

Weiherstr. 4
D-90762 Fürth

Fon: 0911/ 7 6661 6660
Fax: 0911/ 7 6661 6662
Homepage: www.csu-fuerth.de
E-Mail: fraktion@csu-fuerth.de

Bankverbindung:
HypoVereinsbank Fürth
IBAN: DE97 7622 0073 0004 7276 06
BIC: HYVEDEMM419

Fürth, den 15.03.2023

Stadt Fürth
Herrn Oberbürgermeister

Dr. Thomas Jung

per E-Mail

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die CSU-Stadtratsfraktion stellt zum Stadtrat folgenden

Antrag:

1. Der qualifizierte Mietspiegel wird unter Zugrundelegung inhaltlich zutreffender Daten neu erstellt.
2. Der bisherige qualifizierte Mietspiegel gilt als einfacher Mietspiegel bis dahin fort.
3. Es wird geprüft, ob aufgrund der inhaltlichen Mängel eine Vergütung an ALP gezahlt werden muss.

Begründung:

Der Entwurf des neuen qualifizierten Mietspiegels wurde bereits in den Arbeitsgruppensitzungen von den Teilnehmern zum Teil sehr kritisch gesehen. In wie weit das vom Ersteller ermittelte Datenmaterial tatsächlich wissenschaftlichen Grundsätzen genügt kann hier nicht überprüft werden. Fakt ist aber, dass dieses definitiv nicht der Realität entspricht.

Dies lässt sich aus der vom Ersteller vorgelegten Präsentation des Datenmaterials in einer Arbeitsgruppensitzung ablesen. Aus den vom Ersteller gewonnenen Daten (von 6000 erbetenen Datensätzen flossen schlussendlich nur 1429 tatsächlich ein)

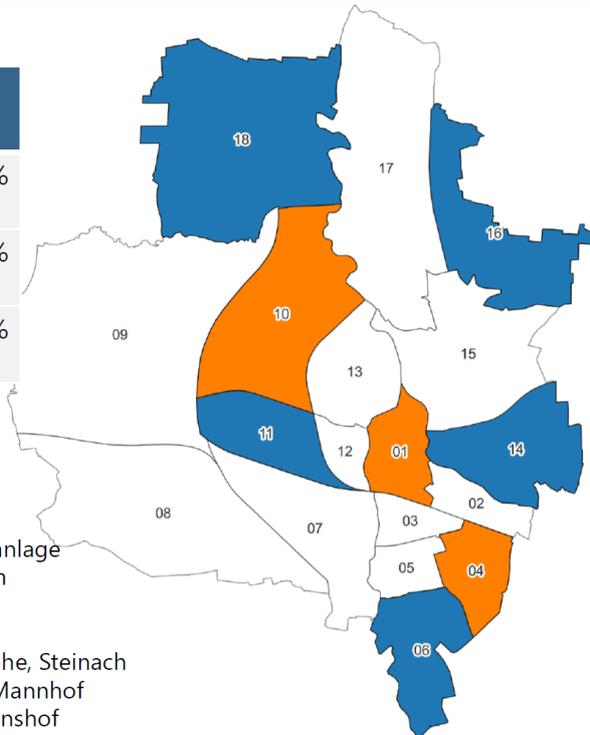
ergaben sich laut dessen Auswertung die Fürther Wohnlagen wie folgt:

Auswertung: Zu- und Abschläge

Wohnlage: Makrolage

Variable	Zu- /Abschlag	Fall- zahl	Anteil
Einfache Wohnlage (blau)	-6 %	249	17,4 %
Durchschnittliche Wohnlage (weiß)	Referenz- klasse	883	61,8 %
Gute Wohnlage (orange)	+6 %	297	20,8 %

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1: Altstadt, Innenstadt | 10: Unterfarnbach |
| 2: Stadtpark, Stadtgrenze | 11: Hardhöhe |
| 3: Nördliche Südstadt | 12: Scherbsgraben, Billiganlage |
| 4: Südstadt Industriegebiet | 13: Schwand, Eigenes Heim |
| 5: Südliche Südstadt | 14: Poppenreuth, Espan |
| 6: Südstadt Weikershof | 15: Ronhof, Kronach |
| 7: Dambach, Unterfürberg | 16: Sack, Braunsbach, Bislohe, Steinach |
| 8: Oberfürberg, Eschenau | 17: Stadeln, Herboldshof, Mannhof |
| 9: Atzenhof, Burgfarnbach | 18: Vach, Flexdorf, Ritzmannshof |



Jedem Ortskundigen erschließt sich auf den ersten Blick, dass dies definitiv nicht die Wirklichkeit abbildet.

Das Datenmaterial ist ganz offensichtlich falsch – oder die vom Ersteller daraus gezogenen Schlüsse. Diese Daten liegen jedoch dem gesamten Mietspiegel zugrunde, auch wenn die Wohnlagenauswertung als Kriterium aus diesem gestrichen wurde. Die Daten selbst sind gleich.

Besonders bemerkenswert ist auch die Erklärung des Erstellers, wie er die Daten bezüglich der Baujahresklassen, welche erhebliche Auswirkungen haben, erhoben hat:

Fehlende Angaben zu Baujahresklassen wurde von ALP durch die Betrachtung von Satellitenbildern ergänzt

Der nun vorgelegte Entwurf führt zu einer völlig falschen Einordnung des bestehenden Mietwohnungsraums in Fürth. Die Berechnung einer 90 m² Beispielswohnung ergab eine Mietdifferenz von 143,40 € pro Monat zwischen altem und neuem Mietspiegel.

Der Entwurf wird seiner Aufgabe, Prozesse zu vermeiden und Rechtssicherheit zu schaffen in keinster Weise gerecht. Der bisherige Mietspiegel enthält differenzierte und praxisnahe Merkmale zur Einordnung von Wohnungen und hat sich in der Praxis bestens bewährt. Er erfährt hohe Akzeptanz. Dies wird bei dem nun vorliegenden Entwurf nicht der Fall sein. Nicht zuletzt der Direktor des Amtsgerichts Fürth hat dies in einer E-Mail deutlich zum Ausdruck gebracht.

Im Ergebnis werden Mieter oder Vermieter mit den Kosten von Sachverständigengutachten belastet werden, die dann für jede einzelne Wohnung eingeholt werden müssen.

Aufgrund der großen praktischen Auswirkungen eines qualifizierten Mietspiegels kann dessen offensichtlich inhaltliche Unrichtigkeit auch nicht mit Verweis auf den in zwei Jahren erneut zu erstellen Mietspiegel hingenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Maximilian Ammon
Fraktionsvorsitzender



Dr. Andrea Heilmaier
Stadträtin