

Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Haupt- und Finanzausschuss Nr. 4

Sitzung am: Dienstag, 22. Februar 2022

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:56 Uhr

Sitzungsende: 19:25 Uhr

Anwesend/
Abwesend: siehe Anwesenheitsliste

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Haupt- und Finanzausschusssitzung vom 08.02.2022
2. Vorstellung der Neuauflage des Mietspiegels 2022;
Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat
3. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
Herr Stefan Kolbe	
Herr Christian Bieberle	Herr Stefan Handl
Frau Ingrid Brünich	
Herr Anton Flügel	
Frau Beate Full	
Herr Adrian Heim	
Herr Rüdiger Meyer	
Frau Heike Miebach	
Herr Thomas Nuber	Frau Janine Rößler-Huras
Frau Birgit Piroué	
Frau Venera Sansone	
Herr Stefan Theil	
Frau Ursula Weber	

Entschuldigte:

Name
Herr Stefan Handl
Frau Janine Rößler-Huras

Unentschuldigte:

Name
-

Verwaltung:

Herr Francesco Cataldo
Herr Alfred Giesinger

Schriftführerin:

Frau Claudia Grünfelder

Fachreferenten:

Herr Dr. Promann – ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Presse:

Herr Leichsenring / MM-Dachauer Nachrichten

Der 1. Bürgermeister eröffnet die Sitzung, stellt sowohl die form- und fristgerechte Ladung als auch die Beschlussfähigkeit fest.

Haupt- und Finanzausschuss
22. Februar 2022
Nr. 19/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Haupt- und Finanzausschusssitzung vom 08.02.2022

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Haupt- und Finanzausschusssitzung vom 08.02.2022 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

EAPL-Nr.: 0242.112

Niederschriftauszug

Vorstellung der Neuauflage des Mietspiegels 2022; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat

Sachverhalt:

Der erstmalig im Dezember 1997 aufgelegte und stetig (zuletzt zum 01.04.2020) erneuerte Karlsfelder Mietspiegel war für das Jahr 2022 neu zu erstellen.

Um Synergieeffekte zu nutzen, haben die Gemeinde Karlsfeld und die Stadt Dachau das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH gemeinsam beauftragt. Der neue Mietspiegel soll zum 01.04.2022 in Kraft treten und den seit 01.04.2020 gültigen Mietspiegel ersetzen.

Im Auftrag der Gemeinde wurde ein qualifizierter Mietspiegel erstellt; im Gegensatz zum "einfachen" Mietspiegel beinhaltet dieser die Vermutungswirkung, dass er die ortsübliche Vergleichsmiete richtig wiedergibt. Er hat somit bei Mieterhöhungsverlangen einen höheren Stellenwert und in seiner Bedeutung Vorteile gegenüber Sachverständigengutachten und der Heranziehung von Vergleichsmieten.

Ein Mietspiegel gilt dann als qualifiziert, wenn er zum einen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde und zum anderen von der Kommune und / oder von den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt worden ist. Eine wesentliche Voraussetzung ist zudem, dass von einem Prozent des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes auswertbare Rückmeldungen vorliegen müssen, mindestens jedoch zu 500 Wohneinheiten.

Das ALP Institut hat nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden in Form einer Vollbefragung von Mieterhaushalten und Vermietern Daten erhoben und mittels Regressionsanalyse ausgewertet.

Bei der Befragung gab es 2021 wesentliche Neuerungen: erstmals wurden nicht nur Mieter, sondern auch Vermieter befragt, dies diente der Verbesserung der Datenlage und einer höheren Rücklaufquote. Coronabedingt wurde die Befragung zudem zum ersten Mal nicht persönlich, sondern ausschließlich schriftlich durchgeführt. Die Fragebögen konnten schriftlich ausgefüllt und zurückgesendet oder alternativ online ausgefüllt werden. Zudem wurden die Haushalte nicht nur auf dem Weg einer Stichprobenziehung angeschrieben, sondern in Form einer Vollbefragung. Diese Maßnahmen führten im Ergebnis zu einer verbesserten Datenbasis und einer deutlich höheren Rücklaufquote.

In Dachau und Karlsfeld wurden insgesamt 11.759 Mieterhaushalte angeschrieben, 1.078 Haushalte haben die Fragebögen ausgefüllt, davon 87,6% per Post und 12,4% online. Daraus waren 662 Antworten verwertbar, das entspricht 5,6% aller angeschriebenen Mieterhaushalte.

Auf der Vermieterseite verteilen sich 9.069 Wohnungen auf ca 2.300 Vermieter, die schriftlich um Unterstützung und Beantwortung der Fragen gebeten wurden. ALP erhielt insgesamt 890 Datensätze als Antwort von Vermietern in Dachau und Karlsfeld, davon 32

per Post, 292 online und 566 in Form von Excel Abfragemasken, diese Möglichkeit wurde den größeren Vermietern angeboten. 672 Antworten waren daraus verwertbar.

Gründe für die Nichtverwertbarkeit eines Fragebogens waren im Wesentlichen, dass die Miete seit dem 01.06.2015 nicht geändert wurde (sogenannte Sechs-Jahres-Regel, 318 Fälle), das Herausfallen durch sonstige Filterfragen im Fragebogen oder dass der Fragebogen an selbstnutzende Eigentümer versendet wurde, also kein bestehendes Mietverhältnis vorlag.

Von dem gesamten Rücklauf von 1.968 Antworten waren insgesamt 1.334 verwertbar, davon entfielen 79 auf Ein- und Zweifamilienhäuser in Dachau (Mietspiegel 2018: 63), 1.039 auf Wohnungen in Dachau (MSP 2018: 394) und 216 auf Wohnungen in Karlsfeld (MSP 2018: 102).

Durch die kombinierte Mieter- und Vermieterbefragung mit unterschiedlichem Antwortverhalten war bei der Auswertung eine Gewichtung der Datensätze erforderlich.

Im Ergebnis sind die Mieten weiter angestiegen. In Karlsfeld stieg die durchschnittliche Nettobasismiete im Vergleich zum Mietspiegel 2020 um 9,4% auf 12,62€/qm. In Dachau stieg die durchschnittliche Nettobasismiete im gleichen Zeitraum um 11,6% auf 11,66€/qm.

Die Interessenvertretungen der Mieter (Mieterverein Dachau und Umgebung e.V.) und Vermieter (Haus & Grund Stadt und Landkreis Dachau e.V.) wurden von Anfang an in den Arbeitskreis Mietspiegel mit einbezogen. Im Anschluss an die Präsentation der Ergebnisse am 20.12.2021 haben beide Vorsitzende ihre Zustimmung zum qualifizierten Mietspiegel 2022 erteilt.

Ein Vertreter des ALP Instituts für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH wird die Neuauflage des Mietspiegels 2022 vorstellen.

Der Entwurf des Mietspiegels ist dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den neu erstellten Mietspiegel in der vorgelegten Fassung als qualifizierten Mietspiegel, gültig ab 01.04.2022, anzuerkennen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

EAPL-Nr.: 0242.112; 6840.0

Haupt- und Finanzausschuss
22. Februar 2022
Nr. 21/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

Es werden keine Bekanntgaben und Anfragen behandelt.

Haupt- und Finanzausschuss
am 22.02.2022

Grünfelder
Schriftführerin

Kolbe
1. Bürgermeister