



INFORMATIONSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2020/1234
	Verantwortlich:	Dez. 2
Mietspiegel für die Stadt Karlsruhe 2021		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	17.11.2020	8	X		

Beschlussantrag

Der Mietspiegel 2021 wird von den Vertreterinnen und Vertretern der Mieter (Mieterverein Karlsruhe e. V.) und Vermieter (Haus & Grund Karlsruhe e. V.) sowie der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften (vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB anerkannt.

Der Gemeinderat nimmt von dem vorliegenden Mietspiegel für die Stadt Karlsruhe Kenntnis und erkennt ihn als qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB an. Der Mietspiegel 2021 tritt am 1. Januar 2021 in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	7.000 Euro pro Jahr	7.000 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

Zusammenfassung

Der Mietspiegel 2021 wurde mit den Vertreterinnen und Vertretern der Mieter, Vermieter sowie der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in 2020 erarbeitet und dann als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB anerkannt.

Die gesetzliche Novellierung der Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre hatte in Karlsruhe eine leicht preisgedämpfende Wirkung, wie vom Gesetzgeber beabsichtigt. Das durchschnittliche Mietpreisniveau des Mietspiegels 2021 unter Berücksichtigung des 6-Jahres-Zeitraums liegt in Karlsruhe bei 8,38 Euro. Eine Vergleichsrechnung unter Berücksichtigung des bislang gültigen 4-Jahres-Zeitraums ergab ein mittleres Preisniveau von 8,60 Euro je m² Wohnfläche. In den vergangenen vier Jahren (von April 2016 bis April 2020) stieg die Nettokaltmiete um insgesamt 14,5 % beziehungsweise durchschnittlich um 3,4 % pro Jahr. Im baden-württembergischen Städtevergleich liegt Karlsruhe mit 8,38 Euro je m² Wohnfläche weiterhin im Mittelfeld.

Bei der Neuerstellung des Mietspiegels haben sich solche Wohnwertmerkmale preislich abgebildet, die den Komfort einer Wohnung erhöhen, die Barrierefreiheit ermöglichen oder zusätzliche energetische und klimatische Verbesserungen mit sich bringen. Hier können deutlich höhere Preise verlangt werden. Neben der energetischen Ausstattung der Wohnung besitzt auch die energetische Beschaffenheit des Gebäudes einen nachweisbaren Einfluss auf den Mietpreis.

Beteiligte an der Mietspiegelerstellung:

Die vorliegende fünfte Ausgabe des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Karlsruhe wurde von der Statistikstelle des Amts für Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit dem Liegenschaftsamt und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sowie mit den Interessenverbänden der Mieter und Vermieter nach wissenschaftlichen Methoden und Grundsätzen neu erstellt. In einem kleinen Arbeitskreis wurde der Fragebogen gegenüber der letzten Neuerstellung 2016/2017 vor allem durch zusätzliche Fragen zur Wohnungsausstattung erweitert und – basierend auf Erfahrungen aus der Anwendung – angepasst.

Der kleine Arbeitskreis besteht neben Mitarbeitenden der Statistikstelle des Amts für Stadtentwicklung sowie des Liegenschaftsamtes aus Vertreterinnen und Vertretern des Mietervereins Karlsruhe e. V., Haus & Grund Karlsruhe e. V., der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses, des Fachgebiets Immobilienwirtschaft des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT), der Justiz sowie drei Vertreterinnen und Vertretern der örtlichen Wohnungsbaugenossenschaften und -unternehmen.

Die Arbeitsergebnisse des kleinen Arbeitskreises wurden dann im großen Arbeitskreis Mietspiegel endgültig festgelegt. Der große 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, vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Stuttgart, Landgericht Karlsruhe, Fachgebiet Immobilienwirtschaft des KIT, Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe, Liegenschaftsamt sowie Amt für Stadtentwicklung der Stadt Karlsruhe.

In seiner Abschlusssitzung am 16. Oktober 2020 hat der große Arbeitskreis Mietspiegel den nun vorliegenden qualifizierten Mietspiegel einstimmig akzeptiert und nach § 558d BGB anerkannt.

Methode:

Der Karlsruher Mietspiegel 2021 wurde nach wissenschaftlichen Grundsätzen und Methoden (Regressionsmietspiegel) erstellt. Er basiert auf einer repräsentativen Stichprobe bei nicht preisgebundenen Wohnungen im Stadtgebiet, bei der von Ende März bis Mitte Mai 2020 repräsentativ ausgewählte Mieter- und Vermieterhaushalte schriftlich befragt wurden. Von den rund 22.000 angeschriebenen Mieterhaushalten sowie von den 5.000 Vermieterfragebogen ergab sich ein Rücklauf von insgesamt 5.740 ausgefüllten Fragebogen. Dabei durften aufgrund der gesetzlichen Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuches (§ 558 Abs. 2 BGB) lediglich Wohnungen für den Mietspiegel berücksichtigt werden, die in den letzten sechs Jahren neu vermietet wurden oder eine Mietpreisveränderung erfahren haben. Insgesamt konnten 4.700 mietspiegelrelevante Objekte, davon 4.533 Wohnungen und 167 Einfamilienhäuser, im Karlsruher Stadtgebiet in die regressionsanalytische Auswertung einfließen. Dies entspricht 4,5 % des Karlsruher Mietwohnungsbestandes. Aus der nachfolgenden Tabelle wird ersichtlich, dass dieser Anteil in anderen Großstädten teilweise deutlich darunter liegt und Karlsruhe damit über eine solide Datenbasis verfügt.

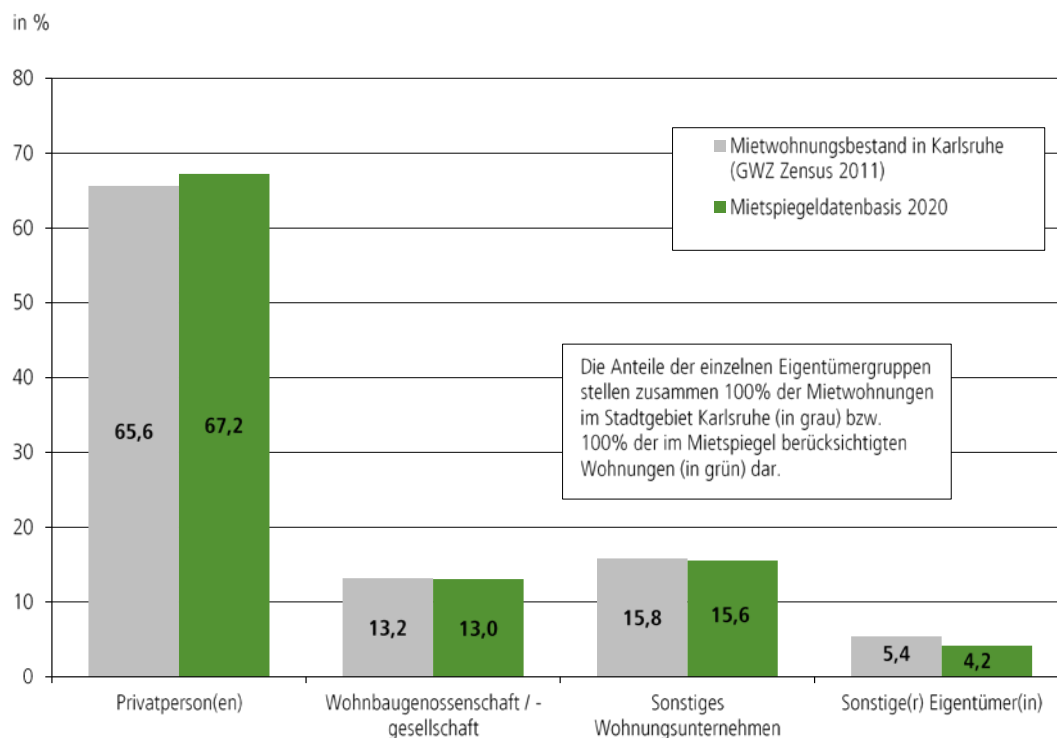
Datenbestände für die Mietspiegelauswertung in anderen Großstädten

Mietspiegel	Datenbestand für Mietspiegel	Mietwohnungen (GWZ 2011)	Anteil berücksichtigter Wohnungen am Mietwohnungsbestand	Bevölkerung 2019
Berlin 2019	11.391	1.523.854	0,7	3.669.491
München 2019	3.140	555.200	0,6	1.484.226
Stuttgart 2017	3.595	198.393	1,8	635.911
Dresden 2019	3.981	238.301	1,7	556.780
Bonn 2020	3.450	108.275	3,2	329.673
Karlsruhe 2021	4.700	104.976	4,5	312.060
Augsburg 2017	2.530	93.357	2,7	296.582
Kiel 2017	1.736	94.291	1,8	246.794
Freiburg 2017	2.500	77.787	3,2	231.195

Repräsentativität:

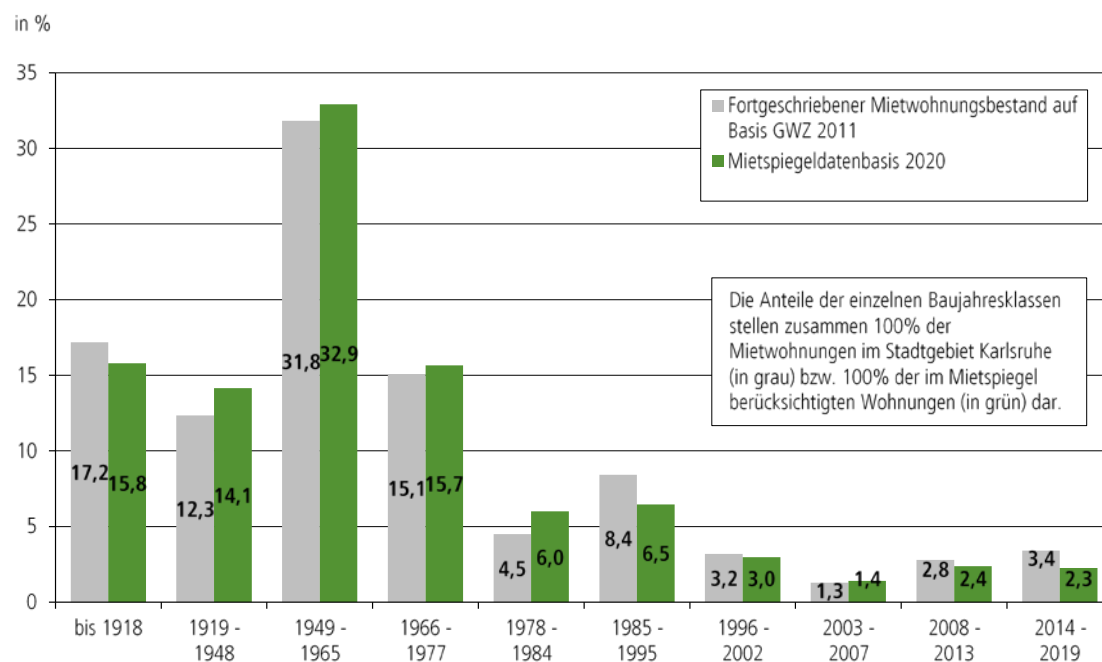
Bei der Auswahl der zu berücksichtigenden Datensätze wurde auf die Repräsentativität hinsichtlich des Baualters, der Verteilung im Stadtgebiet sowie hinsichtlich der Eigentümerstruktur geachtet (28,6 % im Eigentum von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, 71,4 % im Eigentum privater und sonstiger Vermieter). Die nachfolgenden Grafiken verdeutlichen die dem Mietspiegel zugrunde liegende repräsentative Struktur der einbezogenen Mietwohnungen in Karlsruhe nach der Eigentümerstruktur, der Verteilung nach der Baujahresklasse der Gebäude sowie der Verteilung auf die Stadtteile.

Eigentümerstruktur der im Karlsruher Mietspiegel 2021 berücksichtigten Wohnungen



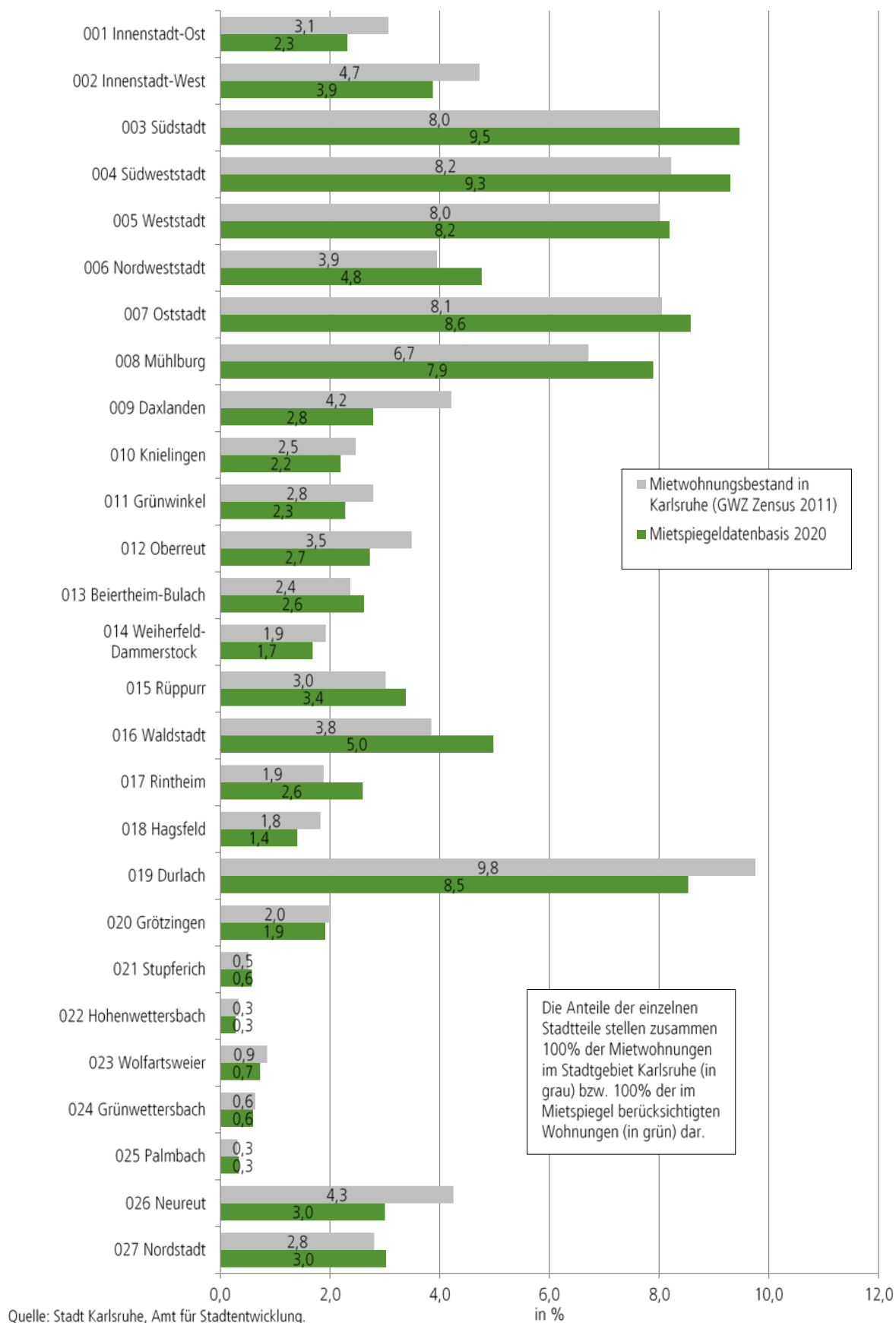
Quelle: Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung.

Baulterstruktur der im Karlsruher Mietspiegel 2021 berücksichtigten Wohnungen¹



¹ Nur Mietwohnungen, ohne selbstgenutztes Eigentum.
Gebäude- und Wohnungsbestand bis zum Zeitpunkt Mai 2011 aus Daten der GWZ 2011. Die Daten zwischen Mai 2011 und 2019 wurden aus der Bautätigkeitsstatistik herangezogen und stellen Näherungswerte dar.
Quelle: Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung.

Verteilung der im Karlsruher Mietspiegel 2021 berücksichtigten Wohnungen nach Stadtteilen



Aufbau des Mietspiegels:

Bei dem Karlsruher Mietspiegel handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB, da er nach anerkannten wissenschaftlichen Kriterien erstellt sowie von den Interessenverbänden der Mieter und Vermieter anerkannt wurde. In Teil I – Wohnungen (ohne Einfamilienhäuser) enthält der qualifizierte Mietspiegel die ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (zwei und mehr Wohnungen) und basiert auf der Auswertung von 4.533 Wohnungen.

Teil II – Einfamilienhäuser gibt einen Überblick über die ortsüblichen Mietpreise für Einfamilienhäuser unter Berücksichtigung von 167 mietspiegelrelevanten Objekten. Aufgrund der geringen Fallzahl ist Teil II – Einfamilienhäuser ein einfacher Mietspiegel. Er weist dennoch Orientierungswerte aus, die auf der gleichen Berechnungsmethode beruhen wie die in Teil I angegebenen Werte für Wohnungen.

Mietbegriff und Mietpreisspannen:

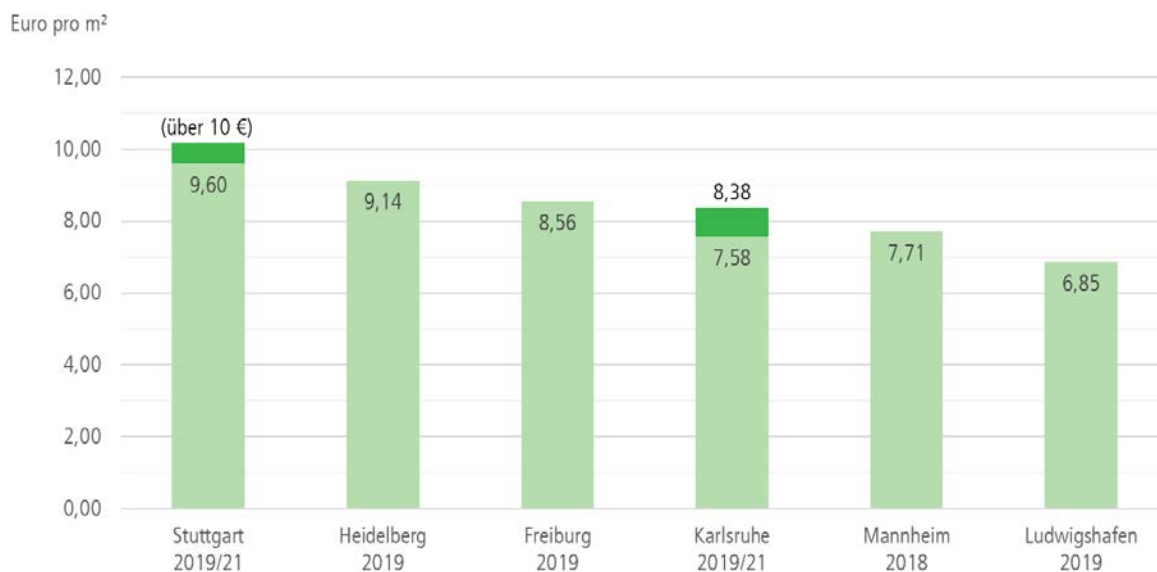
Bei den im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmieten handelt es sich um Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat in Euro (für die Überlassung des leeren Wohnraums ohne Nebenkosten). Angegeben sind Mietpreisspannen. Damit wird Besonderheiten der einzelnen Wohnungen Rechnung getragen, wie zum Beispiel dem qualitativen Zustand der Ausstattung in der Wohnung oder den im Mietspiegel nicht aufgelisteten Wohnwertmerkmalen des Objektes. Gleiches gilt für Flächen- beziehungsweise Baualtersunterschiede von Wohnungen, die dem gleichen Tabellenfeld zugeordnet sind. Bei der Berechnung der Mietpreisspannen wurde die übliche 2/3-Spanne zugrunde gelegt, das heißt zwischen dem jeweils niedrigsten und höchsten Wert eines Feldes liegen zwei Drittel aller Werte. Jeweils ein Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Mietenskala wurden gekappt und so die üblichen Mietwerte ermittelt. Die Angaben beziehen sich auf den Stand April 2020.

Bei den mietspiegelrelevanten Wohnungen in Karlsruhe lag das Nettokaltmietenniveau im Mittel bei 8,38 Euro pro Quadratmeter. In den vergangenen vier Jahren (von April 2016 bis April 2020) konnte eine Preisentwicklung von insgesamt 14,5 % beziehungsweise durchschnittlich 3,4 % pro Jahr beobachtet werden.

Städtevergleich

Im regionalen Städtevergleich liegt Karlsruhe aktuell im Mittelfeld und weist als attraktive Großstadt und Hochschulstandort dennoch ein vergleichsweise moderates Mietpreisniveau auf. In Stuttgart wird auf Grundlage von vorläufigen Berechnungen mit einem Überschreiten der 10-Euro-Marke bei der durchschnittlichen Nettokaltmiete im demnächst erscheinenden Stuttgarter Mietspiegel 2021 gerechnet. Mannheim und Freiburg befinden sich aktuell ebenfalls in der Neuerstellung, hier liegen jedoch noch keine neueren Werte vor.

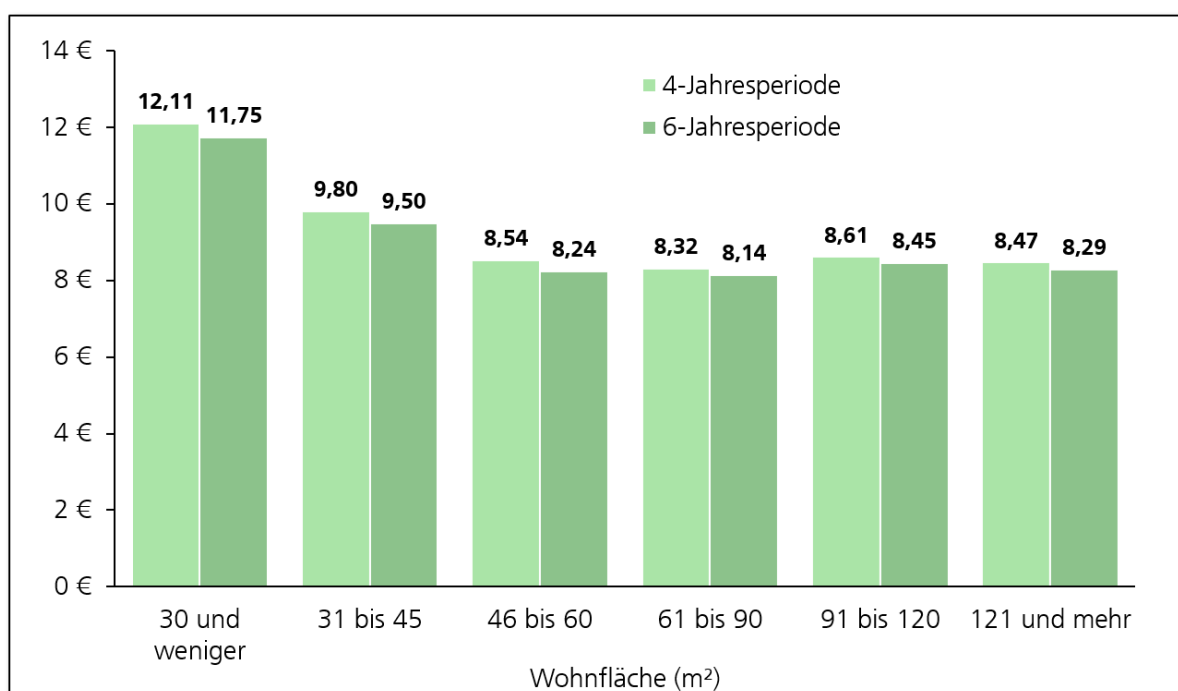
Durchschnittsmieten im Städtevergleich



Änderung des Vergleichszeitraums durch den Gesetzgeber

Am 21. Dezember 2019 wurde das Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete verkündet (BGBl I Nr. 52 S. 2911), mit dem der in § 558 Abs. 2 BGB bisher festgelegte vierjährige Betrachtungszeitraum für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf sechs Jahre erweitert wurde. Das Gesetz trat am 1. Januar 2020 in Kraft.

Unterschiede bei den durchschnittlichen Nettokaltmietpreisen durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre



Das durchschnittliche Mietpreisniveau des Mietspiegels 2021 unter Berücksichtigung des 6-Jahres-Zeitraums liegt in Karlsruhe bei 8,38 Euro. Eine Vergleichsrechnung unter Berücksichtigung des bislang gültigen 4-Jahres-Zeitraums ergab ein mittleres Preisniveau von 8,60 Euro je m² Wohnfläche. Die vom Gesetzgeber beabsichtigte preisdämpfende Wirkung ist erkennbar und liegt bei durchschnittlich 22 Cent pro m² Nettokaltmiete, schwankt aber je nach Wohnungssegment zwischen 36 Cent bei kleinen Objekten bis 30 m² Wohnfläche und 16 Cent pro m² bei größeren Wohnungen zwischen 91 und 120 m² Fläche.

Handhabung:

Der klar strukturierte Aufbau der Mietspiegelbroschüre wurde beibehalten, um den Nutzerinnen und Nutzern weiterhin eine leichte Handhabung bei der Einordnung eines Objektes zu ermöglichen. Die Ermittlung der ortsüblichen Nettokaltmiete ergibt sich aus vier aufeinander aufbauenden Schritten: Der Eingruppierung der Wohnung nach dem Baujahr, der Einstufung der Wohnungslage und der Ausstattung (einschließlich der Berücksichtigung der energetischen Beschaffenheit des Gebäudes) sowie der Eingruppierung der Wohnungsgröße. Einziges Ziel dieses vierstufigen Ablaufes ist die Auswahl des im jeweiligen Einzelfall relevanten Tabellenfeldes in den Übersichten über die ortsüblichen Nettokaltmieten. Der Nutzer kann somit in vier leicht abzuarbeitenden Schritten die für seine Wohnung im zugehörigen Tabellenfeld abzulesende Spanne der ortsüblichen Nettokaltmiete ermitteln.

Für die Einstufung der Lage und der Ausstattung der Wohnung wurde jeweils ein Punktekatalog erarbeitet, der nur Variablen berücksichtigt, die sich nachweislich auf den Mietpreis am Karlsruher Wohnungsmarkt auswirken. Die Punktekataloge dienen ausschließlich dazu, die Wohnung einer Lage- beziehungsweise Ausstattungskategorie zuzuordnen. Die Punktwerte der einzelnen Aspekte bilden die mittels mathematisch-statistischer Analysen ermittelten realen preislichen Abweichungen vom jeweiligen Standard ab. Sie spiegeln keine bautechnische oder materialbezogene Wertigkeit der Merkmale untereinander wider.

Nicht alle abgefragten Wohnungsmerkmale haben sich bei der anschließenden Auswertung als mietpreisbildend erwiesen. Ließ sich kein Einfluss auf die Miethöhe nachweisen, wurden die Merkmale auch nicht in die Punktekataloge für Lage und Ausstattung aufgenommen. Sie können im Einzelfall jedoch über die Mietpreisspannen berücksichtigt werden.

Bei den Merkmalen, die keinen gesicherten Preiseinfluss erkennen ließen, handelt es sich in der Regel um Dinge, die entweder keine Besonderheit mehr darstellen (zum Beispiel Rollläden zur Verdunkelung der Wohnung), oder selten beziehungsweise nicht ortsüblich sind (zum Beispiel vom Vermieter zusätzlich gestellter Kamin- oder Kachelofen). Dass allerdings Mängel einer Wohnung, die gefühlt preissenkend auf die Miete wirken müssten, nicht immer eine Preisrelevanz haben, ist vornehmlich auf den engen Wohnungsmarkt und die hohe Nachfrage zurückzuführen. Hierdurch lassen sich auch für Wohnungen mit Defiziten oder Mängeln (zum Beispiel fehlende Keller- oder Abstellräume) hohe Mietpreise erzielen, die den Nachteil preislich im Vergleich zu Wohnungen ohne diese Mängel nicht mehr abbilden.

Verbessertes Lagemodell

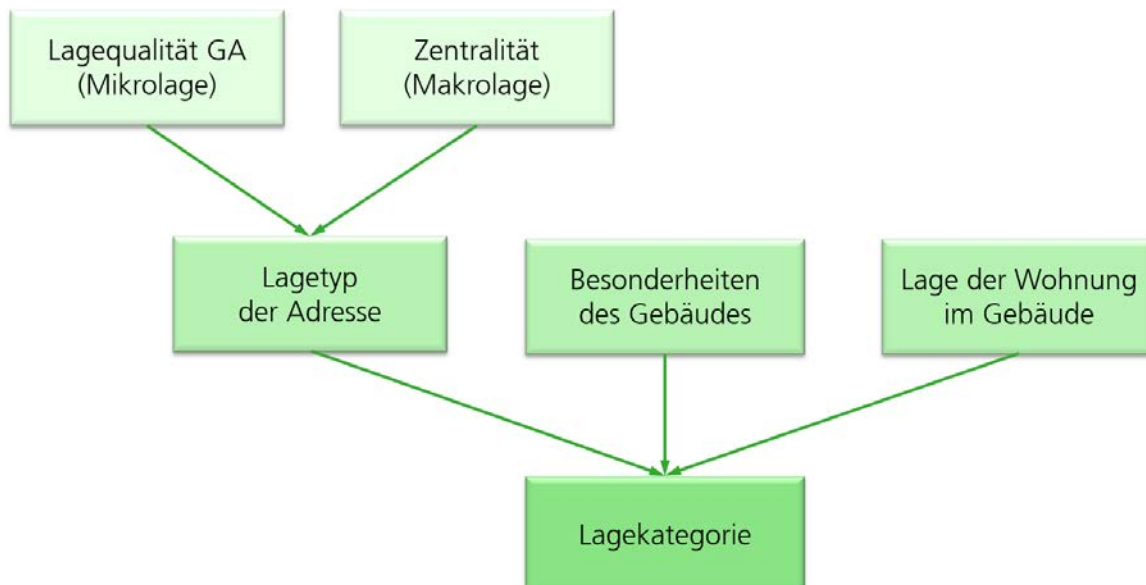
Für den Karlsruher Mietspiegel 2021 wurde das Verfahren zur Einstufung der Lage erweitert und verbessert. Bei der Lagekategorisierung wurde bisher neben der Lage einer Wohnung innerhalb des Gebäudes sowie den Besonderheiten des Gebäudes selbst ausschließlich die Lagequalität des Gebäudes nach der Einstufung durch den örtlichen Gutachterausschuss zu Grunde

gelegt. Diese Mikrolage einer Adresse bezieht sich auf das nähere Wohnumfeld und berücksichtigt Einflussgrößen wie die vorhandene Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Belastungen, Straßenbild, Straßengrün oder das Image einer Gegend. Allerdings zeichnete sich in Karlsruhe – wie in anderen deutschen Großstädten auch – in den letzten Jahren ab, dass die Mietpreise im Zentrum stärker steigen als am Stadtrand. Deshalb wurde neben der Mikrolage im näheren Wohnumfeld erstmalig der Aspekt der Zentralität, also der Nähe zum Stadtzentrum, als Makrolage berücksichtigt. Damit folgt Karlsruhe den Empfehlungen der gif-Mietspiegelkommission für die Erfassung des Merkmals Lage bei qualifizierten Mietspiegeln.

Um die Makrolage objektiv und wissenschaftlich zu beschreiben, wurde eine vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) erarbeitete und bundesweit vergleichbare Stadtteiltypisierung aus dem Projekt „Innerstädtische Raubeobachtung – IRB“ zu Grunde gelegt; die Stadt Karlsruhe ist seit über 25 Jahren Mitglied bei diesem Projekt. Auf der Basis städtebaulicher und soziodemographischer Indikatoren wurde das Karlsruher Stadtgebiet in fünf unterschiedliche Zentralitätszonen eingeteilt, die sich bei der Überprüfung auf ihre Tauglichkeit für den Mietspiegel als signifikant preisrelevant erwiesen haben.

Bei dem neuen Lagemodell des Karlsruher Mietspiegels 2021 werden nunmehr die Makrolage (Zentralitätszone) und die Mikrolage (Lagequalität laut Gutachterausschuss) gleichermaßen berücksichtigt. Das Ergebnis aus der Kombination von Makro- und Mikrolage sind insgesamt fünf Lagetypen L1 bis L5. Sie besitzen nicht nur einen nachweisbaren Einfluss auf die Mietpreise, sondern lagebedingte Preisunterschiede werden über die neuen Lagetypen auch deutlicher abgebildet. Der jeweilige Lagetyp eines Gebäudes kann dem Adressverzeichnis im Anhang des Mietspiegels (Anlage 2) entnommen werden.

Lagemodell des Karlsruher Mietspiegels 2021



Nach wie vor berücksichtigt werden für die Lageeinstufung auch die Besonderheiten des Gebäudes als solches, also die Lage auf dem Grundstück, der Gebäudetyp (Zweifamilienhaus, kleinere oder größere Mehrfamilienhäuser, Hochhaus, Wohn-/Geschäftshaus) sowie Denkmal-

schutzaspekte. Ebenso fließt die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als wichtiger Wohnwertaspekt weiterhin in die Lagekategorisierung mit ein.

Erstmals in der Auswertung berücksichtigt wurde auch die Lärmbelastung (24 Stunden-Werte für Straßenlärm und Straßenbahnlärm). Hierfür wurden die Lärmwerte adressbezogen jedem Datensatz zugespielt. Analog zu den Ergebnissen aus dem aktuellen Frankfurter Mietspiegel konnte jedoch auch in Karlsruhe für die Lärmbelastung keine signifikante Preisrelevanz nachgewiesen werden, auch nicht für solche Wohnungen, die im Bereich einer gesundheitsschädlichen Lärmbelastung liegen. Eine Erklärung hierfür ist der angespannte Wohnungsmarkt, wodurch qualitative Aspekte einer Wohnung preislich in den Hintergrund treten.

Der über das verbesserte Modell erkennbare größere preisliche Einfluss der Lage machte die Erweiterung der Lagekategorien von bislang drei auf fünf Kategorien erforderlich.

Aufgrund dieser umfangreichen Anpassungen ist der Mietspiegel 2021 nicht mehr unmittelbar mit den früheren Karlsruher Mietspiegeln vergleichbar.

Neuerungen bei der Ausstattung

Bei der Neuerstellung des Mietspiegels haben sich von den zusätzlichen Ausstattungskriterien solche Wohnwertmerkmale preislich abgebildet, die den Komfort einer Wohnung erhöhen beziehungsweise zusätzliche energetische und klimatische Verbesserungen mit sich bringen.

Für barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnungen ergab sich erstmals ein nachweisbarer Einfluss auf den durchschnittlich gezahlten Mietpreis. Gleiches gilt bei Komfortmerkmalen wie beispielsweise eine Klimaanlage, eine im Sommer kühlende Fußbodentemperierung oder Verschattungsmöglichkeiten wie Jalousien oder eine Markise. Ortsüblich werden für Mietwohnungen, welche diese den Wohnwert verbessernden Ausstattungsdetails aufweisen, deutlich höhere Preise verlangt, weshalb diese Merkmale neu in den Punktekatalog für die Ausstattung aufgenommen wurden.

Ebenfalls preislich wirkt sich aus, wenn die energetische Ausstattung durch Fenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung, die eine gute Wärme- und Schallsolierung bewirken, verbessert wird. Der Einsatz von erneuerbaren Energieträgern für Heizung und/oder Warmwasseraufbereitung bildet sich aktuell stärker ab als noch vor vier Jahren.

Energetische Beschaffenheit:

Neben der energetischen Ausstattung der Wohnung besitzt auch die energetische Beschaffenheit des Gebäudes einen nachweisbaren Einfluss auf den Mietpreis. Nachdem bei der Auswertung für den Mietspiegel 2017 lediglich die Energiekennwerte aus den Energieausweisen zu aussagekräftigen Ergebnissen geführt hatten und Energieausweise mittlerweile weiter verbreitet sind, wurde bei der jetzigen Neuerstellung ausschließlich auf dieser Basis die Preisrelevanz der energetische Beschaffenheit der Gebäude untersucht.

Ein signifikanter Zusammenhang zwischen der energetischen Beschaffenheit des Gebäudes und der Höhe der Nettokaltmiete konnte vor allem in den Fällen nachgewiesen werden, in denen Altbauten nicht wesentlich oder gar nicht modernisiert wurden. Für Wohnungen in solchen Gebäuden weist der Mietspiegel einen Preisabschlag gegenüber Objekten in Gebäuden mit einem besseren energetischen Standard aus. Bei den Einfamilienhäusern in Teil II des Mietspie-

gels hat sich der Preiseinfluss der energetischen Beschaffenheit des Gebäudes deutlicher und auch für neuere Baualtersklassen nachweisen lassen, weshalb sich hier die energetische Beschaffenheit im Punktekatalog zur Bestimmung der Ausstattung preislich differenzierter abbildet.

Datenschutz und Neuerstellung:

Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte in der abgeschotteten Statistikstelle beim Amt für Stadtentwicklung. Dem Datenschutz wurde hierdurch in besonderem Maße Rechnung getragen. Der qualifizierte Mietspiegel muss im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden.

Veröffentlichung und Verkauf:

Über den Pressedienst wird die Bevölkerung in den Medien über die Veröffentlichung des Mietspiegels informiert. Der Mietspiegel kann kostenlos über die städtische Homepage als pdf-Datei abgerufen werden. Darüber hinaus wird der Mietspiegel in gedruckter Form als Broschüre beim Amt für Stadtentwicklung, dem Liegenschaftsamt, dem Stadtamt Durlach, den Ortsverwaltungen, beim Mieterverein Karlsruhe e. V. sowie bei Haus & Grund Karlsruhe e. V. zum Verkauf angeboten. Die Bestellung der Broschüre in gedruckter Form und Bezahlung ist auch online über die städtische Homepage möglich.

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. Somit ergibt sich für den Mietspiegel 2021 ein Verkaufspreis von 7,50 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 7,40 Euro, in Heilbronn 6,50 Euro, in Ludwigsburg 6,00 Euro, in Pforzheim 8,00 Euro und in Stuttgart 6,50 Euro. Auf Beschluss des Gemeinderates wird der jeweils aktuelle Karlsruher Mietspiegel seit 1. Januar 2019 zudem allen Interessierten in digitaler Form kostenlos über die Webseite der Stadt Karlsruhe zur Verfügung gestellt.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Mietspiegel 2021 wird von den Vertreterinnen und Vertretern der Mieter (Mieterverein-Karlsruhe e. V.) und Vermieter (Haus & Grund Karlsruhe e. V.) sowie der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften (vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB anerkannt.

Der Gemeinderat nimmt von dem vorliegenden Mietspiegel für die Stadt Karlsruhe Kenntnis und erkennt ihn als qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB an. Der Mietspiegel 2021 tritt am 1. Januar 2021 in Kraft.