

Vorlage Nr.: 2024/1304

Verantwortlich: **Dez. 2**

Dienststelle: **AfStA**

Mietspiegel für die Stadt Karlsruhe 2025

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	17.12.2024	17	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Die Stadt Karlsruhe ist seit 2022 verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen. Als ein nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellter und von den Mieter- und Vermietervertretungen anerkannter Regressionsmietspiegel erfüllt der qualifizierte Karlsruher Mietspiegel 2025 alle seitens des Bundes empfohlenen Standards. Bei der jetzigen Neuerstellung wurde die Datenerhebung erstmals mit Auskunftspflicht durchgeführt. In seinem Aufbau sowie seiner bewährten Struktur blieb der Mietspiegel unverändert. Neu ist, dass er auch auf möbliert vermietete Wohnungen in Karlsruhe angewendet werden kann.

Der Arbeitskreis Karlsruher Mietspiegel hat den neuen Mietspiegel 2025 bereits einstimmig akzeptiert und nach § 558d BGB als qualifiziert anerkannt. Damit sind die gesetzlichen Mindestvoraussetzungen für die Qualifizierung – eine Anerkennung durch die beiden Interessenvertretungen der Vermieter und der Mieter oder durch die nach Landesrecht zuständige Behörde (Gemeinde beziehungsweise Gemeinderat) – bereits erfüllt. Es ist in Karlsruhe jedoch gute Tradition, dass der Gemeinderat ebenfalls zustimmt und durch sein Votum die Akzeptanz des Mietspiegels auf breiter Basis verdeutlicht.

Der Gemeinderat nimmt von dem vorliegenden Mietspiegel für die Stadt Karlsruhe Kenntnis und erkennt ihn als qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB an. Der Mietspiegel 2025 tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen	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:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz 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"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Gesetzliche Änderungen

Seit der Mietspiegelreform 2022 ist die Stadt Karlsruhe verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen 2024 Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln herausgegeben, wonach ein qualifizierter Mietspiegel – idealerweise mittels einer Regressionsanalyse erstellt – aufgrund der hohen Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter empfohlen wird. Der 2013 erstmals veröffentlichte Karlsruher Mietspiegel wurde von Anfang an nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mittels Regressionsanalysen berechnet und als qualifiziert anerkannt. Damit erfüllte er schon immer die vom Bund nunmehr empfohlenen Standards.

Um eine ausreichende Datengrundlage für den Mietspiegel sicherzustellen und die Datenqualität zu verbessern, sind die Mieter und Vermieter nunmehr gesetzlich zur Auskunft verpflichtet. Die Datenerhebung 2024 wurde deshalb erstmals mit Auskunftspflicht für die in die Stichprobe einbezogenen Haushalte durchgeführt.

Beteiligte der Mietspiegelerstellung

Die vorliegende siebte 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 Vermieterseite neu erstellt. In einer Unterarbeitsgruppe wurde der Fragebogen gegenüber der letzten Neuerstellung 2020/2021 vor allem durch zusätzliche Fragen zur Wohnungsausstattung erweitert und – basierend auf Erfahrungen aus der Anwendung – angepasst.

Die Unterarbeitsgruppe 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 der Unterarbeitsgruppe wurden dann im großen 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, 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 KIT, Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe, Liegenschaftsamt sowie Amt für Stadtentwicklung der Stadt Karlsruhe.

In seiner Abschlusssitzung am 25. Oktober 2024 hat der Arbeitskreis Mietspiegel den nun vorliegenden Mietspiegel einstimmig akzeptiert und nach § 558d BGB als qualifiziert anerkannt.

Beim qualifizierten Mietspiegel ist eine Anerkennung durch die beiden Interessenvertretungen der Vermieter- und der Mieterseite oder durch die nach Landesrecht zuständige Behörde (Gemeinde beziehungsweise Gemeinderat) erforderlich. Mit der Zustimmung seitens des Arbeitskreises Mietspiegel sind diese gesetzlichen Mindestvoraussetzungen für die Qualifizierung bereits erfüllt und

das fristgerechte Inkrafttreten eines qualifizierten Mietspiegels für die Fächerstadt zum Jahresbeginn 2025 sichergestellt. Vor allem aus Gründen der Akzeptanz wird seitens des Bundes empfohlen, möglichst die Anerkennung aller drei Institutionen zu erreichen. In Karlsruhe ist dies seit 2013 bewährte Praxis.

Methode

Der Karlsruher Mietspiegel 2025 wurde nach wissenschaftlichen Grundsätzen und Methoden (Regressionsmietspiegel) erstellt. Er basiert auf einer repräsentativen Zufallsstichprobe von nicht preisgebundenen Wohnungen im Stadtgebiet, bei der von Anfang April bis Mitte Juni 2024 rund 12.000 ausgewählte Haushalte schriftlich befragt wurden. Aufgrund der nunmehr geltenden Auskunftspflicht konnten die Stichprobe verkleinert und damit die Kosten für die Datenerhebung erheblich reduziert werden. Befragt wurde wahlweise online oder mittels eines Papierfragebogens.

Von den angeschriebenen volljährigen Haushaltsvorständen ergab sich ein Rücklauf von insgesamt 9.482 ausgefüllten Fragebogen (79 %). 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 6.473 mietspiegelrelevante Objekte im Karlsruher Stadtgebiet, davon 6.256 Wohnungen und 217 Einfamilienhäuser, in die regressionsanalytische Auswertung einfließen. Dies entspricht 6,2 % des gesamtstädtischen Mietwohnungsbestandes. Der Karlsruher Mietspiegel besitzt damit eine solide Datenbasis, um den hiesigen Wohnungsmarkt repräsentativ abzubilden.

Repräsentativität

Bei der Auswahl der zu berücksichtigenden Datensätze wurde auf die Repräsentativität hinsichtlich des Baualters, der Verteilung im Stadtgebiet sowie hinsichtlich der Eigentümerstruktur geachtet (30,1 % im Eigentum von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, 69,9 % im Eigentum privater und sonstiger Vermieter). Als Kontrollwerte dienten die seit Juli 2024 vorliegenden Ergebnisse aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022. Die nachfolgenden Grafiken verdeutlichen die dem Mietspiegel zugrunde liegende repräsentative Struktur der einbezogenen Mietwohnungen in Karlsruhe nach der Eigentümerstruktur, der Verteilung nach der Baujahresklasse des Gebäudes sowie der Verteilung auf die Stadtteile.

Abbildung 1: Repräsentativität der Eigentümerstruktur

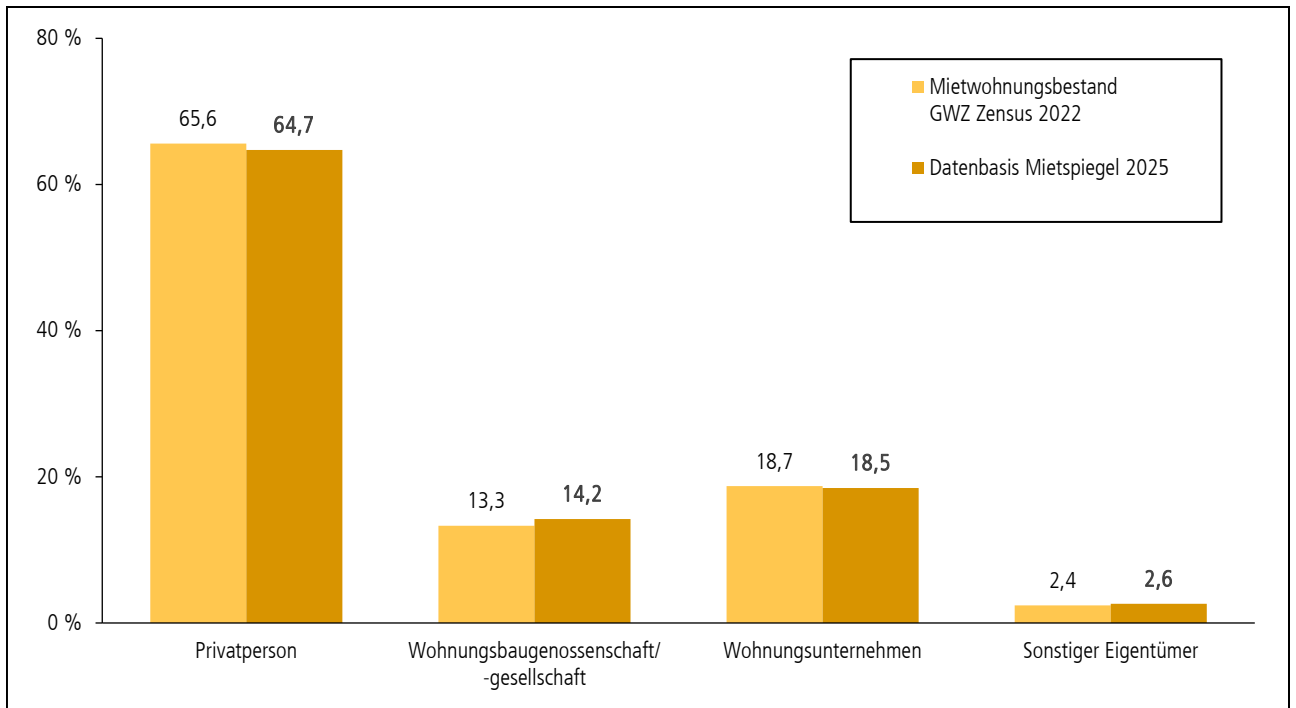


Abbildung 2: Repräsentativität der Baualterstruktur

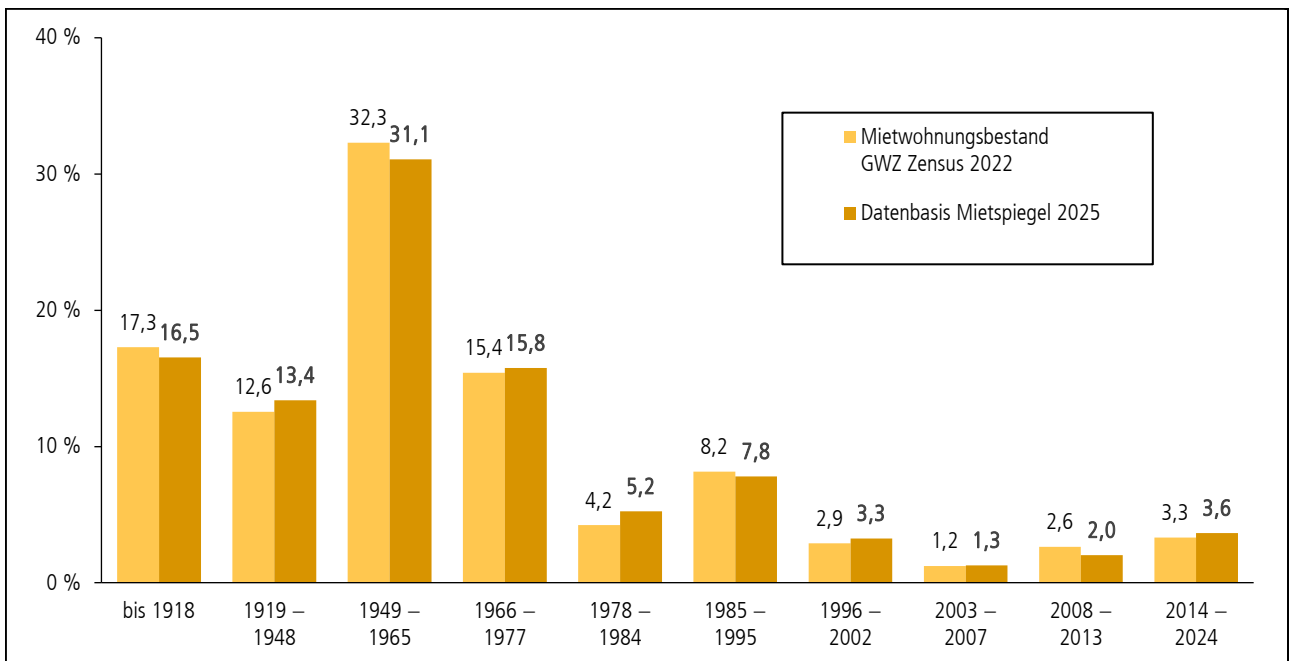
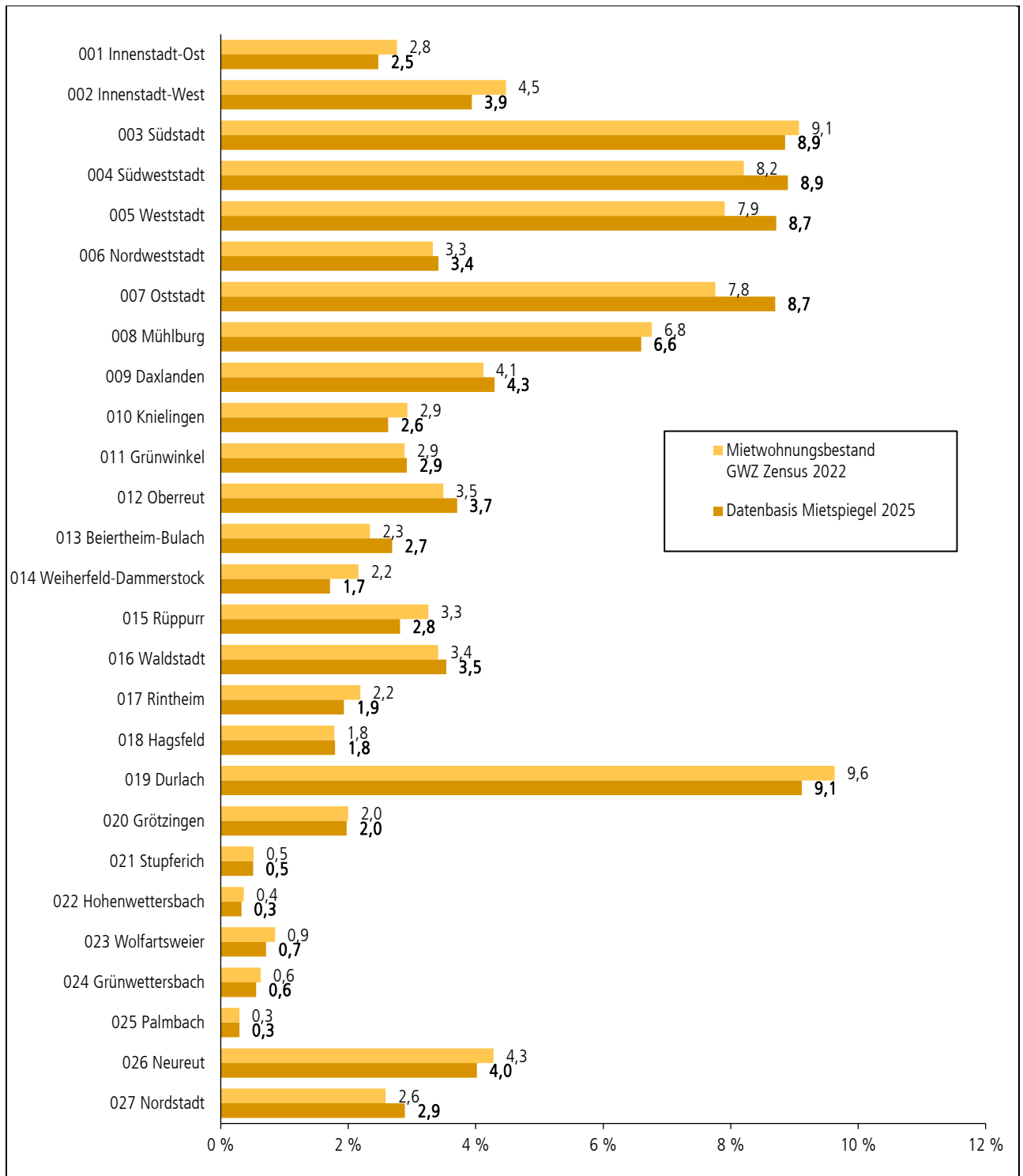


Abbildung 3: Repräsentativität bezüglich der Stadtteile



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 6.256 Wohnungen.

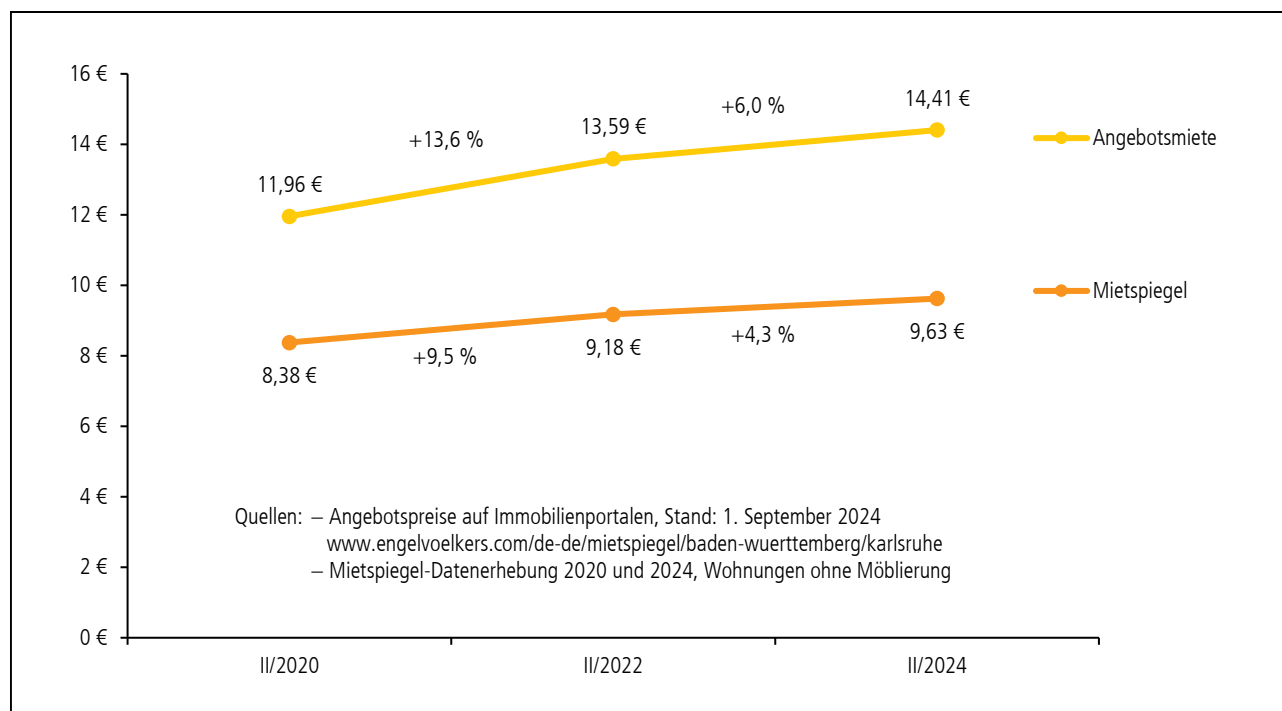
Teil II – Einfamilienhäuser gibt einen Überblick über die ortsüblichen Mietpreise für Einfamilienhäuser unter Berücksichtigung von 217 mietspiegelrelevanten Objekten. Aufgrund der geringen Fallzahlen ist Teil II – Einfamilienhäuser ein einfacher Mietspiegel. Er weist dennoch Orientierungswerte aus, die 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- 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 2024.

Die in die Datenerhebung einbezogenen Wohnungen wiesen monatliche Nettokaltmieten pro Quadratmeter zwischen 3,27 € und 24,29 € auf, wobei drei Viertel der Befragten eine Miete zwischen 6 und 12 € zahlten. Im Mittel lag das Nettokaltmietenniveau in Karlsruhe bei 9,63 € pro Quadratmeter. In den vergangenen vier Jahren (von April 2020 bis April 2024) sind die Mietpreise durchschnittlich um insgesamt +14,9 % beziehungsweise +3,5 % pro Jahr gestiegen (zum Vergleich 2016 bis 2020: +14,5 % beziehungsweise +3,4 % pro Jahr). Die Preisentwicklung seit 2020 fiel in den ersten zwei Jahren (2020 bis 2022: +9,5 %) höher aus als in den Jahren 2022 bis 2024 (+4,3 %), wie die nachfolgende Grafik verdeutlicht. Dieser Verlauf war nicht nur bei den Bestandsmieten, sondern auch bei den zum Vergleich herangezogenen Angebotsmieten zu beobachten – wenngleich auf einem höheren Preisniveau.

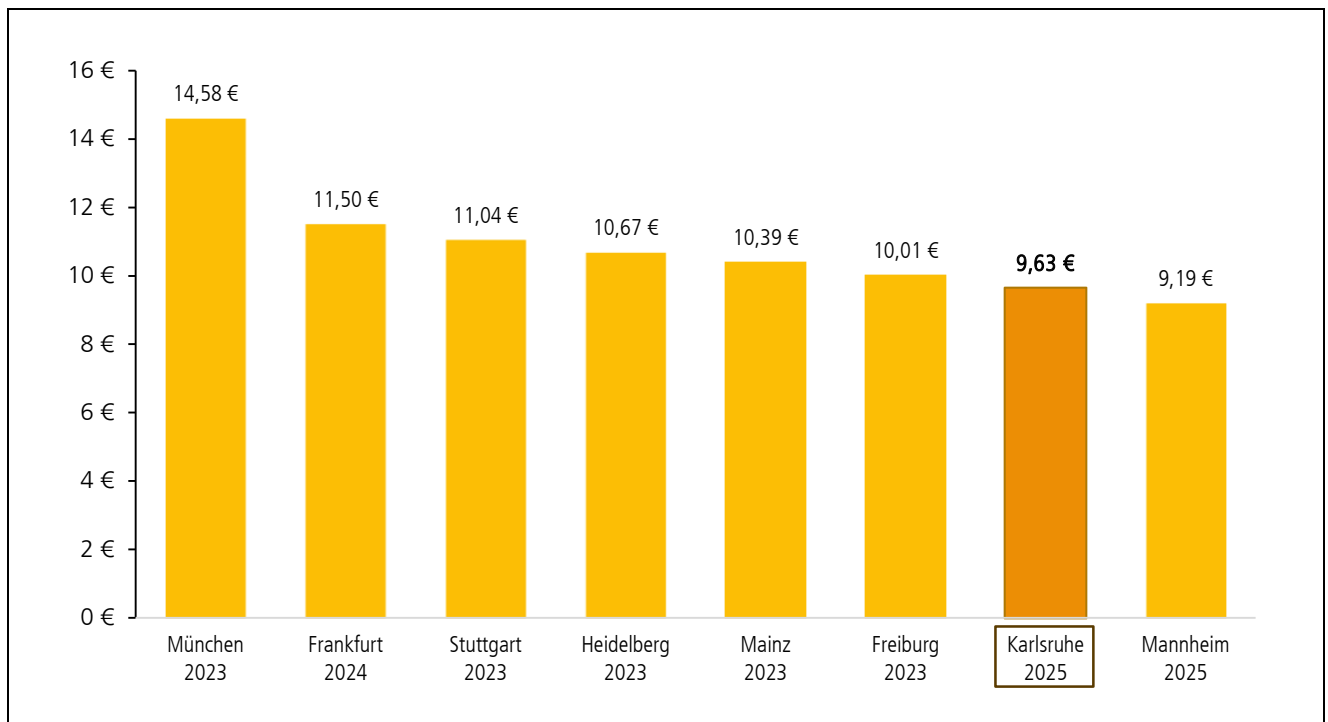
Abbildung 4: Entwicklung der Karlsruher Durchschnittsmietpreise



Städtevergleich

Im regionalen Städtevergleich weist Karlsruhe als attraktive Großstadt und Hochschulstandort mit durchschnittlich 9,63 € Nettokaltmiete pro Quadratmeter und Monat ein vergleichsweise moderates Mietpreinsniveau auf. In Stuttgart lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bereits 2023 bei 11,04 €; neue Berechnungen aus dem ebenfalls zum Jahresbeginn 2025 erscheinenden Stuttgarter Mietspiegel wurden noch nicht bekanntgegeben. Auch die meisten anderen Vergleichsstädte wiesen schon vor zwei Jahren höhere Durchschnittsmieten auf. Lediglich in Mannheim – 2020 noch auf dem gleichen Mietniveau wie Karlsruhe – sind die Preise angesichts großer Baulandreserven und einer regen Wohnungsbautätigkeit weniger stark gestiegen. Der im Dezember 2024 erscheinende Mannheimer Mietspiegel weist eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 9,19 € für die Quadratstadt aus.

Abbildung 5: Durchschnittsmieten im Städtevergleich



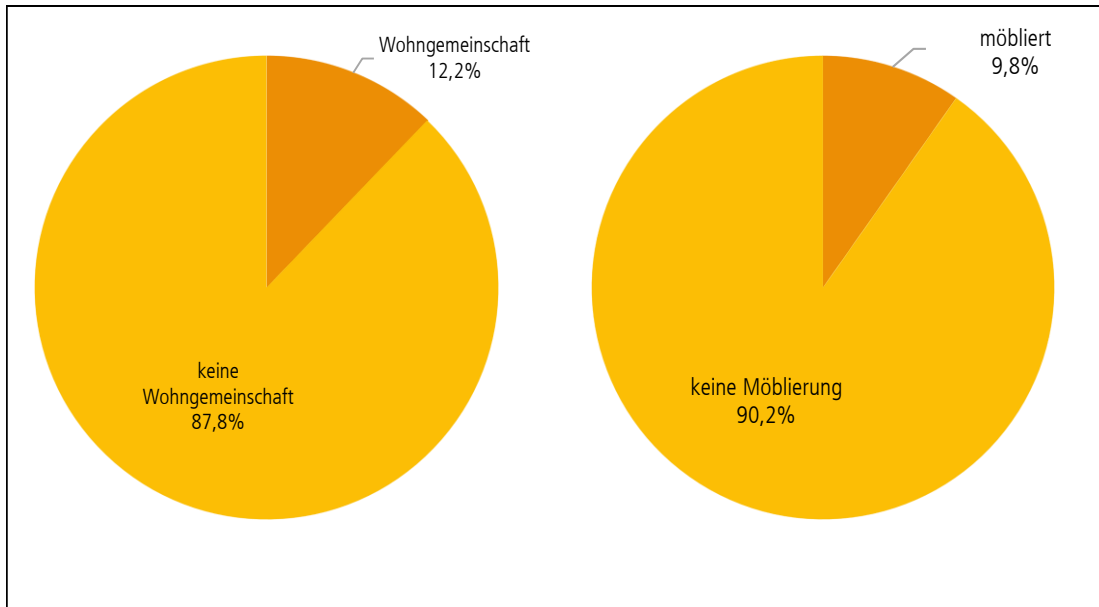
Wohnungen mit Wohngemeinschaften und möblierte Wohnungen

Bereits bei der Erstellung des Mietspiegels 2013 waren Wohngemeinschaften zumeist von Studierenden in Karlsruhe als Belegung von Mietwohnungen ortsüblich. Im Schnitt waren die Nettokaltmieten von WGs damals 70 Cent pro Quadratmeter und Monat teurer. Bei der jetzigen Neuerstellung des Karlsruher Mietspiegels lebten in 12,2 % der Wohnungen Personen in WGs zur Miete. Rechnet man die Einzelmieten zusammen, liegen die Nettokaltmieten im Mittel deutlich über denen vergleichbarer Wohnungen ohne WG-Belegung; je nach Wohnungsgröße schwanken die Aufschläge mittlerweile zwischen 1,25 € und 2,20 € pro Quadratmeter und Monat. Bei der Vermietung von Wohnraum an Wohngemeinschaften weist der Mietspiegel 2025 deshalb erstmals eine Spanne für den Aufschlag aus.

Wie in anderen Großstädten hat auch in Karlsruhe die Bedeutung der Vermietung möblierten Wohnraums in den letzten Jahren zugenommen. Gemäß den Empfehlungen des Bundes für die Mietspiegelerstellung wurde deshalb die Möblierung als Ausstattungsmerkmal bei der Berechnung berücksichtigt und auf ihre Preisrelevanz hin untersucht. Der Datenbestand enthielt 9,8 % möbliert vermietete Wohnungen, bei denen sich ein Aufschlag von 0,60 €/Quadratmeter bis 1,95 €/Quadratmeter gegenüber der Leerraummiete vergleichbarer Wohneinheiten ergab.

Die Arbeitsgruppe Mietspiegel sprach sich explizit dafür aus, auf den Preiseinfluss einer WG-Belegung oder Möblierung im Mietspiegel hinzuweisen und diese zusammen mit Hinweisen zur preislichen Einordnung im allgemeinen Teil der Mietspiegelsbroschüre unter der Rubrik „Mietbegriff“ zu platzieren.

Abbildung 6: Anteil der Wohnungen mit Wohngemeinschaften und mit Möblierung



Handhabung

Der klar strukturierte Aufbau der Mietspiegelsbroschüre 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. 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- bzw. 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 Auswertung als miethöhebildend 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

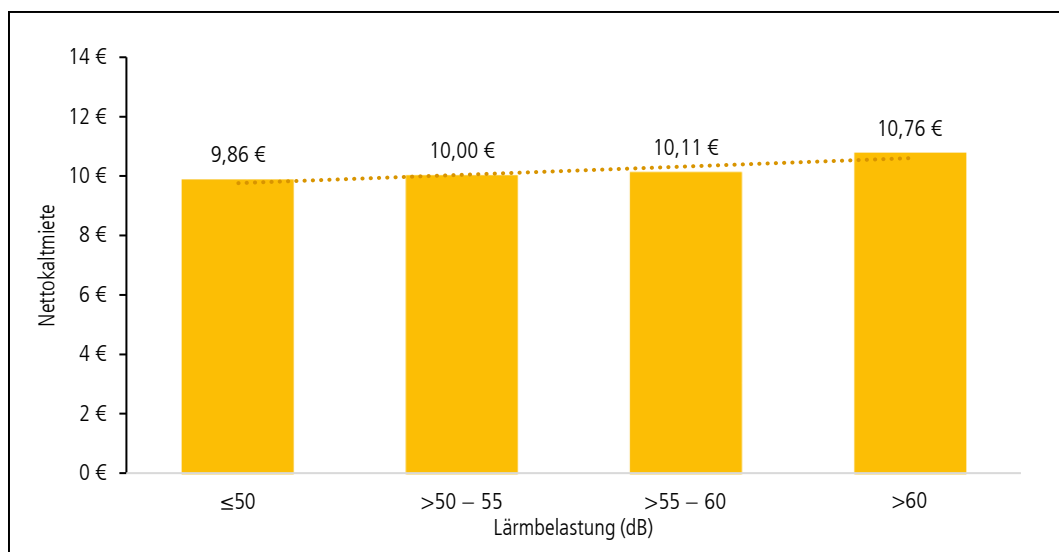
zusätzlich gestellter Kamin- oder Kachelofen). Dass allerdings Mängel einer Wohnung, die gefühlt preissenkend auf die Miete wirken müssten, nicht immer eine Preisrelevanz haben, ist vornehmlich auf den engen Wohnungsmarkt und die hohe Nachfrage zurückzuführen.

Lärm und bioklimatische Belastung als Lagefaktor

Der seit Jahren angespannte Wohnungsmarkt hat den Einfluss der Lage auf den Mietpreis in den letzten vier Jahren leicht abgeschwächt und dazu geführt, dass auch für Wohnungen mit einer hohen Immissionsbelastung Mietpreise erzielt werden, die den Nachteil preislich im Vergleich zu Wohnungen ohne diesen Mangel nicht mehr abbilden.

Die Datenauswertung (Regressionsanalyse) ergab einen signifikanten Zusammenhang zwischen der Lärmbelastung und dem Mietpreis, allerdings umgekehrt als erwartet, wie die nachfolgende Abbildung 7 zeigt.

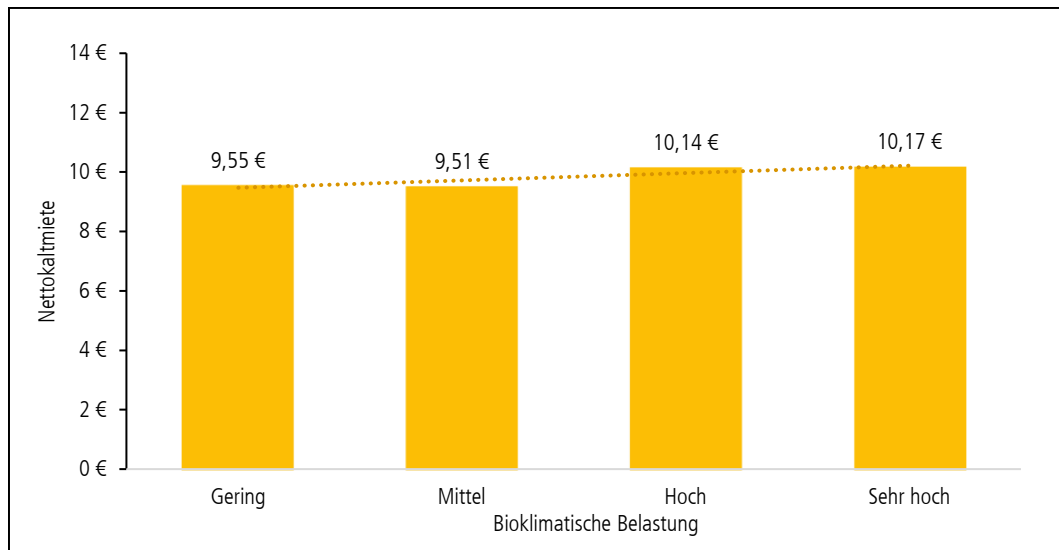
Abbildung 7: Nettokaltmiete nach Lärmbelastung (Straßenlärm nachts)



Die WHO stuft bereits eine Lärmbelastung von ≥ 55 Dezibel als gesundheitsschädigend ein. Dennoch liegen in Karlsruhe die Nettokaltmieten in Lagen mit einer höheren (gesundheitsschädigenden) Lärmbelastung durchschnittlich höher als in Lagen mit einer geringeren Lärmbelastung. Dass eine hohe Lärmbelastung keine den Mietpreis senkende Wirkung erkennen lässt, legt nahe, dass andere Lagefaktoren (beispielsweise Uni- oder Innenstadtnähe) bei der Wohnungswahl entscheiden und angesichts der Nachfrage höhere Mietpreise verlangt und auch bezahlt werden. Stark lärmbelastete Gebiete weisen zudem eine höhere Bewohnerfluktuation auf, was zu rascheren Mietpreis-
anpassungen/-steigerungen und damit zu durchschnittlich höheren Mietpreisen führt.

Ein vergleichbares Bild zeigt sich beim Einfluss der bioklimatischen Situation der Wohnlage auf den Mietpreis. Auch hier ergab sich ein signifikanter Zusammenhang zwischen der kleinklimatischen Belastung und dem Mietpreis, und zwar ebenfalls umgekehrt als erwartet. In Lagen mit einer hohen oder sehr hohen bioklimatischen Belastung lassen sich trotz dieser Mängel durchschnittlich hohe Nettokaltmieten erzielen; ein den Mietpreis mindernder Effekt lässt sich nachweislich nicht erkennen.

Abbildung 8: Durchschnittsmiete nach bioklimatischer Belastung



Sowohl die Lärm- als auch die bioklimatische Belastung sind Kriterien, die bei der Einstufung der Wohnumfeldqualität durch den Gutachterausschuss (Mikrolage) berücksichtigt werden und damit im Mietpiegel bereits enthalten sind.

Energetische Beschaffenheit

Neben der energetischen Ausstattung der Wohnung besitzt auch die energetische Beschaffenheit des Gebäudes einen nachweisbaren Einfluss auf den Mietpreis. Um diese abzubilden, wurden in Abstimmung mit den Experten in der AG Karlsruher Mietpiegel die Energiekennwerte aus den Energieausweisen zugrunde gelegt. Einen Energieausweis vorzulegen ist seit Jahren für die Vermieterseite bei Neuvermietungen gesetzlich vorgeschrieben, weshalb von einer hohen Verbreitung ausgegangen werden kann. Die standardisierte Erstellung der Energieausweise gewährleistet die Vergleichbarkeit der Gebäudeangaben bei der Mietpiegelauswertung, während die auskunftspflichtigen Mieterhaushalte erfahrungsgemäß kaum in der Lage sind, die Qualität durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen mit Blick auf die energetische Beschaffenheit des Objektes zuverlässig einzuschätzen.

Da Energiebedarfskennwerte nicht direkt mit Verbrauchskennwerten vergleichbar sind, wurden sie hinsichtlich ihres Einflusses auf den ortsüblichen Mietpreis getrennt untersucht und im Teil I für Wohnungen separat ausgewiesen.

Ein signifikanter Zusammenhang zwischen der energetischen Beschaffenheit des Gebäudes und der Höhe der Nettokaltemiete konnte in den Fällen nachgewiesen werden, in denen Altbauten nicht wesentlich oder gar nicht modernisiert wurden. Für Wohnungen in solchen Gebäuden (Energieeffizienzklasse „F“, „G“ oder „H“) weist der Mietpiegel einen Preisabschlag gegenüber Wohngebäuden mit einer besseren energetischen Beschaffenheit aus. Bei den Einfamilienhäusern in Teil II des Mietpiegels hat sich ein Preiseinfluss auch für neuere Baualterklassen nachweisen lassen und nicht nur ein Preisabschlag bei Gebäuden der Energieeffizienzklasse „G“ oder „H“, sondern demgegenüber auch ein Aufschlag für Gebäude mit einer sehr guten Energieeffizienz (Energieeffizienzklasse „A+“ oder „A“) ergeben.

Bei Wohnungen, deren Energiekennwert dem Mieterhaushalt nicht bekannt ist oder für die kein Energieausweis vorliegt, besteht die Möglichkeit, durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen beziehungsweise Einschätzungen zur energetischen Situation des Gebäudes, soweit sich ein signifikanter Preiseinfluss feststellen ließ, bei der Bestimmung der Ausstattungskategorie zu berücksichtigen.

Faktoren wie die Wohnungsgröße oder die Ausstattung haben in den vergangenen vier Jahren zu größeren Preisunterschieden bei den ortsüblichen Mieten geführt. So zeigen bezüglich der Ausstattung vor allem energetische Aspekte (zum Beispiel Wärmeschutzverglasung der Fenster oder Beheizung des Gebäudes mit erneuerbaren Energieträgern) sowie den Wohnkomfort steigernde Merkmale (Komfortausstattung, Barrierefreiheit) einen größeren Einfluss auf den Mietpreis als noch vor vier Jahren.

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

Der Mietspiegel 2025 tritt zum 1. Januar 2025 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. Zudem steht der Karlsruher Mietspiegel auf der Homepage der Statistikstelle zum kostenlosen Download und in Form eines Online-Mietspiegelrechners zur Verfügung.

Der Verkaufspreis für den Mietspiegel 2025 beträgt 7,50 €. Seit Inkrafttreten der § 2b Umsatzsteuergesetz am 1. Januar 2023 ist der Verkauf des Mietspiegels aus gesetzlichen Gründen umsatzsteuerpflichtig (7 Prozent). Der genannte Verkaufspreis in Höhe von 7,50 € gilt dabei als Nettobetrag.

Das Angebot zum kostenlosen Download des Mietspiegels sowie der Mietspiegelrechner werden von der Bevölkerung in großem Umfang genutzt. Der neue Mietspiegel wird ab dem 1. Januar 2025 zum Download freigeschaltet.

Beschluss

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt von dem vorliegenden Mietspiegel für die Stadt Karlsruhe Kenntnis und erkennt ihn als qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB an. Der Mietspiegel 2025 tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.