

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Stadtrat	28.03.2023	öffentlich - Kenntnisnahme

Vorlage zum Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 23.03.2023 - Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels sowie Auskunftserteilung über die diesbezügliche Mitteilung des Amtsgerichts Fürth

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<u>Anlagen:</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis von den Ausführungen der Stadtverwaltung zum Antrag der CSU-Fraktion vom 23.03.2023.

Sachverhalt:

Die CSU-Fraktion beantragt mit Schreiben an den Oberbürgermeister vom 15.03.2023 die Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels unter Zugrundlegung inhaltlich zutreffender Daten, die daran anschließende Geltung des bisherigen qualifizierten Mietspiegels als einfachem Mietspiegel sowie die Prüfung, ob infolge inhaltlicher Mängel eine Vergütung an das Institut ALP gezahlt werden muss.

Referat IV legt im Folgenden dar, welche Argumente im Hinblick auf die Abstimmung über den Antrag der CSU-Fraktion von den stimmberechtigten Mitgliedern des Beirats für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten sowie des Stadtrates, aus Sicht der Stadtverwaltung, berücksichtigt werden sollten. Für eine Entscheidungsfindung von Relevanz sollten des Weiteren die Ausführungen des anwesenden Vertreters des Instituts ALP sein, das von der Stadtverwaltung mit der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels beauftragt wurde.

Es liegt nach Ansicht der Stadtverwaltung in der Natur der Sache, dass die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in den durchgeführten drei Arbeitsgruppensitzungen auch kritisch beleuchtet und in konstruktivem Dialog mit dem Ziel der Einigung aller beteiligten Interessensvertreterinnen und Interessensvertreter auf einen Entwurf erörtert werden muss, der dann durch die Stadtverwaltung zur Beschlussfassung in die Gremien einzubringen ist. Bei dem vorliegenden Entwurf für einen qualifizierten Mietspiegel handelt es sich um ein diesbezüglich, in mehreren Runden, abgestimmtes Dokument, zu dem alle beteiligten Vertreterinnen und Vertreter, einschließlich der bei der dritten Sitzung des Arbeitskreises anwesenden Vertretung der CSU-Fraktion, Zustimmung signalisierten.

Im Antrag vom 15.03.23 begründet die CSU-Fraktion ihr Anliegen einer Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels damit, dass das zugrunde liegende Datenmaterial „definitiv nicht der Realität entspricht“, äußert aber zugleich, dass hier nicht überprüft werden kann, inwieweit das „vom Ersteller ermittelte Datenmaterial tatsächlich wissenschaftlichen Grundsätzen genügt“. Zur Güte des vorliegenden Datenmaterials sei der Hinweis gestattet, dass die zur Rate gezogene Datenbasis deutlich aussagekräftiger ist als beim vorherigen Mietspiegel, da die Daten durch eine konsekutive Vermieterbefragung verifiziert wurden. Dies ist als positiver Präzedenzfall zu bewerten und hat zur Folge, dass die Datenbasis, im Vergleich zu anderen Mietspiegeln, weit profunder ist. Zur Güte der Datenbasis hat darüber hinaus sicherlich auch die nun gesetzlich verankerte Auskunftspflicht der Befragten beigetragen.

Es überrascht, dass die Antragstellerin in diesem Begründungszusammenhang eine im Rahmen des Arbeitsprozesses der Erstellung des zu beschließenden Entwurfs in der zweiten Arbeitskreissitzung am 12.01.23 durch das Institut ALP vorgestellte Auswertung der Wohngebiete vorbringt, die – wie die Antragstellerin selbst schreibt – nicht in dem nun durch die Verwaltung einbrachten Entwurf für den qualifizierten Mietspiegel aufgenommen wurde und daher für die Beschlussfassung der Gremien keine Rolle spielt. Vielmehr muss durch die Verwaltung auf die Gefahr hingewiesen werden, dieses zur Diskussion im Arbeitskreis vorgestellte, singuläre, Beispiel der Auswertung der Wohnlage bei gleichzeitiger Berücksichtigung anderer Merkmale ohne Einordnung in den Kontext eines vollständigen Entwurfs für den qualifizierten Mietspiegel als Maß aller Dinge anzusehen. Wie im zur Abstimmung vorgelegten Entwurf des Mietspiegels ersichtlich, sind darin keinerlei Angaben zu den Wohnlagen enthalten, daher ist es nach Ansicht der Verwaltung für den Beschluss nicht von Relevanz, ob sich „Ortskundigen auf den ersten Blick [erschließt], dass dies definitiv nicht die Wirklichkeit abbildet“. Der Sichtweise der Antragstellerin, ausgehend von in einer Arbeitskreissitzung zu Diskussion vorlegten Auswertung der Wohnlagen darauf zu schließen, dass das „Datenmaterial „ganz offensichtlich falsch [ist]“, kann sich die Verwaltung nicht anschließen.

Die von der Antragstellerin als „bemerkenswert“ vorgebrachte Erklärung des Erstellers, wie er bezüglich der Erhebung der Baujahresklassen vorging, wurde in der dritten Sitzung des Arbeitskreises diskutiert und von allen anwesenden Beteiligten (auch der Vertretung der CSU-Fraktion) als bundesweit übliche Vorgehensweise zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass es immer wieder Fälle, wie die von der Antragstellerin in der Anlage zu ihrem Antrag geschilderten, geben wird, die zu Mietdifferenzen zwischen dem „alten“ und „neuen“ Mietspiegel führen. Auch diese Tatsache wurde durch die Beteiligten des Arbeitskreises zur Kenntnis genommen und liegt ebenfalls in der Natur der Sache, da die Erhebungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten stattfinden und folglich Veränderungen mit Blick auf die Höhe der Mieten zum Tragen kommen. Zwischen den vorhergehenden Mietspiegeln aus den Jahren 2014 und 2018 können ebensolche Rechenbeispiele von „Beispielwohnungen“ erstellt und bemängelt oder gutgeheißen werden. In diesem Zusammenhang sei noch darauf hingewiesen, dass einige der in den Berechnungen zu „Beispielwohnungen“ aufgebrachte „Fragen“ zu den Merkmalen der Wohnungen (z.B. Wohnlage „Bus“) bereits in der dritten Sitzung des Arbeitskreises abschließend erläutert wurden.

Die Verwaltung teilt die in der Antragsbegründung vorgebrachte Einschätzung, dass der vorliegende Entwurf seiner Aufgabe, Prozesse zu vermeiden und Rechtssicherheit zu schaffen „in keinsten Weise gerecht werden kann“ nicht und verweist darauf, dass die von der Antragstellerin benannten differenzierten und praxisnahen Merkmale zur Einordnung von Wohnungen – von der Erstellung des zu versendenden Fragenbogens bis hin zur Aufnahme und Bezeichnung der Merkmale in den Entwurf – in enger Abstimmung mit den Beteiligten in drei Sitzungen des Arbeitskreises diskutiert wurden, bei denen regelmäßig auch eine Vertretung der Antragstellerin zugegen war und damit hinreichend Gelegenheit bestand Einwände und alternative Vorschläge einzubringen.

Von welcher Seite der zur Beschlussfassung vorliegende Entwurf keine Akzeptanz erfahren wird, lässt die Antragstellerin offen, die Verwaltung geht davon aus, dass es sich dabei nicht um die an der Erstellung beteiligten Interessenvertreterinnen und -vertreter (u.a. Mieterverein und Vertretung der Eigentümer) handelt. Eine Bestätigung des Direktors des Amtsgerichts Fürth, dass dieser, wie die Antragstellerin mit Verweis auf eine E-Mail suggeriert, den vorliegenden Entwurf nicht akzeptiert, hat die Verwaltung auf nochmalige direkte Nachfrage hin nicht erhalten können.

Vor dem Hintergrund der dargelegten Stellungnahme zu den Argumenten der CSU-Fraktion („Präsentationsauszug Auswertung Wohnlagen“, „Satellitenbilder zur Baujahresbestimmung“, „differenzierte und praxisnahe Merkmale“) ist nach Ansicht der Stadtverwaltung „eine offensichtlich inhaltliche Unrichtigkeit“ des zu beschließenden Entwurfs des qualifizierten Mietspiegels nicht gegeben. Die Verwaltung betont, dass mit der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Auftrag verbunden ist die erhobenen Mieten auf die Einflüsse ebenfalls erhobener Wohnwertmerkmale hin zu untersuchen. Auf der Grundlage nach wissenschaftlichen Gütekriterien erhobener Daten können unplausible Einflüsse entfallen, zugleich aber keine gewünschten Einflüsse ergänzt werden. Auf die Anforderung der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen (§ 558 d BGB) wird verwiesen

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☒ nein	☐ ja	Gesamtkosten	€
Veranschlagung im Haushalt		im ☐ Vwhh ☐ Vmhh	
☐ nein ☐ ja		Hst.	Budget-Nr.
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

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Amt für Soziales, Wohnen und Seniorenangelegenheiten**

Fürth, 27.03.2023

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: