

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten	31.01.2024	öffentlich - Beschluss
Finanz- und Verwaltungsausschuss	21.02.2024	öffentlich - Beschluss

Qualifizierter Mietspiegel 2025

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

6

Beschlussvorschlag:

Der Beirat für Soziales, Sozialhilfe und Seniorenangelegenheiten empfiehlt dem Finanz- und Verwaltungsausschuss die Beschlussfassung über die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels, der im Jahr 2025 in Kraft treten soll. Für die Erstellung erforderliche finanzielle Mittel und personelle Ressourcen werden zur Verfügung gestellt.

Der Finanz- und Verwaltungsausschuss beschließt die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels, der im Jahr 2025 in Kraft treten soll. Für die Erstellung erforderliche finanzielle Mittel und personelle Ressourcen werden zur Verfügung gestellt.

Sachverhalt:

Nach Beschluss des Stadtrats am 28.03.23 (Beschlussvorlage SzA/0262/2023) trat zum 01.04.2023 der qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Fürth in Kraft. Angaben zum Verfahren der Erstellung des Mietspiegels (Erstellung der Fragebögen, Einbezug und Abstimmung des Arbeitskreises, Angaben zu Zeitraum und Rücklauf der Mieter- und Vermieterbefragten, Anzahl einbezogener Fragebögen sowie nicht in die Auswertung einbezogener Wohnraum) sind in der genannten Vorlage aufgeführt. Von Seiten des beauftragten Instituts ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH (ALP) wurden die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei Datenerhebung und Datenauswertung erfolgte. Als Nachweis dient die im März 2023 vorgelegte Dokumentation zum Mietspiegel 2023.

Qualifizierte Mietspiegel sind eine Referenz, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln und sind gemäß § 558 d BGB alle zwei Jahre nach dem Preisindex fortzuschreiben und alle vier Jahre neu zu erstellen. Für den qualifizierten Mietspiegel 2023 wäre daher für das Jahr 2025

eine Fortschreibung vorzusehen gewesen. Nach der zum 01.07.2022 in Kraft getretenen Reform des Mietspiegelrechts durch das [Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts \(Mietspiegelreformgesetz – MsRG\)](#) wurde die Erstellung eines Mietspiegels für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern verpflichtend. Daneben sind Mieterinnen und Mieter wie auch Vermieterinnen und Vermieter seither verpflichtet im Rahmen der Erstellung eines örtlichen Mietspiegels Auskunft über Miete und Merkmale der Wohnungen zu geben, Verstöße gegen diese Mitwirkungspflicht können mit einem Bußgeld geahndet werden. Da in der Vergangenheit zumeist zwischen den Parteien darüber gestritten wurde, ob der zugrunde liegende Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde, wurden diesbezügliche Vorgaben in das MsRG sowie die [Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel \(Mietspiegelverordnung – MsV\)](#) aufgenommen.

Mit dem durch den Fürther Stadtrat am 28.03.23 beschlossenen Mietspiegel und dem Verfahren seiner Erstellung zeigten sich einerseits einzelne der beteiligten Mitglieder des Arbeitskreises, unter anderem im Hinblick auf die wissenschaftlichen Erhebungen und die Wohnungsmerkmale, unzufrieden. Die CSU-Stadtratsfraktion nahm diese Unzufriedenheit zum Anlass zwei Anträge in die Gremien des Stadtrates einzubringen, in denen die Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels unter Zugrundlegung inhaltlich zutreffender Daten sowie die Prüfung, ob infolge inhaltlicher Mängel eine Vergütung an das Institut ALP gezahlt werden muss, beantragt wurden. Die Verwaltung nahm entsprechend Stellung (Beschlussvorlage SzA/0282/2023). Andererseits traten, wie schon bei den in den Vorjahren in-kraftgetretenen Mietspiegeln, diverse private Wohnungsunternehmen an die Stadtverwaltung heran und brachten in Schreiben an den Oberbürgermeister und das Sozialreferat ihr Unverständnis und ihre Unzufriedenheit sowie ihre Zweifel an der wissenschaftlichen Methodik der Datenerhebung und Datenauswertung zum Ausdruck, ohne jedoch konkrete Belege anzuführen. Die Verwaltung prüfte daraufhin, im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden fachlichen Kenntnisse, die vom Institut ALP vorgelegte Dokumentation. Auffälligkeiten, die gegenüber dem erstellenden Institut zu beanstanden gewesen wären, waren nicht festzustellen. Die gesetzlichen Vorgaben sowie die in der Mietspiegelverordnung vorgesehenen Verfahren wurden durch das Institut abgebildet.

Nach dem Eintreffen diverser weiterer Schreiben aus dem Bereich der privaten Wohnungswirtschaft im vierten Quartal 2023 lud der Oberbürgermeister zu einem Austausch, bei dem Vertreter besagter Unternehmen, die am Arbeitskreis zur Erstellung des Mietspiegels beteiligten Vertreter der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften sowie das Sozialreferat und die Abteilungsleitung Wohnen des Sozialamtes anwesend waren. Im Rahmen des Austauschs machten die Vertreter des privaten und des genossenschaftlichen Wohnbaus deutlich, dass, aus ihrer Sicht, der zum 01.04.2023 in Kraft getretene qualifizierte Mietspiegel nicht die tatsächlichen Mietpreise in Fürth wiedergebe und hinsichtlich der Wohnungsmerkmale nicht praxistauglich wäre. Das Sozialreferat brachte zum Ausdruck, dass nach Prüfung der durch das Institut vorzulegenden Dokumente sowie unter Berücksichtigung der in der Mietspiegelverordnung enthaltenen Vorgaben, mit den der Stadtverwaltung zur Verfügung stehenden Ressourcen, keine fundierten Anhaltspunkte erkannt werden können, an denen die geäußerten Feststellung der Vertreterinnen und Vertreter des privaten und genossenschaftlichen Wohnungsbaus belegt werden könnten. Nach Abwägung der vorgetragenen Einschätzungen und verbunden mit dem Ziel hier die gegenwärtige Situation einer Verbesserung zuzuführen, erging die Bitte des Oberbürgermeisters an Referat IV den Gremien des Stadtrates vorzuschlagen, von einer Fortschreibung des geltenden Mietspiegels abzusehen und den Gremien des Stadtrats baldmöglichst die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels, der im Jahr 2025 in Kraft treten soll, vorzuschlagen.

In einem weiteren Gespräch zwischen den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter im Arbeitskreis (Mieterverein Fürth und Umgebung e.V. und Haus- u. Grund Fürth und Umgebung e.V.), dem Amtsgericht Fürth und der Abteilungsleitung Wohnen wurde der Stadtverwaltung überwiegend vorgetragen, dass die Handhabung des Mietspiegels mitunter gewohnungsbedürftig sei und die Nachvollziehbarkeit nicht immer gegeben wäre.

Für das Jahr 2025 wäre, wie oben erwähnt, eine reguläre Fortschreibung des Mietspiegels erforderlich gewesen. Referat IV kommt mit der vorliegenden Vorlage der Bitte des Oberbürger-

meisters nach, von dieser regulären Fortschreibung abzusehen und stattdessen bereits nach zwei Jahren einen qualifizierten Mietspiegel erstellen zu lassen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
☐ nein	☐ ja	Gesamtkosten	€	☐ nein	☐ ja	€
Veranschlagung im Haushalt						
☐ nein	☐ ja	Hst.	Budget-Nr.	im	☐ Vwhh	☐ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

Prüfung der Klimarelevanz:

☒	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
☐	☐	☐	☐	☐
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Beteiligungen

Auftrag:	Käm beteiligt	an Amt für Kinder, Jugendliche und Familien von	17.01.2024
Ergebnis:	Kenntnis genommen	Röhrs, Bernhard, Dr.	17.01.2024

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Amt für Soziales, Wohnen und Seniorenangelegenheiten**

Fürth, 17.01.2024

gez. Dr. Döhla

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Amt für Soziales, Wohnen und
Seniorenangelegenheiten
Döhla, Benedikt, Dr.

Telefon:
(0911) 974-1040

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten am 31.01.2024

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: