Telefon: 0 233-40400

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
Fachbereich Mietberatung

Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2027

Mietspiegel für München 2029 und 2031
Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels
(Indexfortschreibung/Neuerstellung)

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01604

Beschluss des Sozialausschusses vom 12.11.2026 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Fortschreibung des Mietspiegels für München 2027 gemäß § 558 Abs. 2 BGB Neuerhebung des Mietspiegels für München nach zwei Jahren gemäß § 558 d Abs. 2 BGB
Inhalt	Methode der Fortschreibung (Indexfortschreibung) Steigerung der Mietspiegelwerte von 01/2026 (bisheriger Stand) bis 01/2028 (neuer Stand) Indexfortschreibung sachgerecht Methode und Ablauf der Erstellung Vergabeverfahren
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Gesamtkosten werden in der nichtöffentlichen Beschlussvorlage (Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01603) dargestellt
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein

Entscheidungs-vorschlag	Der Fortschreibung des Mietspiegels für München mit dem Verbraucherpreisindex für Deutschland wird zugestimmt. Der neue Mietspiegel für München 2029 wird mittels einer Regressionsanalyse erstellt. Zustimmung zur Neuerstellung des Mietspiegels für München 2031 mittels Regressionsanalyse. Das Sozialreferat wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Direktorium – HAII/Vergabestelle 1 den Auftrag zur Erstellung der Mietspiegel für München 2029 und 2031 an eine*n externe*n Auftragnehmer*in zu vergeben. Das Direktorium-HA II/Vergabestelle 1 wird gebeten, das Vergabeverfahren zu den in dieser Vorlage und der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01603 genannten Bedingungen für die Erstellung des Mietspiegels durchzuführen und den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot zu erteilen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Ortsübliche Vergleichsmiete Mietberatung Regressionsanalyse
Ortsangabe	-/-

Telefon: 0 233-40400

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
Fachbereich Mietberatung

Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2027

Mietspiegel für München 2029 und 2031
Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels
(Indexfortschreibung/Neuerstellung)

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01604

Beschluss des Sozialausschusses vom 12.11.2026 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis **Seite**

I. Vortrag der Referentin ... 3
1. Management Summary ... 3
2. Wohnungsmarksituation in München ... 3
2.1 Aktuell ... 3
3. Aufgabe des Mietspiegels ... 5
4. Gesetzliche Grundlage für die Erstellung von Mietspiegeln ... 5
5. Marktanpassung des Mietspiegels für München 2027 ... 6
5.1 Methode der Fortschreibung ... 6
5.2 Auftragsvergabe für die Fortschreibung ... 7
6. Methode der Neuerstellung (Mietspiegel 2031) ... 7
6.1 Ablauf der Neuerstellung ... 8
6.2 Vergabeverfahren ... 8
6.3 Stichmonat für die Datenerhebung ... 10
6.4 Energetisches Merkmal ... 10
6.5 Wohnlagenkarte ... 11
6.6 Datenanalyse ... 12
6.7 Erlass einer Satzung zur Durchführung einer repräsentativen Befragung ... 12
7. Zeitplanung ... 12
7.1 Fortschreibung (Mietspiegel 2029) ... 12

7.2 Neuerstellung (Mietspiegel 2031) ... 13
8. Darstellung der Kosten und der Finanzierung ... 14
9. Messungen des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren ... 14
10. Entscheidungsvorschlag ... 15
11. Klimaprüfung ... 15
12. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten ... 15
II. Antrag der Referentin ... 16
III. Beschluss ... 16

I. Vortrag der Referentin

1. Management Summary

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 aktuelle Mietspiegel für München 2025 (die Datenerhebung erfolgte zum Stichmonat Januar 2024). Er ist wie seine Vorgänger seit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des Gesetzes. Im Frühjahr 2027 wird sein Nachfolger, der Mietspiegel für München 2027, ebenfalls als neu erstellter, qualifizierter Mietspiegel veröffentlicht. Gemäß § 558d 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.

Die Kosten für eine Neuerstellung des Mietspiegels sind um ein vielfaches höher als für eine Fortschreibung. Daher soll aufgrund der aktuellen Haushaltslage der kommende Mietspiegel für München 2029 nun ebenfalls, als Indexfortschreibung erstellt werden.

Um die gesetzliche Anforderung, nach jeweils zwei Jahren fristgerecht einen neuen Mietspiegel zu veröffentlichen und die kontinuierliche Versorgung der Bevölkerung mit Mietspiegeln bei sich ändernden Marktbedingungen sicherzustellen, ist im Anschluss 2031 die Neuerstellung eines Mietspiegels für München erforderlich.

Angaben zu Kosten, geschätzten Auftragswerten sowie den Kalkulationsgrundlagen werden aus vergaberechtlichen Gründen in der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01603 dargestellt, da deren Veröffentlichung den Wettbewerb beeinträchtigen könnte.

2. Wohnungsmarksituation in München

Wie allgemein bekannt ist, steigen seit Jahren die Erst- und Wiedervermietungsmieten sowie die durchschnittlichen Bestandsmieten in München an.

2.1 Aktuell

Im Vergleich der beiden zuletzt neu erstellten Mietspiegel 2023 und 2025 lag die Mietsteigerung bei 5,5 %, somit bei ca. 2,7 % jährlich. Die Durchschnittsmiete im aktuellen Mietspiegel für München 2025 beträgt 15,38 €/m².

Sowohl im Wohnungsmarktbarometer des Referates für Stadtplanung und Bauordnung als auch in den Analysen des IVD-Instituts (Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH) zeigt sich seit Jahren eine Steigerung der Mieten:

Das Wohnungsmarktbarometer berichtet seit 2006 von einem stetigen Anstieg der Mietpreise. Nach dem aktuellen Wohnungsmarktbarometer 2025 beziehungsweise dessen Update für das erste Halbjahr 2026 sind Erstbezugsmieten 2025 im Vergleich zum Jahr 2024 um 4,2 % angestiegen. Im ersten Halbjahr 2026 stiegen sie erneut um 2,3 % an. Für die kommenden Jahre kann davon ausgegangen werden, dass sich die Mietsteigerungen im Erstbezug noch stärker als bei der Wiedervermietung fortsetzen.

Die Datengrundlage für das Wohnungsmarktbarometer hat sich in den vergangenen Jahren wiederholt geändert. So wurden in früheren Jahren zunächst ausschließlich Anzeigen der Süddeutschen Zeitung ausgewertet. Seit 2015 und bis 2020 sowie für das Jahr 2022

wurden die aufgrund der höheren Fallzahlen aussagekräftigeren Anzeigen des Internetportals ImmoScout 24 hinzugezogen. Für das Jahr 2021 wurden Annoncen, die von dem Forschungsinstitut F+B bereitgestellt wurden, ausgewertet. Diese setzen sich aus Anzeigen aus verschiedenen Angebotsportalen zusammen, darunter auch ImmoScout 24 und die Süddeutsche Zeitung. Im Jahr 2025 basiert das Wohnungsmarktbarometer ausschließlich auf der Auswertung von rund 46.300 Miet- und Kaufangeboten, die im Jahr 2025 auf der Internetplattform ImmoScout24 veröffentlicht wurden.

Im Einzelnen weist das aktuelle Wohnungsmarktbarometer 2025 folgende Mietpreise aus:

- Erstbezugsmiete

Gesamt durchschnittlich: 25,93 €/m²

für mittelgroße Wohnungen (60 bis 80 Quadratmeter): 24,51 €/m²

- Wiedervermietungsmiete

Gesamt durchschnittlich: 22,52 €/m²

für mittelgroße Wohnungen (60 bis 80 Quadratmeter): 20,83 €/m²

Die Marktberichte des IVD bestätigen diesen Trend. Ab dem Frühjahr 2006 und zuletzt im Frühjahr 2026 werden stabile bis leicht steigende Mietpreise ausgewiesen.

Für eine 70 m² - Wohnung mit jeweils gutem Wohnwert in München liegt demnach

- die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete in der Baujahreskategorie vor 1950 bei 22,70 €/m²;
- die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete in der Baujahreskategorie ab 1950 bei 21,90 €/m²;
- die durchschnittliche Erstvermietungsmiete bei 25,40 €/m².

Dabei ist zu beachten, dass beide Berichte jeweils nur Erstbezugs- und Wiedervermietungsmieten ausweisen, Bestandsmieten hingegen fließen demgegenüber nur in den Mietspiegel ein, sofern sie in den Betrachtungsjahren verändert wurden (Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete, § 558 Abs. 2 BGB). Der Anteil an Bestandsmieten im Mietspiegel ist gesetzlich nicht geregelt. Er beträgt im Mietspiegel 2025 64 %. Zum Vergleich: Beim Mietspiegel für München 2023 betrug dieser Anteil 58 %. Durch die vom Gesetzgeber gewollte Mischung aus Wiedervermietungs- und Bestandsmieten für einen in der Vergangenheit liegenden Zeitraum können Mietspiegel nie die aktuelle Entwicklung der Marktmieten widerspiegeln. Auch bilden sie niemals den gesamten Markt ab, da Mieten, die über einen längeren Zeitraum unverändert geblieben sind, nicht einfließen dürfen.

Der neu zu erstellende Mietspiegel für München 2031 wird gemäß der gesetzlichen Vorgaben die geänderten und neu vereinbarten Mieten der Jahre 2/2024 bis 1/2030 (sechs-Jahres-Zeitraum) ausweisen. Es wird für diesen Zeitraum von weiterhin eher steigenden Mieten ausgegangen. Im Ergebnis ist daher auch beim Mietspiegel für München 2031 mit einer weiteren Steigerung zu rechnen.

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.

3. Aufgabe des Mietspiegels

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

- hilft Streit, der sich zwischen den Mietvertragsparteien über die Miethöhe ergeben kann, schon außergerichtlich zu vermeiden,
- dient als zuverlässige Entscheidungshilfe für die Zivilgerichte auch an Stelle eines zeit- und kostenintensiven Sachverständigengutachtens und
- hilft 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 den Bereich der ortsüblichen Miete für fast alle 500.000 frei finanzierten Wohnungen im Stadtgebiet München wieder. Bei Mieterhöhungsverlangen im Sinne des § 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist er eines der 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 Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist (§ 558d BGB). Liegt ein solcher Mietspiegel vor, besteht für die Vermieterin / den Vermieter im Mieterhöhungsverfahren eine sog. Mitteilungspflicht nach § 558a 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 (§ 558d Abs. 3 BGB).

4. 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 § 558c Abs. 4 BGB durch den Gesetzgeber Ausdruck verliehen. Danach sollen die nach Landesrecht zuständigen Behörden Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für sie vertretbaren Aufwand möglich ist. Für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen.

Mietspiegel stellen Markttransparenz her, versachlichen Streitigkeiten über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete und tragen zum Erhalt des sozialen Friedens bei. Die Einholung eines zeit- und kostenintensiven Sachverständigengutachtens 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.

Der kommende Mietspiegel für München 2027 stellt die Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels im Sinne des § 558d BGB dar. Ein solcher Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen (§ 558d Abs. 2 BGB). Nur so greift die Vermutungswirkung aus § 558d Abs. 3 BGB.

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

5. Marktanpassung des Mietspiegels für München 2027

Die Daten für den kommenden Mietspiegel für München 2027 wurden im Januar 2026 erhoben. Qualifizierte Mietspiegel sind nach § 558d Abs. 2 BGB nach zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen.

5.1 Methode der Fortschreibung

Für die Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln stehen seit der Mietrechtsreform zum 01.09.2001 nach § 558d 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.

Das Sozialreferat schlägt vor, den Mietspiegel für München mittels Verbraucherpreisindex fortzuschreiben. Die Erfahrungen mit dem Mietspiegel für München 2001 (Fortschreibung des Mietspiegels für München`99 durch Stichprobe) haben gezeigt, dass die Erhebung einer verringerten Stichprobe im Hinblick auf die Aussagekraft der gewonnenen Daten teilweise problematisch ist. Der Aufwand der Datenanalyse war hier entsprechend hoch. Auch sinken die Kosten einer Stichprobe nicht proportional zur Verringerung der Zahl der Wohnungen. So hat allein die Datenerhebung und Berechnung der Nettomieten seinerzeit Kosten in Höhe von ca. 250.000 Euro verursacht, die bei einer Indexfortschreibung nicht anfallen. Schon aus Kostengründen ist deshalb der Fortschreibung mittels Index der Vorzug zu geben. Ziel der Indexfortschreibung von Mietspiegeln ist die Realwertsicherung der Miete. Deshalb ist entsprechend der Begründung zum Gesetzesentwurf zur Mietrechtsreform, die zum 01.09.2001 in Kraft getreten ist, der Verbraucherpreisindex für Deutschland für die Fortschreibung direkt zu verwenden. Spezialindizes, die auf die Mietentwicklung abstellen oder regionalisiert sind, können zulässigerweise nicht verwendet werden, auch wenn sie die Mietentwicklung besser darstellen würden.

Der Mietspiegel für München 2029 soll entsprechend der Alternative 2 des § 558d Abs. 2 Satz 2 BGB mit der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland fortgeschrieben werden. Dafür werden die zum Erhebungsstichmonat Januar 2026 erhobenen Nettomieten mit dem Verbraucherpreisindex für Deutschland zum Stichmonat Januar 2028 neu berechnet. Die so fortgeschriebenen Daten werden mit dem für den Mietspiegel für München 2027 entwickelten Regressionsmodell reanalysiert.

Die Tabellen für Grundpreise, Zu- und Abschläge und Abweichungen nach oben bzw. unten werden auf dieser Grundlage neu entwickelt. Für die Betriebskosten erfolgt eine direkte Umrechnung mit dem Verbraucherpreisindex für Deutschland.

5.2 Auftragsvergabe für die Fortschreibung

Die Erstellung des Mietspiegels für München 2027 wurde von der Kantar GmbH in Zusammenarbeit mit dem Lehrstuhl für Statistik (Prof. Dr. Göran Kauermann) der Ludwig-Maximilians-Universität (LMU) durchgeführt. Die Analyse der Daten erfolgte dabei durch die LMU.

Für die Indexfortschreibung des Mietspiegels 2029 wird das Sozialreferat gesondert auf die Vergabestelle zugehen, um die besonderen Anforderungen im Rahmen des Vergabeverfahrens zu erörtern.

6. Methode der Neuerstellung (Mietspiegel 2031)

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 2027.

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 1994 – 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 2022 - in seiner Auswertung der Mietspiegel der 200 größten Städte Deutschlands berichtet, werden tendenziell immer mehr qualifizierte Mietspiegel in Deutschland als Regressionsmietspiegel veröffentlicht. Laut der Auswertung 2021 wurden bereits 72 % aller qualifizierten Mietspiegel als Regressionsmietspiegel erstellt.

Das Sozialreferat schlägt die Neuerstellung des Mietspiegels für München 2031 nach vier Jahren mittels Regressionsmethode vor.

6.1 Ablauf der Neuerstellung

Datenerhebung und Datenanalyse erfolgen wie zuletzt für den Mietspiegel 2027 gänzlich neu. Um die gesetzlichen Fristen einzuhalten, muss der Mietspiegel für München 2031 spätestens im März 2031 zum Stichmonat Januar 2030 fertiggestellt sein. Darüber hinaus ist eine frühere Fertigstellung des Mietspiegels im Sinne des § 21 Absatz 2 der Mietspiegelverordnung (MsV) erstrebenswert.

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 seit dem Mietspiegel für München 2011 – gemeinsam als einen Gesamtauftrag auszuschreiben, um den Aufwand in Grenzen zu halten.

Die Ausschreibung startet voraussichtlich bis Ende Juli 2030 Das Ausschreibungsverfahren wird voraussichtlich etwa zwei bis drei Monate in Anspruch nehmen und könnte Ende September/Mitte Oktober 2030 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 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10025).

Der geschätzte Auftragswert der auszuschreibenden Leistung wird aus Wettbewerbsgründen in der Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01603. im nichtöffentlichen Teil dargestellt.

6.2 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 216.000 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 Vergabeplattform https://vergabe.muenchen.de. Zudem werden auf dieser Seite die kompletten Vergabeunterlagen eingestellt.

Jedes interessierte Unternehmen kann die Vergabeunterlagen herunterladen und ein Angebot abgeben. Die 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 (30 %)

  •Grad der Umsetzbarkeit des Zeitplans (30 %)

  •Praktikabilität der Methode zur repräsentativen Stichprobenziehung (20 %)

  •Nachvollziehbarkeit zur Sicherung von Qualitätsstandards (20 %)

Die einzelnen Kriterien werden dabei mittels einer Nutzwertanalyse zueinander ins Verhältnis gesetzt.

Die Leistungsbeschreibung wird dahingehend angepasst, den bisherigen Zeitraum zwischen dem Stichmonat der Datenerhebung und der Veröffentlichung des neuen Mietspiegels von bislang 15 Monaten zu unterschreiten. Dies resultiert aus der zum 01.07.2022 in Kraft getretenen Mietspiegelreform, wonach diese Frist innerhalb von neun Monaten liegen „soll“.

Darüber hinaus ist beabsichtigt in die Leistungsbeschreibung eine Formulierung aufzunehmen, dass die*der Bieter*in ein Konzept entwickeln soll, wie sogenannte außergesetzliche Merkmale genutzt werden können. Gemäß § 14 Abs. 1 MsV können außergesetzliche Merkmale insbesondere zur Wahl des Regressionsmodells und bei der Bemessung von Spannen herangezogen werden. Hierbei handelt es um Merkmale, die nicht in der Definition der ortsüblichen Miete (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB) enthalten sind, aber dennoch im Rahmen der Mietspiegelerstellung relevant sein könnten (z. B. Vermieter*innentyp, Mietdauer).

Die Auftragsvergabe an das wirtschaftlichste Angebot ist für Oktober 2030 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 2031 erfolgen im Rahmen des bestehenden IT-Business Services.

6.3 Stichmonat für die Datenerhebung

Der Stichmonat für die Datenerhebung ist der Januar 2030. 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 2029 den Fraktionen des Stadtrates und den Interessenverbänden schriftlich anbieten, Anregungen zum Fragebogen einzubringen. Dem Schreiben wird der aktuelle Fragebogen zum Mietspiegel 2027 (letzte Neuerstellung) beigefügt. Bis Ende September 2029 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 Sechs-Jahres-Zeitraum) ermittelt werden. In einem anschließenden Hauptinterview werden dann die Wohnwertmerkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit) der jeweiligen Wohnung festgehalten.

6.4 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.

Für die letzten Mietspiegel für München konnten im Ergebnis trotz intensiver Bemühungen keine statistisch signifikanten Effekte der Energiekennwerte auf die Mieten nachgewiesen werden. Die Energiekennwerte spiegeln sich jedoch in den Wohnwertmerkmalen, wie zum Beispiel dem Baujahr wider. Im Mietspiegel für München 2025 konnte das Merkmal „Modernisierte Fenster“ weitestgehend als energetisches Merkmal verstanden werden. In München ist jedoch weiterhin zunächst bezahlbarer Wohnraum gesucht und die Energiebilanz eines Gebäudes (noch) nicht ausschlaggebend für eine Anmietung.

Eine Untersuchung energetischer Merkmale muss aufgrund der gesetzlichen Vorgaben dennoch auch beim Mietspiegel für München 2031 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.

6.5 Wohnlagenkarte

Parallel zur Datenerhebung werden die Wohnlagenkarten überarbeitet. In diesen Prozess werden üblicherweise sowohl eingegangene Anregungen der Interessenvertretungen (folgende Vertretungen werden hierzu aktiv befragt: DMB Mieterverein München e. V.; Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e. V.; Mieter helfen Mietern, Münchner Mieterverein e. V.; Bayerischer Wohnungs- und Grundeigentümerverband e. V., Kreisverband München; Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Bayern e. V.; Münchner Wohnen GmbH; VMW Vereinigung Münchner Wohnungsunternehmen e. V.) als auch aus der Anwenderschaft des Mietspiegels eingebunden.

In der Vergangenheit wurden diese der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (GAA) vorgelegt und von ihr untersucht. Der Ausschuss brachte dabei auch selbst Ergänzungen und Vorschläge ein. Die Ergebnisse der Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden in der Vergangenheit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22 erörtert. Die kartografische Umsetzung erfolgte durch den GeodatenService München.

Für den Mietspiegel für München 2031 (voraussichtlicher Stand: Januar 2030) sind die Vorschriften der Mietspiegelverordnung (MsV) zur Wohnlageneinteilung zu beachten. Gemäß § 19 Abs. 2 MsV soll zur Ermittlung von Wohnlagen untersucht werden, inwiefern sich durch Beschreibungen vor Ort feststellbarer Faktoren wie insbesondere Bebauungs- und Verkehrsdichte, Zentralität, Infrastruktur, Begrünung oder vergleichbarer Kriterien Wohnlagen einteilen lassen (sogenannte „harte“ Standortfaktoren). Wird hierdurch die Einteilung von Wohnlagen nicht sachgerecht ermöglicht, können weitere Bewertungsmaßstäbe wie Bodenrichtwerte oder Kriterien der allgemeinen Beliebtheit bestimmter Wohngegenden berücksichtigt werden (sogenannte „weiche“ Standortfaktoren). Gemäß Börsting-haus/Clar Mietspiegelrecht, Ausgabe 2023, S.286 ist die Verwendung von Bodenrichtwerten allenfalls als Indiz zur Abgrenzung von anderen weichen Standortfaktoren, die nicht lagebedingt sind, zulässig.

Aus der Bundesrat Drucksache 766/20, Seite 42 (BR-Drs. 766/20) zu § 19 Abs. 2 MsV geht hervor, dass Abs. 2 Vorgaben beinhaltet, nach denen gängige Verfahren zur Ermittlung möglicher Wohnlagen zu verwenden sind. Hierfür sind wissenschaftliche Grundsätze (§ 558d Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)) einzuhalten. Es können Verfahren wie zum Beispiel Regressionsanalysen oder andere multivariate Verfahren (zum Beispiel Cluster- oder Diskriminanzanalysen) verwendet werden.

Darüber hinaus muss gemäß § 19 Abs. 5 MsV die Einteilung von Wohnlagen in der Dokumentation unter Darlegung der Beurteilungskriterien und ihrer Zusammenhänge nachvollziehbar erläutert werden. Laut BR-Drs. 766/20, Seite 43 erfordert die Lageeinteilung grundsätzlich eine geordnete Bewertung anhand nachvollziehbarer Prüfungsschritte, die sich in der Dokumentation wiederfinden sollen. Hierzu ist das Verfahren der Lageeinteilung anhand der gewählten Beurteilungskriterien nachvollziehbar zu erläutern. Dabei spielt gemäß Börstinghaus/Clar, Mietspiegelrecht, Ausgabe 2023, S.291 insbesondere die Frage des Umgangs und der Gewichtung mit den § 19 Absatz 2 MsV sogenannten „harten“ und „weichen“ Standortfaktoren eine wichtige Rolle.

Aus Sicht der Stabsstelle Rechtsangelegenheiten im Amt für Wohnen und Migration sollte möglichst ein Verfahren entsprechend der Soll-Vorgabe des § 19 MsV eingeführt werden, welches eine stärkere Berücksichtigung von harten Standortfaktoren enthält oder darlegt beziehungsweise dokumentiert, dass die harten Standortfaktoren (siehe oben) eine Einteilung in Wohnlagen nicht sachgerecht ermöglichen, so dass in Einzelfällen ein Rückgriff auf die Bodenrichtwerte erfolgte.

Das Sozialreferat prüft in Anbetracht obiger Ausführungen gängige Methoden zur Einteilung der Wohnlagen für den Mietspiegel für München 2031. Im Vordergrund steht dabei die Vereinbarkeit mit den Anforderungen von § 19 Abs. 2 MsV (Kriterien zur Lageeintei-

lung – harte und weiche Standortfaktoren), der BR-Drs. 766/20, Seite 42 zu § 19 Abs. 2 MsV (Verwendung gängiger Verfahren zur Wohnlageneinteilung unter Berücksichtigung wissenschaftlicher Grundsätze wie Regressionsanalysen beziehungsweise Cluster- oder Diskriminanzanalysen) sowie § 19 Abs. 5 MsV (Dokumentationspflicht der Einteilung von Wohnlagen unter Darlegung der Beurteilungskriterien und ihrer Zusammenhänge).

Das Sozialreferat stimmt sich hier mit dem GAA, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat (GeodatenService München), dem Direktorium-HA I-STA, Statistisches Amt und dem Direktorium-HA II, Vergabestelle 1 ab.

In diesem Rahmen ist die Erstellung einer rechtssicheren Wohnlagenkarte von zentraler Bedeutung.

6.6 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.

6.7 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 2029 dem Stadtrat vorlegen. Die Satzung soll auch die Auskunftspflicht behandeln.

7. Zeitplanung

Folgende vorläufige Zeitplanung ist vorgesehen:

7.1 Fortschreibung (Mietspiegel 2029)

2027	Ausschreibung
März 2028	Mitteilung des Verbraucherpreisindex für Deutschland an das beauftragte Institut durch das Sozialreferat
April / Juni 2028	Fortschreibung der Daten zum Stand Januar 2028, Reanalyse der Daten

September 2028	Vorlage eines ersten Entwurfes an das Sozialreferat
ab Oktober 2028	Erstellung der Online-Version des Mietspiegels
Dezember 2028	Erstellung der Dokumentation zum Mietspiegel
Februar/März 2029	Veröffentlichung und Beschluss des Stadtrates zur Qualifizierung des Mietspiegels

7.2 Neuerstellung (Mietspiegel 2031)

Nach erfolgter europaweiter Ausschreibung (vgl. Ziffer 6.2) ergibt sich folgender vorläufige Zeitplan:

Juli 2029 bis April 2030	Überarbeitung der Wohnlagen
November / Dezember 2029	Ziehung der Stichprobe, Abstimmung der Fragebögen, Druck der Fragebögen und der Interviewer-Unterlagen, Organisation des Interviewereinsatzes
Anfang Januar 2030	Interviewer*inneneinweisung
Ende Januar bis Mai 2030	Durchführung der Mietspiegelinterviews
Juni 2030	Datenaufnahme, Datenprüfung, Berechnung der Nettomiete, Erstellung eines geprüften Datenbandes
Juli 2030 bis Ende November 2030	Analyse der Daten
Oktober 2030	Vorlage eines ersten Mietspiegelentwurfes
ab Oktober 2030	Erstellung und Tests des Online-Berechnungsprogrammes
Dezember 2030 bis Mitte Februar 2031	Erstellung der Dokumentation
Februar 2031	Abnahme des endgültigen Mietspiegelentwurfes
März 2031	Veröffentlichung und Beschluss des Stadtrates zur Qualifizierung des Mietspiegels

Aufgrund der Mietspiegelreform zum 01.07.2022 soll die Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels binnen einer Frist von neun Monaten nach dem Stichmonat, auf den sich die Datenerhebung bezieht, erfolgen (§ 21 Abs. 2 MsV). In der Gesetzesbegründung wurde mitgeteilt, dass es sich um eine Ordnungsvorschrift handelt. Später veröffentlichte Mietspiegel seien weder unwirksam noch würden sie ihren Status als qualifizierter Mietspiegel verlieren.

Das Einhalten der Erstellungsfrist würde konkret bedeuten, dass der Mietspiegel für München 2031 spätestens im Oktober 2030 veröffentlicht werden müsste (Stichmonat Januar 2030 plus neun Monate). Die Planungen nach bisherigem Verfahren sehen demgegenüber eine Veröffentlichung im März 2031 vor, somit eine Erstellungszeit von 15 Monaten. Damit ist die maßgebliche Zwei-Jahres-Frist aus § 558d Abs. 2 BGB gewahrt.

Das Sozialreferat sieht die neu eingeführte Erstellungsfrist in München aus verschiedenen Gründen für wenig praktikabel in der Umsetzung an. Vor allem kann eine Verkürzung der Erstellungszeit nur mit einem deutlichen Qualitätsverlust (z. B. durch eine erhebliche Kürzung des Hauptfragebogens) gewährleistet werden. Aus diesem Grund beabsichtigt das Sozialreferat, auch aus Gründen der Kontinuität, zunächst an der bisherigen Zeitplanung festhalten.

Es soll aber versucht werden, die bisher jeweils 15 Monate der Mietspiegelerstellung zu unterschreiten.

Die Mietspiegelreform beinhaltet in Art. 238 § 2 Absätze 1, 2 und 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) eine Auskunftspflicht.

Demnach sind zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und zu seiner Anpassung mittels Stichprobe, Eigentümer*innen und Mieter*innen von Wohnraum verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft darüber zu erteilen, ob der Wohnraum vermietet ist, sowie über die Anschrift der Wohnung und über die Erhebungs- und die Hilfsmerkmale. Die Auskunftspflicht besteht auch gegenüber den beauftragten Stellen.

Das Sozialreferat wird wie bereits für die Mietspiegel 2025 und 2027 auch bezüglich des Mietspiegels 2031 in der Satzung (siehe Ziffer 7.7) und in den jeweiligen Anschreiben an die Haushalte auf die Auskunftspflicht hinweisen. Es wird davon ausgegangen, dass allein der Hinweis die meisten Haushalte bereits zur Mitwirkung motiviert. Laut Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, der in dem mietrechtlichen Standardwerk „Schmidt-Futterer, Mietrecht“ insbesondere die Miethöhevorschriften und die Vorschriften zur Mietpreisbremse kommentiert und sich daher intensiv mit den rechtlichen Voraussetzungen der Erstellung und Fortschreibung von Mietspiegeln auseinandergesetzt hat, lässt sich ein Auskunftsanspruch jedoch nicht zwangsweise durchsetzen, sondern nur nachträglich mittels Bußgeldes sanktionieren.

Die inhaltliche Ausgestaltung in der Satzung bzw. in den Anschreiben wird sich an den Erfahrungswerten der Mietspiegels 2025 und 2027 orientieren. Gleiches gilt hinsichtlich etwaiger Sanktionierungen bzw. der Ausschöpfung des Bußgeldrahmens (bis zu 5.000 Euro).

Erste Erfahrungen bezüglich der Auskunftspflicht konnten mit dem Mietspiegel 2025 gesammelt werden. Erfreulicherweise gab es aufgrund der neuen Pflicht deutlich bessere Rücklaufquoten als bei früheren Mietspiegeln ohne Auskunftspflicht (bei Mieter*innen betrug der Rücklauf 68 % gegenüber 24 % für den Mietspiegel 2023, bei Vermieter*innen betrug der Rücklauf 82% gegenüber 38 %, siehe auch Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15504)

8. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

Es wird auf die Ausführungen in der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01603 verwiesen.

Die Beschlussvorlage ist Teil des Eckdatenbeschlusses (SOZ-007b), welcher am 29.07.2026 in der Vollversammlung (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00539) beschlossen wurde.

9. Messungen des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren

Die oben ausgeführten Maßnahmen sind zwingend erforderlich, da diese gesetzlich vorgeschrieben sind. Es gibt keinen durch Kennzahlen quantifizierbaren Nutzen.

10. Entscheidungsvorschlag

Das Sozialreferat schlägt die Fortschreibung des Mietspiegels für München 2029 mittels Indexfortschreibung vor.

Der Mietspiegel für München 2031 wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften als Neuerstellung erhoben.

11. Klimaprüfung

Laut „Leitfaden Vorauswahl Klimaschutzrelevanz“ ist das Thema des Vorhabens nicht klimaschutzrelevant. Eine Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz ist nicht erforderlich.

12. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem IT-Referat sowie dem Kommunalreferat abgestimmt. Das Direktorium-HA II/Vergabestelle 1 (hinsichtlich der Ausführungen zum Vergabeverfahren) wurde im Rahmen der stadtweiten Abstimmung um Stellungnahme gebeten. Bis zur Drucklegung lag noch keine Rückmeldung vor, diese wird aber ggf. bis zur Sitzung nachgereicht.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage nach Nr. 5.6.2 der AGAM und § 45 Abs. 3 GeschO war aufgrund umfangreicher Klärungen im Mitzeichnungsverfahren und verspätet eingegangener Stellungnahmen nicht möglich.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um eine rechtzeitige und kontinuierliche Mittelbereitstellung für die Mietspiegel für München 2029 und 2031 zu gewährleisten."

Die Korreferentin des Sozialreferats, Frau Stadträtin Hübner, der Verwaltungsbeirat, Herr Stadtrat Jagel, der Mieterbeirat der Landeshauptstadt München, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die Stadtkämmerei, das Kommunalreferat, das Direktorium-Rechtsabteilung, das Direktorium-Statistisches Amt, das Direktorium-HA II/Vergabestelle 1, das IT-Referat, der Eigenbetrieb it@M, die Gleichstellungsstelle für Frauen, der Migrationsbeirat und das Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Der Erstellung des Mietspiegels für München 2029 als Fortschreibung des Mietspiegels für München 2027 mit dem Verbraucherpreisindex für Deutschland wird zugestimmt.
2. Der Neuerstellung des Mietspiegels für München 2031 wird zugestimmt.
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Direktorium – HAII/Vergabestelle 1 den Auftrag zur Erstellung des Mietspiegels für München 2029 an eine*n externe*n Auftragnehmer*in zu vergeben.
4. Das Sozialreferat wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Direktorium – HAII/Vergabestelle 1 den Auftrag zur Erstellung des Mietspiegels für München 2031 an eine*n externe*n Auftragnehmer*in zu vergeben.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Die Referentin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z. K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Sozialreferat, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität

   An die Gleichstellungsstelle für Frauen

   An den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

   An Referat für Klima- und Umweltschutz

   An das Kommunalreferat

   An das Direktorium - Rechtsabteilung

   An das Direktorium, Statistisches Amt

   An das Direktorium - HA II/Vergabestelle 1

   An das IT-Referat

   An den Eigenbetrieb it@M

   An den Gesamtpersonalrat

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

   An das Sozialreferat, S-GL-GPAM

   An das Sozialreferat, S-III-L/QC

   z. K.

   Am