

<b>ERGÄNZUNGSANTRAG</b>  Stadträtin Bettina Lisbach (GRÜNE) Stadtrat Alexander Geiger (GRÜNE) GRÜNE-Gemeinderatsfraktion  vom 18.03.2013	Gremium:  Termin: Vorlage Nr.: TOP:	<b>48. Plenarsitzung Gemeinderat</b>  <b>19./20.03.2013</b> <b>1364</b> <b>5</b>  <b>öffentlich</b>
<b>Mietspiegel für Karlsruhe 2013: Berücksichtigung des energetischen Zustandes von Wohnungen im Mietspiegel</b>		

1. Die Verwaltung prüft, wie der energetische Zustand von Mietobjekten in den Karlsruher Mietspiegel einfließen kann.
2. Dabei werden Erfahrungen aus anderen Städten einbezogen, die bereits eine solche Komponente in ihrem Mietspiegel umgesetzt haben.
3. Die Ergebnisse der Prüfung werden im Fachausschuss diskutiert mit dem Ziel, den energetischen Zustand von Wohnungen in die nächste Fortschreibung bzw. Neuerstellung des Karlsruher Mietspiegels einfließen zu lassen.

#### **Sachverhalt / Begründung:**

Für Mieterinnen und Mieter ist nicht die Kalt- sondern die Warmmiete entscheidend.

Eine gut sanierte, wärmegeämmte Wohnung verursacht deutlich geringere Energiekosten als eine unsanierte Vergleichswohnung. Dementsprechend sind hier auch unterschiedliche Kaltmieten als Vergleichsmiete anzusetzen und im Mietspiegel zu berücksichtigen.

Die Einbeziehung des energetischen Zustands in den Mietspiegel schafft für MieterInnen Transparenz und für VermieterInnen Anreize, ihre Wohnungen energetisch zu sanieren.

Einige Städte haben eine solche energetische Komponente bereits in ihren Mietspiegel integriert, wie beispielsweise Berlin, Bochum und Regensburg. Von dort gibt es Beispiele und Rechenmodelle, wie der energetische Zustand von

Mietobjekten erfasst werden kann. An diesen könnte sich Karlsruhe orientieren bzw. sie weiter entwickeln.

Der energetische Zustand von Mietwohnungen sollte bei der nächsten Anpassung bzw. Neuerstellung des Karlsruher Mietspiegels in zwei, spätestens in vier Jahren Berücksichtigung finden.

unterzeichnet von:

Bettina Lisbach

Alexander Geiger

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -

18. März 2013

<b>STELLUNGNAHME zum Ergänzungsantrag</b>  GRÜNE-Gemeinderatsfraktion  vom: 19.03.2013 eingegangen: 19.03.2013	Gremium:	<b>48. Plenarsitzung Gemeinderat</b>
	Termin: Vorlage Nr.: TOP:  Verantwortlich:	<b>19./20.03.2013</b> <b>1364</b> <b>5</b> <b>öffentlich</b> <b>Dez. 2</b>
<b>Mietspiegel für Karlsruhe 2013:          Berücksichtigung des energetischen Zustandes von Wohnungen im Mietspiegel</b>		

Die energetische Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnungen wurden im Karlsruher Mietspiegel voll umfänglich abgefragt und sind mit Zu- und Abschlägen in den Mietspiegel eingeflossen. Bei der Neuerstellung des Mietspiegels im Jahr 2016 werden die Angaben aus dem Energieausweis wieder in die Überlegungen zur Erstellung des Fragebogens mit einbezogen. Die Entscheidung obliegt allerdings dem Arbeitskreis Mietspiegel.

Wenn in Karlsruhe zusätzlich ein Betriebskostenspiegel gewünscht wird, könnte dieser im Rahmen der nächsten Mietspiegelvollerhebung im Jahr 2016 über die detaillierte Abfrage aller Nebenkosten kostengünstig mit erhoben werden.

Finanzielle Auswirkungen des Antrages <span style="float: right;">nein X    ja <input type="checkbox"/></span>			
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Haushaltsmittel (bitte auswählen) Kontierungsobjekt: (bitte auswählen) Ergänzende Erläuterungen:		Kontenart:	
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein X    ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld: (bitte auswählen)	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein X    ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein X    ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

## Vorbemerkungen

Grundlage für die Erstellung von Mietspiegeln sind die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Darin heißt es (S. 23):

„Der Begriff der Miete ist gesetzlich nicht festgelegt. Nach allgemeiner Auffassung setzt sich die Miete aus den Bestandteilen Grundmiete (Entgelt für die Gebrauchsgewährung) und den Betriebskosten nach § 556 BGB zusammen. Zur Vergleichbarkeit der Mieten ist es erforderlich, im Mietspiegel einen einheitlichen Mietbegriff zu verwenden. Da sich beim Abschluss von Mietverträgen in den letzten Jahren die Vereinbarung von Nettokaltmieten durchgesetzt hat, **sollte im Mietspiegel generell die Nettokaltmiete (Grundmiete) ausgewiesen werden**. Je nach Maßgabe der örtlichen Wohnungsmarktbedingungen können sich die an der Mietspiegelerstellung Beteiligten jedoch auch auf einen anderen der o. g. Mietbegriffe für den Mietspiegel verständigen.“

Die Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel haben sich einstimmig auf die Nettokaltmiete als relevanten Mietbegriff verständigt. Auf Basis dieser Entscheidung fußte die Ausarbeitung des Fragebogens für Mieter und Vermieter, der somit keine Abfrage der auf den Haushalt und damit auf die Personen bezogenen Höhe der Heizkosten, Stromkosten und Wasserverbrauchskosten enthielt. Dies entspricht der gängigen Praxis der Mietspiegelerstellung in Deutschland.

### **Zu 1: Die Verwaltung prüft, wie der energetische Zustand von Mietobjekten in den Karlsruher Mietspiegel einfließen kann**

Die energetische Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnungen wurden im Karlsruher Mietspiegel voll umfänglich abgefragt. Mit Blick auf die Datenqualität und Vergleichbarkeit der erhobenen Angaben hat sich die Arbeitsgruppe Mietspiegel bei der Ersterstellung für Merkmale und Fragenformulierungen entschieden, die von Mietern und Vermietern gleichermaßen beantwortet werden konnten. Sowohl für die Wohnung wie auch das Gebäude wurden der Modernisierungsstand, die Qualität der Außendämmung, der Heizung sowie der Fenster eingestuft und die konkret vom Vermieter in den letzten 15 Jahren in der Wohnung bzw. im Gebäude vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen umfassend abgefragt (vgl. Fragen 11 – 13 im Fragebogen).

Als mietpreisbildend ergaben sich die Merkmale des Gebäudes, z. B. schlechte Außendämmung des Gebäudes mit einem Abschlag (-1 Punkt, entspricht -10 Cent pro m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat), umfassende Modernisierungsmaßnahmen der Wohnung bzw. des Gebäudes mit einem Zuschlag von 2 Punkten (+20 Cent) sowie die Unterscheidung der Beheizungsart (Zentralheizung, Elektroheizung usw.) mit den jeweiligen Zuschlägen oder Abschlägen.

Weitere Merkmale zum energetischen Zustand der Wohnung bzw. des Gebäudes haben sich jedoch als nicht mietpreisbildend erwiesen, beispielsweise die Qualität

der Heizung in der Wohnung bzw. im Gebäude, Defizite in der Instandhaltung der Wohnung bzw. des Gebäudes oder die Qualität der Fenster.

Hiermit ist der energetische Zustand von Mietobjekten umfassend in den Karlsruher Mietspiegel eingeflossen, mit unterschiedlichsten Zu- und Abschlägen.

**Zu 2: Dabei werden Erfahrungen aus anderen Städten einbezogen, die bereits eine solche Komponente in ihrem Mietspiegel umgesetzt haben.**

**Betriebskostenspiegel:**

Angesichts der zunehmenden Aktualität des Themas Energieverbrauch geben einige wenige Städte, z. B. Regensburg, Bochum, Berlin, Hamburg, Hannover, Köln, und Dresden, einen vom Mietspiegel unabhängigen Betriebskostenspiegel an, der Mittelwerte für alle Mietwohnungen der Stadt als einen Wert pauschal für z. B. Heizung, Warmwasser oder Allgemeinstrom angibt. Im eigentlichen Mietspiegel weisen diese Städte ebenfalls ausschließlich die Nettokaltmiete aus.

Wenn in Karlsruhe ein derartiger Betriebskostenspiegel gewünscht wird, könnte dieser im Rahmen der nächsten Mietspiegelvollerhebung im Jahr 2016 über die detaillierte Abfrage aller Nebenkosten kostengünstig mit erhoben werden.

**Energieausweis für Gebäude:**

Regensburg und Darmstadt haben Angaben der Vermieter aus dem Energieausweis für Gebäude bei der Mietspiegelerstellung mit erhoben. Dabei ergaben sich z. B. in Darmstadt Zuschläge von 6-8 % auf Gebäude mit sehr geringem kWh-Wert und Abschläge von 3-7 % auf die Nettokaltmiete bei Gebäuden mit einem sehr hohen kWh-Wert. Nach unserer Erkenntnis sind Regensburg und Darmstadt die einzigen Großstädte, die die kWh-Werte aus dem Energieausweis in einen qualifizierten Mietspiegel mit einbezogen haben.

Die Einbeziehung von Daten aus Energieausweisen für Gebäude wurde seitens der Arbeitskreismitglieder unter Verweis auf die derzeit noch geringe Verbreitung der Energieausweise in Karlsruhe abgelehnt, da die Angaben aus dem Energieausweis in Karlsruhe somit noch nicht repräsentativ erhoben werden können. Bei der Neuerrstellung des Mietspiegels im Jahr 2016 werden die Angaben aus dem Energieausweis wieder in die Überlegungen zur Erstellung des Fragebogens mit einbezogen. Ob die Merkmale 2016 bereits einbezogen werden können, obliegt der Entscheidung des Arbeitskreises Mietspiegel.

**Zu 3.: Die Ergebnisse der Prüfung werden im Fachausschuss diskutiert mit dem Ziel, den energetischen Zustand von Wohnungen in die nächste Fortschreibung bzw. Neuerstellung des Karlsruher Mietspiegels einfließen zu lassen.**

Siehe zu 1. und zu 2.