Stadt Karlsruhe
Amt für Stadtentwicklung – Statistikstelle

Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2021

© Monika Müller-Gmelin, Stadtplanungsamt Karlsruhe

Impressum

Stadt Karlsruhe
Amt für Stadtentwicklung
Zähringerstraße 61
76133 Karlsruhe

Leiterin:
Dr. Edith Wiegelmann-Uhlig

Bereich:
Statistikstelle

Telefon: 0721 133-1230
Fax: 0721 133-1239
E-Mail: statistik@karlsruhe.de
Internet: statistik.karlsruhe.de

Layout:
Stefanie Groß

Gedruckt in der Rathausdruckerei
auf 100 Prozent Recyclingpapier.

Schutzgebühr: 7,50 Euro zuzüglich Versandkosten (1,60 Euro).

Der Mietspiegel einschließlich seiner Dokumentation ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen jeder Art sowie Verkauf und alle sonstigen Rechte am Mietspiegel einschließlich der Dokumentation bleiben der Stadt Karlsruhe vorbehalten. Ausschließlich für den eigenen Gebrauch ist eine Vervielfältigung des Mietspiegels einschließlich der Weitergabe an Mieter beziehungsweise Vermieter zur Begründung von Mietpreisänderungsverlangen gestattet. Der Mietspiegel einschließlich seiner Dokumentation wurde sorgfältig erstellt, die Stadt Karlsruhe übernimmt keine Gewähr für die bereitgestellten Informationen. Sie haftet nicht für Schäden, die sich aus der Verwendung des Mietspiegels einschließlich seiner Dokumentation ergeben.

Inhalt

1. Allgemeines und Organisation 4

1.1 Beteiligte an der Mietspiegelerstellung 4
1.2 Gültigkeit 5
1.3 Geltungsbereich 5
1.4 Änderung des Vergleichszeitraums durch den Gesetzgeber 5
1.5 Datenschutz 5

2. Datenerhebung 6

2.1 Datenbasis und Stichprobenziehung 6
2.2 Datenaufbereitung und Plausibilisierung 7
2.3 Datengrundlage 7

3. Datenauswertung und Aufbau des Mietspiegels 11

3.1 Außergesetzliche Merkmale 11
3.2 Mietbegriff 11
3.3 Gestaltung der Mietspiegeltabellen 12
3.3.1 Baujahr 12
3.3.2 Wohnfläche 15
3.3.3 Lage der Wohnung 17
3.3.4 Ausstattung 22
3.4 Energetische Beschaffenheit und Ausstattung 23

4. Regressionsanalyse für Wohnungen 24

4.1 Ausreißer 24
4.2 Punktesystem für die Einstufung der Lage und Ausstattung 24
4.2.1 Punktekatalog für die Lage von Wohnungen 24
4.2.2 Punktekatalog für die Ausstattung von Wohnungen 26
4.3 Endgültiges Regressionsmodell 30
4.4 Berechnung der Spanne 32

5. Regressionsanalyse für Einfamilienhäuser 33

5.1 Einstufung der Lage und Ausstattung 33
5.1.1 Wohnlage der Einfamilienhäuser 33
5.1.2 Punktekatalog für die Ausstattung von Einfamilienhäusern 33
5.2 Endgültiges Regressionsmodell 36
5.3 Berechnung der Spanne 37

Anhang 38

Anschreiben für die Mietspiegelbefragung 39
Fragebogen für Mieter 40
Fragebogen für Vermieter 52

Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2021

1. Allgemeines und Organisation

1.1 Beteiligte an der Mietspiegelerstellung

Der Mietspiegel für Karlsruhe wurde von der Statistikstelle des Amts für Stadtentwicklung der Stadt Karlsruhe koordiniert und erstellt. Um eine breite Akzeptanz des Mietspiegels zu erreichen, erfolgte dessen Erarbeitung einvernehmlich mit den Interessenverbänden der Mieter und Vermieter und unter Einbeziehung der Erfahrungen von Fachdienststellen und Wohnungsmarktexperten, ferner durch beratende Unterstützung des Fachgebiets Immobilienwirtschaft an der Fakultät für Wirtschaftswissenschaften des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT) sowie des Landgerichts Karlsruhe. Der für diesen Zweck formierte Arbeitskreis Mietspiegel setzte 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, Ardensia 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, vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Stuttgart, Landgericht Karlsruhe, Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe, Fachgebiet Immobilienwirtschaft des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT), Liegenschaftsamt sowie Amt für Stadtentwicklung der Stadt Karlsruhe.

Das Projekt hinsichtlich der methodischen und inhaltlichen Einzelheiten fachlich zu begleiten und zu beraten, ist Aufgabe eines Unterarbeitskreises, der Arbeitsgruppe Mietspiegel. Darin waren vertreten:

- Mieterverein Karlsruhe e. V.,
- Haus & Grund Karlsruhe e. V.,
- als Vertreter der Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsunternehmen in Karlsruhe:
  - vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.,
  - VOLKSWOHNUNG GmbH,
  - FLÜWO Bauen Wohnen eG,
- Landgericht Karlsruhe,
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Karlsruhe,
- Karlsruher Institut für Technologie (KIT) – Fachgebiet Immobilienwirtschaft,
- Liegenschaftsamt der Stadt Karlsruhe,
- Amt für Stadtentwicklung der Stadt Karlsruhe.

Die drei Vertreterinnen und Vertreter der örtlichen Wohnungsbaugenossenschaften und -unternehmen waren von den beteiligten Institutionen einvernehmlich benannt worden.

Die Teilnehmer der Arbeitsgruppe Mietspiegel entschieden sich in ihrer Auftaktsitzung am 28. November 2019 einstimmig für die Beibehaltung der bisherigen Erhebungsmethode in Form einer kombinierten Mieter- und Vermieterbefragung mittels eines schriftlichen Fragebogens sowie für die Einbeziehung der Daten zu Wohnungen im Eigentum der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in die Mietspiegelerstellung. Die vom Amt für Stadtentwicklung vorgelegten Fragebogenentwürfe wurden in der Arbeitsgruppe besprochen und angepasst. Die so erarbeiteten Mieter- und Vermieterfragebogen wurden danach den Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel zur Kenntnis übersandt. Eingegangene Hinweise und Änderungswünsche wurden entsprechend berücksichtigt. Die Komponenten der Erhebung wurden analog zur letzten Mietspiegelerstellung 2016 festgelegt (jeweils getrennte Zufallsstichproben für die Mieter- und Vermieterbefragung, Einarbeitung der Bestandsdaten von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie gewerblichen Vermietern). Die für den Mietspiegel erhobenen Daten beziehen sich auf den Monat April 2020.

1.2 Gültigkeit

Die in der Arbeitsgruppe mitwirkenden Vertreter haben den Entwurf des neu erstellten Mietspiegels am 1. Oktober 2020 zur Prüfung erhalten. Diesen Ergebnissen wurde in der abschließenden Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel am 16. Oktober 2020 von allen Mitgliedern einvernehmlich zugestimmt. Der Mietspiegel besteht aus zwei Teilen, einem qualifizierten Teil für die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (mit zwei und mehr Wohnungen) sowie einem einfachen Teil für Einfamilienhäuser. Die formale Anerkennung als „qualifizierter" Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB erfolgte durch die Interessenvertretungen der Mieter und der Vermieter. Der zweite Teil wurde als „einfacher Mietspiegel" im Sinne des § 558c BGB anerkannt. Beide Teile gelten für Objekte, die vor Mai 2020 errichtet und bezogen wurden.

Mit Beschluss des Gemeinderats der Stadt Karlsruhe vom 17. November 2020 trat der Mietspiegel in der vorliegenden Fassung am 1. Januar 2021 in Kraft.

1.3 Geltungsbereich

Der Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen beziehungsweise vermietete Einfamilienhäuser des frei finanzierten Wohnungsmarktes in Karlsruhe. Er ist anwendbar für vermietete Wohnungen in Gebäuden mit mindestens einer Wohnung.

Er gilt gemäß § 549 BGB grundsätzlich nicht für:

- Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus (für diese Wohnungen ist die Miete über einen bestimmten Zeitraum in den jeweiligen Förderprogrammen festgeschrieben; zum Bezug einer solchen Wohnung ist in der Regel auch eine Wohnberechtigungsbescheinigung erforderlich),
- Wohnraum in Heimen und Wohnheimen (zum Beispiel Jugend-, Studenten-, Alten(pflege)- oder sonstigen Wohnheimen) mit und ohne Serviceleistungen,
- Wohnungen, die kurzzeitig oder vorübergehend vermietet sind (zum Beispiel Ferienwohnungen),
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat.

Darüber hinaus ist der Mietspiegel nicht anwendbar für:

- Wohnungen, die völlig oder überwiegend möbliert vermietet werden (ausgenommen Einbauküchen und -schränke),
- Wohnraum mit verbilligtem Mietzins (Gefälligkeitsmieten),
- Dienst- und Werkswohnungen,
- Wohnraum, der ganz oder überwiegend gewerblich genutzt wird.

1.4 Änderung des Vergleichszeitraums durch den Gesetzgeber

Am 21. Dezember 2019 wurde das Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete verkündet (BGBl I Nr. 52 S. 2911), mit dem der in § 558 Abs. 2 BGB bisher festgelegte vierjährige Betrachtungszeitraum für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf sechs Jahre erweitert wurde. Das Gesetz trat am 1. Januar 2020 in Kraft. Für den Karlsruher Mietspiegel 2021 wurde der neue Betrachtungszeitraum von sechs Jahren angewandt.

1.5 Datenschutz

Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte in der kommunalen Statistikstelle beim Amt für Stadtentwicklung der Stadt Karlsruhe. Dem Datenschutz wurde während der Vorbereitung, Durchführung, Aufbereitung und Auswertung der Mietspiegelerhebung in vollem Umfang Rechnung getragen.

Die Bevölkerung war über das Amtsblatt sowie die örtliche Presse von der Mietspiegelbefragung unterrichtet worden. Dem Fragebogen, der an ausgewählte Haushalte übersandt wurde, lag ein Schreiben des Oberbürgermeisters und der Interessenverbände der Mieter und Vermieter bei mit dem Hinweis, dass die Auskunftserteilung freiwillig ist. Auch der Fragebogen enthielt einen Hinweis auf die Freiwilligkeit der Beantwortung. Namen und Anschriften von Befragten dienten als Hilfsmerkmale ausschließlich organisatorischen Zwecken. Als Erhebungsmerkmal wurde die Adresse lediglich für die Einstufung der Wohnlage des Gebäudes benötigt. Ein Rückschluss der erhobenen und verarbeiteten Daten auf den Einzelfall nach Abschluss der Mietspiegelauswertung war ausgeschlossen.

2. Datenerhebung

Die Datenerhebung zur Erstellung des Mietspiegels erfolgte in Form einer schriftlichen Befragung von Mieterhaushalten und Vermietern. Für beide Gruppen wurde jeweils ein eigener Fragebogen entwickelt, wobei die Fragebogen inhaltlich identisch waren. Beide Fragebogen waren im Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt und gebilligt worden.

2.1 Datenbasis und Stichprobenziehung

Im Zeitraum Ende März bis Mitte Mai 2020 wurden im Rahmen der Mietspiegelbefragung in Karlsruhe etwa 22.000 Fragebogen an zufällig ausgewählte Mieterhaushalte und insgesamt mehr als 5.000 Fragebogen an Vermieterhaushalte versandt. Für beide Befragungsgruppen wurde jeweils eine eigene Zufallsstichprobe gezogen. Für die Grundgesamtheit wurden zunächst alle Adressen von bewohnten Gebäuden im Karlsruher Stadtgebiet herangezogen. Anschriften von Wohnheimen und Adressen von Gebäuden mit Sozialmietwohnungen wurden aus diesem Bestand eliminiert, da die dort vorhandenen Wohnungen nicht mietspiegelrelevant sind. Für alle verbleibenden Adressen wurden die Bewohnerdaten aus dem Einwohnerwesen zu Haushalten generiert und ausschließlich volljährige Haushaltsvorstände (Bezugsperson im Haushalt, 18 Jahre und älter) in der so aufbereiteten Erhebungsgrundgesamtheit für die Stichprobenziehung berücksichtigt. Vor der Stichprobenziehung erfolgte zudem eine Schichtung der Wohnadressen der Haushalte nach der Lage im Stadtgebiet (Stadtteil und Sortierung nach Straßen) und nach dem Baujahr, um auch für jüngere Baujahre ausreichend viele auswertbare Fälle zu erhalten und Adressen aus allen Lagen im Stadtgebiet in der Stichprobe proportional abzubilden.

Die Basis für die Einschätzung der Repräsentativität der Bruttostichprobe bildeten Erkenntnisse zur Struktur der Grundgesamtheit des Karlsruher Mietwohnungsmarktes, die aus der kommunalen statistischen Gebäudedatei sowie aus den – über die amtliche Bautätigkeitsstatistik – fortgeschriebenen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 vorliegen. Die Überprüfung der Repräsentativität erfolgte anhand aktueller Informationen über die Eigentümer- und Baualtersstruktur der bewohnten Gebäude sowie hinsichtlich der regionalen Verteilung der Wohnungen im Stadtgebiet.

Aus den insgesamt 128.233 Datensätzen der Erhebungsgrundgesamtheit wurde per Zufallsauswahl eine Bruttostichprobe von 22.000 Datensätzen für die Mieterbefragung und 2.230 Datensätzen für die Vermieterbefragung gezogen. Zusätzlich erhielten rund 3.000 Vermieterhaushalte ihre Mietspiegelfragebogen über Haus & Grund e. V. Karlsruhe. Der Verband unterstützte damit die Erhebung durch die Einbeziehung von Mitgliedern mit vermietetem Wohnraum in Karlsruhe. Darüber hinaus konnten all diejenigen Haushalte, die bei der Mieterstichprobe ausgewählt worden waren, aber selbst im Eigentum wohnen, an der Vermieterbefragung teilnehmen, falls sie Wohnraum in Karlsruhe vermieten. Zusammen wurden damit mehr als 5.000 Vermieterfragebogen übersandt.

Neben der Erhebung lieferten die örtlichen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften Bestandsdaten, aus denen ebenfalls eine Zufallsauswahl an Wohnungen zur Ergänzung der aus der Befragung gewonnenen Wohnungsdaten gezogen wurde. Die Datenanforderung entsprach inhaltlich den Fragebogeninhalten. Für die Nettostichprobe konnte so bezüglich der Baualtersstruktur und der Verteilung im Stadtgebiet auch bei der Eigentümerstruktur nachjustiert werden, um die Repräsentativität sicherzustellen (29 % im Eigentum von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, 71 % im Eigentum privater und sonstiger Vermieter). Für die Mietspiegelauswertung wurden 522 Datensätze aus den Lieferungen berücksichtigt. Zusammen mit den Datensätzen von 822 Genossenschaftswohnungen, die aus der Mieterbefragung vorlagen, gingen damit 1.344 Wohnungen im Eigentum von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in die Auswertung ein (siehe Kapitel 2.3 „Datengrundlage“).

Von den rund 22.000 übersandten Mieterfragebogen und mehr als 5.000 Vermieterfragebogen waren rund 26.000 Sendungen zustellbar. Insgesamt wurden 5.740 ausgefüllte Fragebogen zurückgeschickt, dies entspricht einer Rücklaufquote von 22,1 %. Nach Prüfung waren 4.150 (72,3 %) Fragebogen mietspiegelrelevant. Der Begriff „mietspiegelrelevant“ setzt hier gemäß § 558 Abs. 2 BGB voraus, dass eine Veränderung der Miethöhe oder der Mietvertragsabschluss in den letzten sechs Jahren erfolgt ist, die Wohnung Teil des freien Wohnungsmarktes, also beispielsweise nicht von Verwandten angemietet, ist und nicht preisgebunden oder Bestandteil eines Wohnheims ist. Der tatsächliche Tatbestand der Mietspiegelrelevanz wurde anhand der Angaben in den ausgefüllten Fragebogen sichergestellt. Einschließlich der Datensätze aus den Lieferungen der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften konnten 4.700 mietspiegelrelevante Datensätze in die Auswertung einfließen.

2.2 Datenaufbereitung und Plausibilisierung

Im Vorfeld der Datenerhebung wurden die Fragebogeninhalte und die Fragenformulierungen in der Arbeitsgruppe zusammengestellt, abgestimmt und abschließend allen Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel im Januar 2020 zur Kenntnis übermittelt. Rückmeldungen und Anregungen seitens der Mitglieder wurden gleichfalls in die Fragebogen eingearbeitet.

Die angewandten Erhebungsmethoden und Plausibilitätskontrollen entsprachen in allen Arbeitsschritten dem derzeitigen Stand der Wissenschaft und damit den erhöhten Anforderungen, die an die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gestellt werden. Hierzu gehören insbesondere:

- Vollständigkeits- und Plausibilitätskontrollen,
- Nacherhebung fehlender Angaben durch telefonische oder schriftliche Rückfrage (soweit möglich),
- maschinelle und manuelle Überprüfungen bei der Dateneingabe,
- EDV-gestützte Plausibilitätskontrollen vor der Datenauswertung,
- anerkannte mathematisch-statistische Analyseverfahren zur Datenauswertung,
- Einhaltung der Datenschutzbestimmungen.

Bei der Prüfung auf Vollständigkeit und Plausibilität der Daten wurden Antworten aus Kontrollfragen innerhalb des Fragebogens, Daten aus der kommunalen statistischen Gebäudedatei sowie partiell Angaben aus den Datenlieferungen der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften herangezogen. Da fast alle Befragten ihre Kontaktdaten auf dem Erhebungsbogen angegeben hatten, konnten Zweifelsfälle über telefonische oder schriftliche Rückfragen geklärt werden. Auch fehlende Angaben ließen sich hierüber ergänzen. Letztlich konnte über diese aufwändige Recherche die Ausschöpfungsquote erhöht und die Datenqualität optimiert werden.

In Ergänzung zu bereits bei der Stichprobenziehung berücksichtigten Selektionskriterien war in die Mietspiegelfragebogen eine Filterfrage aufgenommen worden (Frage 9), über welche die Mietspiegelrelevanz einer Wohnung abgeprüft werden konnte. Bei der Auswertung unberücksichtigt blieben danach Wohnungen in einem Alten- oder Pflegeheim, einer Seniorenresidenz („Betreutes Wohnen“) oder einem Studenten-, Jugend- oder Personalwohnheim. Ebenso ausgeschlossen wurden Dienst- oder Werkswohnungen, Sozialmietwohnungen, also öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Mietspreisbindung, sowie Wohnungen, die den Mietern von Bekannten oder Verwandten vergünstigt überlassen wurden oder bei denen die Miethöhe an das Erbringen von Leistungen durch den Mieter (Gefälligkeitsmieten) gekoppelt ist. Nur die Angaben von Wohnungen, für die diese genannten Kriterien nicht zutrafen, wurden in die Datengrundlage für die Mietspiegelrechnung übernommen. Ebenfalls unberücksichtigt blieben überwiegend oder vollständig möbliert vermietete Wohnungen (Frage 14 im Mietspiegelfragebogen).

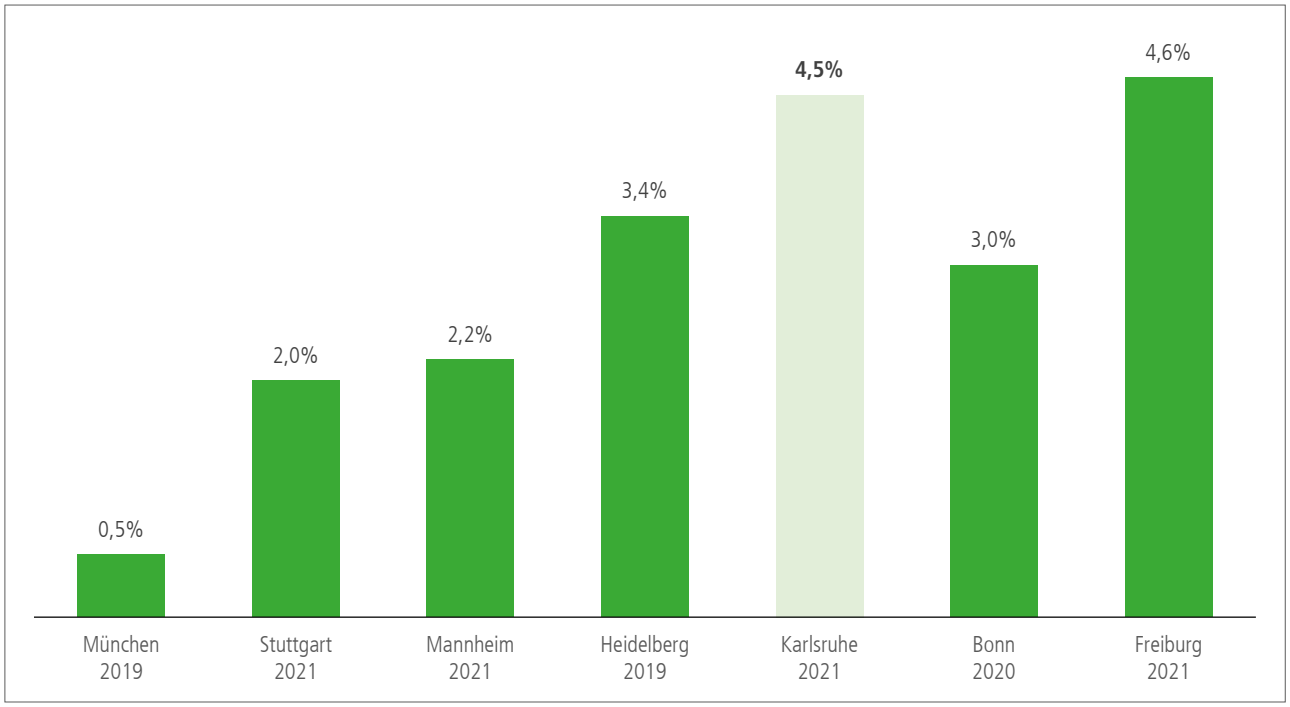
2.3 Datengrundlage

Als bereinigte Nettostichprobe konnten nach der Zusammenführung der Daten und deren Prüfung auf Plausibilität insgesamt 4.700 mietspiegelrelevante Datensätze in die Auswertung einbezogen werden, davon Daten von 1.344 Wohnungen im Eigentum von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften (28,6 %) und 3.356 Wohnungen privater und sonstiger Vermieter (71,4 %). Die Wohnungsangaben stammten in 3.235 Fällen (68,8 %) von den Mietern und bei 1.465 Objekten (31,2 %) von den Vermietern.

Für 522 Wohnungen (11,1 %) wurden die Angaben aus den Datenlieferungen der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften verwendet. Über einen Abgleich der Adress- und Wohnungsdaten aller Datenquellen war zuvor sichergestellt worden, dass jede Wohnung nur einmal in der bereinigten Nettostichprobe enthalten ist.

Abbildung 2.1

Mietspiegel-Datenbestand im Städtevergleich: Berücksichtigte Wohnungen am gesamten Mietwohnungsbestand



Im Vergleich zu anderen Städten weist Karlsruhe mit 4.700 in die Mietspiegelauswertung einbezogenen Datensätzen eine solide Datenbasis auf, die zum Zeitpunkt der Datenerhebung 2020 insgesamt 4,5 % des gesamten Mietwohnungsbestandes in Karlsruhe repräsentierte. Aufgrund der hohen Rücklaufzahlen konnte die Repräsentativität der Datenbasis nicht nur hinsichtlich der Eigentümerstruktur, sondern auch der regionalen Verteilung im Stadtgebiet und der Baualtersstruktur des Karlsruher Mietwohnungsbestandes gewährleistet werden.

Abbildung 2.2

Eigentümerstruktur der im Karlsruher Mietspiegel 2021 berücksichtigten Wohnungen

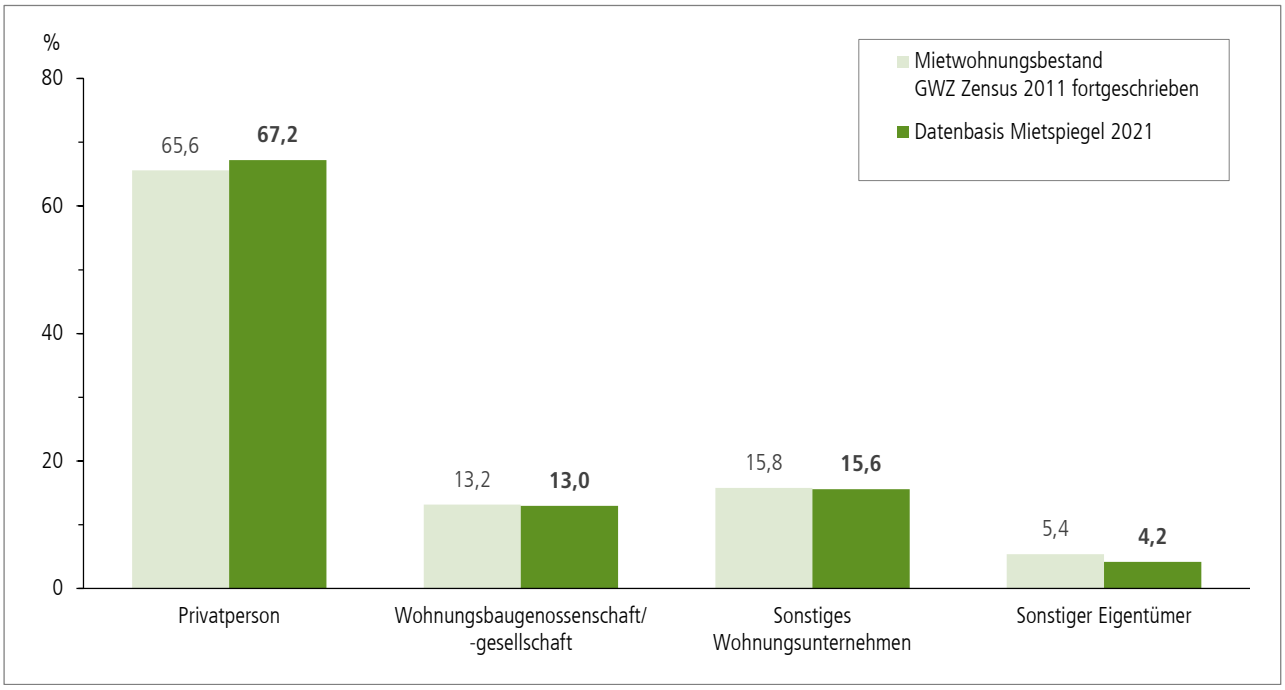


Abbildung 2.3

Baualtersstruktur der im Karlsruher Mietspiegel 2021 berücksichtigten Wohnungen

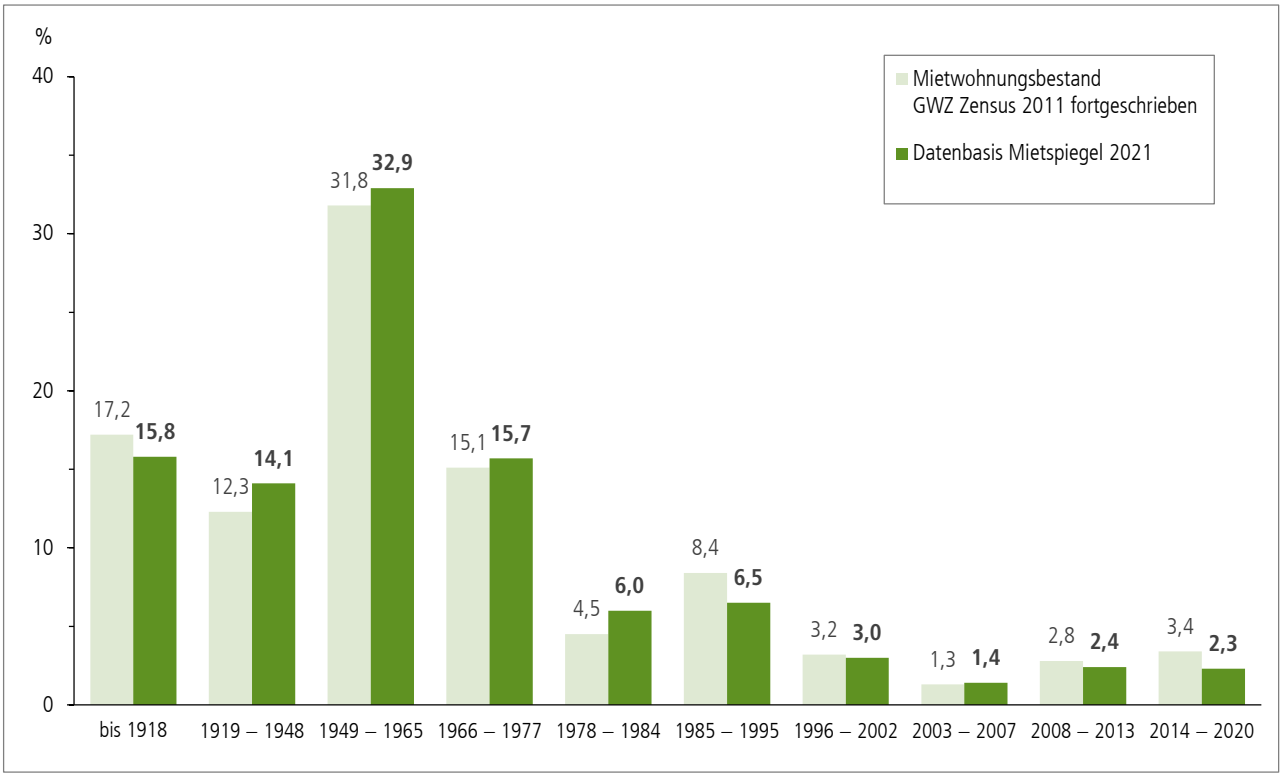
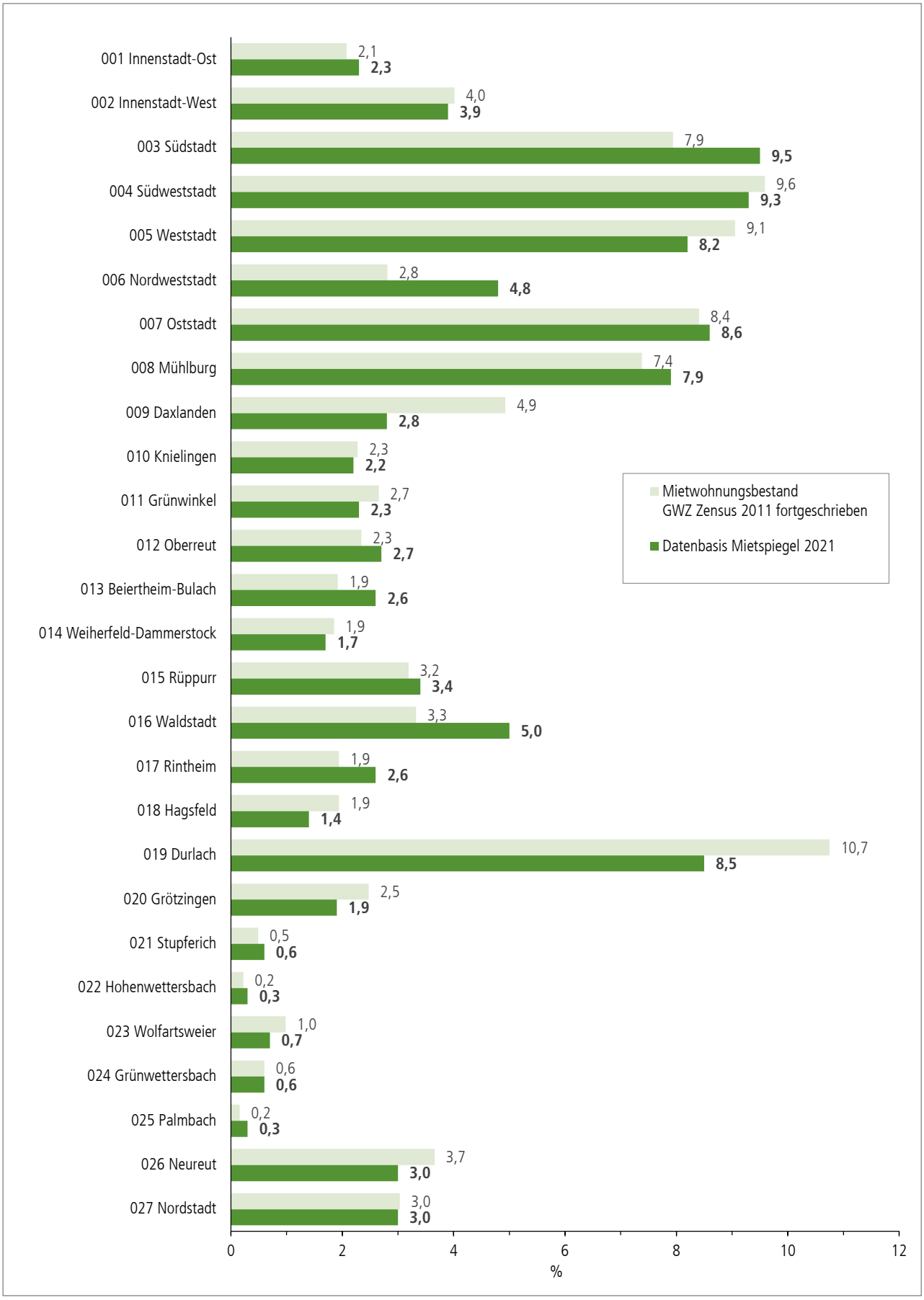


Abbildung 2.4

Berücksichtigte Wohnungen nach Stadtteilen



3. Datenauswertung und Aufbau des Mietspiegels

Die insgesamt 4.700 Datensätze verteilen sich wie folgt:

- 4.533 Wohnungen in Gebäuden mit zwei und mehr Wohnungen (Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen, Wohn- und Geschäftshäuser),
- 167 Einfamilienhäuser.

Die Datenanalyse (explorative Auswertungen, Regressionsanalysen) erfolgte mit der Software SPSS Statistics (IBM Corp.), Version 26.

Sowohl die Daten für die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch für die Einfamilienhäuser wurden nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mittels Regressionsanalysen ausgewertet. Bei beiden Teilen handelt es sich um einen Regressionsmietspiegel.

Auf Wunsch des Arbeitskreises Mietspiegel wurden die Ergebnisse für Wohnungen und Einfamilienhäuser in separaten Mietspiegelteilen dargestellt.

Teil I – Wohnungen (ohne Einfamilienhäuser)

Die in Teil I des Mietspiegels ausgewiesenen Mietpreise sind auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Wohn-, Geschäfts- und Zweifamilienhäusern sowie auf Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern anwendbar. Der Mietspiegel ist auch auf Penthousewohnungen, Maisonettewohnungen, Appartements und auf Wohnungen in Karlsruhe, die an Wohngemeinschaften vermietet sind, anwendbar.

Teil II – Einfamilienhäuser

Die in Teil II des Mietspiegels ausgewiesenen Mietpreise gelten für Einfamilienhäuser in Karlsruhe.

Die Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel entschieden sich dafür, nur den Teil I für die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als qualifizierten Mietspiegel anzuerkennen und den Teil II für die Einfamilienhäuser aufgrund der geringen Fallzahlen als einfachen Mietspiegel zu deklarieren und nicht in die Qualifizierung einzubeziehen.

3.1 Außergesetzliche Merkmale

Ebenfalls nicht Bestandteil des qualifizierten Teils sind die Hinweise zum Mietpreis von Wohnungen, die an Wohngemeinschaften (zum Beispiel „Studenten-WGs“) vermietet sind. Hierbei handelt es sich nicht um ein bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigendes Merkmal nach § 558 Absatz 2 BGB, sondern um eine nutzungsbezogene Eigenschaft und somit um ein außergesetzliches Merkmal. Wohnungen mit Wohngemeinschaften sind für Karlsruhe als Hochschulstandort ortsüblich. Die bereinigte Nettostichprobe enthielt 714 Datensätze von Wohnungen, die mit einer Wohngemeinschaft belegt sind, das entspricht einem Anteil von 15,8 % der in die Auswertung eingeflossenen Datensätze. Die Auswertung ergab eine um 1,25 Euro/m² Wohnfläche höhere monatliche Nettokaltmiete bei Wohnungen mit WG-Belegung. Die Arbeitsgruppe Mietspiegel sprach sich explizit dafür aus, auf den Preiseinfluss einer WG-Belegung im Mietspiegel hinzuweisen und diesen Hinweis im allgemeinen Teil der Mietspiegelbroschüre unter der Rubrik „Mietbegriff“ zu platzieren.

3.2 Mietbegriff

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). Betriebskosten, Schönheitsreparaturen, Zuschläge für die Vermietung einer Garage oder eines Stellplatzes, für eine Möblierung, Gartennutzung oder Untervermietung und so weiter sind darin nicht enthalten.

Bei der Auswertung wurden nur Wohnungen berücksichtigt, für die der Betrag der Nettokaltmiete konkret angegeben wurde oder sich anhand der Informationen seitens der Befragten ermitteln ließ.

3.3 Gestaltung der Mietspiegeltabellen

Die Gliederung der Mietspiegeltabellen wurde aus den Wohnwertmerkmalen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 Absatz 2 BGB abgeleitet und erfolgte nach vier den Mietpreis bestimmenden Kriterien:

- Wohnfläche (= Größe der Wohnung),
- Baujahr,
- Ausstattung (einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit),
- Lage der Wohnung.

Die Festlegung der Baujahresklassen und der Wohnungsgrößenklassen erfolgte durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel vor der Auswertung, die Kategorien für die Lage und die Ausstattung ergaben sich aus der Auswertung selbst. Aufgrund gesetzlicher Vorgaben und Erfahrungen bei der Anwendung bisheriger Mietspiegel waren folgende Modifikationen gegenüber den bisherigen Mietspiegeln erforderlich:

- Berücksichtigung der Zentralität bei der Lagebewertung,
- Berücksichtigung zusätzlicher Lage- und Ausstattungsmerkmale.

Aufgrund dessen wurde das Berechnungssystem grundlegend überarbeitet. Der Mietspiegel 2021 ist deshalb sowie aufgrund der Ausweitung des vom Gesetzgeber geänderten Bezugszeitraums von vier auf sechs Jahre in seinen Ergebnissen mit denen früherer Mietspiegel nicht vergleichbar.

3.3.1 Baujahr

Der Mietspiegel weist sieben Baujahresklassen aus:

- 1918 und früher,
- 1919 bis 1948,
- 1949 bis 1965,
- 1966 bis 1977,
- 1978 bis 1995,
- 1996 bis 2007,
- 2008 bis April 2020.

Für Neubauwohnungen mit Erstbezug nach April 2020 weist der Mietspiegel keine Vergleichsmieten aus.

Kriterium für die Einordnung in die jeweilige Baualtersklasse ist das Baujahr des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet. Zwischenzeitlich durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen finden ihre Berücksichtigung in entsprechenden Ausstattungsmerkmalen bei der Bewertung der Ausstattung; das Baujahr bleibt hiervon grundsätzlich unberührt.

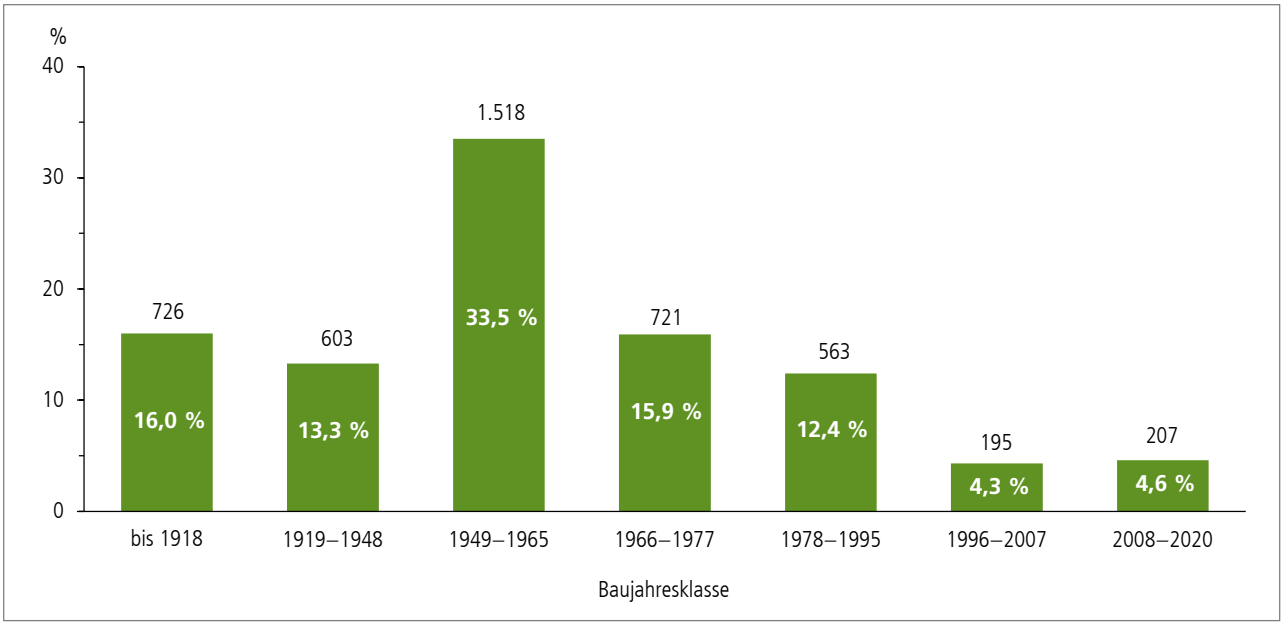
Auf Wunsch der Arbeitsgruppe Mietspiegel wurde nachfolgender Hinweis zur neubaugleichen Modernisierung in den Mietspiegel aufgenommen:
„Wenn ein Haus beziehungsweise eine Wohnung, vergleichbar einem Rohbau, vollständig saniert und modernisiert oder durch einen Anbau, Umbau oder Aufstockung neuer Wohnraum geschaffen wurde, kann dies in die Baualtersklasse eingeordnet werden, in der die Baumaßnahme erfolgte. Die Entscheidung darüber bedarf der sachgemäßen Einzelfallprüfung und ist nicht Bestandteil des Mietspiegels.“

Bei der Datenerhebung für den Mietspiegel wurde lediglich das Baujahr des Gebäudes, nicht aber das Jahr eventuell durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen abgefragt. Auch ließen sich keine zuverlässigen Angaben zu Umfang und Qualität der Modernisierungsmaßnahmen erheben. Da ein Abweichen von der Baualtersgruppe des Gebäudes bei der Anwendung des Mietspiegels nur zulässig wäre, wenn Modernisierungen einen derartigen Umfang aufweisen, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint, muss dieser Nachweis außerhalb des Mietspiegels geführt werden und bedarf einer sachgerechten Einzelfallprüfung. Um diese Möglichkeit nicht auszuschließen, sollte der Hinweis als zusätzliche Information bei der Anwendung in den Mietspiegel aufgenommen werden.

Die Verteilung der 4.533 in die Auswertung einbezogenen **Wohnungen** nach dem Baujahr zeigt die Abbildung 3.1.

Abbildung 3.1

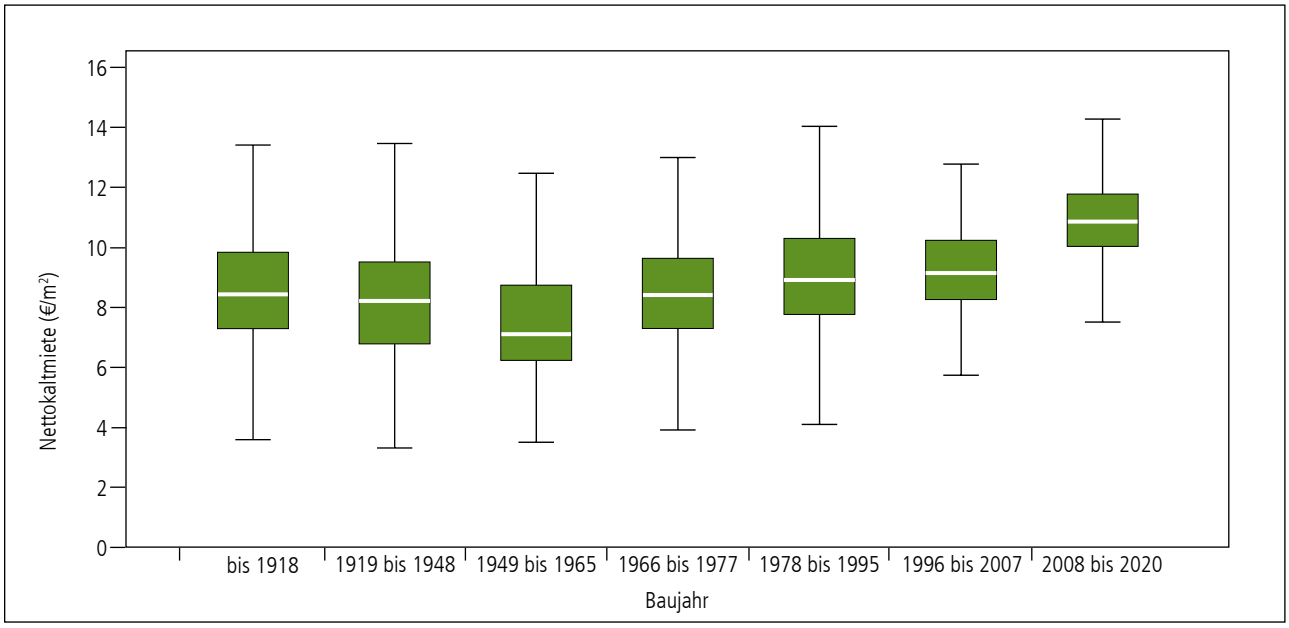
Wohnungen nach der Baujahresklasse des Gebäudes



Die für Karlsruhe ermittelte Abhängigkeit der realen Nettokaltmiete von der Baujahresklasse des Gebäudes wird anhand eines Boxplots visualisiert (Abbildung 3.2). Die Box mit dem Interquartilsbereich (25- und 75-Perzentil) und dem Median (50-Perzentil, weiße Linie) entspricht dem Bereich, in dem die mittleren 50 % der Daten liegen, die Antennen zeigen den 1,5-fachen Interquartilsabstand beziehungsweise das Minimum/Maximum. Auf die Darstellung der Ausreißer wurde verzichtet, da keine Ausreißereliminierung vorgenommen wurde. Durch die kategoriale Berücksichtigung der Baujahresklasse im Regressionsmodell mit Hilfe von dichotomen Dummy-Variablen kann auf eine spezielle funktionelle Abhängigkeit verzichtet werden.

Abbildung 3.2

Nettokaltmiete der Wohnungen nach der Baujahresklasse des Gebäudes

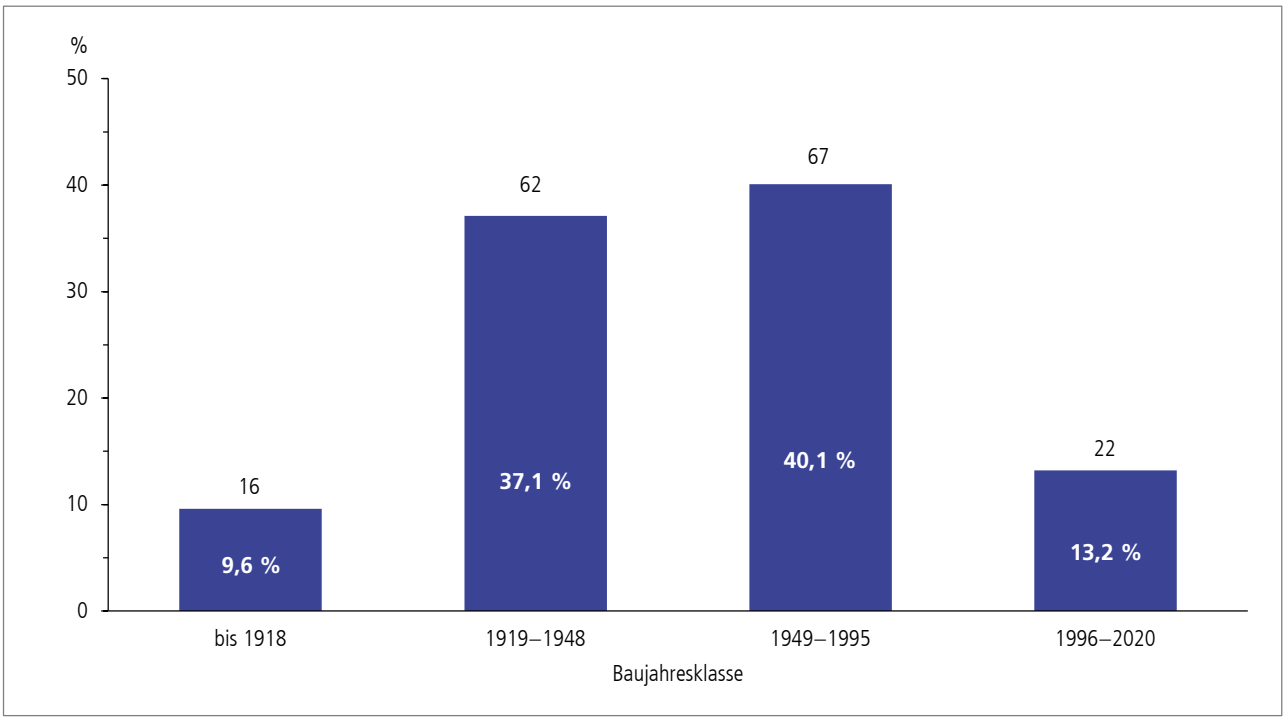


Für die 167 in die Auswertung einbezogenen **Einfamilienhäuser** wurden mit Blick auf ausreichende Fallzahlen bei der Auswertung ein vereinfachtes Modell erarbeitet und nur vier Baujahresklassen ausgewiesen:

- 1918 und früher,
- 1919 bis 1948,
- 1949 bis 1995,
- 1996 bis April 2020.

Abbildung 3.3

Einfamilienhäuser nach der Baujahresklasse des Gebäudes



3.3.2 Wohnfläche

Der Mietspiegel weist sechs Wohnungsgrößenklassen aus:

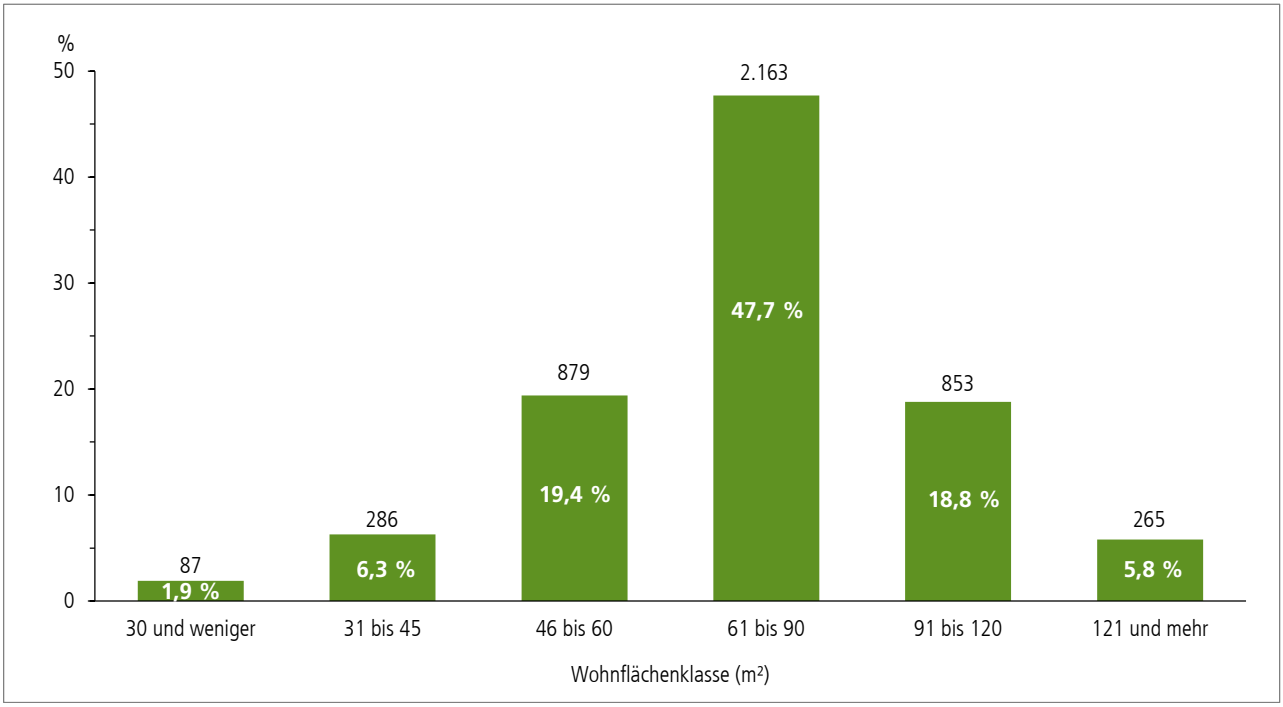
- bis 30,00 m²,
- 30,01 bis 45,00 m²,
- 45,01 bis 60,00 m²,
- 60,01 bis 90,00 m²,
- 90,01 bis 120,00 m²,
- ab 120,01 m².

Bei der Festlegung der Wohnungsgrößenklassen wurden die Vorgaben des Sozialgesetzbuches (SGB II und SGB XII) berücksichtigt, die hinsichtlich des zu Grunde zu legenden Flächenbedarfs entsprechend der Haushaltsgröße zur Ermittlung sozialhilferechtlich angemessener Kostensätze (Kosten der Unterkunft) vorgegeben sind. Der Mietspiegel ist eine wichtige Entscheidungshilfe für die mit der Einhaltung der mietpreisrechtlichen Vorschriften befassten Dienststellen der Stadt Karlsruhe. Er bildet auch die Datengrundlage bei der Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft durch ein schlüssiges Konzept.

Die nachfolgende Abbildung 3.4 verdeutlicht die Verteilung der in die Auswertung einbezogenen Datensätze in Karlsruhe nach der Größe der **Wohnungen**.

Abbildung 3.4

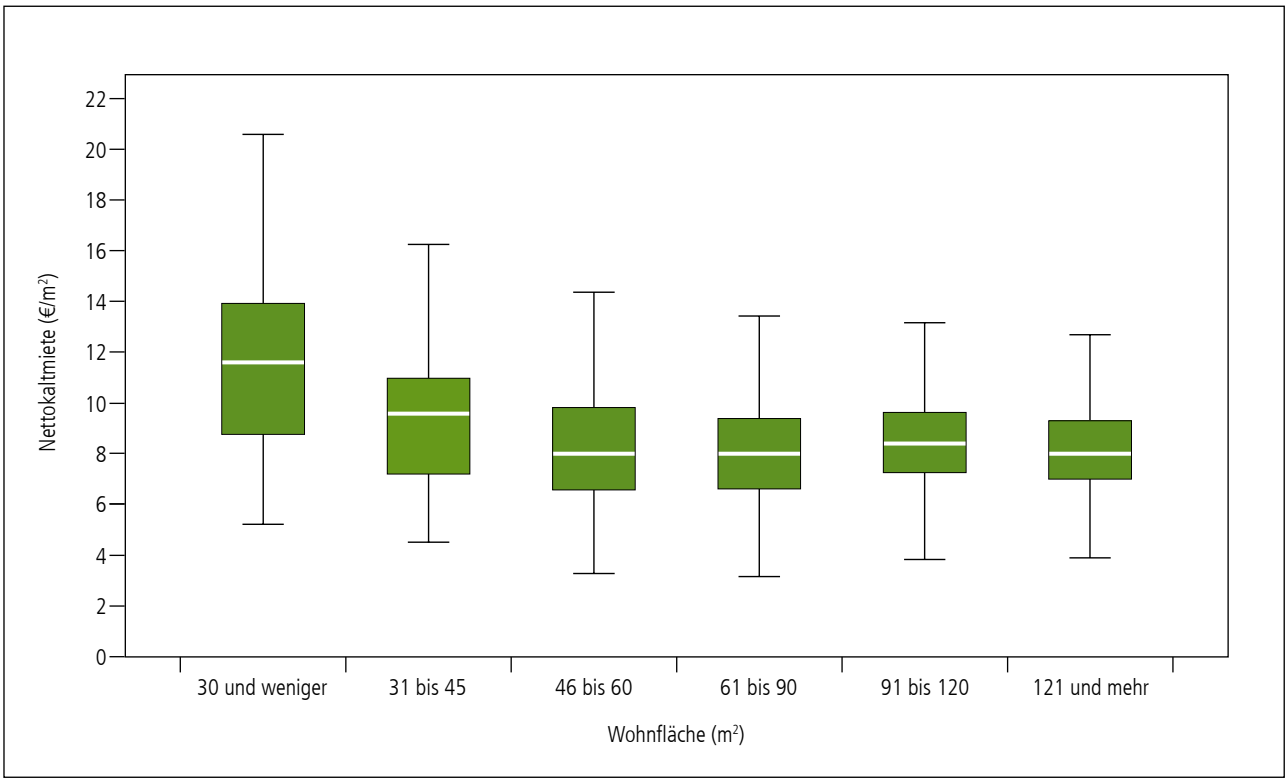
Größenstruktur der Wohnungen



Die Abhängigkeit der realen Nettokaltmiete von der Wohnflächenklasse der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird anhand der Abbildung 3.5 illustriert. Besonders auffällig sind das hohe Preisniveau und die große Streuung in der kleinsten Wohnungsgrößenklasse bis 30 m². Um keine funktionelle Abhängigkeit der Nettomiete von der Wohnflächenklasse annehmen zu müssen, wird die Wohnflächenklasse kategorial über dichotome Dummy-Variablen im multiplen Regressionsmodell berücksichtigt.

Abbildung 3.5

Nettokaltmiete der Wohnungen nach der Wohnflächenklasse



Für **Einfamilienhäuser** wurde mit Blick auf ausreichende Fallzahlen bei der Auswertung ein vereinfachtes Modell erarbeitet, das nur zwei Größenklassen ausweist:

- bis 120,00 m²,
- ab 120,01 m².

94 Einfamilienhäuser (56,3 %) hatten eine Wohnfläche bis 120 m² und bei 73 Einfamilienhäusern (43,7 %) betrug die Wohnfläche mehr als 120 m².

3.3.3 Lage der Wohnung

Die Lage hat Auswirkungen auf den Wohnwert einer Wohnung und wird durch zahlreiche Faktoren beeinflusst, weshalb die Lage möglichst differenziert erfasst und ausgewiesen werden sollte. Bei der Einstufung der Wohnlage wurden die Lage der Wohnung im Gebäude, die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück sowie die Qualität der Wohnumgebung und die Entfernung zum Stadtzentrum berücksichtigt. Für die Lageangaben wurden sowohl Befragungsergebnisse wie auch vorliegende Qualitätseinstufungen durch den örtlichen Gutachterausschuss genutzt.

Bei der Einstufung der Lage der Wohnung wurden insgesamt drei Parameter berücksichtigt:

- die Wohnlage des Gebäudes entsprechend des Lagetyps,
- Besonderheiten des Gebäudes,
- die Lage der Wohnung im Gebäude.

Wohnlage des Gebäudes

Die Wohnlagenbewertung liegt flächendeckend für die meisten Wohngebäude vor und kann für die jeweilige Adresse des Gebäudes dem Adressverzeichnis zur Einstufung des Lagetyps im Anhang des Mietspiegels entnommen werden. Es werden fünf Lagetypen (L1 bis L5) unterschieden. Bei der Wohnlagenbewertung eines Gebäudes und dessen Zuordnung zu einem Lagetyp wurden die Mikrolage und die Makrolage in Kombination berücksichtigt.

Mikrolage einer Adresse

Die Einbeziehung der Lagebewertung durch den Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe hatte sich bei der Erstellung und Anwendung des Mietspiegels in Karlsruhe bewährt. Die Arbeitsgruppe Mietspiegel sprach sich deshalb dafür aus, die Lagequalität laut Gutachterausschuss auch weiterhin bei der Mietspiegelerstellung zu berücksichtigen. Vor der Auswertung wurden den Datensätzen die Lagequalitäten adressbezogen zugespielt.

Die Einstufung der Lagequalität in insgesamt sechs Qualitätsstufen erfolgte von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit Datengrundlagen auf Basis der Bodenrichtwerte sowie durch Berücksichtigung des unmittelbaren Wohnumfeldes. Hierbei wurden insbesondere berücksichtigt: die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen, Dienstleistung und Handel (zum Beispiel Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf), die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr sowie die ÖPNV-Anbindung, die städtebauliche Situation (Stadtbild und Struktur des Gebietes, Durchgrünung, Erholung/Naherholungsgebiet, Nähe zum Stadtteilzentrum), mögliche Umwelteinflüsse (Verkehrs- und sonstige Immissionen), das Image des Gebietes sowie dessen Erschließung, also insbesondere die Ausstattung und der Zustand bezüglich Straßennetz, Fuß- und Radwege sowie Parkraum.

Die sechs Lagequalitätsstufen des Gutachterausschusses wurden für den Mietspiegel wie folgt definiert:

- Lagequalität A = sehr gut
- Lagequalität B = gut bis sehr gut
- Lagequalität C = gut
- Lagequalität D = durchschnittlich bis gut
- Lagequalität E = durchschnittlich
- Lagequalität F = mäßig (einfach).

Anders als bei der Ersterstellung des Karlsruher Mietspiegels 2013 ergaben sich bei der Neuerstellung des Mietspiegels 2017 nur noch für die sehr gute Lage (Lagequalität A) und die mäßige Lage (Lagequalität F) als beste und schlechteste Qualitätsstufen signifikante Preisunterschiede gegenüber der mittleren Lage in größerem Umfang. Ansonsten ließen sich kaum mehr abweichende Preiseffekte gegenüber der mittleren Lage erkennen. Gleichwohl gab es aus der stadteigenen Wohnungsmarktbeobachtung und über städtische Wohnraumförderprogramme Erkenntnisse dahingehend, dass die Mieten in zentralen Lagen Karlsruhes in den letzten Jahren stärker gestiegen sind als am Stadtrand. Bereits 2015 hatte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung erstmals auf dieses für zahlreiche deutsche Großstädten nachgewiesene Phänomen hingewiesen. Daraus folgte bei der Neuerstellung des Karlsruher Mietspiegels 2021 die Berücksichtigung der Zentralität als weiteres Lagekriterium.

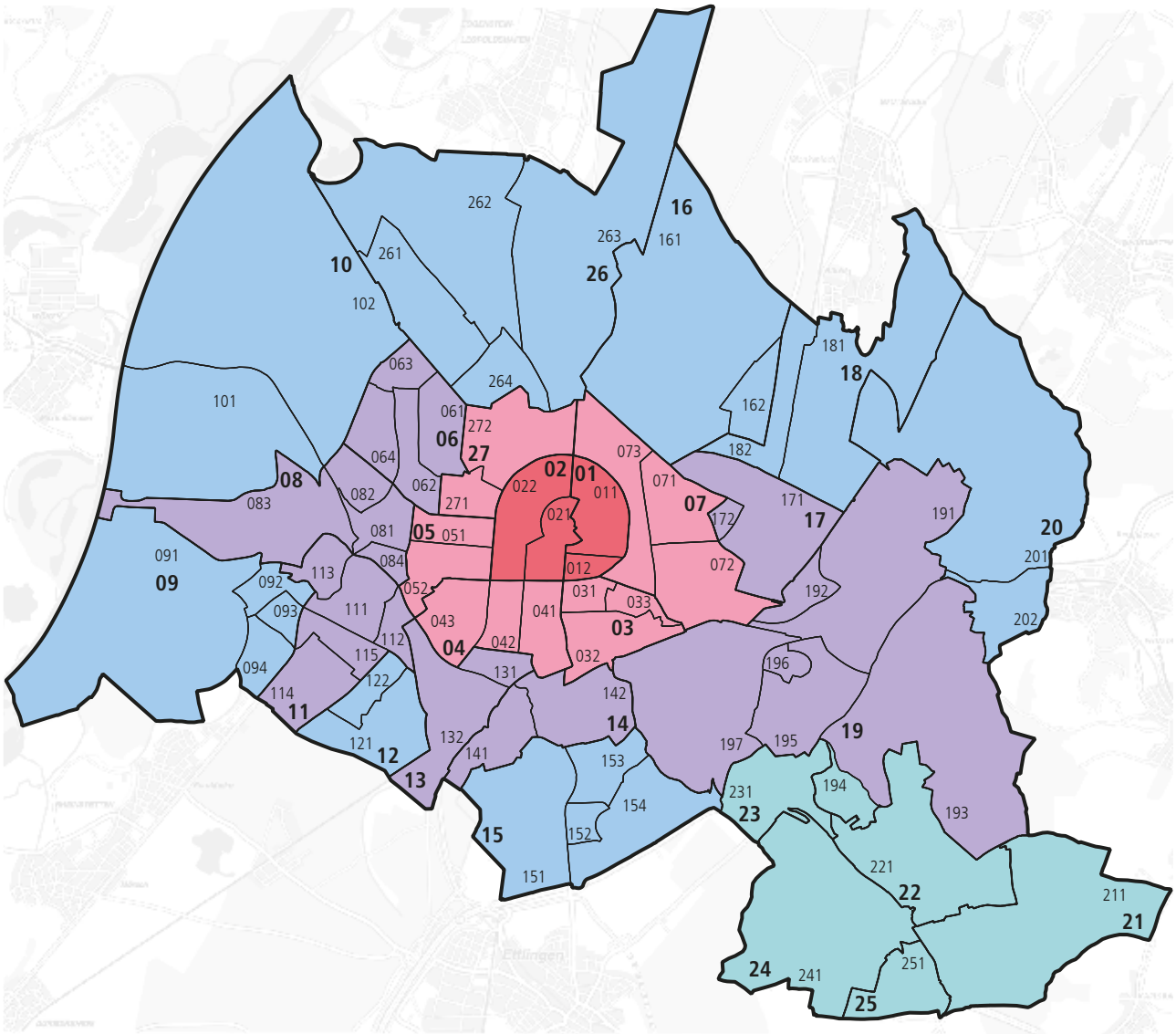
Makrolage einer Adresse

Die großräumige Wohnlage im Stadtgebiet berücksichtigt den Aspekt der „Zentralität“, also die Nähe zum Stadtzentrum (City). Um die Makrolage objektiv und wissenschaftlich zu beschreiben, wurde auf die Ergebnisse einer für Karlsruhe vorliegenden Stadteiltypisierung und Einteilung in Zentralitätszonen zurückgegriffen. Diese war im Rahmen des interkommunalen Projektes „Innerstädtische Raumbeobachtung – IRB“ vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung über eine Clusteranalyse anhand städtebaulicher und soziodemographischer Indikatoren erarbeitet worden. Die Zentralitätszonen wurden anhand der Mietspiegeldaten auf ihre Preisrelevanz und ihre Tauglichkeit für den Karlsruher Mietspiegel hin überprüft. Dabei zeigten sich gegenüber der ursprünglichen Zonierung aus der Clusteranalyse Preisdifferenzen am äußeren Stadtrand, die die Ausweisung eines eigenen Strukturtyps im Bereich der Höhenstadtteile sowie dem Gebiet des Durlacher Bergwaldes erforderlich werden ließen. Insgesamt wurde im Rahmen der statistischen Datenanalyse ein nicht vernachlässigbarer Einfluss der Lage der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes identifiziert (Makrolage).

Für den Mietspiegel wurde das Karlsruher Stadtgebiet in fünf überwiegend stadtteilbezogene Zentralitätszonen eingeteilt: Innenstadt, Innenstadtrand, innerer Stadtrand, äußerer Stadtrand und südöstlicher Stadtrand. Vor der Auswertung wurden den Datensätzen die Zentralitätszonen adressbezogen zugespielt.

Abbildung 3.6

Differenzierung des Karlsruher Stadtgebiets nach Zentralitätszonen



Stadtteile

01 Innenstadt-Ost
02 Innenstadt-West
03 Südstadt
04 Südweststadt
05 Weststadt
06 Nordweststadt
07 Oststadt
08 Mühlburg
09 Daxlanden
10 Knielingen
11 Grünwinkel
12 Oberreut
13 Beiertheim-Bulach
14 Weiherfeld-Dammerstock
15 Rüppurr
16 Waldstadt
17 Rintheim
18 Hagsfeld
19 Durlach
20 Grötzingen
21 Stupferich
22 Hohenwettersbach
23 Wolfartsweier
24 Grünwettersbach
25 Palmbach
26 Neureut
27 Nordstadt

Zentralitätszone

- Innenstadt
- Innenstadtrand
- Innerer Stadtrand
- Äußerer Stadtrand
- Südöstlicher Stadtrand

Zeichenerklärung

- Stadtgrenze
- Stadtteilgrenze
- Stadtviertelgrenze

Einteilung auf der Basis der Lagetypen der Innerstädtischen Raumbeobachtung - IRB (Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) beim Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn.

Quelle: Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

Die fünf Zentralitätszonen der Makrolage wurden wie folgt definiert:

- Innenstadt (Innenstadt-Ost, Innenstadt-West),
- Innenstadtrand (Südstadt, Südweststadt, Weststadt, Oststadt, Nordstadt),
- Innerer Stadtrand (Nordweststadt, Mühlburg, Grünwinkel, Beiertheim-Bulach, Weiherfeld-Dammerstock, Rintheim, Durlach (ohne Bergwald)),
- Äußerer Stadtrand (Daxlanden, Knielingen, Oberreut, Rüppurr, Waldstadt, Hagsfeld, Grötzingen, Neureut),
- Südöstlicher Stadtrand (Stupferich, Hohenwettersbach, Durlach-Bergwald, Wolfartsweier, Grünwettersbach, Palmbach).

Lagetypen als Kombination von Makro- und Mikrolage

Bei dem neuen Lagemodell des Karlsruher Mietspiegels 2021 wurden nunmehr die Makrolage (Zentralitätszone) und die Mikrolage (Lagequalität des Gutachterausschusses) gleichermaßen berücksichtigt. Aus der Kombination von Makro- und Mikrolage ergaben sich insgesamt fünf Lagetypen L1 bis L5, für die ein signifikanter Einfluss auf die Mietpreisbildung festgestellt wurde.

Lagetyp L1: nahezu alle Lagen in der Innenstadt (durchschnittliche, gute und sehr gute Innenstadtlagen), bevorzugte Wohnlagen am Innenstadtrand,

Lagetyp L2: einfache Innenstadtlagen, durchschnittliche und gute bis sehr gute Innenstadtrandlagen, bevorzugte Lagen am inneren und äußeren Stadtrand,

Lagetyp L3: gute bis sehr gute Lagen am inneren und äußeren Stadtrand, durchschnittliche Lagen am inneren Stadtrand, einfache Innenstadtrandlagen,

Lagetyp L4: einfache Lagen am inneren und äußeren Stadtrand, durchschnittliche bis gute Lagen am äußeren Stadtrand, bevorzugte Lagen am südöstlichen Stadtrand,

Lagetyp L5: nahezu alle Lagen am südöstlichen Stadtrand.

Die Definition der Lagetypen erfolgte auf der Grundlage einer Regressionsanalyse, die neben den übrigen Einflussvariablen sowohl die Lagequalität des Gutachterausschusses als auch die Zentralität enthielt. Die folgende Grafik zeigt die Summen der beiden Regressionskoeffizienten, aus denen unter zusätzlicher Berücksichtigung der Zellenbesetzungen die Klassengrenzen –60, –10, +10 und +60 für die Definition der fünf Lagetypen L1 bis L5 abgeleitet wurden.

Abbildung 3.7

Definition des Lagetyps aus Lagequalität des Gutachterausschusses (GA) und der Zentralität nach IRB auf der Grundlage der Summe der Regressionskoeffizienten

Lagequalität (GA)	Zentralität (IRB)				
	Innenstadt	Innenstadt-rand	Innerer Stadtrand	Äußerer Stadtrand	Südöstlicher Stadtrand
A	94,25	74,84	27,96	11,85	-57,62
B	76,21	56,80	9,92	-6,19	-75,66
C	72,60	53,20	6,31	-9,80	-79,27
D	71,70	52,29	5,41	-10,70	-80,17
E	60,88	41,47	-5,41	-21,52	-90,99
F	24,80	5,39	-41,49	-57,60	-127,07

Lagetyp 1 · Lagetyp 2 · Lagetyp 3 · Lagetyp 4 · Lagetyp 5

Die Lagetypen der Gebäude können einem Adressverzeichnis im Anhang des Mietspiegels entnommen werden, um den Nutzern eine zweifelsfreie Zuordnung zu ermöglichen. Für einige wenige Gebiete liegen keine Lageeinstufungen vor. Hier dient der Lagetyp der umliegenden Gebiete als Orientierungshilfe.

Zur Kontrolle sollten die Befragten den Erholungswert des Wohnumfeldes, die Belastung des Wohnumfeldes durch Verkehr und Industrie, die Dichte und Höhe der umliegenden Bebauung sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten und das Image des Wohnumfeldes bewerten (Fragen 45 bis 47 im Mietspiegelfragebogen). Mit Blick auf die Validierung der Antworten war man sich bewusst, dass die Lageeinschätzungen der Befragten stark vom persönlichen Empfinden und der individuellen Situation geprägt sein können. Auch lagen nicht für alle mietspiegelrelevanten Wohnungen Angaben vor, da diese von den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zum Teil nicht geliefert wurden. Bei der Regressionsanalyse ergaben sich für die individuellen Lagebewertungen der Befragten keine signifikanten Ergebnisse. Bei der Gegenüberstellung der Einschätzungen der Befragten und der adressbezogenen Lageeinstufungen durch den Gutachterausschuss ergab sich jedoch eine relativ hohe Übereinstimmung der Bewertungen, weshalb die Lagequalität des Gutachterausschusses als ausreichend für die Einstufung des näheren Wohnumfeldes angesehen werden konnte.

Erstmals in der Auswertung berücksichtigt wurde auch die Lärmbelastung (24 Stunden-Werte für Straßenlärm und Straßenbahnlärm). Hierfür wurden die Lärmdaten des Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz der Stadt Karlsruhe aus dem Geoportal der Stadt Karlsruhe übernommen und vor der Auswertung jedem Datensatz zugespielt. Der Einfluss von Lärm auf die örtlichen Mietpreise sollte durch die Lagequalitäten des Gutachterausschusses für die nähere Wohnumgebung (Mikrolage) eigentlich bereits miterfasst sein. Es wurden also lediglich darüberhinausgehende Einflüsse des Lärms auf die Mietpreise gesondert geprüft. Da es keine alleinige Variable gibt, die Lärm in einer metrischen Form beschreibt, wurden die beiden Variablen Straßenlärm und Straßenbahnlärm einzeln in der Regressionsanalyse berücksichtigt. Allerdings konnte für die Lärmbelastung bei keiner der beiden Variablen eine signifikante Preisrelevanz nachgewiesen werden, auch nicht für solche Wohnungen, die im Bereich einer gesundheitsschädlichen Lärmbelastung (>65 dB) liegen. Die Lärmbelastung als eigenes Merkmal findet folglich im Mietspiegel 2021 keine Anwendung.

Besonderheiten des Gebäudes

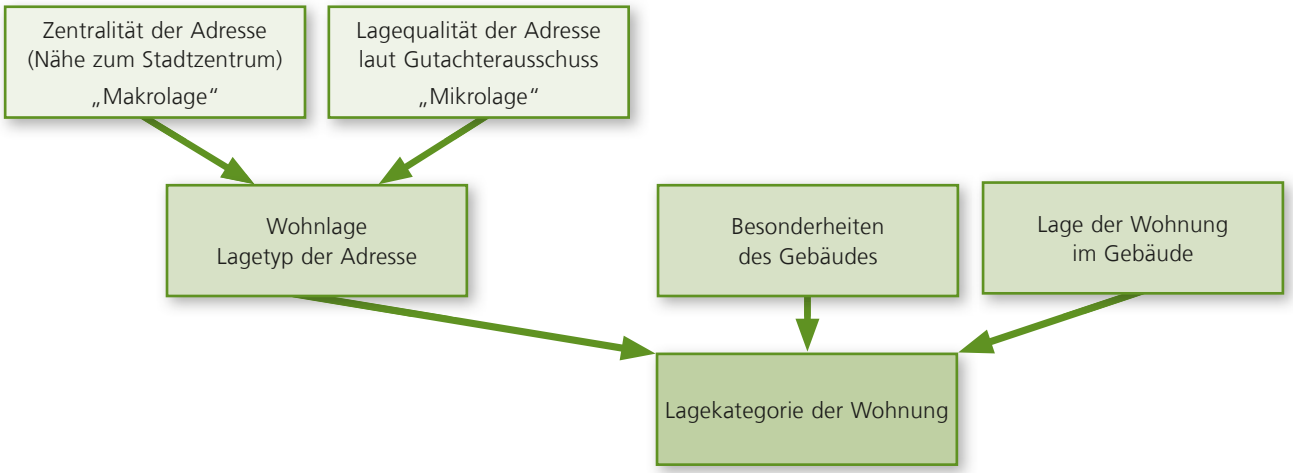
Hinsichtlich der Besonderheiten des Gebäudes wurden die Lage des Hauses auf dem Grundstück (Vorder-/Hinterhaus) und der Gebäudetyp (zum Beispiel Hochhaus, Ein-/Zweifamilienhaus, Wohn-/Geschäftshaus) berücksichtigt, ebenso die Angabe, ob die Wohnung in einem denkmalgeschützten Gebäude liegt.

Lage der Wohnung im Gebäude

Für die Lage der Wohnung im Gebäude wurde berücksichtigt, in welchem Stockwerk sich die Wohnung beziehungsweise der Eingang zur Wohnung befindet und ob es sich um eine Dachgeschosswohnung mit oder ohne schräge Wände handelt.

Nachfolgendes Schema veranschaulicht die Einstufungsschritte der Lage der Wohnung.

Einstufung der Lage der Wohnung



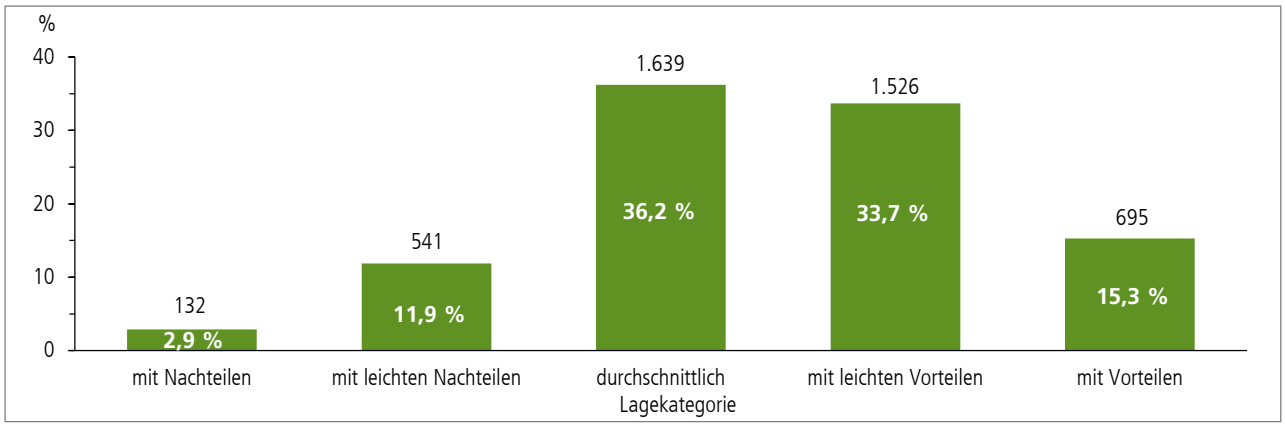
Der Karlsruher Mietspiegel enthält für die Lage der **Wohnung** die fünf folgenden Lagekategorien:

- mit Nachteilen,
- mit leichten Nachteilen,
- durchschnittlich,
- mit leichten Vorteilen,
- mit Vorteilen.

Die nachfolgende Abbildung 3.8 verdeutlicht die Verteilung der in die Auswertung einbezogenen Wohnungen in Karlsruhe nach der Lagekategorie.

Abbildung 3.8

Wohnungen nach der Lagekategorie



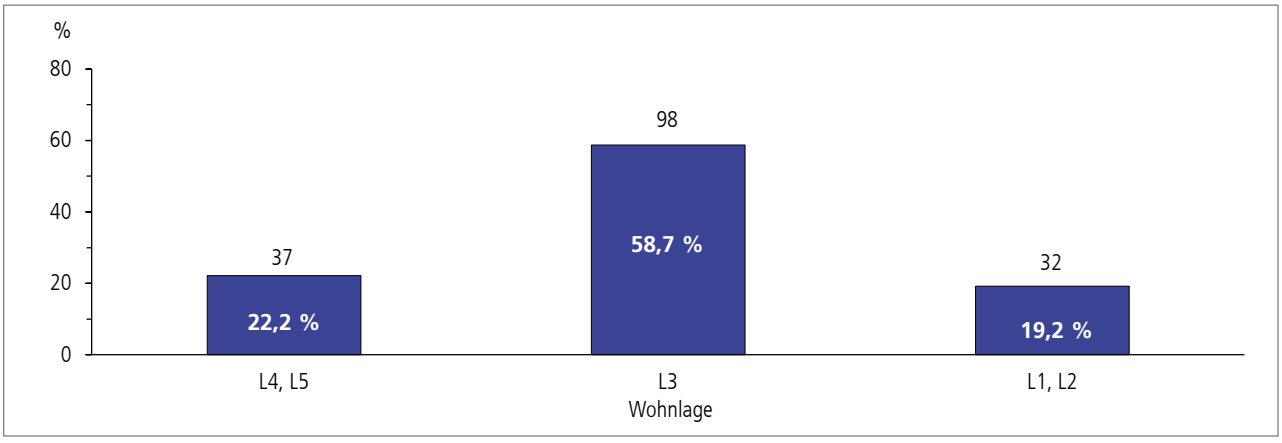
Für **Einfamilienhäuser** wurde aus sachlogischen Gründen nur die Wohnlage des Gebäudes entsprechend dem Lagetyp zu Grunde gelegt. Es werden drei Kategorien der Wohnlage ausgewiesen:

- Lagetyp L4 oder L5,
- Lagetyp L3,
- Lagetyp L1 oder L2.

Die Kategorisierung der Lage ergab sich aus der Regressionsanalyse auf der Basis der zu beobachtenden signifikanten Preissprünge in den jeweiligen Verteilungen.

Abbildung 3.9

Einfamilienhäuser nach der Lagekategorie



3.3.4 Ausstattung

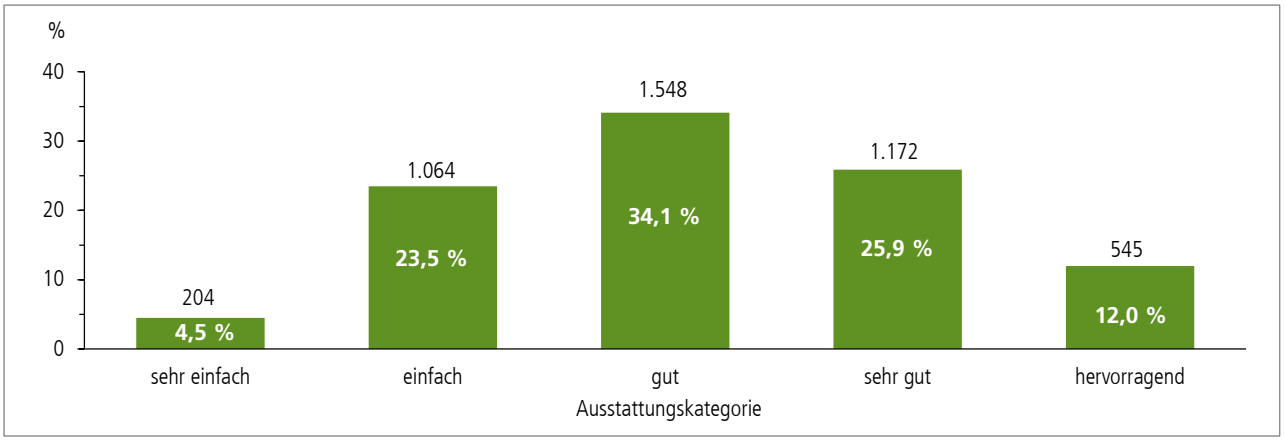
Bei den **Wohnungen** weist der Mietspiegel fünf Ausstattungskategorien aus:

- sehr einfach,
- einfach,
- gut,
- sehr gut,
- hervorragend.

Die nachfolgende Abbildung 3.10 veranschaulicht die Verteilung der in die Auswertung einbezogenen Wohnungen in Karlsruhe nach der Ausstattungskategorie.

Abbildung 3.10

Wohnungen nach der Ausstattungskategorie



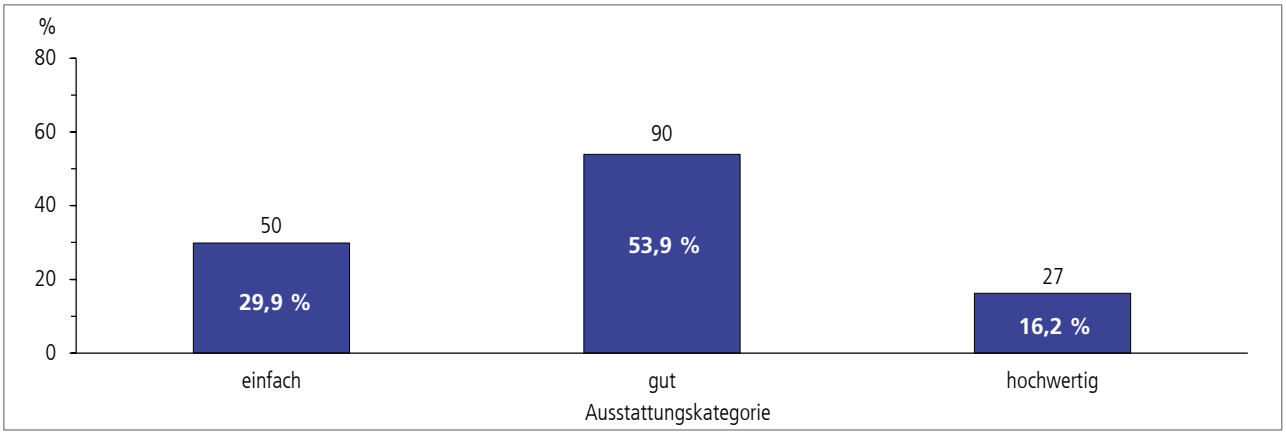
Für **Einfamilienhäuser** weist der Mietspiegel auf Grund der geringen Anzahl der berücksichtigten Objekte nur drei Ausstattungskategorien aus:

- einfach,
- gut,
- hochwertig.

Die Kategorisierung der Ausstattung (bei Wohnungen und bei Einfamilienhäusern) ergab sich aus der Regressionsanalyse auf der Basis der zu beobachtenden Preissprünge und Klassenbesetzungen in den jeweiligen Verteilungen (siehe Kapitel 4).

Abbildung 3.11

Einfamilienhäuser nach der Ausstattungskategorie



3.4 Energetische Beschaffenheit und Ausstattung

Bei der Analyse der preislichen Auswirkung der energetischen Beschaffenheit wurden lediglich die Datensätze mit Angaben der Energiekennwerte verwendet, die im Energieausweis nach Energieeinsparverordnung (EnEV) ausgewiesen werden. Die Grundlage für die Bildung der Kategorien der energetischen Beschaffenheit bilden die in der EnEV 2014/2016 aufgeführten Energieeffizienzklassen. Für den Karlsruher Mietspiegel 2021 wurden insgesamt fünf energetische Kategorien unterschieden (Angaben ohne Warmwasser):

Kategorie ++	unter 40 kWh/(m²·a)
Kategorie +	40 bis unter 80 kWh/(m²·a)
Kategorie 0	80 bis unter 140 kWh/(m²·a)
Kategorie –	140 bis unter 230 kWh/(m²·a)
Kategorie – –	größer/gleich 230 kWh/(m²·a)

Für den Energieverbrauch zur Warmwasserbereitung kann nach § 19 EnEV 2014/2016 eine Pauschale von 20 kWh/(m²·a) bezogen auf die Gebäudenutzfläche angesetzt werden. Waren Energieverbrauchskennwerte einschließlich Warmwasseraufbereitung angegeben worden, so wurden die Werte um diese Pauschale entsprechend bereinigt.

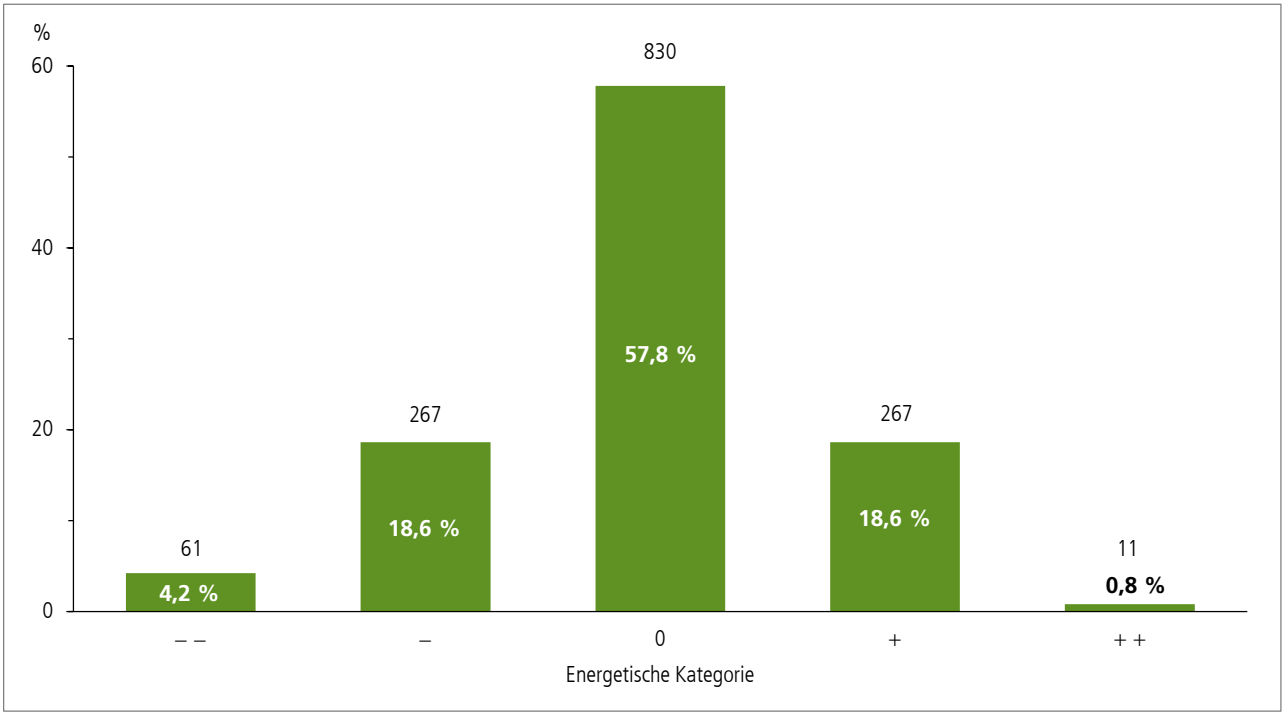
Bei verbrauchsorientierten Energieausweisen ist vielfach eine Anpassung des Kennwertes erforderlich, da sich die Energiebedarfskennwerte meist nicht direkt mit denen des Verbrauchsausweises vergleichen lassen. Der statistische Anpassungsfaktor ergab für Karlsruhe einen Wert von 1,02, weshalb eine Anpassung der Energieverbrauchswerte bei der Anwendung des Karlsruher Mietspiegels 2021 für nicht erforderlich erachtet wurde.

Bei der Analyse der energetischen Beschaffenheit von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ergab sich ein signifikanter Einfluss auf den Mietpreis nur für Objekte mit einem Baujahr vor 1996. Deshalb wurden nur Wohnungen in Gebäuden berücksichtigt, die vor 1996 errichtet worden sind und für die ein Energieausweis vorlag (1.436 Wohnungen). Bei Gebäuden, die nach 1995 errichtet worden sind, kann bereits aufgrund der bautechnischen Gegebenheiten mindestens von einer energetischen Kategorie „0“ oder besser ausgegangen werden. Bei den Einfamilienhäusern zeigte sich für Objekte aller Baualtersklassen ein preislicher Einfluss der energetischen Beschaffenheit auf den Mietpreis.

Die nachfolgende Abbildung 3.12 verdeutlicht die Verteilung der in die Auswertung einbezogenen Datensätze von Wohnungen in Karlsruhe und deren Verteilung nach der Kategorie der energetischen Beschaffenheit.

Abbildung 3.12

Vor 1996 errichtete Wohnungen nach der energetischen Kategorie



4. Regressionsanalyse für Wohnungen

Für den Mietspiegel 2021 wurden alle 4.533 Datensätze für Wohnungen in Gebäuden mit zwei oder mehr Wohnungen und damit die ganze Bandbreite des Karlsruher Mietpreismarktes in die Regressionsanalyse einbezogen.

Die im Mietspiegel dargestellten Tabellen sind durch folgende Berechnungsschritte entstanden, auf die im Weiteren näher eingegangen wird:

1. Bestimmung der signifikanten Einflussfaktoren für die Lage und die Ausstattung auf die reale Nettomiete,
2. Festlegung von Punktwerten für die signifikanten Ausstattungs- und Lagemerkmale, basierend auf den Koeffizienten multipler linearer Regressionsmodelle,
3. Kategorisierung der Summe der Lage- beziehungsweise Ausstattungspunkte in fünf Kategorien auf der Grundlage ihrer Häufigkeitsverteilung,
4. multiple lineare Regression für die reale Nettomiete mit den kategorialen Variablen Baujahr, Wohnungsgröße, Lage, Ausstattung und Wohngemeinschaft,
5. Bestimmung der 2/3-Spannengröße und Berechnung der 2/3-Spannen der Regressionsmieten für die Kombinationen aus Baujahr, Wohnungsgröße, Lage und Ausstattung sowie Runden der Spannengrenzen auf fünf Cent.

4.1 Ausreißer

Bei mathematisch-statistischen Analysen werden ungewöhnliche Werte als „Ausreißer“ bezeichnet. Da Ausreißer die Folge von Fehlern bei der Datenerhebung, -erfassung und -aufbereitung sein können, wurde der Datenbestand zunächst hinsichtlich möglicher Ausreißer analysiert. Nach der üblichen Ausreißerdefinition von Tukey wurden auf der Grundlage des Interquartilsbereichs (IQR) Werte, die mehr als 1,5 * IQR vom IQR entfernt liegen, als Ausreißer und bei einem Abstand von mehr als 3 * IQR als extreme Ausreißer eingestuft.

Die Nettomieten pro m² lagen im Bereich zwischen 3,16 Euro und 25,00 Euro. Da die Verteilung der Nettomieten eine linkssteile Verteilung mit einer Schiefe von 1,17 aufwies, gab es keine zu kleinen Ausreißer, so dass die Ausreißeranalyse mit den logarithmierten Nettomieten vorgenommen wurde (Schiefe –0,01). Es ergaben sich 18 untere Ausreißer ≤ 3,97 Euro und 23 obere Ausreißer ≥ 16,58 Euro, extreme Ausreißer lagen nicht vor. Alle 41 ermittelten Ausreißer wurden einer erneuten Plausibilisierung unterzogen, welche auch die Überprüfung auf mögliche Erfassungsfehler beinhaltete. Da sich keine Gründe für den Ausschluss dieser Datensätze ergaben, erfolgte keine Ausreißerbereinigung. Alle 4.533 Datensätze wurden in die Regressionsanalyse einbezogen.

4.2 Punktesystem für die Einstufung der Lage und Ausstattung

Für die Entwicklung der im Folgenden vorgestellten Punktekataloge (Lage und Ausstattung) wurden ausschließlich die Ergebnisse aus den Regressionsanalysen verwendet. Untersucht wurde für jede Variable, welchen statistisch signifikanten Einfluss sie auf die Miethöhe hat. Lag ein signifikanter Einfluss vor, wurde die Variable in der weiteren Rechnung berücksichtigt und deren Preiswirkung auf die Miethöhe ermittelt. Das Ausmaß der Preiswirkung wird durch die Anzahl der jeweils zugeordneten Punkte und deren Wertigkeit („+“ beziehungsweise „–“) deutlich.

Der Punktwert wurde wiederum aus dem Koeffizienten der Regressionsgleichung abgeleitet. Hierzu wurde der rechnerisch über den Regressionskoeffizienten für jede Variable nachgewiesene individuelle Zu- beziehungsweise Abschlag („+“ beziehungsweise „–“) gegenüber dem mittleren Nettokaltmietpreis pro m² in Cent abgebildet. Der sich ergebende (Cent-)Wert wurde in ein Punkteschema umgerechnet, wobei jeweils 10 Cent einem Punkt entsprechen. Bei der Bildung der Punktwerte wurde entsprechend auf- beziehungsweise abgerundet.

In den Punktekatalogen sind nur diejenigen Variablen aufgeführt, die sich nachweislich auf den Mietpreis auswirken. Nicht aufgeführte Merkmale wirken sich nicht signifikant auf den Mietpreis aus (0 Punkte). Dies bedeutet nicht automatisch, dass nicht aufgeführte Merkmale im Einzelfall keinen Einfluss auf den Mietpreis haben können. Auch dienen die Punktekataloge ausschließlich dazu, die Wohnung einer Lage- beziehungsweise Ausstattungskategorie zuzuordnen. Sie spiegeln keine vergleichende Wertigkeit der Lage- beziehungsweise Ausstattungsmerkmale wider. Merkmale mit Zu- und Abschlägen können sich in ihrer Wirkung ausgleichen.

4.2.1 Punktekatalog für die Lage von Wohnungen

Für die Regression wurde bei der Wohnlage der Lagetyp L3 (n=1.813) mit den häufigsten Fällen als Referenz (jeweils 0 Punkte) festgelegt.

Tabelle 4.1

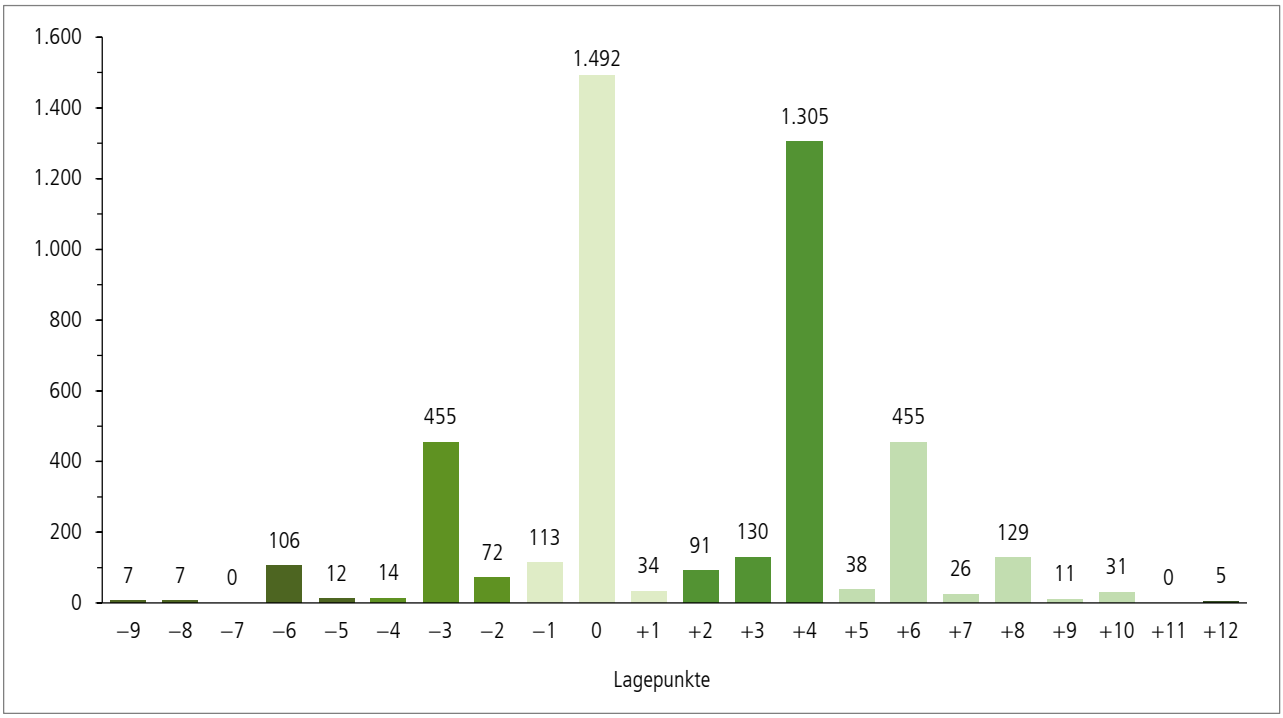
Punktekatalog zur Bestimmung der Lagekategorie der Wohnung

Merkmal	Punkte
Wohnlage (siehe Adressverzeichnis in Anlage 2 im Mietspiegel)	
Lagetyp L1	+6
Lagetyp L2	+4
Lagetyp L3	0
Lagetyp L4	–3
Lagetyp L5	–6
Besonderheiten des Gebäudes	
Hinterhaus | Gebäude liegt in zweiter Reihe	+4
Lage der Wohnung in einem ganz oder teilweise denkmalgeschützten Gebäude	+2
Gebäude ist ein Hochhaus mit 7 oder mehr Obergeschossen (Baujahr vor 2008)	–2
Lage der Wohnung/des Wohnungseingangs im Gebäude	
Souterrain	–3
Erdgeschoss oder Hochparterre im Mehrfamilienhaus (nur in Gebäuden mit 3 oder mehr Obergeschossen)	–1
Dachgeschoss oder oberstes Geschoss im Mehrfamilienhaus (nur bei Wohnungen, die im 5. Obergeschoss oder höher liegen. Kein Penthouse.)	+3
Dachgeschoss oder oberstes Geschoss mit (teilweise) schrägen Wänden (nur bei Wohnungen, die im 5. Obergeschoss oder höher liegen)	–2

Für die Kategorienbildung wurde zunächst für jede in die Berechnung einbezogene Wohnung der jeweilige Lagepunktwert ermittelt. Die vorkommenden Punktwerte lagen im Bereich von –9 bis +12 Punkten.

Abbildung 4.1

Anzahl der Wohnungen nach Lagepunkten



Aufgrund der Verteilung der Mieten für jeden Punktwert, der erkennbaren Preissprünge und der Klassenbesetzung wurde die Kategorisierung bestimmt. Für die Lage wurden fünf Kategorien mit dem Umrechnungsschlüssel entsprechend Tabelle 4.2 gebildet.

Abbildung 4.2

Einfluss der Lagepunkte auf die Nettomiete im multiplen Regressionsmodell

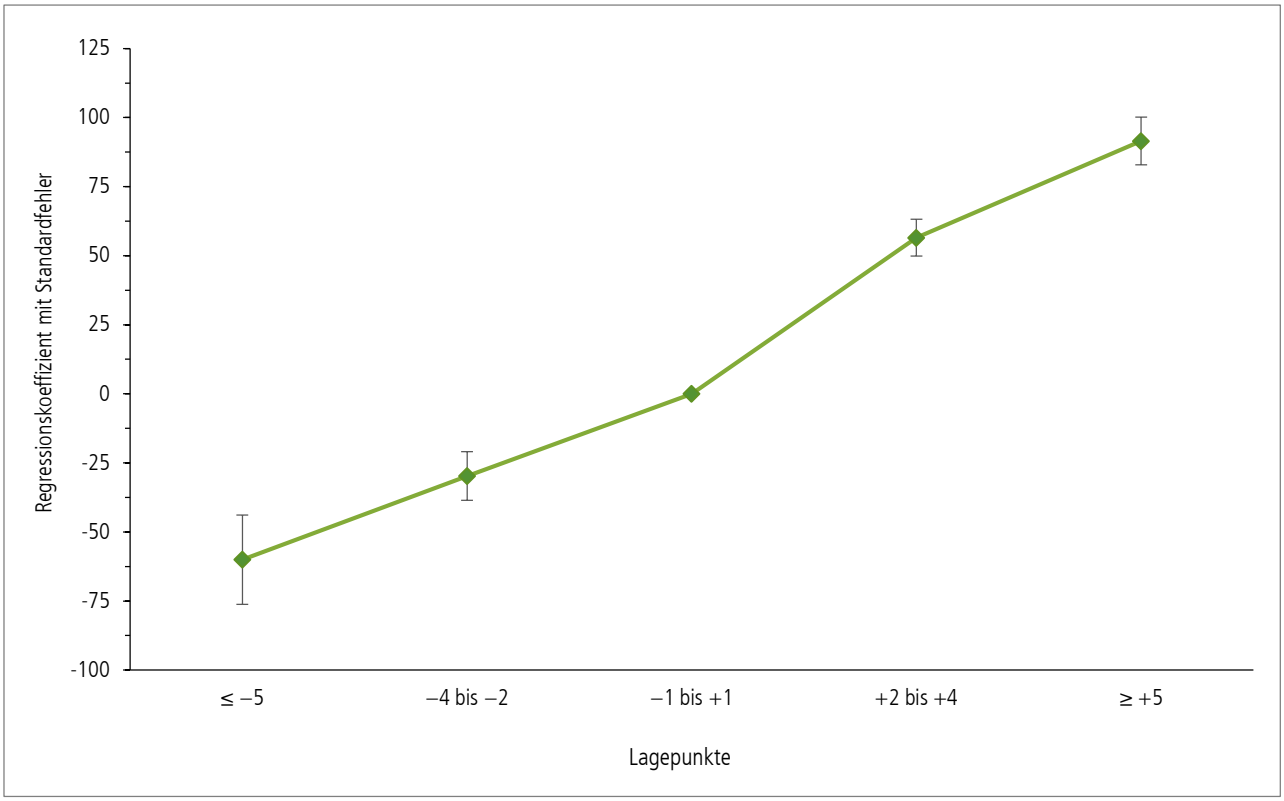


Tabelle 4.2

Umrechnungsschlüssel für die Lagekategorie der Wohnung

mit Nachteilen	mit leichten Nachteilen	durchschnittlich	mit leichten Vorteilen	mit Vorteilen
–5 Punkte und darunter	**–4 bis –2 Punkte**	**–1 bis +1 Punkt**	**+2 bis +4 Punkte**	**+5 Punkte und darüber**

4.2.2 Punktekatalog für die Ausstattung von Wohnungen

Für die Regression wurden die häufigsten Fälle als Referenzen (jeweils 0 Punkte) festgelegt. Als Referenzen ergaben sich für eine gute Ausstattung das Standardbad, eine Zentral- oder Etagenheizung, eine zentrale Warmwasserversorgung beziehungsweise Laminat als Bodenbelag und Kategorie „0" hinsichtlich der energetischen Beschaffenheit.

In dem Punktekatalog sind nur diejenigen Ausstattungsmerkmale aufgeführt, die – unter Berücksichtigung aller einbezogenen Wohnungen – nachweislich einen signifikanten Einfluss auf den Mietpreis in Karlsruhe haben. Nicht ausgewiesene Ausstattungsmerkmale dürfen nicht in die Bewertung einbezogen werden, auch wenn sie möglicherweise im Einzelfall einen Einfluss auf den Mietpreis haben können. Angesichts des engen Zusammenhangs zwischen den zahlreichen Merkmalen, die Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung charakterisieren, wird den nicht aufgeführten Aspekten indirekt über andere Bewertungskriterien im Rahmen des Mietspiegels Rechnung getragen. Auch wurden nur Ausstattungsmerkmale berücksichtigt, die vom Vermieter bereitgestellt oder eingebaut wurden. Einbauten oder Modernisierungen, die vom Mieter vorgenommen wurden, blieben unberücksichtigt.

Tabelle 4.3

Punktekatalog zur Einstufung in eine Ausstattungskategorie für Wohnungen

Merkmal	Punkte
Art der Wohnung	
Appartement (eine Kleinwohnung bis circa 40 m^2 Wohnfläche, vollständig eingerichtete Kochnische und gegebenenfalls Inanspruchnahme von Serviceleistungen, zum Beispiel Hausmeisterdienste/Kehrwoche)	+6
Penthousewohnung (Wohnung im obersten Geschoss mit Terrasse)	+3
Energetische Beschaffenheit	
Für Gebäude mit Baujahr 1995 oder früher gilt: Endenergiebedarf/-verbrauch des Gebäudes laut Energieausweis (ohne Warmwasser) **140 bis unter 230 kWh/(m^2·a) = Kategorie der energetischen Beschaffenheit „– "** (siehe Mietspiegel | Anlage 3) (entspricht einem energetisch nicht wesentlich modernisierten Gebäude dieses Baualters)	–2
Für Gebäude mit Baujahr 1995 oder früher gilt: Endenergiebedarf/-verbrauch des Gebäudes laut Energieausweis (ohne Warmwasser) **größer/gleich 230 kWh/(m^2·a) = Kategorie der energetischen Beschaffenheit „– –"** (siehe Mietspiegel | Anlage 3) (entspricht nahezu einem energetisch nicht modernisierten Gebäude dieses Baualters)	–4
Fenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung	+2
Heizung (überwiegend) und Warmwasseraufbereitung	
Einzelöfen | handbefeuerter Kachelofen | einzelne Gas-Außenwandöfen	–6
Elektrospeicheröfen	–2
Zentral- oder Etagenheizung	0
Fußbodenheizung (im Wohnbereich, außer Küche und Bad)	+2
Unabhängig von der Heizungsart: Heizung in der Wohnung nicht vom Vermieter gestellt (Beschaffung/Einbau in größerem Umfang vom Mieter selbst bezahlt oder vorgenommen)	–5
Beheizung des Gebäudes und/oder Warmwasseraufbereitung über erneuerbare Energieträger (Solarthermie, Photovoltaik, Geothermie/Umweltwärme, Biogas/Bioöl, Holzpellets, Abwärmenutzung/Wärmepumpe und andere; aber nicht Fernwärme oder Ökostrom)	+3
Zentrale Warmwasseraufbereitung oder Kombitherme (Etagenheizung)	0
Dezentrale Warmwasseraufbereitung mit einem oder mehreren Boilern/Durchlauferhitzern in der Wohnung	–1
Überwiegender Fußbodenbelag im Wohnbereich (außer Küche und Bad)	
Einfacher Belag (zum Beispiel PVC) oder kein Belag	–5
Teppichboden oder Kork	–4
Laminat oder hochwertiger Kunststoff (zum Beispiel Vinyl)	0
Parkett | Dielenboden (Echtholz), Fliesen, Naturstein	+1
Unabhängig von der Belagsart: neuwertiger oder sehr gepflegter Belag	+3

noch Tabelle 4.3

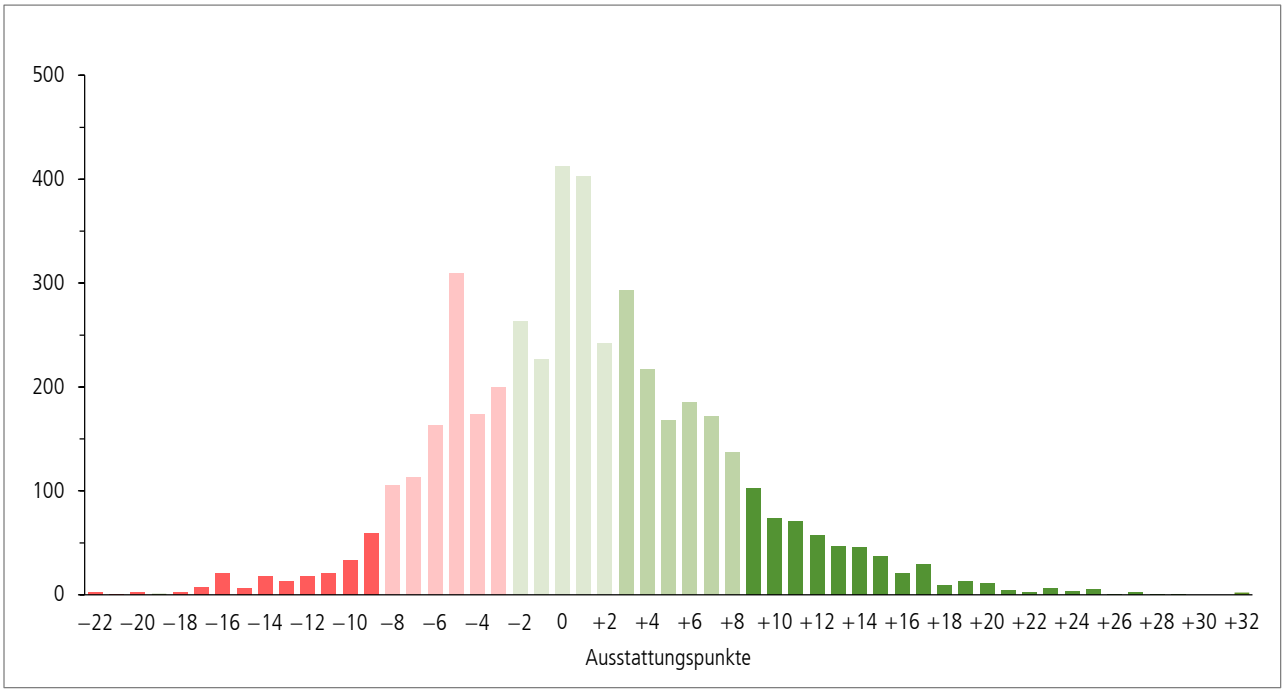
Punktekatalog zur Einstufung in eine Ausstattungskategorie für Wohnungen

Merkmal	Punkte
Sanitärausstattung	
Einfaches Bad Eine Badausstattung ist einfach, wenn mindestens zwei der nachfolgenden Ausstattungsmerkmale gegeben sind: - nur Badewanne (mit oder ohne Duschvorrichtung), aber keine separate Dusche - Fußboden ohne keramische Bodenfliesen oder gleichwertigen Bodenbelag - Wände im Nassbereich nicht spritzwassergeschützt - Sanitärausstattung veraltet	–2
Hochwertiges Bad Eine Badausstattung ist hochwertig, wenn mindestens zwei der fünf Ausstattungsmerkmale gegeben sind: - Badewanne und separate Dusche - Doppelwaschbecken | mehrere Einzelwaschbecken - Handtuchheizkörper - Bidet (Sitzwaschbecken) - Fußbodenheizung | Fußbodentemperierung im Badezimmer und außerdem folgende Merkmale gegeben sind: - Fußboden mit keramischen Bodenfliesen oder gleichwertigem Bodenbelag - Wände im Nassbereich spritzwassergeschützt - zeitgemäße | moderne Sanitärausstattung	+2
Standardbad Wenn weder die Eingruppierung als einfaches Bad noch als hochwertiges Bad zutrifft, handelt es sich um ein Standardbad.	0
Zweite Toilette (Gäste-WC)	+1
Zweites Badezimmer | zusätzliche Dusche	+4
Kein Bad in der Wohnung vorhanden	–5
Sonstiges	
Wohnung ohne Balkon, Terrasse oder Loggia	–3
Barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnung (zum Beispiel mit ausreichend großen Bewegungsflächen und ausreichend breiten Türen und Durchgängen)	+2
Wohnung mit Komfortausstattung (zum Beispiel Klimaanlage, im Sommer kühlende Fußbodentemperierung)	+5
Verschattungsmöglichkeiten an den Fenstern/Sonnenschutz, zum Beispiel Jalousien, Markisen oder Ähnliches, vom Vermieter gestellt. (Nicht gemeint sind Rollläden, die ausschließlich eine Verdunkelung ermöglichen.)	+1
Aufzug in Mehrfamilienhäusern ohne Aufzugspflicht (seit 1964 sind für Gebäude mit mehr als fünf Vollgeschossen Aufzüge erforderlich)	+1
Einbauküche vom Vermieter gestellt (fest verbundene Kombination, mindestens bestehend aus Kücheneinbauschränken, Arbeitsplatte, Spüle, Herd mit Backofen. Instandhaltungspflicht der Küche liegt beim Vermieter)	+6

Für die Kategorienbildung wurde zunächst für jede in die Berechnung einbezogene Wohnung der jeweilige Ausstattungspunktwert ermittelt. Die vorkommenden Punktwerte lagen im Bereich von –22 bis +32 Punkten (siehe Abbildung 4.3).

Abbildung 4.3

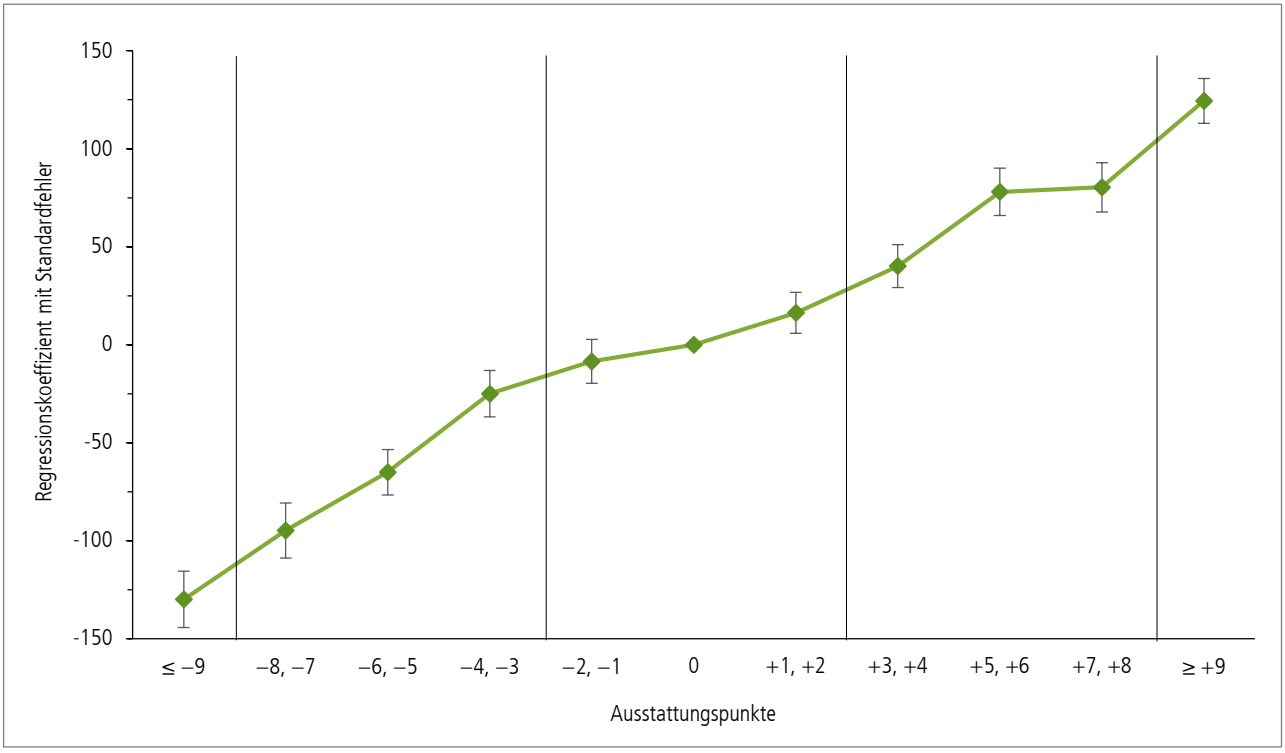
Anzahl der Wohnungen nach Ausstattungspunkten



Aufgrund des Einflusses der Ausstattungspunkte im multiplen Regressionsmodell auf die Nettomieten, der erkennbaren Preissprünge und der Klassenbesetzung wurde die Kategorisierung vorgenommen.

Abbildung 4.4

Einfluss der Ausstattungspunkte auf die Nettomiete im multiplen Regressionsmodell



Für die Ausstattung wurden fünf Kategorien mit dem Umrechnungsschlüssel entsprechend Tabelle 4.4 gebildet.

Tabelle 4.4

Umrechnungsschlüssel für die Ausstattungskategorie bei Wohnungen

sehr einfach	einfach	gut	sehr gut	hervorragend
–9 Punkte und darunter	**–8 bis –3 Punkte**	**–2 bis +2 Punkte**	**+3 bis +8 Punkte**	**+9 Punkte und darüber**

4.3 Endgültiges Regressionsmodell

Das endgültige multiple lineare Regressionsmodell zur Schätzung der realen Nettomieten enthält lediglich die fünf kategorialen Faktoren Baujahr (sieben Ausprägungen), Wohnungsgröße (sechs Ausprägungen), Lage (fünf Ausprägungen), Ausstattung (fünf Ausprägungen) und Belegung der Wohnung mit einer Wohngemeinschaft (zwei Ausprägungen). Für alle Faktoren wurden dichotome Dummy-Variablen berechnet und die Kategorie mit der größten Häufigkeit als Referenz gewählt, so dass ein Regressionsmodell mit 20 Variablen (Freiheitsgraden) berechnet wurde.

Tabelle 4.5

Ergebnis der multiplen Regression für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH)*

Kategorie	Konstante in Euro	Unterkategorie	Zuschlag (+)/ Abschlag (–) in Euro	Standardfehler	Signifikanz
Basismiete	7,16			0,07	<0,001
Baujahr		bis 1918	+0,70	0,09	<0,001
		1919 – 1948	+0,51	0,09	<0,001
		1949 – 1965	0	–	Referenz
		1966 – 1977	+0,77	0,08	<0,001
		1978 – 1995	+1,16	0,09	<0,001
		1996 – 2007	+1,11	0,14	<0,001
		2008 – April 2020	+2,45	0,14	<0,001
Wohnfläche		bis 30,00 m²	+3,37	0,19	<0,001
		30,01 – 45,00 m²	+1,29	0,11	<0,001
		45,01 – 60,00 m²	+0,30	0,07	<0,001
		60,01 – 90.00 m²	0	–	Referenz
		90,01 – 120,00 m²	–0,37	0,07	<0,001
		ab 120,01 m²	–0,99	0,12	<0,001
Lage		mit Nachteilen	–0,60	0,16	<0,001
		mit leichten Nachteilen	–0,30	0,09	<0,001
		durchschnittlich	0	–	Referenz
		mit leichten Vorteilen	+0,57	0,07	<0,001
		mit Vorteilen	+0,91	0,09	<0,001
Ausstattung		sehr einfach	–1,52	0,13	<0,001
		einfach	–0,85	0,07	<0,001
		gut	0	–	Referenz
		sehr gut	+0,67	0,07	<0,001
		hervorragend	+1,43	0,09	<0,001
Wohngemeinschaft (WG)			+1,24	0,07	<0,001

*Angaben auf ganze Cent gerundet.

Wie in der Tabelle 4.5 ersichtlich, sind alle aufgeführten Zu- und Abschläge auf die Basismiete hochsignifikant (Irrtumswahrscheinlichkeit $p < 0{,}001$).

Die beiden Abbildungen 4.5 und 4.6 veranschaulichen den Einfluss der Baujahres- und Wohnflächenklassen im multiplen Regressionsmodell.

Abbildung 4.5

Einfluss der Baujahresklassen auf die Nettomiete im multiplen Regressionsmodell

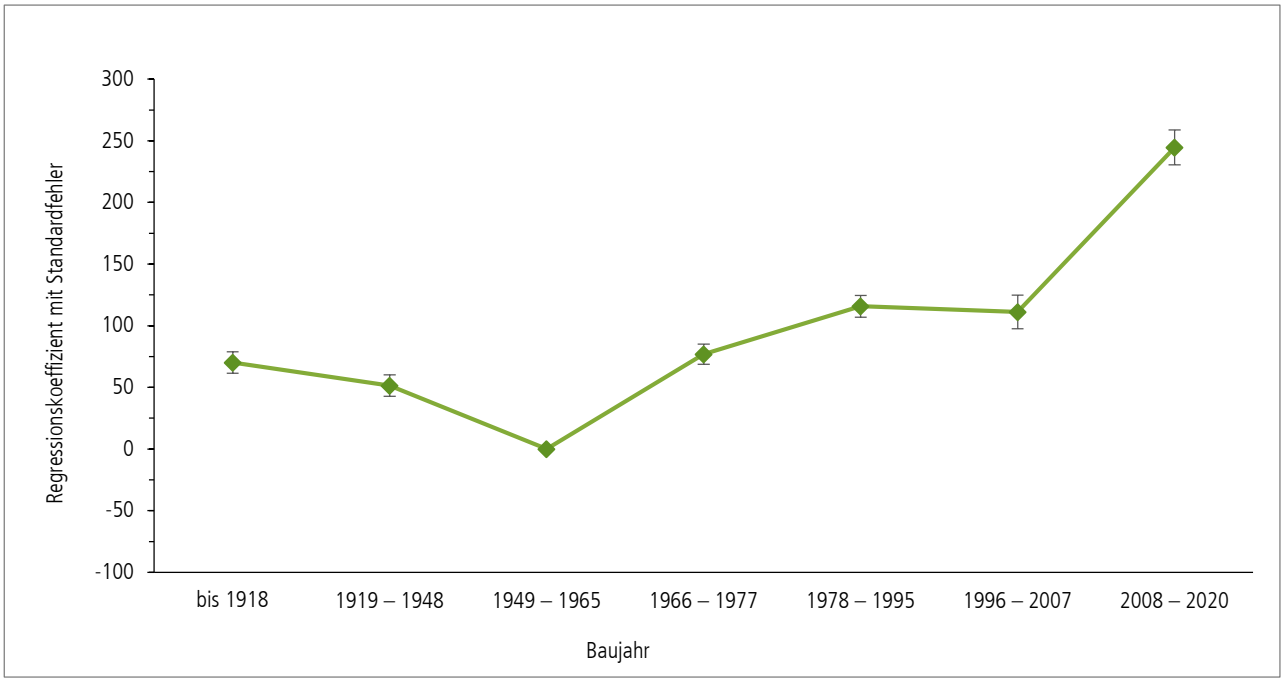
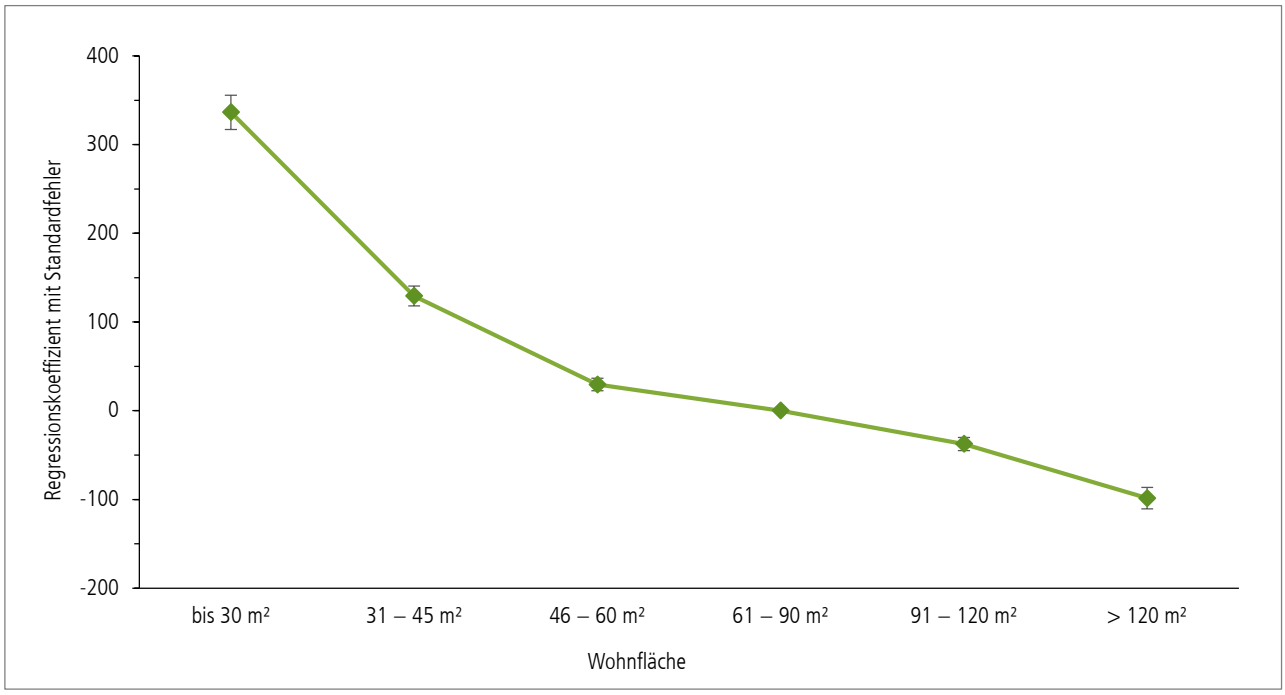


Abbildung 4.6

Einfluss der Wohnflächenklassen auf die Nettomiete im multiplen Regressionsmodell

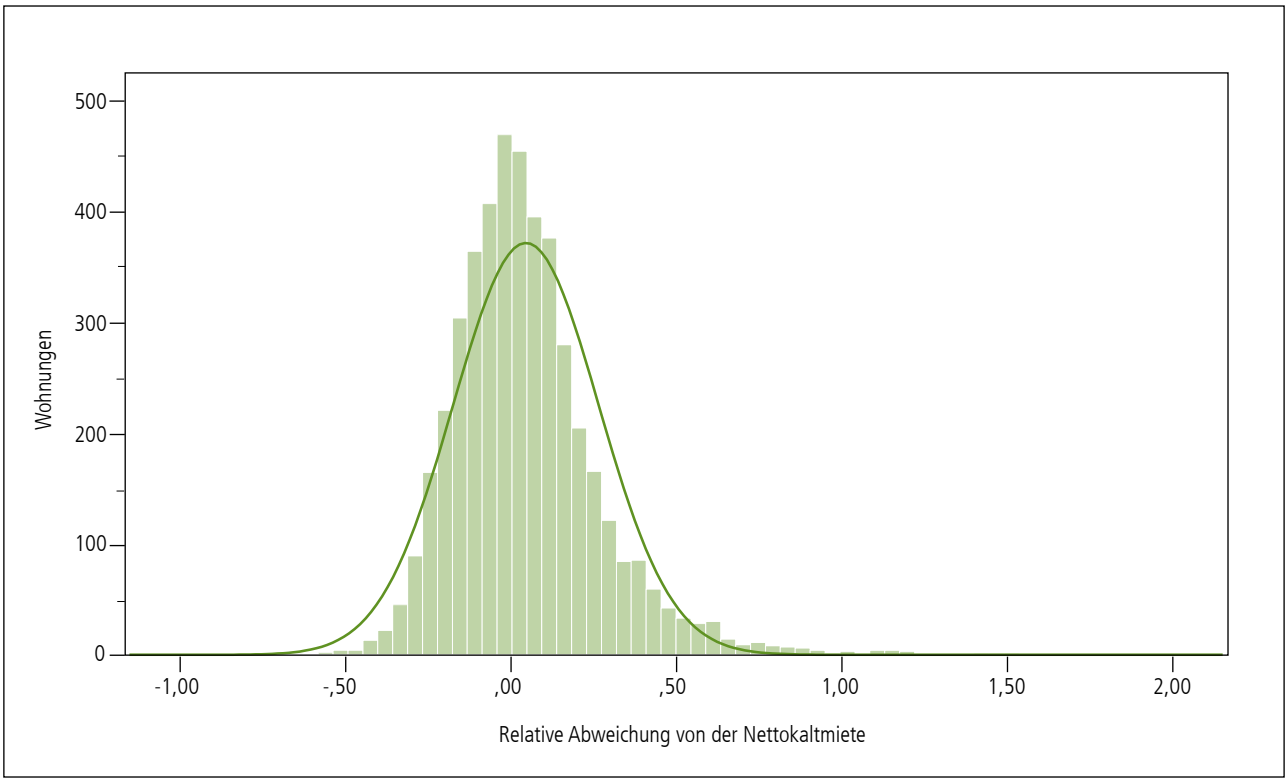


Das Regressionsmodell erklärt 38 % der Varianz (korrigiertes R-Quadrat). Die Kategorisierung der beiden Faktoren „Lage“ und „Ausstattung“ verschlechtert die Modellgüte gegenüber den konkreten Punktwerten lediglich um zwei Prozentpunkte.

Die Abbildung 4.7 zeigt die näherungsweise Normalverteilung der Abweichungen von den realen Mieten.

Abbildung 4.7

Verteilung der Residuen der Regressionsanalyse für Wohnungen



4.4 Berechnung der Spanne

Wie bisherige Mietspiegel gibt auch der Karlsruher Mietspiegel 2021 die ortsüblichen Vergleichsmieten in Spannen an, da die statistische Streuung der abgeschlossenen Mieten in einer Stichprobe nie vollständig erklärt werden kann. Damit wird Besonderheiten der einzelnen Wohnungen Rechnung getragen, wie zum Beispiel dem qualitativen Zustand der Ausstattung in der Wohnung oder anderen – in der Befragung nicht erfassten oder im Punktekatalog nicht aufgeführten – Ausstattungskriterien. Die Mietpreisspanne resultiert zudem aus Flächen- und Baujahresunterschieden von Wohnungen, die der gleichen Klasse zugeordnet sind.

Bei sonst gleichen Voraussetzungen ist beispielsweise für eine 2007 gebaute Wohnung ein höherer Mietpreis als für eine 1996 gebaute Wohnung wahrscheinlich. Gleiches gilt bei Flächenunterschieden von Wohnungen, die innerhalb einer Wohnflächenklasse liegen.

Die Berechnungsbasis für die Spanne bildeten die realen Mieten aller Wohnungen der Baujahre 1949 – 1965 mit durchschnittlicher Lage, guter Ausstattung und 60,01 – 90,00 m² Wohnfläche (n=145). Entsprechend der für qualifizierte Mietspiegel üblichen Zweidrittel-Spanne wurden deshalb das 17- und 83-Perzentil als Grundlage für die Spanne berechnet. Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ergab sich eine Spanne von ±12,2 % um den Regressionswert. Auch für die Berechnung der Spanne wurde keine Ausreißerbereinigung vorgenommen.

Die Grenzen der mit dieser Spanne berechneten Mietpreis-intervalle wurden auf fünf Cent Genauigkeit gerundet, ebenso der Zuschlag für Wohngemeinschaften (WGs).

5. Regressionsanalyse für Einfamilienhäuser

Die multiple Regressionsanalyse für die Einfamilienhäuser beruht auf 167 Datensätzen. Die Vorgehensweise entspricht der bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Auf Grund der geringen Anzahl der Datensätze wurden nur drei Kategorien für die Lage und die Ausstattung gebildet.

5.1 Einstufung der Lage und Ausstattung

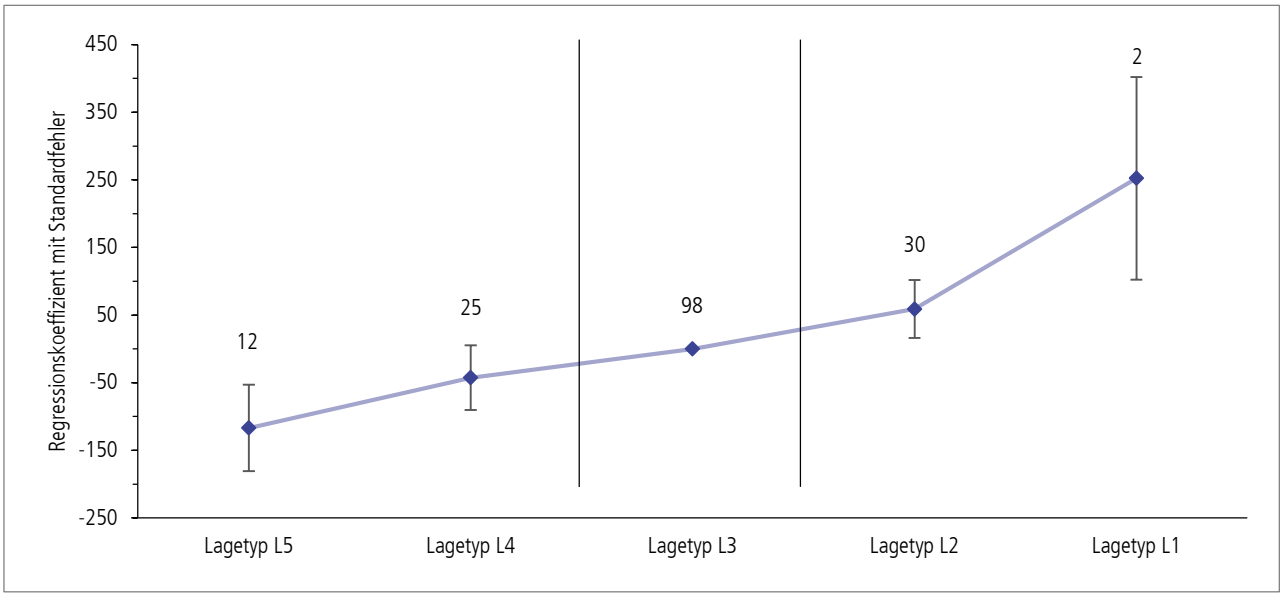
5.1.1 Wohnlage der Einfamilienhäuser

Für Einfamilienhäuser erfolgte die Einschätzung der Wohnlage lediglich auf der Grundlage der Lagetypen. Die Lage im Gebäude blieb unberücksichtigt, da irrelevant.

Die Besonderheiten des Gebäudes besaßen keinen signifikanten Preiseinfluss und können im Einzelfall über die Mietpreisspanne berücksichtigt werden.

Abbildung 5.1

Einfluss der Lagetypen auf die Nettomiete von Einfamilienhäusern im multiplen Regressionsmodell



Allein die Fallzahlen pro Lagetyp bedingten die Kategorisierung, bei der die Lagetypen L1 und L2 sowie L4 und L5 zusammengefasst wurden.

5.1.2 Punktekatalog für die Ausstattung von Einfamilienhäusern

Für kategoriale Faktoren der Regression wurden die häufigsten Fälle als Referenzen (jeweils 0 Punkte) festgelegt. Als Referenzen ergaben sich für eine gute Ausstattung das Standardbad, Zentral- oder Etagenheizung, eine zentrale Warmwasserversorgung und Kategorie „0" hinsichtlich der energetischen Beschaffenheit.

In dem Punktekatalog sind nur diejenigen Ausstattungsmerkmale aufgeführt, die – unter Berücksichtigung aller einbezogenen Einfamilienhäuser – nachweislich einen signifikanten Einfluss auf den Mietpreis in Karlsruhe haben. Nicht ausgewiesene Ausstattungsmerkmale dürfen nicht in die Bewertung einbezogen werden, auch wenn sie möglicherweise im Einzelfall einen Einfluss auf den Mietpreis haben können. Angesichts des engen Zusammenhangs zwischen den zahlreichen Merkmalen, die Ausstattung und Beschaffenheit des Hauses charakterisieren, wird den nichtaufgeführten Aspekten indirekt über andere Bewertungskriterien im Rahmen des Mietspiegels Rechnung getragen. Auch wurden nur Ausstattungsmerkmale berücksichtigt, die vom Vermieter bereitgestellt oder eingebaut wurden. Einbauten oder Modernisierungen, die vom Mieter vorgenommen wurden, blieben unberücksichtigt. Auf- und abwertende Merkmale können sich in ihrer Wirkung ausgleichen.

Tabelle 5.1

Punktekatalog zur Bestimmung der Ausstattungskategorie für Einfamilienhäuser

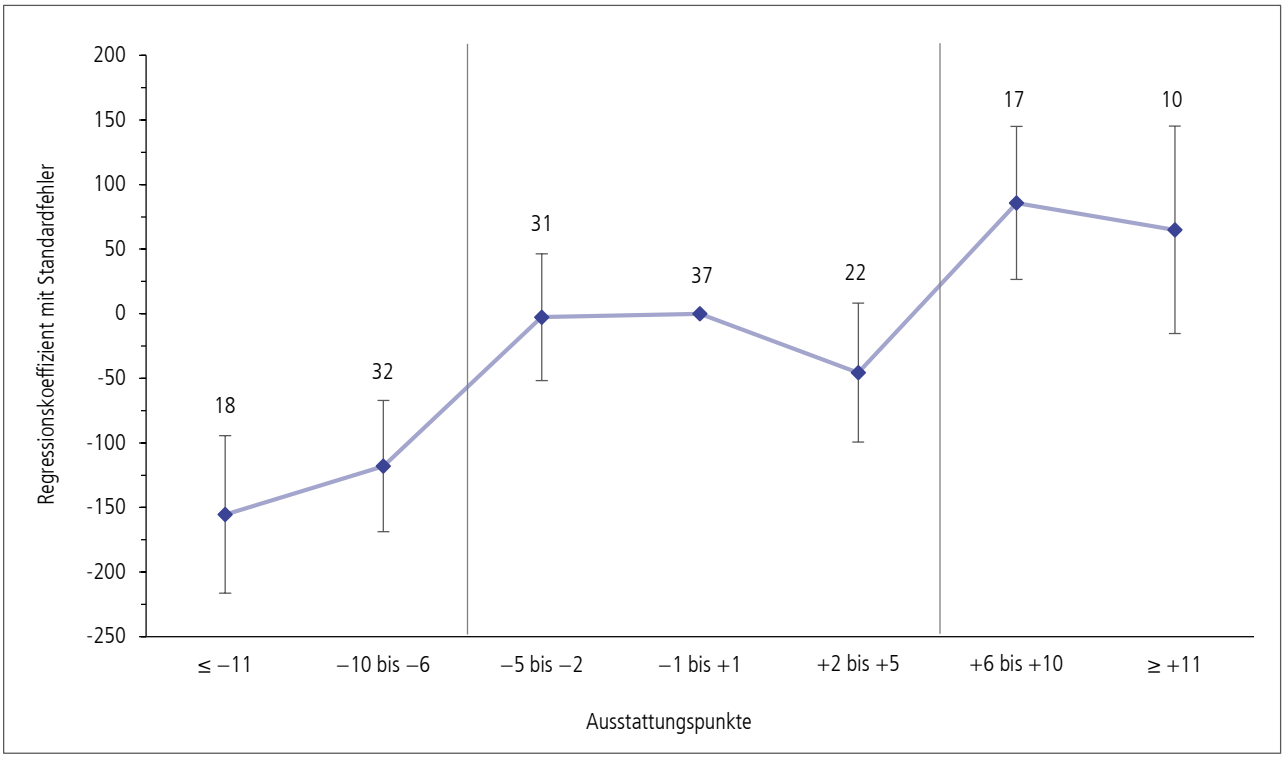
Merkmal		Punkte
Kategorie der energetischen Beschaffenheit des Gebäudes		
Die Angaben beziehen sich auf die Endenergie für Raumheizung (ohne Warmwasser)		
– –	größer/gleich 230 kWh/(m^2·a)	–4
–	140 bis unter 230 kWh/(m^2·a)	–1
0	80 bis unter 140 kWh/(m^2·a)	0
+	40 bis unter 80 kWh/(m^2·a)	+3
++	unter 40 kWh/(m^2·a)	+8
Heizung und Warmwasseraufbereitung		
Keine Zentral- oder Etagenheizung		–6
Beheizung des Gebäudes und/oder Warmwasseraufbereitung über erneuerbare Energieträger (Solarthermie, Photovoltaik, Geothermie/Umweltwärme, Biogas/Bioöl, Holzpellets, Abwärmenutzung/Wärmepumpe und andere; aber nicht Fernwärme oder Ökostrom)		+2
Dezentrale Warmwasseraufbereitung (über einen oder mehrere Boiler)		–2
Sanitärausstattung		
Einfaches Bad Eine Badausstattung ist einfach, wenn mindestens 2 der nachfolgenden Ausstattungsmerkmale gegeben sind: - nur Badewanne (mit oder ohne Duschvorrichtung), aber keine separate Dusche - Fußboden ohne keramische Bodenfliesen oder gleichwertigen Bodenbelag - Wände im Nassbereich nicht spritzwassergeschützt - Sanitärausstattung veraltet		–3
Hochwertiges Bad Eine Badausstattung ist hochwertig, wenn mindestens 2 der 5 Ausstattungsmerkmale gegeben sind: - Badewanne und separate Dusche - Doppelwaschbecken | mehrere Einzelwaschbecken - Handtuchheizkörper - Bidet (Sitzwaschbecken) - Fußbodenheizung | Fußbodentemperierung im Badezimmer und außerdem folgende Merkmale gegeben sind: - Fußboden mit keramischen Bodenfliesen oder gleichwertigem Bodenbelag - Wände im Nassbereich spritzwassergeschützt - zeitgemäße | moderne Sanitärausstattung		+4
Standardbad Wenn weder die Eingruppierung als einfaches Bad noch als hochwertiges Bad zutrifft, handelt es sich um ein Standardbad.		0
Weder zweite Toilette (Gäste-WC) noch zweites Bad		–3
Zweites Badezimmer | zusätzliche Dusche		+5
Sonstiges		
Einfamilienhaus ohne Balkon, Terrasse oder Loggia		–7
Einbauküche vom Vermieter gestellt (fest verbundene Kombination, mindestens bestehend aus Kücheneinbauschränken, Arbeitsplatte, Spüle, Herd mit Backofen. Instandhaltungspflicht der Küche liegt beim Vermieter)		+4
Überwiegender Fußbodenbelag im Wohnbereich (außer Küche und Bad) Einfacher Kunststoffbelag (zum Beispiel PVC), Teppichboden, Kork oder kein Bodenbelag		–1
Verschattungsmöglichkeiten an den Fenstern/Sonnenschutz, zum Beispiel Jalousien, Markisen oder Ähnliches, vom Vermieter gestellt. (Nicht gemeint sind Rollläden, die ausschließlich eine Verdunkelung ermöglichen.)		+5
Unzureichender Schallschutz der Fenster | Lärm von außen		–2
Barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnung (zum Beispiel mit ausreichend großen Bewegungsflächen und ausreichend breiten Türen und Durchgängen)		+2

Trotz der geringen Fallzahl der Datensätze hatten alle in der Tabelle genannten Zu- beziehungsweise Abschläge einen signifikanten Einfluss auf den Mietpreis (Irrtumswahrscheinlichkeit $p < 0{,}05$).

Für die Kategorienbildung wurde zunächst für jedes in die Berechnung einbezogene Einfamilienhaus der jeweilige Ausstattungspunktwert ermittelt. Die vorkommenden Punktwerte lagen im Bereich von –23 bis +19 Punkten. Aufgrund des Einflusses der Ausstattungspunkte im multiplen Regressionsmodell auf die Nettomieten, der erkennbaren Preissprünge und der Klassenbesetzung wurde die Kategorisierung vorgenommen.

Abbildung 5.2

Einfluss der Ausstattungspunkte auf die Nettomiete von Einfamilienhäusern im multiplen Regressionsmodell



Für die Ausstattung wurden drei Kategorien mit dem Umrechnungsschlüssel entsprechend Tabelle 5.2 gebildet.

Tabelle 5.2

Punktekatalog zur Bestimmung der Ausstattungskategorie für Einfamilienhäuser

einfach	gut	hochwertig
–6 Punkte und darunter	**–5 bis +5 Punkte**	**+6 Punkte und darüber**

5.2 Endgültiges Regressionsmodell

Das endgültige multiple lineare Regressionsmodell zur Schätzung der realen Nettomieten von Einfamilienhäusern enthält lediglich die vier kategorialen Faktoren Baujahr (vier Ausprägungen), Wohnungsgröße (zwei Ausprägungen), Lage (drei Ausprägungen) und Ausstattung (drei Ausprägungen). Für alle Faktoren wurden dichotome Dummy-Variablen berechnet und die Kategorie mit der größten Häufigkeit als Referenz gewählt, so dass ein Regressionsmodell mit acht Variablen (Freiheitsgraden) berechnet wurde.

Tabelle 5.3

Ergebnis der multiplen Regression für Einfamilienhäuser*

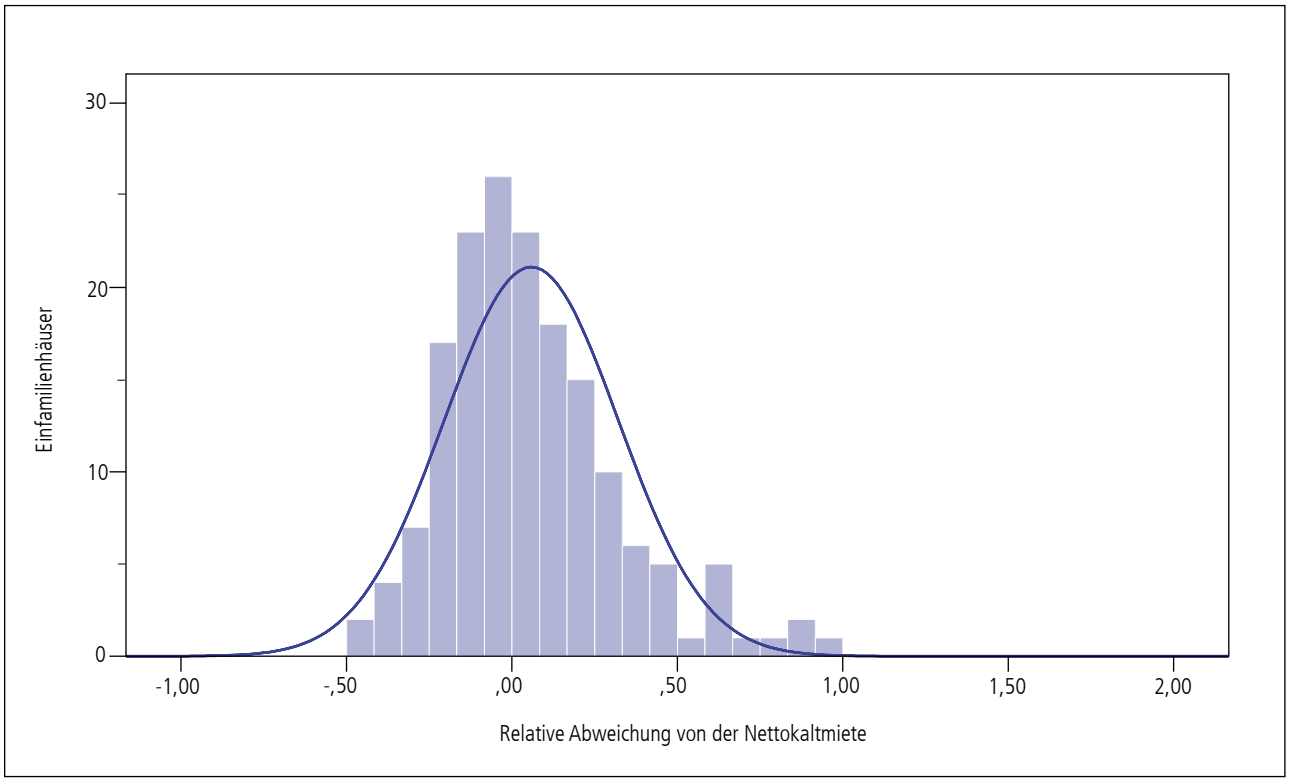
Kategorie	Konstante in Euro	Unterkategorie	Zuschlag (+)/ Abschlag (–) in Euro	Standardfehler	Signifikanz
Basismiete	9,89			0,37	<0,001
Baujahr		bis 1918	–0,67	0,7	0,34
		1919 – 1948	–1,06	0,5	0,035
		1949 – 1995	0	–	Referenz
		1996 – April 2020	+0,31	0,52	0,55
Wohnfläche		bis 120,00 m²	0	–	Referenz
		ab 120,01 m²	–0,85	0,35	0,017
Wohnlage		Lage L4, L5	–0,72	0,41	0,086
		Lage L3	0	–	Referenz
		Lage L1, L2	+0,77	0,41	0,064
Ausstattung		einfach	–1,21	0,38	0,002
		gut	0	–	Referenz
		hochwertig	+0,93	0,47	0,049

*Angaben auf ganze Cent gerundet.

Dieses multiple Regressionsmodell erklärt 36 % der Varianz (korrigiertes R-Quadrat) und somit nur zwei Prozentpunkte weniger als die Regression für die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Auch bei den Residuen ähnelt die Verteilung der Residuen trotz der geringen Fallzahlen der Verteilung bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (siehe Abbildung 5.3).

Abbildung 5.3

Verteilung der Residuen der Regressionsanalyse für Einfamilienhäuser



5.3 Berechnung der Spanne

Wie bisherige Mietspiegel gibt auch der Karlsruher Mietspiegel 2021 die ortsüblichen Vergleichsmieten in Spannen an, da die statistische Streuung der abgeschlossenen Mieten in einer Stichprobe nie vollständig erklärt werden kann. Damit wird vor allem auch Besonderheiten der einzelnen Objekte Rechnung getragen, wie zum Beispiel dem qualitativen Zustand der Ausstattung oder anderen – in der Befragung nicht erfassten – Ausstattungskriterien. Die Mietpreisspanne resultiert zudem aus Flächen- und Baujahresunterschieden von Objekten, die der gleichen Klasse zugeordnet sind.

Alle 167 Datensätze wurden in die Berechnung der Spanne einbezogen, wobei dabei die standardisierten Mieten des Regressionsmodells die Grundlage bildeten. Auch bei den Einfamilienhäusern wurde die übliche Zweidrittel-Spanne zu Grunde gelegt, das heißt zwei Drittel aller beobachteten Werte liegen innerhalb der Spanne. Entsprechend wurden bei der Berechnung je 1/6 der Fälle am oberen und unteren Ende der Mietenskala gekappt.

Es ergab sich rechnerisch mit dem 17- und 83-Perzentil eine Spanne von ±15 % um den Regressionswert. Die Spanne wurden auf fünf Cent Genauigkeit gerundet.

Anhang

Anschreiben für die Mietspiegelbefragung

Fragebogen für Mieter

Fragebogen für Vermieter

März 2020

Karlsruher Mietspiegel 2021 – Haushaltebefragung

Liebe Karlsruher Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Karlsruhe gehört zu den Städten mit einem seit Jahren angespannten Wohnungsmarkt. Angesichts der aktuellen politischen Diskussion um bezahlbaren Wohnraum ist es umso wichtiger, detaillierte und verlässliche Kenntnisse über das örtliche Mietpreisgefüge vorliegen zu haben.

Der qualifizierte Karlsruher Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete aus und bietet Mietern und Vermietern einen Überblick über das Mietpreisniveau des hiesigen Wohnungsmarktes. Er ist eine wichtige Orientierungshilfe bei der Mietpreisgestaltung für nicht preisgebundene Wohnungen in unserer Stadt und sorgt damit für Objektivität und Transparenz bei der Ermittlung von angemessenen Mieten.

Um den Karlsruher Mietspiegel 2021 neu erstellen zu können, benötigen wir Ihre Unterstützung. Unser Ziel ist es, Angaben und Mietpreise zu möglichst vielen Karlsruher Wohnungen bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigen zu können. Dazu führen wir eine schriftliche Befragung bei rund 27.000 zufällig ausgewählten Mieter- und Vermieterhaushalten durch. Der Fragebogen wurde in Zusammenarbeit mit einem fachkundigen Arbeitskreis entwickelt, dem neben der Stadt Karlsruhe die Interessenverbände der Mieter (Mieterverein Karlsruhe e. V.) und Vermieter (Haus & Grund Karlsruhe e. V.), die örtlichen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie Vertreter des Fachgebietes Immobilienwirtschaft des KIT angehören.

Auch Ihr Haushalt ist ausgewählt worden. Wir bitten Sie, den beigefügten Mietspiegel-Fragebogen auszufüllen und mit beiliegendem Rückumschlag für Sie **kostenfrei** bis zum **Dienstag, 7. April 2020, an die Statistikstelle der Stadt Karlsruhe** zurückzusenden. Die Teilnahme an dieser Befragung ist freiwillig, doch für die Ermittlung des ortsüblichen Mietpreisniveaus ist es ganz entscheidend, dass die Daten von möglichst vielen Wohnungen in die Berechnung einfließen können. **Deshalb sind Ihre Angaben für uns so wichtig**.

Ihre Angaben werden selbstverständlich streng vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergegeben oder offengelegt. Die Datenauswertung erfolgt in der abgeschotteten Statistikstelle der Stadt Karlsruhe nach den gesetzlichen Anforderungen des Datenschutzes und der statistischen Geheimhaltung. Für Fragen und Auskünfte stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Statistikstelle unter **Tel. 0721 133-1232** oder **E-Mail: statistik@karlsruhe.de** gerne zur Verfügung. Als Dank verlosen wir **attraktive Geschenkgutscheine der City-Initiative** unter allen Einsendern von vollständig ausgefüllten Fragebogen. Weitere Informationen finden Sie auf dem Deckblatt sowie der Rückseite des Fragebogens.

Wir hoffen auf Ihre Mithilfe bei der Erstellung des Karlsruher Mietspiegels und bedanken uns herzlich für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Frank Mentrup Oberbürgermeister	Thomas Lutz Vorsitzender	Marc Wurster Vorsitzender
Stadt Karlsruhe	Mieterverein Karlsruhe e. V.	Haus & Grund Karlsruhe e. V.

- 1 -

Antwort
Stadt Karlsruhe
Amt für Stadtentwicklung
Statistikstelle
76124 Karlsruhe

Adresse des Absenders:

«Adresse»

☞ Die **Adresse** ist für die objektive Einschätzung zur Lage Ihrer Wohnung **unverzichtbar! Bitte nicht entfernen oder unkenntlich machen!**

Mietspiegel für Karlsruhe – Befragung 2020
Fragebogen für Mieter

Die Datenerhebung dient dazu, den **Mietspiegel 2021** für Karlsruhe zu erstellen und Strukturentwicklungen auf dem Karlsruher Mietwohnungsmarkt zu beobachten. Bitte senden Sie uns dazu den ausgefüllten Fragebogen im beigefügten frankierten Rückumschlag bis spätestens **6. April 2020** zurück. Die Teilnahme ist freiwillig.

Dieser Fragebogen richtet sich nur an Mieterhaushalte an der oben stehenden Adresse.

Wenn Sie in Ihrer Eigentumswohnung, Ihrem eigenen Haus oder mietfrei in der Wohnung wohnen, beantworten Sie bitte nur die unten stehende Frage auf dieser Seite und senden Sie uns den Fragebogen per Post oder dieses Deckblatt per Fax zurück.

Falls Sie selbst **Eigentümerin bzw. Eigentümer von vermietetem Wohnraum in Karlsruhe** sind und an der Mietspiegelbefragung teilnehmen möchten, wenden Sie sich bitte an die **Statistikstelle Karlsruhe** (Kontaktmöglichkeiten siehe unten). Wir schicken Ihnen dann gerne einen oder mehrere **Fragebogen für Vermieter** zu.

Bitte Zutreffendes ankreuzen: Wohnen Sie in Ihrer Wohnung …?

☐ als Mieter / Untermieter ☞ Bitte weiter mit Frage 1 …

☐ als Eigentümer / mietfrei ☞ Bitte den unausgefüllten Fragebogen oder nur dieses Deckblatt zurücksenden (per Post bzw. Fax)

Als Dank für Ihre Unterstützung verlosen wir unter allen Haushalten, die uns einen **vollständig ausgefüllten Fragebogen** übersenden, **100 Karlsruher Geschenkgutscheine der City-Initiative** (frei verwendbar zum Einkaufen oder für Kultur und Freizeit wie Theater, Kinos, Museen, Bäder etc.). Wenn Sie an der Verlosung teilnehmen möchten, tragen Sie bitte nachfolgend Ihren Namen und gegebenenfalls eine von oben abweichende Anschrift ein. Diese Angabe wird umgehend nach der Verlosung gelöscht.

☐ Ja, ich möchte gerne an der Verlosung teilnehmen.

Telefonnummer / E-Mail (nur für Rückfragen):

Name: _____ Tel.: _____

Anschrift: _____ E-Mail: _____

☐ Nein, ich möchte nicht an der Verlosung teilnehmen.

Für Fragen steht Ihnen die **Statistikstelle der Stadt Karlsruhe** gerne zur Verfügung:

Telefon:	0721 133-1232	Kontaktzeiten:	Montag – Freitag
Fax:	0721 133-1239		8:30 – 15:30 Uhr
E-Mail:	statistik@karlsruhe.de		

Gebäude und Wohnung

1. In welchem Jahr wurde das Gebäude gebaut, in dem sich Ihre Wohnung befindet?
(Kreuzen Sie die entsprechende Baujahresklasse an. Falls nicht genau bekannt, bitte schätzen Sie das Baujahr)

- ☐ Bis 1918
- ☐ 1919 – 1948
- ☐ 1949 – 1965
- ☐ 1966 – 1977
- ☐ 1978 – 1984
- ☐ 1985 – 1995
- ☐ 1996 – 2002
- ☐ 2003 – 2007
- ☐ 2008 – 2013
- ☐ 2014 – 2020

2. Welchem Typ ist dieses Gebäude zuzuordnen?

- ☐ Einfamilienhaus (ohne Einliegerwohnung)
- ☐ Zweifamilienhaus (auch Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)
- ☐ Mehrfamilienhaus (3 oder mehr Wohnungen) mit bis zu 6 Obergeschossen
- ☐ Mehrfamilienhaus mit 7 oder mehr Obergeschossen
- ☐ Wohn- / Geschäftshaus (z. B. unten Läden / Büros, oben Wohnungen)

3. Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Hinterhaus / Gebäude in zweiter Reihe?

- ☐ Ja
- ☐ Nein

4. Steht das Gebäude unter Denkmalschutz?

- ☐ Ja, ganz oder teilweise
- ☐ Nein
- ☐ Weiß nicht

5. Wie viele Wohnungen gehören insgesamt zu diesem Gebäude (nur dieser Hauseingang)?

☐☐

6. Wie viele Obergeschosse (ohne Erdgeschoss) hat das Gebäude insgesamt?

☐☐

7. In welchem Stockwerk befindet sich Ihre Wohnung bzw. der Eingang zu Ihrer Wohnung (bei Wohnungen, die über mehrere Geschosse gehen)?

- ☐ Souterrain / Kellergeschoss
- ☐ Erdgeschoss / Hochparterre
- ☐ 1. Obergeschoss (OG)
- ☐ 2. oder 3. OG
- ☐ 4. OG
- ☐ 5. OG oder höher

8. Ist im Gebäude ein Aufzug vorhanden?

- ☐ Ja
- ☐ Nein

9. Bewohnen Sie eine ...?

- ☐ Wohnung in einem Alten- / Pflegeheim, Seniorenresidenz („Betreutes Wohnen“)
- ☐ Wohnung in einem Studenten- / Jugendwohnheim, Personalwohnheim
- ☐ Dienst- oder Werkswohnung, die Ihnen vom Arbeitgeber überlassen worden ist
- ☐ „Sozialwohnung“ (öffentlich geförderte Wohnung mit Mietpreisbindung)
- ☐ Wohnung, die Ihnen von Bekannten / Verwandten vergünstigt überlassen wird
- ☐ keines davon

10. Wohnen Sie in der Wohnung zusammen mit anderen Mieterinnen / Mietern in einer Wohngemeinschaft (z. B. Studenten-WG, Senioren-WG)?

☐ Ja ☐ Nein

11. Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine …?

☐ Appartementwohnung (eine Kleinwohnung bis ca. 40 m² Wohnfläche, vollständig eingerichtete Kochnische und gegebenenfalls Inanspruchnahme von Serviceleistungen, z. B. Hausmeisterdienste / Kehrwoche)

☐ Loftwohnung (ein zur Wohnung umfunktionierter Lager- oder Industrieraum)

☐ Penthousewohnung (Wohnung im obersten Geschoss mit Dachterrasse)

☐ Maisonettewohnung / Galeriewohnung (Wohnung über 2 oder mehr Etagen, die mit innenliegender Treppe verbunden sind)

☐ Dachgeschosswohnung / oberste Wohnung mit (teilweise) schrägen Wänden (keine Penthousewohnung)

☐ Dachgeschosswohnung / oberste Wohnung ohne schräge Wände (keine Penthousewohnung)

☐ Einliegerwohnung

☐ keines davon

Größe der Wohnung

12. Wie groß ist die Wohnfläche Ihrer Wohnung?

☐☐☐ m²

☞ Sie finden die Angaben zur Wohnungsgröße z. B. im Mietvertrag, in der Nebenkostenabrechnung, in Mieterhöhungsverlangen, in Schreiben vom Makler oder Vermieter. Bei Wohngemeinschaften bitte die Größe der **gesamten** Wohnung angeben.

Berechnung der Wohnfläche: Die Wohnfläche umfasst die Grundflächen aller Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.

Außerdem zählen dazu, sofern sie **ausschließlich** zu der Wohnung gehören:
- Balkone, Dachgärten und Terrassen (Fläche zu einem Viertel anrechenbar)
- Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume (Fläche zur Hälfte anrechenbar).

Bei Dachschrägen sind die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer Höhe von mindestens zwei Metern vollständig, zwischen einem und zwei Metern zur Hälfte, unter einem Meter gar nicht anzurechnen.

Nicht zur Wohnfläche gehören Grundflächen von Kellerräumen, Abstellräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen, Heizungsräumen und Garagen.

13. Wie viele Zimmer (Wohnräume) hat Ihre Wohnung (ohne Küche, Bad, WC, Flure oder Abstellräume)?

☐ 1 oder 1,5 ☐ 2 oder 2,5 ☐ 3 oder 3,5

☐ 4 oder 4,5 ☐ 5 oder 5,5 ☐ 6 oder mehr

Ausstattung der Wohnung

Möblierung, Sanitärbereich, Küche

14. Haben Sie Ihre Wohnung möbliert gemietet?

☐ Ja, überwiegend ☐ Ja, teilweise ☐ Nein

15. Gibt es in der Wohnung … ?

	Ja	Nein
ein Badezimmer (mit Dusche und / oder Badewanne)	☐	☐
eine Toilette (im Badezimmer oder separat)	☐	☐
eine zweite Toilette (Gäste-WC)	☐	☐
ein zweites Badezimmer / eine zusätzliche Dusche	☐	☐
nur eine behelfsmäßige Dusche / Badewanne (z. B. in der Küche)	☐	☐

16. Bitte kreuzen Sie die für Ihr Badezimmer zutreffende Sanitärausstattung / sonstige Ausstattung im Einzelnen an (nur vom Vermieter gestellte Ausstattung):

- ☐ Badewanne
- ☐ Ein einzelnes Waschbecken
- ☐ Bidet (Sitzwaschbecken)
- ☐ Wände im Badezimmer sind im Nassbereich spritzwassergeschützt
- ☐ Wirksame Entlüftung im Badezimmer
- ☐ Fußbodenheizung / Fußbodentemperierung im Badezimmer
- ☐ Separate Dusche (keine Badewanne mit Duschvorrichtung)
- ☐ Doppelwaschbecken oder mehrere Einzelwaschbecken im Badezimmer
- ☐ Fußboden im Badezimmer mit keramischen Bodenfliesen oder gleichwertigem Bodenbelag
- ☐ Badezimmer mit Fenster („Tageslichtbad“)
- ☐ Handtuchheizkörper

17. Wie schätzen Sie den Zustand der Sanitärausstattung ein?

In Bezug auf die Modernität:

☐ Zeitgemäß / modern ☐ Veraltet ☐ Weder besonders modern, noch veraltet

In Bezug auf die Abnutzung:

☐ Neuwertig ☐ Starke Gebrauchsspuren / starke Abnutzung ☐ Weder neuwertig, noch stark abgenutzt

18. Bekommen Sie eine Einbauküche vom Vermieter gestellt? (Fest verbundene Kombination, mindestens bestehend aus Kücheneinbauschränken, Arbeitsplatte, Spüle, Herd mit Backofen. Instandhaltungspflicht der Küchengeräte liegt beim Vermieter.)

☐ Ja ☐ Nein

Bodenbelag

19. Welcher Bodenbelag befindet sich <u>überwiegend</u> im Wohnbereich (außer Küche und Bad; nur wenn vom Vermieter gestellt)? (bitte nur eine Nennung)

- ☐ Einfacher Kunststoffbelag (z. B. PVC)
- ☐ Teppichboden
- ☐ Kork
- ☐ Keiner (Estrich / Rohboden)
- ☐ Hochwertiger Kunststoffbelag (z. B. Vinyl)
- ☐ Linoleum
- ☐ Fliesen
- ☐ Sonstiger Boden (bitte nennen): _____
- ☐ Parkett / Dielenboden (Echtholz)
- ☐ Laminat
- ☐ Naturstein

20. Wie schätzen Sie den Zustand des Bodenbelags insgesamt ein?

☐ Neuwertig / sehr gepflegt ☐ Normaler Erhaltungszustand, ggf. mit leichten Gebrauchs-spuren ☐ Abgewohnt / starke Gebrauchsspuren / ungepflegt

Beheizung und Warmwasseraufbereitung

21. Welche Energieträger werden in Ihrem Gebäude zur Beheizung eingesetzt? (mehrere Antworten möglich)

- ☐ Heizöl
- ☐ Gas
- ☐ Fernwärme
- ☐ Strom
- ☐ Photovoltaik (Stromerzeugung)
- ☐ Solarthermie (Warmwassererzeugung)
- ☐ Geothermie / Umweltwärme
- ☐ Biogas / Bioöl
- ☐ Holzpellets / Hackschnitzel
- ☐ Abwärmenutzung / Wärmepumpe
- ☐ Sonstiges (bitte nennen): _____

22. Wie wird Ihre Wohnung <u>überwiegend</u> beheizt? (bitte nur eine Nennung)

- ☐ Zentralheizung (z. B. Gas-Zentralheizung, Fernwärme)
- ☐ Etagenheizung
- ☐ Elektrospeicheröfen
- ☐ Einzelöfen / handbefeuerter Kachelofen / einzelne Gas-Außenwandöfen
- ☐ Sonstiges (z. B. Infrarotheizung) (bitte nennen): _____

23. Bekommen Sie die Heizungsanlage vom Vermieter gestellt?

- ☐ Ja
- ☐ Nein, ich habe die Beschaffung / den Einbau in größerem Umfang selbst bezahlt bzw. vorgenommen.

24. Haben Sie eine Fußbodenheizung im Wohnbereich (außer Küche und Bad)?

- ☐ Ja
- ☐ Nein

25. Haben Sie einen vom Vermieter gestellten zusätzlichen Kaminofen / Kachelofen oder offenen Kamin?

- ☐ Ja
- ☐ Nein

26. Sind alle Wohnräume (einschließlich Küche und Bad) in der Wohnung beheizbar?

- ☐ Ja
- ☐ Nein

27. Wie wird das Warmwasser für Ihre Wohnung aufbereitet? (bitte nur eine Nennung)

- ☐ Zentral für das Gebäude
- ☐ Warmwasseraufbereitung kombiniert mit Etagenheizung (Kombitherme)
- ☐ Warmwasseraufbereitung in einem Boiler / Durchlauferhitzer in der Wohnung
- ☐ In mehreren Boilern in der Wohnung

Fenster und Besonderheiten der Wohnung

28. Welchen Fenstertyp haben Sie <u>überwiegend</u>? (bitte nur eine Nennung)

- ☐ Dreifach-Wärmeschutzverglasung
- ☐ Zweifach-Verglasung (z. B. Isolierglas, Verbundfenster, „Doppelfenster“)
- ☐ Kastenfenster (zwei vollständige Fenster hintereinander im Abstand von 10 – 15 cm)
- ☐ Einfachverglasung
- ☐ Weiß nicht

29. Gibt es an den Fenstern Verdunkelungsmöglichkeiten (Rollläden o. ä.), die vom Vermieter bereitgestellt werden?

- ☐ Ja, ganz oder teilweise
- ☐ Nein

30. Gibt es an den Fenstern Verschattungsmöglichkeiten (Markisen, Jalousien o. ä.), die vom Vermieter bereitgestellt werden?

- ☐ Ja, ganz oder teilweise
- ☐ Nein

31. Wie beurteilen Sie die Versorgung mit Tageslicht in Ihrem Wohnbereich? (bitte nur eine Nennung)

- ☐ Überwiegend hell (große Fensterflächen, günstige Ausrichtung zur Sonne)
- ☐ Überwiegend dunkel (kleine Fenster, ungünstige Ausrichtung zur Sonne)
- ☐ Weder besonders dunkel, noch besonders hell

32. Welche Besonderheiten treffen auf Ihre Wohnung zu? (mehrere Antworten möglich)

- ☐ Ungünstige Raumaufteilung (z. B. Durchgangszimmer, gefangener Raum, ungünstiger Zuschnitt)
- ☐ Unzureichender Schallschutz gegen Lärm von innen (hellhörige Wohnung)
- ☐ Unzureichender Schallschutz gegen Lärm von außen
- ☐ Wandvertäfelungen, Stuck oder Reliefs an den Decken / Wänden
- ☐ Besondere Sicherheitsausstattung / Einbruchschutz an Fenstern und / oder der Wohnungstür
- ☐ Gegensprechanlage mit Türöffner
- ☐ Komfortausstattung (z. B. Klimaanlage, elektrische Rollläden)
- ☐ Barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnung (z. B. ausreichend große Bewegungsflächen, ausreichend breite Türen und Durchgänge)
- ☐ Sonstiges (bitte nennen): _____
- ☐ keine Besonderheiten

33. Gibt es zur Wohnung gehörende Abstellräume?

☐ Ja, innerhalb der Wohnung ☐ Ja, außerhalb der Wohnung (Keller / Speicher) ☐ Nein

Balkon und Garten

34. Hat die Wohnung einen Balkon, eine Terrasse oder eine Loggia?

☐ Ja ☐ Nein (☞ Frage 35)

Der Balkon / die Terrasse / die Loggia ist ...

☐ gut nutzbar (z. B. angemessene Größe um Tisch und Stühle zu stellen, besonnt, ruhig, abgeschirmt) ☐ nur eingeschränkt nutzbar (z. B. kleine Fläche, schattig, lärmbelastet, von der Straße aus einsehbar)

Größe: (bitte schätzen, falls nicht genau bekannt) ☐☐☐ m²

35. Schließt der Mietvertrag die Nutzung eines Gartens ein?

☐ Ja, alleinige Nutzung ☐ Ja, gemeinsame Nutzung mit anderen (Miet-) Parteien ☐ Nein (☞ Frage 36)

Der Garten ist für Sie ...

☐ gut nutzbar ☐ nur eingeschränkt nutzbar

Größe: (bitte schätzen, falls nicht genau bekannt) ☐☐☐ m²

Mietvertrag

36. Wann sind Sie in diese Wohnung eingezogen?

Monat / Jahr: ☐☐ ☐☐☐☐

37. Wann wurde die Höhe Ihrer Mietzahlung zuletzt geändert?

Monat / Jahr: ☐☐ ☐☐☐☐

☐ Die derzeitige Miethöhe ist seit meinem Einzug unverändert geblieben (☞ Frage 39)

☞ Wenn die Miethöhe seit Ihrem Einzug unverändert geblieben ist, tragen Sie hier bitte ebenfalls den Zeitpunkt des Einzugs ein.

38. Wie wurde die letzte Änderung der Miethöhe begründet?

☐ Anpassung an die Preisentwicklung / die ortsübliche Vergleichsmiete

☐ Anpassung der Betriebskosten / Nebenkosten

☐ Anpassung nach Modernisierung

☐ Anpassung im Rahmen einer Staffelmiete / Indexmiete

☐ Sonstige Gründe / Keine Begründung

39. Wie hoch ist derzeit – im April 2020 – die monatliche Nettokaltmiete?

☞ Bitte notieren Sie hier die **reine „Grundmiete"** (Nettokaltmiete) nur für die Überlassung der Wohnung, **ohne jegliche Neben- oder Betriebskosten**. Wenn Ihnen die reine „Grundmiete" nicht bekannt ist, weil (Teile der) Neben- oder Betriebskosten nicht separat abgerechnet werden, tragen Sie hier bitte Ihre monatliche Gesamtzahlung an den Vermieter ein und beantworten dann bitte entsprechend die nachfolgenden Fragen 40 bis 42.

☐☐☐☐ Euro / Monat

☞ bei **Wohngemeinschaften** bitte die **von allen** Mietern **zusammen gezahlte Miete** angeben.

40. Sind in dem zuvor eingetragenen Betrag zur „Grundmiete" Neben- / Betriebskosten oder Zuschläge enthalten?

☐ Ja, und die Höhe der Beträge ist mir bekannt (☞ bitte bei Frage 41 eintragen)

☐ Ja, es sind Neben- / Betriebskosten / Zuschläge in unbekannter Höhe enthalten (☞ bitte bei Frage 42 angeben)

☐ Nein, es sind keine Neben- / Betriebskosten / Zuschläge enthalten (☞ weiter mit Frage 43)

41. Es sind folgende Beträge für Neben- / Betriebskosten oder sonstige Zuschläge enthalten:

☐ Neben- / Betriebskosten an den Vermieter (z. B. für Heizung, Warmwasser, Abwasser, Müllabfuhr) ☐☐☐☐ Euro

☐ Sonstige Zuschläge an den Vermieter, die in der angegebenen monatlichen Grundmiete enthalten sind (z. B. für Garage, Stellplatz, Zuschläge für Einbauten / Einbauküche, Möblierung, Garten) ☐☐☐☐ Euro

42. Es sind folgende Neben- oder Betriebskosten enthalten:

☐ Heizung / Warmwasser

☐ Müllabfuhr

☐ Gebäudereinigung

☐ Sach- und Haftpflichtversicherung

☐ Garten / Gartenpflege

☐ Wartungskosten

☐ Aufzug

☐ Kaltwasser / Abwasser

☐ Straßenreinigung / Winterdienst

☐ Grundsteuer

☐ Gemeinschaftsanschlüsse (Kabel / Antenne)

☐ Schornsteinreinigung

☐ Hausmeister

☐ Sonstige Kosten (z. B. Garage / Stellplatz, Möblierung)

43. Haben Sie Ihre Wohnung bei Einzug renoviert übernommen (Schönheitsreparaturen wurden vom Vermieter / Vormieter durchgeführt)?

☞ Zu Schönheitsreparaturen zählen das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, das Aufarbeiten der Fußböden und Streichen der Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

- ☐ Ja, vollständig renoviert
- ☐ Ja, teilweise renoviert
- ☐ Nein
- ☐ Weiß nicht

44. Wer ist Eigentümer / Eigentümerin Ihrer Wohnung?

- ☐ Privatperson(en)
- ☐ Wohnbaugenossenschaft / -gesellschaft
- ☐ Sonstiges Wohnungsunternehmen
- ☐ Sonstige(r) Eigentümer(in)

Wohnlage

45. Bitte schätzen Sie das Wohnumfeld der Wohnung im Hinblick auf die Bebauungsdichte ein:

- ☐ Offen bebaut (sehr viel Grün)
- ☐ Aufgelockert bebaut (mit Grün durchsetzt, z. B. Vorgärten)
- ☐ Dicht bebaut (nur wenige freie Flächen)
- ☐ Geschlossen bebaut (keine bzw. sehr wenige freie Flächen)

46. Bitte beurteilen Sie die Situation in Ihrem Wohnumfeld nach den folgenden Kriterien:

	Sehr gut	Gut	Mittel	Schlecht	Sehr schlecht
Aussicht Ihrer Wohnung aufgrund der Höhe der umliegenden Gebäude	☐	☐	☐	☐	☐
Erholungswert (z. B. nahe gelegene Wälder, Parks oder Grünanlagen)	☐	☐	☐	☐	☐
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	☐	☐	☐	☐	☐
Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr (z. B. Erreichbarkeit der nächsten Straßenbahn- / Stadtbahn- / Bushaltestelle)	☐	☐	☐	☐	☐
„Image / Ansehen“ des Wohnumfeldes	☐	☐	☐	☐	☐
	Sehr gering	Gering	Mittel	Hoch	Sehr hoch
Beeinträchtigungen durch Verkehr oder Industrie	☐	☐	☐	☐	☐

47. Liegen die Hauptwohnräume der Wohnung (Schlafzimmer, Wohnzimmer) in Ausrichtung zu einer eventuell vorhandenen Hauptlärmquelle (z. B. Durchfahrtsstraße, Bahnlinie)?

- ☐ Ja
- ☐ Nein

Modernisierungsstand und energetische Beschaffenheit des Gebäudes und der Wohnung

48. Wurde Ihre Wohnung bzw. das Gebäude in den letzten 15 Jahren vom Vermieter modernisiert?
(Modernisierungsmaßnahmen im Sinne einer Erhöhung / Verbesserung des Wohnwertes)

☐ Ja ☐ Nein (☞ Frage 50) ☐ Weiß nicht (☞ Frage 50)

49. In welchen Bereichen wurde die wohnwerterhöhende Modernisierung durchgeführt?

☐ Bad / Sanitärbereich der Wohnung	☐ Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)
☐ Heizungsanlage und Warmwasserversorgung	☐ Modernisierung der Fenster in der Wohnung
☐ Modernisierung des Innenausbaus der Wohnung (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)	☐ Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung
☐ Wärmedämmung der Außenwände	☐ Wärmedämmung der Dachschrägen und / oder der Decke zum unbeheizten Dachboden
☐ Wärmedämmung der Innenwände der Wohnung	☐ Wärmedämmung der Decke des unbeheizten Kellers (von oben oder unten)
☐ Eingangstür zur Wohnung (wärme- und schallisoliert)	

50. Wie schätzen Sie den Zustand Ihrer Wohnung bzw. des Gebäudes insgesamt ein? (Bitte nur je ein Kreuz pro Spalte)

	Wohnung	Gebäude
Nicht modernisierungsbedürftig bzw. neuwertig	☐	☐
Umfassend modernisiert	☐	☐
Teilmodernisiert / mittlerer Modernisierungsgrad	☐	☐
Nur kleine Modernisierungen wurden durchgeführt	☐	☐
Modernisierungsbedürftig	☐	☐

51. Wie beurteilen Sie die Qualität der folgenden Wohnungs- bzw. Gebäudemerkmale?

	Sehr gut	Gut	Mittel	Schlecht	Sehr schlecht
Wärmedämmung der Fassaden	☐	☐	☐	☐	☐
Wärmedämmung des Daches	☐	☐	☐	☐	☐
Heizung	☐	☐	☐	☐	☐
Fenster	☐	☐	☐	☐	☐
Elektroinstallation	☐	☐	☐	☐	☐
Bad- und Sanitärausstattung	☐	☐	☐	☐	☐
Fußbodenbeläge	☐	☐	☐	☐	☐

52. Wurde für das Gebäude ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung (EnEV) erstellt?
(Das Gültigkeitsdatum finden Sie auf Seite 1 des Ausweises)

☐ Ja, ein **Bedarfsausweis** liegt vor (☞ Frage 53)
Gültig bis zum Jahr: ☐☐☐☐

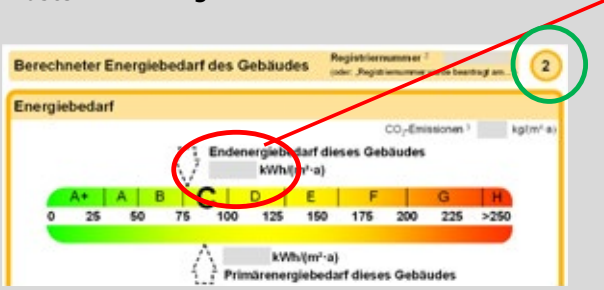
☐ Ja, ein **Verbrauchsausweis** liegt vor (☞ Frage 54)
Gültig bis zum Jahr: ☐☐☐☐

☐ Nein, es wurde (bisher) kein Energieausweis erstellt / ist mir nicht bekannt
(☞ Ende der Befragung)

53. Wenn ein <u>Bedarfsausweis</u> vorliegt, geben Sie bitte den eingetragenen <u>Endenergiebedarf</u> an:

<u>Endenergiebedarf</u> laut Bedarfsausweis: ☐☐☐ , ☐ kWh / (m² · a)

Muster A: Energiebedarfsausweis



☞ Der **<u>Endenergiebedarf</u>** steht immer auf **Seite 2** des Ausweises, oberhalb des farbigen Bandtachos.

Bitte <u>nicht</u> den <u>Primär</u>energiebedarf eintragen.

54. Wenn ein <u>Verbrauchsausweis</u> vorliegt, geben Sie bitte den eingetragenen <u>Endenergieverbrauch</u> bzw. <u>Energieverbrauchskennwert</u> an:

<u>(End-)Energieverbrauch</u> laut Verbrauchsausweis: ☐☐☐ , ☐ kWh / (m² · a)

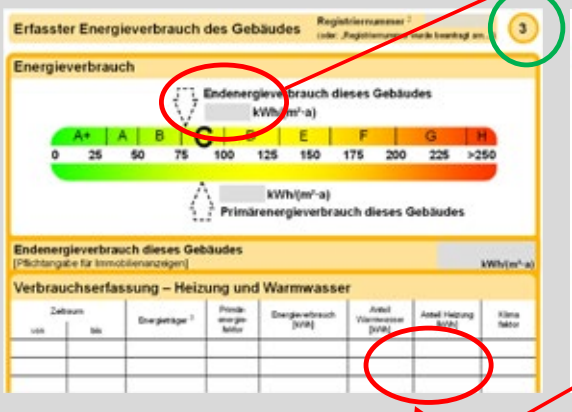
☐ **mit Warmwasseraufbereitung**

☐ **ohne Warmwasseraufbereitung**

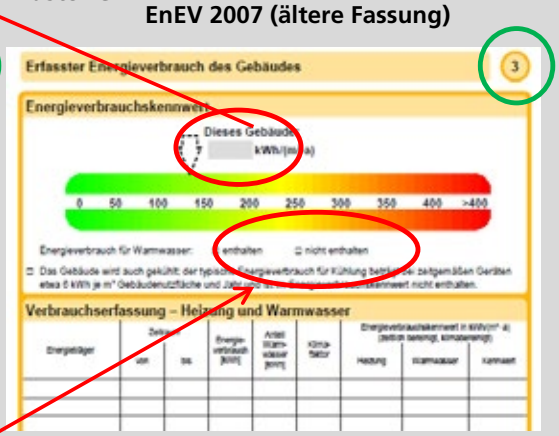
☞ Der **<u>Endenergieverbrauch bzw. Energieverbrauchskennwert</u>** steht immer auf **Seite 3** des Ausweises, oberhalb des farbigen Bandtachos. Auf älteren Ausweisen ist dies der einzige angegebene Wert.

Bitte <u>nicht</u> den <u>Primär</u>energieverbrauch eintragen.

Muster B: Energieverbrauchsausweis nach EnEV 2013 / 2014 (aktuelle Fassung)



Muster C: Energieverbrauchsausweis nach EnEV 2007 (ältere Fassung)



☞ Bitte prüfen Sie, ob ein „Anteil Warmwasser" angegeben ist. Dies steht bei neueren Ausweisen in der Tabelle unterhalb des farbigen Bandtachos (Muster B), bei älteren Ausweisen als Kästchen zum Ankreuzen (Muster C).

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen im beigefügten adressierten Freiumschlag per Post zurück oder geben Sie ihn im Rathaus bzw. bei den Ortsverwaltungen ab.

- 11 -

Informationen zur Erhebung und zum Datenschutz

Die Datenerhebung dient dazu, den Mietspiegel 2021 für Karlsruhe zu erstellen und Strukturentwicklungen auf dem Karlsruher Mietwohnungsmarkt zu beobachten. Die Mietspiegelbefragung wird als Kommunalstatistik gemäß § 8 Landesstatistikgesetz vom 18. Mai 1991 von der Statistikstelle der Stadt Karlsruhe durchgeführt. Die Stichprobe wurde durch ein Zufallsverfahren auf der Basis der Melderegisteranschriften gezogen. In die Auswertung sollen rund 5.000 mietspiegelrelevante Wohnverhältnisse einbezogen werden.

Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig; die Verarbeitung Ihrer Daten erfolgt auf der Basis einer Einwilligung gemäß Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe a) EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Die erhobenen Daten werden zur Ermittlung und Beobachtung der ortsüblichen Vergleichsmiete und des Wohnungsmarktes benötigt und nach der Neuerstellung des nächsten Mietspiegels gelöscht. Alle Daten werden in der abgeschotteten Statistikstelle beim Amt für Stadtentwicklung aufbereitet und gespeichert. Eine Offenlegung oder Weitergabe an Dritte erfolgt nicht.

Sie haben als betroffene Person das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung Ihrer Daten (nach Art. 14–18 DSGVO), sofern die rechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen. Außerdem können Sie nach Art. 21 DSGVO Widerspruch einlegen. Eine Einwilligung in die Verarbeitung Ihrer Daten können Sie jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen. Außerdem haben Sie das Recht einer Beschwerde beim Landesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit (LfDI). Die Betroffenenrechte (außer dem Beschwerderecht gegenüber dem LfDI) können Sie entweder postalisch, per E-Mail oder per Fax geltend machen gegenüber der Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Statistikstelle, 76124 Karlsruhe. Es entstehen Ihnen dabei keine anderen Kosten als die Portokosten bzw. die Übermittlungskosten nach den bestehenden Basistarifen.

Verantwortlicher für die Datenverarbeitung
Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup
Stadt Karlsruhe
Karl-Friedrich-Straße 10
76133 Karlsruhe
E-Mail: datenschutz@zjd.karlsruhe.de
Fax: 0721/133-3059

Beauftragte für den Datenschutz
Stadt Karlsruhe
Stabsstelle Datenschutz
Rathaus am Marktplatz
76124 Karlsruhe
Tel.: 0721/133-3050/3055
E-Mail: datenschutz@zjd.karlsruhe.de
Fax: 0721/133-3059

Aufsichtsbehörde
Landesbeauftragter für den Datenschutz und die Informationsfreiheit (LfDI)
Postfach 10 29 32
70025 Stuttgart
Tel.: 0711/6155410
E-Mail: poststelle@lfdi.bwl.de

Bitte unbedingt ausfüllen:

Adresse der vermieteten Wohnung in Karlsruhe:

_____

Straße, Hausnummer, PLZ, Ort

☞ Die **Adresse** ist für die objektive Einschätzung zur Lage Ihrer Wohnung **unverzichtbar!**

Antwort
Stadt Karlsruhe
Amt für Stadtentwicklung
Statistikstelle
76124 Karlsruhe

Mietspiegel für Karlsruhe – Befragung 2020
Fragebogen für Vermieter

Die Datenerhebung dient dazu, den **Mietspiegel 2021** für Karlsruhe zu erstellen und Strukturentwicklungen auf dem Karlsruher Mietwohnungsmarkt zu beobachten. Bitte senden Sie uns dazu den ausgefüllten Fragebogen im beigefügten frankierten Rückumschlag bis spätestens **6. April 2020** zurück. Die Teilnahme ist freiwillig.

Dieser Fragebogen richtet sich nur an Vermieter, die in Karlsruhe Wohnraum zur Miete bereitstellen. Wenn Sie mehr als eine Wohnung vermieten, wählen Sie aus Ihrem Bestand bitte eine oder mehrere Wohnungen aus, für die Sie jeweils einen Fragebogen ausfüllen möchten. Bei Bedarf schicken wir Ihnen gerne weitere Fragebogen zu. Wir stellen durch eine Gewichtung der Einzelfälle sicher, dass bei der Auswertung alle Wohnungsgruppen repräsentativ berücksichtigt werden.

Falls Sie **Mieter** in Ihrer Wohnung sind und an der Mietspiegelbefragung teilnehmen möchten, wenden Sie sich bitte an die **Statistikstelle Karlsruhe** (Kontaktmöglichkeiten siehe unten). Wir schicken Ihnen gerne einen **Fragebogen für Mieter** zu.

Bitte Zutreffendes ankreuzen:

☐ Ich bin Vermieter von Wohnraum im Stadtgebiet Karlsruhe	☞ Notieren Sie bitte oben rechts die Adresse des Objektes und beginnen Sie danach mit Frage 1 ...
☐ Ich bin selbst Mieter / Untermieter	☞ Fragen Sie uns nach einem Mieterfragebogen
☐ Ich bin kein Vermieter von Wohnraum	☞ Bitte den unausgefüllten Fragebogen oder nur dieses Deckblatt zurücksenden (per Post bzw. Fax)

Als Dank für Ihre Unterstützung verlosen wir unter allen Haushalten, die uns einen **vollständig ausgefüllten Fragebogen** übersenden, **100 Karlsruher Geschenkgutscheine der City-Initiative** (frei verwendbar zum Einkaufen oder für Kultur und Freizeit wie Theater, Kinos, Museen, Bäder etc.). Wenn Sie an der Verlosung teilnehmen möchten, tragen Sie bitte nachfolgend Ihren Namen und Ihre Anschrift ein. Diese Angabe wird umgehend nach der Verlosung gelöscht.

☐ Ja, ich möchte gerne an der Verlosung teilnehmen.

Telefonnummer / E-Mail (nur für Rückfragen):

Name: _____

Tel.: _____

Anschrift: _____

E-Mail: _____

☐ Nein, ich möchte nicht an der Verlosung teilnehmen.

Für Fragen steht Ihnen die **Statistikstelle der Stadt Karlsruhe** gerne zur Verfügung:

Telefon:	0721 133-1232	Kontaktzeiten:	Montag – Freitag
Fax:	0721 133-1239		8:30 – 15:30 Uhr
E-Mail:	statistik@karlsruhe.de		

Gebäude und Wohnung

1. In welchem Jahr wurde das Gebäude gebaut, in dem sich die vermietete Wohnung befindet?
(Kreuzen Sie die entsprechende Baujahresklasse an. Falls nicht genau bekannt, bitte schätzen Sie das Baujahr)

- ☐ Bis 1918
- ☐ 1919 – 1948
- ☐ 1949 – 1965
- ☐ 1966 – 1977
- ☐ 1978 – 1984
- ☐ 1985 – 1995
- ☐ 1996 – 2002
- ☐ 2003 – 2007
- ☐ 2008 – 2013
- ☐ 2014 – 2020

2. Welchem Typ ist dieses Gebäude zuzuordnen?

- ☐ Einfamilienhaus (ohne Einliegerwohnung)
- ☐ Zweifamilienhaus (auch Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)
- ☐ Mehrfamilienhaus (3 oder mehr Wohnungen) mit bis zu 6 Obergeschossen
- ☐ Mehrfamilienhaus mit 7 oder mehr Obergeschossen
- ☐ Wohn- / Geschäftshaus (z. B. unten Läden / Büros, oben Wohnungen)

3. Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Hinterhaus / Gebäude in zweiter Reihe?

- ☐ Ja
- ☐ Nein

4. Steht das Gebäude unter Denkmalschutz?

- ☐ Ja, ganz oder teilweise
- ☐ Nein
- ☐ Weiß nicht

5. Wie viele Wohnungen gehören insgesamt zu diesem Gebäude (nur dieser Hauseingang)?

☐☐

6. Wie viele Obergeschosse (ohne Erdgeschoss) hat das Gebäude insgesamt?

☐☐

7. In welchem Stockwerk befindet sich die Wohnung bzw. der Eingang zur Wohnung (bei Wohnungen, die über mehrere Geschosse gehen)?

- ☐ Souterrain / Kellergeschoss
- ☐ Erdgeschoss / Hochparterre
- ☐ 1. Obergeschoss (OG)
- ☐ 2. oder 3. OG
- ☐ 4. OG
- ☐ 5. OG oder höher

8. Ist im Gebäude ein Aufzug vorhanden?

- ☐ Ja
- ☐ Nein

9. Handelt es sich bei dieser Wohnung um eine ...?

- ☐ Wohnung in einem Alten- / Pflegeheim, Seniorenresidenz („Betreutes Wohnen")
- ☐ Wohnung in einem Studenten- / Jugendwohnheim, Personalwohnheim
- ☐ Dienst- oder Werkswohnung, die in Zusammenhang mit einem Arbeitsverhältnis zur Verfügung gestellt wird
- ☐ „Sozialwohnung" (öffentlich geförderte Wohnung mit Mietpreisbindung)
- ☐ Wohnung, die für Bekannte / Verwandte zu besonderen Konditionen überlassen wird
- ☐ keines davon

10. Haben Sie die Wohnung an eine Wohngemeinschaft (z. B. Studenten-WG, Senioren-WG) vermietet?

☐ Ja ☐ Nein

11. Handelt es sich bei dieser Wohnung um eine …?

☐ Appartementwohnung (eine Kleinwohnung bis ca. 40 m² Wohnfläche, vollständig eingerichtete Kochnische und gegebenenfalls Inanspruchnahme von Serviceleistungen, z. B. Hausmeisterdienste / Kehrwoche)

☐ Loftwohnung (ein zur Wohnung umfunktionierter Lager- oder Industrieraum)

☐ Penthousewohnung (Wohnung im obersten Geschoss mit Dachterrasse)

☐ Maisonettewohnung / Galeriewohnung (Wohnung über 2 oder mehr Etagen, die mit innenliegender Treppe verbunden sind)

☐ Dachgeschosswohnung / oberste Wohnung mit (teilweise) schrägen Wänden (keine Penthousewohnung)

☐ Dachgeschosswohnung / oberste Wohnung ohne schräge Wände (keine Penthousewohnung)

☐ Einliegerwohnung

☐ keines davon

Größe der Wohnung

12. Wie groß ist die Wohnfläche der vermieteten Wohnung?

☐☐☐ m²

☞ Bei Wohngemeinschaften bitte die Größe der **gesamten** Wohnung angeben.

Berechnung der Wohnfläche: Die Wohnfläche umfasst die Grundflächen aller Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.

Außerdem zählen dazu, sofern sie **ausschließlich** zu der Wohnung gehören:
- Balkone, Dachgärten und Terrassen (Fläche zu einem Viertel anrechenbar)
- Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume (Fläche zur Hälfte anrechenbar).

Bei Dachschrägen sind die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer Höhe von mindestens zwei Metern vollständig, zwischen einem und zwei Metern zur Hälfte, unter einem Meter gar nicht anzurechnen.

Nicht zur Wohnfläche gehören Grundflächen von Kellerräumen, Abstellräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen, Heizungsräumen und Garagen.

13. Wie viele Zimmer (Wohnräume) hat die Wohnung (ohne Küche, Bad, WC, Flure oder Abstellräume)?

☐ 1 oder 1,5 ☐ 2 oder 2,5 ☐ 3 oder 3,5

☐ 4 oder 4,5 ☐ 5 oder 5,5 ☐ 6 oder mehr

Ausstattung der Wohnung

Möblierung, Sanitärbereich, Küche

14. Haben Sie die Wohnung möbliert vermietet?

☐ Ja, überwiegend ☐ Ja, teilweise ☐ Nein

15. Gibt es in der Wohnung … ?

	Ja	Nein
ein Badezimmer (mit Dusche und / oder Badewanne)	☐	☐
eine Toilette (im Badezimmer oder separat)	☐	☐
eine zweite Toilette (Gäste-WC)	☐	☐
ein zweites Badezimmer / eine zusätzliche Dusche	☐	☐
nur eine behelfsmäßige Dusche / Badewanne (z. B. in der Küche)	☐	☐

16. Bitte kreuzen Sie die im Badezimmer von Ihnen zur Verfügung gestellte Sanitärausstattung / sonstige Ausstattung im Einzelnen an (ohne vom Mieter vorgenommene Einbauten):

- ☐ Badewanne
- ☐ Ein einzelnes Waschbecken
- ☐ Bidet (Sitzwaschbecken)
- ☐ Wände im Badezimmer sind im Nassbereich spritzwassergeschützt
- ☐ Wirksame Entlüftung im Badezimmer
- ☐ Fußbodenheizung / Fußbodentemperierung im Badezimmer
- ☐ Separate Dusche (keine Badewanne mit Duschvorrichtung)
- ☐ Doppelwaschbecken oder mehrere Einzelwaschbecken im Badezimmer
- ☐ Fußboden im Badezimmer mit keramischen Bodenfliesen oder gleichwertigem Bodenbelag
- ☐ Badezimmer mit Fenster („Tageslichtbad")
- ☐ Handtuchheizkörper

17. Wie schätzen Sie den Zustand der Sanitärausstattung ein?

In Bezug auf die Modernität:

☐ Zeitgemäß / modern ☐ Veraltet ☐ Weder besonders modern, noch veraltet

In Bezug auf die Abnutzung:

☐ Neuwertig ☐ Starke Gebrauchsspuren / starke Abnutzung ☐ Weder neuwertig, noch stark abgenutzt

18. Stellen Sie eine Einbauküche zur Verfügung? (Fest verbundene Kombination, mindestens bestehend aus Kücheneinbauschränken, Arbeitsplatte, Spüle, Herd mit Backofen. Instandhaltungspflicht der Küchengeräte liegt beim Vermieter.)

☐ Ja ☐ Nein

Bodenbelag

19. Welchen Bodenbelag stellen Sie <u>überwiegend</u> im Wohnbereich (außer Küche und Bad) zur Verfügung (ohne vom Mieter vorgenommene Änderungen)? (bitte nur eine Nennung)

- ☐ Einfacher Kunststoffbelag (z. B. PVC)
- ☐ Teppichboden
- ☐ Kork
- ☐ Keinen (Estrich / Rohboden)
- ☐ Hochwertiger Kunststoffbelag (z. B. Vinyl)
- ☐ Linoleum
- ☐ Fliesen
- ☐ Sonstiger Boden (bitte nennen): _____
- ☐ Parkett / Dielenboden (Echtholz)
- ☐ Laminat
- ☐ Naturstein

20. Wie schätzen Sie den Zustand des Bodenbelags insgesamt ein?

☐ Neuwertig / sehr gepflegt ☐ Normaler Erhaltungszustand, ggf. mit leichten Gebrauchsspuren ☐ Abgewohnt / starke Gebrauchsspuren / ungepflegt

Beheizung und Warmwasseraufbereitung

21. Welche Energieträger werden in Ihrem Gebäude zur Beheizung eingesetzt? (mehrere Antworten möglich)

- ☐ Heizöl
- ☐ Gas
- ☐ Fernwärme
- ☐ Strom
- ☐ Photovoltaik (Stromerzeugung)
- ☐ Solarthermie (Warmwassererzeugung)
- ☐ Geothermie / Umweltwärme
- ☐ Biogas / Bioöl
- ☐ Holzpellets / Hackschnitzel
- ☐ Abwärmenutzung / Wärmepumpe
- ☐ Sonstiges (bitte nennen): _____

22. Wie wird die Wohnung <u>überwiegend</u> beheizt? (bitte nur eine Nennung)

- ☐ Zentralheizung (z. B. Gas-Zentralheizung, Fernwärme)
- ☐ Etagenheizung
- ☐ Elektrospeicheröfen
- ☐ Einzelöfen / handbefeuerter Kachelofen / einzelne Gas-Außenwandöfen
- ☐ Sonstiges (z. B. Infrarotheizung) (bitte nennen): _____

23. Stellen Sie die Heizungsanlage zur Verfügung?

- ☐ Ja
- ☐ Nein, die Mietpartei hat die Beschaffung / den Einbau in größerem Umfang selbst bezahlt bzw. vorgenommen.

24. Hat die Wohnung im Wohnbereich (außer Küche und Bad) eine Fußbodenheizung?

- ☐ Ja
- ☐ Nein

25. Hat die Wohnung einen zusätzlichen Kaminofen / Kachelofen oder offenen Kamin (nicht vom Mieter nachträglich eingebaut)?

- ☐ Ja
- ☐ Nein

26. Sind alle Wohnräume (einschließlich Küche und Bad) in der Wohnung beheizbar?

- ☐ Ja
- ☐ Nein

27. Wie wird das Warmwasser für die Wohnung aufbereitet? (bitte nur eine Nennung)

- ☐ Zentral für das Gebäude
- ☐ Warmwasseraufbereitung kombiniert mit Etagenheizung (Kombitherme)
- ☐ Warmwasseraufbereitung in einem Boiler / Durchlauferhitzer in der Wohnung
- ☐ In mehreren Boilern in der Wohnung

Fenster und Besonderheiten der Wohnung

28. Welche Art von Fenster gibt es in der Wohnung überwiegend? (bitte nur eine Nennung)

- ☐ Dreifach-Wärmeschutzverglasung
- ☐ Zweifach-Verglasung (z. B. Isolierglas, Verbundfenster, „Doppelfenster")
- ☐ Kastenfenster (zwei vollständige Fenster hintereinander im Abstand von 10 – 15 cm)
- ☐ Einfachverglasung
- ☐ Weiß nicht

29. Gibt es an den Fenstern von Ihnen bereit gestellte Verdunkelungsmöglichkeiten (Rollläden o. ä.)?

- ☐ Ja, ganz oder teilweise
- ☐ Nein

30. Gibt es an den Fenstern von Ihnen bereit gestellte Verschattungsmöglichkeiten (Markisen, Jalousien o. ä.)?

- ☐ Ja, ganz oder teilweise
- ☐ Nein

31. Wie beurteilen Sie die Versorgung mit Tageslicht im Wohnbereich der Wohnung? (bitte nur eine Nennung)

- ☐ Überwiegend hell (große Fensterflächen, günstige Ausrichtung zur Sonne)
- ☐ Überwiegend dunkel (kleine Fenster, ungünstige Ausrichtung zur Sonne)
- ☐ Weder besonders dunkel, noch besonders hell

32. Welche Besonderheiten treffen auf diese Wohnung zu? (mehrere Antworten möglich)

- ☐ Ungünstige Raumaufteilung (z. B. Durchgangszimmer, gefangener Raum, ungünstiger Zuschnitt)
- ☐ Unzureichender Schallschutz gegen Lärm von innen (hellhörige Wohnung)
- ☐ Unzureichender Schallschutz gegen Lärm von außen
- ☐ Wandvertäfelungen, Stuck oder Reliefs an den Decken / Wänden
- ☐ Besondere Sicherheitsausstattung / Einbruchschutz an Fenstern und / oder der Wohnungstür
- ☐ Gegensprechanlage mit Türöffner
- ☐ Komfortausstattung (z. B. Klimaanlage, elektrische Rollläden)
- ☐ Barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnung (z. B. ausreichend große Bewegungsflächen, ausreichend breite Türen und Durchgänge)
- ☐ Sonstiges (bitte nennen): _____
- ☐ keine Besonderheiten

33. Gibt es zur Wohnung gehörende Abstellräume?

☐ Ja, innerhalb der Wohnung ☐ Ja, außerhalb der Wohnung (Keller / Speicher) ☐ Nein

Balkon und Garten

34. Hat die Wohnung einen Balkon, eine Terrasse oder eine Loggia?

☐ Ja ☐ Nein (☞ Frage 35)

Der Balkon / die Terrasse / die Loggia ist ...

☐ gut nutzbar (z. B. angemessene Größe um Tisch und Stühle zu stellen, besonnt, ruhig, abgeschirmt) ☐ nur eingeschränkt nutzbar (z. B. kleine Fläche, schattig, lärmbelastet, von der Straße aus einsehbar)

Größe: (bitte schätzen, falls nicht genau bekannt) ☐☐☐ m²

35. Schließt der Mietvertrag die Nutzung eines Gartens ein?

☐ Ja, alleinige Nutzung ☐ Ja, gemeinsame Nutzung mit anderen (Miet-) Parteien ☐ Nein (☞ Frage 36)

Der Garten ist ...

☐ gut nutzbar ☐ nur eingeschränkt nutzbar

Größe: (bitte schätzen, falls nicht genau bekannt) ☐☐☐ m²

Mietvertrag

36. Wann ist die derzeit in der Wohnung wohnende Mietpartei in die Wohnung eingezogen?

Monat / Jahr: ☐☐ ☐☐☐☐

37. Wann wurde die Höhe der Mietzahlung für diese Mietpartei zuletzt geändert?

Monat / Jahr: ☐☐ ☐☐☐☐ ☐ Die derzeitige Miethöhe ist seit dem Einzug der Mietpartei unverändert geblieben (☞ Frage 39)

☞ Wenn die Miethöhe seit dem Einzug der aktuellen Mietpartei unverändert geblieben ist, tragen Sie hier bitte ebenfalls den Zeitpunkt des Einzugs ein.

38. Wie haben Sie die letzte Änderung der Miethöhe begründet?

- ☐ Anpassung an die Preisentwicklung / die ortsübliche Vergleichsmiete
- ☐ Anpassung der Betriebskosten / Nebenkosten
- ☐ Anpassung nach Modernisierung
- ☐ Anpassung im Rahmen einer Staffelmiete / Indexmiete
- ☐ Sonstige Gründe / Keine Begründung

39. Wie hoch ist derzeit – im April 2020 – die monatliche Nettokaltmiete?

☞ Bitte notieren Sie hier die **reine „Grundmiete"** (Nettokaltmiete) nur für die Überlassung der Wohnung, **ohne jegliche Neben- oder Betriebskosten**. Falls Sie keine separate „Grundmiete" ausweisen, sondern diese zusammen mit (Teilen der) Neben- oder Betriebskosten abrechnen, tragen Sie hier bitte die monatliche Gesamtsumme ein und beantworten dann bitte entsprechend die nachfolgenden Fragen 40 bis 42.

☐☐☐☐ Euro / Monat

☞ bei **Wohngemeinschaften** bitte die **von allen** Mietern **zusammen gezahlte Miete** angeben.

40. Sind in dem zuvor eingetragenen Betrag zur „Grundmiete" Neben- / Betriebskosten oder Zuschläge enthalten?

- ☐ Ja, und die Höhe der Beträge ist mir bekannt (☞ bitte bei Frage 41 eintragen)
- ☐ Ja, es sind Neben- / Betriebskosten / Zuschläge in unbekannter Höhe enthalten (☞ bitte bei Frage 42 angeben)
- ☐ Nein, es sind keine Neben- / Betriebskosten / Zuschläge enthalten (☞ weiter mit Frage 43)

41. Es sind folgende Beträge für Neben- / Betriebskosten oder sonstige Zuschläge enthalten:

- ☐ Neben- / Betriebskosten des Mieters (z. B. für Heizung, Warmwasser, Abwasser, Müllabfuhr) ☐☐☐☐ Euro
- ☐ Sonstige Zuschläge, die in der angegebenen monatlichen Grundmiete enthalten sind (z. B. für Garage, Stellplatz, Zuschläge für Einbauten / Einbauküche, Möblierung, Garten) ☐☐☐☐ Euro

42. Es sind folgende Neben- oder Betriebskosten enthalten:

- ☐ Heizung / Warmwasser
- ☐ Müllabfuhr
- ☐ Gebäudereinigung
- ☐ Sach- und Haftpflichtversicherung
- ☐ Garten / Gartenpflege
- ☐ Wartungskosten
- ☐ Aufzug
- ☐ Kaltwasser / Abwasser
- ☐ Straßenreinigung / Winterdienst
- ☐ Grundsteuer
- ☐ Gemeinschaftsanschlüsse (Kabel / Antenne)
- ☐ Schornsteinreinigung
- ☐ Hausmeister
- ☐ Sonstige Kosten (z. B. Garage / Stellplatz, Möblierung)

43. Haben Sie die Wohnung bei Einzug renoviert / renovieren lassen (Schönheitsreparaturen wurden in Ihrem Auftrag / vom Vormieter durchgeführt)?

☞ Zu Schönheitsreparaturen zählen das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, das Aufarbeiten der Fußböden und Streichen der Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

- ☐ Ja, vollständig renoviert
- ☐ Ja, teilweise renoviert
- ☐ Nein
- ☐ Weiß nicht

44. Zu welcher Vermietergruppe gehören Sie?

- ☐ Privatperson(en)
- ☐ Wohnbaugenossenschaft / -gesellschaft
- ☐ Sonstiges Wohnungsunternehmen
- ☐ Sonstige(r) Eigentümer(in)

Wohnlage

45. Bitte schätzen Sie das Wohnumfeld der Wohnung im Hinblick auf die Bebauungsdichte ein:

- ☐ Offen bebaut (sehr viel Grün)
- ☐ Aufgelockert bebaut (mit Grün durchsetzt, z. B. Vorgärten)
- ☐ Dicht bebaut (nur wenige freie Flächen)
- ☐ Geschlossen bebaut (keine bzw. sehr wenige freie Flächen)

46. Bitte beurteilen Sie die Situation im Wohnumfeld nach den folgenden Kriterien:

	Sehr gut	Gut	Mittel	Schlecht	Sehr schlecht
Aussicht der Wohnung aufgrund der Höhe der umliegenden Gebäude	☐	☐	☐	☐	☐
Erholungswert (z. B. nahe gelegene Wälder, Parks oder Grünanlagen)	☐	☐	☐	☐	☐
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	☐	☐	☐	☐	☐
Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr (z. B. Erreichbarkeit der nächsten Straßenbahn- / Stadtbahn- / Bushaltestelle)	☐	☐	☐	☐	☐
„Image / Ansehen“ des Wohnumfeldes	☐	☐	☐	☐	☐
	Sehr gering	Gering	Mittel	Hoch	Sehr hoch
Beeinträchtigungen durch Verkehr oder Industrie	☐	☐	☐	☐	☐

47. Liegen die Hauptwohnräume der Wohnung (Schlafzimmer, Wohnzimmer) in Ausrichtung zu einer eventuell vorhandenen Hauptlärmquelle (z. B. Durchfahrtsstraße, Bahnlinie)?

- ☐ Ja
- ☐ Nein

Modernisierungsstand und energetische Beschaffenheit des Gebäudes und der Wohnung

48. Wurde die Wohnung bzw. das Gebäude in den letzten 15 Jahren modernisiert?
(Modernisierungsmaßnahmen im Sinne einer Erhöhung / Verbesserung des Wohnwertes)

☐ Ja ☐ Nein (☞ Frage 50) ☐ Weiß nicht (☞ Frage 50)

49. In welchen Bereichen wurde die wohnwerterhöhende Modernisierung durchgeführt?

- ☐ Bad / Sanitärbereich der Wohnung
- ☐ Heizungsanlage und Warmwasserversorgung
- ☐ Modernisierung des Innenausbaus der Wohnung (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)
- ☐ Wärmedämmung der Außenwände
- ☐ Wärmedämmung der Innenwände der Wohnung
- ☐ Eingangstür zur Wohnung (wärme- und schallisoliert)
- ☐ Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)
- ☐ Modernisierung der Fenster in der Wohnung
- ☐ Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung
- ☐ Wärmedämmung der Dachschrägen und / oder der Decke zum unbeheizten Dachboden
- ☐ Wärmedämmung der Decke des unbeheizten Kellers (von oben oder unten)

50. Wie schätzen Sie den Zustand der Wohnung bzw. des Gebäudes insgesamt ein? (Bitte nur je ein Kreuz pro Spalte)

	Wohnung	Gebäude
Nicht modernisierungsbedürftig bzw. neuwertig	☐	☐
Umfassend modernisiert	☐	☐
Teilmodernisiert / mittlerer Modernisierungsgrad	☐	☐
Nur kleine Modernisierungen wurden durchgeführt	☐	☐
Modernisierungsbedürftig	☐	☐

51. Wie beurteilen Sie die Qualität der folgenden Wohnungs- bzw. Gebäudemerkmale?

	Sehr gut	Gut	Mittel	Schlecht	Sehr schlecht
Wärmedämmung der Fassaden	☐	☐	☐	☐	☐
Wärmedämmung des Daches	☐	☐	☐	☐	☐
Heizung	☐	☐	☐	☐	☐
Fenster	☐	☐	☐	☐	☐
Elektroinstallation	☐	☐	☐	☐	☐
Bad- und Sanitärausstattung	☐	☐	☐	☐	☐
Fußbodenbeläge	☐	☐	☐	☐	☐

52. Wurde für das Gebäude ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung (EnEV) erstellt?
(Das Gültigkeitsdatum finden Sie auf Seite 1 des Ausweises)

☐ Ja, ein **Bedarfsausweis** liegt vor (☞ Frage 53)
Gültig bis zum Jahr: ____

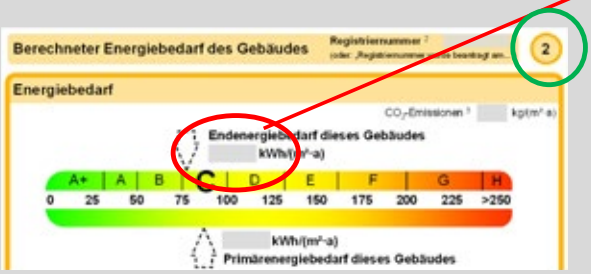
☐ Ja, ein **Verbrauchsausweis** liegt vor (☞ Frage 54)
Gültig bis zum Jahr: ____

☐ Nein, es wurde (bisher) kein Energieausweis erstellt
(☞ Ende der Befragung)

53. Wenn ein <u>Bedarfsausweis</u> vorliegt, geben Sie bitte den eingetragenen <u>Endenergiebedarf</u> an:

<u>Endenergiebedarf</u> laut Bedarfsausweis: ☐☐☐ , ☐ kWh / (m² · a)

Muster A: Energiebedarfsausweis



☞ Der **<u>Endenergiebedarf</u>** steht immer auf **Seite 2** des Ausweises, oberhalb des farbigen Bandtachos.

Bitte <u>nicht</u> den <u>Primär</u>energiebedarf eintragen.

54. Wenn ein <u>Verbrauchsausweis</u> vorliegt, geben Sie bitte den eingetragenen <u>Endenergieverbrauch</u> bzw. <u>Energieverbrauchskennwert</u> an:

<u>(End-)Energieverbrauch</u> laut Verbrauchsausweis: ☐☐☐ , ☐ kWh / (m² · a)

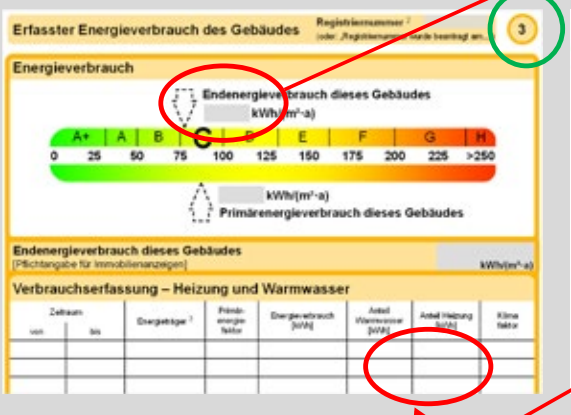
☐ **mit Warmwasseraufbereitung**

☐ **ohne Warmwasseraufbereitung**

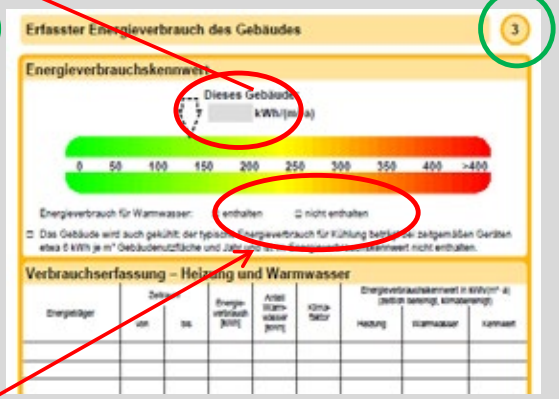
☞ Der **<u>Endenergieverbrauch bzw. Energieverbrauchskennwert</u>** steht immer auf **Seite 3** des Ausweises, oberhalb des farbigen Bandtachos. Auf älteren Ausweisen ist dies der einzige angegebene Wert.

Bitte <u>nicht</u> den <u>Primär</u>energieverbrauch eintragen.

Muster B: Energieverbrauchsausweis nach EnEV 2013 / 2014 (aktuelle Fassung)



Muster C: Energieverbrauchsausweis nach EnEV 2007 (ältere Fassung)



☞ Bitte prüfen Sie, ob ein „Anteil Warmwasser" angegeben ist. Dies steht bei neueren Ausweisen in der Tabelle unterhalb des farbigen Bandtachos (Muster B), bei älteren Ausweisen als Kästchen zum Ankreuzen (Muster C).

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen im beigefügten adressierten Freiumschlag per Post zurück oder geben Sie ihn im Rathaus bzw. bei den Ortsverwaltungen ab.

Informationen zur Erhebung und zum Datenschutz

Die Datenerhebung dient dazu, den Mietspiegel 2021 für Karlsruhe zu erstellen und Strukturentwicklungen auf dem Karlsruher Mietwohnungsmarkt zu beobachten. Die Mietspiegelbefragung wird als Kommunalstatistik gemäß § 8 Landesstatistikgesetz vom 18. Mai 1991 von der Statistikstelle der Stadt Karlsruhe durchgeführt. Die Stichprobe wurde durch ein Zufallsverfahren auf der Basis der Melderegisteranschriften gezogen. In die Auswertung sollen rund 5.000 mietspiegelrelevante Wohnverhältnisse einbezogen werden.

Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig; die Verarbeitung Ihrer Daten erfolgt auf der Basis einer Einwilligung gemäß Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe a) EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Die erhobenen Daten werden zur Ermittlung und Beobachtung der ortsüblichen Vergleichsmiete und des Wohnungsmarktes benötigt und nach der Neuerstellung des nächsten Mietspiegels gelöscht. Alle Daten werden in der abgeschotteten Statistikstelle beim Amt für Stadtentwicklung aufbereitet und gespeichert. Eine Offenlegung oder Weitergabe an Dritte erfolgt nicht.

Sie haben als betroffene Person das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung Ihrer Daten (nach Art. 14–18 DSGVO), sofern die rechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen. Außerdem können Sie nach Art. 21 DSGVO Widerspruch einlegen. Eine Einwilligung in die Verarbeitung Ihrer Daten können Sie jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen. Außerdem haben Sie das Recht einer Beschwerde beim Landesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit (LfDI). Die Betroffenenrechte (außer dem Beschwerderecht gegenüber dem LfDI) können Sie entweder postalisch, per E-Mail oder per Fax geltend machen gegenüber der Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Statistikstelle, 76124 Karlsruhe. Es entstehen Ihnen dabei keine anderen Kosten als die Portokosten bzw. die Übermittlungskosten nach den bestehenden Basistarifen.

Verantwortlicher für die Datenverarbeitung
Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup
Stadt Karlsruhe
Karl-Friedrich-Straße 10
76133 Karlsruhe
E-Mail: datenschutz@zjd.karlsruhe.de
Fax: 0721/133-3059

Beauftragte für den Datenschutz
Stadt Karlsruhe
Stabsstelle Datenschutz
Rathaus am Marktplatz
76124 Karlsruhe
Tel.: 0721/133-3050/3055
E-Mail: datenschutz@zjd.karlsruhe.de
Fax: 0721/133-3059

Aufsichtsbehörde
Landesbeauftragter für den Datenschutz und die Informationsfreiheit (LfDI)
Postfach 10 29 32
70025 Stuttgart
Tel.: 0711/6155410
E-Mail: poststelle@lfdi.bwl.de