



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2016/0672
	Verantwortlich:	Dez.2
Neuerstellung des Mietspiegels für die Stadt Karlsruhe zum 01.01.2017		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	22.11.2016	11	X		zugestimmt

Der Mietspiegel 2017 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 2017 tritt am 1. Januar 2017 in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)			nein	X	ja
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt			Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
16.000 Euro pro Jahr	16.000 Euro pro Jahr				
Haushaltsmittel stehen in voller Höhe zur Verfügung Kontierungsobjekt: PSP-Element: 1.120.12.10.02.90.01					

Beteiligte der Mietspiegelerstellung:

Die nun vorliegende dritte Ausgabe des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Karlsruhe wurde von der Statistikstelle des Amts für Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit dem Liegenschaftsamt und der Grundstücksbewertungsstelle sowie mit den Interessenverbänden der Mieter und Vermieter nach wissenschaftlichen Methoden und Grundsätzen neu erstellt. In einem Unterarbeitskreis wurde der Fragebogen gegenüber 2012/2013 erweitert und präzisiert sowie umfassende Fragen zur energetischen Beschaffenheit der Wohnungen aufgenommen.

Der Unterarbeitskreis 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 Unterarbeitskreises wurden dann im Arbeitskreis Mietspiegel endgültig festgelegt. 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, 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, 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 11. Oktober 2016 hat der Arbeitskreis Mietspiegel den nun vorliegenden qualifizierten Mietspiegel einstimmig akzeptiert und nach § 558d BGB anerkannt.

Methode:

Der Karlsruher Mietspiegel 2017 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 2016 repräsentativ ausgewählte Mieter- und Vermieterhaushalte schriftlich befragt wurden. Von den rund 22.000 angeschriebenen Mieterhaushalten sowie von den 5.100 Vermieterfragebogen ergab sich ein Rücklauf von rund 6.400 ausgefüllten Frage-

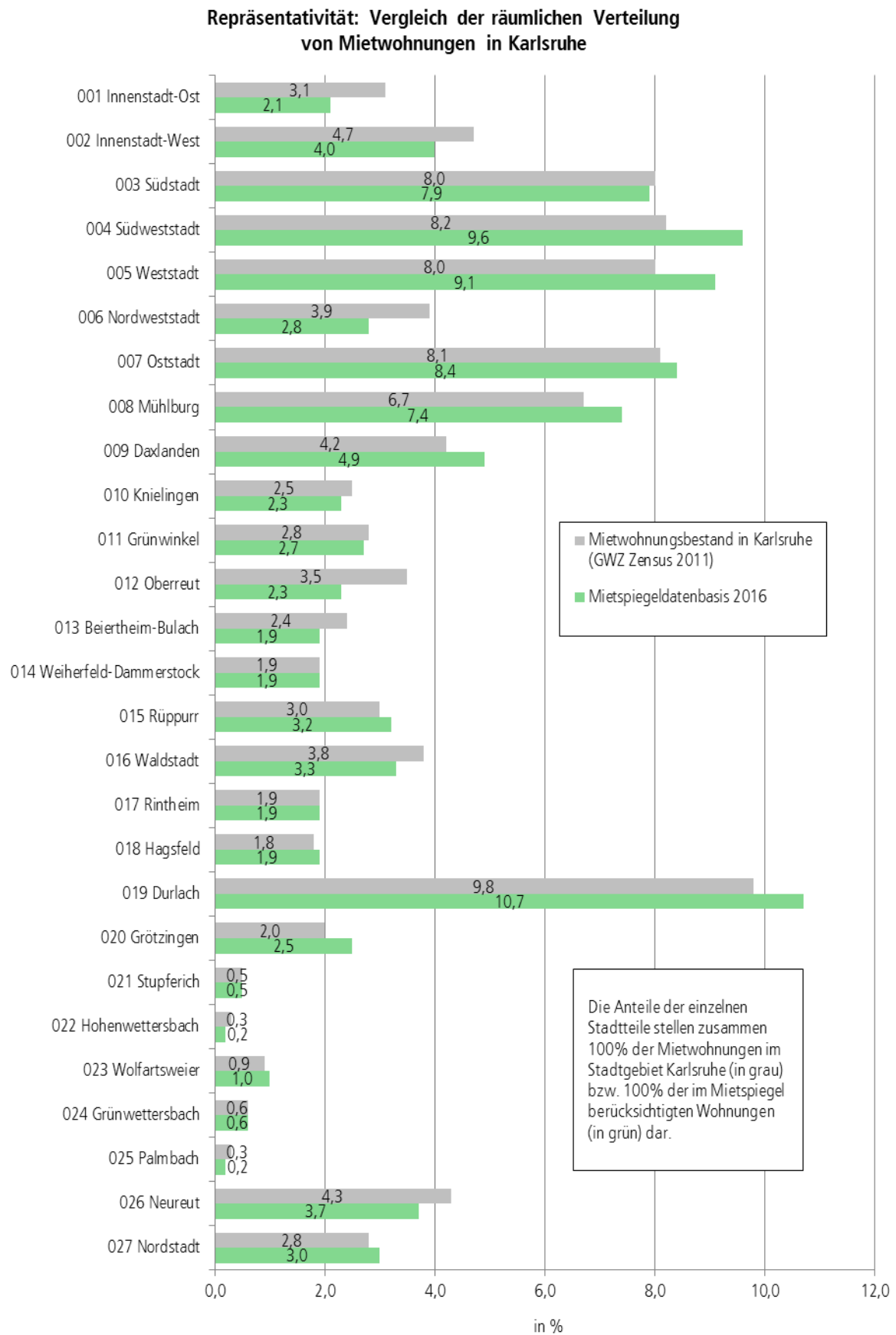
bogen. Dabei durften aufgrund der gesetzlichen Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuches (§ 558 Abs. 2 BGB) lediglich Wohnungen für den Mietspiegel berücksichtigt werden, die in den letzten vier Jahren neu vermietet wurden oder eine Mietpreisveränderung erfahren haben. Insgesamt konnten 4.663 mietspiegelrelevante Wohnungen (4.486 Fälle) und Einfamilienhäuser (177 Fälle) im Karlsruher Stadtgebiet in die regressionsanalytische Auswertung einfließen. Dies entspricht 4,4 % des Karlsruher Mietwohnungsbestandes. Aus der nachfolgenden Tabelle wird ersichtlich, dass dieser Anteil in anderen Großstädten teilweise deutlich darunter liegt.

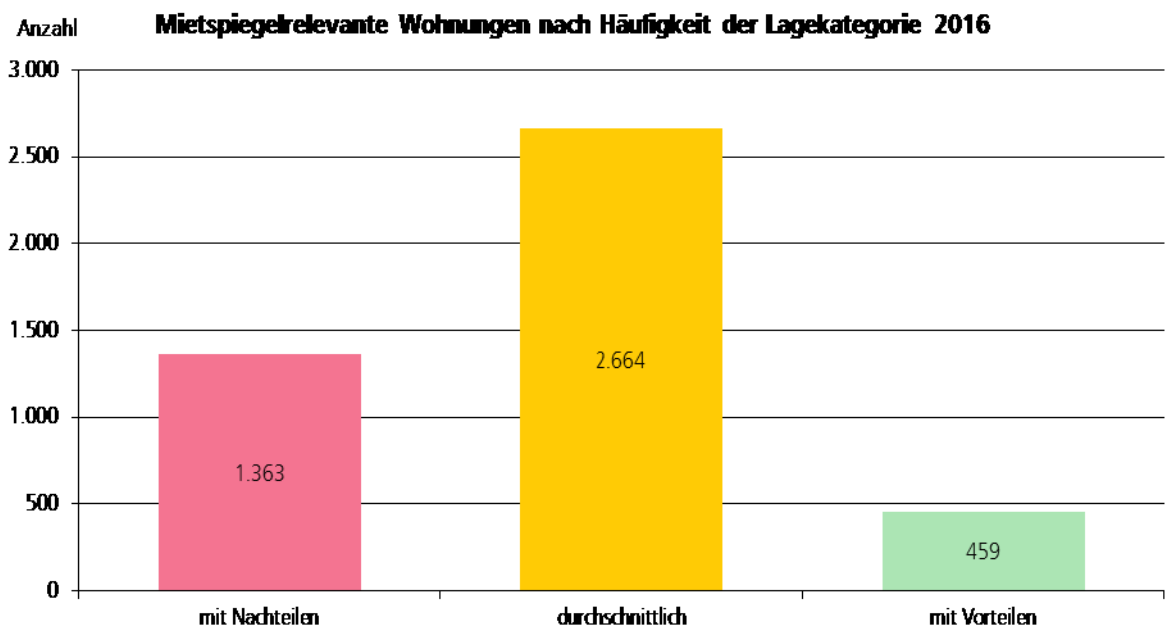
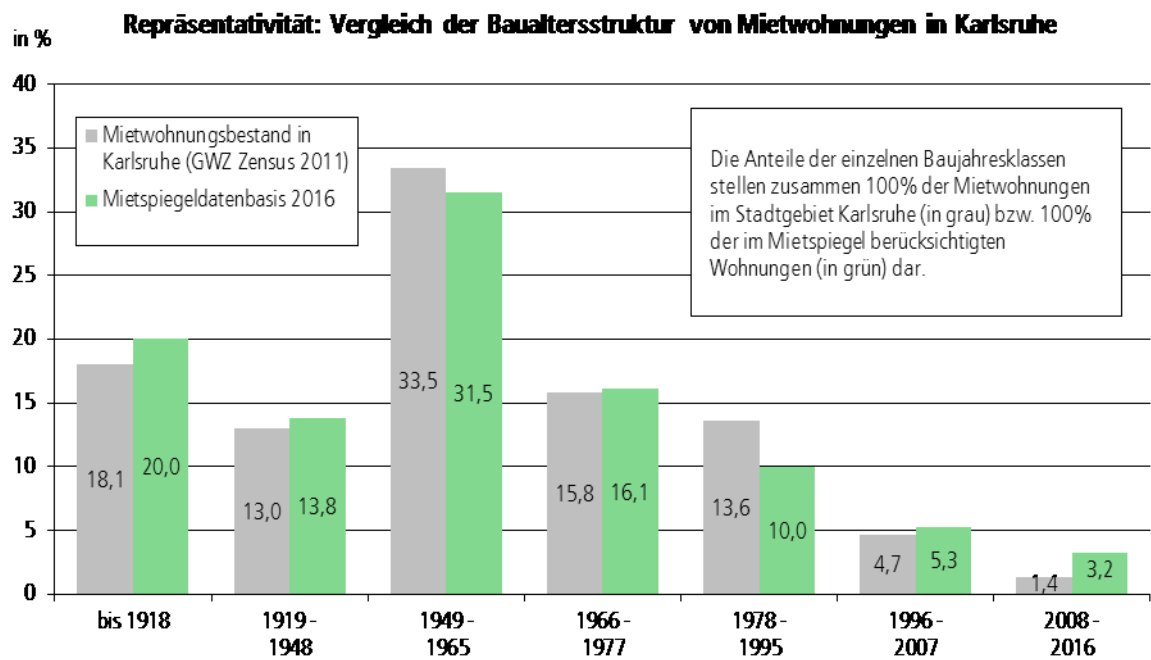
Datenbestände für die Mietspiegelauswertung in anderen Großstädten

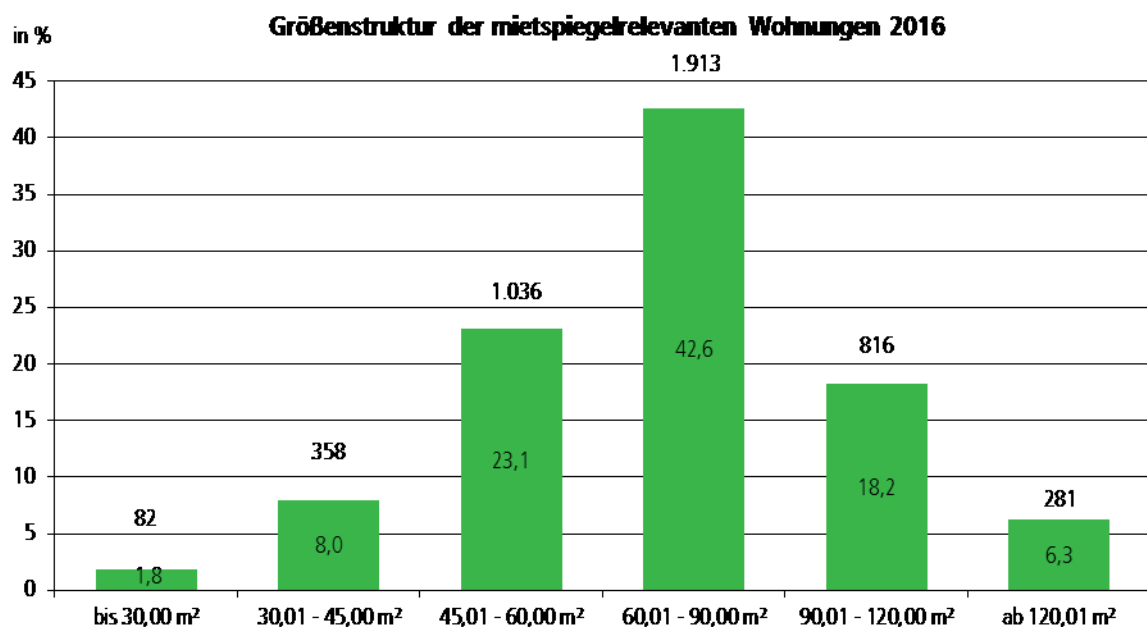
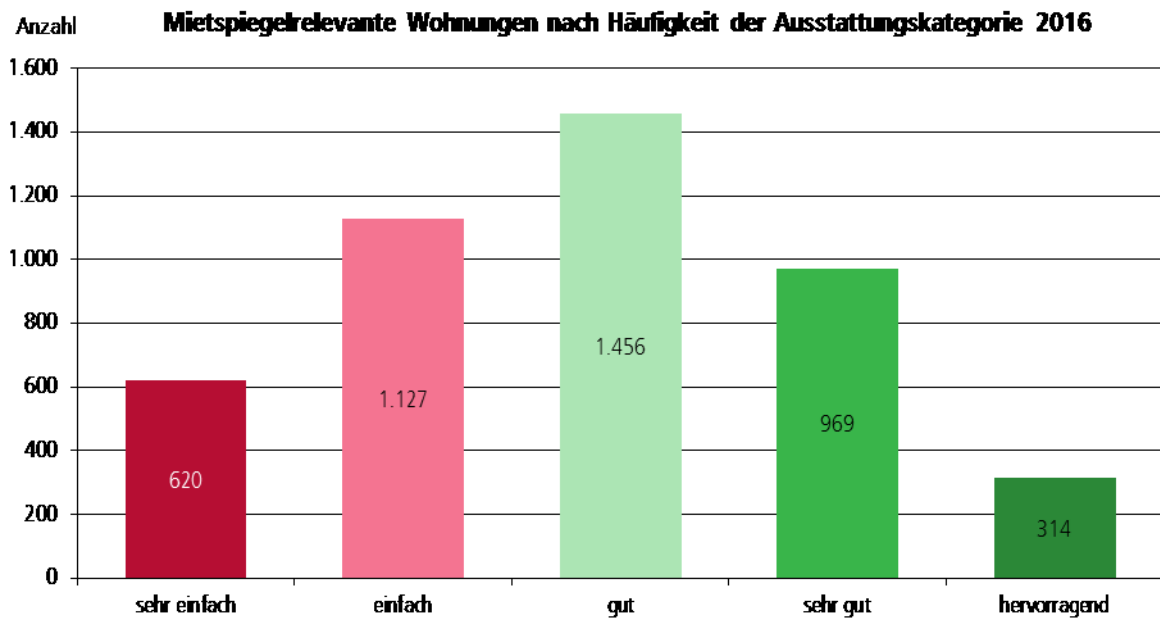
Mietspiegel	Datenbestand für Mietspiegel	Mietwohnungen (GWZ 2011)	Anteil berücksichtigter Wohnungen am Mietwohnungsbestand	Bevölkerung 2015
Berlin 2015	7.557	1.523.854	0,5	3.469.849
München 2015	3.000	555.200	0,5	1.429.584
Stuttgart 2017	3.595	198.393	1,8	623.738
Bonn 2016	2.599	108.275	2,4	313.958
Karlsruhe 2017	4.663	104.976	4,4	307.755
Freiburg 2017	2.500	77.787	3,2	226.393
Heidelberg 2015	1.897	53.960	3,5	156.267
Koblenz 2014	2.401	38.920	6,2	112.586

Repräsentativität:

Bei der Auswahl der zu berücksichtigenden Datensätze wurde auf die Repräsentativität hinsichtlich des Baualters, der Verteilung im Stadtgebiet sowie hinsichtlich der Eigentümerstruktur geachtet (29 % im Eigentum von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, 71 % im Eigentum privater und sonstiger Vermieter). Die nachfolgenden Grafiken verdeutlichen die dem Mietspiegel zugrunde liegende repräsentative Struktur der einbezogenen Mietwohnungen in Karlsruhe nach der Verteilung auf die Stadtteile, der Baujahresklasse des Gebäudes, der Wohnungslage, der Ausstattung und der Wohnungsgröße.







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 4.486 Wohnungen.

Als Anhang ist Teil II – Einfamilienhäuser zu sehen. Dieser gibt einen Überblick über die ortsüblichen Mietpreise für Einfamilienhäuser unter Berücksichtigung von 177 mietspiegelrelevanten Objekten. Aufgrund der geringen Fallzahlen 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- und/oder 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 beobachteten 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 2016.

Bei den mietspiegelrelevanten Wohnungen in Karlsruhe lag das Nettokaltmietenniveau im Mittel bei 7,32 Euro pro Quadratmeter. In den vergangenen vier Jahren konnte damit eine moderate Preisentwicklung von insgesamt durchschnittlich 8 % von April 2012 bis April 2016 beziehungsweise durchschnittlich 1,95 % pro Jahr beobachtet werden.

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 Wohnungslage, der Ausstattung (einschließlich der Berücksichtigung der energetischen Beschaffenheit des Gebäudes) und 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 finden.

Für die Eingruppierung der Wohnungslage und der Wohnungsausstattung 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- bzw. Ausstattungskategorie zuzuordnen. Die Punktwerte der jeweiligen Aspekte bilden die mittels mathematisch-statistischer Analysen ermittelten realen preislichen Abweichungen vom Durchschnitts-

mietniveau ab. Sie spiegeln keine bautechnische oder materialbezogene Wertigkeit der Merkmale untereinander wider.

Die folgenden Merkmale sind im Fragebogen abgefragt worden, haben sich jedoch als nicht mietpreisrelevant ergeben und sind deshalb nicht in den Punktekatalogen aufgeführt. Nicht aufgeführte Merkmale dürfen nicht für die Einordnung in die Punktekataloge herangezogen werden, können im Einzelfall jedoch über die Mietpreisspannen berücksichtigt werden:

- Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes ergab für Mietwohnungen nur unter bestimmten Voraussetzungen signifikante Ergebnisse. Für Gebäude mit guter energetischer Beschaffenheit beziehungsweise hohem Modernisierungsgrad ließen sich keine preislichen Zuschläge nachweisen. In Gebäuden hingegen, die 1995 oder früher errichtet wurden und nicht wesentlich modernisiert waren, konnte ein Abschlag zur Miethöhe festgestellt werden. Nähere Erläuterungen sind im Abschnitt „Energetische Beschaffenheit“ zu finden.
- Bei der Beheizung zeichnete sich in Übereinstimmung mit den Ergebnissen von 2013 die Zentralheizung beziehungsweise Etagenheizung weiterhin als Standard in den Karlsruher Mietwohnungen ab. Der Energieträger, wie beispielsweise Gas, Fernwärme oder Heizöl korrelierte stark mit der Beheizungsart und ergab daher keinen separaten Einfluss auf die Miethöhe.
- Für einen vom Vermieter zur Verfügung gestellten zusätzlichen Kaminofen beziehungsweise Kachelofen oder offenen Kamin konnte kein Einfluss auf den Mietpreis nachgewiesen werden.
- Ein Garten oder ausschließlich nutzbarer Gartenanteil gehört bei den vermieteten Einfamilienhäusern zum Standard. Für Einfamilienhäuser ohne Garten hat sich deshalb erneut ein Abschlag im Punktekatalog zur Bestimmung der Ausstattungskategorie ergeben. Für Mietwohnungen zeichnete sich ein Garten jedoch nicht als mietpreisrelevant ab.
- Ein Balkon beziehungsweise eine Terrasse oder Loggia rechtfertigte 2013 einen Aufschlag, wenn er als gut nutzbar (angemessene Größe, besonnt, ruhig, abgeschildert) eingestuft worden war. Inzwischen zählen Balkon, Terrasse oder Loggia zum Standard auf dem Karlsruher Mietwohnungsmarkt. Für Wohnungen und Einfamilienhäuser ohne Balkon, Terrasse oder Loggia konnte ein Abschlag auf den Mietpreis nachgewiesen werden.
- Fehlende Abstellräume innerhalb oder außerhalb der Wohnung (beispielsweise Keller- oder Speicherräume) haben sich preislich nicht durch einen Abschlag abgebildet.

- Die Versorgung mit Tageslicht in der Wohnung (Fensterfläche, Ausrichtung zur Sonne) sowie das Vorhandensein von Rollläden oder Jalousien zur Abdunkelung haben sich ebenfalls als nicht mietpreisrelevant gezeigt.
- Es wurde erstmalig erhoben, ob die Wohnung beim Einzug renoviert übernommen wurde. Eine Auswirkung auf die Höhe des Mietpreises konnte in diesen Fällen nicht nachgewiesen werden.

Der Punktekatalog zur Einstufung der Lage wurde im Vergleich zu den Mietspiegeln 2013 und 2015 um einige Merkmale erweitert und gliedert sich in drei Komponenten: die Lagequalität des Gebäudes nach der aktualisierten Einstufung durch den Gutachterausschuss, Besonderheiten des Gebäudes wie beispielsweise ob es sich um ein Hinterhaus oder ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt sowie die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes (inklusive Berücksichtigung von Dachgeschosswohnungen und Dachschrägen).

Die Abfrage der Ausstattungsmerkmale im Fragebogen für die Neuerstellung des Mietspiegels wurde ebenfalls überarbeitet und erweitert. Hierbei haben sich unter anderem zusätzliche Merkmale für die Eingruppierung der Sanitärausstattung als mietpreisrelevant herausgestellt. So fließt nun eine Einschätzung des Zustands der Sanitärausstattung mit in den Punktekatalog ein. Auch der Zustand des Fußbodenbelags, unabhängig von der Belagsart, wurde mit aufgenommen sowie zusätzliche aufwertende Ausstattungsmerkmale wie beispielsweise eine Klimaanlage oder ein Wintergarten. Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes wird im Mietspiegel 2017 über abgeleitete Werte aus dem Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) berücksichtigt (siehe Abschnitt „Energetische Beschaffenheit“).

Weitere Modifikationen des Mietspiegels 2017 umfassen die Neueinstufung der Lagequalität durch den Gutachterausschuss, die detailliertere Neustrukturierung der Baujahresklassen (sieben Klassen statt bisher fünf) sowie leicht veränderte Wohnungsgrößenklassen in Übereinstimmung mit den laut SGB II angemessenen Wohnungsgrößen für die Bemessung der Kosten der Unterkunft. Aufgrund dieser umfangreichen Anpassungen ist der Mietspiegel 2017 nicht mehr unmittelbar mit den früheren Karlsruher Mietspiegeln vergleichbar.

Erneuerbare Energien:

Die Nutzung von erneuerbaren Energien wie Solarthermie, Photovoltaik, Geothermie/Umweltwärme, Biogas/Bioöl, Holzpellets, Abwärmenutzung/Wärmepumpe und anderen wurde bereits vor vier Jahren bei der Erstellung des Mietspiegels 2013 abgefragt, hatte sich jedoch auf dem Mietwohnungsmarkt nicht als preisrelevant abgezeichnet. Inzwischen konnte eine preisliche Auswirkung auf die Mieten in Karlsruhe sowohl bei Wohnungen als auch bei Einfamilienhäusern nachgewiesen werden (siehe Abbildungen auf Seite 11). Der Mietspiegel 2017 weist die Nutzung erneuerbarer Energien daher erstmals als aufwertendes Merkmal aus.

Energetische Beschaffenheit:

Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes wurde für den Mietspiegel 2017 erstmals erhoben und umfassend abgefragt. Es zeigte sich, dass nur Angaben aus dem Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu aussagekräftigen Ergebnissen führten. Angaben zum Energieverbrauch aufgrund von Heizkostenabrechnungen, welche ebenfalls über den Fragebogen erhoben worden sind, führten zu keinen validen Ergebnissen. Der Arbeitskreis Mietspiegel hat sich in seinen Sitzungen bewusst gegen eine Erhebung der Höhe der Betriebskosten ausgesprochen, da diese von den Befragten oft nicht eindeutig unterschieden oder in ihrer konkreten Höhe genannt werden könnten.

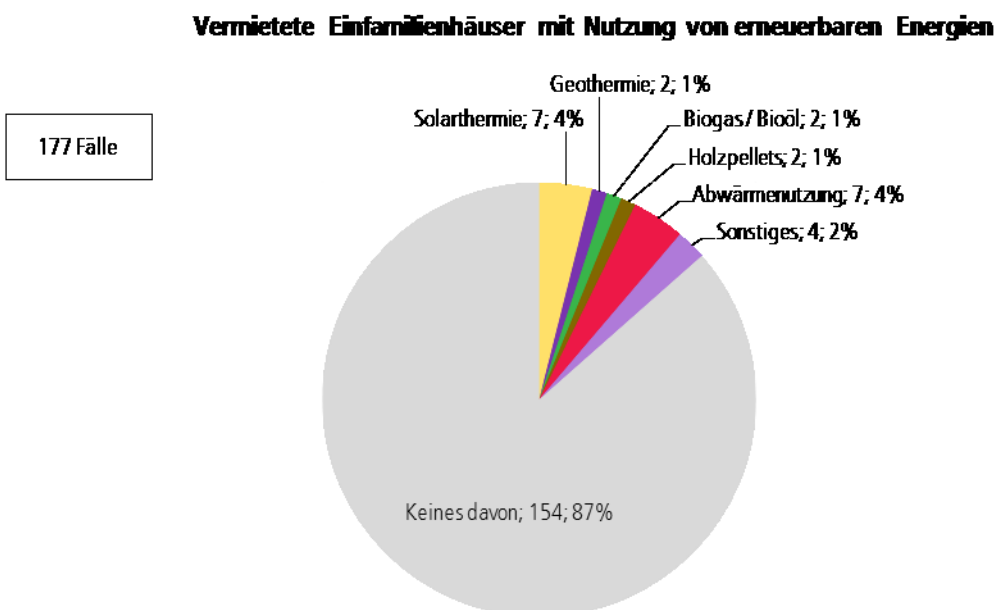
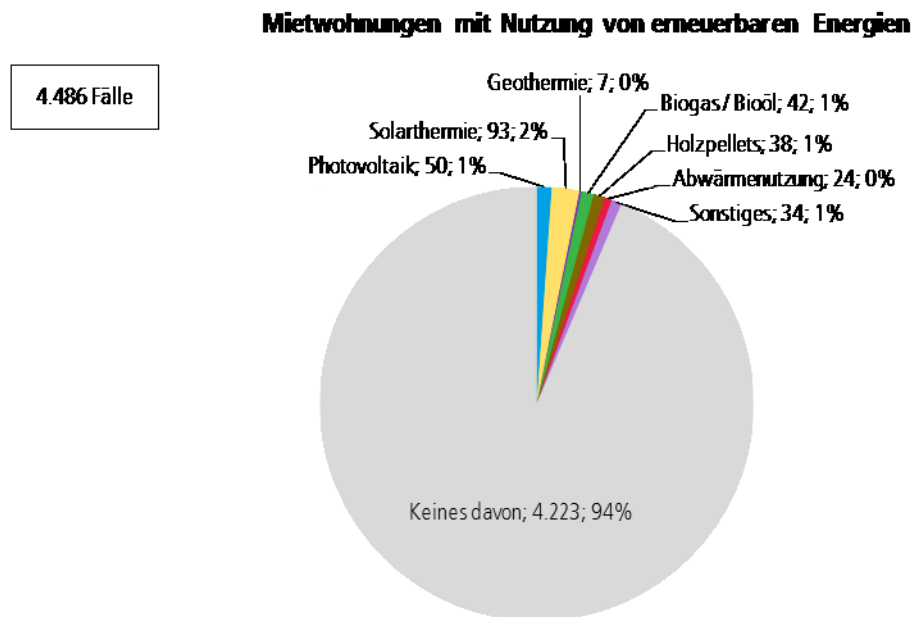
Ein signifikanter Zusammenhang zwischen der energetischen Beschaffenheit des Gebäudes und der Höhe der Nettokaltmiete konnte nur in den Fällen nachgewiesen werden, in denen ein Gebäude **nicht** wesentlich modernisiert worden ist. Hierfür ist für Wohnungen in Karlsruhe ein Abschlag im Mietspiegel enthalten (Kategorie der energetischen Beschaffenheit „– –“). Bei den Einfamilienhäusern in Teil II des Mietspiegels hat sich der Preiseinfluss der energetischen Beschaffenheit des Gebäudes deutlicher nachweisen lassen, weshalb hier die einzelnen Kategorien im Punktekatalog zur Bestimmung der Ausstattung ausführlicher dargestellt werden.

Die Ergebnisse der Auswertung in Karlsruhe decken sich auch weitgehend mit empirischen Studien zum Zusammenhang zwischen energetischer Effizienz und Immobilienpreisen aus anderen europäischen Ländern.¹ Während in vielen Ländern in der Vergangenheit ein positiver Zusammenhang („grüne Prämie“) zwischen Energieeffizienz und Immobilienpreisen nachgewiesen wurde, so wird dieser Preisaufschlag zunehmend geringer. Ein gutes Beispiel hierfür bietet die Schweiz: Hier wurde der Zusammenhang zwischen der Höhe der Mietpreise und der energetischen Effizienz von Wohnungen (Minergie-Label) bereits seit 2002 untersucht. Während im Jahr 2002 der Preisaufschlag (im Vergleich zu einer herkömmlichen, nicht mit dem Minergie-Label ausgezeichneten Wohnung) noch bei über 15 % lag, ist dieser Preisaufschlag kontinuierlich gesunken und lag 2010 (eine aktuellere Untersuchung liegt nicht vor) nur noch bei knapp 5 %.²

¹ Siehe: European Commission, 2013, Energy performance certificates in buildings and their impact on transaction prices and rents in selected EU countries, https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/20130619-energy_performance_certificates_in_buildings.pdf

² Siehe: Salvi, et. al, 2010, Der Minergie-Boom unter der Lupe, Center for Corporate Responsibility and Sustainability, Universität Zürich, https://www.minergie.ch/tl_files/download/Publikationen/Merkblatt_%20Positionspapiere_%20Studien/ZKB%20CCRS%20Minergie%20Boom%20unter%20der%20Lupe.pdf

Die Autoren der Studie erklären dies damit, dass energieeffizientes Bauen immer mehr zum Standard wird und dass hierfür mittelfristig keine Preisaufschläge mehr zu erzielen sind. Dies ist auch Konsens in der internationalen wissenschaftlichen Diskussion zu diesem Thema. Es wird davon ausgegangen, dass in Ländern mit hohen Neubau-Qualitätsstandards mittelfristig nur noch mit Preisabschlägen für energetisch nicht effiziente bzw. energetisch nicht modernisierte Immobilien zu rechnen ist. Eine Situation, die in Karlsruhe bereits schon heute Realität ist.



Hinweis: Photovoltaik wurde bei den erhobenen Einfamilienhäusern nicht genannt.

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 wird 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.

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 2017 ein Verkaufspreis von 6,50 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 7,50 Euro, in Heilbronn 6,50 Euro, in Ludwigsburg 6,00 Euro, in Pforzheim 8,00 Euro und in Stuttgart 6,50 Euro.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Mietspiegel 2017 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 2017 tritt am 1. Januar 2017 in Kraft.