

Eingang: 20.01.2023

Neuerstellung Mietspiegel 2025/2026: Ökologische und soziale Kriterien stärker gewichten

| Gremium | Termin | TOP | ö | nö |
|----------------|------------|-----|---|----|
| Gemeinderat | 28.02.2023 | 19 | X | |
| Hauptausschuss | 14.03.2023 | 1 | x | |

1. Die Stadtverwaltung lädt spätestens im Herbst 2023, rechtzeitig vor der Neuerstellung des Mietspiegels 2025/ 2026, zunächst den Gemeinderat und in einer folgenden gemeinsamen Sitzung die bisherigen beteiligten Akteur*innen am Mietspiegel zu einer Beratung folgender Punkte ein:
 - die Vor- und Nachteile der Berücksichtigung weiterer „baukonstruktiven und gebäudetechnischen Einzelmerkmalen“ bei der Integration energetischer Merkmale im Mietspiegel
 - die Möglichkeit, ob Abschlüsse möglich sind, wenn eine Wohnung barrierefreie/ barrierearme Standards nicht erfüllt
 - die Vor- und Nachteile einer Fortschreibung des Mietspiegels über den Wohnungsmietindex statt der Verwendung des allgemeinen Lebenshaltungsindex
 - gemeinsam mit dem Gemeinderat die „Übersichtskarte Lagetypen“ im Karlsruher Mietspiegel. Der Lagetyp sollte die mikroklimatischen Bedingungen berücksichtigen (vgl. Klimafunktionskarte der Stadt Karlsruhe).

Begründung/Sachverhalt

Für 2025/2026 steht wieder eine turnusmäßige Fortschreibung des Mietspiegels an. Die Grünen-Gemeinderatsfraktion möchte den Zeitraum bis dorthin zu nutzen, um den Karlsruher Mietspiegel sozialer und ökologischer auszurichten.

Dazu bitten wir die Stadtverwaltung, die Möglichkeit weiterer gebäudetechnischer Einzelmerkmale im Mietspiegel darzulegen. Bei der energetischen Bewertung durch Einzelmerkmale werden bei der Datenerhebung Angaben zur energetischen Beschaffenheit von Bauteilen und zu energierelevanten Ausstattungsmerkmalen erhoben. Im aktuellen Karlsruher Mietspiegel finden z. B. Fenster mit Dreifachverglasung Berücksichtigung. Nicht berücksichtigt werden dagegen Dämmstärken von Außenwänden, Kellerdecke und/ oder des Daches.

In der Handreichung der Bundesregierung "Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln Arbeitshilfen für die kommunale Mietspiegelerstellung" finden sich Beispiele und Anregungen. Grundsätzlich sollte berücksichtigt werden, dass eine positive Berücksichtigung energetischer Ausstattungsmerkmale im Sinne der sog. „Warmmietenneutralität“ nur zu einer Erhöhung der Kaltmiete führt, die durch Nebenkosteneinsparungen der Mieter*innen ausgeglichen werden kann.

Barrierefreiheit im Mietspiegel als qualitätserhöhendes Merkmal ist auch im Karlsruher Mietspiegel zu finden. Es soll zudem geprüft werden, ob für Wohnungen, die diesen Standards nicht entsprechen, Abschlüsse möglich sind.

Eine Kopplung des Mietspiegels an den Verbraucherpreisindex würde bei dessen nächster Fortschreibung zu unverhältnismäßigen Erhöhungen führen. Dieser Index bildet die Steigerung aller

Lebenshaltungskosten ab, hier wird sich beispielsweise die drastische Erhöhung der Energiekosten auswirken, die sachlich nicht unmittelbar mit der Mietenentwicklung korreliert. Die Mietspiegelverordnung sieht als weitere Möglichkeiten vor, eine Stichprobe einzuholen oder die Fortschreibung des Mietspiegels an die Entwicklung des Wohnungsmietindex zu koppeln. Der Lebenshaltungskostenindex ist bundesweit für den Zeitraum von April 2020 bis April 2022 um 9,5 Prozent gestiegen. Dieser Anstieg wird im aktuellen Karlsruher Mietspiegel 2023 für die Indexfortschreibung verwendet. Im Vergleich dazu ist der Wohnungsmietindex (Nettokaltmiete deutschlandweit im selben Zeitraum nur um 2,9 Prozent¹ angestiegen, in Baden-Württemberg um 3,9 Prozent².

Das Wohnmerkmal „Lage“ einer Wohnung wird in Karlsruhe sehr unterschiedlich eingeschätzt: So wurden die beiden Innenstadtquartiere von einer ehemals mittleren Lage zu einer Top 1A-Lage umbewertet. Gerade diese Gebiete sind aber überwiegend geschlossen und verdichtet bebaut und es gibt nur sehr wenige Grün- und Freiflächen. Die Grünen-Fraktion sieht daher Diskussionsbedarf zur derzeit in Karlsruhe praktizierten Vorgehensweise und setzt sich für eine das Stadtklima berücksichtigende Wohnlageneinstufung unter Mitwirkung des Gemeinderates ein.

Unterzeichnet von:
Michael Borner
Aljoscha Löffler
Verena Anlauf
Christine Großmann

1 [https://de.statista.com/statistik/daten/studie/609521/umfrage/monatlicher-mietindex-fuer-deutschland/#:~:text=Die%20Mieten%20in%20Deutschland%20steigen,2015%20\(Index%20%3D%20100\).](https://de.statista.com/statistik/daten/studie/609521/umfrage/monatlicher-mietindex-fuer-deutschland/#:~:text=Die%20Mieten%20in%20Deutschland%20steigen,2015%20(Index%20%3D%20100).)

2 <https://www.statistik-bw.de/GesamtwBranchen/KonjunktPreise/VPI-ZR.jsp?i=h&path=/Wohnen/WkostenVerhaeltnis/>