

BESCHLUSSVORLAGE

Vorlage Nr.: GB I/0017/2025
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB I Zentrale Dienste - Bürgerservice
Datum: 27.11.2025

Grundsatzentscheidung über die Notwendigkeit und Fortführung eines qualifizierten Mietspiegels zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
11.12.2025	Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Seit dem 1. Mai 2014 verfügt die Stadt Garching b. München über einen qualifizierten Mietspiegel und gehört damit neben Taufkirchen zu den wenigen Kommunen im Landkreis München, die ein solches Instrument anbieten. Ein qualifizierter Mietspiegel gilt maximal vier Jahre, nach zwei Jahren kann eine einfache prozentuale Fortschreibung erfolgen. Anschließend ist jeweils eine vollständige Neuerstellung erforderlich. Die jüngste Fortschreibung des 2022 neu erstellten Mietspiegels für den Zeitraum 2024 bis 2026 wurde vom EMA-Institut für empirische Marktanalysen in Regensburg durchgeführt. Für die nächste Neuerstellung ab dem 1. Mai 2026 veranschlagt das Institut Kosten von rund 35.000 Euro.

Garching und Taufkirchen sind weiterhin die einzigen Kommunen im Landkreis, die einen qualifizierten Mietspiegel bereitstellen. Trotz der hierfür notwendigen Haushaltsmittel bietet der Mietspiegel der Stadt Garching einen wichtigen Mehrwert, insbesondere in Bezug auf Transparenz, Rechtssicherheit und eine verlässliche Grundlage für mietrechtliche Entscheidungen. Auch wenn keine gesetzliche Verpflichtung zur Erstellung besteht, besteht seitens der Verwaltung ein Interesse an der Fortführung dieses Instruments.

Vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltslage ist daher zu entscheiden, ob die für die Neuerstellung erforderlichen Mittel bereitgestellt werden können. Die Fortführung des qualifizierten Mietspiegels wird grundsätzlich befürwortet, da er eine wichtige Orientierungshilfe für Verwaltung, Mieterinnen und Mieter sowie Vermieter darstellt.

II. BESCHLUSSVORSCHLAG:

Nach Abwägung der aktuellen Haushaltslage wird eine Grundsatzentscheidung zur Fortführung des qualifizierten Mietspiegels getroffen.

Das Instrument gilt weiterhin als wichtiger Baustein für Transparenz und Rechtssicherheit auf dem Garchinger Wohnungsmarkt, weshalb eine Fortführung über den 30. April 2026 hinaus befürwortet wird. Dementsprechend soll die Erstellung und regelmäßige Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels weitergeführt werden.

Die für die Neuerstellung erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 40.000 Euro werden – vorbehaltlich der endgültigen Zustimmung des beschlussfassenden Gremiums – im Haushalt 2026 eingeplant.

Anlage/n:

1 - Garching_2026_Angebot_AG0108_V1_Voll