Beschlussvorlage

Stadt Karlsruhe
Der Oberbürgermeister

Vorlage Nr.: 2026/0735

Verantwortlich: **Dez. 2**
Dienststelle: **AfStA**

Fortschreibung des Mietspiegels der Stadt Karlsruhe zum 1. Januar 2027

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	10.11.2026	12	N	Vorberatung
Gemeinderat	24.11.2026	14	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Der Gemeinderat beschließt die Anerkennung des fortgeschriebenen Karlsruher Mietspiegels 2027 als qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB.

Der Karlsruher Mietspiegel 2027 tritt am 1. Januar 2027 in Kraft und löst damit den bisherigen Mietspiegel 2025 ab.

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☐ Nein ☒	
☐ Investition ☐ Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung ☐ bereits vollständig budgetiert ☐ teilweise budgetiert ☐ nicht budgetiert	**Gegenfinanzierung durch** ☐ Mehrerträge/-einzahlung ☐ Wegfall bestehender Aufgaben ☐ Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO_2-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung | Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein ☒	Ja ☐ positiv ☐ negativ ☐	geringfügig ☐ erheblich ☐
IQ-relevant	Nein ☒	Ja ☐	Korridorthema:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☒	Ja ☐	abgestimmt mit

Gedruckt auf 100 Prozent Recyclingpapier

Erläuterungen

Fortschreibung des Mietspiegels der Stadt Karlsruhe zum 1. Januar 2027

Seit fünfzehn Jahren gibt es in Karlsruhe einen qualifizierten Mietspiegel. Ursprünglich auf freiwilliger Basis herausgegeben, ist die Stadt Karlsruhe seit der Reform des Mietspiegelrechts 2021 gemäß § 558c Abs. 4 BGB verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen.

Die Erstellung eines (qualifizierten) Mietspiegels ist eine fortwährende Aufgabe, da die erhobenen Werte regelmäßig 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 Preisindexes 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 im März 2026 die beiden gesetzlich zugelassenen Aktualisierungsmethoden ausführlich in der Arbeitsgruppe Karlsruher Mietspiegel vorgestellt. Dessen Mitglieder sprachen sich nach eingehender Beratung einstimmig für die Durchführung der indexbasierten Fortschreibung aus. Auch bei allen früheren Mietspiegelanpassungen (2015, 2019 und 2023) war auf der Basis des Lebenshaltungskostenindex aktualisiert worden. Die Interessenvertretungen der Mieter- und Vermieterseite haben den fortgeschriebenen Mietspiegel 2027 in der Sitzung der AG Mietspiegel am 8. Oktober 2026 einstimmig beschlossen und als qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB anerkannt. Diesem Beschluss ist auch der große Arbeitskreis Mietspiegel gefolgt.

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, Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe 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, Landgericht Karlsruhe, Institut für Technologie und Management im Baubetrieb (Professur für Facility Management) des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT), Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe, Liegenschaftsamt sowie Amt für Stadtentwicklung der Stadt Karlsruhe.

Die indexbasierte Fortschreibung berücksichtigt die Entwicklung der Verbraucherpreise in einem Zeitraum von zwei Jahren (24 Monaten) ab dem Zeitpunkt der Mietspiegeldatenerhebung (April 2024). Zwischen April 2024 und April 2026 stieg der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland um 5,0 %, dies entspricht einer jährlichen Preissteigerung von durchschnittlich 2,49 %. Diese Preisentwicklung wurde der Berechnung der neuen Mietspiegelwerte für Wohnungen und Einfamilienhäuser zugrunde gelegt. Die Preise wurden auf 5 Cent Genauigkeit gerundet. Inhaltliche Anpassungen oder methodische Veränderungen gegenüber dem letzten neuerstellten Mietspiegel (2025) dürfen bei einer Indexfortschreibung hingegen nicht erfolgen. Insgesamt zeichnet sich die Indexmethode durch eine hohe Rechtssicherheit aus. Sie wird nicht zuletzt aus Effizienz- und Kostengründen in nahezu allen Großstädten angewandt.

Für die Berechnung der Mietobergrenzen im Rahmen der Kostenerstattung nach SGB II bei Empfängerinnen und Empfängern von Grundsicherung wird der Mietspiegel als Berechnungsgrundlage für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (KdU) herangezogen. Die jährliche Preissteigerung von 2,49 % findet hier ebenfalls Anwendung.

Das Amt für Stadtentwicklung hat alle erforderlichen Berechnungen durchgeführt und die Ergebnisse der Arbeitsgruppe Mietspiegel vorgelegt. Alle Arbeitsgruppenmitglieder haben den neuen Mietspiegel einstimmig anerkannt. Der große Arbeitskreis Mietspiegel hat sich dieser Auffassung angeschlossen.

Der Mietspiegel 2027 tritt zum 1. Januar 2027 in Kraft und wird zum Jahresbeginn veröffentlicht. Die Broschüre kann beim Amt für Stadtentwicklung, 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 auch über die städtischen Online-Bürgerdienste kostenpflichtig vertrieben. Der Verkaufspreis liegt einheitlich bei 7,50 Euro (zuzüglich sieben Prozent Mehrwertsteuer).

Zudem steht der Karlsruher Mietspiegel auf der Homepage der Statistikstelle zum kostenlosen Download und in Form eines Online-Mietspiegelrechners zur Verfügung. Beide Angebote werden von der Bevölkerung in großem Umfang genutzt. Ab dem 1. Januar 2027 sind die aktuelle Fassung des Mietspiegels 2027 sowie die Mietspiegelrechner 2027/28 für Wohnungen und Einfamilienhäuser im Internet verfügbar.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat – nach Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss

Der Gemeinderat nimmt von der Fortschreibung des Karlsruher Mietspiegels 2027 Kenntnis und erkennt ihn als qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB an.

Der Karlsruher Mietspiegel 2027 tritt am 1. Januar 2027 in Kraft und löst damit den bisherigen Mietspiegel 2025 ab.