Stadt Hechingen
Fachbereich 1 Zentrale Dienste
Az.: RM

26.11.2018

Drucksache Nr. 144/2018

öffentlich

Tagesordnungspunkt

Beschluss zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels der Städte und Gemeinden Hechingen, Haigerloch, Jungingen und Rangendingen

Beratungsfolge

☒	Verwaltungsauschuss	13.12.2018	zur Beratung / Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

1. In Kooperation mit der Stadt Haigerloch und den Gemeinden Jungingen und Rangendingen wird die Stadt Hechingen einen qualifizierten Mietspiegel erstellen.

2. Die Vergabe der Leistung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Kooperationspartner erfolgt an das EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Sinzing zu einem Angebotspreis in Höhe von 36.318,80 €.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen:

Betroffenes Produkt 11140000 Sachkonto 44310006
☒ Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung Deckungsvorschlag: Deckung durch allgemeine Haushaltsmittel

C. Vereinbarkeit mit den Leitlinien für die Stadtentwicklung:

Wahrung der hohen Wohn- und Lebensqualität

D. Sachverhalt:

Durch den stetig zu verzeichnenden Bevölkerungszuwachs im Zollernalbkreis ergibt sich ein zunehmend angespannter Wohnungsmarkt. Um auf angespannten Wohnungsmärkten den Konflikt zwischen Mietern und Vermietern über die zulässige Miethöhe zu begegnen, fördert das Land Baden-Württemberg über das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau in den Haushaltsjahren 2018 und 2019 einmalig Kooperationsprojekte zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel mit 0,50 € pro Einwohner.

Die Förderung geht auf Empfehlung der Wohnraum-Allianz zurück, welche sich mit der Schaffung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum eines der wichtigsten Projekte der Landesregierung zum Ziel gesetzt hat. Im Fokus steht dabei insbesondere die Schaffung günstiger Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen.

Qualifizierte Mietspiegel sind ein wichtiges Instrument für die Transparenz des Wohnungsmarktes. Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt worden ist. Der qualifizierte Mietspiegel wird im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt. Die im Mietspiegel bezeichneten Entgelte sollen die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Durch die Erhebung und Auswertung einer Vielzahl von Daten nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ist eine hohe Objektivität gewährleistet. Die Anerkennung durch die Gemeinde oder durch die Interessenvertreter beider Seiten, Mieter- und Vermieterseite, stellt die notwendige Neutralität sicher.

Die Erstellung eines gemeinsamen Mietspiegels durch mehrere benachbarte Gemeinden hat den Vorteil, dass für ein großräumiges Gebiet Daten über die ortsübliche Vergleichsmiete zum selben Stichtag und nach denselben Methoden und Differenzierungen erhoben und ausgewertet werden. Für die beteiligten Gemeinden ergeben sich Vorteile einer gemeinsamen Projektsteuerung und Beauftragung, der damit verbundenen Synergieeffekte und der gemeinsamen Tragung externer Kosten.

In Kooperation mit der Stadt Haigerloch und den Gemeinden Jungingen und Rangendingen ist die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels unter der Federführung der Stadt Hechingen vorgesehen. Dabei wird für jede sich beteiligende Kommune ein kompletter Mietspiegel erarbeitet. Durch die Kooperation ist das Projekt förderfähig. Nach Abstimmung mit den Kooperationspartnern herrscht jeweils Einigkeit, das gemeinsame Projekt anzugehen.

Drei Institute wurden von uns um Abgabe eines Angebots für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gebeten. Dabei wurde vom Institut EMA das wirtschaftlichste Angebot mit 36.318,80 € unterbreitet. Das Projekt wird mit insgesamt 18.195,50 € gefördert. Der verbleibende Eigenanteil für die Stadt Hechingen beträgt 4.689,60 €.

Auf der Basis des Angebots des Institut EMA und der in der Anlage 1 dargestellten Kostenübersicht wurde den Kooperationspartnern vorgeschlagen, das Institut EMA mit der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels zu beauftragen. Von allen Kooperationspartnern wurde diesbezüglich Bereitschaft signalisiert.

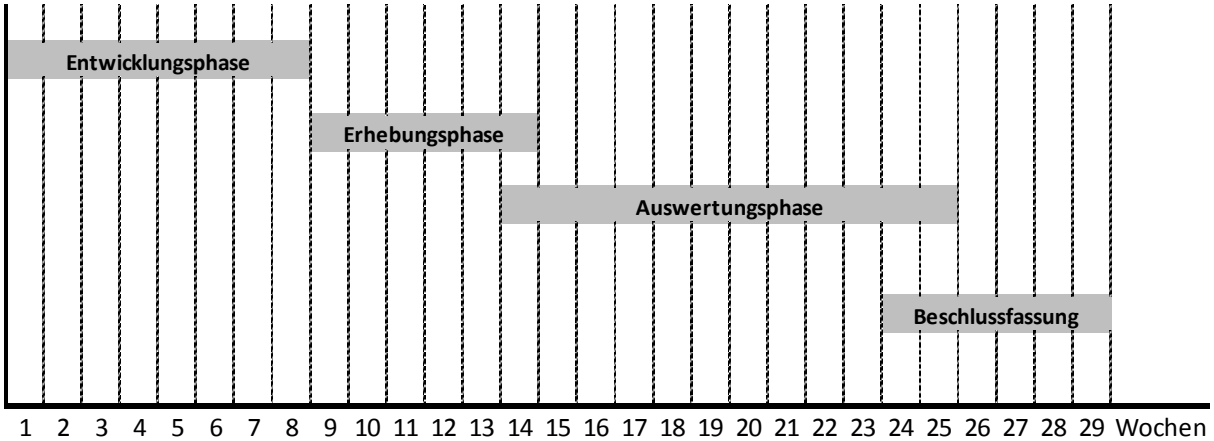
Die Beschlussfassung zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels und Vergabe der Leistung an das Institut EMA ist in den jeweiligen Gremien im Dezember 2018 vorgesehen.

Um die Rechtzeitigkeit der Antragsstellung wahren zu können, wurde nach Abstimmung mit dem Ministerium vorab ein Förderantrag eingereicht. Das Ministerium hat bereits in Aussicht gestellt, das Projekt zu fördern.

Sobald der Zuwendungsbescheid über die Förderung vorliegt und die Beschlüsse in den Gremien gefasst wurden, kann der Auftrag an das Institut EMA erteilt werden.

Im weiteren Verlauf wäre folgender Zeitplan vorgesehen:

1. Entwicklungs- und Vorbereitungsphase:	ca. 8 Wochen
2. Erhebungsphase:	ca. 6 Wochen
3. Auswertungsphase:	ca. 10 Wochen
4. Beschlussphase:	ca. 5 Wochen



E. Anlagen:

Anlage 1	Kostenübersicht, öffentlich
Anlage 2	Bieterspiegel, nichtöffentlich