STADT HENNEF
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Amt:	Stadtbetriebe Hennef - Eigenbetriebähnliche Einrichtung - Stadtentwicklung, Liegenschaften	**TOP:** _____
Vorl.Nr.:	V/2023/4186	**Anlage Nr.:** _____
Datum:	25.10.2023	

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss	20.11.2023	öffentlich

Tagesordnung

Einleitung eines Vergabeverfahrens für die Unterstützung durch einen Dienstleister bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels

Beschlussvorschlag

Der Einleitung eines Vergabeverfahrens für die Unterstützung durch einen Dienstleister bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels (Geltungszeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2026) mit einer optionalen Fortschreibung (Geltungszeitraum 01.01.2027 bis 31.12.2028) wird zugestimmt, vorbehaltlich der vorhandenen Haushaltsmittel im genehmigten Haushaltsplan 2024.

Begründung

Mit Beschluss des Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschusses vom 13.02.2023 wurde mehrheitlich die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Hennef beschlossen.

- Qualifizierte Mietspiegel müssen auf der Grundlage einer direkten Datenerhebung durch Befragung von Vermietern oder Mietern oder von beiden Gruppen erstellt werden (Primärdatenerhebung). Auch hier sind die Angaben zur Grundgesamtheit der mietrelevanten Wohnungen, zur Größe einzelner Erhebungseinheiten oder Stichprobengrößen sowie das mathematische Verfahren zur Ermittlung der Kaltmieten/m² in Grundzügen in einer gesonderten Dokumentation anzuzeigen und zu erläutern.

- In allgemeiner Form ist darzustellen, welche der personenbezogenen Daten, die ursprünglich für andere Zwecke erhoben wurden, der Mietspiegelersteller von öffentlichen und nichtöffentlichen Stellen erhalten hat und wozu diese Daten benötigt und verwendet wurden.

- Es ist darzulegen, welche Auswirkung die Größe sowie die Beschaffenheit und die Ausstattung der Wohnung, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, auf die Höhe der Miete pro Quadratmeter hat.

- Zur Ermittlung von Wohnlagen soll untersucht werden, inwiefern sich durch Beschreibungen mittels vor Ort feststellbarer Faktoren wie insbesondere Bebauungs- und Verkehrsdichte, Zentralität, Infrastruktur, Begrünung oder vergleichbarer Kriterien Wohnlagen einteilen lassen. Wird hierdurch die Einteilung von Wohnlagen nicht sachgerecht ermöglicht, können weitere Bewertungsmaßstäbe wie Bodenrichtwerte oder Kriterien der allgemeinen Beliebtheit bestimmter Wohngegenden berücksichtigt werden.

- Weist ein qualifizierter Mietspiegel unterschiedliche Wohnlagen aus, so sind diese exakt zu verorten, etwa durch ein Straßenverzeichnis oder durch eine aussagekräftige Wohnlagenkarte.

Zum 01. Juli 2022 ist die Reform des Mietspiegelrechts in Kraft getreten (Mietspiegelreformgesetz – MsRG). Für alle Städte und Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern werden damit Mietspiegel bis zum 01. Januar 2023 verpflichtend (die Stadt Hennef hat mit Stand vom 25.10.2023 49.678 Einwohner).

Aufgrund der hohen Anforderungen an die Datenerhebung, der Erfordernis der Auswertung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen sowie der erforderlichen Dokumentation soll der Mietspiegel mittels eines externen Dienstleisters erstellt werden.

Zum Zwecke der Vergabe wurde von der Verwaltung ein Leistungsverzeichnis erstellt, dass als Anlage beigefügt ist.

Hennef (Sieg), den 25.10.2023

Mario Dahm
Bürgermeister