

Mietspiegel für München 2019

Neuerhebung des Mietspiegels für München

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08732

Beschluss des Sozialausschusses vom 22.06.2017 (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 2017 (die Datenerhebung erfolgte zum Stichmonat Januar 2016). 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.

Teil A (fachlicher Anteil)

1. Wohnungsmarktsituation in München

1.1 Aktuell

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

Im Vergleich der Mietpiegel 2015 und 2017 lag die Mietsteigerung bei 4,7 %, d. h. bei 2,35 % jährlich. Die Steigerungsraten des Mietpiegels 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 2016 berichtet von einem stetigen Anstieg der Mietpreise seit 2006.

Das Wohnungsmarktbarometer wertet 2016 erstmals neben den Mietangeboten der Süddeutschen Zeitung jetzt auch Anzeigen des Internetportals Immobilienscout 24 aus. Beide Quellen weichen etwas von einander ab.

Im Einzelnen weist das Barometer 2016 für 60 - 80 m² große Wohnungen folgende Mietpreise aus:

a) Erstbezugsmiete

• Süddeutsche Zeitung	• 18,56 €/m ²
• Immobilienscout 24	• 17,94 €/m ²

b) Wiedervermietungsfläche

• Süddeutsche Zeitung	• 15,84 €/m ²
• Immobilienscout 24	• 14,70 €/m ²

Die Marktberichte des IVD bestätigen diesen Trend: Ab dem Frühjahr 2006 und zuletzt im Herbst 2016 werden stabile bis leicht steigende Mietpreise ausgewiesen. Laut Herbstmarktbericht 2016 erreichten die Wohnflächenmieten in München im Herbst 2016 erneut ein historisches Rekordniveau.

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

- die durchschnittliche Wiedervermietungsrente
in der Baujahreskategorie vor 1950 bei 16,40 €/m²;
- die durchschnittliche Wiedervermietungsrente
in der Baujahreskategorie ab 1950 bei 15,00 €/m²;
- die durchschnittliche Erstvermietungsrente bei 17,40 €/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 Betrachtungsjahren verändert wurden (Definition der ortsüblichen Vergleichsrente, § 558 Abs. 2 BGB). Hierzu wurde seitens des Stadtrats der Landeshauptstadt München schon oftmals 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, deren Miethöhe sich an der ortsüblichen Vergleichsrente orientiert, entgegengewirkt 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 im Mietspiegel 2017 66 %.

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.

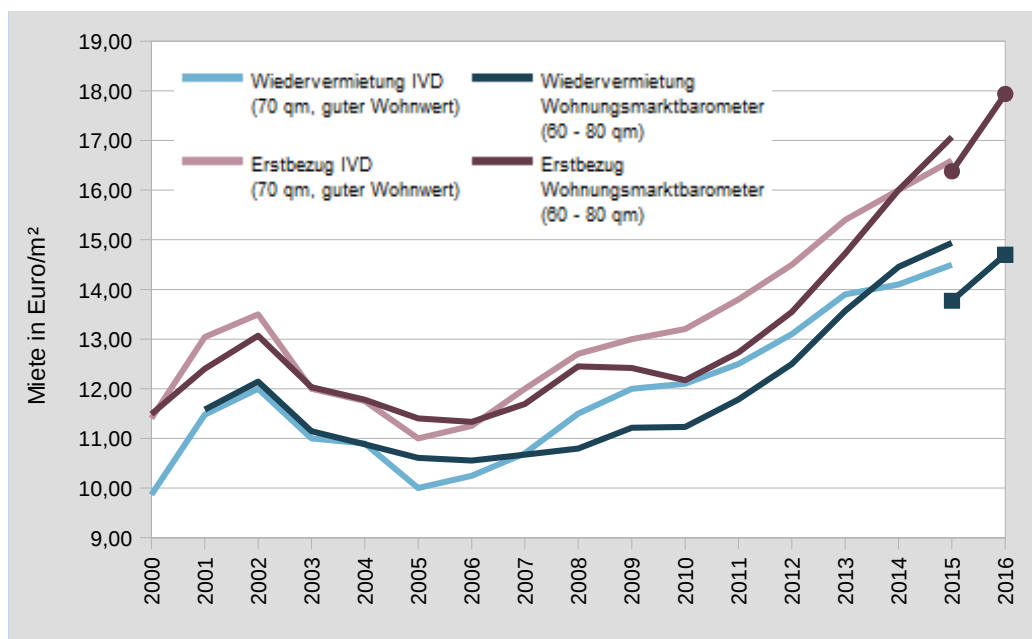
Im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren darf die Miete bei bestehenden Mietverhältnissen maximal bis zur ortsüblichen Miete erhöht werden. Die für das gleiche Mietobjekt auf dem freien Markt erzielbare Wiedervermietungsrente ist dabei nicht relevant.

1.2 Ausblick

Der neu erstellte Mietspiegel für München 2019 wird gemäß der gesetzlichen Vorgaben die geänderten und neu vereinbarten Mieten der Jahre 2014 bis 2017 ausweisen. Hierbei handelt es sich um einen Zeitraum mit einem stetig steigenden

Preisniveau. Für 2017 sind noch keine Aussagen möglich, allerdings wird von weiterhin eher steigenden Mieten ausgegangen.

Im Ergebnis ist daher auch beim Mietspiegel für München 2019 mit einer weiteren Steigerung zu rechnen, vgl. hierzu auch die Grafik zur Entwicklung der Wiedervermietungs- und Erstbezugsmieten seit 2000 aus dem Wohnungsmarktbarometer 2016:



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 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 (§ 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 2017 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/Mietern und Vermieterinnen/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 2017.

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. Diese Vorgehensweise wurde auch vom Sozialausschuss am 09.03.2017 so diskutiert und mitgetragen.

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 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. 10-16).

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

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. Dieses Vorgehen wurde auch in der Sitzung des Sozialausschusses vom 09.03.2017 nochmals als Vorgehen bestätigt. 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 2017 im Frühjahr 2019 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 2019 mittels Regressionsmethode vor.

5. Ablauf der Mietspiegelerstellung

Datenerhebung und Datenanalyse erfolgen wie zuletzt für den Mietspiegel 2017 gänzlich neu. Um die gesetzlichen Fristen einzuhalten, muss der Mietspiegel für München 2019 im März 2019 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 und 2015 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 2017. Das Ausschreibungsverfahren wird voraussichtlich etwa zwei bis drei Monate in Anspruch nehmen und könnte Ende September/Mitte Oktober 2017 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 08736 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 209.000 € (ohne MwSt), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichtet. Die Leistung wird in einem Offenen Verfahren gem. § 14 Abs. 2 VGV 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 35 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 (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 2017 geplant. Eine erneute Befassung des Stadtrats ist erforderlich, falls das wirtschaftlichste Angebot den geschätzten Auftragswert um mehr als 20 % übersteigen sollte.

Einer erneuten Stadtratsbefassung bedarf es nicht, wenn aus vergaberechtlichen Gründen eine Änderung der Wahl der Vergabe- und Vertragsordnung, der Vergabeverfahrensart, der Eignungskriterien oder der Zuschlagskriterien erforderlich sein sollte, um Rügen abzuwehren, Nachprüfungsverfahren abzuwenden oder zu beenden oder weil das Vergabeverfahren aus vergaberechtlichen Gründen aufgehoben werden musste.

5.2 Stichmonat für die Datenerhebung

Der Stichmonat für die Datenerhebung ist der Januar 2018. 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 2017 (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 2017 beigelegt. Bis Ende September 2017 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 2017 weist im Ergebnis im Rahmen der begründeten Abweichungen ein Merkmal zum energetischen Zustand des Gebäudes aus (Endenergiebedarf gemäß Energieausweis, vgl. Mietspiegel für München 2017, Seite 22, Tabelle 5, Ziffer 6).

Eine Untersuchung energetischer Merkmale soll auch beim Mietspiegel für München 2019 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 sein, dass sich 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.

Der Mietspiegel für München 2017 weist erstmals einen Energiekennwert aus (s.o.). Angesichts der zum 01.05.2014 aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) neu entstandenen Verpflichtung für Vermieterinnen und Vermieter, bei Vermietung und Verkauf etwaigen Interessentinnen/Interessenten den Energieausweis unaufgefordert vorlegen zu müssen, erscheint dies jetzt vertretbar und geboten.

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.; GEWOFA; 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 2017, 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). 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 und 2017 geprüft, ob auch eine Einbeziehung des Lärmatlas 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 Lärmatlas 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 2017	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 2018	Interviewereinweisung
Ende Januar bis Mai 2018	Durchführung der Mietspiegelinterviews
Juni 2018	Datenaufnahme, Datenprüfung, Berechnung der Nettomiete, Erstellung eines geprüften Datenbandes
Juli 2018 bis Ende November 2018	Analyse der Daten
Oktober 2018	Vorlage eines ersten Mietspiegelentwurfes an das Sozialreferat
ab Oktober 2018	Erstellung und Test der Online-Version
Dezember 2018 bis Mitte Februar 2019	Erstellung der Dokumentation
11. Februar 2019	Abnahmetermin des endgültigen Mietspiegelentwurfes (Blaupause der Druckerei)
März 2019	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 Dezember 2017 dem Stadtrat vorlegen.

Teil B (IT-Anteil: Durchführung einer Ersatzbeschaffung)

Zusammenfassung

Das IKT-Vorhaben „Online-Mietspiegel 2019“ wird im IKT-Vorhabensplan unter der Nummer SOZ_ITV_0159 geführt.

Der Mietspiegel für München© 2019 soll wie seine Vorgänger nicht nur als Broschüre, sondern auch als Online-Mietspiegel im Internet angeboten werden. Das derzeitige Angebot (Online-Mietspiegel 2017) basiert auf der Mietspiegelerhebung von 2016 und ist aufgrund der zu beschließenden Neuerhebung und der sich daraus ergebenden Änderungen von Werten, Berechnungskriterien und -regeln ab dem zweiten Quartal 2019, wie auch die Broschüre, obsolet. Daher muss im Zusammenhang mit der Veröffentlichung des Mietspiegels für München© 2019 (vgl. Zeitplan - Teil A; Kapitel 5.6) ein Ersatz für den Online-Mietspiegel 2017 beschafft bzw. dieser an die neuen Gegebenheiten angepasst werden.

Die genauen Änderungen werden erst bekannt, wenn die erhobenen Daten für den Mietspiegel für München© 2019 im Herbst 2018 zur Verfügung stehen. Es liegt dabei nur eine kurze Zeitspanne zwischen der Fertigstellung desselben und der erforderlichen Inbetriebnahme des Online-Mietspiegels 2019 im März 2019.

In der vorgenannten Zeitspanne müssen ein Fach- und Systemkonzept aktualisiert und finalisiert werden sowie auf deren Basis die technische Umsetzung durchgeführt, getestet und abgenommen werden.

Bei der empfohlenen Umsetzungsvariante (siehe Lösungsalternativen und Entscheidungsvorschlag) der IT-Lösung wird mit Aufwänden in Höhe von ca. —¹ Personentagen kalkuliert, da keine gravierenden Änderungen (z.B. komplexe Erweiterungen in den Funktionalitäten) durch den Fachbereich angefordert werden.

Für die Durchführung des Vorhabens sind keine neuen Stellen befristet oder dauerhaft erforderlich.

7. IST-Zustand

7.1 Online-Mietspiegel für München

Das IT-Verfahren Online-Mietspiegel ist seit Jahren ein stark frequentiertes Internetangebot der Landeshauptstadt München, das allen Anwenderinnen und Anwendern erlaubt festzustellen, ob in dem Wohnungssegment, auf das der Mietspiegel anwendbar ist, Mietpreise ortsüblich und angemessen sind

1 Aus vergaberechtlichen Gründen wird dieser Teil in nichtöffentlicher Sitzung behandelt, vgl. Nr. 14-20 / V 08736.

(beispielsweise ist der Mietspiegel für München© 2017 nur auf frei finanzierte Wohnungen und nur auf Wohnungen zwischen 20 m² und 160 m² anwendbar).

Der Online-Mietspiegel wird auf den Servern der Landeshauptstadt München zur Verfügung gestellt und ist optisch in das muenchen.de-Portal integriert. Als Programmiersprache kommt PHP zum Einsatz. Der Online-Mietspiegel 2017 setzt auf dem Vorgänger Online-Mietspiegel 2015 auf, der ebenfalls bereits in PHP programmiert wurde.

7.2 Vergleich mit anderen Kommunen

Nachfolgend genannte Städte und Gemeinden verfügen laut der Webseite www.mietspiegel.com über einen Online-Mietspiegel bzw. eine Mietspiegelabfrage: Berlin, Bonn, Dachau, Frankfurt (Main), Hamburg, Konstanz, Lübeck, München, Münster, Offenbach, Regensburg, Trier.

Der Mietspiegel für München© ist in dieser nicht abschließenden Auflistung unter den Top 3 Mietspiegeln gelistet.

8. Analyse des IST-Zustandes

8.1 Seitenzugriffe

Die Online Version des Mietspiegels für München© (www.mietspiegel-muenchen.de) wird von der Öffentlichkeit sehr gut angenommen: Beim Online-Mietspiegel 2015 wurden im Kalenderjahr 2015 rund 188.000 Besuche gezählt, im Kalenderjahr 2016 rund 208.000 Besuche (1 Besuch entspricht einer Verweildauer von mehr als 30 Minuten auf der Webseite). In Summe wurden dabei fast 12 Millionen Seitenaufrufe vorgenommen.

Der Online-Mietspiegel wird aus diesem Grund als stark frequentiertes Alternativangebot zur Mietspiegel-Broschüre bewertet.

8.2 Qualifizierter Mietspiegel

Der bestehende Mietspiegel für München© 2017 erfüllt die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel. Der Online-Mietspiegel genügt folglich auch diesen Anforderungen.

Eine Wieder- bzw. Weiterverwendung der Anwendung ist jedoch bei einer Neuerhebung des Mietspiegels – ungeachtet der Methode der Neuerhebung – nicht ohne Anpassungen möglich. Diese werden im Kapitel 9. SOLL-Zustand und Entscheidungsvorschlag dieses Dokuments näher beschrieben.

9. SOLL-Zustand und Entscheidungsvorschlag

Der Online-Mietspiegel muss – parallel zur Neugestaltung der Mietspiegel für München© Broschüre – angepasst werden.

Da keine gravierenden Änderungen (z. B. komplexe Erweiterungen in den Funktionalitäten) durch den Fachbereich angefordert werden, wird erwartet, dass die sich aus der Datenanalyse ergebenden Änderungen (Werte, Berechnungskriterien und -regeln) für den Online-Mietspiegel 2019 grundsätzlich auf Basis des vorhandenen, aktuellen Online-Mietspiegels 2017 aufbauen lassen.

Der Online Mietspiegel 2017 muss grundsätzlich aus folgenden Gründen überarbeitet und erweitert werden:

- Es ändern sich in der Regel relevante Kriterien (z. B. Terrasse, Küche, ...)
- Die zu den Kriterien gehörenden Zu- und Abschläge (Werte) ändern sich.
- Die Plausibilisierungsregeln ändern sich und müssen entsprechend angepasst werden. Durch diese Plausibilisierungsregeln werden die Anwenderinnen und Anwender vor Fehleingaben und Fehlberechnungen geschützt. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass das Ergebnis den Berechnungsergebnissen der Mietspiegel-Broschüre entspricht.
- Die Informations- und Begründungstexte sind an die neuen Gegebenheiten anzupassen.
- Überarbeitungen für ein zeitgemäßes Webdesign sind durch entsprechende Anpassungen vorzunehmen. Weiterhin ist der Online-Mietspiegel an mögliche Veränderungen beim Webauftritt der Landeshauptstadt München bzw. dem muenchen.de-Portal anzupassen.
- Der aktuelle Online-Mietspiegel 2017 entspricht der "Bayerischen Verordnung zur Schaffung barrierefreier Informationstechnik (BayBITV) vom 8. November 2016". Die Landeshauptstadt München strebt eine weitgehende Barrierefreiheit ihrer Online-Informationen an. Deshalb soll der neue Online-Mietspiegel 2019 wieder den Anforderungen der Prioritätsstufe I nach der "Verordnung zur Schaffung barrierefreier Informationstechnik nach dem Behindertengleichstellungsgesetz" (BITV 2.0) vom 22.09.2011 entsprechen bzw. die Bedingungen der Konformitätsstufe AA der "Web Content Accessibility Guidelines 2.0" (WCAG 2.0) vom 11.12.2008 einhalten.
- Hinweis: Die Landeshauptstadt München ließ bereits die Barrierefreiheit der Online-Mietspiegel 2015 und 2017 durch eine unabhängige Prüfstelle prüfen. Dieses Vorgehen hat sich bewährt. Daher sind Kosten für die Prüfung des Online-Mietspiegels 2019 in der Kostenschätzung enthalten.
- Es ist zu erwarten, dass bis 2019 und auch während der sich dann anschließenden Gültigkeitsphase des Online-Mietspiegels 2019 mobile Endgeräte (z.B. Tablets und Smartphones) noch weiter etabliert haben und noch weiter etablieren werden. Daher soll auch die stark frequentierte

Webseite des Online-Mietspiegels von diesen Geräten bestmöglich unterstützt werden. Ermöglicht wird diese Anforderung der Anwenderinnen und Anwender durch ein sogenanntes responsives Webdesign. Mit dieser optimierten Darstellung des Online-Mietspiegels wird auf mobilen Endgeräten – unabhängig von Typ oder Hersteller des Endgerätes – eine bestmögliche Darstellung gewährleistet.

10. Lösungsalternativen

Zur Umsetzung des Online-Mietspiegels 2019 bieten sich grundsätzlich mehrere Lösungsalternativen an:

10.1 Lösungsalternative 1: „Gekauftes Make auf Basis PHP durch IT@M“

Auf Basis der bereits durch die Vorgängerversionen (zuletzt Online-Mietspiegel 2017) gekauften Softwarelösung (erstellt mit der Entwicklersprache PHP) wird im Rahmen der angeführten erforderlichen Anpassungen für die Version des Online-Mietspiegels 2019 auf IT@M als zentralen Service-Dienstleister der Stadt zurückgegriffen. IT@M übernimmt die Programmierung der Veränderungen. Da PHP nicht die favorisierte Entwicklersprache bei der Landeshauptstadt München ist, wird für einen Teil der Anpassungen auf den Einsatz von externen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zurückgegriffen.

10.2 Lösungsalternative 2: „Make auf Basis Java durch IT@M“

Eine (manuelle) Umprogrammierung würde es ermöglichen, den Online-Mietspiegel auf die von IT@M favorisierte Entwicklersprache Java umzustellen.

Eine automatisierte Umstellung ist nicht möglich. Eine solche Umstellung ist jedoch zeit- und kostenintensiver, als die entsprechenden Programmanpassungen in der vorliegenden PHP-Version vorzunehmen. Diese Aufwände sind Stand heute angesichts des stabilen und optisch den Anforderungen gerecht werdenden Online-Mietspiegels 2017 nicht angemessen.

10.3 Ergebnis der Prüfung weiterer Lösungsalternativen

Im Rahmen der Vorplanung zum Online-Mietspiegel 2019 wurde auch die erneute individuelle „Buy“-Variante als Lösung geprüft. Aufgrund der höheren internen Personalaufwände und -kosten für eine Ausschreibung und Vergabe sowie die insgesamt voraussichtlich höheren zu erwartenden Kosten wird von einer erneuten Buy-Lösung abgesehen.

Da es sich um eine individuelle und an die städtischen Gegebenheiten anzupassende Anwendung handelt, kann keine Standardsoftware eingesetzt

werden.

11. Entscheidungsvorschlag

Nach Betrachtung der möglicher Alternativen und unter Abwägung der beschriebenen Vor- und Nachteile wird die Lösungsalternative 1 für die erforderliche Ersatzbeschaffung empfohlen.

Der Lösungsalternative 1 folgend wird der Online-Mietspiegel 2019 auf Basis des Online-Mietspiegels 2017 und der Ergebnisse für den Mietspiegel 2019 angepasst. Die Anpassung erfolgt durch den zentralen Service-Dienstleister IT@M in Zusammenarbeit mit externen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Folgende weiteren Kriterien liegen dem Entscheidungsvorschlag zugrunde:

- Es sind keine weiteren funktionalen Anforderungen für den Online-Mietspiegel 2019 durch den Fachbereich geplant.
- Nach S-Z-dIKA/ FTD Einschätzung liegt ein qualitativ guter und nachvollziehbarer Quellcode vor, der für mögliche neue Anforderungen (Menüstrukturänderung, neue Berechnungsschritte hinzufügen/ bestehende abändern, Werte anpassen, Anpassung der Zu- und Abschläge und damit einhergehenden Plausibilitätsprüfungen) entsprechend konzipiert wurde.
- Es wird von einer geringen Komplexität etwaiger Änderungen ausgegangen.

12. Zeitplanung

Die Umsetzung des Online Mietspiegels 2019 soll ab Beginn des vierten Quartals 2018 beginnen. Im Vorfeld dazu werden intern die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen:

- Vorhabensinitialisierung
- Fachkonzeptfortschreibung
- Anforderungserhebung (vsl. keine neuen Anforderungen)

Weitere Details zur angestrebten Zeitplanung können dem Kapitel 5.6 entnommen werden.

13. Personal

Für die Durchführung des IKT-Vorhabens sind keine zusätzlichen befristeten oder dauerhaften Stellen erforderlich.

14. Vollkosten (IT-Sicht)

Aus vergaberechtlichen Gründen wird dieser Teil in nichtöffentlicher Sitzung behandelt, vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08736.

15. Nutzen (IT-Sicht)

Aus vergaberechtlichen Gründen wird dieser Teil in nichtöffentlicher Sitzung behandelt, vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08736.

16. Feststellung der Wirtschaftlichkeit

16.1 Ergebnisse der IT-Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Erstellung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erfolgt mit dem WiBe-Tool. Ein Export dieser Betrachtung ist dem nicht-öffentlichen Beschluss beigelegt.

Kapitalwert:	--- € ²
Kapitalwert haushaltswirksam	--- € ³
Kapitalwert nicht haushaltswirksam	--- € ⁴
Dringlichkeitskriterien	38
Qualitativ-Strategische Kriterien	27
Externe Effekte	29
Gesamtscore	3,23
Muss-Kriterium erfüllt:	<input type="checkbox"/> ja nein <input type="checkbox"/>

16.2 Erläuterung der IT-Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Bei der Betrachtung der Kriterien errechnet sich keine Überschreitung des Mindestwertes von 50 Punkten bei Dringlichkeit, den qualitativ-strategischen Kriterien und den externen Effekten. Es liegt jedoch ein Muss-Kriterium im Bereich der Dringlichkeit vor, da die Einhaltung geltender rechtlicher Vorgaben bei Nicht-Umsetzung des Online Mietspiegels nicht gewährleistet werden kann (Mietspiegelkriterien werden alle zwei Jahre neu erhoben und müssen im Online-Mietspiegel nachgebildet werden).

Unter der Annahme, dass das Vorhaben Mietspiegel für München© 2019 (Teil A) umgesetzt wird, so ist ebenfalls das Vorhaben Online-Mietspiegel 2019 umzusetzen. Alternativ muss der Online-Mietspiegel 2017 zu diesem Zeitpunkt offline genommen werden. Den Anwenderinnen und Anwendern würde dann keine Online-Anwendung mehr zur Verfügung stehen.

² Aus vergaberechtlichen Gründen wird dieser Teil in nichtöffentlicher Sitzung behandelt, vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08736.

³ Aus vergaberechtlichen Gründen wird dieser Teil in nichtöffentlicher Sitzung behandelt, vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08736.

⁴ Aus vergaberechtlichen Gründen wird dieser Teil in nichtöffentlicher Sitzung behandelt, vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08736.

16.2.1 Monetäre Wirtschaftlichkeit

Aus vergaberechtlichen Gründen wird dieser Teil in nichtöffentlicher Sitzung behandelt, vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08736.

16.2.2 Nicht-monetäre Wirtschaftlichkeit

Zusammengefasst ergibt sich folgender nicht-monetär messbarer Nutzen:
Der Online Mietspiegel für München wird von zahlreichen Anwenderinnen und Anwendern genutzt (siehe 8.1 Seitenzugriffe). Er ist damit eine sehr gut angenommene Alternative zur weiterhin angebotenen Mietspiegel-Broschüre. Dadurch wird die Zugänglichkeit zum Mietspiegel insgesamt verbessert, da verschiedene Zugriffsmöglichkeiten - entsprechend der persönlichen Präferenzen und Affinitäten - existieren. Die Berechnung mithilfe des Online-Angebotes erscheint vielen Benutzerinnen und Benutzern schneller und einfacher, da die von den weiteren Angaben abhängigen Plausibilitätsprüfungen weniger Fehleingaben zulassen, als bei einer freien Berechnung mit Hilfe der Broschüre möglich ist. Dadurch können Konflikte zwischen Mieterinnen/Mieter und Vermieterinnen/Vermietern wegen falscher Berechnungen vermieden werden.

Dringlichkeit:

- Mietspiegelkriterien werden alle zwei Jahre neu erhoben und müssen im Online-Mietspiegel nachgebildet werden (Muss-Kriterium).
- Weitere Optimierungen in der Benutzerführung sind zu empfehlen.

Qualitativ-strategische Kriterien:

- Vorhandener Online-Mietspiegel kann auf Basis der gekauften PHP-Lösung leicht den neuen Rahmenbedingungen angepasst werden.
- Da der Online-Mietspiegel auch intern eingesetzt wird, würde ein Wegfallen die Arbeitsprozesse und die Berechnung nicht nur in der Mieterberatung sondern auch an anderen Dienststellen verlangsamen.
- Ein Wegfall würde zu einer Verlangsamung und möglicherweise Verfälschung (durch Falscheingaben) der Berechnung durch Nutzerinnen und Nutzer führen.
- Der Online-Mietspiegel ist im Gültigkeitszeitraum des vergangenen Mietspiegels die am meisten aufgerufene Internetseite des Sozialreferates und hat eine hohe Außenwirkung.
- Die Sachbearbeitung nutzt die Software gerne - insbesondere mit den integrierten Expertenfunktionen - dies erhält die Attraktivität der Arbeitsstelle.

Externe Effekte:

- Ohne Anpassungen kann der bisherige Online-Mietspiegel nach dem 1. Quartal 2019 für die Bürgerinnen und Bürger nicht weiterverwendet werden.
- Verglichen mit der Alternative "Papier-Mietspiegel" (Broschüre) sind eindeutige Vorteile in der Benutzerführung im Online-Mietspiegel zu sehen (Plausibilitätsprüfungen, Warnhinweise etc.).
- Die Berechnung ist leicht durchzuführen und nachvollziehbar, damit sind positive Zeit- und Qualitätsaspekte verbunden.

17. Datenschutz / Datensicherheit / IT-Sicherheitsbeauftragte

Die örtlichen Datenschutzbeauftragten des Amtes für Wohnen und Migration sowie die IT-Sicherheitsbeauftragten des Sozialreferates sind in das Projekt eingebunden.

Es gilt: Die Verarbeitung von Daten erfolgt nur im Rahmen der datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

18. IT-Strategiekonformität und Beteiligung

Dieser Beschluss ist konform mit der stadtweiten IT-Strategie verfasst. Das IKT-Vorhaben wird gem. der im Prozessmodell „IT-Service für die Landeshauptstadt München“ dokumentierten Vorgaben durchgeführt. Die Abstimmung mit IT@M, entsprechend dem Prozessmodell IT-Service und dem Zusammenspiel Facharchitekt/-in und IT-Architekt/-in, erfolgt ständig.

Zustimmung IT@M liegt vor : ja ☐ nein ☐

19. Sozialverträglichkeit

Die Barrierefreiheit des Online-Mietspiegels 2015 und 2017 wurden jeweils extern geprüft und mit „gut zugänglich“ bewertet.

Für den Online Mietspiegel 2019 ist dieser Test ebenfalls wieder verbindlich vorgesehen.

Die örtliche Personalvertretung ist in den Entscheidungsgremien vertreten und im laufenden Projekt ständig involviert.

Zustimmung GPR liegt vor : ja ☐ nein ☐

Zustimmung Örtlicher PR liegt vor : ja ☐ nein ☐

20. IT-Kommission

Eine Behandlung in der IT-Kommission ist nicht vorgesehen, da es sich um eine Ersatzbeschaffungsmaßnahme handelt.

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 Gesamtpersonalrat, dem Direktorium-HA II/Vergabestelle 1 und 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, dem Datenschutzbeauftragten der Landeshauptstadt München, dem Gesamtpersonalrat, dem Direktorium-Rechtsabteilung, dem Direktorium-HA II/Vergabestelle 1, IT@M, 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 2019 wird mittels einer Regressionsanalyse erstellt.
3. Der Sozialausschuss stimmt zu, dass das Sozialreferat den Auftrag zur Erstellung des Mietspiegels für München 2019 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 08736 genannten Bedingungen für die Erstellung des Mietspiegels (ohne Onlinerechner) durch und erteilt den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot.
5. Eine erneute Befassung des Stadtrats ist nur erforderlich, falls das wirtschaftlichste Angebot den geschätzten Auftragswert um mehr als 20 % übersteigen sollte.
6. Für den „Mietspiegel für München 2019“ wird ein IT-Verfahren „Onlinerechner Mietspiegel für München 2019“ bereitgestellt.

7. Der Sozialausschuss stimmt zu, dass für die erforderlichen Anpassungen für die Version des Online-Mietspiegels 2019 auf IT@M als zentralen Service-Dienstleister der Landeshauptstadt München zurückgegriffen wird. IT@M übernimmt die Programmierung der Veränderungen. Für einen Teil der Anpassungen wird auf den Einsatz von externen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zurückgegriffen.
8. Die Beschlussfassung bzgl. der Finanzierung erfolgt in nichtöffentlicher Sitzung.
9. 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, S-III-MI/IK**

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

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

An das Sozialreferat, S-GL-P/LG

An das Sozialreferat, S-GL-diKA

z.K.

Am

I.A.