Gemeinde Pullach i. Isartal

den 12.11.2026

SG 3.2.3 Liegenschaftsverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Binjamin Causevic

Beschlussvorlage

SG 3.2.2/0006/2026

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	**24.11.2026**	**öffentlich**

Antrag der SPD-Fraktion zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Gemeinde Pullach i. Isartal

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat lehnt den Antrag der SPD-Fraktion auf Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Gemeinde Pullach i. Isartal ab.

Begründung:

1. Anlass und rechtliche Grundlagen

Die SPD-Fraktion beantragt mit Schreiben vom 14.09.2026, die Verwaltung mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Gemeinde Pullach zu beauftragen. Begründet wird der Antrag mit den hohen Mieten und dem Wunsch nach einer verlässlichen Übersicht über die ortsüblichen Mietpreise.

Nach § 558c BGB sind Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern zur Erstellung eines Mietspiegels verpflichtet. Kleinere Gemeinden sollen einen Mietspiegel erstellen, sofern hierfür ein Bedürfnis besteht und die Erstellung mit vertretbarem Aufwand möglich ist.
Für Pullach besteht damit keine zwingende gesetzliche Erstellungspflicht.

Ein qualifizierter Mietspiegel bietet Mietern und Vermietern eine einheitliche und öffentlich zugängliche Orientierung über die ortsüblichen Vergleichsmieten. Durch seine gesetzliche Vermutungswirkung kann er die Rechtssicherheit bei Mieterhöhungen erhöhen. Zudem ermöglicht er, die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten in der Gemeinde nachzuvollziehen.

2. Erstellung und wissenschaftliche Anforderungen

Ein qualifizierter Mietspiegel ist eine nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellte Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten einer Gemeinde. Er zeigt, welche Mieten für vergleichbare Wohnungen unter Berücksichtigung von Merkmalen wie Größe, Baujahr, Ausstattung und Lage üblich sind.

Die Erstellung erfolgt üblicherweise durch ein spezialisiertes Institut und umfasst die Vorbereitung, Befragung von Mietern oder Vermietern, Prüfung und statistische Auswertung der Daten sowie die abschließende Anerkennung und Veröffentlichung.
Für die statistische Auswertung kommen insbesondere zwei Verfahren infrage:

Tabellenanalyse:
Wohnungen werden nach bestimmten Merkmalen wie Größe, Baujahr und Ausstattung in Gruppen eingeteilt. Hieraus entstehen die jeweiligen Tabellenfelder. Im Regelfall sind mindestens 30 verwertbare Mietwerte je Tabellenfeld erforderlich. Für jede Gruppe wird eine Vergleichsmiete

ermittelt.

Regressionsanalyse:
Mithilfe eines statistischen Rechenmodells wird untersucht, welchen Einfluss einzelne Wohnungseigenschaften auf die Miethöhe haben. Daraus werden die Vergleichsmieten berechnet. Bei kleinen Gemeinden werden hierfür im Regelfall mindestens 500 verwertbare Mietverhältnisse benötigt.

Voraussetzungen für die Berücksichtigung von Mietverhältnissen:
Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete können nicht sämtliche vermieteten Wohnungen ohne Weiteres berücksichtigt werden. Folgende gesetzliche Anforderungen und Besonderheiten sind dabei zu beachten:

Gebäudearten:
Nach § 17 Abs. 1 Mietspiegelverordnung sollen qualifizierte Mietspiegel in der Regel Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit **mindestens drei Wohnungen** erfassen. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gehören nicht zu diesem regulären Erfassungsbereich.

Sechsjahresregel:
Nach § 558 Abs. 2 BGB werden grundsätzlich nur Mieten berücksichtigt, die innerhalb der letzten sechs Jahre neu vereinbart oder verändert wurden. Mietverhältnisse ohne entsprechende Mietänderung fallen heraus. Anpassungen der Betriebskostenpauschalen oder -vorauszahlungen zählen dabei nicht als Mietänderung.

Preisgebundene Wohnungen:
Wohnungen, deren Miethöhe gesetzlich oder aufgrund einer Förderzusage festgelegt ist, sind ausgeschlossen. Dies betrifft insbesondere entsprechend mietpreisgebundene Sozialwohnungen.

Werkmiet- und Werkdienstwohnungen:
Diese besondere Mietpreisgestaltung erfordert eine gesonderte Betrachtung, da das Beschäftigungsverhältnis die Vergleichbarkeit mit üblichen Mietverhältnissen beeinflussen kann. So wird zum Beispiel bei einem Teil der gemeindlichen Mitarbeiterwohnungen die Miethöhe durch die tarifliche Eingruppierung bestimmt.

Wohnungen der Wohnbau Pullach:
Aufgrund der vom Aufsichtsrat beschlossenen Mietobergrenzen und der besonderen Mietpreisgestaltung wäre auch hier zu prüfen, welche Mietverhältnisse für die Erhebung und statistische Auswertung geeignet sind.

Dauer und Aktualisierung:
Nach den Handlungsempfehlungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) umfasst ein beispielhafter Zeitplan für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels **40 bis 64 Kalenderwochen (rund 9 bis 15 Monate)**. Ein qualifizierter Mietspiegel muss anschließend alle zwei Jahre angepasst und alle vier Jahre neu erstellt werden.

3. Ausgangslage in Pullach

Zur Beurteilung der örtlichen Wohnungsstruktur wurden die amtlichen Daten des Zensus 2022 herangezogen.

Merkmal	Anzahl
Privathaushalte	3.851
Zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen	1.931
Von Eigentümern selbst bewohnte Wohnungen	1.920

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Zensus 2022, Stichtag 15.05.2022.

Die Zahlen verdeutlichen, dass ein erheblicher Teil des Wohnungsbestands von Eigentümern selbst bewohnt wird und daher keine Mietdaten für die Berechnung liefert.
Die **1.931 vermieteten Wohnungen** bilden zunächst die statistische Ausgangsgröße. Wie viele davon tatsächlich für einen qualifizierten Mietspiegel verwendet werden können (Gebäudeart mindestens 3 Wohnungen, 6 Jahres-Regel) ist anhand der vorliegenden Daten nicht bekannt.

4. Verwaltungsaufwand und Kosten

Datenerhebung und mögliche Risiken:
Für die Erstellung müssen durch Befragungen ausreichend vollständige und statistisch verwertbare Mietdaten gewonnen werden. Aufgrund des begrenzten Mietwohnungsbestands besteht das Risiko, dass hierfür zusätzliche Erhebungen erforderlich werden oder die benötigte Datenmenge nicht erreicht wird.
Sollte keine ausreichende Datengrundlage gewonnen werden können, könnte die Erstellung trotz bereits entstandener Kosten und geleisteter Verwaltungsarbeit scheitern.

Personeller Aufwand:
Auch bei Beauftragung eines externen Fachinstituts verbleiben organisatorische Aufgaben bei der Gemeinde. Dazu gehören insbesondere die Vergabe, Datenbereitstellung, Beantwortung von Rückfragen und laufende Projektkoordination.

Die Liegenschaftsverwaltung besteht derzeit aus zwei Beschäftigten. Nach Einschätzung der Verwaltung müsste mindestens eine Person während der Projektlaufzeit regelmäßig eingebunden werden. Diese Kapazitäten würden für die laufenden Aufgaben der Liegenschaftsverwaltung entsprechend eingeschränkt zur Verfügung stehen.

Kosten und Folgeverpflichtungen:
Neben den erstmaligen Erstellungskosten entstehen wiederkehrende Kosten für die gesetzlich vorgeschriebenen Anpassungen und Neuerstellungen. Eine belastbare Kostenschätzung für Pullach liegt derzeit nicht vor. Hierfür müsste zunächst der Leistungsumfang festgelegt und entsprechende Angebote eingeholt werden. Zusätzliche Erhebungen und Auswertungen könnten weitere Kosten verursachen.

Die dargestellten Anforderungen und örtlichen Gegebenheiten verdeutlichen den mit der Erstellung verbundenen personellen, organisatorischen und finanziellen Aufwand sowie die bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich der erforderlichen Datengrundlage.

Christine Eisenmann
Erste Bürgermeisterin