
Dokumentation zum Mietspiegel Kempten (Allgäu) 2025

März 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Fortschreibung	2
3	Schlussbemerkungen.....	4

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 Abs. 2 und 558c Abs. 1 BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich 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 Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Die Stadt Kempten (Allgäu) hatte das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH 2022 damit beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Kempten zu erstellen. Ein Mietspiegel ist nach § 558d Abs. 1 BGB qualifiziert, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretungen der Vermieter:innen und der Mieter:innen anerkannt wird. Im Falle der Stadt Kempten erfolgte 2023 die doppelte Anerkennung von Interessenvertretungen und Behörde. Der qualifizierte Mietspiegel basierte auf einer repräsentativen Datenerhebung zum Stichtag 1. November 2022 und einer Auswertung als Tabellenmietspiegel entsprechend der Mietspiegelverordnung (MöV). Datenerhebung und Auswertung sind in der Dokumentation zum Mietspiegel Kempten (Allgäu) 2023 dargelegt. Der qualifizierte Mietspiegel 2023 ist zum 1. Juni 2023 in Kraft getreten.

ALP wurde ferner im Oktober 2024 von der Stadt Kempten damit beauftragt, den qualifizierten Mietspiegel 2023 als Mietspiegel 2025 gemäß § 558d Abs. 2 BGB mit der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex) fortzuschreiben.

Laut § 558d Abs. 2 BGB ist der maßgebliche Zeitpunkt für eine Anpassung nach zwei Jahren der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden – also der November 2024. Für die Veröffentlichung des Mietspiegels 2025 ist der maßgebliche Zeitpunkt die Veröffentlichung des Mietspiegels 2023 – also der Juni 2025.

Die Mietspiegelerstellung in Kempten erfolgte nach den Anforderungen des § 558d BGB und der Mietspiegelverordnung (MöV).

2 Fortschreibung

Zur Fortschreibung werden die Werte der Mietspiegeltabelle¹ des qualifizierten Mietspiegels Kempten 2023 mit einem Faktor multipliziert.

Erhebungstichtag für die Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels 2023 war der 1. November 2022. Zur Bestimmung der Marktentwicklung ist demnach die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zwischen November 2022 und November 2024 zugrunde zu legen. Die entsprechenden Werte für den Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2020 = 100 betragen für November 2022 113,7 und für November 2024 119,9. Es ergibt sich ein Anstieg von $119,9 / 113,7 - 1 = 5,5 \%$.

Für den qualifizierten Mietspiegel 2025 sind entsprechend alle Werte (Mittelwerte und Spanngrenzen) der Mietspiegeltabelle 2023 mit dem Faktor 1,055 multipliziert worden. In Tabelle 1 sind die Ergebnisse dargestellt. Diese Tabelle ist ab Juni 2025 zu verwenden.

Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung bleibt im Rahmen der Fortschreibung über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex unverändert.

¹ Siehe die Broschüre „Qualifizierter Mietspiegel Stadt Kempten (Allgäu) 2023“ oder Tabelle 5 der Dokumentation zum Mietspiegel Kempten (Allgäu) 2023.

Tabelle 1: Mietspiegeltabelle 2025

Mietspiegel Stadt Kempten (Allgäu) 2025				
Nettokaltniete (in Euro/m ² , Mittelwert und 2/3-Spanne) im freifinanzierten Wohnungsbau				
Größe Baujahr		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.				

3 Schlussbemerkungen

Die Interessenvertretungen der Mieter:innen und Vermieter:innen in Kempten stimmten dem Mietspiegel 2025 zu. Er gilt ab dem 1. Juni 2025 für zwei Jahre. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde oder/und von Interessenvertretungen der Vermieter:innen und der Mieter:innen ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Der Mietspiegel wird als Broschüre veröffentlicht und kann als PDF-Dokument auf der Internetseite der Stadt Kempten heruntergeladen werden. Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach vier Jahren neu zu erstellen (§ 558d Abs. 2 BGB). Maßgeblicher Zeitpunkt der Neuerstellung ist der Stichtag der Datenerhebung (1. November 2022). Die Daten im Rahmen der nächsten Neuerstellung des Mietspiegels für die Stadt Kempten sind zum 1. November 2026 zu erheben. Die Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels soll binnen einer Frist von neun Monaten nach dem Stichtag der Datenerhebung erfolgen (§21 Abs. 2 MsV).

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de