

## I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten	22.03.2023	öffentlich - Beschluss
Stadtrat	28.03.2023	öffentlich - Beschluss

### Qualifizierter Mietspiegel 2023

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<b>Anlagen:</b> Mietspiegelbroschüre	

### **Beschlussvorschlag:**

Für den Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten:  
Der Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat den Beschluss zum Qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Fürth 2023 mit Inkrafttreten zum 01.04.2023.

Für den Stadtrat:  
Der Stadtrat beschließt den Qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Fürth 2023 mit Inkrafttreten zum 01.04.2023

### **Sachverhalt:**

Alle Mietspiegel für die Stadt Fürth seit 2014 sind qualifizierte Mietspiegel im Sinne des Gesetzes.

Gemäß § 558 d BGB sind qualifizierte Mietspiegel alle zwei Jahre fortzuschreiben und alle vier Jahre **neu zu erstellen**.

Die Stadt Fürth hat zum 01.12.2020 den qualifizierten Mietspiegel fortgeschrieben.

Mit der Neuerstellung des Qualifizierten Mietspiegels wurde das Institut ALP, Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH aus Hamburg unter Federführung von Referat IV/Amt für Wohnen, und Seniorenangelegenheiten beauftragt.

Zur Vorbereitung der Datenerhebung und Entwicklung eines Fragebogens wurde ein **Arbeitskreis** gegründet.

An diesem Arbeitskreis haben sich neben dem Institut ALP, folgende Personen bzw. Institutionen beteiligt:

- Stadt Fürth (Sozialreferent Dr. Döhla, Sozialplanung, Amt für Soziales, Wohnen und Seniorenangelegenheiten)
- Haus- und Grund Fürth und Umgebung e.V.
- Mieterverein Fürth und Umgebung e.V.
- Amtsgericht Fürth
- Jobcenter Fürth
- WBG
- Vereinigungen der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V.
- Vertreter/innen der Stadtratsfraktionen von SPD, CSU und Bündnis 90/Die Grünen

Im Arbeitskreis wurde der Fragebogen, anhand dessen Mieter und Vermieter in Fürth nach einer **Zufallsstichprobe** befragt wurden, diskutiert und abgestimmt.

**Von Seiten des beauftragten Instituts wurden die Voraussetzungen für die Anerkennung zum Qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei Datenerhebung und Datenauswertung erfolgte.**

Die **Mieter- und Vermieterbefragungen** fanden vom 01.07.2022 bis 04.11.2022 statt. Insgesamt wurden 6.000 Mieter und 950 Vermieter befragt, von denen **1.440** als mietspiegelrelevant in die Auswertung einbezogen werden konnten und somit die angestrebten 1.000 mietspiegelrelevanten Datensätze erreicht wurden.

Nicht einbezogen in die Auswertung wurde aufgrund rechtlicher Bestimmungen folgender Wohnraum:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der von dem/der Vermieter:in selbst bewohnten Wohnung ist und den der/die Vermieter:in überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem/der Mieter:in nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner/ihrer Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er/sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den/die Mieter:in bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- Wohnungen, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);

- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird (z. B. Dienst- oder Werkswohnungen, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist);
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“;
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Die Auswertung der Daten erfolgte nach der Regressionsanalyse bis Dezember 2022.

Der Qualifizierte Mietspiegel soll zum **01.04.2023** für die Dauer von 2 Jahren in Kraft treten und ist nur gegen eine **Schutzgebühr von 3 €** bei der Stadt Fürth/Bürgerinformation bzw. auf dem Postwege erhältlich und steht im Internet zum Downloaden kostenfrei zur Verfügung.

**Der Entwurf des Qualifizierten Mietspiegels in der Anlage darf nicht ausgedruckt oder weitergegeben werden.**

Gem. § 558 d Abs. 2 S. 3 BGB muss der Qualifizierte Mietenspiegel nach 2 Jahren fortgeschrieben werden. Nach 4 Jahren ist eine komplette Neuerstellung erforderlich

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€
		€	
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

**Prüfung der Klimarelevanz:**

<input checked="" type="checkbox"/>	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
<b>Begründung:</b>				
<b>Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):</b>				

**Beteiligungen**

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

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

Fürth, 11.01.2023

*gez. Dr. Döhla*

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Amt für Soziales, Wohnen und Seniorenangelegenheiten
---

**Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**

**Ergebnis aus der Sitzung: Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten am 22.03.2023**

Protokollnotiz:

Beschluss:

**Beschluss:**