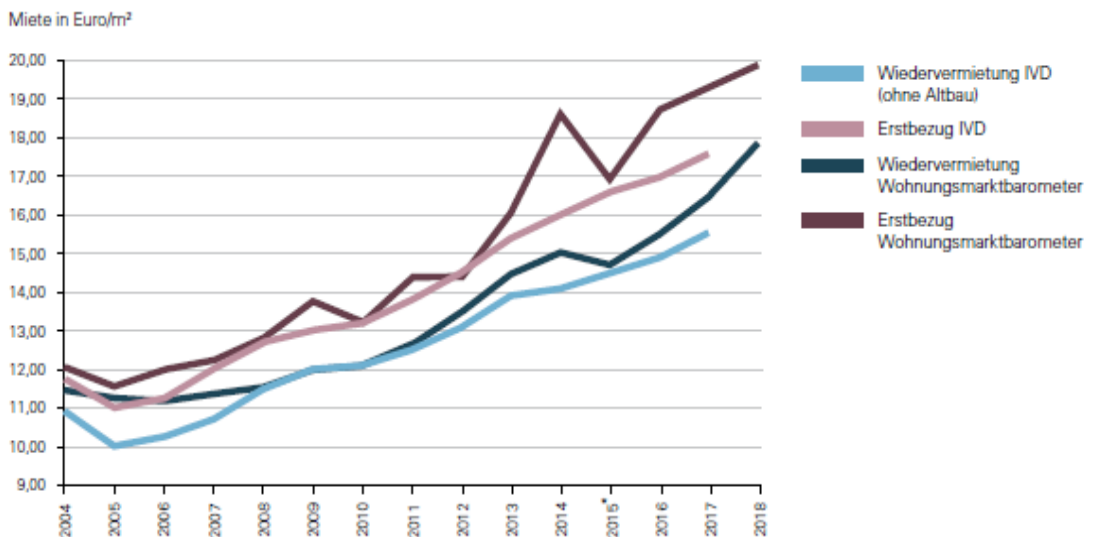
Die Bundesregierung kündigt für das Jahr 2019 u. a. eine Reform des Mietspiegelrechts an. Damit wird möglicherweise noch in diesem Jahr die Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete aus § 558 Abs. 2 BGB geändert. Die aktuelle politische Diskussion lässt als einzige Veränderung allerdings lediglich eine geplante Verlängerung des Betrachtungszeitraumes von bisher vier auf sechs Jahre erahnen. Nach Ansicht der Landeshauptstadt München geht dies jedoch nicht weit genug. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat deshalb in seiner Vollversammlung am 10.04.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14571) beschlossen, die Erstellung eines realen Mietspiegels in Auftrag zu geben, bei dem neben allen Bestandsmieten auch geförderte Wohnungen untersucht werden sollen. Nur so ist es möglich, eine echte durchschnittliche Miete zu ermitteln. Ziel dieser Untersuchung ist es, dem Bundesgesetzgeber aufzuzeigen, wie sehr die ortsübliche Vergleichsmiete nach der noch gültigen gesetzlichen Regelung von den tatsächlichen Mieten abweicht und damit eine längst fällige Gesetzesänderung zu bewirken. Herr Oberbürgermeister Reiter hat zudem die 14 größten Städte in einem Schreiben über die Erhebung eines realen Mietspiegels in München informiert und gebeten, dem Münchner Beispiel zu folgen.

1.2 Ausblick

Der neu erstellte Mietspiegel für München 2021 wird gemäß der gesetzlichen Vorgaben die geänderten und neu vereinbarten Mieten der Jahre 2016 bis 2019 ausweisen. Hierbei handelt es sich um einen Zeitraum mit einem stetig steigenden Preisniveau. Für 2019 sind noch keine Aussagen möglich, allerdings wird von weiterhin eher steigenden Mieten ausgegangen.

Im Ergebnis ist daher auch beim Mietspiegel für München 2021 mit einer weiteren Steigerung zu rechnen, vgl. hierzu auch die Grafik zur Entwicklung der Wiedervermietungs- und Erstbezugsmieten seit 2004 aus dem Wohnungsmarktbarometer 2018:

Abbildung 6: Erstbezugsmieten und Wiedervermietungs-mieten 2004 bis 2017/18



* Ab 2015 Umstellung der Datenbasis von Süddeutsche Zeitung auf ImmobilienScout24
 Quelle: Immobilien Scout GmbH, IVD,
 Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Z2)

In München wird in erster Linie bezahlbarer Wohnraum gesucht; der energetische Zustand eines Gebäudes steht noch nicht im Vordergrund, wenn auch zunehmend energetisch modernisiert wird. Das Sozialreferat geht weiterhin davon aus, dass sich das Bewusstsein für energetisch gut ausgestattete Gebäude und Wohnungen weiter ausprägt und sich langfristig eine mietpreisbildende Wirkung zeigen wird. Deshalb sollte die Methodik zur Bildung energetischer Merkmale unbedingt fortgeführt werden.

2 Aufgabe des Mietspiegels

Angesichts der seit Jahrzehnten angespannten Wohnungssituation bleibt der Mietspiegel für München unverzichtbar. Er macht den Wohnungsmarkt transparent und hilft damit

- Streit, der sich zwischen den Mietvertragsparteien über die Miethöhe ergeben kann, schon außergerichtlich zu vermeiden,
- als zuverlässige Entscheidungshilfe für die Zivilgerichte auch an Stelle eines zeit- und kostenintensiven Sachverständigengutachtens zu dienen,
- als Grundlage für Behörden zur Anwendung im öffentlichen Recht, z. B. für die Ermittlung der angemessenen ortsüblichen Vergleichsmiete im Zusammenhang mit Kostenübernahmen, für die Ermittlung des geldwerten Vorteils im Rahmen von Finanzgerichtsverfahren und für die Ermittlung des Nutzungswertes von Wohnungen im Rahmen von familiengerichtlichen Auseinandersetzungen zu dienen,

- Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher zu vermeiden und
- als Basis für die Mietpreisbremse zu dienen.

Der Mietspiegel stellt in einer Vielzahl von Fällen die Verhandlungsgrundlage beim Abschluss von neuen Mietverträgen und bei Vereinbarungen über die Miethöhe dar. Er gibt als statistisch aufbereitete Datensammlung zuverlässig und neutral die ortsübliche Miethöhe für die rund 500.000 frei finanzierten Wohnungen im Stadtgebiet München wieder. Bei Mieterhöhungsverlangen im Sinne der § 558 ff. BGB ist er eines der rechtlich zulässigen Begründungsmittel.

Der Mietspiegel für München ist ein qualifizierter Mietspiegel. Das bedeutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretungen der Vermieterinnen und Vermieter und der Mieterinnen und Mieter anerkannt worden ist (§ 558 d BGB). Liegt ein solcher Mietspiegel vor, besteht für die Vermieterin/den Vermieter im Mieterhöhungsverfahren eine sog. Mitteilungspflicht nach § 558 a Abs. 3 BGB. Das bedeutet, dass die Mieterhöhung, auch wenn sie nicht mit dem Mietspiegel begründet wurde, sondern z. B. mit drei Vergleichswohnungen, Angaben aus dem Mietspiegel zur Wohnung enthalten muss. Außerdem kommt dem qualifizierten Mietspiegel im Rechtsstreit eine Vermutungswirkung dahingehend zu, dass der Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergibt (§ 558 d Abs. 3 BGB). Die Vermutungswirkung wurde bislang nicht widerlegt.

3 Gesetzliche Grundlage für die Erstellung von Mietspiegeln

Die wichtigste Aufgabe eines Mietspiegels ist es, für Mieterinnen und Mieter, Vermieterinnen und Vermieter und die mit Wohnungsangelegenheiten befassten Interessenverbände und Behörden die notwendige Markttransparenz herzustellen. Dieser Forderung wird durch die Vorschrift des § 558 c Abs. 4 BGB durch den Gesetzgeber Ausdruck verliehen. Danach sollen Gemeinden Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für sie vertretbaren Aufwand möglich ist.

Der Mietspiegel für München 2019 stellt die Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels im Sinne des § 558 d BGB dar. Ein solcher Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen (§ 558 d Abs. 2 BGB). Dies erfolgt in der Regel durch eine der beiden Fortschreibungsmethoden (Stichproben- oder Indexfortschreibung). Grundsätzlich ist aber auch eine weitere Neuerstellung nach zwei Jahren möglich. Zu diesem Vorgehen hat sich der Stadtrat der Landeshauptstadt München in seiner Sitzung am 27.07.2011 entschieden. Die Einhaltung der Zwei-Jahresfrist ist Voraussetzung für die Vermutungswirkung aus § 558 d Abs. 3 BGB.

Mietspiegel versachlichen Streitigkeiten über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete und tragen damit zur Befriedung zwischen Mieterinnen/Mieter und Vermieterinnen/Vermietern bei. Die Einholung eines zeit- und kostenintensiven Sachverständigengutachtens, bei dem Kosten in Höhe von ca. 2.000 Euro für ein Kurzgutachten bis etwa 5.000 Euro für ein Vollgutachten entstehen, wird überflüssig.

Nicht nur der reibungslose Ablauf zahlreicher Mietverhältnisse im privaten Bereich wird durch einen Mietspiegel ermöglicht. Auch für Sozialhilfeträger, andere Behörden und öffentliche Stellen ist der Mietspiegel eine wertvolle Orientierungshilfe bei der Feststellung, Prüfung und Übernahme von angemessenen Mieten.

In Anbetracht der durch den Mietspiegel erreichbaren Rechtssicherheit ist der Aufwand, der für die Erstellung des Mietspiegels erforderlich ist, gerechtfertigt. Aus den oben genannten Gründen hat die Landeshauptstadt München die wohnungspolitische Aufgabe, einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen.

4 Methode der Mietspiegelerstellung

Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgen, die gewährleisten, dass der Mietspiegel ein realistisches Abbild des Wohnungsmarktes liefert. Dies kann nur durch Ziehung einer repräsentativen Zufallsstichprobe erfolgen, wie zuletzt beim Mietspiegel für München 2019.

Das Gesetz verzichtet auf eine Entscheidung zugunsten einer bestimmten Erstellungsmethode, da es mehrere von der Wissenschaft anerkannte Methoden gibt. In der Literatur sind sowohl die Regressionsmethode als auch die Tabellenmethode anerkannt.

Alle neu erstellten Mietspiegel in München – seit dem Mietspiegel für München ´94 – sind Regressionsmietspiegel, ebenso die auf den jeweiligen Neuerstellungen fußenden Fortschreibungen. Anregungen aus der Rechtsprechung zum Mietspiegel für München wurden kontinuierlich umgesetzt, z. B. die Ausweisung und Anwendung von Spannen, so dass eine hohe Akzeptanz des Mietspiegels in der Fachöffentlichkeit und bei den Wohnungsmarktbeteiligten vorhanden ist. Ein Wechsel in der Erstellungsmethode würde unter Umständen einen Verlust an Rechtssicherheit bedeuten, weil aufgrund fehlender gesetzlicher Vorgaben und Rechtsprechung wenig Anhaltspunkte und Orientierung für die Aufstellung von Mietspiegeln nach der Tabellenmethode in München bestehen. Das Sozialreferat schlägt deshalb auch für den Fall einer Neuerstellung die Regressionsmethode vor.

Bei der Regressionsmethode werden Abhängigkeiten zwischen den Daten aller Rasterfelder berücksichtigt, so dass es zu keinen Leerfeldern und auch zu keinen Mietsprüngen kommt. Dadurch wird – und das ist ein wesentlicher Unterschied – die Information des gesamten Datensatzes herangezogen und nicht nur einzelne Informationen wie bei der Tabellenmethode. Mit Hilfe dieses multivariaten statistischen Verfahrens kann der Einfluss vieler einzelner Merkmale wie Wohnfläche, Baujahr, Wohnlage, Heizungs-, Sanitär-, Zimmerausstattung u. ä. auf den Mietpreis eines Objektes festgestellt und quantifiziert werden. Dabei ist von großer Bedeutung, dass insbesondere die bei Tabellenmietspiegeln nur in geringer Differenzierungstiefe einfließenden Merkmale Ausstattung, Beschaffenheit, Baujahr und Wohnlage sehr detailliert herangezogen werden können. Aufgrund des Beziehungsgeflechts, das in Form einer mathematischen Gleichung ausgedrückt wird, kann die Datenanalyse mittels dieses statistischen Verfahrens nur durch Expertinnen und Experten der Statistik vorgenommen werden.

Regressionsmietspiegel sind im Vergleich zu Tabellenmietspiegeln wegen der kleineren erforderlichen Stichprobe kostengünstiger zu erstellen und weisen keine „unbesetzten“ Tabellenfelder aus. Bei gleichem Stichprobenumfang haben Tabellenmietspiegel nicht die Qualität eines Regressionsmietspiegels. Um eine vergleichbare Aussagequalität zu erreichen, wäre ein deutlich größerer Stichprobenumfang zu höheren Kosten erforderlich (vgl. Prof. Dr. Oberhofer, Regressionsmethode versus Tabellenmethode, WM 1993, S. 10 bis 16).

Von den deutschen Städten werden z. B. in Frankfurt, Stuttgart und Regensburg Regressionsmietspiegel erstellt, während in Berlin und Hamburg Tabellenmietspiegel Verwendung finden.

Wie der gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.) - Mietspiegelreport 2019 in seiner Auswertung der Mietspiegel der 80 größten Städte Deutschlands berichtet, werden aktuell 55 % aller qualifizierten Mietspiegel als Regressionsmietspiegel erstellt.

Für die Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln stehen seit der Mietrechtsreform zum 01.09.2001 nach § 558 d Abs. 2 BGB zwei Möglichkeiten zur Verfügung:

Fortschreibung durch die Erhebung einer Stichprobe oder Fortschreibung mit dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland.

Hinweis: Dieser Lebenshaltungskostenindex wurde vom Statistischen Bundesamt zum Januar 2003 in Verbraucherpreisindex für Deutschland umbenannt und wird nachfolgend auch so bezeichnet.

Der Gesetzgeber fordert eine Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels erst nach vier Jahren (§ 558 d Abs. 2 BGB). Grundsätzlich ist an Stelle einer Fortschreibung aber auch eine weitere Neuerstellung nach zwei Jahren möglich.

Der Stadtrat hatte sich aus Gründen der Exaktheit der Daten in seiner Vollversammlung am 27.07.2011 dafür ausgesprochen, abweichend von der bis dato üblichen Praxis (Fortschreibung) jeweils nach zwei Jahren eine Neuerstellung des Mietspiegels in Auftrag zu geben. Seit dem Mietspiegel für München 2013 sind deshalb alle Mietspiegel für München jeweils eine Neuerstellung; sie bildet den Markt besonders genau ab und steht deshalb am wenigsten in der Kritik.

Keine oder eine nicht fristgerecht durchgeführte Fortschreibung bzw. Neuerstellung hätte die Folge, dass der Mietspiegel für München 2019 im Frühjahr 2021 seine Qualifizierung verlieren würde. Die Vermutungswirkung würde für ihn nicht mehr gelten. Er wäre damit als einfacher Mietspiegel eines von drei gesetzlich vorgesehenen Begründungsmitteln im Mieterhöhungsverfahren, aus denen die Vermieterinnen und Vermieter auswählen könnten. Dies sollte aus den bekannten Gründen vermieden werden.

Das Sozialreferat schlägt aus diesen Erwägungen die Neuerstellung des Mietspiegels für München 2021 mittels Regressionsmethode vor.

5 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Datenerhebung und Datenanalyse erfolgen wie zuletzt für den Mietspiegel 2019 gänzlich neu. Um die gesetzlichen Fristen einzuhalten, muss der Mietspiegel für München 2021 im März 2021 fertiggestellt sein.

5.1 Ausschreibung

Wegen der besonderen Fachlichkeit und erforderlichen Neutralität ist es grundsätzlich empfehlenswert, den Auftrag zur Erstellung eines neuen Mietspiegels an unabhängige Institute zu vergeben. Das Sozialreferat erachtet es als sinnvoll, die Datenerhebung und -analyse wie bereits für die Mietspiegel für München 2011, 2013, 2015, 2017 und 2019 gemeinsam als einen Gesamtauftrag auszuschreiben, um den Aufwand in Grenzen zu halten. Ein entsprechender Leistungskatalog wird bereits entwickelt.

Die Ausschreibung startet zeitnah nach der Beschlussfassung zu dieser Vorlage voraussichtlich Ende Juli 2019. Das Ausschreibungsverfahren wird voraussichtlich etwa zwei bis drei Monate in Anspruch nehmen und könnte Ende September/Mitte Oktober 2019 abgeschlossen sein.

Bei nachfolgend dargestelltem Sachverhalt handelt es sich um die Vergabe, die unter die Verfügung des Oberbürgermeisters vom 22.08.2008 fällt. Da der geschätzte Auftragswert die Wertgrenze der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München übersteigt, ist eine Vergabeermächtigung durch den Stadtrat erforderlich.

Aufgrund der Beschlüsse des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 16.01.2013 und der Vollversammlung vom 23.01.2013 über die Zuständigkeit von Ausschüssen bei Vergabeverfahren ist die Vorlage wegen der dezentralen Ressourcenverantwortung und der Sachbezogenheit im zuständigen Sozialausschuss vor Durchführung der Ausschreibung zu behandeln.

In der Beschlussvorlage werden auch Angaben über Kosten, den geschätzten Auftragswert und die Kalkulationsgrundlagen gemacht. Diese Angaben könnten die Bewerberinnen und Bewerber bei der Kalkulation beeinflussen und den Wettbewerb einschränken. Der Tagesordnungspunkt ist daher in einen öffentlichen und nichtöffentlichen Teil aufzuteilen.

Der geschätzte Auftragswert der auszuschreibenden Leistung wird aus Wettbewerbsgründen in der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15225 im nichtöffentlichen Teil dargestellt.

Vergabeverfahren

Bei der zu vergebenden Leistung handelt es sich um eine Vergabe, die unter die Verfügung des Oberbürgermeisters vom 22.08.2008 fällt und somit nur im Einvernehmen mit der Vergabestelle 1 erfolgen kann. Das Direktorium-HA II, Vergabestelle 1 wird mit der Durchführung des Vergabeverfahrens für die Erstellung des Mietspiegels (ohne Onlineversion) beauftragt.

Die Erstellung der Vergabeunterlagen erfolgt in enger Zusammenarbeit zwischen dem Sozialreferat und der Vergabestelle 1.

Der geschätzte Auftragswert liegt oberhalb des Schwellenwertes von 221.000 € (ohne MwSt), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichtet. Die Leistung wird daher in einem offenen Verfahren gem. §§ 14, 15 Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) vergeben. Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt im Supplement zum Amtsblatt der EU und auf der Vergabeplattform <https://vergabe.muenchen.de>. Zudem werden auf dieser Seite die kompletten Vergabeunterlagen eingestellt.

Jedes interessierte Unternehmen kann die Vergabeunterlagen herunterladen und ein Angebot abgeben. Die Bieterinnen und Bieter erhalten eine Frist von mindestens 30 Tagen, um ein Angebot abgeben zu können.

Die Bieterinnen und Bieter müssen ihre Eignung anhand einer Eigenerklärung zur Eignung nachweisen.

Zur inhaltlichen Wertung der Angebote müssen die Bieterinnen und Bieter mit dem Angebot ein Konzept über die Vorgehensweise und einen Zeitplan einreichen.

Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Angebote erfolgt nach einem Punktesystem. Dabei werden folgende Wertungskriterien zugrunde gelegt:

- Preis 30 %
- Qualität des Angebots 70 %, aufgeteilt nach
 - Grad der Umsetzbarkeit des Konzepts (20 %)
 - Grad der Umsetzbarkeit des Zeitplans (20 %)
 - Praktikabilität der Methode zur repräsentativen Stichprobenziehung (15 %)
- Qualität der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Erhöhung der Teilnehmerzahl am Hauptinterview (15 %).

Die einzelnen Kriterien werden dabei mittels einer Nutzwertanalyse zueinander ins Verhältnis gesetzt. Die preisliche und formelle Wertung der Angebote erfolgt durch die Vergabestelle 1. Die inhaltliche Wertung wird durch das Sozialreferat vorgenommen.

Die Auftragsvergabe an das wirtschaftlichste Angebot ist für Oktober 2019 geplant.

Nicht Teil der Ausschreibung ist das Online-Berechnungsprogramm, das seit dem Mietspiegel für München 2019 durch den Eigenbetrieb it@M selbst weiterentwickelt und angepasst wird. Die Anpassungen im Rahmen des Mietspiegels für München 2021 erfolgen im Rahmen des bestehenden IT-Business Services.

5.2 Stichmonat für die Datenerhebung

Der Stichmonat für die Datenerhebung ist der Januar 2020. Für die Befragungen werden zunächst die Mieter- und Vermieterfragebögen aktualisiert bzw. optimiert. Dies geschieht vor allem durch Heranziehung von Erfahrungswerten sowie Anregungen aus der Bevölkerung.

Das Amt für Wohnen und Migration wird zudem im Sommer 2019 (während der europaweiten Ausschreibung) den Fraktionen des Stadtrates und den Interessenverbänden schriftlich anbieten, Anregungen zum Fragebogen einzubringen. Dem Schreiben wird der aktuelle Fragebogen zum Mietspiegel 2019 beigelegt. Bis Ende September 2019 eingehende Vorschläge werden im Anschluss mit dem dann beauftragten Institut diskutiert. Es wird entschieden, ob und welche Anregungen geeignet sind, in den Fragebogen aufgenommen zu werden. Es ist kein gemeinsamer Gesprächstermin mit den Fraktionen und Interessenverbänden vorgesehen. Die jeweilige Entscheidung - Ablehnung bzw. Aufnahme der Anregung - wird jedoch in jedem Fall begründet und mitgeteilt.

Die Datenerhebung erfolgt in einem zweistufigen Verfahren, die dem zunächst mittels eines telefonischen Kontaktinterviews die mietspiegelrelevanten Haushalte im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB (nicht geförderter Wohnraum, sogenannter 4-Jahres-Zeitraum) ermittelt werden. In einem anschließenden persönlichen Interview werden dann die Wohnwertmerkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit) der jeweiligen Wohnung festgehalten.

5.3 Energetisches Merkmal

Seit dem Mietspiegel für München 2011 wird zur Bildung eines energetischen Merkmales im Rahmen der Datenerhebung der energetische Zustand des Gebäudes und der jeweiligen Wohnung abgefragt.

Der aktuelle Mietspiegel für München 2019 weist im Ergebnis trotz intensiver Bemühungen kein energetisches Merkmal aus. Damit hat sich erneut die Prognose bestätigt, dass in München zunächst bezahlbarer Wohnraum gesucht wird und die Energiebilanz eines Gebäudes (noch) nicht ausschlaggebend ist.

Eine Untersuchung energetischer Merkmale muss aufgrund der gesetzlichen Vorgaben dennoch auch beim Mietspiegel für München 2021 durchgeführt werden.

Hierzu ist neben der Befragung der Mieterinnen und Mieter auch eine Befragung der Vermieterinnen und Vermieter erforderlich, da der energetische Gebäudezustand im Detail vorwiegend den Vermieterinnen und Vermietern bekannt ist. Neben dem Vorliegen eines Energieausweises mit den darin enthaltenen Kennwerten werden v. a. Fragen zum Modernisierungsstatus des Gebäudes gestellt (z. B. vorhandene Wärmedämmung, Alter und Art der Heizungsanlage etc.).

Für alle Merkmale des Mietspiegels, insbesondere die energetischen Merkmale ist es wichtig, dass deren Anwendbarkeit für beide Mietparteien gewährleistet ist: Gerade in München, wo es aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes zahlreiche konfliktbehaftete Mietverhältnisse gibt, kann es nicht sein, dass Mieterinnen und Mieter erst bei ihrer Vermieterin bzw. ihrem Vermieter die für eine Mietspiegelberechnung erforderlichen Informationen erfragen müssen. Deshalb wird bei der Gestaltung der Merkmale stets darauf Wert gelegt, die Anwendbarkeit für beide Vertragsparteien weitgehend sicherzustellen.

5.4 Wohnlagenkarte

Parallel zur Datenerhebung werden die Wohnlagenkarten überarbeitet. Dazu werden sowohl eingegangene Anregungen der Interessenvertretungen (folgende Vertretungen werden hierzu aktiv befragt: Mieterverein München e. V.; Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e. V.; Mieter helfen Mietern, Münchner Mieterverein e. V.; Bayerischer Wohnungs- und Grundeigentümerversand, Kreisverband München e. V.; Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Bayern e. V.; GEWOFAG; GWG; Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung; Heimag München GmbH) als auch aus der Anwenderschaft des Mietspiegels dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München vorgelegt und von ihm untersucht. Der Ausschuss bringt dabei auch selbst Ergänzungen und Vorschläge ein. Die Ergebnisse der Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22 erörtert. Sollten sich im Konsens weitere Änderungen als notwendig erweisen, fließen diese in die Wohnlagenkarte ein. Sollte die Datenanalyse (vgl. Ziffer 5.5) der so ermittelten Wohnlagenkarte im Anschluss, wie bereits für den Mietspiegel für München 2019, zu dem Schluss kommen, dass in bestimmten zentralen Bereichen höhere Mieten bezahlt werden, wird dies erneut mit der Darstellung der sogenannten Makrolage ausgewiesen. Dabei wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/22 eingebunden. Die Makrolage wurde erstmals im Mietspiegel für München 2015 dargestellt. Sie war zusätzlich zur bewährten Darstellung der Wohnlagen mittels der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (s. o.) erforderlich geworden, da die statistische Datenanalyse zweifelsfrei zu der Erkenntnis geführt hatte, dass die Bodenrichtwerte allein nicht mehr geeignet

waren, die Mietpreise zutreffend abzubilden. Mit der zusätzlichen Abbildung der Makrolage jedoch konnten die Mietpreise entsprechend der erhobenen Datenlage korrekt wiedergegeben werden. Sichtbar wurde die Makrolage durch die Einführung von zwei neuen Wohnlagen (zentrale durchschnittliche und zentrale gute/beste Lage). Für den Mietspiegel für München 2017 hatte sich bei diesem Schritt erneut die Notwendigkeit einer Makrolage ergeben und zu einem zentralen Bereich mit drei Wohnlagen geführt (zentrale durchschnittliche, zentrale gute und zentrale beste Lage). Dies hat sich auch für den Mietspiegel 2019 bestätigt und wurde fortgeführt. In der Praxis stößt diese erweiterte Darstellung der Wohnlagen nach den bisherigen Erfahrungen größtenteils auf Anerkennung. Die kartografische Umsetzung erfolgt durch den GeodatenService München.

Das Sozialreferat hatte bereits für die Mietspiegel für München 2011, 2013, 2015, 2017 und 2019 geprüft, ob auch eine Einbeziehung des Lärmatlases des Referates für Gesundheit und Umwelt bei der Erstellung der Wohnlagenkarte hilfreich ist. Der Lärmatlas ist allerdings noch im Aufbau, so dass zuletzt nicht genug Daten zur Verfügung standen, um flächendeckende Aussagen treffen zu können. Das Sozialreferat wird die Einbindung des Lärmatlases in die Wohnlagenkarte des Mietspiegels erneut prüfen. Ergänzend wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22 andere Lagefaktoren wie z. B. die Erreichbarkeit mittels ÖPNV (Einzugsbereiche der Haltestellen) und von Grünflächen prüfen.

5.5 Datenanalyse

Nach der umfassenden Datenerhebung werden die ermittelten Datensätze analysiert. Signifikante Merkmale fließen in den Mietspiegel ein. Die einzelnen Merkmale können sich dabei grundsätzlich mit jeder neuen Analyse verändern: Einige Merkmale verändern sich in ihrer Definition oder sind nicht mehr signifikant, weshalb sie nicht mehr abgebildet werden können; andere Merkmale kommen durch neue Standards hinzu.

Zur Datenanalyse gehört die Erstellung der Mietspiegelbroschüre, der Dokumentation sowie die Bereitstellung der entsprechenden Daten für das Online-Berechnungsprogramm.

5.6 Zeitplanung

Nach erfolgter europaweiter Ausschreibung (vgl. Ziffer 5.1) ergibt sich folgender vorläufiger Zeitplan:

November/Dezember 2019	Ziehung der Stichprobe, Abstimmung der Fragebögen, Programmierung des Fragebogens für das telefonische Kontaktinterview, Druck der Fragebögen und der Interviewer-Unterlagen, Organisation des Interviewereinsatzes
Anfang Januar 2020	Interviewereinweisung
Ende Januar bis Mai 2020	Durchführung der Mietspiegelinterviews
Juni 2020	Datenaufnahme, Datenprüfung, Berechnung der Nettomiete, Erstellung eines geprüften Datenbandes
Juli 2020 bis Ende November 2020	Analyse der Daten
Oktober 2020	Vorlage eines ersten Mietspiegelentwurfes an das Sozialreferat
ab Oktober 2020	Erstellung und Tests des Online-Berechnungsprogrammes
Dezember 2020 bis Mitte Februar 2021	Erstellung der Dokumentation
Februar 2021	Abnahme des endgültigen Mietspiegelentwurfes
März 2021	Veröffentlichung und Beschluss des Stadtrates zur Qualifizierung des Mietspiegels

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 Durchführung von Statistiken durch eine eigene Satzung anzuordnen. Die Neuerhebung macht den Erlass einer solchen Satzung erforderlich, welche aus Zeitgründen dieser Vorlage noch nicht beigefügt werden konnte. Das Sozialreferat wird die Satzung nach erfolgter Ausschreibung in einer weiteren Vorlage voraussichtlich im November/Dezember 2019 dem Stadtrat vorlegen.

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 dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Stadtkämmerei, dem Kommunalreferat, dem Direktorium-HA II/Vergabestelle 1 (hinsichtlich der Ausführungen zum Vergabeverfahren), dem IT-Referat und dem Eigenbetrieb it@M abgestimmt.

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

II. Antrag der Referentin

1. Der Neuerstellung des Mietspiegels für München wird zugestimmt.
2. Der neue Mietspiegel für München 2021 wird mittels einer Regressionsanalyse erstellt.
3. Der Sozialausschuss stimmt zu, dass das Sozialreferat den Auftrag zur Erstellung des Mietspiegels für München 2021 in Zusammenarbeit mit dem Direktorium-HA II/Vergabestelle 1 an einen externen Auftragnehmer vergibt.
4. Das Direktorium-HA II/Vergabestelle 1 führt das Vergabeverfahren zu den in dieser Vorlage und der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15225 genannten Bedingungen für die Erstellung des Mietspiegels durch und erteilt den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot.
5. Die Beschlussfassung bzgl. der Finanzierung erfolgt in nichtöffentlicher Sitzung.
6. 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

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 das Referat für Gesundheit und Umwelt

An das Kommunalreferat

An die Datenschutzbeauftragte der Landeshauptstadt München

An das Direktorium-Rechtsabteilung

An das Direktorium-HA II/Vergabestelle 1

An das IT-Referat

An den Eigenbetrieb it@M

An den Gesamtpersonalrat

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

An das Sozialreferat, S-GL-dIKA

z.K.

Am

I.A.