STADT GERMERING

Liegenschaftsverwaltung
Datum 29.06.2023

Beschluss-Vorlage 2023/0278 zur Sitzung am 11.07.2023
des STADTRATES

TOP 3 öffentlich

Betreff:	Erstellung des neuen Mietspiegels mit Wirkung ab dem 01.03.2024

Finanzielle Auswirkungen?	Ja	Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:	Kosten der Gesamtmaßnahme	Folgekosten
Euro	(nur bei Teilvergaben)	einmalig
Kosten lt. Kostenschätzung		lfd. jährl.
Euro	Euro	Euro

Veranschlagt im Ergebnis-HH 2023	im Investitions-HH 2023	mit Euro	Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin wurde gehört	hat zugestimmt	hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:
Die zweijährige Befristung des derzeitig gültigen qualifizierten Mietspiegels endet in 2024 und dieser muss, wie zurückliegend auch, neu erstellt werden.

Die Anforderungen an eine Mietspiegelerstellung haben sich aufgrund der Mietspiegelverordnung und des Mietspiegelreformgesetzes geändert. Folgende Sachverhalte gegenüber der bisherigen Handhabung wurden für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels angepasst:

- Die Teilnahme der angeschriebenen Bürger*innen ist verpflichtend geworden.
- Es entsteht eine Ordnungswidrigkeit, falls Bürger*innen dieser Verpflichtung nicht nachkommen. Diese Ordnungswidrigkeit muss verfolgt werden.
- Dies hat zur Folge, dass mit dem Einwohnermeldeamt zusammengearbeitet werden muss, um die Nachvollziehbarkeit der Verteilung der Fragebögen und die Abarbeitung der Bußgeldverhängung systematischer zu machen. Eine Auswertung der Meldebescheinigungen mit den benötigten Informationen ist aktuell nicht darstellbar. Hierzu wären mit dem Softwareanbieter, der AKDB, umfangreiche Gespräche zu führen.
- Es bestehen auch Probleme bei der Abfrage volljähriger Personen, die in demselben Haushalt leben.
- Der sich daraus ergebende Vorteil für den Mietspiegelersteller ist, dass weniger Fragebögen

verteilt werden müssen. Das spart Druck- und Verteilungskosten.
- Darüber hinaus sind weitergehende Feststellungen hinsichtlich der Lage zur Wohnung zu treffen, die in der Vergangenheit eher einer subjektiven Bewertung unterlagen. In die zulässige Bewertung müssen Faktoren wie die Nähe zu Kindergärten, Schulen oder Einkaufsmöglichkeiten objektiver aufgenommen werden. Hier ist die Überlegung naheliegend eine hierfür spezialisierte Firma mit hinzuzuziehen. Die Kosten hierfür liegen bei ca. € 3.000,00 - 5.000,00 netto.

Die veränderten Kriterien für die Neuerstellung wären dann, wenn der Mietspiegel weiterhin von der Stadt Germering erstellt wird, in die Organisation einzuarbeiten. Die Einarbeitung dieser notwendigen Kriterien lassen es zeitlich nicht zu, den qualifizierten Mietspiegel bis zum 31.03.2024 zu erstellen.

Es muss daher entschieden werden, wie die weitere Vorgehensweise sein soll. Grundsätzlich gibt es zwei Möglichkeiten:

- Eine Neuerstellung des Mietspiegels ist lediglich alle vier Jahre vorgeschrieben. Gemäß § 558d Abs. 2 BGB kann stattdessen nach zwei Jahren eine Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels erfolgen. Als Grundlage wird hierfür der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland verwendet (§ 22 Mietspiegelverordnung). Durch die Fortschreibung bleibt der Status des qualifizierten Mietspiegels, nach der Anerkennung durch den Stadtrat, erhalten.
- Wird weder eine Fortschreibung noch eine Neuerstellung des Mietspiegels vorgenommen, behält der Mietspiegel Stand 01.03.2022 seine Gültigkeit. Jedoch gilt er dann nur noch als einfacher Mietspiegel. Dies hat zur Folge, dass der Mietspiegel, sowohl bei Mieterhöhungsverlangen als auch gerichtlichen Auseinandersetzungen, nur noch als Indiz für eine ortsübliche Vergleichsmiete herangezogen und nicht mehr als endgültige Legitimation anerkannt wird.

In Bezug auf die zukünftige Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ist darüber hinaus zu klären, ob eine Auslagerung der Mietspiegelerstellung an ein externes Unternehmen eine sinnvolle Alternative für den gestiegenen internen Arbeitsumfang darstellt. Dies kann zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht bestimmt werden.

Daher schlägt die Verwaltung vor für die kommenden zwei Jahre von einer Neuerstellung des Mietspiegels abzusehen und von der Möglichkeit der Aktualisierung in Form einer Anpassung nach indexierter Fortschreibung Gebrauch zu machen, welche nach einer Laufzeit von 2 Jahren des bestehenden Mietspiegels möglich ist. Diese bringt es mit sich, dass die Stadt Germering bis zum 01.03.2026 einen nach wie vor gültigen qualifizierten Mietspiegel haben wird. Dies ist kostengünstiger und ermöglicht zeitlich, den neu geforderten Kriterien ordnungsgemäß für die Erstellung ab dem 01.03.2026 zu begegnen.

Vorschlag zum Beschluss:
Der Stadtrat beschließt die Fortführung des qualifizierten Mietspiegels für die Zeit vom 01.03.2024 bis zum 01.03.2026 für die Stadt Germering in Form einer Anpassung nach dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Preisindex aller privaten Haushalte in Deutschland.

Suarez Lara - Gallecker Helmut - Mroncz René - Sperber Markus
genehmigt OB