

Stellungnahme zum Antrag

Vorlage Nr.: 2023/0065
Verantwortlich: Dez. 2
Dienststelle: AfSta

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

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Hauptausschuss	14.03.2023	1	X	

Kurzfassung

Die Stellungnahme, die in Abstimmung mit dem Mieterverein Karlsruhe e. V., Haus & Grund Karlsruhe e. V., der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sowie dem Liegenschaftsamt erstellt wurde, geht auf die Gewichtung ökologischer und sozialer Kriterien ein. Der Mietspiegel soll Transparenz auf dem Wohnungsmarkt herstellen, indem er das Preisniveau objektiv misst und abbildet. Er ist kein Instrument zur Steuerung des Mietpreisniveaus. Das Amt für Stadtentwicklung prüft die genannten Kriterien auf Angemessenheit, Verwertbarkeit und Preisrelevanz. Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag damit als erledigt zu betrachten.

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.		
CO ₂ -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:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Hintergrund

Seit 2013 gibt es in Karlsruhe mit dem Mietspiegel eine verlässliche Übersicht über die Mieten, die im Stadtgebiet für frei finanzierte Wohnungen bezahlt werden. Bei dem Karlsruher Mietspiegel handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel nach §558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), der entsprechend den gesetzlichen Vorgaben nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Angesichts der wissenschaftlichen und damit objektiven und neutralen, wertfreien Erstellung sowie der gemeinsamen Anerkennung durch die Interessenvertretungen der Mieter und Vermieter genießt der Karlsruher Mietspiegel eine hohe Akzeptanz und Rechtssicherheit. Als Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete definiert der Gesetzgeber die Aufgabe des Mietspiegels eindeutig. Er ist kein politisches Instrument, um das Mietpreinsniveau zu steuern, sondern bildet – wie es die Bezeichnung „Spiegel“ bereits ausdrückt – das tatsächliche Mietpreinsniveau lediglich ab. Die Kernfrage lautet „Was wird wofür bezahlt“ – nicht jedoch „Was sollte wofür bezahlt werden“.

Die Erstellung des Karlsruher Mietspiegels orientiert sich an den vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung herausgegebenen „Hinweisen zu Erstellung von Mietspiegeln“ sowie den vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegebenen „Hinweisen zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“. Bei der Datenerhebung wird bei Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern eine Fülle von Merkmalen abgefragt. Hintergrund ist die Forderung des Gesetzgebers, wohnwertrelevante gesetzliche Merkmale daraufhin zu untersuchen, ob sie einen statistisch signifikanten Einfluss auf den Mietpreis haben. Ziel ist es, den Zusammenhang zwischen Miethöhe und den gesetzlichen wohnwertrelevanten Merkmalen möglichst gut zu beschreiben (§ 14 Mietspiegelverordnung – MsV). Demgemäß werden im Karlsruher Mietspiegel nur solche Merkmale berücksichtigt und ausgewiesen, die sich bei der Auswertung als signifikant preisrelevant erwiesen haben.

Die in dem Antrag der GRÜNE-Gemeinderatsfraktion aufgelisteten Aspekte werden bereits seit einiger Zeit im – den Karlsruher Mietspiegel begleitenden – Expertenarbeitskreis Mietspiegel diskutiert. So wurden Angaben zu Modernisierungsmaßnahmen sowie zur Durchgrünung und Bebauungsdichte bereits bisher standardmäßig bei Datenerhebungen im Rahmen der Mietspiegel-Neuerstellung berücksichtigt sowie auf ihre Preisrelevanz hin untersucht (siehe auch Seiten 8 und 9 des Mietspiegelfragebogens 2020). Zur Verdeutlichung wird der Fragebogen der letzten Mietspiegelneuerstellung als Anlage beigefügt. Er war für Mieter*innen und Vermieter*innen inhaltlich identisch.

Zu den im Antrag aufgeführten Punkten nimmt die Verwaltung im Einzelnen wie folgt Stellung:

Zu 1: Die Vor- und Nachteile der Berücksichtigung weiterer „baukonstruktiven und gebäudetechnischen Einzelmerkmalen“ bei der Integration energetischer Merkmale im Mietspiegel

Die detaillierte Erfassung baukonstruktiver und gebäudetechnischer Merkmale wurden in den letzten Jahren im Expertenarbeitskreis Karlsruher Mietspiegel immer wieder geprüft. Bereits bei der Neuerstellung des Mietspiegels 2017 wurden neben den Energiekennwerten aus Energieausweisen auch Angaben zum Heizungsverbrauch auf Basis der Heizkostenabrechnung sowie baukonstruktive und gebäudetechnische Einzelmerkmale zu energetischen Modernisierungsmaßnahmen, die nach dem Jahr 2000 durchgeführt wurden, erhoben. Abgefragt wurden hierbei die Dämmung von Außenwänden, des Daches und der Kellerdecke, die Qualität der Fenster, der Heizung und der Wohnungseingangstür sowie der Erhalt von Fördermitteln über KfW-Programme (zur Plausibilisierung abgefragt).

Sowohl die Erhebung als auch die Auswertung dieser Angaben erwiesen sich als äußerst aufwendig und wenig präzise. Die Angaben auf der Basis der Heizkostenabrechnung zeigten sich hinsichtlich der Flächenangaben und Verbrauchswerte fehleranfällig und konnten vielfach – wenn überhaupt – nur für Wohnungen, nicht jedoch für das Gebäude geleistet werden. Auch lagen nicht allen Haushalten Abrechnungen vor. Angaben zu wohnwerterhöhenden Modernisierungsmaßnahmen beziehungsweise in Anspruch genommenen KfW-Fördergeldern waren seitens der Vermieter verlässlicher zu erhalten als von Mieterhaushalten. Letztere konnten häufig zu den Maßnahmen und deren Zeitpunkt, Umfang sowie zur Qualität der verbauten Materialien keine Aussagen machen – oft schon deshalb nicht, weil sie zur Zeit der Durchführung noch nicht in der Wohnung gewohnt hatten. Angaben zu wohnwerterhöhenden Modernisierungsmaßnahmen und zur Verbesserung der energetischen Beschaffenheit werden deshalb nur noch vereinfacht abgefragt (siehe Seite 9 des Mietspiegelfragebogens 2020 in der Anlage).

Bei der Analyse der preislichen Auswirkungen der energetischen Beschaffenheit führten lediglich die Angaben aus Energieausweisen zu plausiblen und signifikanten Ergebnissen. Diese Erfahrungen decken sich mit denen anderer Städte und belegen, dass technische Fragen zu Dämmstärken, Baumaterial oder Wärmeeffizienzkennwerten den Großteil der befragten Mieter*innen und Vermieter*innen bei der Beantwortung überfordern. Vermieter*innen, die ein Objekt in saniertem Zustand erworben haben, haben häufig keine konstruktive Detailkenntnis, wie die Maßnahmen im Einzelnen durchgeführt wurden. Für die Berücksichtigung des Energieausweises spricht zudem, dass er seit Jahren für Vermieter*innen verpflichtend und nach Aussage der Fachleute im Arbeitskreis Mietspiegel mittlerweile sehr weit verbreitet ist. Gleichzeitig spiegelt der Energiekennwert im Energieausweis die energetische Beschaffenheit des Gebäudes beziehungsweise der Wohnung standardisiert wider. Der Energiekennwert wird deshalb zusätzlich zu den Modernisierungsangaben benötigt.

Zu 2: Die Möglichkeit, ob Abschlüsse möglich sind, wenn eine Wohnung barrierefreie/barrierearme Standards nicht erfüllt

Das Merkmal „barrierefreie/ barrierearme Wohnung“ wurde bei der Datenerhebung für den Mietspiegel 2021 abgefragt. Damals zeigte sich, dass barrierefreie oder barrierearme Wohnungen insbesondere auf dem privaten Mietwohnungsmarkt in Karlsruhe nicht Standard waren. Vielmehr wurde mit diesen Eigenschaften explizit „geworben“. Die rechnerische Auswertung zeigte, dass in Karlsruhe die monatliche Nettokaltmiete pro m² bei barrierefreien/barrierearmen Wohnungen rund 30 Cent über dem Nettokaltmietpreis vergleichbarer Wohnungen ohne diese Eigenschaften lag. Da ein signifikanter Preisunterschied von rund 10 Cent einem Punkt in den Lage- und Ausstattungskatalogen entspricht, ergab sich demzufolge bei barrierearmen/barrierefreien Wohnungen rechnerisch ein Zuschlag von +3 Punkten im Ausstattungskatalog (Seite 15 im Mietspiegel 2023). Wohnungen ohne dieses Merkmal stellten bislang den „Normalfall“ dar, der sich preislich nicht abbildete. Dieses Kriterium wird auch künftig im Rahmen der Mietspiegelneuerstellung erhoben und dessen Preisrelevanz analysiert werden.

Zu 3: Die Vor- und Nachteile einer Fortschreibung des Mietspiegels über den Wohnungsmietenindex statt der Verwendung des allgemeinen Lebenshaltungsindex

Die Aktualisierung eines qualifizierten Mietspiegels ist vom Gesetzgeber eindeutig geregelt. Gemäß §558d Abs. 2 BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu

erstellen. Eine Fortschreibung über einen Wohnungsmietenindex ist zum derzeitigen Stand laut BGB nicht vorgesehen.

Bei der Verabschiedung des Mietspiegelreformgesetzes im Juni 2021 hat der Gesetzgeber verbindlich festgelegt, dass sich Index-gestützte Fortschreibungen von Mietspiegeln weiterhin nach dem Verbraucherpreisindex richten, nicht – wie noch im Referentenentwurf vorgesehen – nach der Entwicklung der länderspezifischen Nettokaltmietenindizes. Eine Abweichung hiervon hätte zur Folge, dass der Mietspiegel den gesetzlichen Vorgaben nicht entspräche und nicht rechtskonform wäre.

Der Bundesrat schlägt Änderungen bei den so genannten qualifizierten Mietspiegeln zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete vor. Am 16. Dezember 2022 fasste er auf Initiative von Bayern eine EntschlieÙung und leitete sie der Bundesregierung zu. Ziel ist es, dass Gemeinden Mietspiegel-Anpassungen künftig unabhängig vom Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts vornehmen dürfen und stattdessen einen Mietpreisindex verwenden. Die EntschlieÙung wurde der Bundesregierung zugeleitet. Wann und mit welchem Ergebnis sie sich mit den Vorschlägen befasst, bleibt abzuwarten. Eine Fortschreibung des Karlsruher Mietspiegels nach Mietpreisindex könnte erfolgen, wenn es der Gesetzgeber den Kommunen ermöglicht.

Der Vorteil gegenüber dem derzeit zu verwendenden Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland läge darin, dass er deutlich spezifischer die Mietpreissteigerungen abbildet und von Steigerungen in anderen Bereichen, wie beispielsweise Energie oder Lebensmittel nicht beeinflusst wird.

Zu 4: Gemeinsam mit dem Gemeinderat die „Übersichtskarte Lagetypen“ im Karlsruher Mietspiegel (beraten). Der Lagetyp sollte die mikroklimatischen Bedingungen berücksichtigen (vgl. Klimafunktionskarte der Stadt Karlsruhe)

Innerhalb des Karlsruher Mietspiegels 2023 wird die Mikrolage durch die Lageeinstufung des Gutachterausschusses Karlsruhe beschrieben. Diese Lageeinstufung wurde vornehmlich zur Ermittlung der Bodenrichtwerte ausgearbeitet. Das Verfahren bediente sich eines Zielbaumes, welcher mit Hilfe von 22 Einflussgrößen zur Einstufung der Lage führte. Durchgrünung und Erholung (Naherholungsgebiet) waren hierbei zwei Einflussgrößen. Diese entsprechen den geforderten stadtklimatischen Eigenschaften „Grün- und Freiflächen“.

Nach Einschätzung des Gutachterausschusses spielten aufgrund des geringen Angebots und der großen Nachfrage nach Wohnraum die Lage, energetische Ausstattung und andere Parameter eine untergeordnete Rolle bei der Kaufentscheidung. So konnte in den Jahren 2017 bis 2021 bei den Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen eine Abhängigkeit von der Lage der Wohnung nicht nachgewiesen werden. Gleiches lässt sich für den angespannten Mietwohnungsmarkt beobachten, wie die Ergebnisse aus den Berechnungen für die Neuerstellung des Karlsruher Mietspiegels 2021 beziehungsweise 2023 zeigten. Damals wurde auch die Lärmbelastung für jede Adresse in der Berechnung berücksichtigt (24 Stunden-Werte für Straßenlärm und Straßenbahnlärm entsprechend den Lärmdaten des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz der Stadt Karlsruhe). Allerdings konnte für keine der beiden Variablen eine signifikante Preisrelevanz festgestellt werden. Der Markt lässt es offensichtlich zu, dass andere Kriterien – wie beispielsweise die ÖPNV-Anbindung oder – bei der Mietpreisgestaltung überwiegen und die Lärmbelastung einer Wohnung sich üblicherweise nicht preissenkend auf die Nettokaltmiete auswirkt. Ähnliche Ergebnisse zeigten sich auch in anderen Städten (Frankfurt, Heidelberg). Dennoch sollen die Lärmdaten auch weiterhin als Kriterium bei der Mietspiegelauswertung berücksichtigt und auf eine Preisrelevanz hin untersucht werden.

Bei allen bisherigen Datenerhebungen für den Karlsruher Mietspiegel wurden die Befragten auch um eine Beurteilung der Situation in ihrem Wohnumfeld gebeten. Kriterien waren unter anderem die Bebauungsdichte und -höhe der Wohnungsumgebung, der Erholungswert sowie das Image des Wohnumfeldes (siehe Fragen 45 und 46 auf Seite 8 des als Anlage beigefügten Mietspiegelfragebogens 2020). Allerdings wird die Validität dieser Angaben dadurch eingeschränkt, dass die Einschätzungen subjektiv und in Abhängigkeit von der individuellen Situation der Befragten zu sehen ist. Aus der Regressionsanalyse ergab sich durchweg kein wissenschaftlich nachweisbarer Einfluss auf den Mietpreis. Da sich die Aussagen überwiegend mit der gutachterlichen Einstufung deckten, wurden die Daten immerhin zur Plausibilisierung herangezogen. Angaben zur persönlichen Beurteilung des Wohnumfeldes hinsichtlich Bebauungsdichte und Durchgrünung sollen auch weiterhin abgefragt und auf eine mögliche Preisrelevanz hin untersucht werden. Soweit die Informationen aus der Klimafunktionskarte der Stadt Karlsruhe adressbezogen vorliegen, können diese bei der Neuerstellung des Mietspiegels 2025 gerne in die Auswertung einfließen. Letztlich können alle abgefragten Merkmale nur im Mietspiegel berücksichtigt werden, wenn diese preisrelevant sind.

Bei der Wohnlagenbewertung eines Gebäudes und dessen Zuordnung zu einem Lagetyp (L1 bis L5) werden im Karlsruher Mietspiegel neben den Besonderheiten des Gebäudes und der Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes sowohl die Mikrolage (Lagequalität des Gutachterausschusses) als auch die Makrolage (Nähe zum Stadtzentrum) gleichermaßen berücksichtigt. Insbesondere die Zentralität, also die Nähe einer Wohnung zur Innenstadt, hat einen großen Einfluss auf den Mietpreis – nicht nur in Karlsruhe, sondern auch in vielen anderen deutschen Großstädten. Die Mietspiegelverordnung des Bundes sieht deren Berücksichtigung bei der Wohnlage deshalb explizit vor (§ 19 MsV 2022). Als Ursachen hierfür gelten ein hoher Nachfragedruck bestimmter Mietergruppen (zum Beispiel Studierende, junge Erwerbstätige, Nichtdeutsche) sowie eine hohe Mieterfluktuation, wodurch die Preise erheblich schneller nach oben angepasst werden können als bei einer längeren Wohndauer der Mieterhaushalte. Entsprechend der Aufgabe des Mietspiegels abzubilden, welche Mietpreise für eine Wohnung je nach Lage im Stadtgebiet bezahlt werden, wurden alle Lagemerkmale auf ihre Preisrelevanz hin untersucht und eingestuft.

Die Zusammenfassung zu Lagetypen stellt weniger eine Einteilung nach Qualitätszonen als vielmehr eine Zuordnung zu Preiszonen dar. Konkret heißt das für die innerstädtischen Gebiete in Karlsruhe: Sie gehören nicht zu den (qualitativen) Top 1A-Lagen, sondern zu den Lagen, in denen die höchsten Nettokaltmieten bezahlt werden.

Angesichts der Bedeutung von Mietspiegeln für zahlreiche Rechtsgebiete sieht die Mietspiegelverordnung des Bundes gemäß § 6 MsV (2022) vor, dass die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in allen Phasen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen (§ 558d Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) und damit unabhängig zu erfolgen hat. Dies schließt die Einflussnahme von sonstigen Interessenvertretungen und politischen Gruppierungen bei der Berechnung und Darstellung der preislichen Einflüsse aus. Gleichzeitig beinhaltet die vom Gesetzgeber vorgeschriebene Anpassung an die Marktentwicklung jedoch auch die Anpassung an neue Entwicklungen und abzurufende Kriterien im Rahmen der Mietspiegelneuerstellung. Vorschläge diesbezüglich werden von den Fachleuten im Arbeitskreis Mietspiegel auf ihre Machbarkeit hin geprüft und entsprechend bei der Datenerhebung berücksichtigt. Einen Überblick über die bislang bei der Mietspiegelneuerstellung erhobenen Angaben vermittelt der als Anlage beigefügte letzte Mietspiegelfragebogen. Mit einem Umfang von 11 Seiten war er bereits deutlich länger als Fragebogen anderer Städte. Mit Blick auf die Belastung der zu Befragenden sollte jedoch die Erhebung grundsätzlich auf die gesetzlich notwendigen und darüber hinaus für unverzichtbar erachteten Angaben begrenzt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag als erledigt zu betrachten.