

Vorlage Nr.: 2023/1268

Verantwortlich: **Dez. 2**

Dienststelle: **AfStA**

## Neuerstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Hauptausschuss	05.12.2023	2	Ö	Kenntnisnahme

### Kurzfassung

Im Vorfeld der für das kommende Jahr 2024 anstehenden Neuerstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025 wird Bezug genommen auf die 17. Plenarsitzung des Gemeinderates am 17. November 2020. Im Rahmen dieser Sitzung wurde der Beschluss gefasst, vor der nächsten Mietspiegelerstellung noch einmal über das Kriterium Zentralität zu informieren, welches in dieser Informationsvorlage erfolgt.

Der Hauptausschuss nimmt die aktuelle Informationsvorlage zur Kenntnis.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

<b>CO<sub>2</sub>-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz</b> 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"/>
<b>IQ-relevant</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridortheema:	
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

## Erläuterungen

Seit zehn Jahren gibt es in Karlsruhe einen qualifizierten Mietspiegel. Er ist das zentrale Instrument zur Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht nur für Mieter und Vermieter eine wichtige Orientierungshilfe auf dem hiesigen Wohnungsmarkt. Der Karlsruher Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Die aktuelle Ausgabe 2023 gilt noch bis 31. Dezember 2024. Der nächste Mietspiegel ist entsprechend § 558d Absatz 2 BGB neu zu erstellen und soll zum 1. Januar 2025 erscheinen.

Grundsätzlich ist ein Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die nach der gesetzlichen Definition aus den üblichen Entgelten gebildet wird, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden ist. Die Erstellung erfolgt entsprechend den anerkannten Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) und sieht eine Fülle von Merkmalen vor, die bei der Mietspiegel-Neuerstellung zu berücksichtigen sind.

In Abstimmung mit den Expertinnen und Experten der Arbeitsgruppe Karlsruher Mietspiegel kam bei der letzten Mieter- und Vermieterbefragung ein 10-seitiger Fragebogen mit insgesamt 54 Fragen zum Einsatz, darunter auch Fragen zur Einschätzung der Wohnlage. Bei den Angaben zur Lage der Wohnung wurden zudem für jede Adresse Daten zur Lärmbelastung (24 Stunden-Werte für Straßenlärm und Straßenbahnlärm des städtischen Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz), Angaben zur Lagequalität der Wohnumgebung laut Gutachterausschuss (Mikrolage) sowie – erstmals für den Mietspiegel 2021 – Angaben zur Zentralität (Makrolage) ergänzt und in der Regressionsanalyse berücksichtigt.

Die Einbeziehung der Zentralität wurde erforderlich, da sich aus der stadteigenen Wohnungsmarktbeobachtung und über städtische Wohnraumförderprogramme ergeben hatte, dass die Mieten in zentralen Lagen Karlsruhes in den letzten Jahren stärker gestiegen sind als am Stadtrand. Bereits 2015 hatte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) erstmals auf diese in zahlreichen deutschen Großstädten beobachtete Entwicklung hingewiesen. Deshalb hatten bereits viele Städte (zum Beispiel Frankfurt, Bonn, Augsburg, Berlin, München, Koblenz, Ludwigshafen am Rhein, Münster, Regensburg, Braunschweig, Stuttgart) die Nähe zum Stadtzentrum und damit die Zentralität bei der Lagebewertung im Mietspiegel berücksichtigt. Bei der Neuerstellung des Karlsruher Mietspiegels 2021 wurde deshalb die Zentralität als weiteres Lagekriterium aufgenommen und auf seine Preisrelevanz hin überprüft.

Mit der Berücksichtigung der Zentralität als eines von mehreren Lagekriterien folgt Karlsruhe den gesetzlichen Vorgaben für qualifizierte Mietspiegel. In § 19 der **Mietspiegelverordnung (MsV)** vom 1. Juli 2022 heißt es dazu:

*(1) Unterschiedliche Wohnlagen müssen im qualifizierten Mietspiegel nur insoweit gesondert ausgewiesen werden, als eine sachgerechte Unterteilung in Wohnlagen möglich ist und ein Einfluss der Lage auf die Mietpreisbildung festgestellt werden kann. Unterschiedlich beschriebene Wohnlagen einer Gemeinde können im Mietspiegel nur dann zusammengefasst werden, wenn der lagebedingte Wohnwert vergleichbar ist.*

*(2) Zur Ermittlung von Wohnlagen soll untersucht werden, inwiefern sich durch Beschreibungen mittels vor Ort feststellbarer Faktoren wie insbesondere Bebauungs- und Verkehrsdichte, Zentralität, Infrastruktur, Begrünung oder vergleichbarer Kriterien Wohnlagen einteilen lassen. Wird hierdurch die Einteilung von Wohnlagen nicht sachgerecht ermöglicht, können weitere Bewertungsmaßstäbe wie Bodenrichtwerte oder Kriterien der allgemeinen Beliebtheit bestimmter Wohngegenden berücksichtigt werden.“*

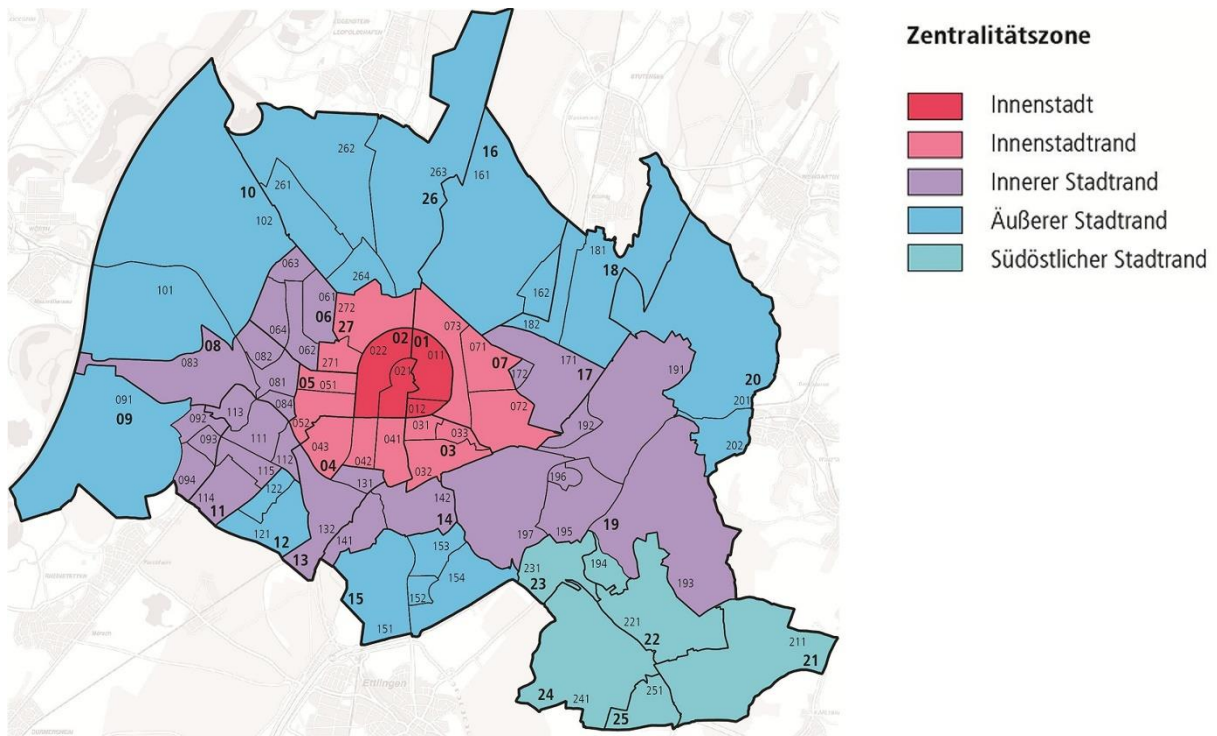
Dass die Zentralität im Jahr 2020 einen deutlichen Einfluss auf den Mietpreis in Karlsruhe hat, zeigen die Grafiken auf Seite 4. Die untere Abbildung stellt die Ergebnisse der Mietspiegel-Datenerhebung (Bestandsmieten) den Angebotsmieten von ImmoScout24 gegenüber. Datengrundlage des Karlsruher Mietspiegels 2020 sind Mietverträge, deren Miethöhe bis zu sechs Jahre vor dem Erhebungszeitraum (April 2020) verändert wurden sowie Mietverträge, die bis sechs Jahre vor dem Stichtag abgeschlossen wurden. Analog wurden die Angebotsmieten der Jahre 2015 bis 2020 betrachtet. Berücksichtigt sind jeweils nur Wohnungen über 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche, um den Einfluss von preistreibenden Effekten durch kleine und sehr teure Objekte in Innenstadtlagen auszuschließen. Ebenfalls unberücksichtigt sind Wohnungen mit WG-Belegung, die zumeist teurer vermietet werden und ebenfalls vorwiegend im innerstädtischen Bereich liegen. Demgegenüber wurden Wohnungen im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaften und -unternehmen (Volkswohnung) in die Auswertungen einbezogen, ebenso alle Baualtersklassen. Die erfassten Wohnungen beider Datenquellen sind nicht identisch. Auch bilden die Daten von ImmoScout24 nur einen Teil aller Angebotsmieten ab, da Wohnungen, die nicht über dieses Portal angeboten wurden fehlen. Letztendlich zeigt der Vergleich deutlich, dass sowohl bei den Bestands- als auch bei den Angebotsmieten die monatlichen Nettokaltmietpreise pro Quadratmeter für Wohnungen in den zentralen Lagen im Schnitt deutlich höher liegen als in anderen Lagen des Stadtgebietes. Eine objektive Darstellung der tatsächlich gezahlten Mieten hat diese Tatsache einzubeziehen.

Bei dem Karlsruher Mietspiegel handelt es sich um einen Regressionsmietspiegel. Dabei werden ausschließlich die Ergebnisse aus dem mathematisch-statistischen Verfahren der multiplen Regressionsanalyse verwendet. Untersucht wird für jede Variable, welchen statistisch signifikanten Einfluss sie auf die Miethöhe hat. Liegt ein Einfluss vor, wird die Variable im Mietspiegel berücksichtigt und deren Preiswirkung als Abschlag oder Zuschlag im Mietspiegel ausgewiesen. Somit sind auch alle nachweislich preisdämpfenden Merkmale im Mietspiegel berücksichtigt. Liegt kein preislicher Einfluss vor, bleibt das Merkmal im Mietspiegel unberücksichtigt, wird aber bei der nächsten Datenerhebung erneut abgefragt und erneut auf seine Preisrelevanz hin untersucht.

Ein qualifizierter Mietspiegel, wie er sich in Karlsruhe seit zehn Jahren bewährt hat, muss gemäß § 558d BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden, und zwar in allen Phasen der Mietspiegelerstellung (§ 6 Abs. 1 Mietspiegelverordnung (MsV)). Dies erfordert absolute Objektivität bei der Datenerhebung sowie Neutralität bei der Auswertung der Daten und verbietet jegliche Einflussnahme. Damit ist auch eine Selektion von Merkmalen mit ungewünschten oder gewünschten Effekten ausgeschlossen. Der Merkmalskatalog wird bei jeder Neuerstellung angepasst; so sollen zum Beispiel für den Mietspiegel 2025 mikroklimatische Daten bei der Lageeinstufung berücksichtigt und – analog zu den Lärmdaten – auf eine mögliche Preisrelevanz hin überprüft werden.

Den Karlsruher Mietspiegel hinsichtlich der methodischen und inhaltlichen Einzelheiten fachlich zu begleiten und zu beraten, ist Aufgabe der Arbeitsgruppe Mietspiegel. Zu ihr gehören die Vertreterinnen und Vertreter der Interessenverbände der Mieter und Vermieter, der Wohnungsbaugenossenschaften und -unternehmen in Karlsruhe, das Karlsruher Institut für Technologie (KIT) mit dem Institut für Technologie und Management im Baubetrieb sowie dem Kompetenzzentrum Nachhaltigkeit, die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Karlsruhe, das Landgericht Karlsruhe sowie das städtische Liegenschaftsamt und das Amt für Stadtentwicklung. Die Arbeitsgruppe sprach sich dafür aus, dass eine wissenschaftliche Erstellung eine politische Einflussnahme verbietet. Der Mietspiegel ist kein politisches Steuerungsinstrument, sondern ein Messinstrument für das Mietniveau, das ortsüblich tatsächlich bezahlt wird. Gerade weil der Karlsruher Mietspiegel von jeher objektiv, neutral und ohne Einflussnahme von außen nach strengen wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde, gewährt er die vom Gesetzgeber geforderte Rechtssicherheit. Nur so kann das Vertrauen in den Karlsruher Mietspiegel bei allen Nutzergruppen aufrechterhalten werden und dieser seine befriedende Wirkung weiterhin entfalten.

## Zentralitätszonen im Karlsruher Mietspiegel



## Durchschnittlicher Mietpreise nach Zentralitätszonen

Wohnungen über 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Wohngemeinschaften

