

Vorlage Nr.: GB I/312/2013  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: GB I Zentrale Dienste - Bürgerservice  
Stichwort: Garchinger Mietspiegel  
Aktenzeichen.: GB1-684-T  
Datum: 06.02.2013  
Verfasser: Trier Siegmar

---

**TOP**

Antrag der SPD Stadtratsfraktion Garching für die Erstellung eines neuen Mietspiegels

---

## Beratungsfolge:

Datum Gremium

19.02.2013 Haupt- und Finanzausschuss

---

**I. SACHVORTRAG:**

Mit Schreiben vom 22.11.2012 stellte die SPD-Stadtratsfraktion Garching den Antrag auf Erstellung eines neuen Mietspiegels für Garching.

Der Mietspiegel ist gemäß § 558c Abs. 1 BGB eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Er gibt Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in einer Gemeinde.

Am 24.07.1998 beschloss der Garchinger Stadtrat erstmals die Erstellung eines Mietspiegels für die Stadt Garching. Mit der wissenschaftlichen Ausarbeitung wurde das „Institut für empirische Marktanalysen“ aus Regensburg (EMA-Institut) beauftragt.

Auch die Stadtverwaltung war im Rahmen der Mietspiegelerstellung in allen Phasen eingebunden. Die Datenerhebung sowie die Datenauswertung lagen ausschließlich beim beauftragten Institut. Der vom 01.01.2000 bis 31.12.2001 aufliegende „Mietspiegel 2000“ für Garching basierte auf Mietdaten, die mittels einer Zufallsstichprobe bei ca. 900 Haushalten Mitte 1999 im Gebiet von Garching und dem Ortsteil Hochbrück durch mündliche Befragung erhoben wurden. Die Kosten für den „Mietspiegel 2000“ lagen bei ca. 36.000 Euro.

Zum 1.9.2001 trat das neue Mietrechtsreformgesetz in Kraft, welches u.a. einige Neuerungen hinsichtlich von Mietspiegeln mit sich brachte. Das Gesetz legte fest, dass Sachverständigengutachten über Vergleichsmieten vor Gericht nicht mehr nötig sind, wenn ein sog. „qualifizierter Mietspiegel“ existiert.

Der für 2000 und 2001 geltende Mietspiegel der Stadt Garching erfüllte alle Voraussetzungen eines „qualifizierten Mietspiegels“. Er hat diesen Status behalten, indem der erste Mietspiegel nach erfolgtem Stadtratsbeschluss fortgeschrieben wurde. Die Fortschreibung kostete der Stadt Garching 5.500 Euro und bedeutete die Einstufung als „qualifizierter Mietspiegel“ für die Jahre 2003 und 2004.

Um den Mietspiegel auch über das Jahr 2004 als sogenannten „qualifizierten Mietspiegel“ gelten zu lassen, wäre die erneute Neuerstellung eines Mietspiegels notwendig gewesen. Der Haupt- und Finanzausschusses hat sich im Mai 2003 gegen eine Neuauflage des Mietspiegels über den 31.12.2003 hinaus ausgesprochen. Damit gilt seit 1.1.2004 der bisherige Mietspiegel als sogenannter „einfacher Mietspiegel“ weiter und hat damit von seiner ursprünglichen Bedeutung und Geltungskraft erheblich eingebüßt.

Die Nachfrage der Bürgerinnen und Bürger dazu ist sehr überschaubar. Pro Jahr gehen dazu ca. 5

Anfragen bei der Verwaltung ein.

Nach einer kurzfristig aufgrund des Antrages der SPD-Stadtratsfraktion eingeholten Stellungnahme des EMA-Institutes wäre im Falle einer erneuten Beauftragung dieses Instituts mit Kosten zwischen 35.000 und 50.000 Euro zu rechnen. Entscheidend ist, in welchem Umfang sich die städtische Verwaltung in den einzelnen Verfahrensschritten beteiligt. Sofern die städtische Verwaltung im Falle einer schriftlichen Befragung die Fragebögen verteilt und auch einen erheblichen Teil bei der Erfassung der zurückgegebenen Fragebögen übernimmt, könnte von Kosten ausgegangen werden, die an der unteren Grenze der angegebenen Kostenspanne liegen.

Die Stadt Germering (40.000 Einwohner) hat Mitte letzten Jahres einen Mietspiegel auf Basis von knapp 1000 eingeholten Fragebögen neu erstellt. Die Mietspiegelerstellung erfolgte unter Einschaltung des „Statistischen Beratungslabors am Institut für Statistik der LMU“. Bei Inanspruchnahme dieses Labors schätzt die Verwaltung die Kosten der Mietspiegelerstellung einschl. Druck auf ca. 20.000 Euro. Bei diesem Betrag müsste sich die Stadtverwaltung in einem hohen Maße an den laufenden Verteilungs- und Erfassungsarbeiten beteiligen. Ausschließlich die Arbeiten im Zusammenhang mit der Erstellung einer Grundkonzeption und Planung sowie die Auswertung und Aufbereitung der Daten obliegen dem Institut. Ein Vergleich des Garchinger Mietspiegels mit dem aktuellen Germeringer Mietspiegel zeugt deutlich, dass beim Garchinger Mietspiegel die Auswertungsmethodik weitaus differenzierter gewesen ist. Der Germeringer Mietspiegel enthält beispielsweise 9 Zu- und Abschläge, während der Garchinger Mietspiegel in einem weitaus stärkeren Maße ins Detail geht und mehr als 20 Kriterien aufweist.

Im Vergleich zum EMA-Institut würde im Falle der Beauftragung des Statistischen Beratungslabors der Mietspiegel neben der finanziellen Ersparnis von mindestens 15.000 Euro, in der begleitenden Verwaltungspraxis für den/die betrauten städtischen Mitarbeiter ein weitaus höherer Verwaltungsaufwand ausgelöst. Allein die Kosten der Auswertung variieren bei den beiden Instituten um mehr als 10.000 Euro, was insbesondere mit der unterschiedlichen Detailgenauigkeit der beiden Methoden zusammenhängt.

Die Verwaltung schlägt vor, einen Mietspiegel für Garching erstellen zu lassen und den Auftrag an das „Statistische Beratungslabor am Institut für Statistik der LMU“ zu vergeben, unter dem Vorbehalt, dass entsprechende Haushaltsmittel im Haushalt 2013 eingestellt werden.

## **II. BESCHLUSSANTRAG:**

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt - vorbehaltlich der Einstellung eines Betrages in Höhe von 20.000 Euro im Rahmen der Haushaltsberatungen für 2013 - die Erstellung eines Mietspiegels für die Stadt Garching.

Der Auftrag auf Erstellung des Mietspiegels wird an das „Statistische Beratungslabor am Institut für Statistik der LMU“ vergeben.

## **III. VERTEILER:**

### BESCHLUSSVORLAGE:

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

### ANLAGE(N):

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

Anlage

Antrag der SPD Stadtratsfraktion Garching vom 22.11.2012

