

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	21.07.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels 2020 für Markdorf

Beratung und Beschlussfassung

Der aktuell gültige Markdorfer Mietspiegel der Version 2018 ist ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB. Der aufgrund einer Haushaltsbefragung erstellte Mietspiegel der Version 2016 wurde hierzu im Jahr 2018 aufgrund § 558 d Absatz 2 BGB mittels Preisindex der Lebenshaltung fortgeschrieben. Bei der Aufstellung dieser Mietspiegel der Versionen 2016 und 2018 hatten sich von den 23 Gemeinden des Bodenseekreises 20 Gemeinden - einschließlich Markdorf - zusammengefunden. Jede beteiligte Gemeinde hatte hierbei zur Erstellung der Mietspiegelversion 2016 für ihr Gemeindegebiet die Haushaltsbefragungen selbst organisiert und den Mietspiegel jeweils bezogen auf ihr Gemeindegebiet eigenverantwortlich herausgegeben. Alle beteiligten Gemeinden hatten damals als gemeinsamen Vertragspartner für die wissenschaftliche Auswertung der Daten das EMA Institut aus Sinzing bei Regensburg beauftragt.

Die Stadt Markdorf hatte entschieden, auch für das Jahr 2020 einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Um im Jahr 2020 diesen als qualifizierten Mietspiegel nach § 558 d BGB herausgeben zu können, war eine erneute Haushaltsbefragung erforderlich.

Der Gemeinderat Markdorf hatte am 14.05.2019 beschlossen, dass die Stadt Markdorf sich für diese Mietspiegelerstellung an einem kreisweiten Kooperationsprojekt beteiligt.

Es lief dabei ein Zuschussprogramm zur Förderung solcher Kooperations-Projekte für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln. Die Stadt Friedrichshafen hatte die Projektleitung übernommen und den Förderantrag vorbereitet. Voraussetzung für diese Förderung war die erstmalige Erstellung oder die Aufnahme einer weiteren Gemeinde in ein bestehendes Projekt. Für 2020 konnten die 3 noch fehlenden Gemeinden Daisendorf, Heiligenberg und Sipplingen gewonnen werden. Einerseits war damit die Voraussetzung für die Förderung

gegeben und des Weiteren führt es dazu, dass der Bodenseekreis dann vollumfänglich für alle 23 Gemeinden mit qualifizierten Mietspiegeln abgedeckt sein wird. Auch diesmal haben die beteiligten Gemeinden als gemeinsamen Vertragspartner für die wissenschaftliche Auswertung der bei der Haushaltsbefragung erhobenen Daten das EMA-Institut Sinzing bei Regensburg beauftragt. Landesseitig wurde das Projekt mit dem höchstmöglichen Zuschuss von 50.000 € gefördert. Hiervon entfiel auf die Stadt Markdorf ein Förder-Anteil i.H.v. 2.619,93 €. Dem stehen zu erwartende Kosten der Stadt Markdorf i.H.v. rund 6.600 € für die Mietspiegelerstellung durch das EMA-Institut zuzüglich rund 600 € für den Online-Rechner sowie 700 € geschätzte Druckkosten für die Mietspiegel-Broschüren gegenüber.

Der so entstandene Entwurf für den qualifizierten Mietspiegel 2020 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 2020 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 2018 7,83 € und im Entwurf des Markdorfer Mietspiegels 2020 8,45 €. Dies ist ein Anstieg von rund 7,9 %. In dem hier als Anlage beigefügten Entwurf des Mietspiegels 2020 ersehen Sie die neuen Basis-Nettomieten in Markdorf auf Seite 8 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 2020 beantragt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Markdorfer Mietspiegel 2020 in Form einer Broschüre herauszugeben.

Wie beim Mietspiegel der Ausgabe 2018, so ist auch beim Mietspiegel der Ausgabe 2020 vorgesehen, die Broschüre zum (Selbstkosten)-Preis von 8,00 Euro bei Selbstabholung mit Barzahlung sowie zum Preis von 12,00 Euro bei Zusendung per Post herauszugeben. Der Mietspiegel 2020 soll aber aufgrund der Diskussion des Gemeinderats im Rahmen der letztmaligen Befassung gleichzeitig kostenlos als PDF-Datei auf der Internetseite der Stadt Markdorf zur Verfügung gestellt werden.

Wie schon beim Mietspiegel der Ausgabe 2018 ist auch vorgesehen, den Mietspiegel der Ausgabe 2020 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.

Es kann sein, dass die Aktualisierung des Online-Rechners und der Informationen zum Mietspiegel auf der Internetseite der Stadt Markdorf erst Mitte/Ende August 2020 durchgeführt wird.

Nach der Beschlussfassung des Gemeinderates wird der Mietspiegel 2020 zum 01. August 2020 seine Gültigkeit erlangen.

Beschlussvorschlag

1.

Der vorliegende Mietspiegel für Markdorf 2020 wird gemäß § 558 d Abs. 1 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 zu Preis von 12,00 € bei Postzusendung verkauft.

3.

Der Online-Rechner wird kostenlos zur Verfügung gestellt.

ANLAGE____Entwurf des Mietspiegels 2020