

Haupt- und Finanzausschuss

23.03.2022

TOP 1:

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels
für die Stadt Kempten - Beschluss

- Information über das Mietpreisniveau im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand in einer Stadt (ortsübliche Vergleichsmiete)
- Streit zwischen Mietvertragsparteien kann vorprozessual vermieden werden
- Geeignete Orientierungsgrundlagen für Gerichte
- Preiserhöhungen bzw. Mietwucher vorbeugen
- Hilfreiche Grundlage für die Feststellung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Bereich von ALG II und sonstigen kommunalen Sozialleistungen

- Städte und Gemeinden > 50.000 EWO → Pflicht zur Erstellung eines Mietspiegels
- Fristen zur Erstellung und Veröffentlichung:
 - Einfacher Mietspiegel: **spätestens 1. Januar 2023**
 - qualifizierter Mietspiegel: **bis spätestens 1. Januar 2024**
- Mietspiegel sind wie bisher **nach zwei Jahren** an die Marktentwicklung **anzupassen**, qualifizierte Mietspiegel nach vier Jahren neu zu erstellen.
- Auskunftspflicht
- Neue Befugnisse zur Datenverarbeitung

- Einheitliche Vorgaben zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel
- Mindeststandards für eine rechtssichere und zuverlässige Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete

| Qualifizierter Mietspiegel | Einfacher Mietspiegel |
|--|---|
| Nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt | Übersicht über die üblichen Mietentgelte in der Gemeinde |
| Erhebung von Mieten anhand repräsentativer Daten (Stichprobenumfang) | Rückgriff auf vorhandene Datenbestände möglich |
| Auswertung nach wissenschaftlich anerkannten Methoden | Keine gesetzlichen Vorgaben |
| Ausführliche Dokumentation (Erstellung und angewandte Methoden) | Einfache Dokumentation |
| Durch Gemeinde oder durch Interessenvertreter der Mieter und Vermieter anerkannt | Von Gemeinde oder von Interessvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt |
| | |

| Qualifizierter Mietspiegel | Einfacher Mietspiegel |
|--|---|
| Spätestens nach 2 Jahren anzupassen und nach 4 Jahren neu zu erstellen | Alle 2 Jahre an Marktentwicklung anzupassen |
| Mehr Rechtssicherheit, weniger angreifbar | |
| Muss von Vermietern bei Mieterhöhung berücksichtigt werden | Nicht bindend |
| 20.000 EUR – 25.000 EUR + MWSt. | 7.000 EUR – 14.000 EUR + MWSt. |
| | |
| | |

Synergien zwischen

qualifizierten Mietspiegel

und

„grundsicherungsrelevanten Mietspiegel“

(schlüssiges Konzept für die angemessenen Kosten der Unterkunft in Zusammenhang mit SGB II-Leistungen und SGB XII-Leistungen)

→ durch die gleichzeitige Datenerhebung für den „qualifizierten“ und den „grundsicherungsrelevanten“ Mietspiegel werden Kosten eingespart und der Aufwand reduziert.

- Einberufung einer Arbeitsgruppe Mietspiegel
 - Baugenossenschaft Kempten eG
 - bsg Allgäu
 - Sozialbau Kempten
 - Haus und Grund Kempten e.V.
 - Mieterverein Kempten und Umgebung e.V.
 - Vertretern der Stadtverwaltung (Referat für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung, Sozialreferat, Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Amt für soziale Leistungen und Hilfe, Amt für Ausbildungsförderung, Senioren- und Wohnungsfragen, Datenschutzbeauftragter)
- Angebotseinholung
- Auftragsvergabe

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Kempten.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Schritte einzuleiten und die Erstellung des Mietspiegels auf den Weg zu bringen.