

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	02.07.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels 2024 für Markdorf

Der aktuell gültige Markdorfer Mietspiegel der Version 2022 ist ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB. Der aufgrund einer Haushaltsbefragung erstellte Mietspiegel der Version 2020 wurde hierzu im Jahr 2022 aufgrund § 558 d Absatz 2 BGB mittels Preisindex der Lebenshaltung fortgeschrieben.

Um auch für die Zeit ab August 2024 einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558 d BGB herausgeben zu können, war eine erneute Haushaltsbefragung erforderlich. Für die Aufstellung dieses Mietspiegels der Version 2024 hatten sich alle 23 Gemeinden des Bodenseekreises einschließlich Markdorf zusammengefunden. Alle beteiligten Gemeinden haben als gemeinsamen Vertragspartner für die wissenschaftliche Auswertung der Daten das EMA-Institut Regensburg beauftragt. Jede beteiligte Gemeinde gibt hierbei jeweils bezogen auf ihr Gemeindegebiet den Mietspiegel selbständig heraus.

Die konkreten Haushalte, bei denen die Befragung durchgeführt wurde, wurden nach dem Zufallsprinzip ausgewählt. In Markdorf wurde diese Befragung im März / April 2024 in Form einer Kombination aus Briefbefragung und Onlinebefragung durchgeführt. Die nach dem Zufallsprinzip ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalte hatten hierbei die betreffenden Fragebögen auf dem Postweg erhalten und konnten die Fragen dann kostenlos auf dem Postwege oder online beantworten.

Für das Honorar bezüglich der Leistungen des beauftragten Instituts sind auf die Stadt Markdorf entfallende Kosten i. H. v. rund 6.800 € incl. MwSt. zu erwarten. Diese beinhalten insbesondere Konzeption/Befragungsverfahren/ Datenauswertung/Erstellung des Online-Rechners.

Der entstandene Entwurf für den qualifizierten Mietspiegel 2024 für Markdorf folgt hinsichtlich seinem Aufbau und hinsichtlich des Rechenwegs für die Miethöhenermittlung vom Prinzip her weitgehend dem bisherigen Markdorfer Mietspiegel. Wie bisher so muss auch nach dem Entwurf des Mietspiegels 2024 zunächst aus der Basismiet-Tabelle abhängig von Wohnfläche und Baujahr eine Basismiete ausgewählt werden. Anschließend ergibt sich aus der Liste der Wohnwertmerkmale, um welchen Zu- oder Abschlag diese Basismiete erhöht oder vermindert werden muss.

Änderungen gegenüber dem bisherigen Mietspiegel ergeben sich insbesondere innerhalb der Basismiet-Tabelle: Die durchschnittliche Nettomiete pro m² unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt im Markdorfer Mietspiegel 2022 9,00 € und im Entwurf des Markdorfer Mietspiegels 2024 9,70 €. Dies ist ein Anstieg von rund 7,8 %. In dem hier als Anlage beigefügten Entwurf des Mietspiegels 2024 ersehen Sie die neuen Basis-Nettomieten in Markdorf auf Seite 7 in der Tabelle 1.

Die Regelung des § 558 d BGB ermöglicht es, den qualifizierten Mietspiegel durch ein Anerkenntnis der Gemeinde in Kraft zu setzen. Daher wird ein Beschluss des Gemeinderats für den Mietspiegel 2024 beantragt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Markdorfer Mietspiegel 2024 in Form einer Broschüre herauszugeben. Wie beim Mietspiegel der Ausgabe 2022, so ist auch beim Mietspiegel der Ausgabe 2024 vorgesehen, die Broschüre zum Preis von 8,00 Euro bei Selbstabholung mit Barzahlung sowie zum Preis von 12,00 Euro bei Zusendung per Post herauszugeben. Der Mietspiegel 2024 soll gleichzeitig kostenlos als PDF-Datei auf der Internetseite der Stadt Markdorf zur Verfügung gestellt werden.

Wie schon beim Mietspiegel der Ausgabe 2022 ist auch vorgesehen, den Mietspiegel der Ausgabe 2024 für den Bürger kostenlos in Form eines so genannten „Online-Rechners“ anzubieten. Hierbei kann der Bürger von der Internetseite der Stadt Markdorf über einen Link in ein Programm gelangen, das ihn durch Abfragen bestimmter Wohnungsdaten schrittweise zur Errechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete führt.

Nach der Beschlussfassung des Gemeinderates wird der Mietspiegel 2024 zum 01. August 2024 seine Gültigkeit erlangen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO₂-Ausstoß/Energieverbrauch):

Erhebliche Reduktion ()	Geringfügige Reduktion ()	Keine (x)	Geringfügige Erhöhung ()	Erhebliche Erhöhung ()
-----------------------------	-------------------------------	--------------	------------------------------	----------------------------

Beschlussvorschlag

1. Der vorliegende Mietspiegel für Markdorf 2024 wird gemäß § 558 d BGB vom Gemeinderat der Stadt Markdorf als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.
2. Der gedruckte Mietspiegel wird zum Preis von 8,00 € bei Selbstabholung mit Barzahlung sowie zum Preis von 12,00 € bei Postzusendung verkauft.
3. Der Online-Rechner wird kostenlos zur Verfügung gestellt.

Entwurf-Mietspiegel-2024