



öffentliche Sitzungsvorlage

Haupt- und Finanzausschuss am 16.05.2023

Amt: 18 Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Verantwortlich: Dagmar Lazar, Leiterin Amt 18
Vorlagennummer: 2023/18/541

TOP 1

Qualifizierter Mietspiegel 2023 – Beschluss

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 23.03.2022 wurde die Verwaltung beauftragt, für die Stadt Kempten einen Qualifizierten Mietspiegel nach § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu erstellen.

Ein Qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessensvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist. Er ist nach Maßgabe dieses Gesetzes im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Nach vier Jahren ist der Qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 c und 558 d BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nichtpreisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschl. der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Zweck örtlicher Mietspiegel liegt in der neutralen Feststellung des für vergleichbaren Wohnraum tatsächlich gezahlten Mietzinses. Der Mietspiegel dient nicht nur dem privaten Interesse der Vermieter und Mieter an der Markttransparenz, sondern auch dem öffentlichen Interesse an der wirksamen Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen (§ 5 WiStG) sowie des Mietwuchers (§ 291 StGB).

Er bildet das örtliche Mietniveau auf einer breiten Basis ab und ermöglicht damit in der Regel eine einfache Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für das jeweilige Mieterhöhungsverlangen. Außerdem stehen Mietspiegel der Öffentlichkeit zur Verfügung. Sie erhöhen damit die Markttransparenz und leisten einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vertragsparteien.

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

Mit der Neuerstellung des Qualifizierten Mietspiegels wurde das Institut ALP, Institut für

Wohnen und Stadtentwicklung GmbH aus Hamburg beauftragt.

Die Erarbeitung des Mietspiegels wurde von einem projektbegleitenden Arbeitskreis unterstützt.

An diesem Arbeitskreis haben sich neben dem Institut ALP folgende Personen bzw. Institutionen beteiligt:

- Stadt Kempten (Thomas Baier-Regnery - Sozialreferat, Dr. Richard Schießl - Referat für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung, Florian Höld - Amt für soziale Leistungen und Hilfen, Christine Weixler - Amt für Ausbildungsförderung, Senioren- und Wohnungsfragen, Edith Beyer/Herr Klett - Dtaenschutzbeauftragte/r, Dagmar Lazar - Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung)
- Haus & Grund Kempten und Umgebung e.V.
- Mieterverein Kempten und Umgebung e.V.
- BSG Allgäu
- Sozialbau Kempten
- Baugenossenschaft Kempten

Im Arbeitskreis wurde der Fragebogen, anhand dessen Mieter und Vermieter nach einer Zufallsstichprobe befragt wurden, diskutiert und abgestimmt.

Von Seiten des beauftragten Instituts wurden die Voraussetzungen für die Anerkennung zum Qualifizierten Mietspiegel geschaffen, in dem die Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei Datenerhebung und Datenauswertung erfolgte.

Die Mieter- und Vermieterbefragungen fanden in den Monaten November 2022 bis März 2023 statt. Insgesamt wurden 6.500 Wohnungen abgefragt, von denen 2.980 als mietspiegelrelevant in die Auswertung einbezogen werden konnten.

Die Auswertung der Daten erfolgte nach der Methode für einen Tabellen-Mietspiegel.

Die Anerkennung des heute vorgestellten Mietspiegels durch die Interessensvertretung der Vermieter (Haus und Grund Kempten e.V.) und der Mieter (Mieterverein Kempten und Umgebung e.V.) ist erfolgt.

Der Qualifizierte Mietspiegel soll zum 01.06.2023 für die Dauer von zwei Jahren in Kraft treten.

Der Mietspiegel soll als Printmedium (Mietspiegelbroschüre) aufgelegt werden und gleichzeitig im Internet kostenlos zum Download zur Verfügung gestellt werden.

Frau Dr. Thiemann vom Institut ALP wird nun die wesentlichen Ergebnisse des Mietspiegels 2023 für die Stadt Kempten vortragen.

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kempten beschließt den Qualifizierten Mietspiegel für Stadt Kempten 2023 mit Inkrafttreten zum 01.06.2023.

Anlage:

Ergebnispräsentation_Ausschuss