

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>4. Plenarsitzung Gemeinderat</b>
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
<b>Karlsruher Mietspiegel 2015 - Fortschreibung zum 01.01.2015</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	18.11.2014	5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Der Gemeinderat nimmt von der Fortschreibung des am 20. März 2013 in Kraft getretenen Mietspiegels für die Stadt Karlsruhe Kenntnis und erkennt ihn als qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB an.

Die Fortschreibung des Mietspiegels tritt am 1. Januar 2015 in Kraft und löst damit den bisherigen Mietspiegel 2013 ab.

Finanzielle Auswirkungen		nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
10.000 Euro	15.000 Euro		
Haushaltsmittel stehen in voller Höhe zur Verfügung Kontierungsobjekt: PSP-Element: 1.120.12.10.01.01 <span style="float: right;">Kontenart: 48119000</span> Ergänzende Erläuterungen: Der Druck des Mietspiegels erfolgt in der städtischen Druckerei. Die Kosten hierfür belaufen sich auf rund 10.000 Euro. Durch den Verkauf des Mietspiegels ist mit Erträgen von rund 15.000 Euro zu rechnen.			
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld: (bitte auswählen)	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

## **Fortschreibung des Mietspiegels der Stadt Karlsruhe zum 1. Januar 2015**

Der aktuell vorliegende qualifizierte Mietspiegel der Stadt Karlsruhe wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 20. März 2013 veröffentlicht und ist seitdem gültig. Die Erstellung eines (qualifizierten) Mietspiegels ist eine fortwährende Aufgabe, da die erhobenen Werte stets den Veränderungen des Mietwohnungsmarktes angepasst werden müssen.

**Das Bürgerliche Gesetzbuch bestimmt in § 558d Abs. 2 BGB, dass ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung anzupassen ist.** Dabei kann entweder eine Stichprobe oder aber die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland („Indexmethode“) zugrunde gelegt werden. Nach spätestens vier Jahren muss der qualifizierte Mietspiegel neu erstellt werden.

Das Amt für Stadtentwicklung stellte die beiden gesetzlich zugelassenen Aktualisierungsmethoden im Arbeitskreis ausführlich vor und hatte dabei auch die Meinungen der involvierten städtischen Dienststellen einbezogen. Der Arbeitskreis Mietspiegel setzte sich aus Vertretern folgender Institutionen zusammen: Haus & Grund Karlsruhe e. V., Mieterverein Karlsruhe e. V., Volkswohnung GmbH, Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG, Gartenstadt Karlsruhe eG, Familienheim Karlsruhe Baugenossenschaft eG, Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG Baugenossenschaft, Neusiedlung Durlach eG Baugenossenschaft, SVG Wohnen eG Stuttgart, VdK-Baugenossenschaft Baden-Württemberg eG Stuttgart, Süddeutsche Wohnen GmbH, BEWOG Beamten-Wohnungsgesellschaft Dr. Buschmann KG Geschäftsstelle Karlsruhe, Genossenschaft für Wohnungsbau Karlsruhe 1921 eG, FLÜWO Bauen Wohnen eG, Deutsche Annington, Baugemeinschaft Ettlingen, vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Stuttgart und Landgericht Karlsruhe. Seitens der Stadt Karlsruhe waren neben dem Amt für Stadtentwicklung das Liegenschaftsamt, die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe sowie die Sozial- und Jugendbehörde beteiligt. Die Mitglieder des Arbeitskreises haben sich nach eingehender Beratung einstimmig für die Durchführung der indexbasierten Fortschreibung ausgesprochen. Weiterhin soll der Mietspiegel künftig stets am Jahresbeginn herausgegeben werden. Der fortgeschriebene Mietspiegel 2015 soll daher zum 1. Januar 2015 erscheinen.

Die **indexbasierte Fortschreibung** berücksichtigt die Entwicklung der Verbraucherpreise zwischen dem Zeitpunkt der Mietspiegelerhebung (Mai 2012) und der Fortschreibung (September 2014). In diesem Zeitraum stieg der Verbraucherpreisindex für Deutschland, den das Statistische Bundesamt ermittelt, um 3,1 %-Punkte bzw. 2,98 %. Diese Preisentwicklung wird der Berechnung der neuen Mietspiegelwerte zugrunde gelegt. Für die Berechnung wurden die Regressionswerte (Spannenmitten) aller Tabellenfelder sowie die Zuschläge für Wohngemeinschaften (WGs) über den Index fortgeschrieben und danach die unteren und oberen Spannenwerte um den Regressionswert eines jeden Tabellenfeldes neu berechnet. Die Spannen ( $\pm 15$  % bei Wohnungen und  $\pm 16$  % bei Einfamilienhäusern) blieben hierbei unverändert. Die Spannen wurden auf 5 Cent Genauigkeit gerundet, ebenso der Zuschlag für Wohngemeinschaften (WGs). Die Indexmethode zeichnet sich durch eine hohe Rechtssicherheit aus und liefert die aktuellsten verfügbaren Werte. Sie wird von zahlreichen Großstädten über viele Jahre erfolgreich ange-

wandt, darunter z. B. Frankfurt am Main, Heidelberg, Heilbronn, Darmstadt, Pforzheim und Regensburg.

Seit der Mietrechtsreform 2013 ist die **Berücksichtigung des energetischen Zustands** einer Wohnung in den §§ 558 ff. BGB ausdrücklich geregelt. Zum Zeitpunkt der Mietspiegelerstellung sah die seinerzeit geltende Rechtslage eine Erfassung energetischer Komponenten nicht verbindlich vor. Dennoch wurden diese in die Datenerhebung eingebunden und beispielsweise die Art der Energieversorgung, Maßnahmen der Wärmedämmung, der Austausch der Fenster, Modernisierungsmaßnahmen bezüglich Heizung, Warmwasserversorgung und Installationen sowie die Nutzung regenerativer Energien abgefragt. Soweit sich nachweislich ein signifikanter Einfluss auf den Mietpreis ergeben hat, sind diese Merkmale der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den Punktekatalog zur Eingruppierung in eine Ausstattungskategorie eingeflossen.

Das Amt für Stadtentwicklung hat alle erforderlichen Berechnungen durchgeführt und die Ergebnisse der Arbeitsgruppe Mietspiegel vorgelegt. Auf dieser Grundlage und unter Berücksichtigung einiger formaler und redaktioneller Korrekturen entsprechend den Vorschlägen aus der Arbeitsgruppe wurde der vorliegende Mietspiegel 2015 erstellt. **Alle Arbeitsgruppenmitglieder haben den neuen Mietspiegel einstimmig anerkannt.**

**Der Mietspiegel 2015 tritt zum 1. Januar 2015 in Kraft** und wird zu diesem Zeitpunkt veröffentlicht. Die Schutzgebühr soll wie bisher 6,- Euro betragen.

#### Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt von der Fortschreibung des am 20. März 2013 in Kraft getretenen Mietspiegels für die Stadt Karlsruhe Kenntnis und erkennt ihn als qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB an.

Die Fortschreibung des Mietspiegels tritt am 1. Januar 2015 in Kraft und löst damit den bisherigen Mietspiegel 2013 ab.

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -

7. November 2014