

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>BESCHLUSSVORLAGE</b><br><br>STADT KARLSRUHE<br>Der Oberbürgermeister    | Gremium:<br><br>Termin:<br>Vorlage Nr.:<br>TOP:<br><br>Verantwortlich: | <b>35. Sitzung Hauptausschuss</b><br><br><b>11. März 2014</b><br><b>2014/0447</b><br><b>2</b><br><b>öffentlich</b><br><b>Dez. 2</b> |
| <b>Erfahrungsbericht über die Einführung des Mietspiegels in Karlsruhe</b> |  |   |

| Beratungsfolge dieser Vorlage | am            | TOP | ö                                   | nö                       | Ergebnis |
|-------------------------------|---------------|-----|-------------------------------------|--------------------------|----------|
| Hauptausschuss                | 11. März 2014 | 2   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |          |
|                               |               |     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |          |
|                               |               |     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |          |

Der Hauptausschuss nimmt den Erfahrungsbericht über die Einführung des Mietspiegels in Karlsruhe zur Kenntnis.

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| Finanzielle Auswirkungen <span style="float: right;">nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/></span> |  |   |   |
| Gesamtkosten der Maßnahme  | Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)                               | Finanzierung durch städtischen Haushalt | Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen) |
|  |  |   |   |
| Kontierungsobjekt:   |  | Kontenart:                              |   |
| Ergänzende Erläuterungen:  |  |   |   |
| ISEK Karlsruhe 2020 - relevant   | nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> | Handlungsfeld:                          |   |
| 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                          |   |

Das Amt für Stadtentwicklung hat in mehreren Sitzungen die Erfahrungen der Anwender des Mietspiegels zum Stand Februar 2014 erhoben. Einbezogen wurden der zur Erstellung des Mietspiegels in 2011 gegründete Arbeitskreis Mietspiegel (bestehend aus Haus & Grund Karlsruhe e. V., Mieterverein Karlsruhe e. V., Volkswohnung GmbH, GEB Grundstücks-Eigentums-Beteiligungs GmbH & Co. Hockenheim, 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) und diejenigen städtischen Dienststellen (Liegenschaftsamt, Sozialamt, Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe), die an der Mietspiegelerstellung beteiligt waren, mit dem Mietspiegel arbeiten oder bei denen Rückfragen eingingen.

Insgesamt hat sich der Karlsruher Mietspiegel 2013 bewährt und wird gleichermaßen von Vermietern und Mietern zur Beurteilung von Mietpreisen herangezogen. Die Mitglieder des Arbeitskreises sind sich einig, dass sich der Mietspiegel als ein befriedendes Instrument erwiesen hat, da Kriterien nun objektiv bewertet werden können und hieraus mehr Transparenz für Vermieter und Mieter bei der Einstufung von Mietwerten entstanden ist. Die Notwendigkeit teurer Sachverständigengutachten ist nach Aussagen von Haus & Grund sowie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geringer geworden, da der Mietspiegel bereits im Vorfeld zur Klärung von Mietstreitigkeiten beiträgt.

Anhand der positiven Erfahrungen des Mietervereins Karlsruhe e. V. zeigt sich die befriedende Wirkung des Mietspiegels auf dem Mietwohnungsmarkt. Es konnte kein Anstieg der Fallzahlen von Mieterhöhungen unter den Mitgliedern seit Erscheinen des Mietspiegels festgestellt werden. Bei der Anwendung des Mietspiegels wurden seitens der Mieter keine nennenswerten Schwierigkeiten oder Kritikpunkte in der Handhabung bekannt. Diese Aussagen des Mietervereins decken sich mit den direkt beim Amt für Stadtentwicklung sowie dem Liegenschaftsamt eingegangenen Mieternachfragen. Der Mietspiegel wird von den Mietern in der vorliegenden Form auf breiter Basis akzeptiert.

Der Vermieterverband Haus & Grund bestätigt übereinstimmend, im Wesentlichen gut mit dem Mietspiegel arbeiten zu können. Bei der praktischen Anwendung des Mietspiegels wurde festgestellt, dass die ausgewiesenen Preisspannen im Mietspiegel oft unter dem Niveau von Vergleichswohnungen liegen, auf die sich bisher üblicherweise Mieterhöhungsbegehren stützten. Die im Arbeitskreis Mietspiegel mitwirkenden Vertreter bescheinigen einvernehmlich die bereits in zahlreichen anderen Städten gemachte Erfahrung, dass der Mietspiegel daher auch in Karlsruhe keine preistreibende Wirkung besitzt.

Die Vertreter der Karlsruher Wohnungsunternehmen und –genossenschaften, darunter die Volkswohnung GmbH, bestätigen die Akzeptanz des Mietspiegels seitens der Mieter und zeigen sich mit der Handhabung insgesamt zufrieden. Die erstmalige Eingruppierung der Mietobjekte nach dem Mietspiegel verursache zwar zunächst einen erhöhten Verwaltungsaufwand, jedoch profitieren sowohl das Unternehmen als auch deren Mitglieder nachhaltig von der gewonnenen Transparenz. Die Volkswohnung hat bestätigt, dass der Großteil ihres Bestandes innerhalb der Preisspannen des Mietspiegels liege und dessen Werte das ortsübliche Mietniveau realistisch abbilden.

Aus juristischer Sicht hat sich der Mietspiegel ebenfalls bewährt. Beim Landgericht Karlsruhe seien bislang keine Berufungen bezüglich Mietstreitigkeiten eingereicht worden. Bei den Amtsgerichten wurden bisher nur wenige mietspiegelbezogene Fälle behandelt, die überwiegend auf Formfehler oder die unzulässige Anwendung bzw. Interpretation des Mietspiegels durch die Nutzer zurückzuführen seien. Oft werde bei Mietänderungsverlangen auf Basis von drei Vergleichswohnungen die gesetzlich vorgeschriebene zusätzliche Berücksichtigung des Mietspiegels unterlassen. Auch werde immer wieder von Vermietern pauschal die Obergrenze der Mietpreisspannen angesetzt, ohne dass dies begründet oder gerechtfertigt werden konnte.

An einigen Stellen bestehen aus Sicht des Arbeitskreises Mietspiegel Verbesserungsmöglichkeiten für die Handhabung des Mietspiegels. Diesbezügliche Anmerkungen wurden mehrheitlich von Vermieterseite eingebracht. Überwiegend betrifft dies klarere Formulierungen von einigen Definitionen sowie zusätzliche Erläuterungen, wie der Mietspiegel in bestimmten Fällen auszulegen ist. Zahlreiche Rückmeldungen der Anwender betreffen die Lageeinstufungen der Mietobjekte durch den Gutachterausschuss. In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden alle diesbezüglichen Anfragen aufgenommen und geprüft, inwieweit die Lageeingruppierungen im Einzelfall angepasst werden können.

Innerhalb der Stadt Karlsruhe wird der Mietspiegel beim Sozialamt sowie beim Liegenschaftsamt verwendet. Das Sozialamt prüft für seine Leistungsempfänger die Kosten der Unterkunft (KdU) auf Angemessenheit. Hierzu wird derzeit ein sogenanntes „schlüssiges Konzept“ entwickelt, welches den Begriff der Angemessenheit näher definiert und auf dem Mietspiegel basiert. Die bisherigen Erfahrungen der Sozial- und Jugendbehörde haben ergeben, dass der Mietspiegel insgesamt zutreffende und realistische Mietwertangaben ausweist.

Der Karlsruher Mietspiegel wird darüber hinaus von den Finanzämtern zur Fallprüfung herangezogen. Bislang erfolgten hierbei keine Rückmeldungen hinsichtlich Schwierigkeiten in der Anwendung.

Die Mietspiegelbroschüre wird seit der Veröffentlichung im März 2013 bei den Verkaufsstellen rege nachgefragt. Insgesamt wurden bereits über 6.000 Exemplare verkauft, davon ca. 3.300 über die Verbände Haus & Grund Karlsruhe e. V. und den Mieterverein Karlsruhe e. V. sowie ca. 2.800 direkt in den städtischen Verkaufsstellen. Das Interesse an objektiven Vergleichswerten für Wohnraum ist bei Mietern und Vermietern gleichermaßen groß. Die Rückmeldungen aus der Bevölkerung werden von der Statistikstelle des Amts für Stadtentwicklung entgegengenommen. Verglichen mit der Anzahl an verkauften Mietspiegelbroschüren gab es bisher nur wenige Rück-

fragen. In den meisten Fällen benötigte man Hilfestellung bei der Anwendung oder hatte Fragen zur Eingruppierung bestimmter Merkmale. Fragen zur Lageeinstufung beantwortete die zuständige Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Die Auflage des Karlsruher Mietspiegels 2013 wurde inzwischen aufgrund der großen Nachfrage auf 7 000 Exemplare erhöht.

Beschluss:

Antrag an den Hauptausschuss

Der Hauptausschuss nimmt den Erfahrungsbericht über die Einführung des Mietspiegels in Karlsruhe zur Kenntnis.

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -  
28. Februar 2014