

Mietspiegel für München 2023

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03321

Beschluss des Sozialausschusses vom 24.06.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">• Neuerhebung des Mietspiegels für München nach vier Jahren gemäß § 558 d Abs. 2 BGB
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Wohnungsmarktsituation• Aufgabe und gesetzliche Grundlage des Mietspiegels• Methode und Ablauf der Erstellung• Vergabeverfahren
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">• Zustimmung zur Neuerstellung des Mietspiegels für München 2021 mittels Regressionsanalyse• Auftragsvergabe durch öffentliche Ausschreibung
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">• Ortsübliche Vergleichsmiete• Mietberatung• Regressionsanalyse
Ortsangabe	-/-

Mietspiegel für München 2023

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03321

Vorblatt zum

Beschluss des Sozialausschusses vom 24.06.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1 Wohnungsmarktsituation in München	2
1.1 Aktuell	2
1.2 Ausblick	5
2 Aufgabe des Mietspiegels	6
3 Gesetzliche Grundlage für die Erstellung von Mietspiegeln	7
4 Methode der Mietspiegelerstellung	8
5 Ablauf der Mietspiegelerstellung	10
5.1 Vergabeverfahren	11
5.2 Stichmonat für die Datenerhebung	12
5.3 Energetisches Merkmal	12
5.4 Wohnlagenkarte	13
5.5 Datenanalyse	14
5.6 Zeitplanung	15
6 Erlass einer Satzung zur Durchführung einer repräsentativen Befragung	15
II. Antrag der Referentin	16
III. Beschluss	17

Mietspiegel für München 2023

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03321

Beschluss des Sozialausschusses vom 24.06.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

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

Der Mietspiegel für München 2021 wurde aufgrund der Entscheidung des Stadtrates vom 30.09.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01485) davon abweichend als Indexfortschreibung erstellt. Hintergrund war die pandemiebedingte Sondersituation im Zeitraum der Datenerhebung.

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

1 Wohnungsmarktsituation in München

1.1 Aktuell

Wie allgemein bekannt ist, steigen seit Jahren die Erst- und Wiedervermietungsrenten sowie die durchschnittlichen Bestandsrenten in München ungebrochen an.

Im Vergleich der Mietspiegel 2017 und 2019 lag die Mietsteigerung bei 4,1 %, d. h. bei 2,05 % jährlich. Die Mieten im Mietspiegel für München 2021 haben sich aufgrund der Indexfortschreibung gegenüber dem Mietspiegel für München 2019 im Durchschnitt um 3,1 % erhöht. Die Steigerungsraten des Mietspiegels liegen 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 wertet seit 2016 neben den Mietangeboten der Süddeutschen Zeitung schwerpunktmäßig Anzeigen des Internetportals Immobilienscout 24 aus. Beide Quellen weichen etwas von einander ab. Im Einzelnen weist das Barometer 2020 für 60 - 80 m² große Wohnungen folgende Mietpreise aus:

a) Erstbezugsmiete

Süddeutsche Zeitung	21,60 Euro/m ²
Immobilienscout 24	19,46 Euro/m ²

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

b) Wiedervermietungsmiete

Süddeutsche Zeitung	17,62 Euro/m ²
Immobilienscout 24	17,90 Euro/m ²

Bei Wiedervermietungsmieten sind alle Wohnungsgrößenklassen von Mietsteigerungen betroffen. Die höchsten Wiedervermietungsmieten finden sich in zentralen Lagen, die günstigsten im Osten und Westen am Stadtrand. Die größten

Steigerungen sind allerdings jetzt nicht mehr ausschließlich in zentralen Lagen, sondern auch in Stadtrandbezirken zu beobachten.

Die Marktberichte des IVD bestätigen diesen Trend. Der aktuelle Herbstmarktbericht 2020 beschreibt erneut historische Höchstwerte, wenn die Mietpreissteigerungen auch nicht mehr ganz so deutlich ausfallen wie in den vorangegangenen Jahren. Bestandsmieten sind demnach beispielsweise in den vergangenen fünf Jahren im Durchschnitt um rund 20 % gestiegen.

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

- die durchschnittliche Wiedervermietungsmitte in der Baujahreskategorie vor 1950 bei 18,25 Euro/m²;
- die durchschnittliche Wiedervermietungsmitte in der Baujahreskategorie ab 1950 bei 17,40 Euro/m²;
- die durchschnittliche Erstvermietungsmitte bei 20,00 Euro/m².

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

Damit wird der qualifizierte Mietspiegel für München 2023 erneut kein realistisches Abbild des Münchner Wohnungsmarktes wiedergeben. Insbesondere bildet er nicht die tatsächliche Durchschnittsmiete ab, da Bestandsmieten, die über einen längeren Zeitraum unverändert geblieben sind, im qualifizierten Mietspiegel genauso wenig berücksichtigt werden, wie z. B. öffentlich geförderter Wohnraum.

Vor diesem Hintergrund fordert die Landeshauptstadt München seit Jahren die Bundesgesetzgebung auf, die gesetzlichen Voraussetzungen für die dringend notwendige Reform des Mietspiegels zu schaffen. Mit dieser sollten wieder alle

Mieten in den Mietspiegel einfließen, so wie es bis 1982 der Fall war und so vom Gesetzgeber auch ursprünglich intendiert.

Wichtig ist dabei, dass der Mietspiegel demnach kein Mietangebotsspiegel ist, sondern vor allem ein wesentliches Instrument zum Schutz bereits bestehender Mietverhältnisse. Ursprünglich wurde dieser anhand sämtlicher in einer Kommune bestehender Mietverhältnisse eruiert. Dies wurde im Jahr 1982 durch die Bundesregierung (CDU/CSU, FDP) dahingehend verändert, dass seitdem zur Ermittlung des Mietspiegels ausschließlich solche Mietverhältnisse berücksichtigt werden dürfen, die innerhalb der letzten vier (seit dem 01. Januar 2020 sechs) Jahre verändert oder neu geschlossen worden sind. Damit wurde der Mietspiegel faktisch ein Mieterhöhungsspiegel.

Um dem Gesetzgeber vor Augen zu führen, inwieweit die Wirklichkeit und die im qualifizierten Mietspiegel für München ausgewiesenen Mieten auseinander liegen, erhielt mit Beschluss der Vollversammlung vom 10.04.2019 das Sozialreferat - basierend auf dem Antrag Nr. 14-20 / A 05027 der Stadtratsfraktion der SPD vom 25.02.2019 - den Auftrag zur Erhebung eines realen Mietspiegels für München (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14572). Dabei flossen alle Mietwohnungen in München in die Erhebung ein. Dazu gehören auch unveränderte Bestandsmieten und öffentlich geförderter Wohnraum.

Das Ergebnis war, dass reale Mietspiegel und damit die ursprünglich vom Gesetzgeber intendierte Einbeziehung sämtlicher Mietwohnungen in die Erstellung des Mietspiegels zum Teil zu erheblichen Einsparungen für die Mieter*innen führen würden. Ein vollständiger Verzicht auf gesetzliche Einschränkungen würde zu realistischeren Ergebnissen führen. Es könnte nur auf diesem Weg die gewünschte dämpfende Wirkung auf den nach wie vor überhitzten Wohnungsmarkt in München erzielt werden (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17805).

Bestandsmieten steigen über einen längeren Zeitraum betrachtet stetig an, bewegen sich aber insgesamt auf einem niedrigeren Niveau als Wiedervermietungsmieten. Der Anteil an veränderten Bestandsmieten im Mietspiegel ist gesetzlich nicht geregelt. Er beträgt 70 % im Mietspiegel 2019 und demzufolge auch im Mietspiegel 2021.

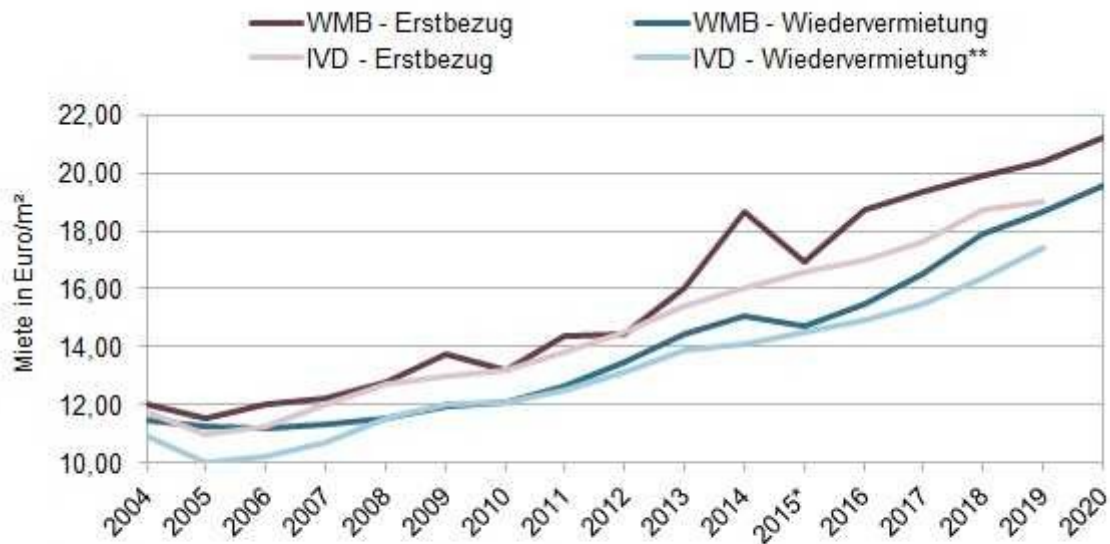
Durch die vom Gesetzgeber gewollte Mischung von Bestands- und Wiedervermietungsmieten für einen in der Vergangenheit liegenden Zeitraum können Mietspiegel nie die aktuelle Entwicklung der reinen Wiedervermietungsmieten widerspiegeln. Gleichzeitig wird auch nicht das tatsächlich aktuelle Mietniveau in München dargestellt, da unveränderte Bestandsmieten 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 Wiedervermietungsmiete ist dabei nicht relevant.

1.2 Ausblick

Der neu erstellte Mietspiegel für München 2023 wird gemäß der gesetzlichen Vorgaben die geänderten und neu vereinbarten Mieten der Jahre 2016 bis 2021 (6-Jahres-Zeitraum) ausweisen. Hierbei handelt es sich um einen Zeitraum mit einem stetig steigenden Preisniveau. Für 2021 sind noch keine Aussagen möglich, allerdings wird von weiterhin eher steigenden Mieten ausgegangen.

Im Ergebnis ist daher auch beim Mietspiegel für München 2023 mit einer weiteren Steigerung zu rechnen, vgl. hierzu auch die Grafik zur Entwicklung der Wiedervermietungs- und Erstbezugsmieten seit 2004 aus dem Wohnungsmarktbarometer 2020:



* ab 2015 Umstellung der Datenbasis von Süddeutsche Zeitung auf ImmobilienScout24

** bis 2018 ohne Altbau

Quelle: Immobilien Scout GmbH, Süddeutsche Zeitung, IVD
 Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung V22

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 Mietpreismbremse 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 Vermieter*innen und der Mieter*innen anerkannt worden ist (§ 558 d BGB). Liegt ein solcher Mietspiegel vor, besteht für Vermieter*innen 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 Mieter*innen, Vermieter*innen und die mit Wohnungsangelegenheiten befassten Interessenverbände und Behörden die notwendige Markttransparenz herzustellen. Dieser Forderung wird durch die Vorschrift des § 558 c Abs. 4 BGB durch den Gesetzgeber Ausdruck verliehen. Danach sollen Gemeinden Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für sie vertretbaren Aufwand möglich ist.

Der Mietspiegel für München 2019 stellt die Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels im Sinne des § 558 d BGB dar. Ein solcher Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen (§ 558 d Abs. 2 BGB). Dies erfolgt in der Regel durch eine der beiden Fortschreibungsmethoden (Stichproben- oder Indexfortschreibung). Grundsätzlich ist aber auch eine weitere Neuerstellung nach zwei Jahren möglich. Zu diesem Vorgehen hat sich der Stadtrat der Landeshauptstadt München in seiner Sitzung am 27.07.2011 grundsätzlich entschieden. Abweichend davon wurde für den Mietspiegel für München 2021 jedoch mit Beschluss der Vollversammlung vom 30.09.2020 festgelegt, dass der Mietspiegel für München 2021 aufgrund der Sondersituation während der Pandemie als Indexfortschreibung herausgegeben werden soll.

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 Mieter*innen und Vermieter*innen bei. Die Einholung eines zeit- und kostenintensiven Sachverständigengutachtens, bei dem Kosten in Höhe von ca. 2.000 Euro für ein Kurzgutachten bis etwa 5.000 Euro für ein Vollgutachten entstehen, wird überflüssig.

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

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

4 Methode der Mietspiegelerstellung

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

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

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

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

Regressionsmietspiegel sind im Vergleich zu Tabellenmietspiegeln wegen der kleineren erforderlichen Stichprobe kostengünstiger zu erstellen und weisen keine

„unbesetzten“ Tabellenfelder aus. Bei gleichem Stichprobenumfang haben Tabellenmietspiegel nicht die Qualität eines Regressionsmietspiegels. Um eine vergleichbare Aussagequalität zu erreichen, wäre ein deutlich größerer Stichprobenumfang zu höheren Kosten erforderlich (vgl. Prof. Dr. Oberhofer, Regressionsmethode versus Tabellenmethode, WM 1993, S. 10 bis 16).

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

Wie der gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.) - Mietspiegelreport 2020 in seiner Auswertung der Mietspiegel der 200 größten Städte Deutschlands berichtet, werden aktuell 67 % aller qualifizierten Mietspiegel als Regressionsmietspiegel erstellt.

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

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

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

Der Gesetzgeber fordert eine Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels nach vier Jahren (§ 558 d Abs. 2 BGB). Da der Mietspiegel für München 2021 eine Fortschreibung war, ist somit der Mietspiegel für München 2023 als Neuerstellung herauszugeben.

Eine nicht fristgerecht durchgeführte Neuerstellung hätte die Folge, dass der Mietspiegel für München 2021 im Frühjahr 2023 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 Vermieter*innen auswählen könnten. Dies sollte aus den bekannten Gründen vermieden werden.

Das Sozialreferat schlägt aus diesen Erwägungen die Neuerstellung des Mietspiegels für München 2023 mittels Regressionsmethode vor.

5 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Datenerhebung und Datenanalyse erfolgen wie zuletzt für den Mietspiegel 2019 gänzlich neu. Um die gesetzlichen Fristen einzuhalten, muss der Mietspiegel für München 2023 im März 2023 fertiggestellt sein.

Ausschreibung

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

Die Ausschreibung startet zeitnah nach der Beschlussfassung zu dieser Vorlage voraussichtlich bis Ende Juli 2021. Das Ausschreibungsverfahren wird voraussichtlich etwa zwei bis drei Monate in Anspruch nehmen und könnte Ende September/Mitte Oktober 2021 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 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 10025).

In der Beschlussvorlage werden auch Angaben über Kosten, den geschätzten Auftragswert und die Kalkulationsgrundlagen gemacht. Diese Angaben könnten die Bewerber*innen 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. 20-26 / V 03322 im nichtöffentlichen Teil dargestellt.

5.1 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.

Der geschätzte Auftragswert liegt oberhalb des Schwellenwertes von 214.000 Euro (ohne MwSt), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichtet. Die Leistung wird daher in einem offenen Verfahren gem. §§ 14, 15 Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) vergeben. Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt im Supplement zum Amtsblatt der EU und auf der Vergabepattform <https://vergabe.muenchen.de>. Zudem werden auf dieser Seite die kompletten Vergabeunterlagen eingestellt.

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

Die Bieter*innen müssen ihre Eignung anhand einer Eigenerklärung zur Eignung nachweisen.

Zur inhaltlichen Wertung der Angebote müssen die Bieter*innen 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 Auftragsvergabe an das wirtschaftlichste Angebot ist für Oktober 2021 geplant. Nicht Teil der Ausschreibung ist das Online-Berechnungsprogramm, das seit dem Mietspiegel für München 2019 durch den Eigenbetrieb it@M selbst weiterentwickelt und angepasst wird. Die Anpassungen im Rahmen des Mietspiegels für München 2023 erfolgen im Rahmen des bestehenden IT-Business Services.

5.2 Stichmonat für die Datenerhebung

Der Stichmonat für die Datenerhebung ist der Januar 2022. Für die Befragungen werden zunächst die Mieter*innen- und Vermieter*innenfragebögen aktualisiert bzw. optimiert. Dies geschieht vor allem durch Heranziehung von Erfahrungswerten sowie Anregungen aus der Bevölkerung.

Das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration wird zudem im Sommer 2021 (während der europaweiten Ausschreibung) den Fraktionen des Stadtrates und den Interessenverbänden schriftlich anbieten, Anregungen zum Fragebogen einzubringen. Dem Schreiben wird der aktuelle Fragebogen zum Mietspiegel 2019 beigelegt. Bis Ende September 2021 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, bei dem zunächst in einer Kontaktbefragung mietspiegelrelevante Haushalte im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB (nicht geförderter Wohnraum, sogenannter 6-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 2021 weist im Ergebnis trotz intensiver Bemühungen kein energetisches Merkmal aus. Damit hat sich erneut die Prognose bestätigt, dass in München zunächst bezahlbarer Wohnraum gesucht wird und die Energiebilanz eines Gebäudes (noch) nicht ausschlaggebend ist.

Eine Untersuchung energetischer Merkmale muss aufgrund der gesetzlichen Vorgaben dennoch auch beim Mietspiegel für München 2023 durchgeführt werden. Hierzu ist neben der Befragung der Mieter*innen auch eine Befragung der Vermieter*innen erforderlich, da der energetische Gebäudezustand im Detail vorwiegend den Vermieter*innen 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 Mieter*innen erst bei ihrer*ihrem Vermieter*in die für eine Mietspiegelberechnung erforderlichen Informationen erfragen müssen. Deshalb wird bei der Gestaltung der Merkmale stets darauf Wert gelegt, die Anwendbarkeit für beide Vertragsparteien weitgehend sicherzustellen.

5.4 Wohnlagenkarte

Parallel zur Datenerhebung werden die Wohnlagenkarten überarbeitet. Dazu werden sowohl eingegangene Anregungen der Interessenvertretungen (folgende Vertretungen werden hierzu aktiv befragt: Mieterverein München e. V.; Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e. V.; Mieter helfen Mietern, Münchner Mieterverein e. V.; Bayerischer Wohnungs- und Grundeigentümergebund, Kreisverband München e. V.; Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Bayern e. V.; GEWOFAG; GWG; Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung; Heimag München GmbH) als auch aus der Anwenderschaft des Mietspiegels der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München vorgelegt und von ihm untersucht. Der Ausschuss bringt dabei auch selbst Ergänzungen und Vorschläge ein. Die Ergebnisse der Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22 erörtert. Sollten sich im Konsens weitere Änderungen als notwendig erweisen, fließen diese in die Wohnlagenkarte ein.

Sollte die Datenanalyse (vgl. Ziffer 5.5) der so ermittelten Wohnlagenkarte im Anschluss, wie bereits für den Mietspiegel für München 2019/2021, zu dem Schluss kommen, dass in bestimmten zentralen Bereichen höhere Mieten bezahlt werden, wird dies erneut mit der Darstellung der sogenannten Makrolage ausgewiesen. Dabei wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/22 eingebunden. Die Makrolage wurde erstmals im Mietspiegel für München 2015 dargestellt. Sie war zusätzlich zur bewährten Darstellung der Wohnlagen mittels der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (s. o.) erforderlich geworden, da die statistische Datenanalyse zweifelsfrei zu der Erkenntnis geführt hatte, dass die Bodenrichtwerte allein nicht mehr geeignet waren, die Mietpreise zutreffend abzubilden. Mit der zusätzlichen Abbildung der Makrolage jedoch konnten die Mietpreise entsprechend der erhobenen Datenlage korrekt wiedergegeben werden. Sichtbar wurde die Makrolage durch die Einführung

von zwei neuen Wohnlagen (zentrale durchschnittliche und zentrale gute/beste Lage). Für den Mietspiegel für München 2017 hatte sich bei diesem Schritt erneut die Notwendigkeit einer Makrolage ergeben und zu einem zentralen Bereich mit drei Wohnlagen geführt (zentrale durchschnittliche, zentrale gute und zentrale beste Lage). Dies hat sich auch für den Mietspiegel 2019/2021 bestätigt und wurde fortgeführt. In der Praxis stößt diese erweiterte Darstellung der Wohnlagen nach den bisherigen Erfahrungen größtenteils auf Anerkennung. Die kartografische Umsetzung erfolgt durch den GeodatenService München.

Das Sozialreferat hatte bereits für die Mietspiegel für München 2011, 2013, 2015, 2017 und 2019 geprüft, ob auch eine Einbeziehung des Lärmatlases des Referates für Gesundheit und Umwelt (jetzt: Referat für Klima- und Umweltschutz) 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.

Hinweis: Im Rahmen der aktuell in der Bundesregierung diskutierten Mietspiegelreform ist es möglicherweise erforderlich, bezüglich der Wohnlagenkarte ein erweitertes Verfahren einzuführen.

5.5 Datenanalyse

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

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

5.6 Zeitplanung

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

November/Dezember 2021	Ziehung der Stichprobe, Abstimmung der Fragebögen, Druck der Fragebögen und der Interviewer-Unterlagen, Organisation des Interviewereinsatzes
Anfang Januar 2022	Interviewereinweisung
Ende Januar bis Mai 2022	Durchführung der Mietspiegelinterviews
Juni 2022	Datenaufnahme, Datenprüfung, Berechnung der Nettomiete, Erstellung eines geprüften Datenbandes
Juli 2022 bis Ende November 2022	Analyse der Daten
Oktober 2022	Vorlage eines ersten Mietspiegelentwurfes
ab Oktober 2022	Erstellung und Tests des Online-Berechnungsprogrammes
Dezember 2022 bis Mitte Februar 2023	Erstellung der Dokumentation
Februar 2023	Abnahme des endgültigen Mietspiegelentwurfes
März 2023	Veröffentlichung und Beschluss des Stadtrates zur Qualifizierung des Mietspiegels

6 Erlass einer Satzung zur Durchführung einer repräsentativen Befragung

Seit dem Inkrafttreten des Bayerischen Statistikgesetzes vom 10.08.1990 sind die Städte und Gemeinden im Bedarfsfall verpflichtet, die Durchführung von Statistiken durch eine eigene Satzung anzuordnen. Die Neuerhebung macht den Erlass einer solchen Satzung erforderlich, welche aus Zeitgründen dieser Vorlage noch nicht beigefügt werden konnte. Das Sozialreferat wird die Satzung nach erfolgter Ausschreibung in einer weiteren Vorlage voraussichtlich im November/Dezember 2021 dem Stadtrat vorlegen.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

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

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

II. Antrag der Referentin

1. Der Neuerstellung des Mietspiegels für München wird zugestimmt.
2. Der neue Mietspiegel für München 2023 wird mittels einer Regressionsanalyse erstellt.
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Direktorium HAII/Vergabestelle 1 den Auftrag zur Erstellung des Mietspiegels für München 2023 an eine*n externe*n Auftragnehmer*in zu vergeben.
4. Das Direktorium-HA II/Vergabestelle 1 wird gebeten, das Vergabeverfahren zu den in dieser Vorlage und der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03322 genannten Bedingungen für die Erstellung des Mietspiegels durchzuführen und den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot zu erteilen.
5. 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

Verena Dietl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

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, Stelle für interkulturelle Arbeit**
An die Gleichstellungsstelle für Frauen
An den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An das Referat für Klima- und Umweltschutz
An das Kommunalreferat
An die Datenschutzbeauftragte der Landeshauptstadt München
An das Direktorium-Rechtsabteilung
An das Direktorium-HA II/Vergabestelle 1
An das Direktorium, Statistisches Amt
An das IT-Referat
An den Eigenbetrieb it@M
An den Gesamtpersonalrat
An das Sozialreferat, S-GL-F (2 x)
An das Sozialreferat, S-GL-GPAM
z.K.