



## Beschlussvorlage

Nr.	vom		
2020/0102	20. Oktober 2020		
Gegenstand			
<b>Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Puchheim</b>			
Beratungsfolge			
Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.10.2020	Stadtrat	öffentlich	Entscheidung

### Beschlussvorschlag

Der Stadtrat erkennt den vorgestellten Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB für die Stadt Puchheim mit Wirkung zum 01.11.2020 an und stimmt einer Veröffentlichung zu.

### 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 ersten Puchheimer Mietspiegels ist im August 2016, dessen Fortschreibung anhand des Verbraucherpreisindex im Jahr 2018 erfolgt. Somit ist die Neuerstellung des Mietspiegels im Jahr 2020 erforderlich. Der Stadtrat hat die Neuerstellung in seiner Sitzung am 28.05.2019 beschlossen.

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.

Zur Durchführung der empirischen Erhebung wurde für die Datenerhebung und -auswertung ein Dienstleister (ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH) beauftragt. Für die Entwicklungs- und Vorbereitungsphase sowie zur Ergebnispräsentation wurde ein Arbeitskreis mit Vertretern aus dem

Stadtrat, der Verwaltung sowie dem örtlichen Mietverein und dem lokalen Haus & Grund Verein gebildet. Dieser hatte die Aufgabe Detailfragen zu klären und Entscheidungen über Art (Regressions- oder Tabellenmietspiegel), Methodik (Befragungsart, Datenquellen, Datenaufbereitung) sowie zu den Inhalten beziehungsweise der Ausgestaltung des Mietspiegels zu treffen.

Die Datenerhebung zum Stichtag 01.06.2020 ist im Zeitraum 07.06.20 – 17.07.20 (bzw. bis zum 31.07.20 für Großvermieter) in Form einer schriftlichen Befragung erfolgt. Hierfür wurde eine Zufallsstichprobe aus einer Adressgrundlage aus Grundsteuer und Meldeamtsdaten gezogen und ca. 1.500 Anschreiben verschickt. Die geltenden Datenschutzbestimmungen wurden hierbei in einem Datenschutzkonzept berücksichtigt. Aufgrund einer Gesetzes-Änderung, welche zum 01.01.2020 in Kraft getreten ist, hat sich der Betrachtungszeitraum im Gegensatz zum bisherigen Mietspiegel von 4 auf 6 Jahre erhöht.

Das beauftragte Institut hat die Konzeption, die Methode sowie die Ergebnisse in einem anschaulichen Methodenbericht dargestellt und eine Mietspiegelbroschüre für die Anwendung des Mietspiegels erstellt. Die Mietspiegelbroschüre wird digital auf der Homepage der Stadt zum Download zur Verfügung stehen.

Der qualifizierte Mietspiegel soll zum 01.11.2020 in Kraft treten.

## **Finanzierung**

Für die Stadt Puchheim ergeben sich, bis auf die Kosten für Erstellung und Verteilung des Mietspiegels, keine direkten finanziellen Auswirkungen.

## **Vorhergehende Beschlüsse**

28.05.2019	Stadtrat	Beschluss zur Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Puchheim	2019/0915
26.06.2018	Stadtrat	Anerkennung d. fortgeschriebenen qualifizierten Mietspiegels	2018/0697
24.10.2017	Stadtrat	Beschluss zur Fortschreibung des Mietspiegels	2017/0548
26.07.2016	Stadtrat	Anerkennung des ersten qualifizierten Mietspiegels	2016/0284
17.11.2015	Stadtrat	Beschluss zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels	2015/0136

## **Bearbeitungsvermerke**

Organisationseinheit <b>21 Liegenschaftsamt</b>	Az. <b>21/01-9123</b>	Freigabe Referatsleiter/in
Bearbeiter/in <b>Bense, Julia</b>	Freigabe Geschäftsstelle StR	Freigabe GL
Referatsleiter/in	Freigabe Erster Bürgermeister	