



öffentliche Sitzungsvorlage

Haupt- und Finanzausschuss am 23.03.2022

Amt: 18 Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Verantwortlich: Dagmar Lazar, Leiterin Amt 18
Vorlagennummer: 2022/18/487

TOP 1

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Kempten – Beschluss

Sachverhalt:

Städte und Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern müssen gemäß **Mietspiegelreformgesetz** vom Juli 2021 künftig einen Mietspiegel erstellen.

Diese werden von den Kommunen herausgegeben - meist in Zusammenarbeit mit den Verbänden der Mieter und Vermieter.

Grundsätzlich dienen Mietspiegel dazu,

- das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand den Anbietern und Nachfragern möglichst transparent zu machen (ortsübliche Vergleichsmiete),
- Streit zwischen Mietvertragsparteien vorprozessual zu vermeiden,
- den Gerichten in Streitfällen geeignete Orientierungsgrundlagen zur Verfügung zu stellen,
- den einzelnen Betroffenen die Kosten für die Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu ersparen,
- Preiserhöhungen bzw. Mietwucher vorzubeugen und
- als hilfreiche Grundlage für die Feststellung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Bereich von ALG II und sonstigen kommunalen Sozialleistungen zur Verfügung zu stehen.

Mit dem beschlossenen Mietspiegelreformgesetz soll mehr Rechtssicherheit geschaffen werden. Ziel ist es, dass künftig in möglichst vielen Gemeinden qualitativ hochwertige Mietspiegel zum Einsatz kommen. Für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern müssen künftig Mietspiegel erstellt werden. Für Gemeinden, für die infolgedessen erstmalig ein Mietspiegel zu erstellen ist, muss dieser **bis spätestens 1. Januar 2023** vorliegen und veröffentlicht sein. Wird ein **qualifizierter Mietspiegel** erstellt, ist dieser **bis spätestens 1. Januar 2024** zu erstellen und zu veröffentlichen.

Zudem werden künftig einheitliche Vorgaben zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel gemacht. Die neue **Mietspiegelverordnung** legt Mindeststandards fest, um eine rechtssichere und zuverlässige Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu gewährleisten. Entsprechen Mietspiegel diesen Anforderungen, können sie nicht mehr ohne Weiteres von Gerichten in Zweifel gezogen werden - juristisch gesehen wird dann vermutet, dass dieser nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde.

Mietspiegel sind wie bisher nach zwei Jahren an die Marktentwicklung anzupassen, qualifizierte Mietspiegel nach vier Jahren neu zu erstellen.

Bisher wurden die Daten zur Erstellung des Mietspiegels alle zwei Jahre durch Umfragen erhoben. Die Teilnahme an der Umfrage war freiwillig. Das bedeutete, die Ergebnisse hingen stark davon ab, wie viele Mieterinnen und Mieter sich beteiligten und aus welcher Art von Haushalten. Beteiligte sich beispielsweise in einer gemischten Wohngegend überwiegend Gutverdienende mit teuren Mieten, konnte dies das Bild der Mietsituation am Wohnungsmarkt erheblich verzerren.

Deshalb wird nun eine **Auskunftspflicht** eingeführt. Mieter und Vermieter sind künftig verpflichtet, Auskunft über ihr Mietverhältnis und die Merkmale ihrer Wohnung zu erteilen.

Voraussetzung für qualifizierte Mietspiegel ist eine repräsentative und gute Datengrundlage. Deshalb erhalten die Behörden **künftig neue Befugnisse zur Datenverarbeitung**. Das betrifft Daten etwa aus dem Melderegister, bei Verwaltung der Grundsteuer bekannt gewordene Daten sowie Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus.

Neben "qualifizierten Mietspiegeln" sollen auch "einfache Mietspiegel" als kostengünstige Alternative erhalten bleiben. An sie werden nur niedrighschwellige neue Anforderungen bezüglich Dokumentation und Veröffentlichung festgelegt, um ihre Aussagekraft zu verbessern.

Ein einfacher Mietspiegel ist lediglich eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten (§ 558c Abs. 1 BGB), die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder allgemein anerkannt worden ist.

Sofern ein Mietspiegel nicht den Anforderungen des § 558d BGB (qualifizierter Mietspiegel) genügt, kann dieser keine gesetzliche Vermutung nach sich ziehen. Nichtsdestotrotz kann dies jedoch nicht dazu führen, dass jeglicher Beweiswert des Dokuments aberkannt wird. Zwar kann dieser nur mehr als Indiz und nicht als vollwertiger Beweis zur Ermittlung der Vergleichsmiete dienen. Vollkommen unberücksichtigt bleiben darf und sollte er jedoch nicht.

Der qualifizierte Mietspiegel hat sich als anerkannter Orientierungs- und Entscheidungsmaßstab zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Mieterinnen und Mietern sowie bei Vermietenden bewährt. Aber auch für Behörden und Gerichte, wie auch für andere Institutionen, die in Streitfällen zu entscheiden haben, leistet er seit vielen Jahren wertvolle Dienste.

Die Verwaltung empfiehlt die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels.

Zur Ergänzung dient die Information, dass bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels Synergien zum Projekt des Sozialamtes zur Erstellung eines schlüssigen

Konzeptes für die Kosten einer angemessenen Unterkunft in Zusammenhang mit SGB II- und SGB XII-Leistungen erzielt werden können (inhaltlich und finanziell).

Weitere Schritte:

Einberufung einer Arbeitsgruppe "Mietspiegel" durch die Verwaltung, um gemeinsam die weiteren Schritte festzulegen. Die Arbeitsgruppe sollte sich aus Baugenossenschaft Kempten eG, BSG Allgäu, Sozialbau Kempten, Haus und Grund Kempten e.V., Mieterverein Kempten und Umgebung e.V. und Vertretern der Stadtverwaltung (Referat für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung, Sozialreferat, Amt für Ausbildungsförderung, Senioren- und Wohnungsfragen, Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Amt für soziale Leistungen und Hilfen, Datenschutzbeauftragter) zusammensetzen.

Darauf aufbauend können bei den einschlägig bekannten Instituten Angebote eingeholt und eine Auftragsvergabe vorbereitet werden.

Beschluss:

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.