

**öffentliche Sitzungsvorlage****Ausschuss für soziale Fragen am 16.07.2026**

Amt: 55 Amt für Ausbildungsförderung, Senioren- und Wohnungsfragen
Verantwortlich: Markus Klotz, Amtsleitung, Amt 55
Vorlagennummer: 2026/55/213

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) – Beschluss****Sachverhalt:**

Nach dem Mietspiegelreformgesetz vom Juli 2021 sind Städte und Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern verpflichtet, einen Mietspiegel (einfach oder qualifiziert) aufzustellen. Mietspiegel werden in der Regel von den jeweiligen Kommunen herausgegeben und üblicherweise in Zusammenarbeit mit den Interessenvertretungen von Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern erstellt.

Grundsätzlich dienen Mietspiegel dazu,

- **Erhöhung der Transparenz des Mietpreisgefüges:**
Den Mietpreisaufbau im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand für Anbieter und Nachfrager nachvollziehbar darstellen und damit die ortsübliche Vergleichsmiete transparent machen.
- **Vermeidung vorprozessualer Streitigkeiten:**
Vorgerichtliche Auseinandersetzungen zwischen Mietvertragsparteien reduzieren und den Gerichten in Streitfällen belastbare Orientierungs- und Entscheidungshilfen bereitstellen.
- **Einsparung von Beschaffungs- und Bewertungskosten:**
Den Betroffenen den Aufwand und die Kosten für die Beschaffung sowie die Bewertung von Vergleichsmietendaten im Einzelfall ersparen.
- **Prävention übermäßiger Mietsteigerungen:**
Preiserhöhungen und Mietwucher vorbeugen sowie einer unverhältnismäßigen Mietpreisbildung entgegenwirken.

- **Grundlage für Sozialleistungsentscheidungen:**

Als verlässliche Grundlage für die Feststellung angemessener Unterkunftskosten im Rahmen von Leistungen nach dem SGB II und sonstiger kommunaler Sozialleistungen dienen.

Unterschied einfacher und qualifizierter Mietspiegel:

Ein **einfacher Mietspiegel** (§ 558c Abs. 1 BGB) stellt in knapper Form die in einer Gemeinde gezahlten Mieten dar und dient vornehmlich als praktische Orientierung. Er beruht häufig auf weniger formalisierten Datenerhebungen und wissenschaftlichen Auswertungen und unterliegt nicht den speziellen, strengeren Anforderungen, die für qualifizierte Mietspiegel gelten.

Ein **qualifizierter Mietspiegel** im Sinne des § 558d BGB muss hingegen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden, von der zuständigen Stelle oder den Interessenvertretern von Vermieterinnen und Vermietern sowie Mieterinnen und Mietern anerkannt sein, nach zwei Jahren durch Stichproben oder einen Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt werden. Ein qualifizierter Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren, ohne andere Begründungsmittel auszuschließen. Der qualifizierte Mietspiegel hat sich als anerkannter Orientierungs- und Entscheidungsmaßstab zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Mieterinnen und Mietern sowie bei Vermietenden bewährt.

Situation der Stadt Kempten (Allgäu)

In der Stadt Kempten (Allgäu) ist aktuell der qualifizierte Mietspiegel aktiv. Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Kempten (Allgäu) wurde in Zusammenarbeit mit dem ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH sowie den örtlichen Verbänden und Wohnungsunternehmen (u. a. DMB-Mieterverein Kempten und Umgebung e.V., Haus & Grund Kempten e.V., Sozialbau Kempten, BSG-Allgäu, Baugenossenschaft Kempten eG) erstellt. Der im Sinne des § 558d BGB anerkannte qualifizierte Mietspiegel trat zum 01. Juni 2023 mit einer Gültigkeit von zwei Jahren in Kraft und wurde im Jahr 2025 um zwei weitere Jahre, bis 31.05.2027 fortgeschrieben. Er erfüllt die genannten Anforderungen und wurde entsprechend anerkannt; er dient damit als verlässliche und vorrangige Orientierung für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Nach § 558d Abs. 2 Satz 3 BGB muss der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Kempten (Allgäu) mit einer Gültigkeit ab 01. Juni 2027 neu erstellt werden. Die entsprechenden finanziellen Mittel in Höhe von 40.000,00 € wurden bereits im Haushaltsausschuss, am 17. November 2025, vorsorglich eingestellt.

Der qualifizierte Mietspiegel hat sich für die Wohnungsunternehmen und die örtlichen Verbände bewährt. Die übersichtliche Darstellung (Mietspiegeltabelle) wurde besonders hervorgehoben. Durch den anerkannten qualifizierten Mietspiegel gab es deutliche weniger überzogene Mieterhöhungen, deutlich weniger Streitfälle und Gerichtsverfahren konnten beschleunigt werden, so die Rückmeldungen.

Die Verwaltung empfiehlt daher die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels.

Zur Ergänzung dient die Information, dass bei der Erstellung eines qualifizierten

Mietspiegels Synergien zur Erstellung eines schlüssigen Konzeptes für die angemessenen Kosten der Unterkunft des Amtes für soziale Leistungen und Hilfen erzielt werden können (inhaltlich und finanziell).

Die Stadt Kempten (Allgäu) ist als Sozialleistungsträger nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII dazu verpflichtet, für die Transferleistungsempfänger/innen die tatsächlichen Kosten der Unterkunft anzuerkennen, sofern diese angemessen sind.

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist bei der Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft die Bruttokaltmiete zu Grunde zu legen. Hierunter versteht man die Nettokaltmiete zzgl. der kalten Betriebskosten. Heiz- und Warmwasserkosten werden im Rahmen des Konzeptes nicht untersucht und sind gesondert zu berücksichtigen. Vorteil dieses Ansatzes ist, dass die Bezugnahme auf die Bruttokaltmiete den Spielraum für Wohnungssuchende erhöht, da z. B. eine höhere Kaltmiete durch niedrige Betriebskosten ausgeglichen werden kann.

Die Ermittlung der Höhe der abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft ist hierbei sehr stark von der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes geprägt, das insbesondere festgestellt hat, dass z. B. Wohngeldtabellen kein geeigneter Maßstab für die Bestimmung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft sind. Dabei wurde ein sogenanntes „Schlüssiges Konzept“ als Alternative benannt.

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).

Die Angemessenheitsgrenze ist so festzulegen, dass es den Leistungsberechtigten grundsätzlich ermöglicht wird, im gesamten Vergleichsraum eine angemessene Wohnung zu finden.

Durch die immer weiter steigenden Anforderungen der Rechtsprechung an „Schlüssige Konzepte“ wurde, vor allem auch aus Gründen der Rechtsicherheit, im Rahmen der Haushaltsberatungen zum Haushalt 2026 entschieden, einen Betrag in Höhe von 20.000 EUR zur externen Erstellung des Konzeptes einzustellen. Dies entspricht auch dem Vorgehen der Mehrheit der Sozialhilfeträger in Deutschland. So zeigte sich u. a. durch eine bundesweite

Umfrage im Jahr 2021, dass bereits damals nur noch 19 % der Sozialhilfeträger in Deutschland eigene Konzepte erstellt hatten und dort ganz überwiegend große kommunale eigene Wohnungsfachabteilungen vorhanden waren. Seither dürfte dieser Anteil nach den uns bekannten Informationen weiter gesunken sein. Berücksichtigt bei der Entscheidung der externen Unterstützung wurde hierbei auch, dass in Kempten jährlich über 10 Mio. EUR Kosten der Unterkunft (oder auch über 3.300 Leistungsberechtigte) unmittelbar davon betroffen sind.

Bereits im Zuge der Erstellung des aktuell gültigen qualifizierten Mietspiegels im Zeitraum 2022 und 2023 wurde gleichzeitig das „Schlüssige Konzept“ erstellt. Das Konzept der Stadt Kempten hat sich voll bewährt. Es wurde seitdem auch nicht von Gerichten in Frage gestellt und hat somit spürbar zu Rechtssicherheit, sowohl auf Seiten der Leistungsberechtigten als auch der Sozialleistungsträger, geführt.

Vor dem Hintergrund eines wirtschaftlichen Verwaltungshandelns ist vorgesehen, die großen Synergien bei der gemeinsamen Erstellung mit dem Mietspiegel erneut zu nutzen.

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 zusammensetzen.

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

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.