

BESCHLUSSVORLAGE STADTRAT

Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Puchheim

Beratungsfolge

28.05.2019	Stadtrat	öffentlich
------------	----------	------------

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung mit der Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Puchheim und stimmt der Beauftragung eines Beratungsunternehmens zu. Die Verwaltung wird zudem mit der Einberufung der Arbeitsgruppe beauftragt.

Vorschlagsbegründung

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Puchheim muss gesetzlich nach zwei Jahren aktualisiert bzw. fortgeschrieben und spätestens nach vier Jahren neu erstellt werden. Die Veröffentlichung des Mietspiegels ist im August 2016, dessen Fortschreibung anhand des Verbraucherpreisindexes ist im Jahr 2018 erfolgt. Somit ist die Neuerstellung des Mietspiegels im Jahr 2020 erforderlich.

Anwendungsbereiche eines Mietspiegels

Mietspiegel finden neben dem Mietrecht (Mieterhöhung, Mietwucher, Mietpreisbremse) unter anderem Verwendung im Bereich des Sozialrechts (KdU), im Steuerrecht sowie bei der Wertermittlung von Immobilien (Ertragswertverfahren). Zudem ist der Mietspiegel neben den Angebotsmieten ein Instrument zur Wohnungsmarktbeobachtung. Der Mietspiegel soll den auf dem Mietmarkt beteiligten Parteien Rechtssicherheit verschaffen.

Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen in Bezug auf einfache und qualifizierte Mietspiegel sind in § 558c und § 558d BGB zu finden. Im Unterschied zum einfachen Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel

nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden. Der qualifizierte Mietspiegel bezeichnet Entgelte, welche die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Im Falle eines gültigen qualifizierten Mietspiegels muss dieser bei Mieterhöhungen herangezogen werden.

Erstellung eines Mietspiegels

Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgen, welche gewährleisten, dass der Mietspiegel ein realistisches Abbild des Wohnungsmarktes liefert. Dies kann nur mittels statistischer Verfahren (durch Ziehung einer repräsentativen Zufallsstichprobe aus der Grundgesamtheit) erfolgen. Der qualifizierte Mietspiegel muss von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt werden.

Mietspiegel der Stadt Puchheim

Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation im Münchener Umland und somit auch auf dem Gemeindegebiet der Stadt Puchheim wird zum Erhalt des qualifizierten Mietspiegels als Mess- und Regulierungsinstrument geraten.

Die Liegenschaftsverwaltung schlägt vor, für die Entwicklungs- und Vorbereitungsphase eine Arbeitsgruppe (mit Vertretern aus dem Stadtrat, der Verwaltung sowie dem örtlichen Mietverein und dem lokalen Haus & Grund Verein) zu gründen, um die entsprechenden Detailfragen zu klären und Entscheidungen über Art (Regressions- oder Tabellenmietspiegel) sowie zu den Inhalten des Mietspiegels, zur Befragungsart, Datenquellen, Datenaufbereitung etc. zu treffen.

Um statistische und rechtssichere Ergebnisse zu erhalten, muss für die Liegenschaftsverwaltung für die Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels externe Beratungsleistung hinzugezogen werden. Mit der Neuerstellung soll ein in diesem Bereich erfahrenes Institut aus dem Bereich der Mietspiegelerstellung mithilfe empirischer Erhebungen beauftragt werden.

Aufgrund der Erfahrungen zur erstmaligen Ersterstellung des qualifizierten Mietspiegels ist mit Kosten in Höhe von ca. 25.000 – 30.0000 € zu rechnen. Die Vergabe an ein Beratungsunternehmen bzw. Institut kann voraussichtlich durch den Ersten Bürgermeister als Geschäft der laufenden Verwaltung erfolgen und wird dem Stadtrat bekanntgegeben.

Ablauf und Zeitplan einer Mietspiegel-Erstellung

Ausschreibungsphase und Auftragsvergabe	ca. 5 Wochen
Entwicklungsphase	ca. 8 Wochen
Erhebungsphase	ca. 7 Wochen
Auswertungsphase	ca. 12 Wochen
Beschlussfassungsphase	ca. 8 Wochen

Projektdauer	ca. 40 Wochen
--------------	---------------

