

## **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.