

Vorlage Nr.: 1-OW/130/2022
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Ordnungsamt
Datum: 15.02.2022
Verfasser: Trier Siegmar

Neuer Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Garching ab 1.5.2022

Beratungsfolge:

Datum Gremium

27.04.2022 Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Seit 1.5.2014 gibt es für die Stadt Garching als einzige Gemeinde im Landkreis München durchgehend einen qualifizierten Mietspiegel. Ein derartiger qualifizierter Mietspiegel gilt maximal 4 Jahre, wobei jeweils nach 2 Jahren eine einfache prozentuale Fortschreibung um 2 Jahre erfolgen kann. Nach Ablauf dieser prozentualen Fortschreibung ist jeweils eine neue Mietspiegel-Befragung durchzuführen. Der Stadtrat hat den aktuellen qualifizierten Mietspiegel zum 01.05.2018 für gültig erklärt, und am 1.5.2020 bis zum 30.04.2022 prozentual fortgeschrieben.

Die Datenauswertung und die gesetzlich vorgeschriebene wissenschaftliche Begleitung für den neuen Mietspiegel 2022 hat das von der Stadtverwaltung beauftragte „EMA-Institut für empirische Marktanalysen“ aus Sinzing/Regensburg übernommen. Unter Beteiligung von Vertretern des Mieterschutzvereins Garching-Hochbrück und Umgebung e.V. (Frau Rechtsanwältin Panda) sowie des Siedler- und Eigenheimverbundes Garching e.V. (Herr Solbrig) wurde ein Fragebogen zum Mietspiegel erarbeitet, der letztlich im Dezember 2021 an insgesamt 7.023 Personen aus Garching versendet worden ist. Es sind insgesamt 1.242 Fragebögen an die Stadt zurückgegeben worden (42 % postalisch, 58 % online), wobei letztendlich 608 Fragebögen die Basis für den neuen Mietspiegel darstellen. Die gewonnenen Daten, die vom beauftragten Institut nicht namensbezogen gespeichert und anonym ausgewertet worden sind, stellen die Basis für den vorliegenden Mietspiegelentwurf dar.

Ziel war es, dass der Mietspiegel relativ einfach aufgebaut ist und eine leichte Einordnung der Wohnung bzw. Feststellung der Miete möglich macht, ähnlich wie beim aktuell gültigen Mietspiegel. Wie bereits der letzte Mietspiegel soll auch der neue Mietspiegel kostenlos im Rathaus ausgelegt werden und online (sog. „Online-Rechner“) abgerufen werden können.

Gemäß § 558 d BGB ist ein Mietspiegel „qualifiziert“, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Aufgrund der Erstellung des Mietspiegels durch das beauftragte Institut erfüllt der Mietspiegel das Kriterium der „Erstellung nach wissenschaftlichen Grundsätzen“. Nach der 2. Arbeitskreissitzung am 03.03.2022 hat die Vertreterin des Mieterschutzvereins Garching-Hochbrück und der Vertreter des Siedler- und Eigenheimverbundes Garching e.V. dem Mietspiegelentwurf des neuen Mietspiegels zugestimmt.

Ein Ergebnis des Mietspiegels ist, dass sich die durchschnittliche Nettomiete in Garching seit dem letzten Mietspiegel 2018 von damals 11,68 Euro/m² auf jetzt 13,14 Euro/m² erhöht hat, was eine

Steigerung von 12,5 Prozent entspricht. Vom Mietspiegel 2014 zum Mietspiegel 2018 lag die Steigerung noch bei 23,2 Prozent (von Durchschnittsmiete 9,48 Euro/m² auf 11,68 Euro/m²)

Die Verwaltung schlägt vor, dass der Stadtrat den erstellten Mietspiegel anerkennt und ab 01.05.2022 für gültig erklärt.

Geschäftsführer Dr. Schmidt vom beauftragten EMA-Institut wird in der Stadtratssitzung Erläuterungen zum Mietspiegelentwurf 2022 geben und für Fragen zur Verfügung stehen.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat erkennt entsprechend der Vorschrift des § 558 d Abs. 1 BGB den vorliegenden Mietspiegelentwurf, der im Auftrag der Stadt Garching vom EMA-Institut erstellt worden ist, ab 01.05.2022 an.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlage: Mietspiegelentwurf 1.5.2022