

## I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten	23.07.2025	öffentlich - Beschluss
Finanz- und Verwaltungsausschuss	30.07.2025	öffentlich - Beschluss
Stadtrat	30.07.2025	öffentlich - Beschluss

### Qualifizierter Mietspiegel 2025

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

**Anlagen:**

NÖ - Mietspiegelbroschüre 2025 – Entwurf Stand 09.07.2025

NÖ - Mietspiegelbroschüre 2025 Adressverzeichnis – Entwurf Stand 09.07.2025

**Beschlussvorschlag:**

Für den Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten:

Der Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten nimmt Kenntnis von der Präsentation des beauftragten Instituts ALP und empfiehlt dem Stadtrat den Beschluss zum Qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Fürth 2025 mit Inkrafttreten zum 01.08.2025.

Für den Finanz- und Verwaltungsausschuss/Stadtrat:

Der Finanz- und Verwaltungsausschuss/Stadtrat beschließt den Qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Fürth 2025 mit Inkrafttreten zum 01.08.2025.

**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 01.04.2023 einen qualifizierten Mietspiegel neu erstellt. Mit Beschluss des Beirats für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten vom 31.01.2024 wurde dem Finanz- und Verwaltungsausschuss empfohlen für das Jahr 2025 einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Der Finanz- und Verwaltungsausschuss hat die Neuerstellung am 21.02.2024 beschlossen, sodass für das Jahr 2025 keine Fortschreibung des Mietspiegels aus dem Jahr 2023 erfolgt.

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 Soziales, 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, Amt für Soziales, Wohnen und Seniorenangelegenheiten)
- Haus- und Grund Fürth und Umgebung e.V.
- Mieterverein Fürth und Umgebung e.V.
- Amtsgericht Fürth
- WBG
- Vereinigungen der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e. V.
- Vertreterinnen und Vertreter der Stadtratsfraktionen und -gruppen

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 Grundsätzen bei Datenerhebung und Datenauswertung erfolgte.**

Die **Mieter- und Vermieterbefragungen** fanden vom 01.10.2024 bis 31.03.2025 statt. Insgesamt wurden 5.000 Mieter und 1.024 Vermieter befragt, von denen **1.556** als mietspiegelrelevant in die Auswertung einbezogen werden konnten und somit die angestrebten 1.500 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 vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner 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 Mieter 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 (teil-)gewerblich genutzt werden (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- 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.

Der Qualifizierte Mietspiegel soll zum **01.08.2025** für die Dauer von 2 Jahren in Kraft treten und gegen eine **Schutzgebühr von 3 €** bei der Stadt Fürth/Bürgerinformation erhältlich sein. Im Internet wird die Mietspiegelbroschüre zum Download kostenfrei zur Verfügung stehen.

**Hinweis: Der Entwurf des Qualifizierten Mietspiegels in der nicht-öffentlichen Anlage darf vor der Beschlussfassung durch den Fürther Stadtrat am 30.07.2025 nicht ausgedruckt oder weitergegeben werden.**

**Finanzierung:**

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

Auftrag:	Käm beteiligt	an Amt für Kinder, Jugendliche und Familien von	09.07.2025
Ergebnis:	Kenntnis genommen	Röhrs, Bernhard, Dr.	09.07.2025

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

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

Fürth, 09.07.2025

*gez. Dr. Döhla*

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

Amt für Soziales, Wohnen und  
Seniorenangelegenheiten  
Fest, Sabrina

Telefon:  
(0911) 974-1760

**Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**

**Ergebnis aus der Sitzung: Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten am 23.07.2025**

Protokollnotiz:

Beschluss:

Für den Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten:

Der Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten nimmt Kenntnis von der Präsentation des beauftragten Instituts ALP und empfiehlt dem Stadtrat den Beschluss zum Qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Fürth 2025 mit Inkrafttreten zum 01.08.2025.

Für den Finanz- und Verwaltungsausschuss/Stadtrat:

Der Finanz- und Verwaltungsausschuss/Stadtrat beschließt den Qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Fürth 2025 mit Inkrafttreten zum 01.08.2025.

**Beschluss: einstimmig beschlossen                      Ja: 11    Nein: 0    Anwesend: 11    Pers. beteiligt: 0**

**Ergebnis aus der Sitzung: Finanz- und Verwaltungsausschuss am 30.07.2025**

Protokollnotiz:

Beschluss:

Für den Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten:

Der Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten nimmt Kenntnis von der Präsentation des beauftragten Instituts ALP und empfiehlt dem Stadtrat den Beschluss zum Qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Fürth 2025 mit Inkrafttreten zum 01.08.2025.

Für den Finanz- und Verwaltungsausschuss/Stadtrat:

Der Finanz- und Verwaltungsausschuss/Stadtrat beschließt den Qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Fürth 2025 mit Inkrafttreten zum 01.08.2025.

**Beschluss: einstimmig beschlossen                      Ja: 15    Nein: 0    Anwesend: 15**

**Ergebnis aus der Sitzung: Stadtrat am 30.07.2025**

Protokollnotiz:

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt den Qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Fürth 2025 mit Inkrafttreten zum 01.08.2025.

**Beschluss: einstimmig beschlossen                      Ja: 46    Nein: 0    Anwesend: 46**