

Mietspiegel für München 2017

Neuerhebung des Mietspiegels für München

Produkt 60 4.1.1 Mietberatung und Mietspiegel

Stadtratsziel: A 1.1 Erhalt von Mietverhältnissen

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03030

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 18.06.2015 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

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 2015 (die Datenerhebung erfolgte zum Stichmonat Januar 2014). 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 2 Jahre neu zu erstellen, also von einer Fortschreibung abzusehen.

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.

Teil A: Fachbeschluss

1. Wohnungsmarktsituation in München

1.1 Aktuell

Seit den Jahren 2005/2006 steigen die Erst- und Wiedervermietungsrenten in München wieder an. Während Erst- und Wiedervermietungsrenten wie z. B. zwischen 2002 und 2005 phasenweise auch sinken, steigen die durchschnittlichen Bestandsrenten in München kontinuierlich an (siehe „Bericht zur Wohnungssituation in München 2012 – 2013, Kapitel 5.5).

Im Vergleich der Mietspiegel 2013 und 2015 lag die Mietsteigerung bei 6 %, d. h. bei 3 % jährlich. Die Steigerungsraten des Mietspiegel liegen somit methodenbedingt zwischen der Steigerungsrate der Erst-/Wiedervermietungsrenten und den Bestandsrenten.

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 2014 berichtet von einem stetigen Anstieg der Mietpreise seit 2006, wobei die Spitzenrenten aus dem Jahr 2002 inzwischen überschritten wurden.

Im Einzelnen weist das Barometer 2014 für 60 - 80 m² große Wohnungen folgende Mietpreise aus:

- Erstbezugsmiete: 16,00 €/m²
- Wiedervermietungsmiete: 14,45 €/m².

Die Marktberichte des IVD bestätigen diesen Trend: Ab dem Frühjahr 2006 und zuletzt im Herbst 2014 werden stabile bis leicht steigende Mietpreise ausgewiesen. Laut Herbstmarktbericht 2014 erreichten die Wohnungsmieten in München im Herbst 2014 erneut ein historisches Rekordniveau. Im Einzelnen lag in München für eine 70 m²-Wohnung mit jeweils gutem Wohnwert

- die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete in der Baujahreskategorie vor 1950 bei 15,70 €/m²;
- die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete in der Baujahreskategorie ab 1950 bei 14,30 €/m²;
- die durchschnittliche Erstvermietungsmiete bei 16,40 €/m².

Beide Untersuchungen kommen also zu ähnlichen Erkenntnissen. Dabei ist zu beachten, dass beide Berichte jeweils nur Erstbezugs- und Wiedervermietungsmieten

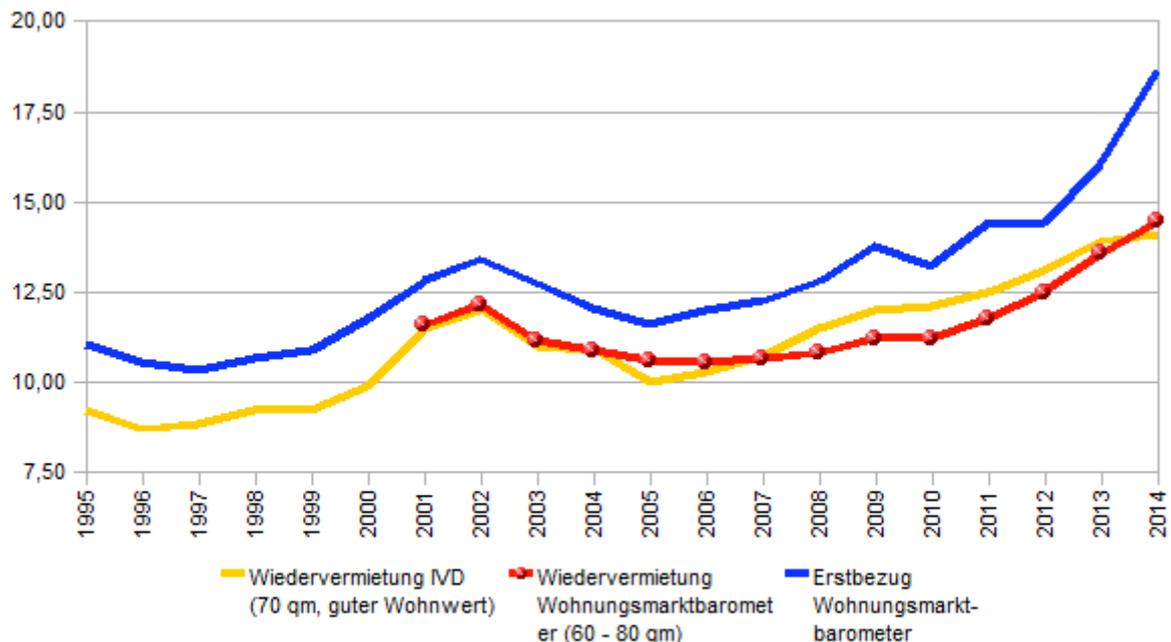
ausweisen; Bestandsmieten fehlen völlig. Bestandsmieten fließen demgegenüber in den Mietspiegel nur ein, sofern sie in den Betrachtungsjahren verändert wurden (Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete, § 558 Abs. 2 BGB). Diese Mieten steigen über einen längeren Zeitraum betrachtet stetig an, bewegen sich aber insgesamt auf einem niedrigeren Niveau als Wiedervermietungsmieten. Der Anteil an Bestandsmieten im Mietspiegel ist gesetzlich nicht geregelt. Er beträgt im Mietspiegel 2015 53 %.

Durch die vom Gesetzgeber gewollte Mischung von Bestands- und Wiedervermietungsmieten für einen in der Vergangenheit liegenden Zeitraum können Mietspiegel nie die aktuelle Entwicklung der reinen Wiedervermietungsmieten widerspiegeln.

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 Wiedervermietungsmiete ist dabei nicht relevant.

1.2 Ausblick

Der neu erstellte Mietspiegel für München 2017 wird gemäß der gesetzlichen Vorgaben die geänderten und neu vereinbarten Mieten der Jahre 2012 bis 2015 ausweisen. Hierbei handelt es sich um einen Zeitraum mit einem stetig steigenden Preisniveau. Für 2015 sind noch keine Aussagen möglich, allerdings wird von weiterhin eher steigenden Mieten ausgegangen. Im Ergebnis ist daher auch beim Mietspiegel für München 2017 mit einer weiteren Steigerung zu rechnen, vgl. hierzu auch die Grafik zur Entwicklung der Wiedervermietungs- und Erstbezugsmieten aus dem Wohnungsmarktbarometer 2014:



Quelle: Wohnimmobilienpreisspiegel Ring Deutscher Makler (RDM) bis 2004 (je 1. Quartal), ab 2005 (je 2. Quartal) Immobilienverband Deutschland (IVD), Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Wohnungsmarktbarometer

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 Sozialmiete, 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 und
- Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher zu vermeiden.

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 Miete 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 (§ 558d 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 2015 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 Mietern und Vermietern

bei. Die Einholung eines zeit- und kostenintensiven Sachverständigengutachtens, bei dem Kosten in Höhe von ca. 2.000,- € für ein Kurzgutachten bis etwa 5.000,- € 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 2015.

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.

4.1 Tabellenmethode

4.1.1 Allgemeines zur Methode

Bei Tabellenmietspiegeln werden die Wohnungen in Klassen eingeteilt. Jede Wohnungsklasse entspricht dabei einem Tabellenfeld (= Rasterfeld, vgl. Anlage 1, Auszug aus dem Mietspiegel Hamburg 2013). Für jede Klasse werden aus der Menge der erhobenen Daten, die in diese Klasse fallen, mittlere Mietpreise gebildet. Diese stellen die entsprechende mittlere ortsübliche Vergleichsmiete für die betreffende Wohnungsklasse dar. Zur Veranschaulichung: Ein Rasterfeld im Mietspiegel Hamburg 2013 (siehe Anlage 1) weist z.B. für 66 bis unter 91 m² große Wohnungen mit einem Baujahr von 1978 bis 1993, Bad und Sammelheizung in guter Wohnlage einen Mittelwert von 9,15 € / m² aus. Die Spanne dieses Feldes liegt zwischen 8,18 € und 10,01 €.

Zwischen den einzelnen Rasterfeldern bestehen keine Beziehungen, so dass Mietsprünge für einen Tabellenmietspiegel typisch sind. Da nicht immer für alle

Mietspiegelfelder ausreichendes Datenmaterial zur Verfügung steht, gibt es je nach Ausgestaltung der Tabelle ggf. auch Leerfelder. Nicht ausreichend besetzte Felder führen dazu, dass der Mietspiegel an diesen Stellen nicht qualifiziert ist. Dies ist angesichts des erheblichen Erstellungsaufwandes nicht akzeptabel. Ziel der Datenerhebung muss es deshalb sein, für jedes Feld eine ausreichend große Menge an Interviews sicher zu stellen.

Um gesicherte Daten zu erhalten, sollten pro Tabellenfeld mindestens 30 Fallzahlen vorliegen (vgl. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesministeriums für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen, Seite 38). Zwangsläufig weisen Tabellenmietspiegel aufgrund der großen Menge an benötigten Daten eine geringe Gliederungstiefe auf. Üblicherweise wird nur grob nach den allgemeinen Merkmalen Größe, Baualter, Standardausstattung und Wohnlage differenziert. Weitere Merkmale können in der Regel nur durch eine drastische Erhöhung der Zahl der Tabellenfelder hinzugefügt werden. Dies wiederum hat Einfluss auf den Stichprobenumfang.

Die Größe der Stichprobe bestimmt sich aus der Zahl der zu besetzenden Tabellenfelder, wobei sich die Stichprobengröße beträchtlich erhöhen kann, wenn Felder mit einer geringen Besetzungshäufigkeit vertreten sein sollen. Mit der Größe der Stichprobe steigen auch die Kosten der Datenerhebung, die den weitaus größten Anteil an den Gesamtkosten der Mietspiegelerstellung ausmachen. Der Vorteil des Tabellenmietspiegels besteht in der aus mathematischer Sicht vergleichsweise einfachen Erstellung.

4.1.2 Stichprobenumfang

Der Stichprobenumfang ergibt sich aus der Anzahl der festzusetzenden Tabellenfelder, die sich ausgehend von den Gegebenheiten des Mietspiegels für München 2015 wie folgt zusammensetzen könnten:

Die Berücksichtigung von

- 4 Wohnlagen (durchschnittliche, gute, zentrale durchschnittliche, zentrale gute/beste),
- 10 Baujahreskategorien (derzeit 11 Baujahreskategorien) und
- 10 Wohnflächenkategorien (dies wäre im Vergleich zum aktuellen Münchener Mietspiegel eine massive Komprimierung)

ergeben $4 \times 10 \times 10 = 400$ Felder. Diese Felder müssten für eine repräsentative Aussage jeweils mindestens 30 mal besetzt sein (vgl. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Seite 38). Eine geringere Besetzung würde für dieses Feld bedeuten, dass es nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels wäre.

Es ergibt sich ein Stichprobenumfang von $400 \times 30 = 12.000$ Wohnungen. Die Datenerhebung hätte damit einen viermal so hohen Umfang wie der Mietspiegel für München 2015 (Zielgröße 12.000 Mieterinterviews statt 3.000) mit entsprechend deutlich höheren Kosten und einem ebenfalls deutlich höheren Zeitaufwand. Die anschließende Vermieterbefragung sollte für aussagekräftige Ergebnisse hiervon möglichst wieder mindestens 50 %, also 6.000 Stück ergeben.

4.1.3 Würdigung der Methode

Von den deutschen Städten werden z.B. in Hamburg, Rostock und Stuttgart Tabellenmietspiegel erstellt. Berlin verwendet eine Mischform aus beiden Methoden.

In **Hamburg** enthält der noch aktuelle Tabellenmietspiegel 2013 insgesamt 99 Tabellenfelder, von denen 38 wegen zu geringer Datenbasis leer ausgewiesen werden (vgl. Anlage 1). 18 Feldern liegen weniger als 30 Beobachtungen zugrunde. Damit sind lediglich 43 Felder Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels, also weniger als die Hälfte. In diesen Fällen können Vermieterinnen und Vermieter bei einer Mieterhöhung auf ein anderes gesetzliches Begründungsmittel (3 Vergleichswohnungen, Sachverständigengutachten) zugreifen.

Der noch aktuelle **Berliner** Mietspiegel 2013 enthält 84 Tabellenfelder, die auf einer Datengrundlage von 11.600 Interviews gebildet wurden. 7 Felder sind aufgrund zu geringer Datenbasis leer, 16 der Tabellenfelder enthalten weniger als die erforderlichen 30 Beobachtungen. Damit ist etwa ein Drittel der Tabelle nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels. In diesen Fällen können Vermieterinnen und Vermieter bei einer Mieterhöhung auf ein anderes gesetzliches Begründungsmittel zugreifen.

Der Mietspiegel für **München** wird bereits seit 1994 mittels der Regressionsmethode erstellt und genießt seit Jahren eine hohe Anerkennung in der Fachwelt, bei der Anwenderschaft und - vor allem und maßgeblich - der Gerichte. Ein Methodenwechsel hin zum Tabellenmietspiegel würde das jahrelang gewachsene und optimierte Erstellungsverfahren in Frage stellen. Es kann nicht prognostiziert werden, welche Auswirkungen dies bezüglich der gerichtlichen Anerkennung haben wird.

Die Tatsache, dass einzelne Tabellenfelder leer bleiben oder zu gering besetzt werden, führt dazu, dass der Mietspiegel für die betreffenden Felder nicht qualifiziert werden kann. In diesen Fällen sind bei Mieterhöhungsverlangen demzufolge andere Begründungsmittel heran zu ziehen. Dies kann angesichts des

enormen Erstellungsaufwandes für den Mietspiegel nicht im Sinne der Landeshauptstadt München sein.

Der erheblich höhere Aufwand der Datenerhebung würde zudem dazu führen, dass der Mietspiegel für München mit dieser Methode nicht fristgerecht fertiggestellt werden kann. Das bedeutet, dass der Mietspiegel für München 2015 ab März 2017 nur noch als einfacher Mietspiegel gilt und demzufolge ab diesem Zeitpunkt Mieterhöhungsverlangen nicht mehr mit ihm begründet werden müssen bzw. auch andere Begründungsmittel (Sachverständigengutachten, Vergleichswohnungen) zulässig sind. Erst mit Veröffentlichung des neuen Mietspiegels ca. im Juni 2017 liegt wieder ein qualifizierter Mietspiegel vor.

In der Anwendung lässt der Tabellenmietspiegel die Anwenderschaft mit der Einordnung in die Spanne relativ allein, er gibt lediglich Hinweise zur möglichen Einordnung. Die Spannen in den einzelnen Feldern können erheblich sein, so dass Rechtsstreitigkeiten zur richtigen Einordnung vorprogrammiert sind. So wird z.B. im Hamburger Mietenspiegel 2013 (vgl. Anlage 1) für eine 70 m² große Wohnung mit Baujahr 1917 mit Bad und Sammelheizung ein Mietpreis-Mittelwert von 9,15 € ausgewiesen. Die Spanne liegt im entsprechenden Feld zwischen 7,61 € und 11,49 €. In dieser beträchtlichen Spanne von 3,88 € pro m² müssen die Anwender nun selbst bestimmen, wo ihre Miete genau eingeordnet wird. Dazu gibt es Anwendungshinweise mit der Beschreibung einer Normalwohnung. Weicht die betreffende Wohnung von dieser Normalausstattung ab, kann die Spanne nach unten oder oben angewandt werden. Eine Wohnung gilt z.B. als besser ausgestattet, wenn sie Rollläden oder einen Balkon besitzt. Es gibt aber keinen Hinweis, wie hoch ein Ansatz in der Spanne mit dieser Ausstattung sein könnte. So können subjektive Einschätzungen von Mietern und Vermietern zu völlig unterschiedlichen Gewichtungen führen. Die Miete ist nicht mehr transparent. In München würde dies zu einer großen Zahl von Rechtsstreitigkeiten führen, was der qualifizierte Mietspiegel ja gerade verhindern möchte.

Die bisher mit der Erstellung des Mietspiegels für München befassten Institute geben zu bedenken, dass sich die Feldzeit der Datenerhebung gegenüber der Regressionsmethode erheblich verlängern würde, da unbesetzte Tabellenfelder solange nachbesetzt werden müssten, bis alle Felder mit der Mindestanzahl gefüllt sind. Manche Felder könnten dabei sogar unbesetzt bleiben. Auch der Rekrutierungsaufwand für die Interviewerinnen und Interviewer würde sich erhöhen. Man muss mit einer Verlängerung der Feldzeit von bisher 5 auf geschätzt etwa 9 Monate rechnen.

Auch die Mitwirkungsbereitschaft der Mieterinnen und Mieter darf bei den

Erwägungen nicht außer Acht gelassen werden: Bereits bei der deutlich geringeren Stichprobe eines Regressionsmietspiegels ist es für das beauftragte Institut schwer, die erforderliche Anzahl Interviews (3.000) beizubringen. Die Dauer der Befragung/ Untersuchung ist deshalb nur schwer einzuschätzen; sie dauert jedenfalls bedeutend länger und führt im Endeffekt dazu, dass die gesetzlich vorgeschriebene Frist zur Aktualisierung von Mietspiegeln höchstwahrscheinlich nicht eingehalten wird.

Das Sozialreferat lehnt aufgrund dieser Erwägungen diese Methode ab.

4.2 Regressionsmethode

4.2.1 Allgemeines zur Methode

Bei der Regressionsmethode werden Abhängigkeiten zwischen einzelnen Merkmalsausprägungen (z.B. Ausstattung des Bades, Fußbodenbeläge, etc.) und der Miete berücksichtigt. Mit Hilfe dieses 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. Es kommt weder zu Leerfeldern noch zu Mietsprüngen. Dadurch wird – und das ist ein wesentlicher Unterschied – die Information des gesamten Datensatzes herangezogen und nicht nur einzelne Informationen wie bei der Tabellenmethode. Aufgrund des Beziehungsgeflechts, das in Form einer mathematischen Gleichung ausgedrückt wird, kann die Datenanalyse mittels dieses statistischen Verfahrens nur durch Statistik-Experten vorgenommen werden.

4.2.2 Stichprobenumfang

Regressionsmietspiegel sind im Vergleich zu Tabellenmietspiegeln wegen der kleineren erforderlichen Stichprobe deutlich kostengünstiger zu erstellen und weisen keine unbesetzten Tabellenfelder aus. Bei gleichem Stichprobenumfang haben Tabellenmietspiegel nicht die Qualität eines Regressionsmietspiegels, schon allein dadurch, dass im Regressionsmietspiegel deutlich mehr den Mietpreis beeinflussende Größen identifiziert und berücksichtigt werden können. 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. 10-16).

Die angestrebte Interviewanzahl der Mieterbefragung beträgt wie für den Mietspiegel 2015 3.000 voll verwertbare Interviews. Die anschließende Vermieterbefragung sollte für aussagekräftige Ergebnisse hiervon möglichst wieder mindestens 50 %, also 1.500

Stück ergeben. Aus statistischer Sicht ist die bisher zugrunde gelegte Stichprobengröße von 3.000 Mieter- bzw. 1.500 Vermieterinterviews repräsentativ und ausreichend.

4.2.3 Würdigung der Methode

Von den deutschen Städten werden z.B. in Frankfurt, Freiberg, Konstanz, Leipzig und Regensburg Regressionsmietspiegel erstellt.

Das Sozialreferat hält **Frankfurt** aufgrund des dort ähnlich angespannten Wohnungsmarktes von den deutschen Großstädten bzw. Metropolregionen als am ehesten mit München vergleichbar. Auch die Mietspiegelerstellung läuft dort nahezu identisch ab. Der Mietspiegel Frankfurt ähnelt demzufolge dem Mietspiegel für München sehr (vgl. Anlage 2).

Alle neu erstellten Mietspiegel in **München** - seit dem Mietspiegel für München 1994 - sind aufgrund dieser Erwägungen Regressionsmietspiegel, ebenso die auf den jeweiligen Neuerstellungen basierenden Fortschreibungen. Anregungen aus der Rechtsprechung zum Mietspiegel für München wurden und werden 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 neben der Diskussion um deren Glaubwürdigkeit 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. Mit der Regressionsmethode ist die fristgerechte Fortführung des Mietspiegels im Sinne des Gesetzes umsetzbar, die 2-Jahres-Frist aus § 558 c Abs. 3 BGB kann eingehalten werden.

Das Sozialreferat schlägt aus diesen Erwägungen für die Erstellung des Mietspiegels für München 2017 die Regressionsmethode vor.

5. Ablauf der Mietspiegelerstellung

Datenerhebung und Datenanalyse erfolgen wie zuletzt für den Mietspiegel 2015 gänzlich neu. Um die gesetzlichen Fristen einzuhalten, muss der Mietspiegel für München 2017 im März 2017 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 und 2013 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 Juni 2015. Das Ausschreibungsverfahren wird voraussichtlich etwa drei Monate in Anspruch nehmen und könnte Ende September 2015 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 03046 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 beauftragt. Die Erstellung der Vergabeunterlagen erfolgt in enger Zusammenarbeit zwischen dem Sozialreferat und der Vergabestelle 1.

Der geschätzte Auftragswert liegt oberhalb des Schwellenwertes von 207.000 € (ohne MwSt), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichtet. Die Leistung wird in einem Offenen Verfahren gem. § 3 EG Abs. 1 VOL/A ausgeschrieben.

Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt überregional im Supplement zum europäischen Amtsblatt, auf www.bund.de, www.baysol.de und www.muenchen.de/vgst1. Zudem werden die kompletten Vergabeunterlagen auf www.muenchen.de/vgst1 eingestellt.

Jedes interessierte Unternehmen kann die Vergabeunterlagen herunterladen oder schriftlich bei der Vergabestelle 1 anfordern und ein Angebot abgeben. Die Bieterinnen und Bieter erhalten eine Frist von mindestens 40 Tagen, um ein Angebot abgeben zu können.

Die Bieterinnen und Bieter müssen ihre Eignung anhand von Unterlagen zur Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nachweisen. Dazu müssen Sie folgende Nachweise einreichen

- Eigenerklärung zur Eignung, Umsätze/Personalzahlen und Referenzen
- Darstellung der Qualifikation und Erfahrung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

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 (max. 20 Punkte)
 - Grad der Umsetzbarkeit des Zeitplans (max. 20 Punkte)
 - Praktikabilität der Methode zur repräsentativen Stichprobenziehung (max. 15 Punkte)
- Qualität der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Erhöhung der Teilnehmerzahl am Hauptinterview (max. 15 Punkte)

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 2015 geplant. Eine erneute Befassung des Stadtrats ist erforderlich, falls das wirtschaftlichste Angebot den geschätzten Auftragswert um mehr als 20 % übersteigen sollte.

5.2 Stichmonat für die Datenerhebung

ist der Januar 2016. 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 2015 (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 2013 beigelegt. Bis Ende September 2015 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.

Das Mietspiegelteam wird unabhängig davon etwaige Fragen, die zu ungenau formuliert sind, kritisch betrachten bzw. präzisieren. Gemeint sind hier insbesondere "ca."-Angaben wie zuletzt beim Mietspiegel für München 2013 zum Merkmal „Nicht modernisiertes Badezimmer“ in Tabelle 3, bei dem bezüglich der Fliesenhöhe des Bades „ca. Türhöhe“ genannt wird. Dies ist in der Anwendung schwer umsetzbar. Weitere Beispiele sind der "größere Innenhof" und das „Rückgebäude“.

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 2015 weist im Ergebnis im Rahmen der begründeten Abweichungen ein Merkmal zum energetischen Zustand des Gebäudes aus (Dämmung der gesamten Dachfläche des Gebäudes, vgl. Mietspiegel für München 2015, Seite 22, Tabelle 6, Ziffer 3).

Eine Untersuchung energetischer Merkmale soll auch beim Mietspiegel für München 2017 erneut 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 angehen, dass sich Mieterinnen und Mieter erst bei ihrer Vermieterin bzw. ihrem Vermieter die für eine Mietspiegelberechnung erforderlichen Informationen erfragen müssen. Dies wäre z.B. dann der Fall, wenn das energetische Merkmal sich auf einen Kennwert aus einem Energieausweis bezöge, denn auf diesen Wert haben Mieterinnen und Mieter in der Regel keinen Zugriff. Deshalb wird bei der Gestaltung der Merkmale stets darauf Wert gelegt, die Anwendbarkeit für beide Vertragsparteien weitgehend sicherzustellen.

Es sollen nur energetische Merkmale aufgenommen werden, die von der Mieterin/vom Mieter selbst erfasst werden können.

5.4 Wohnlagenkarte

Parallel zur Datenerhebung werden die Wohnlagenkarten überarbeitet. Dazu werden 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 Grundeigentümerverband, Kreisverband München e.V.; Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Bayern e.V.; GEWOFAG; GWG; Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung; Heimag München GmbH), aber 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 2015 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). 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 und 2015 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 Programmierung der Online-Version (vgl. Teil B).

5.6 Zeitplanung

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

November/Dezember 2015	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 2016	Interviewereinweisung
Ende Januar bis Mai 2016	Durchführung der Mietspiegelinterviews
Juni 2016	Datenaufnahme, Datenprüfung, Berechnung der Nettomiete, Erstellung eines geprüften Datenbandes
Juli 2016 bis Ende November 2016	Analyse der Daten
Oktober 2016	Vorlage eines ersten Mietspiegelentwurfes an das Sozialreferat
Dezember 2016 bis Mitte Februar 2017	Erstellung der Online-Version; Erstellung der Dokumentation
13. Februar 2017	Abnahmetermin des endgültigen Mietspiegelentwurfes (Blaupause der Druckerei)
März 2017	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, 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 Dezember 2015 dem Stadtrat vorlegen.

Teil B: IT-Beschluss (Durchführung einer Ersatzbeschaffung)

1. Zusammenfassung

Das ITK-Vorhaben „Online Mietspiegel 2017“ wird im ITK-Vorhabensplan unter der Nummer SOZ_ITV_0116 geführt.

Das IT-Verfahren „Online-Mietspiegel“ ist seit Jahren ein stark frequentiertes Internetangebot der Landeshauptstadt München, welches allen erlaubt festzustellen, ob in dem Wohnungssegment, auf das der Mietspiegel anwendbar ist, Mietpreise ortsüblich und angemessen sind (z.B. ist der Mietspiegel für München 2015 nur auf frei finanzierte Wohnungen und nur auf Wohnungen zwischen 20 m² und 160 m² anwendbar).

Auch der Mietspiegel für München 2017 soll wie seine Vorgänger nicht nur als Broschüre, sondern auch als Online-Berechnungsprogramm im Internet angeboten werden. Das derzeitige Angebot basiert auf den Mietspiegelerhebungen 2014 und ist u.a. wegen Änderungen von Berechnungskriterien und -regeln ab dem zweiten Quartal 2017 obsolet. Daher muss zeitnah zur Veröffentlichung des Mietspiegels 2017 (vgl. Zeitplan - Teil A; Kapitel 5.6) ein Ersatz für den „Onlinerechner Mietspiegel für München 2015“ beschafft werden bzw. dieser an die neuen Gegebenheiten angepasst werden.

Die Laufzeit und die Finanzierung des „Onlinerechner Mietspiegel für München 2015“ ist befristet gemäß der Zeitdauer der Gültigkeit des Mietspiegels 2015. Mit dem Beschluss, einen Mietspiegel für 2017 bereitzustellen, muss daher der Beschluss gefasst werden, die Mittel für die Ersatzbeschaffung eines Online-Mietspiegels 2017 für den Online Mietspiegel 2015 bereitzustellen.

2. Ist-Zustand

Die Online-Version des Mietspiegels für München auf www.mietspiegel-muenchen.de wird von der Öffentlichkeit regelmäßig sehr gut angenommen: Beim „Onlinerechner Mietspiegel für München 2013“ wurden während seiner zweijährigen Laufzeit über 1 Million Seitenzugriffe pro Jahr gezählt. Da eine Berechnung mehrere Seitenzugriffe erfordert, sind das mindestens 150.000 abgeschlossene Berechnungen. Mit dem seit März 2015 verfügbaren „Onlinerechner Mietspiegel für München 2015“ wurden in den ersten 13 Tagen des April 2015 mindestens 4.000 Berechnungen durchgeführt. Der Online Mietspiegel ist ein alternatives Angebot zu der Mietspiegel-Broschüre.

3. Analyse des Ist-Zustandes

Der bestehende Online-Mietspiegel erfüllt die derzeitigen Anforderungen an einen Online-Mietspiegel. Eine Wieder- bzw. Weiterverwendung des Fachverfahrens ist bei der Neuerhebung des Mietspiegels - ungeachtet der Methode der Neuerhebung - nicht ohne Anpassungen möglich:

- Es ändern sich in der Regel die relevanten Kriterien (z.B. war im Mietspiegel 2013 noch relevant, ob ein größerer gepflasterter Innenhof vorhanden war, im Mietspiegel 2015 hingegen ist dieses Kriterium entfallen).
- Die zu den Kriterien gehörenden Ab- und Zuschläge ändern sich.
- Die Plausibilisierung der Eingaben ändert sich (eine der derzeitigen Plausibilisierungen ist z.B. „Wurde im Berechnungsschritt 'Baujahreskategorie' die Auswahl 'von 1967 bis 1977' getroffen, dann ist im Berechnungsschritt 'Modernisierungsmaßnahmen' die Auswahl von 'Modernisierung durchgeführt' nicht mehr möglich.“)
- Die Begründungstexte sind an die neuen Gegebenheiten anzupassen.
- Die technischen Rahmenbedingungen ändern sich: Bevorzugte Browsertypen und Browserversionen sowie deren Funktionalität ändern sich kontinuierlich und ein im Internet verfügbares Programm muss sich diesen Gegebenheiten anpassen, um von der Mehrheit der Anwenderinnen und Anwender genutzt werden zu können und zu wollen.

4. Soll-Zustand und Entscheidungsvorschlag

Geplant ist, grundsätzlich auf das vorhandene, aktuelle Programm des Mietspiegels für München 2015 aufzubauen. Welche fachliche Methode zur Datenerhebung- und analyse genutzt wird, ist für den Aufwand der IT-technischen Umsetzung bedeutungslos. Die IT-Unterstützung für den Mietspiegel 2017 muss jedoch aus folgenden Gründen überarbeitet und erweitert werden:

- Wie unter „Analyse des IT-Zustandes“ bereits beschrieben, kommt es durch die neue Datenerhebung und Auswertung der Daten zu Veränderungen, an welche der Online-Mietspiegel angepasst werden muss.
- Wichtig ist, dass insbesondere die zahlreichen Plausibilisierungsregeln berücksichtigt werden, da diese Fehleingaben verhindern können und das

Ergebnis der Berechnung wiederholbar machen.

- Es ist nötig, Überarbeitungen im Webdesign durch zeitgemäße Anpassungen vorzunehmen, die wichtig für die Nutzerzufriedenheit sind und den Internetauftritt auch 2017 noch modern und zeitgemäß erscheinen lassen. Zudem ist der „Onlinerechner Mietspiegel für München“ weiter an mögliche Veränderungen beim den www.muenchen.de - Internetauftritt anzupassen.
- Der aktuelle „Onlinerechner Mietspiegel für München 2015“ entspricht der "Bayerischen Verordnung zur Schaffung barrierefreier Informationstechnik (BayBITV) vom 24. Oktober 2006". Die Landeshauptstadt München strebt eine weitgehende Barrierefreiheit ihrer Online-Informationen an. Deshalb soll der neue „Onlinerechner Mietspiegel für München 2017“ wieder den Anforderungen der Prioritätsstufe I nach der "Verordnung zur Schaffung barrierefreier Informationstechnik nach dem Behindertengleichstellungsgesetz" (BITV 2.0) vom 22.09.2011 bzw. den Qualitätsmerkmalen der Konformitätsstufe AA der "Web Content Accessibility Guidelines 2.0" (WCAG 2.0) vom 11.12.2008 entsprechen.
- Die Stadt München ließ bereits die Barrierefreiheit des „Onlinerechner Mietspiegel für München 2015“ durch eine unabhängige Prüfstelle prüfen. Dieses Vorgehen hat sich bewährt. Daher sind Kosten für die Prüfung des „Onlinerechner Mietspiegel für München 2017“ in der Kostenschätzung enthalten.
- Im Jahr 2017 werden mobile Endgeräte noch viel weiter etabliert sein als 2015 und sollten daher von einer häufig aufgerufenen Seite der Landeshauptstadt München auch unterstützt werden. Daher wird in der IT-Unterstützung weiterhin eine gute Verwendbarkeit auf mobilen Endgeräten verschiedener Hersteller angestrebt. (Derzeit wird diese Anforderung mittels für alle Geräte einsetzbarem sog. „Responsive Design“ umgesetzt, statt mit aufwändig individuell für alle gängigen Endgeräte-Betriebssysteme entwickelten Apps.)

Die genauen Änderungen sind erst bekannt, nachdem der Mietspiegel erhoben ist. Es liegt nur eine kurze Zeitspanne zwischen der Fertigstellung des Mietspiegels für München 2017 im Herbst 2016 und der erforderlichen Inbetriebnahme des „Onlinerechner Mietspiegel für München 2017“ im März 2017. In dieser kurzen Zeitspanne ist es nicht möglich, ein abschließendes Fachkonzept, eine genau passende MBUC-Entscheidung (= die Entscheidung, ein Verfahren selbst zu programmieren, oder es aus bestehenden Komponenten zusammenzustellen, oder es zu kaufen), ggf. eine eigene Vergabe für die IT-Umsetzung und den Test

durchzuführen. Daher wird bereits in diesem Beschluss vom Anforderungsmanagement und dem zentralen IT-Dienstleister gemeinsam abgestimmt, der IT-Anteil soweit bekannt benannt und geschätzt.

Das IT-Fachkonzept wird Bestandteil der Leistungsbeschreibung zur europaweiten Ausschreibung des Mietspiegels (zur Auftragsvergabe vgl. Teil A, Ziffer 5.1).

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Referat für Gesundheit und Umwelt, dem Kommunalreferat, dem Gesamtpersonalrat, dem Direktorium-HA II/Vergabestelle 1 und dem Direktorium-IT@M abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, dem Mieterbeirat der Landeshauptstadt München, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Referat für Gesundheit und Umwelt, der Stadtkämmerei, dem Kommunalreferat, dem Datenschutzbeauftragten der Landeshauptstadt München, dem Direktorium-Rechtsabteilung, dem Direktorium-HA II/Vergabestelle 1, dem Direktorium-IT@M, dem Gesamtpersonalrat, der Frauengleichstellungsstelle 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 2017 wird mittels einer Regressionsanalyse erstellt.
3. Für den „Mietspiegel für München 2017“ wird ein IT-Verfahren „Onlinerechner Mietspiegel für München 2017“ bereitgestellt.
4. Der Sozialausschuss stimmt zu, dass das Sozialreferat den Auftrag zur Erstellung des Mietspiegels für München 2017 und des „Onlinerechners Mietspiegel für München 2017“ in Zusammenarbeit mit dem Direktorium-HA II/Vergabestelle 1 an einen externen Auftragnehmer vergibt.
5. Das Direktorium-HA II/Vergabestelle 1 führt das Vergabeverfahren zu den in dieser Vorlage und der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03046 genannten Bedingungen durch und erteilt den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot.

6. Eine erneute Befassung des Stadtrats ist nur erforderlich, falls das wirtschaftlichste Angebot den geschätzten Auftragswert um mehr als 20 % übersteigen sollte.
7. Die Beschlussfassung bzgl. der Finanzierung erfolgt in nichtöffentlicher Sitzung.
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

Brigitte Meier
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
z.K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. **An das Sozialreferat, S-III-M**
An die Frauengleichstellungsstelle
An den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An das Referat für Gesundheit und Umwelt
An das Kommunalreferat
An den Datenschutzbeauftragten der Landeshauptstadt München
An das Direktorium-Rechtsabteilung

An das Direktorium-HA II/Vergabestelle 1

An das Direktorium, IT@M

An den Gesamtpersonalrat

z.K.

Am

I.A.