

BESCHLUSSVORLAGE STADTRAT

Beschluss zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Puchheim

Beratungsfolge

17.11.2015	Stadtrat	nicht öffentlich
------------	----------	------------------

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung einen qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Puchheim erstellen zu lassen.

Vorschlagsbegründung

Die Verwaltung hatte den Auftrag die Vor- und Nachteile der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Puchheim zu erarbeiten. Ebenso sollten die Kosten für die Erstellung ermittelt werden. Die Erstellung eines gemeinsamen Mietspiegels der Städte Germering und Puchheim wurde von der Stadt Germering aus nachvollziehbaren Gründen abgelehnt. Die zu erwartenden Synergieeffekte sind äußerst gering und der Abstimmungsaufwand erheblich.

Es folgte ein Informationsgespräch mit der Stadt Dachau, welche seit Jahren einen gemeinsamen Mietspiegel mit der Gemeinde Karlsfeld hat. Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde in den vergangenen Jahren durch das EMA Institut mit Sitz in Sinzing erstellt. 2014 wurde die Erstellung öffentlich ausgeschrieben, den Zuschlag erhielt das GEWOS Institut mit Sitz in Hamburg aufgrund des wirtschaftlichsten Angebotes. Die Erfahrungen der Stadt Dachau zur Zusammenarbeit, Effektivität und Qualität während der Erstellung des Mietspiegels waren durchweg positiv. Folgende Hinweise und Anregungen haben sich aus der Konsultation ergeben

Der Hauptgrund für die Erstellung des Mietspiegels, nämlich Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter zu schaffen wurde erreicht. Die Anzahl der Klagen im Bereich Mieterhöhungen sind drastisch gesunken. Bei der empirischen Erhebung ergaben sich aus 1798 Befragungen nur etwa 1/3 (ca.600) verwertbare Ergebnisse, die letztendlich verwertet werden konnten. Die Rekrutierung der Befragter war sehr aufwendig und zeitintensiv, so dass hier eine schriftliche vorrangige Vermieterbefragung vorzuziehen ist. Die frühzeitige Einbeziehung der Verbände, wie Haus und Grund, Mieterverein etc. ist unbedingt zwingend um eine breite Anerkennung zu erreichen. Eine umfangreiche Vorarbeit der Verwaltung, wie Ausschlusskriterien erarbeiten, Abgleich der Daten in den einzelnen Registern ist ebenso unabdingbar um den Kreis der letztendlich Befragten auf ein sinnvolles Maß zu reduzieren. Hier ist fraglich ob die Anzahl der zu befragenden Mieter bzw. Vermieter aufgrund der weit geringeren Anzahl von Wohnungen (Dachau ca. 12.200, Germering ca. 10.200, Puchheim ca. 4400,) ausreichend ist um genügend verwertbare Ergebnisse zu bekommen. Eine gilt eine Mindestmenge von 500 auswertbaren Datensätzen zur Erstellung eines Regressionsmietspiegels. Bei einem Tabellenmietspiegel sind mehr Datensätze erforderlich um die Qualifizierung zu erreichen.

Aufgabe des Mietspiegels

Der Wohnungsmarkt wird durch einen Mietspiegel transparent und hilft damit, Streit, der sich zwischen den Mietvertragsparteien über die Miethöhe ergeben kann, ggf. schon außergerichtlich zu vermeiden; er dient als zuverlässige Entscheidungshilfe für die Zivilgerichte auch an Stelle eines zeit- und kostenintensiven Sachverständigengutachtens.

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 der Wohnungen im Stadtgebiet Puchheim wieder. Bei Mieterhöhungsverlangen im Sinne der § 558 ff. BGB ist er eines der zulässigen Begründungsmittel.

Der Puchheimer Mietspiegel wäre ein qualifizierter Mietspiegel. Das bedeutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Stadt 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).

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. Aber 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.

Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für sie vertretbaren Aufwand möglich ist (vgl. § 558c Abs. 4 BGB).

Erstellung

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 aus der Grundgesamtheit erfolgen.

Mit der Erstaufstellung würde ein in diesem Bereich erfahrendes Institut aus dem Bereich der Stadtentwicklung / empirische Erhebungen beauftragt. Ebenso sollte die alle 2 Jahre nötige Fortschreibung durchgeführt werden, um die Qualifizierung aufrecht zu erhalten.

Auf Grund der Preisermittlungen ist für die erstmalige Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels mit Kosten in Höhe von 25.000,-- € zu rechnen. Die Vergabe an ein Beratungsunternehmen kann durch den Ersten Bürgermeister als Geschäft der laufenden Verwaltung erfolgen. In den angegebenen Kosten ist der interne Aufwand der Stadt Puchheim nicht enthalten.

Aufgrund der für die Stadt Puchheim geltenden Mietpreisbremse und der damit verbundenen Notwendigkeit für Vermieter den gesetzlichen Rahmen einzuhalten, ist ein qualifizierter Mietspiegel als Messinstrument sinnvoll. Der zusätzliche Arbeits- und Zeitaufwand für das Sachgebiet Liegenschaften ist besonders bei der Erstaufstellung nicht zu unterschätzen. Die wesentlichen Arbeiten zur Erstellung eines rechtssicheren qualifizierten Mietspiegels sollen daher an ein Beratungsunternehmen vergeben werden.

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ Die notwendigen Haushaltsmittel müssen im Haushaltsplan 2016 zur Verfügung gestellt werden.
- ☐ Haushaltsmittel sind nicht ausreichend vorhanden, es ist eine überplanmäßige Ausgabe von € erforderlich. Deckung:
- ☐ Haushaltsmittel sind nicht vorhanden, es ist eine außerplanmäßige Ausgabe von € erforderlich. Deckung:

Anlagen

Angebote für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels

Fachbereich: Städtische Immobilien, Sport und Freizeit

Freigabe:

Bearbeiter/in: Herr Buschmann