



<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Vorlage Nr.:	<b>2018/0765</b>
	Verantwortlich:	<b>Dez. 2</b>
<b>Fortschreibung des Mietspiegels der Stadt Karlsruhe zum 1. Januar 2019</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
<b>Gemeinderat</b>	<b>27.11.2018</b>	<b>10</b>	<b>X</b>		

### Beschlussantrag

Der Gemeinderat nimmt von der Fortschreibung des Karlsruher Mietspiegels Kenntnis und erkennt ihn als qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB an.

Die Fortschreibung des Mietspiegels tritt am 1. Januar 2019 in Kraft und löst damit den bisherigen Mietspiegel 2017 ab.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeeinsparungen)		
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	16.000 Euro für Druck-/Portokosten pro Jahr	15.000 Euro pro Jahr			
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu					
IQ-relevant	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	abgestimmt mit

## **Fortschreibung des Mietspiegels der Stadt Karlsruhe zum 1. Januar 2019**

Der aktuell vorliegende qualifizierte Mietspiegel der Stadt Karlsruhe wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 22. November 2016 beschlossen und ist seit dem 1. Januar 2017 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 hatte die beiden gesetzlich zugelassenen Aktualisierungsmethoden bei der erstmaligen Fortschreibung zur Erstellung des Mietspiegels 2015 ausführlich im Arbeitskreis vorgestellt. Die Mitglieder des Arbeitskreises hatten sich nach eingehender Beratung einstimmig für die Durchführung der indexbasierten Fortschreibung ausgesprochen und entschieden, diese Methode auch für die aktuelle Fortschreibung zur Berechnung des Mietspiegels 2019 beizubehalten. Der Arbeitskreis Mietspiegel setzt sich aus Vertreterinnen und Vertretern folgender Institutionen zusammen: Haus & Grund Karlsruhe e. V., Mieterverein Karlsruhe e. V., vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Stuttgart, 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, Vonovia SE, Baugemeinschaft Ettlingen, Karlsruher Institut für Technologie (KIT) Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Landgericht Karlsruhe. Seitens der Stadt Karlsruhe sind neben dem Amt für Stadtentwicklung das Liegenschaftsamt, die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe sowie die Sozial- und Jugendbehörde beteiligt.

Die **indexbasierte Fortschreibung** berücksichtigt die Entwicklung der Verbraucherpreise in einem Zeitraum von 2 Jahren (24 Monaten) ab dem Zeitpunkt der Mietspiegelerhebung (April 2016). Zwischen April 2016 und April 2018 stieg der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland um 3,6 %. Diese Preisentwicklung wurde der Berechnung der neuen Mietspiegelwerte zugrunde gelegt. Die Preise wurden auf 5 Cent Genauigkeit gerundet, ebenso der Zuschlag für Wohngemeinschaften (WGs), auf den unter der Rubrik „Mietbegriff“ auf Seite 7 des Mietspiegels hingewiesen wird. Die Indexmethode zeichnet sich durch eine hohe Rechtssicherheit aus. Sie wird von zahlreichen Großstädten über viele Jahre erfolgreich angewandt, darunter beispielsweise Frankfurt am Main, Heidelberg, Heilbronn, Darmstadt, Pforzheim und Regensburg.

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 2019 erstellt. **Alle Arbeitsgruppenmitglieder haben den neuen Mietspiegel einstimmig anerkannt.**

Im Rahmen der Umsetzung des HSPKa-Maßnahmenpakets 1 hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26. April 2016 beschlossen, dass bei der zweijährigen Fortschreibung des Mietspiegels die Schutzgebühr ab dem 1. Januar 2017 um jeweils 0,50 Euro gegenüber dem vorherigen Verkaufspreis erhöht wird. Somit ergibt sich für den Mietspiegel 2019 ein Verkaufspreis von 7,00 Euro. Im Falle einer eintretenden Steuerpflicht gilt der genannte Betrag als Nettobetrag. Die Preisgestaltung erfolgte unter Berücksichtigung der Verkaufspreise für Mietspiegel vergleichbarer Städte in Baden-Württemberg und wurde von dem Arbeitskreis Mietspiegel akzeptiert. Der Verkaufspreis für den Mietspiegel beträgt in Freiburg 7,50 Euro, in Heilbronn 6,50 Euro, in Ludwigsburg 6,00 Euro, in Pforzheim 8,00 Euro und in Stuttgart 6,50 Euro.

**Der Mietspiegel 2019 tritt zum 1. Januar 2019 in Kraft** und wird zu diesem Zeitpunkt veröffentlicht. Die Broschüre kann beim Amt für Stadtentwicklung, beim Liegenschaftsamt, beim Stadtamt Durlach sowie bei allen Ortsverwaltungen gegen Barzahlung erworben werden. Außerdem ist seit Mai 2017 eine Bestellung der Broschüre beim Amt für Stadtentwicklung über die Online-Bürgerdienste möglich. Dieses Angebot wird rege genutzt, die Online-Bestellung erreicht inzwischen einen Anteil von rund 85 Prozent an allen Bestellungen.

### **Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt von der Fortschreibung des Karlsruher Mietspiegels Kenntnis und erkennt ihn als qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB an.

Die Fortschreibung des Mietspiegels tritt am 1. Januar 2019 in Kraft und löst damit den bisherigen Mietspiegel 2017 ab.