

Beschlussvorlage 2022/0907



Sachgebiet	Sachbearbeiter
Geschäftsleitung	Frank Städler

Beratung	Datum		
Haupt-, Kultur- und Wirtschaftsausschuss	17.05.2022	Vorberatung	öffentlich
Marktgemeinderat	31.05.2022	Entscheidung	öffentlich

Betreff

Erlass einer Satzung zur Durchführung einer repräsentativen Befragung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels

Sachverhalt:

Bis zum Jahr 2020 war der Markt Schwanstetten im Mietspiegel der Stadt Schwabach neben weiteren Nachbarkommunen mit einem Abzug von 10 % gelistet. Seit dem 01.01.2021 umfasst der neue qualifizierte Mietspiegel der Stadt Schwabach nur noch deren eigenes Gebiet, die umliegenden Kommunen sind darin nicht mehr enthalten.

An die Verwaltung werden immer wieder Nachfragen nach einem aktuellen Mietspiegel für das Gemeindegebiet herangetragen. Ein Mietspiegel ist sowohl für Vermieter als auch für Mieter sehr hilfreich. Diese können damit nachvollziehen, ob die angesetzte Miete im Rahmen der Ortsüblichkeit liegt und wie hoch die Miete für eine vergleichbare Wohnung im Ort ist. Mietgrenzen werden für Vermieter deutlich, aber auch Mieter können die Rechtmäßigkeit einer eventuellen Mieterhöhung / Mietfestsetzung besser nachvollziehen. Ein qualifizierter Mietspiegel bringt somit Transparenz und Rechtssicherheit für beide Seiten und trägt zur Streitvermeidung bei.

Die Stadt Roth hat bereits im Jahr 2021 angefragt, ob seitens des Marktes Schwanstetten Interesse an einer interkommunalen Erstellung eines qualifizierten Mietenspiegels besteht, was von Seiten der Verwaltung positiv bekundet wurde.

Für die Aufstellung und die Datenerhebung hat die Stadt Roth das EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Sinzing beauftragt.

Zu den beteiligten Kommunen zählen neben dem Markt Schwanstetten und der Stadt Roth die Kommunen Abenberg, Allersberg, Kammerstein, Thalmässing, Büchenbach, Röttenbach, Hilpoltstein, Georgensgmünd, Heideck, Rednitzhembach und Wendelstein.

Laut aktuellem Angebot des EMA-Instituts betragen die Gesamtkosten für das Projekt ca. 40.500,- EUR. Auf den Markt Schwanstetten würde hierbei ein Anteil von ca. 1.400,- EUR entfallen.

Für die Erstellung des Mietspiegels ist die Durchführung einer repräsentativen Befragung eines Teils der Gemeindebürger erforderlich. Um hierfür den rechtlichen Rahmen zu schaffen, empfiehlt das EMA-Institut den Erlass einer Satzung (siehe Anlage).

Vorschlag zum Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Beteiligung des Marktes Schwanstetten an der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und gleichzeitig den Erlass einer Satzung über die Durchführung einer repräsentativen Befragung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für den Markt Schwanstetten sowie den Kommunen Abenberg, Allersberg, Büchenbach, Georgensgmünd, Heideck, Kammerstein, Rednitzhembach, Röttenbach, Roth, Thalmässing und Wendelstein in der vorgelegten Form.

Anlagen:

Mietspiegel-Satzung ENTWURF