

Vorlage Nr.: **2022/2145**
Verantwortlich: **Dez. 2**
Dienststelle: **AfSta**

Fortschreibung des Mietspiegels der Stadt Karlsruhe zum 1. Januar 2023

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	15.11.2022	8	X		Kenntnisnahme

Information (Kurzfassung)

Der Gemeinderat nimmt die Informationsvorlage und den fortgeschriebenen Karlsruher Mietspiegel 2023, der von den Interessenvertretungen der Mieter- und Vermieterseite einstimmig akzeptiert und als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB anerkannt wurde, zur Kenntnis.

Der Karlsruher Mietspiegel 2023 tritt am 1. Januar 2023 in Kraft und löst damit den bisherigen Mietspiegel 2021 ab.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			

Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden

Ja

Nein Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:

Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)

Umschichtungen innerhalb des Dezernates

Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu.

CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
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	

Ergänzende Erläuterungen

Fortschreibung des Mietspiegels der Stadt Karlsruhe zum 1. Januar 2023

Seit zehn Jahren gibt es in Karlsruhe einen qualifizierten Mietspiegel. Die Erstellung eines (qualifizierten) Mietspiegels ist eine fortwährende Aufgabe, da die erhobenen Werte stets an die 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 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 bereits bei der erstmaligen Fortschreibung zur Erstellung des Mietspiegels 2015 ausführlich im Arbeitskreis Mietspiegel vorgestellt. Dessen Mitglieder hatten sich nach eingehender Beratung einstimmig für die Durchführung der indexbasierten Fortschreibung ausgesprochen; ebenso bei der zweiten Fortschreibung im Jahr 2019. Auch bei der aktuellen Fortschreibung sprach sich der Arbeitskreis wieder einstimmig dafür aus, die Indexmethode zur Anpassung des Mietspiegels beizubehalten. Der Arbeitskreis Mietspiegel setzt sich aus Vertreterinnen und Vertretern folgender Institutionen zusammen: Haus & Grund Karlsruhe e. V., Mieterverein Karlsruhe e. V., Volkswohnung GmbH, Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG, Gartenstadt Karlsruhe eG, Ardensia eG, Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG Baugenossenschaft, Neusiedlung Durlach eG Baugenossenschaft, SVG Wohnen eG Stuttgart, VdK-Baugenossenschaft Baden-Württemberg eG Stuttgart, 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 zwei Jahren (24 Monaten) ab dem Zeitpunkt der Mietspiegeldatenerhebung (April 2020). Zwischen April 2020 und April 2022 stieg der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland um 9,5 %, dies entspricht einer jährlichen Preissteigerung von durchschnittlich 4,65 %. Diese Preisentwicklung wurde der Berechnung der neuen Mietspiegelwerte für Wohnungen und Einfamilienhäuser zugrunde gelegt. Die Preise wurden auf 5 Cent Genauigkeit gerundet. Die Indexmethode zeichnet sich durch eine hohe Rechtssicherheit aus. Sie wird von zahlreichen Großstädten über viele Jahre erfolgreich angewandt, darunter beispielsweise Frankfurt am Main, Freiburg, Heidelberg, Heilbronn, Darmstadt, Pforzheim und Regensburg.

Für die Berechnung der Mietobergrenzen im Rahmen der Kostenerstattung nach SGB II bei Hartz IV-Empfängern wird der Mietspiegel als **Berechnungsgrundlage** für die Angemessenheit der **Kosten der Unterkunft (KdU)** herangezogen. Die jährliche Preissteigerung von 4,65 % findet hier ebenfalls Anwendung.

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 2023 erstellt. Alle Arbeitsgruppenmitglieder haben den neuen **Mietspiegel einstimmig anerkannt**. Der große Arbeitskreis Mietspiegel hat sich dieser Auffassung angeschlossen.

Der Mietspiegel 2023 tritt zum 1. Januar 2023 in Kraft und wird zum Jahresbeginn veröffentlicht. Die Broschüre kann beim Amt für Stadtentwicklung, beim Liegenschaftsamt, beim Stadtamt Durlach sowie bei allen Ortsverwaltungen gegen Barzahlung erworben werden. Mitglieder erhalten den Mietspiegel außerdem beim Mieterverein Karlsruhe und bei Haus & Grund Karlsruhe. Die gedruckte Broschüre wird zudem über die städtischen Online-Bürgerdienste kostenpflichtig vertrieben. Zudem steht der Karlsruher Mietspiegel auf der Homepage der Statistikstelle zum kostenlosen Download und in Form eines Online-Mietspiegelrechners zur Verfügung.

Im Rahmen der Umsetzung des HSPKa-Maßnahmenpakets 1 hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26. April 2016 beschlossen, dass im Rahmen der zweijährigen Fortschreibung des Mietspiegels die Schutzgebühr ab dem 1. Januar 2017 um jeweils 0,50 Euro pro Mietspiegel erhöht wird. Diese Maßnahme ist nun abgeschlossen. Somit ergibt sich für den Mietspiegel 2023 weiterhin ein Verkaufspreis von 7,50 Euro. Da ab dem 1. Januar 2023 der § 2b Umsatzsteuergesetz in Kraft tritt, ist aus gesetzlichen Gründen der Verkauf des Mietspiegels künftig 7 Prozent umeinsteuert. Der genannte Verkaufspreis in Höhe von 7,50 Euro gilt dabei als Nettobetrag.

Das Angebot zum kostenlosen Download des Mietspiegels sowie der Mietspiegelrechner werden von der Bevölkerung in großem Umfang genutzt. Der Karlsruher Mietspiegel 2021 wurde im Zeitraum von Januar 2021 bis Juni 2022 rund 26.000 mal heruntergeladen. Der neue Mietspiegel wird pünktlich ab dem 1. Januar 2023 zum Download freigeschaltet.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Informationsvorlage und den fortgeschriebenen Karlsruher Mietspiegel 2023, der von den Interessenvertretungen der Mieter- und Vermieterseite einstimmig akzeptiert und als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB anerkannt wurde, zur Kenntnis.

Der Karlsruher Mietspiegel 2023 tritt am 1. Januar 2023 in Kraft und löst damit den bisherigen Mietspiegel 2021 ab.