



Ausschuss für soziale Fragen

16. Juli 2026

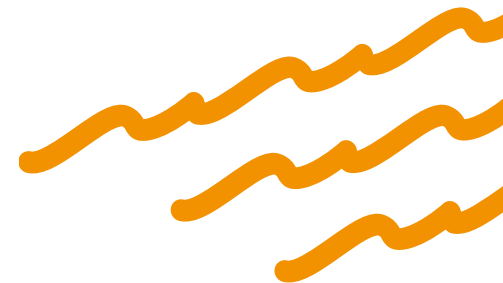
TOP 9: Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels sowie eines schlüssigen Konzeptes für die angemessenen Kosten der Unterkunft für Leistungsberechtigte nach den Sozialgesetzbüchern (SGB) Zweites (II) und Zwölftes Buch (XII) für die Stadt Kempten (Allgäu)- Beschluss

STADT

Kempten^{Allgäu}

Warum Mietspiegel?

- Erhöhung der Transparenz des Mietpreisgefüges
- Vermeidung vorprozessualer Streitigkeiten
- Einsparung von Beschaffungs- und Bewertungskosten
- Prävention übermäßiger Mietsteigerungen
- Grundlage für Sozialleistungsentscheidungen



- Mietspiegel verpflichtend für Städte und Gemeinden ab 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern
- Gültigkeit 2 Jahre, einmalige Fortschreibung um 2 Jahre möglich
- Qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Kempten (Allgäu) wurde im Jahr 2023 erstellt und im Jahr 2025 um 2 Jahre fortgeschrieben (gültig bis 31.05.2027)
- Mietspiegel mit Gültigkeit ab 01.06.2027 muss nach § 558d Abs. 2 Satz 3 BGB neu erstellt werden
- Haushaltsmittel in Höhe von 40.000 € bereits im HFA (17. Nov. 2025) eingestellt



**Qualifizierter Mietspiegel
Stadt Kempten (Allgäu)
2025**

Unterschied

Einfacher Mietspiegel

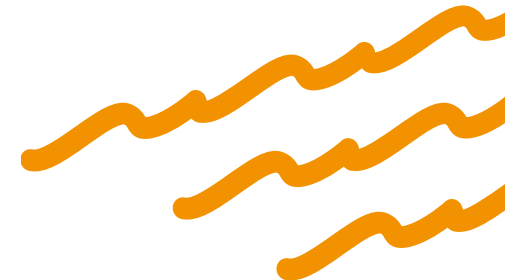
§ 558c BGB

- knappe Darstellung der in einer Gemeinde gezahlten Mieten
- weniger formalisierte Datenerhebungen und wissenschaftliche Auswertungen
- unterliegt nicht den strengeren Regeln für qualifizierte Mietspiegel

Qualifizierter Mietspiegel

§ 558d BGB

- Wissenschaftlich fundierte Erhebung zur ortsüblichen Vergleichsmiete
- Von der zuständigen Stelle oder Interessensvertretern (Mietung/Vermietung) anzuerkennen
- vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren



Rückmeldungen von örtlichen Verbänden und Wohnungsunternehmen

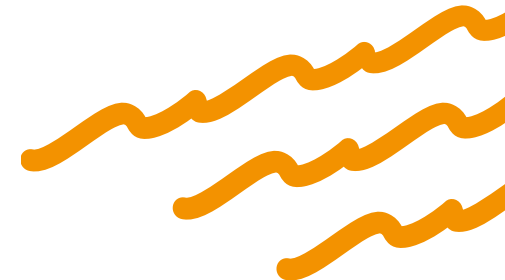
- deutlich weniger überzogene Mieterhöhungen
- deutlich weniger Streitfälle
- beschleunigte Gerichtsverfahren
- sehr übersichtliche Darstellung (Mietspiegeltabelle) →

Mietspiegel Stadt Kempten (Allgäu) 2025				
Nettokaltmiete (in Euro/m ² , Mittelwert und 2/3-Spanne) im freifinanzierten Wohnungsbau				
Baujahr	Größe	Bis unter 45 m ²	45 bis unter 80 m ²	80 m ² und mehr
		A	B	C
Bis 1918	1	10,02* 7,33 – 11,29	6,98 5,55 – 9,44	8,03 6,07 – 9,98
1919-1948	2	10,06* 6,27 – 11,46	6,86 5,43 – 8,70	7,45 5,98 – 10,01
1949-1960	3	6,84 6,32 – 8,42	6,77 5,79 – 8,44	6,73 6,11 – 8,17
1961-1977	4	8,87 7,50 – 11,70	6,91 6,11 – 8,70	6,93 6,13 – 8,00
1978-1994	5	9,45 8,03 – 11,98	8,56 7,28 – 10,40	8,32 6,90 – 9,90
1995-2001	6	11,01* 9,58 – 12,04	9,06 7,59 – 10,29	9,04 7,67 – 10,08
2002-2015	7		9,41 8,17 – 11,64	10,09 8,94 – 11,25
2016-2022	8		11,06* 10,01 – 12,24	11,66* 10,22 – 12,62

Die mit * versehenen Felder haben wegen der geringen Zahl verwertbarer Mietwerte (10-29) nur eine bedingte Aussagekraft.

Gleichzeitige Erstellung eines so genannten „Schlüssigen Konzeptes“ für die angemessenen Kosten der Unterkunft für Leistungsberechtigte nach den Sozialgesetzbüchern (SGB) Zweites (II) und Zwölftes Buch (XII)

- Verpflichtung der Stadt Kempten (Allgäu) als Sozialleistungsträger die tatsächlichen Kosten der Unterkunft anzuerkennen, sofern diese angemessen sind.
- Die immer weiter steigenden Anforderungen, vor allem durch die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts, führten zur Notwendigkeit externer Unterstützung im Jahr 2023. Über 80 % der Sozialleistungsträger in Deutschland gehen diesen Weg.
- Gültigkeit mit Erstellung im Jahr 2023 analog qualifiziertem Mietspiegel 2 Jahre, 2025 wurde eine Fortschreibung durchgeführt, 2027 Neuerstellung erforderlich
- Kosten in Höhe von 20.000 EUR im Haushaltsplan 2026 eingestellt



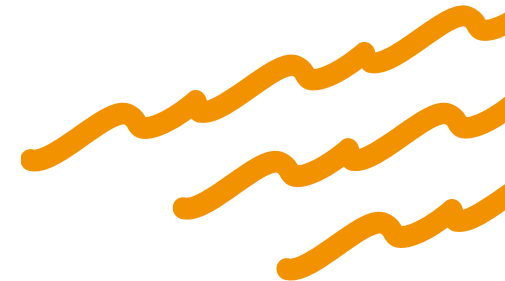
Schlüssig ist das Konzept gemäß Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes, wenn es mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung),
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen - Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. Mietspiegel),
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).



Erfahrungen „Schlüssiges Konzept“

- gemeinsame Erstellung eines „Schlüssigen Konzepts“ und eines qualifizierten Mietspiegels ermöglicht die Nutzung großer Synergien (inhaltlich und finanziell) und trägt dadurch wirtschaftlichem Verwaltungshandeln Rechnung
- Konzept hat sich aus Sicht der Leistungsbehörden (Amt für soziale Leistungen und Hilfen und Jobcenter) voll bewährt.
 - größere Rechtssicherheit für Leistungsberechtigte und Leistungsbehörden
 - weniger Rechtsstreitigkeiten; das Konzept an sich wurde bislang vor Gericht nicht in Frage gestellt
 - Auswirkungen bei KdU-Ausgaben von jährlich über 10 Mio. EUR bei über 3.300 unmittelbar betroffenen Leistungsberechtigten sehr groß.



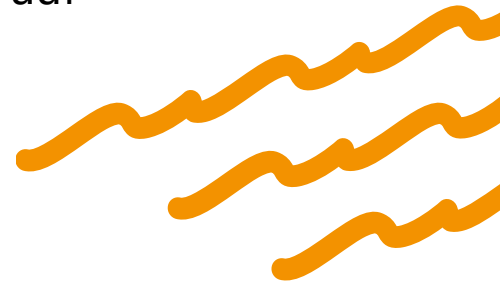


Weitere Schritte:

- Einberufung Arbeitsgruppe "Mietspiegel" durch die Verwaltung, um gemeinsam die weiteren Schritte festzulegen
- Angebote bei entsprechenden Instituten einholen
- Vorbereitung der Auftragsvergabe

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für soziale Fragen beschließt die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels sowie eines schlüssigen Konzeptes für die angemessenen Kosten der Unterkunft für Leistungsberechtigte nach den Sozialgesetzbüchern (SGB) Zweites (II) und Zwölftes Buch (XII) für die Stadt Kempten (Allgäu). Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Schritte einzuleiten und die Erstellung des Mietspiegels sowie eines schlüssigen Konzeptes für die angemessenen Kosten der Unterkunft auf den Weg zu bringen.



STADT

Kempten Allgäu

Herzlichen Dank!

Markus Klotz

Amtsleitung

Amt für Ausbildungsförderung, Senioren- und Wohnungsfragen

0831/25 25 – 5510

Markus.Klotz@kempten.de