

# Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025



---

## Impressum

**Stadt Karlsruhe**  
Amt für Stadtentwicklung  
Zähringerstraße 61  
76133 Karlsruhe

**Leiter:**  
Christoph Riedel

**Bereich:**  
Statistikstelle  
Andrea Rosemeier

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

**Layout:**  
Stefanie Groß

**Stand:**  
Dezember 2024 | Nr. 24-0673

Gedruckt in der Rathausdruckerei  
auf 100 Prozent Recyclingpapier.

Schutzgebühr: 7,50 Euro zuzüglich Mehrwertsteuer.  
Versand: 9,30 Euro (inklusive Porto) zuzüglich Mehrwertsteuer.



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

<b>1. Allgemeines und Organisation</b>	<b>4</b>
1.1 Beteiligte an der Mietspiegelerstellung	4
1.2 Gültigkeit	5
1.3 Geltungsbereich	5
1.4 Möbliert vermietete Wohnungen	5
1.5 Datenschutz	6
<b>2. Datenerhebung</b>	<b>6</b>
2.1 Datenbasis und Stichprobenziehung	6
2.2 Datenaufbereitung und Plausibilisierung	7
2.3 Datengrundlage	8
<b>3. Datenauswertung und Aufbau des Mietspiegels</b>	<b>11</b>
3.1 Außergesetzliche Merkmale	11
3.2 Möblierte Wohnungen	11
3.3 Mietbegriff	12
3.4 Mietpreisspannen	12
3.5 Gestaltung der Mietspiegeltabellen	13
3.5.1 Baujahr	13
3.5.2 Wohnfläche	15
3.5.3 Lage der Wohnung	17
3.5.4 Ausstattung	25
3.6 Energetische Beschaffenheit und Ausstattung	27
<b>4. Regressionsanalyse für Wohnungen</b>	<b>29</b>
4.1 Ausreißer	29
4.2 Punktesystem für die Einstufung der Lage und Ausstattung	30
4.2.1 Punktekatalog für die Lage von Wohnungen	30
4.2.2 Punktekatalog für die Ausstattung von Wohnungen	32
4.3 Endgültiges Regressionsmodell	36
4.4 Berechnung der Spanne	38
<b>5. Regressionsanalyse für Einfamilienhäuser</b>	<b>39</b>
5.1 Einstufung der Lage und Ausstattung	39
5.1.1 Wohnlage der Einfamilienhäuser	39
5.1.2 Punktekatalog für die Ausstattung von Einfamilienhäusern	39
5.2 Endgültiges Regressionsmodell	42
5.3 Berechnung der Spanne	43
<b>Anhang</b>	<b>45</b>
Anschreiben für die Mietspiegelbefragung	46
Mietspiegel-Fragebogen	47

# Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025

## 1. Allgemeines und Organisation

Der Mietspiegel 2025 für die Stadt Karlsruhe ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Er basiert auf einer Primärdatenerhebung und wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mittels einer Regressionsanalyse erstellt. Die Neuerstellung erfolgte nach den gesetzlichen Anforderungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (§ 558d BGB) einschließlich Art. 238 des Einführungsgesetzes zum BGB (EGBGB) sowie der Mietspiegelverordnung (MsV), des Weiteren unter Beachtung der Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln, die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2024 aktualisiert herausgegeben wurden. Berücksichtigt wurden nur frei finanzierte Wohnungen, deren Mietpreise in den letzten sechs Jahren anlässlich einer Neuvermietung oder durch Mieterhöhungen neu festgesetzt wurden.

Der Mietspiegel wurde von den Interessenvertretungen der Mieter- und Vermieterseite sowie vom Gemeinderat der Stadt Karlsruhe als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB anerkannt.

### 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 Vermieterseite und unter Einbeziehung der Erfahrungen von Fachdienststellen und Wohnungsmarktextperten, ferner durch beratende Unterstützung des Instituts für Technologie und Management im Baubetrieb (Professur für Facility Management) 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, Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG, Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG Baugenossenschaft, Neusiedlung Durlach eG Baugenossenschaft, SVG Wohnen eG Stuttgart, VdK-Baugenossenschaft Baden-Württemberg eG Stuttgart, BEWOG Beamten-Wohnungsgesellschaft Dr. Buschmann KG Geschäftsstelle Karlsruhe, Genossenschaft für Wohnungsbau Karlsruhe 1921 eG, FLÜWO Bauen Wohnen eG, Vonovia SE, Baugemeinschaft Ettlingen, Landgericht Karlsruhe, Institut für Technologie und Management im Baubetrieb (Professur für Facility Management) des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT), Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe, 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:
  - Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG,
  - VOLKSWOHNUNG GmbH,
  - FLÜWO Bauen Wohnen eG,
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Karlsruhe,
- Karlsruher Institut für Technologie (KIT) – Institut für Technologie und Management im Baubetrieb (Professur für Facility Management),
- Landgericht Karlsruhe,
- 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 18. Oktober 2023 einstimmig für die Beibehaltung der bisherigen Erhebungsmethode in Form einer Haushaltebefragung mittels eines schriftlichen Fragebogens, eines Online-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. Der erarbeitete Fragebogen wurde 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 2020 festgelegt (geschichtete Zufallsstichprobe für die Haushaltebefragung, Einarbeitung der Bestandsdaten von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften sowie gewerblichen Vermietern). Die für den Mietspiegel erhobenen Daten beziehen sich auf den Monat April 2024.

---

## 1.2 Gültigkeit

Die in der Arbeitsgruppe mitwirkenden Vertreter haben den Entwurf des neu erstellten Mietspiegels am 9. Oktober 2024 zur Prüfung erhalten. Diesen Ergebnissen wurde in der abschließenden Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel am 25. Oktober 2024 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 Vermieterseite. Der zweite Teil wurde als „einfacher Mietspiegel“ im Sinne des § 558c BGB anerkannt. Beide Teile gelten für Objekte, die vor Mai 2024 errichtet und bezogen wurden.

Der Karlsruher Mietspiegels 2025 wurde nicht nur von den beiden Interessenvertretungen der Mieter- und Vermieterseite, sondern auch vom zuständigen Gemeinderat anerkannt. Mit Beschluss des Gemeinderats der Stadt Karlsruhe vom 17. Dezember 2024 trat der Mietspiegel in der vorliegenden Fassung am 1. Januar 2025 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, der ganz oder überwiegend gewerblich genutzt wird,
- 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,
- Wohnraum in Heimen und Wohnheimen (zum Beispiel Jugend-, Studierenden-, Alten-, Altenpflege- oder sonstigen Wohnheimen) mit und ohne Serviceleistungen,
- Wohnraum mit verbilligtem Mietzins (Gefälligkeitsmieten),
- Dienst- und Werkswohnungen.

Der Mietspiegel ist nicht auf Wohnungen anwendbar, die außerhalb des Karlsruher Stadtgebietes liegen.

---

## 1.4 Möbliert vermietete Wohnungen

In den früheren Mietspiegeln wurde – gemäß den damaligen bundeseinheitlichen Empfehlungen für die Erstellung von Mietspiegeln – eine Möblierung mit Ausnahme von Einbauküchen, die vom Vermieter gestellt werden, nicht berücksichtigt. Entsprechend waren die Mietspiegel bislang nicht auf Wohnungen, die völlig oder überwiegend möbliert vermietet werden, anwendbar. In den letzten Jahren hat jedoch die Bedeutung der Vermietung möblierten Wohnraums gerade in Großstädten zugenommen. Deshalb verweist das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung in seinen neuesten, im Jahr 2024 herausgegebenen Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln (Seite 22/23) darauf, dass eine Möblierung grundsätzlich als Teil des Merkmals Ausstattung zu erfassen und im Mietspiegel auszuweisen ist, wenn das Aufkommen von möblierten Wohnungen im betroffenen Wohnungsmarkt dies rechtfertigt.

Bei der Datenerhebung für den Karlsruher Mietspiegel 2025 ergab sich in der Nettostichprobe ein Anteil der (teil-) möbliert vermieteten Wohnungen von 9,7 %. Um die Repräsentativität der Stichprobe zu gewährleisten, wurde die Möblierung bei der Auswertung berücksichtigt. Der Karlsruher Mietspiegel 2025 kann deshalb auf möbliert vermieteten Wohnraum in Karlsruhe angewendet werden.

---

## 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. Das Anschreiben, das an ausgewählte Haushalte übersandt wurde, und das beiliegenden Schreiben des Oberbürgermeisters und der Interessenverbände der Mieter und Vermieter enthielten einen Hinweis, dass für die Erhebung gemäß Artikel 238 § 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) Auskunftspflicht besteht. Auch der Fragebogen (online und Papier) enthielt einen Hinweis auf die Auskunftspflicht. 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 ein gemeinsamer Fragebogen entwickelt, der online oder in Papierform ausgefüllt werden konnte. Der Fragebogen wurde im Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt und ist gebilligt worden.

Für die Datenerhebung wurden alle im Rahmen der Stichprobenziehung ausgewählten Haushalte angeschrieben. Das Anschreiben enthielt den individuellen Zugangscodes für den Online-Fragebogen, der Papierfragebogen wurde auf Nachfrage verschickt. Die ausgewählten Haushalte waren zur Auskunft verpflichtet und wurden schriftlich darauf hingewiesen.

---

### 2.1 Datenbasis und Stichprobenziehung

Im Zeitraum Ende März bis Mitte Juni 2024 erfolgte die Datenerhebung für den Karlsruher Mietspiegel. Dazu wurden rund 12.000 zufällig ausgewählte Karlsruher Haushalte angeschrieben und um Auskünfte zu den von ihnen bewohnten oder in Karlsruhe vermieteten Wohnungen gebeten. Für die Grundgesamtheit wurden aus dem Gesamtbestand bewohnter Adressen im Karlsruher Stadtgebiet zunächst Heime und Gemeinschaftsunterkünfte eliminiert, da die dort vorhandenen Wohneinheiten nicht mietspiegelrelevant sind. Für die 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. Für die Auswahlgrundlage erfolgte 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 letzten Gebäude- und Wohnungszählung 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 163.042 Datensätzen der Erhebungsgrundgesamtheit wurde per Zufallsauswahl eine Bruttostichprobe von 12.000 Datensätzen für die Haushaltebefragung gezogen. Zusätzlich wurde den Mitgliedern von Haus & Grund e. V. Karlsruhe die Möglichkeit gegeben, an der Erhebung teilzunehmen. 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 Zufallsstichprobe ausgewählt worden waren, aber selbst im Eigentum wohnen, dann an der Befragung teilnehmen, wenn sie Wohnraum in Karlsruhe vermieten und sich bereiterklärten, für diese Wohnungen Auskunft zu geben.

Neben der Befragung lieferten die örtlichen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften Bestandsdaten, aus denen ebenfalls eine Zufallsauswahl an Wohnungen zur Ergänzung der aus der Erhebung 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 (32,7 % im Eigentum von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, 67,3 % im Eigentum privater und sonstiger Vermieter).

Von den rund 12.000 übersandten Mietspiegelanschreiben konnten 11.259 zugestellt werden. Insgesamt wurden 9.482 ausgefüllte Fragebogen zurückgeschickt, dies entspricht einer Rücklaufquote von 79 %, davon 1.392 Papierfragebögen (15 %). Hinzu kamen 542 Fragebögen von Vermietern, die sich als Mitglieder von Haus und Grund freiwillig an der Datenerhebung beteiligten. Einschließlich der Datensätze aus den Lieferungen der Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften waren 6.473 Datensätze 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 ist oder gewerblich genutzt wird. Der tatsächliche Tatbestand der Mietspiegelrelevanz wurde anhand der Angaben in den ausgefüllten Fragebogen sichergestellt.

Tabelle 2.1

### Stichprobenumfang der Datenerhebung für den Karlsruher Mietspiegel 2025

	Fallzahl	Anteil
<b>Bruttostichprobenumfang</b>	<b>12.000</b>	<b>100,0 %</b>
darunter		
nicht existente Fälle/Datenfehler der Auswahlgrundlage (Rückläufer)	739	6,2 %
nicht mietspiegelrelevante Fälle (Vorabinformation)	650	5,4 %
nicht antwortende Fälle	1.129	9,4 %
<b>Nettostichprobenumfang</b>	<b>9.482</b>	<b>79,0 %</b>
<b>Nettostichprobenumfang</b>	<b>9.482</b>	<b>100,0 %</b>
darunter		
nicht mietspiegelrelevante Fälle (von Eigentümer bewohnt, Sozialwohnungen und weitere)	3.004	31,7 %
außerhalb der Sechsjahresfrist	1.505	15,9 %
<b>Bereinigte Nettostichprobe</b>	<b>4.973</b>	<b>52,4 %</b>
<b>Datengrundlage der Mietspiegelberechnung insgesamt</b>	<b>6.473</b>	<b>100,0 %</b>
davon		
bereinigter Nettostichprobenumfang	4.973	76,8 %
Datenlieferungen der gewerblichen und privaten Vermieter	1.500	23,2 %

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

## 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 Dezember 2023 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 Rückfragen,
- 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 angesichts der Auskunftspflicht alle Befragten ihre Kontaktdaten auf dem Erhebungsbogen anzugeben 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 waren in den Mietspiegelfragebogen mehrere Filterfragen aufgenommen worden (Deckblatt: Frage nach selbstgenutztem Wohneigentum, Frage 9 zur Wohnungsart sowie Fragen 36 bis 38 zur Wohndauer und Mietpreisveränderung), über welche die Mietspiegelrelevanz einer Wohnung abgeprüft werden konnte. Nicht in die Auswertung einbezogen wurden:

- Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus (Sozialmietwohnungen),
- Wohnraum, der ganz oder überwiegend gewerblich genutzt wird,

- 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,
- Wohnraum in Heimen und Wohnheimen (zum Beispiel Jugend-, Studierenden-, Personal-, Alten-, Altenpflege- oder sonstigen Wohnheimen),
- Wohnraum mit verbilligtem Mietzins (Gefälligkeitsmieten oder Vermietung an Verwandte/Bekannte),
- Dienst- und Werkswohnungen,
- Wohnungen, die innerhalb der letzten sechs Jahre keine Neuvermietung beziehungsweise keine Mietpreisveränderung erfahren haben.

Nur die Angaben von Wohnungen, für die diese genannten Kriterien nicht zutrafen, wurden in die Datengrundlage für die Mietspiegelrechnung übernommen. Im Unterschied zu den bisherigen Mietspiegeln der Stadt Karlsruhe wurden im vorliegenden Mietspiegel 2025 neben 410 teilweise möblierten Wohnungen auch 219 überwiegend oder vollständig möbliert vermietete Wohnungen (Frage 14 im Mietspiegelfragebogen) in die Auswertung einbezogen.

## 2.3 Datengrundlage

Angesichts der großen Zahl der eingegangenen mietspiegelrelevanten Datensätze wurde für die Datenauswertung erneut eine repräsentative Auswahl getroffen. Als Kontrollwerte dienten die Ende Juni 2024 veröffentlichten aktuellen Ergebnisse aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022, worüber eine Anpassung hinsichtlich der Baualtersstruktur, der regionalen Verteilung innerhalb des Stadtgebietes sowie der Eigentümerstruktur (Anteil privater und gewerblicher Vermieter) vorgenommen werden konnte. Die Grafiken auf den Seiten 9 und 10 verdeutlichen die dem Mietspiegel zugrunde liegende repräsentative Struktur der in die Datengrundlage einbezogenen Mietwohnungen in Karlsruhe.

Insgesamt konnten 6.473 mietspiegelrelevante Datensätze in die Auswertung einfließen, davon 6.256 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 217 Einfamilienhäuser. Die Angaben stammten in 4.952 Fällen (76,5 %) von den Mietern und bei 1.521 Objekten (23,5 %) von den Vermietern.

Für 958 Wohnungen (14,8 %) wurden die Angaben aus den Datenlieferungen der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften verwendet. Über einen Abgleich der Adress- und Wohnungsdaten mit den Daten aus der Stichprobe war zuvor sichergestellt worden, dass jede Wohnung nur einmal in der bereinigten Nettostichprobe enthalten ist. Insgesamt kamen 2.117 Wohnungen im Eigentum von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften (32,7 %) und 4.356 Wohnungen privater und sonstiger Vermieter (67,3 %) in die Auswertung.

Im Vergleich zu anderen Städten weist Karlsruhe mit 6.473 in die Mietspiegelauswertung einbezogenen Datensätzen eine solide Datenbasis auf, die zum Zeitpunkt der Datenerhebung 2024 insgesamt 6,2 % 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.

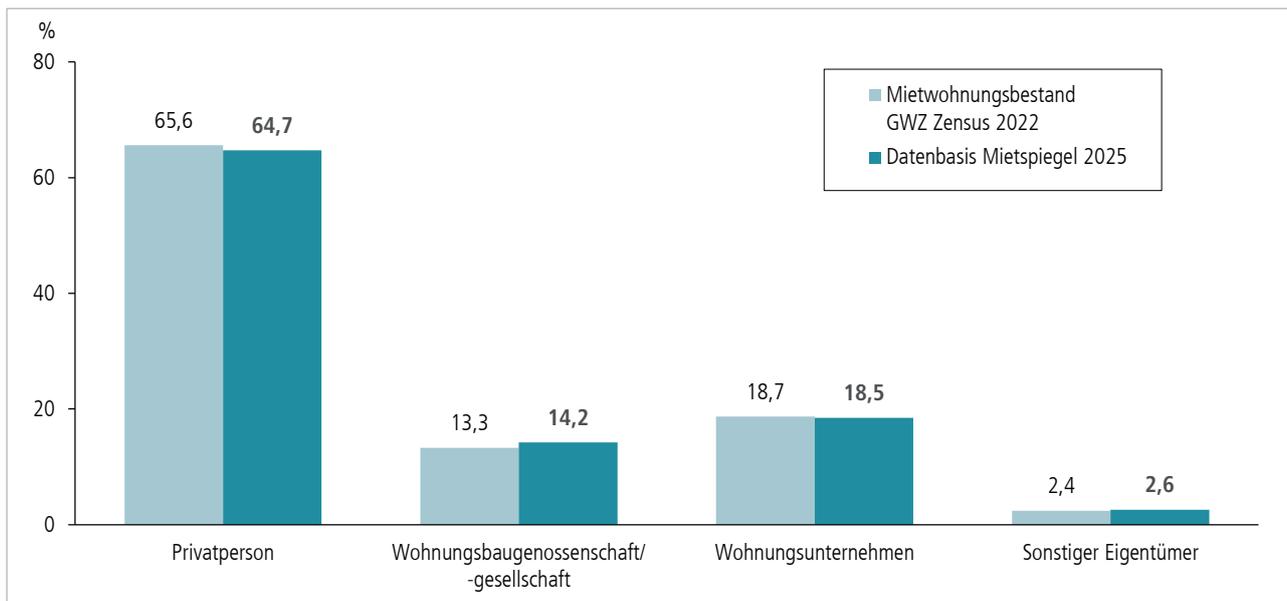
Tabelle 2.2

### Mietspiegel-Daten im Städtevergleich

Stadt	Jahr	Datenbestand	Mietwohnungen	Anteil berücksichtigter Wohnungen	durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>
Frankfurt	2024	3.593	301.763	1,2 %	11,50
Freiburg	2025	3.087	87.183	3,5 %	10,81
Heidelberg	2023	2.403	53.958	4,5 %	10,67
<b>Karlsruhe</b>	<b>2025</b>	<b>6.473</b>	<b>105.179</b>	<b>6,2 %</b>	<b>9,63</b>
Mainz	2023	4.679	65.032	7,2 %	10,39
Mannheim	2025	2.864	117.494	2,4 %	9,16
München	2025	3.214	613.299	0,5 %	14,58
Stuttgart	2025	4.745	213.429	2,2 %	11,15

Abbildung 2.1

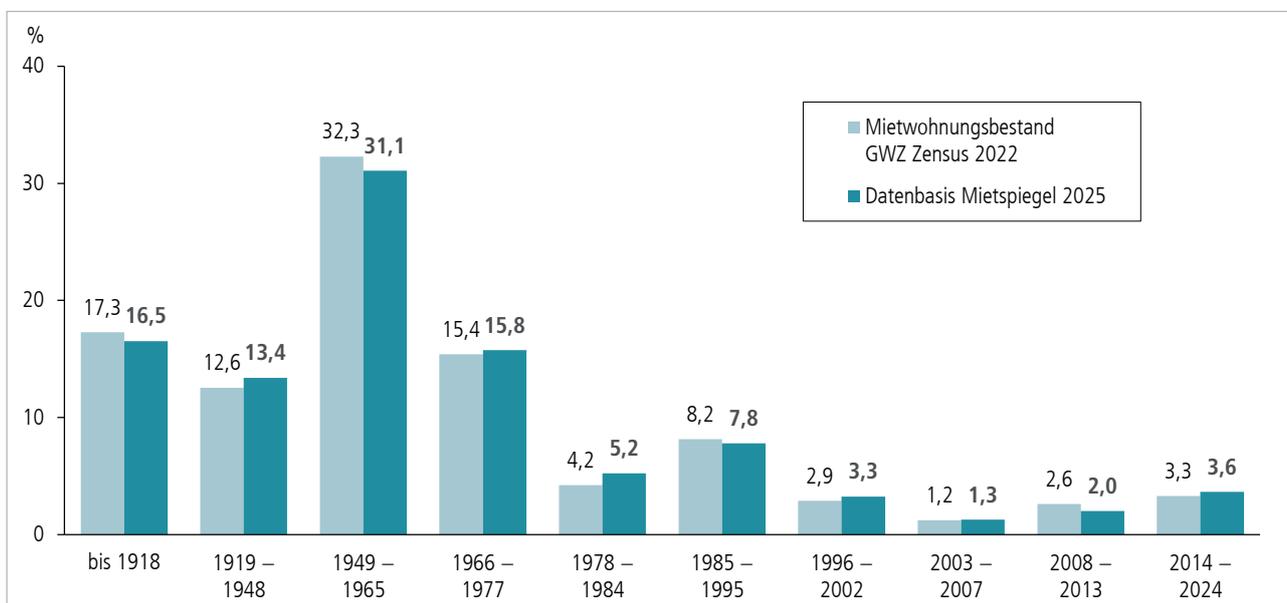
**Eigentümerstruktur der im Karlsruher Mietspiegel 2025 berücksichtigten Wohnungen**



Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

Abbildung 2.2

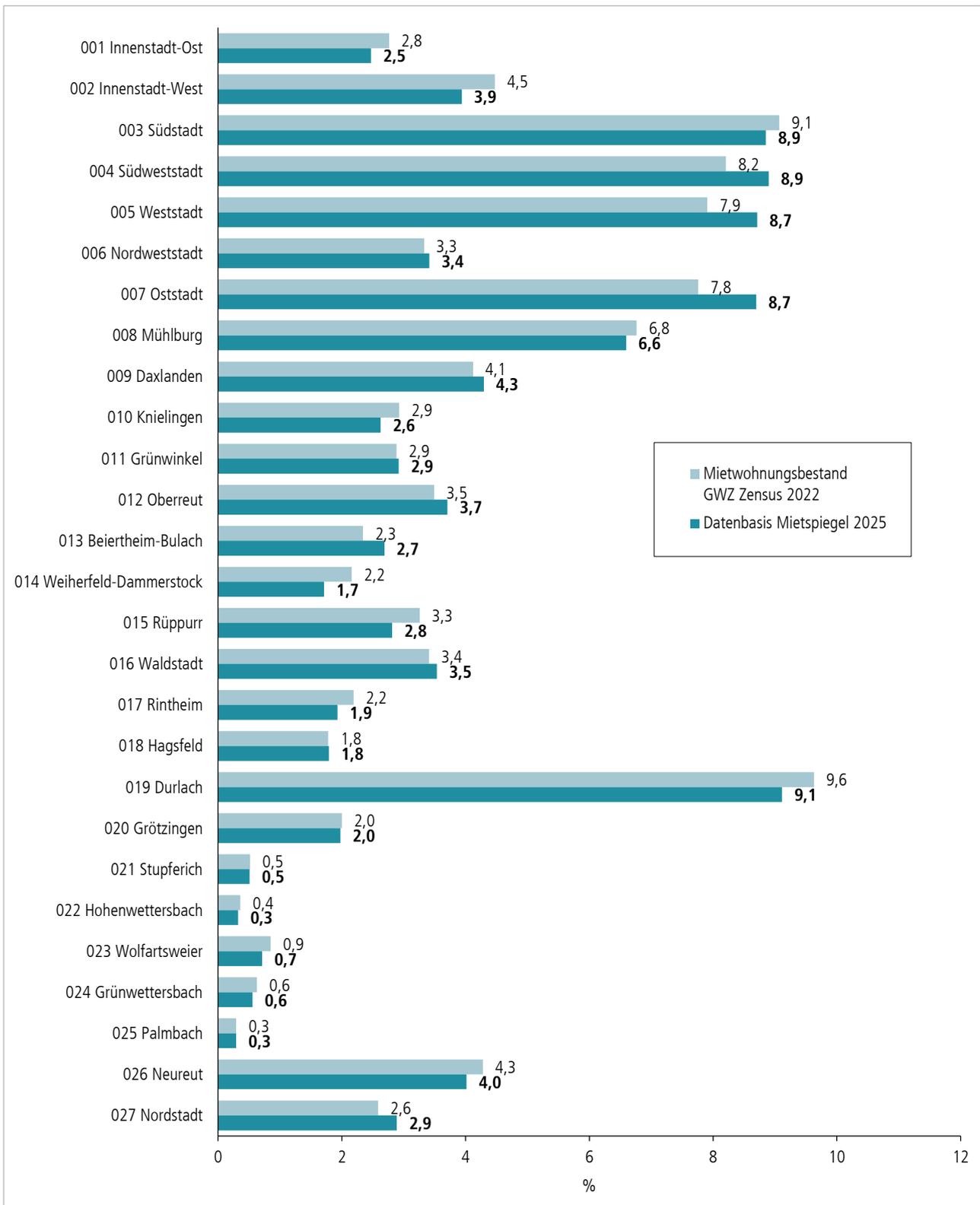
**Baualterstruktur der im Karlsruher Mietspiegel 2025 berücksichtigten Wohnungen**



Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

Abbildung 2.3

**Berücksichtigte Wohnungen nach Stadtteilen**



## 3. Datenauswertung und Aufbau des Mietspiegels

Die insgesamt 6.473 Datensätze verteilen sich wie folgt:

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

Die Datenanalyse (explorative Auswertungen, Regressionsanalysen) erfolgte mit der Software SPSS Statistics (IBM Corp.), Version 29. Sowohl die Daten für die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch für die Einfamilienhäuser wurden nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mittels linearer Regressionsanalysen ausgewertet. Bei beiden Teilen handelt es sich um einen Regressionsmietpiegel.

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, auf teilweise oder überwiegend möblierte Wohnungen 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

Nicht Bestandteil des qualifizierten Teils sind die Hinweise zum Mietpreis von Wohnungen, die an Wohngemeinschaften (zum Beispiel „Studierenden-WGs“) vermietet sind. Hierbei handelt es sich nicht um bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigende Merkmale 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 790 Datensätze von Wohnungen (762 in Mehrfamilienhäusern, 28 in Einfamilienhäusern), die mit einer Wohngemeinschaft belegt sind, das entspricht einem Anteil von 12,2 % der in die Auswertung eingeflossenen Datensätze. Die Auswertung ergab eine um 1,25 €/m<sup>2</sup> bis 2,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche höhere monatliche Nettokaltmiete bei Wohnungen mit WG-Belegung, wobei die Höhe des Aufschlags eng mit der Wohnungsgröße korreliert. Bei großen Wohnungen mit über 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche lag der Aufschlag eher im unteren Spannenbereich, bei Wohnungen mit einer geringeren Wohnfläche eher im Bereich der oberen Spannenhälfte. 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 Möblierte Wohnungen

Möbliert vermietete Wohnungen sind in Karlsruhe als ortsüblich einzustufen; Wohnraum wird oft mindestens teilmöbliert an WGs vermietet. Der mietspiegelrelevante Datenbestand umfasste 629 Wohnungen (9,7 %), die teilweise oder überwiegend möbliert vermietet wurden. Je nach Umfang der Möblierung ergab sich aus der Rechnung ein Aufschlag von 0,60 €/m<sup>2</sup> bis 1,95 €/m<sup>2</sup>, wobei der Grad der Möblierung schwer bestimmbar war und von der individuellen Einstufung abhing. Aus diesem Grund wurden die beiden Antwortkategorien „teilweise möbliert“ und „überwiegend möbliert“ in der Auswertung zu „möbliert“ zusammengefasst.

Nach § 18 Mietspiegelverordnung – MsV 2022 ist nunmehr eine Möblierung grundsätzlich als Teil des Merkmals Ausstattung zu erfassen und im Mietspiegel auszuweisen. Die Arbeitsgruppe Mietspiegel sprach sich dafür aus, in den qualifizierten Teil des Mietspiegels wie bisher ausschließlich die Ermittlung der Leerraummiete aufzunehmen und auf den preislichen Einfluss der Möblierung im allgemeinen Teil der Mietspiegelbroschüre unter der Rubrik „Mietbegriff“ hinzuweisen.

Da die Datenerhebung für die Mietspiegel-Neuerstellung begonnen hatte, bevor die Hinweise zum Umgang mit möblierten Wohnungen veröffentlicht worden waren, konnte der Möblierungsumfang nicht mehr detailliert erfasst und hinsichtlich seiner Preisrelevanz analysiert werden. Zur Einordnung des Möblierungszuschlags innerhalb der ermittelten Preisspanne wurde deshalb der Hinweis in den Mietspiegel aufgenommen, dass für die Möblierung ein angemessener Zuschlag verlangt werden kann, der sich am Umfang sowie am Zeitwert der Möblierung bemessen sollte.

---

### 3.3 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 eindeutig ermitteln ließ.

---

### 3.4 Mietpreisspannen

Die in den Teilen I und II des Mietspiegels angegebene ortsübliche Vergleichsmiete ist keine punktgenaue Einzelmiete, sondern ein repräsentativer Querschnitt der üblichen Entgelte in Karlsruhe, dargestellt in einer Preisspanne. Damit wird den Besonderheiten der einzelnen Wohnungen Rechnung getragen, wie zum Beispiel dem qualitativen Zustand der Ausstattung in der Wohnung oder den im Mietspiegel nicht aufgelisteten Wohnwert- oder Lagemerkmalen des Objektes. Außerdem resultiert die Mietpreisspanne aus Flächen- und Baujahresunterschieden von Wohnungen, die dem gleichen Tabellenfeld zugeordnet sind. So ist zum Beispiel – bei sonst gleichen Voraussetzungen, was die Lage, Fläche und Ausstattung einer Wohnung angeht – für eine 2007 gebaute Wohnung ein höherer Mietpreis als für eine 1996 gebaute Wohnung wahrscheinlich, obwohl beide dem gleichen Tabellenfeld zuzuordnen sind. Gleiches gilt bei Flächenunterschieden von Wohnungen, die innerhalb eines Tabellenfeldes liegen. Des Weiteren können Merkmale einer Wohnung, für die mangels ausreichender Fallzahlen kein statistisch signifikanter Einfluss festgestellt werden konnte, über die Preisspanne im jeweiligen Einzelfall abgegolten werden.

Für die Einordnung innerhalb der Preisspanne enthält die Mietspiegelbroschüre Hinweise und Orientierungshilfen. Die Arbeitsgruppe Mietspiegel hat folgenden Anwendungshinweis im Mietspiegel formuliert:

*„Die gesetzliche Regelung sieht vor, dass jeder Wert innerhalb der Spanne zulässig ist. Dennoch empfiehlt es sich, bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung zunächst einmal von der Spannenmitte auszugehen, um dann entsprechend eventuell vorhandenen Spezifika der Wohnung (Baujahr, Größe, Besonderheiten hinsichtlich Ausstattung, Beschaffenheit oder Lage einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit) durch Zu- und Abschläge preislich Rechnung zu tragen. Ebenso wird empfohlen, Abweichungen von der Spannenmitte nach oben zu begründen.“*

## 3.5 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:

- Baujahr,
- Wohnfläche (= Größe der Wohnung),
- 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 Möblierung,
- differenzierte Berücksichtigung von Energieausweisen bei der energetischen Beschaffenheit,
- Berücksichtigung energetischer Modernisierungsmaßnahmen,
- Änderungen bei den Lage- und Ausstattungsmerkmalen.

Entsprechend wurden der Merkmalskatalog bei der Datenerhebung modifiziert und das Berechnungssystem angepasst. Der Mietspiegel 2025 ist deshalb in seinen Ergebnissen mit denen früherer Mietspiegel nur bedingt vergleichbar.

### 3.5.1 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 2024.

Für Neubauwohnungen mit Erstbezug nach April 2024 weist der Mietspiegel keine Vergleichsmieten aus. Aus Gründen der Kontinuität wurden die Grenzen für die Unterteilung der Baualtersklassen gegenüber dem letzten Mietspiegel nicht geändert, auch wenn sich teilweise nur kleine, nichtsignifikante Unterschiede ergaben.

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 im Mietspiegel beibehalten:

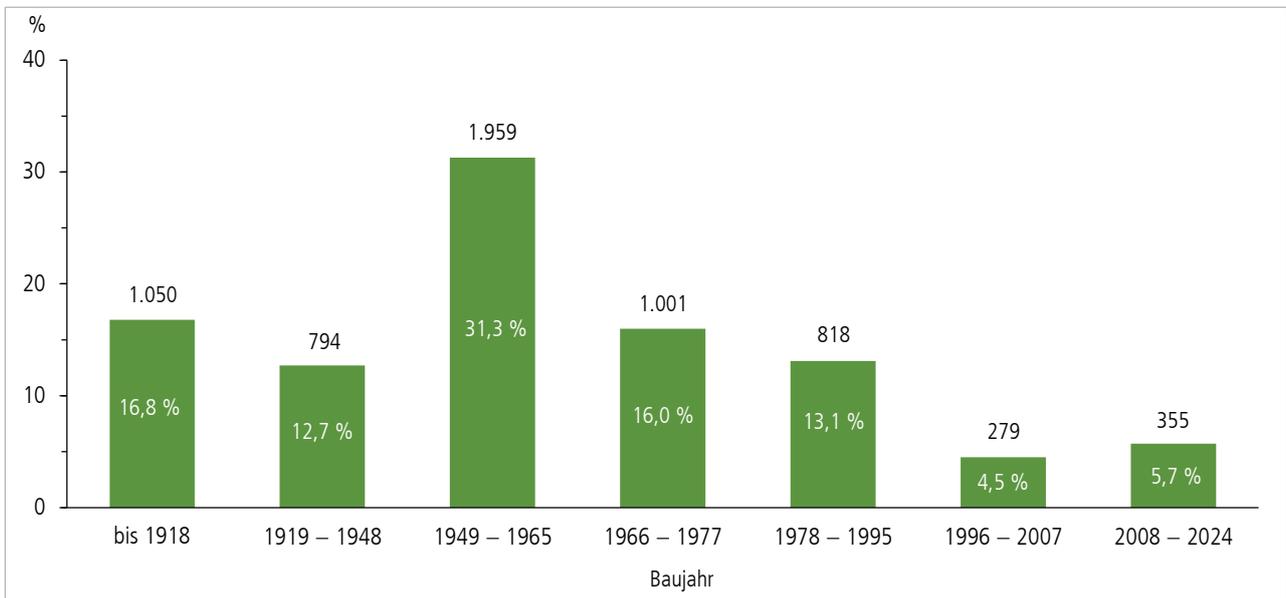
*„Wenn ein Haus beziehungsweise eine Wohnung, vergleichbar einem Rohbau, vollständig saniert und modernisiert oder durch einen Anbau, Umbau oder Aufstockung neuer Wohnraum geschaffen wurde, kann dies in die Baualtersklasse eingeordnet werden, in der die Baumaßnahme erfolgte. Die Entscheidung darüber 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 bautechnisch 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, soll der Hinweis als zusätzliche Information bei der Anwendung in den Mietspiegel dienen.

Die Verteilung der 6.256 in die Auswertung einbezogenen **Wohnungen** nach dem Baujahr zeigt die Abbildung 3.1.

Abbildung 3.1

**Wohnungen nach der Baujahresklasse des Gebäudes (n=6.256)**

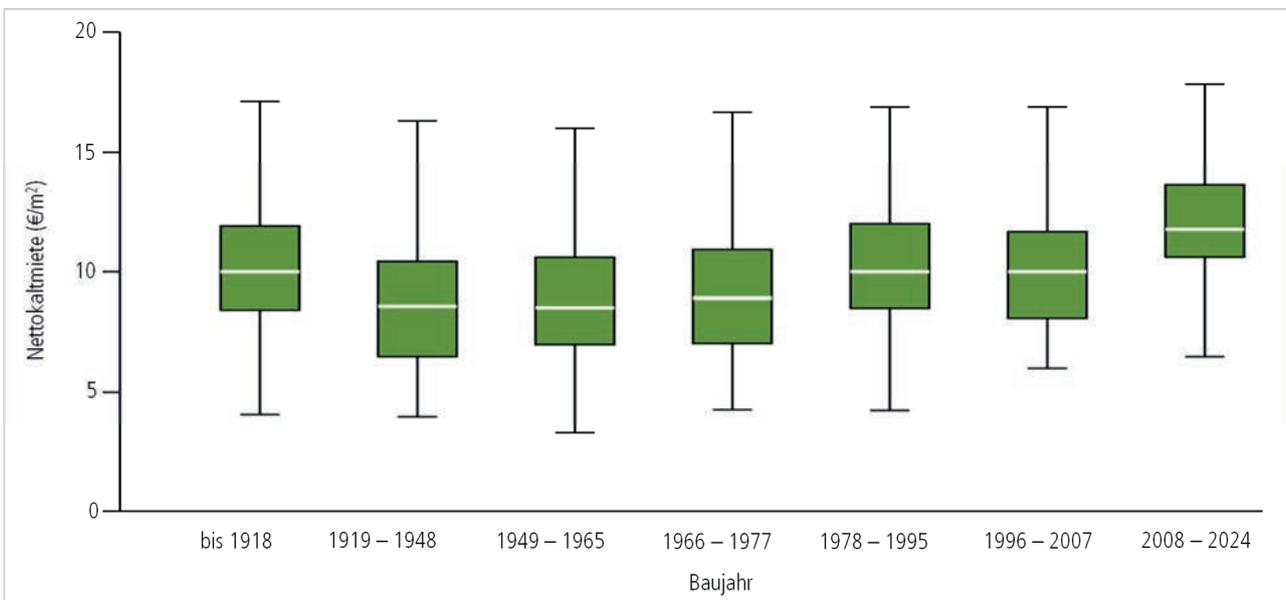


Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

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 das Minimum/Maximum innerhalb des 1,5-fachen Interquartilsabstands. 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**



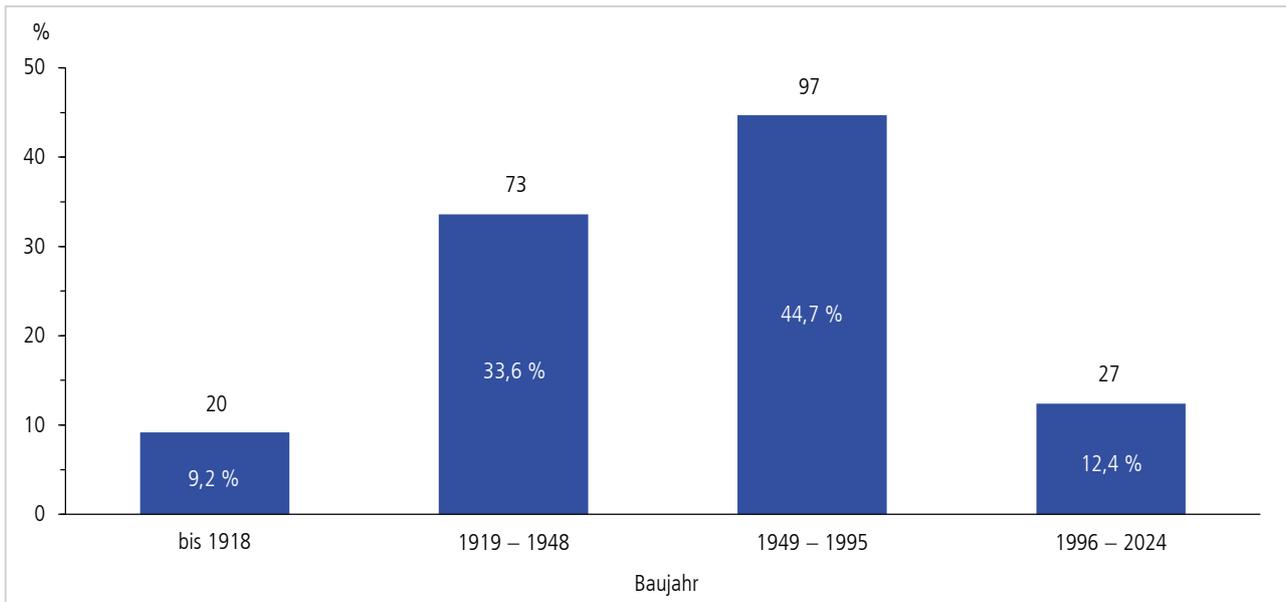
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

Für die 217 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 2024.

Abbildung 3.3

**Einfamilienhäuser nach der Baujahresklasse des Gebäudes (n=217)**



Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

### 3.5.2 Wohnfläche

Der Mietspiegel weist **sechs Wohnungsgrößenklassen** aus:

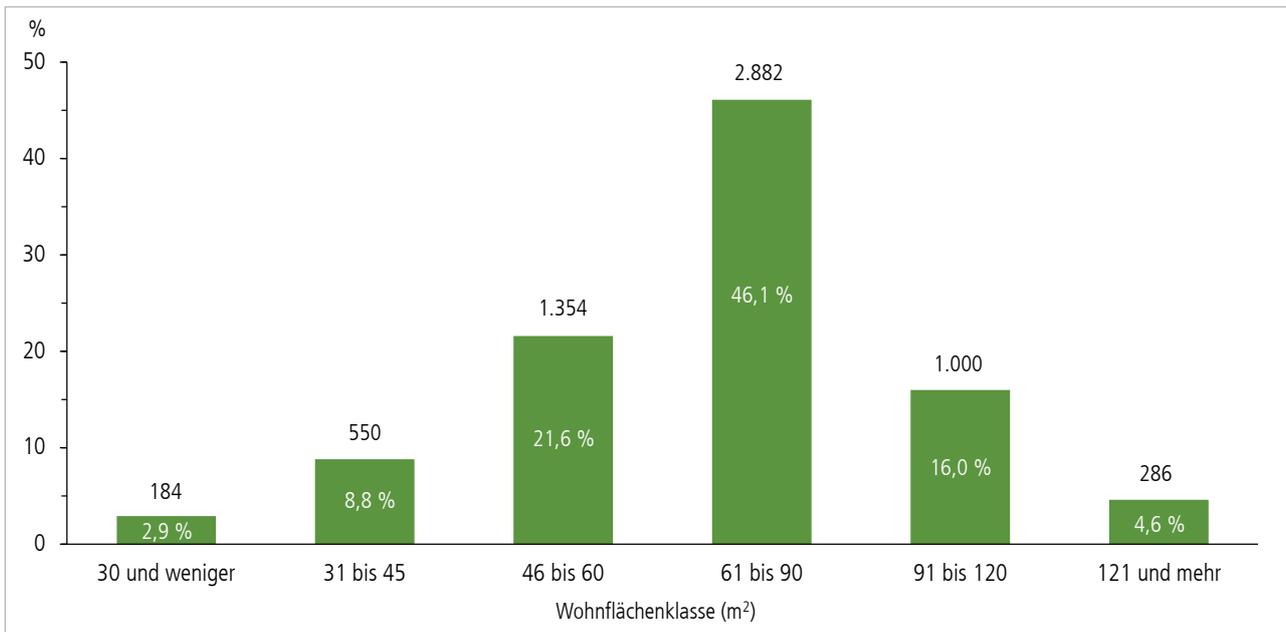
- bis 30,00 m<sup>2</sup>,
- 30,01 bis 45,00 m<sup>2</sup>,
- 45,01 bis 60,00 m<sup>2</sup>,
- 60,01 bis 90,00 m<sup>2</sup>,
- 90,01 bis 120,00 m<sup>2</sup>,
- ab 120,01 m<sup>2</sup>.

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 mietspreisrechtlichen 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 (n=6.256)**

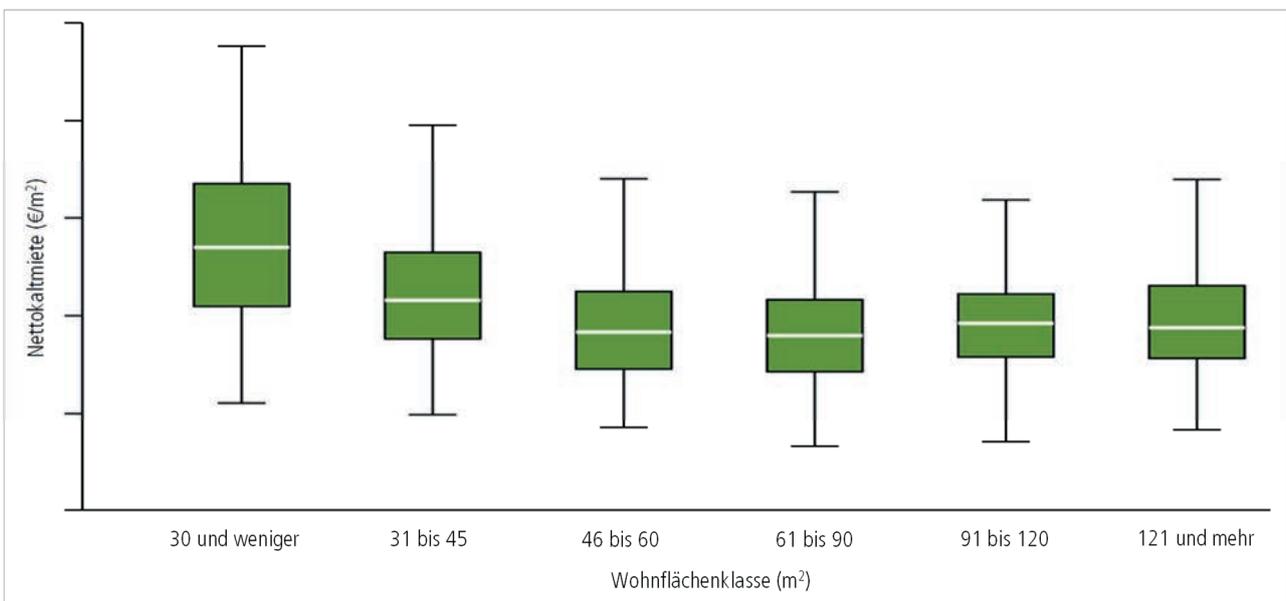


Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

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 Nettokaltmiete 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**



Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

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

- bis 120,00 m<sup>2</sup>,
- ab 120,01 m<sup>2</sup>.

134 Einfamilienhäuser (61,8 %) hatten eine Wohnfläche bis 120 m<sup>2</sup>, bei 83 Einfamilienhäusern (38,2 %) betrug die Wohnfläche mehr als 120 m<sup>2</sup>.

### 3.5.3 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 Lage 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 und die, von der BBSR erarbeitete datenbasierte Gliederung des Karlsruher Stadtgebietes in Zentralitätszonen 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. Da sich seit der Erstellung des Mietspiegels 2021 weder die Mikrolage noch die Makrolage veränderte, wurden die adressbezogenen Lagetypen unverändert übernommen und lediglich die neu hinzugekommenen Adressen entsprechend ihrer Einstufung ergänzt.

#### Mikrolage einer Adresse

Die Einbeziehung der Lagebewertung durch den Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe hat 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 (Stadtteil 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).

### 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 Raumbewertung – 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).

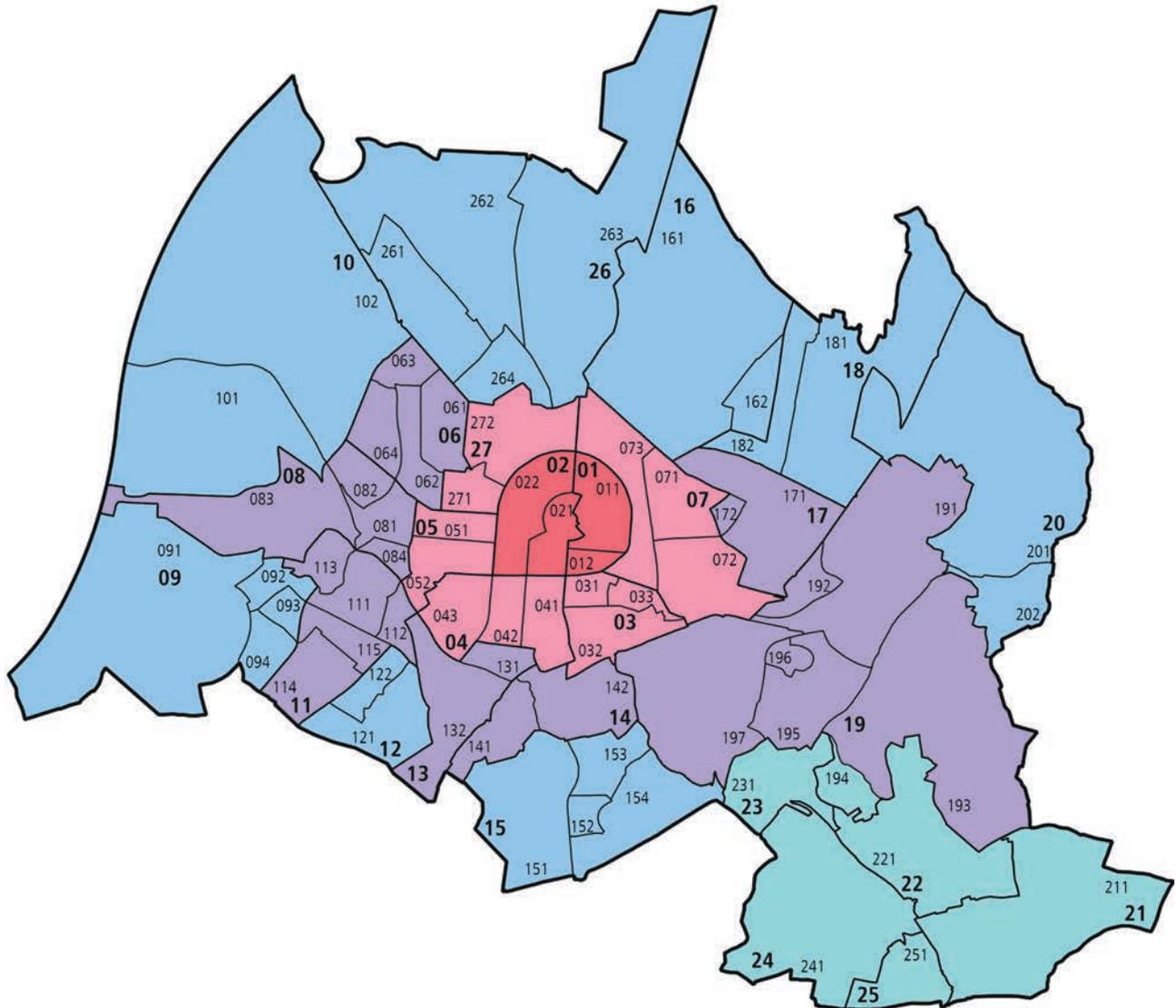
Für den Mietspiegel wurde das Karlsruher Stadtgebiet in fünf überwiegend stadtteilbezogene Zentralitätszonen eingeteilt: Innenstadt, Innenstadtrand, innerer Stadtrand, äußerer Stadtrand und südöstlicher Stadtrand. Vor der Auswertung wurden den Datensätzen die Zentralitätszonen adressbezogen zugespielt.

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).

Abbildung 3.6

**Differenzierung des Karlsruher Stadtgebiets nach Zentralitätszonen**



**Stadtteile**

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

**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.

### Lagetypen als Kombination von Makro- und Mikrolage

Bei dem Lagemodell des Karlsruher Mietspiegels 2025 wurden 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. Aus den Summen der beiden Regressionskoeffizienten wurden unter zusätzlicher Berücksichtigung der Zellenbesetzungen entsprechende Klassengrenzen für die Definition von fünf Lagetypen abgeleitet. Damit reflektiert ein Lagetyp Gebiete, in denen vergleichbare Mietpreise erzielt werden. Die Gebiete können dabei in ihrem Charakter und ihrem Aussehen durchaus unterschiedlich sein. Die folgende Abbildung 3.7 zeigt die Definition des Lagetyps aus Mikrolage (Lagequalität des Gutachterausschusses) und Makrolage (Zentralität nach IRB).

Abbildung 3.7

#### Definition des Lagetyps aus Lagequalität des Gutachterausschusses (GA) und der Zentralität nach IRB

Lagequalität (GA)	Zentralität (IRB)				
	Innenstadt	Innenstadtrand	Innerer Stadtrand	Äußerer Stadtrand	Südöstlicher Stadtrand
A					
B					
C					
D	<b>Lagetyp L1</b>	<b>Lagetyp L2</b>	<b>Lagetyp L3</b>	<b>Lagetyp L4</b>	<b>Lagetyp L5</b>
E					
F					

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

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 offiziellen Lageeinstufungen vor. Hier ist im Einzelfall eine individuelle Zuordnung vorzunehmen, wobei der Lagetyp der umliegenden Gebiete als Orientierungshilfe dient. Entsprechend wurde in diesen Fällen ein individueller Vorschlag für einen näherungsweise ermittelten Lagetyp erarbeitet, für den die Einstufung der umliegenden Gebiete zugrunde gelegt wurde. Die Vorschläge sind im Adressverzeichnis enthalten und gekennzeichnet (\*).

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 42 bis 43 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.

## Lärmbelastung und bioklimatische Belastung der Wohnlage

In die Auswertung wurden auch die Lärmbelastungen (24-Stunden und Nacht-Werte) für Straßenlärm und Straßenbahnlärm einbezogen. Hierfür wurden die Lärmdaten des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz der Stadt Karlsruhe aus dem Geoportal der Stadt Karlsruhe übernommen und – falls ein Wert vorhanden – 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 mitefassen 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 zunächst alle vier Variablen Straßenlärm und Straßenbahnlärm (jeweils 24 Stunden-Werte und Nacht) einzeln in der Regressionsanalyse berücksichtigt. Allerdings konnte für die Lärmbelastung lediglich für die Variable Straßenlärm (Nacht) eine signifikante Preisrelevanz nachgewiesen werden. Für ein Drittel der Wohnungen (2.081 oder 33,3 %) lagen dazu Werte vor (siehe nachfolgende Tabelle), zudem ist die nächtliche Straßenlärmbelastung als besonders wohnwertrelevant einzustufen.

Tabelle 3.1

### Mietspiegelrelevante Datensätze mit Angaben zur Lärmbelastung

Quelle der Lärmbelastung <sup>1</sup>	Anzahl dB-Werte	Korrelation
Straßenbahn (24 h)	645	0.081*
Straßenbahn (Nacht)	400	0.139*
Straße (24 h)	1.735	0.083*
<b>Straße (Nacht)</b>	<b>2.081</b>	<b>0.100*</b>

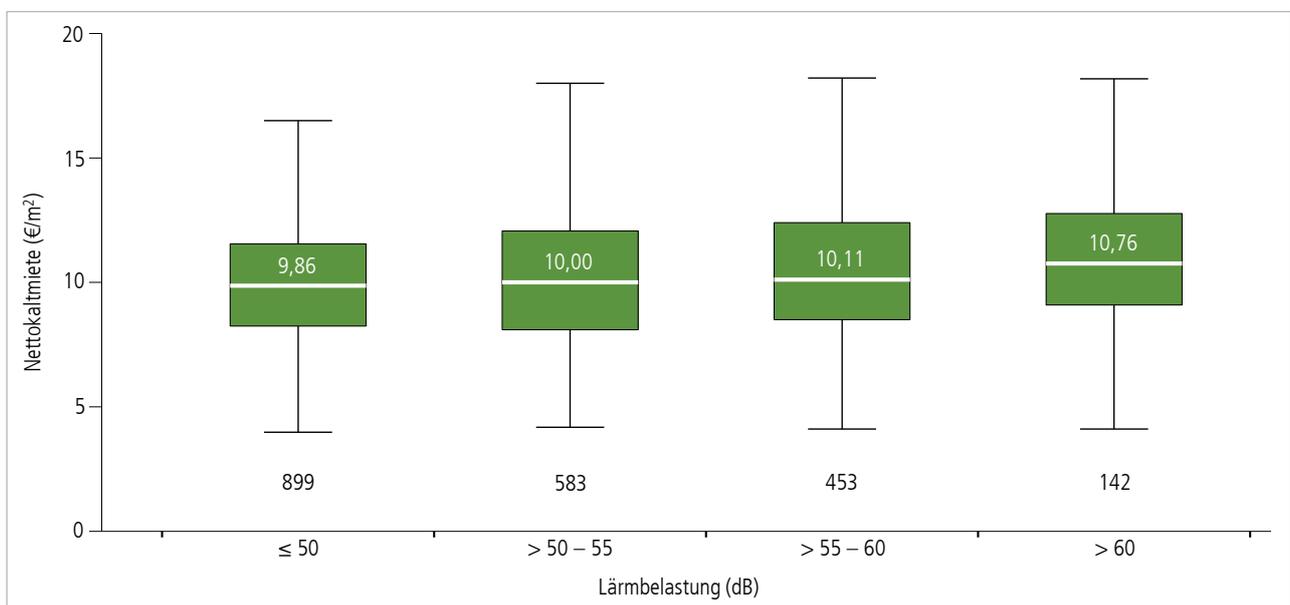
<sup>1</sup> Datenstand 2024.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

Bei der Berechnung konnte eine signifikant positive Korrelation zwischen der Lärmbelastung und dem Mietpreis für die Belastung durch Straßenlärm (Nacht) nachgewiesen werden. Anders als erwartet, lagen die Nettokaltmietpreise bei Wohnungen, die einer als gesundheitsschädlich geltenden Lärmbelastung (>55 dB Nacht) ausgesetzt sind, deutlich höher als bei weniger immissionsbelasteten Objekten (siehe Abbildung 3.8). Ursache dafür könnte eine Multikollinearität im Modell sein, aus der die unplausible Wirkungsrichtung des Merkmals Straßenlärm im Modell resultiert. Weitere Analysen deuten darauf hin, dass andere Faktoren bei der Wahl des Wohnstandortes dominieren und eine preissteigernde Wirkung entfalten können, weshalb eine hohe Lärmbelastung keine signifikant preisreduzierende Wirkung erkennen lässt. Da die Lärmbelastung zudem bereits bei der Lagequalität des näheren Wohnumfeldes eines Gebäudes (Mikrolage) berücksichtigt wurde, findet sie als eigenes Merkmal im Mietspiegel 2025 keine Anwendung.

Abbildung 3.8

### Nettokaltmiete der Wohnungen nach der Belastung durch Straßenlärm (Nacht)

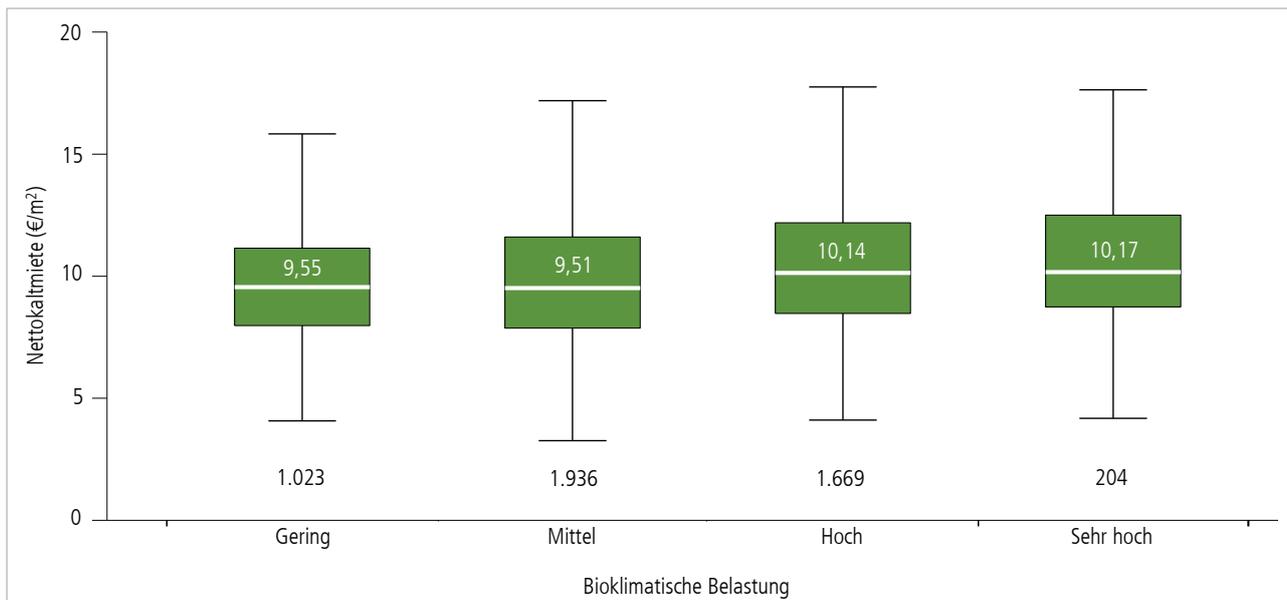


Ein ähnliches Ergebnis ergab sich aus der Berücksichtigung der bioklimatischen Belastung als Faktor für den Einfluss der Lage auf den Mietpreis. Dazu wurden die Daten des Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz der Stadt Karlsruhe zur bioklimatischen Belastung aus dem Geoportal der Stadt Karlsruhe übernommen und – falls ein Wert vorhanden – vor der Auswertung jedem Datensatz zugespielt. Die Berechnung ergab eine signifikante positive Korrelation zwischen der bioklimatischen Belastung und dem Mietpreis. Entgegen der Erwartung lagen die Nettokaltmieten im Mittel an stark oder sehr stark belasteten Standorten deutlich höher als in Lagen mit einer geringen oder mittleren bioklimatischen Belastung (siehe Abbildung 3.9). Auch hier dürfte eine Multikollinearität im Modell eine Grund für das im Gegensatz zur Erwartung stehende Ergebnis sein, ein weiterer Grund dürfte in der Dominanz anderer Einflussfaktoren liegen.

Die bioklimatische Belastung ist ebenfalls bereits bei der Einstufung der Wohnumfeldqualität (Mikrolage) durch den Gutachterausschuss berücksichtigt und findet als eigenes Merkmal im Mietspiegel 2025 deshalb keine Anwendung.

Abbildung 3.9

### Nettokaltmiete der Wohnungen nach der bioklimatischen Belastung



Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

Aus der Analyse der durchschnittlichen Wohndauer nach Lagetypen im Rahmen der Mietspiegelerstellung sowie über Ergebnisse aus Bürgerumfragen des Amtes ergab sich, dass es vor allem außergesetzliche Merkmale und Faktoren sind, die dazu führen, dass sich eine erhöhte Lärmbelastung beziehungsweise bioklimatische Belastung an der Wohnadresse nicht nachweislich preissenkend auf die Miete auswirken. Dazu gehören insbesondere

- der in Karlsruhe angespannte Wohnungsmarkt (in Karlsruhe gilt gemäß der Landesverordnung die Mietpreisbremse),
- die allgemein starke Nachfrage nach Wohnungen in Hochschul- und/oder Innenstadtnähe,
- eine hohe Nachfrage speziell nach WG-Wohnungen/-Zimmern in zentralen und/oder hochschulnahen Lagen, die häufiger als andere Lagen eine hohe Immissionsbelastung aufweisen,
- eine höhere Bewohnerfluktuation bei Wohnungen in belasteten Lagen (erkennbar an einer kürzeren durchschnittlichen Wohndauer), was raschere Mietpreisanpassungen und damit höhere Durchschnittsmieten zur Folge hat.

Als außergesetzliches Merkmal wurde die Wohndauer zwar zur Kontrolle von Ergebnissen, nicht jedoch zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel herangezogen.

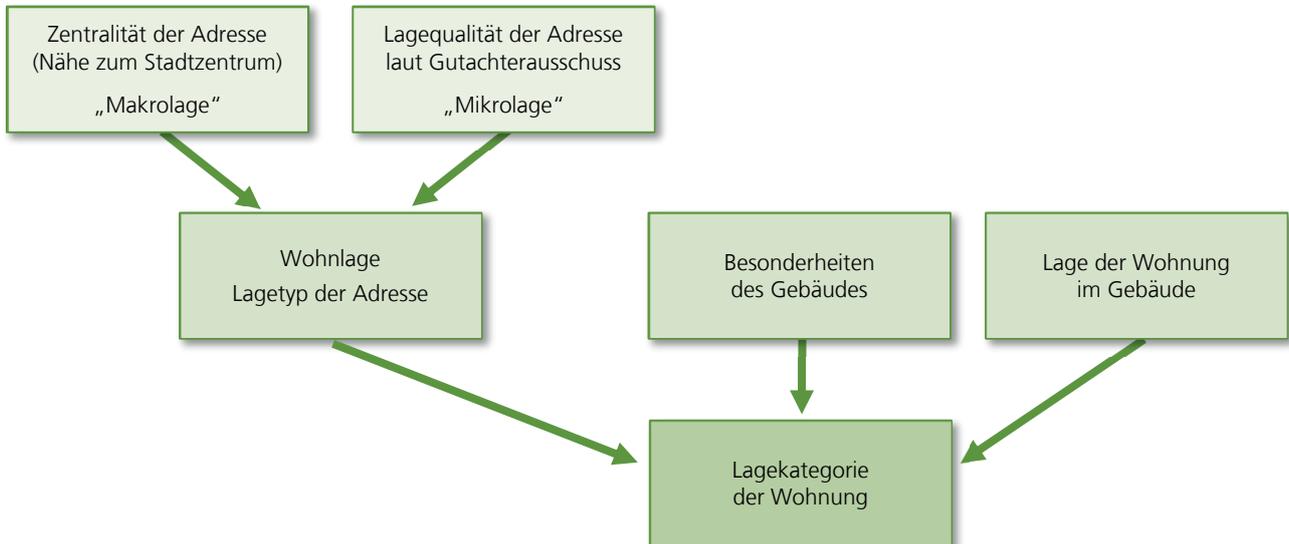
### Besonderheiten des Gebäudes

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



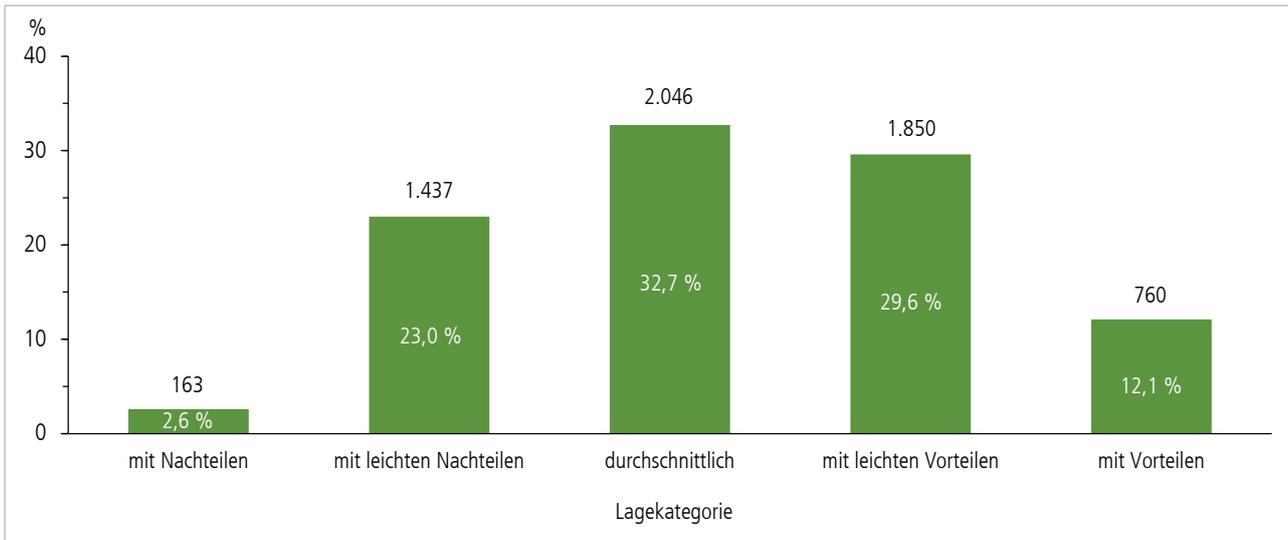
Der Karlsruher Mietspiegel enthält für die Lage der **Wohnung** die **fünf** folgenden **Lagekategorien**:

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

Die nachfolgende Abbildung 3.10 verdeutlicht die Verteilung der in die Auswertung einbezogenen Wohnungen in Karlsruhe nach der Lagekategorie.

Abbildung 3.10

**Wohnungen nach der Lagekategorie**



Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

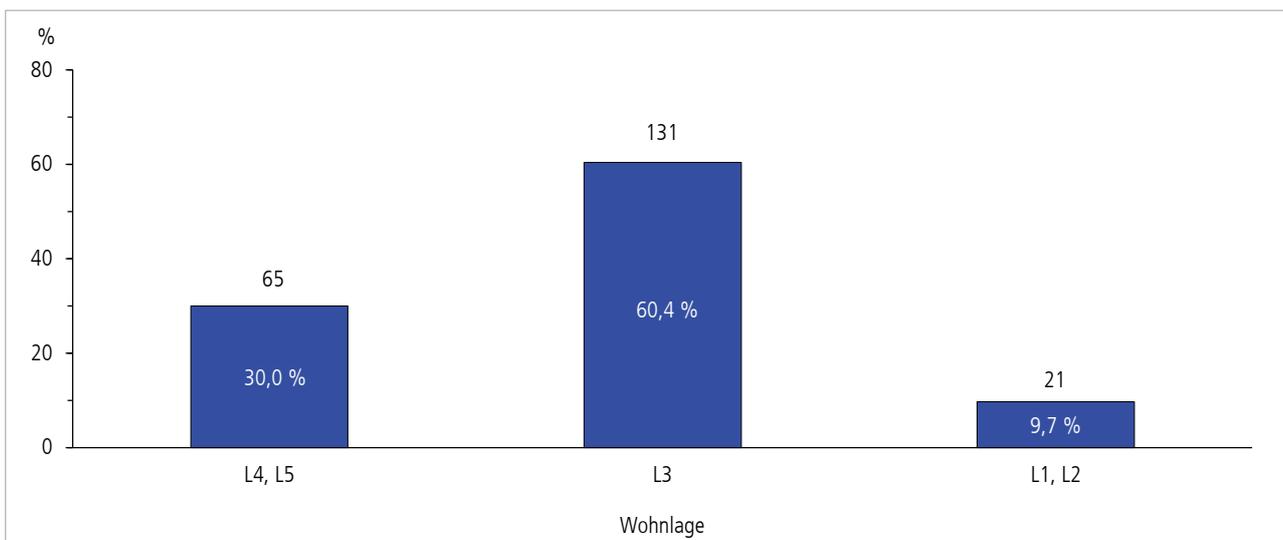
Für **Einfamilienhäuser** wurde aus sachlogischen Gründen nur die Wohnlage des Gebäudes entsprechend dem Lagetyp zu Grunde gelegt. Es werden drei Kategorien der Wohnlage ausgewiesen:

- 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 3.11

**Einfamilienhäuser nach der Wohnlage**



Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

### 3.5.4 Ausstattung

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).

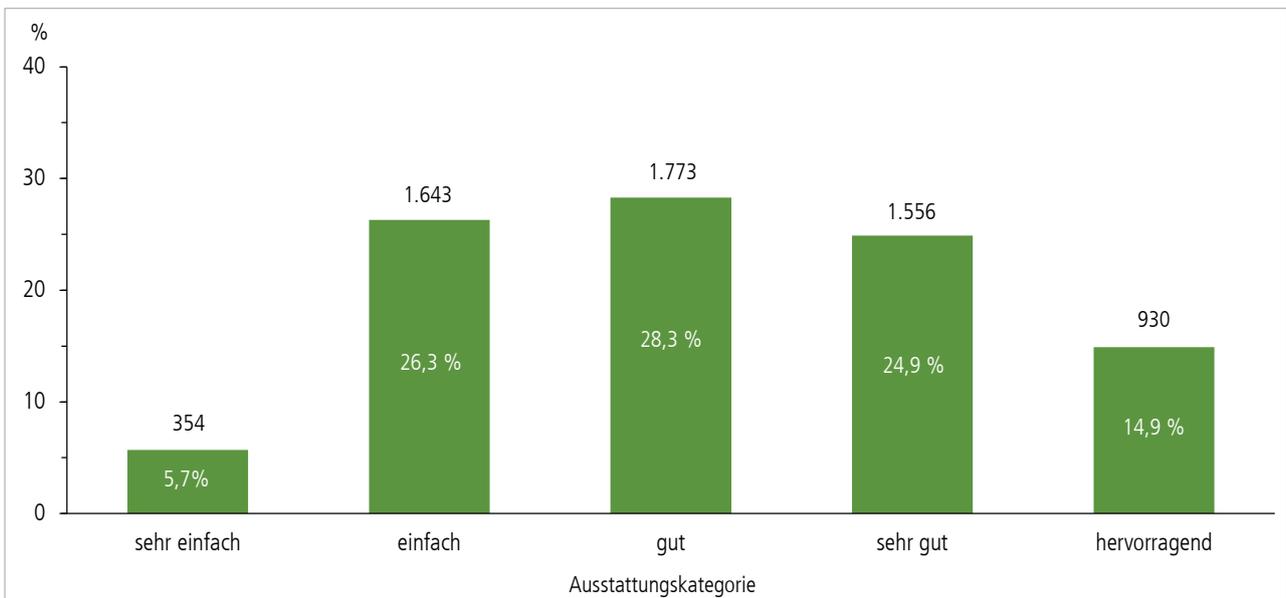
Bei den **Wohnungen** weist der Mietspiegel fünf Ausstattungskategorien aus:

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

Die nachfolgende Abbildung 3.12 veranschaulicht die Verteilung der in die Auswertung einbezogenen Wohnungen in Karlsruhe nach der Ausstattungskategorie.

Abbildung 3.12

#### Wohnungen nach der Ausstattungskategorie



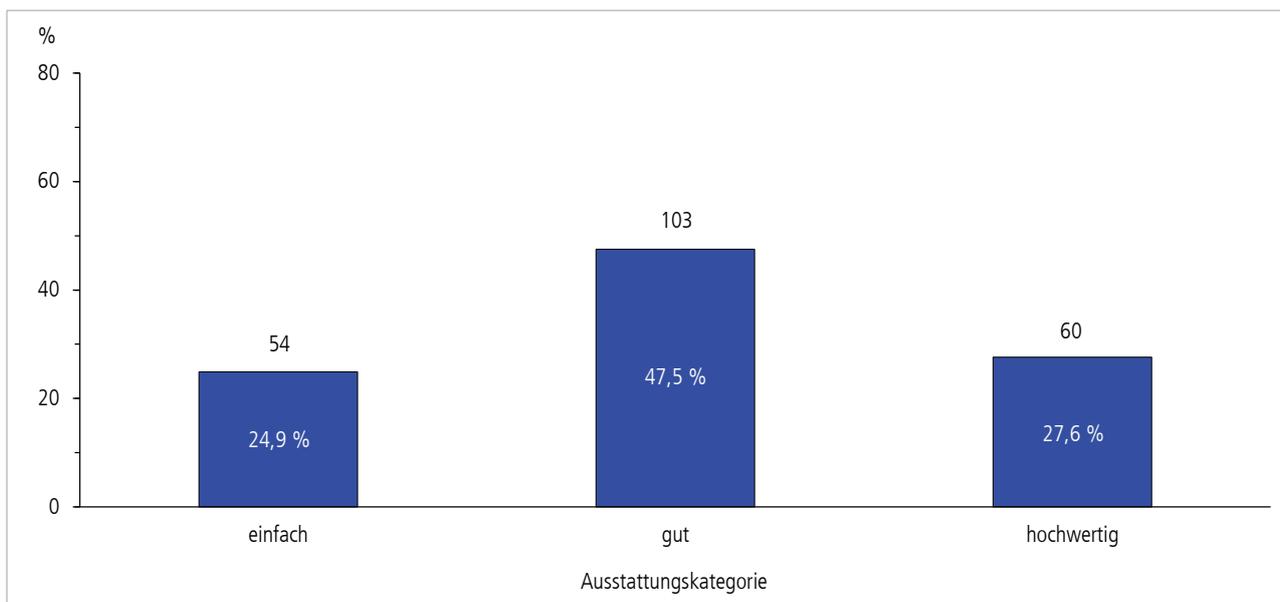
Für **Einfamilienhäuser** weist der Mietspiegel auf Grund der geringen Anzahl der berücksichtigten Objekte nur drei Ausstattungskategorien aus:

- einfach,
- gut,
- hochwertig.

Die nachfolgende Abbildung 3.13 zeigt die Verteilung der in die Auswertung einbezogenen vermieteten Einfamilienhäuser in Karlsruhe nach der Ausstattungskategorie.

Abbildung 3.13

### Einfamilienhäuser nach der Ausstattungskategorie



### 3.6 Energetische Beschaffenheit und Ausstattung

Bei der Analyse der preislichen Auswirkung der energetischen Beschaffenheit wurden primär die Datensätze mit Angaben der Energiekennwerte verwendet, die im Energieausweis nach Energieeinsparverordnung (EnEV) ausgewiesen werden. Die Grundlage für die Einstufung der energetischen Beschaffenheit bilden die in der EnEV 2014/2016 aufgeführten 9 Energieeffizienzklassen (A+ bis H). Für den Karlsruher Mietspiegel 2025 wurden auf Grund der geringen Häufigkeiten die Energieeffizienzklassen A und A+ zusammengefasst und insgesamt acht energetische Effizienzklasse unterschieden (Angaben ohne Warmwasser):

Energieeffizienzklasse A+/A	unter 50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse B	50 bis unter 75 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse C	75 bis unter 100 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse D	100 bis unter 130 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse E	130 bis unter 160 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse F	160 bis unter 200 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse G	200 bis unter 250 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse H	250 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) oder mehr

Für den Energieverbrauch zur Warmwasserbereitung kann nach § 19 EnEV 2014/2016 eine Pauschale von 20 kWh/(m<sup>2</sup>·a) bezogen auf die Gebäudenutzfläche angesetzt werden. Waren Energieverbrauchskennwerte einschließlich Warmwasseraufbereitung angegeben worden, so wurden die Werte um diese Pauschale entsprechend bereinigt.

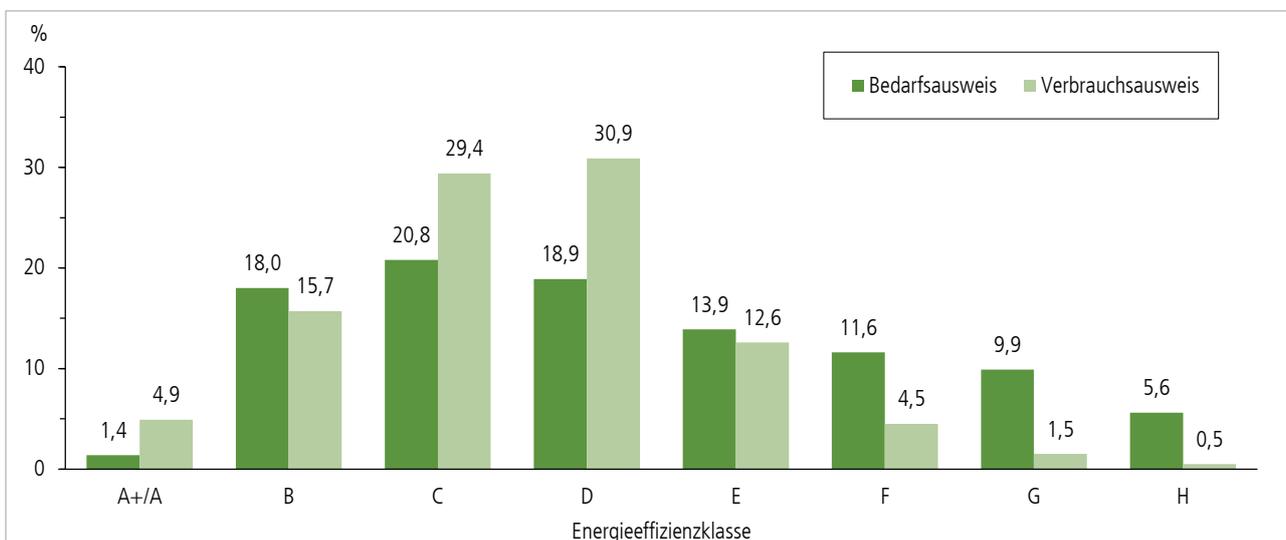
Bezogen auf die gesamte Datengrundlage (6.473) waren für 2.339 (36 %) Datensätze (Wohnungen oder Einfamilienhäuser) Energiekennwerte angegeben worden.

Bei den 6.256 Wohnungen wurden für 942 (15 %) Fälle die Angaben eines Bedarfsausweises und für 1.374 (22 %) Wohnungen die Werte eines Verbrauchsausweises verwendet. Für die meisten Wohnungen (63 %) lagen allerdings keine Energiekennwerte vor, weil entweder kein gültiger Energieausweis existierte oder der Wert den Auskunftspflichtigen nicht bekannt war. Da sich die Energiebedarfskennwerte meist nicht direkt mit denen des Verbrauchsausweises vergleichen lassen, wurden im Karlsruher Mietspiegels 2025 die Bedarfs- und Verbrauchswerte getrennt analysiert und einzeln oder kategorisiert auf ihre Preisrelevanz untersucht.

Bei der Analyse der energetischen Beschaffenheit ergab sich ein signifikanter Einfluss auf den Mietpreis nur für Objekte mit einem Baujahr vor 1996. Deshalb wurden nur 5.622 Wohnungen in Gebäuden berücksichtigt, die vor 1996 errichtet worden sind, von denen für 779 Wohnungen (13,9 %) die Energieeffizienzklasse entsprechend dem Bedarfsausweis und für 1.276 Wohnungen (22,7 %) entsprechend dem Verbrauchsausweis analysiert werden konnten. Die nachfolgende Abbildung 3.14 verdeutlicht die Verteilung der in die Auswertung einbezogenen Datensätze von Wohnungen in Karlsruhe und deren Verteilung nach der Energieeffizienzklasse.

Abbildung 3.14

#### Vor 1996 errichtete Wohnungen nach der Energieeffizienzklasse



Bei Wohnungen, für die kein Energiekennwert vorlag (kein Energieausweis vorhanden oder Energiekennwert unbekannt), wurden ersatzweise Angaben zu durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen beziehungsweise Einschätzungen zur energetischen Situation des Gebäudes herangezogen (Fragen 45 bis 48 im Fragebogen). Diejenigen Merkmale, die sich als signifikant preisrelevant erwiesen haben, sind auf Seite 14 im Punktekatalog zur Einstufung in eine Ausstattungskategorie unter der Rubrik „Energetische Beschaffenheit“ aufgeführt.

Mit Blick auf eine standardisierte Berücksichtigung der energetischen Beschaffenheit der Objekte und eine wertneutrale und transparente Ermittlung der ortsüblichen Mietpreisspanne enthält der Mietspiegel den Hinweis, dass bei Vorliegen eines gültigen Energieausweises der darin ausgewiesene Energiekennwert zu berücksichtigen ist.

Bei den Einfamilienhäusern wurden die Werte von Bedarfs- und Verbrauchsausweisen angesichts des Preiseinflusses und der geringen Fallzahlen zusammengefasst. Für Einfamilienhäuser ohne Angabe eines Energiekennwertes wurde bei einem Baujahr vor 1996 der Einfluss der Energieeffizienzklassen auf der Grundlage von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und ansonsten nach dem Baujahr analysiert. Für die Energieeffizienzklassen konnte nur am unteren und oberen Ende der Skala (Energieeffizienzklassen „A+/A“ sowie „G“ und „H“) ein signifikanter Einfluss nachgewiesen werden.

## 4. Regressionsanalyse für Wohnungen

Für den Teil I des Mietspiegels 2025 wurden alle 6.256 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 Nettokaltmiete,
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 Häufigkeitsverteilungen und Abstufungen,
4. multiple lineare Regression für die reale Nettokaltmiete mit den kategorialen Variablen Baujahr, Wohnungsgröße, Lage, Ausstattung, Wohngemeinschaft und Möblierung,
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.
6. Bestimmung der 2/3-Spannen für die Aufschläge bei Wohngemeinschaften und möblierten Wohnungen sowie Runden der Spannengrenzen auf fünf Cent.

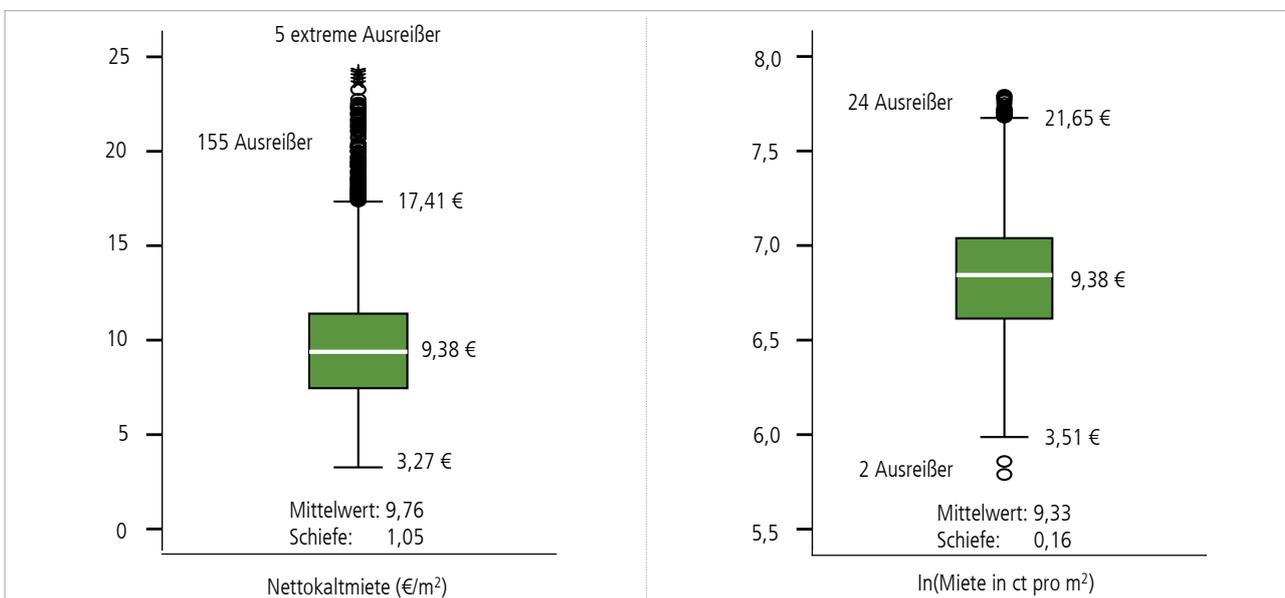
### 4.1 Ausreißer

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  $1,5 \cdot \text{IQR}$  vom IQR entfernt liegen, als Ausreißer und bei einem Abstand von mehr als  $3 \cdot \text{IQR}$  als extreme Ausreißer eingestuft.

Die Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup> lagen im Bereich zwischen 3,27 Euro und 24,29 Euro. Da die Nettokaltmieten eine linkssteile Verteilung mit einer Schiefe von 1,04 besitzen, wurde die Ausreißeranalyse mit den logarithmierten Nettokaltmieten vorgenommen (Schiefe 0,16). Es ergaben sich 2 untere Ausreißer  $\leq 3,97$  Euro und 24 obere Ausreißer  $\geq 16,58$  Euro, extreme Ausreißer lagen nicht vor (Abbildung 4.1). Alle 26 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 6.256 Datensätze wurden in die Regressionsanalyse einbezogen.

Abbildung 4.1

#### Ausreißeranalyse der Wohnungen



## 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 linearen 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 m<sup>2</sup> in Cent abgebildet. Der sich ergebende (Cent-)Wert wurde in ein Punkteschema umgerechnet, wobei jeweils 10 Cent näherungsweise 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 Lagebeziehungsweise Ausstattungsmerkmale wider. Merkmale mit Zu- und Abschlägen können sich in ihrer Wirkung ausgleichen.

Folgende Merkmale wurden nicht in den Punktekatalog für die Lage aufgenommen, da sie keinen signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete hatten oder die Regressionskoeffizienten den beobachtbaren Gegebenheiten in der Realität widersprachen:

- Größe des Gebäudes (Anzahl der Wohnungen pro Gebäude),
- Belastung durch Straßenlärm, Lärmbelastung durch Straßenbahnen,
- bioklimatische Einstufung.

Ebenso wurden die Fragen 42 bis 44 zur Wohnlage nicht in die Berechnung einbezogen, da sie teils widersprüchliche Ergebnisse lieferten, subjektive Einschätzungen darstellen, in den Datenlieferungen der gewerblichen Vermieter nicht zur Verfügung standen und bereits in der Lageeinschätzung des Gutachterausschusses berücksichtigt sind.

### 4.2.1 Punktekatalog für die Lage von Wohnungen

Für die Regression wurde bei der Wohnlage der Lagetyp L3 (n = 2.410) mit den häufigsten Fällen als Referenz (jeweils 0 Punkte) festgelegt.

Tabelle 4.1

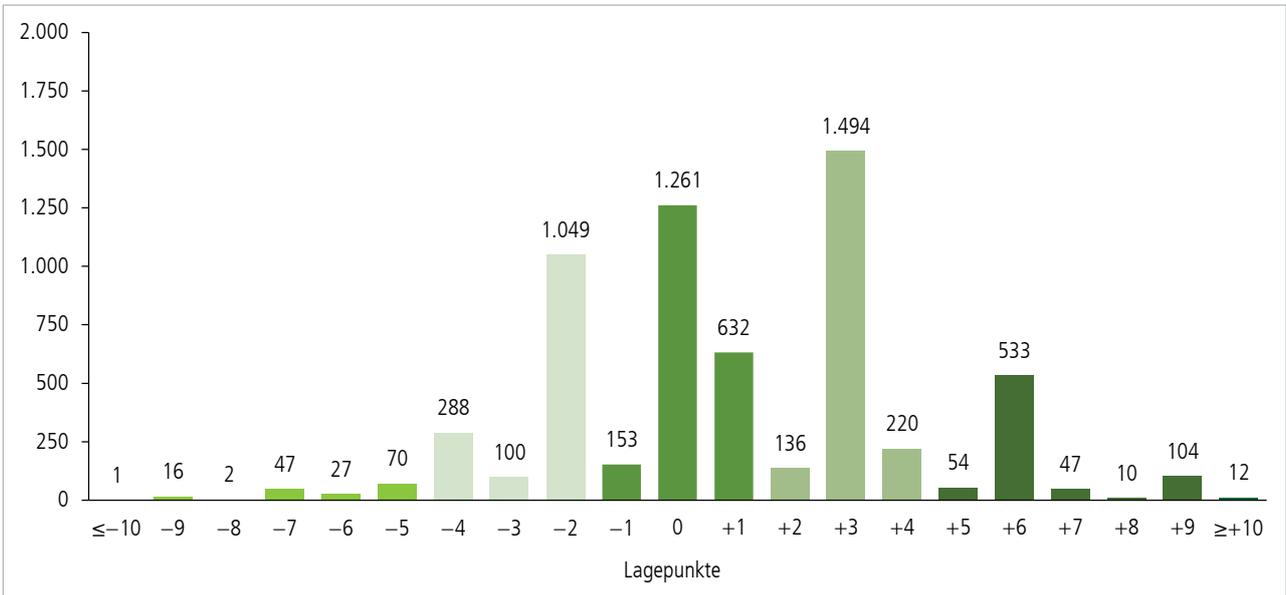
#### Punktekatalog zur Bestimmung der Lage der Wohnung

Merkmals	Punkte	Zutreffende Punkte (bitte eintragen)
<b>Wohnlage</b>		
Lagetyp L1	+6	
Lagetyp L2	+3	
Lagetyp L3	0	
Lagetyp L4	-2	
Lagetyp L5	-5	
<b>Besonderheiten des Gebäudes</b>		
Hinterhaus   Gebäude liegt in zweiter Reihe	+3	
Lage der Wohnung in einem ganz oder teilweise denkmalgeschützten Gebäude	+3	
Gebäude ist ein Hochhaus mit 7 oder mehr Obergeschossen (Baujahr vor 2008)	-1	
<b>Lage der Wohnung/des Wohnungseingangs im Gebäude</b>		
Souterrain	-4	
Erdgeschoss oder Hochparterre im Mehrfamilienhaus (nur in Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen)	-2	
Dachgeschoss oder oberstes Geschoss im Mehrfamilienhaus (nur bei Wohnungen, die im 5. Obergeschoss oder höher liegen; kein Penthouse)	+4	
Dachgeschoss oder oberstes Geschoss mit (teilweise) schrägen Wänden Alle anderen Obergeschosse bleiben unberücksichtigt.	-2	
<b>Summe der Lagepunkte</b>		

Für die Kategorienbildung wurde zunächst für jede in die Berechnung einbezogene Wohnung der jeweilige Lagepunktwert ermittelt. Die vorkommenden Punktwerte lagen im Bereich von -11 bis +12 Punkten.

Abbildung 4.2

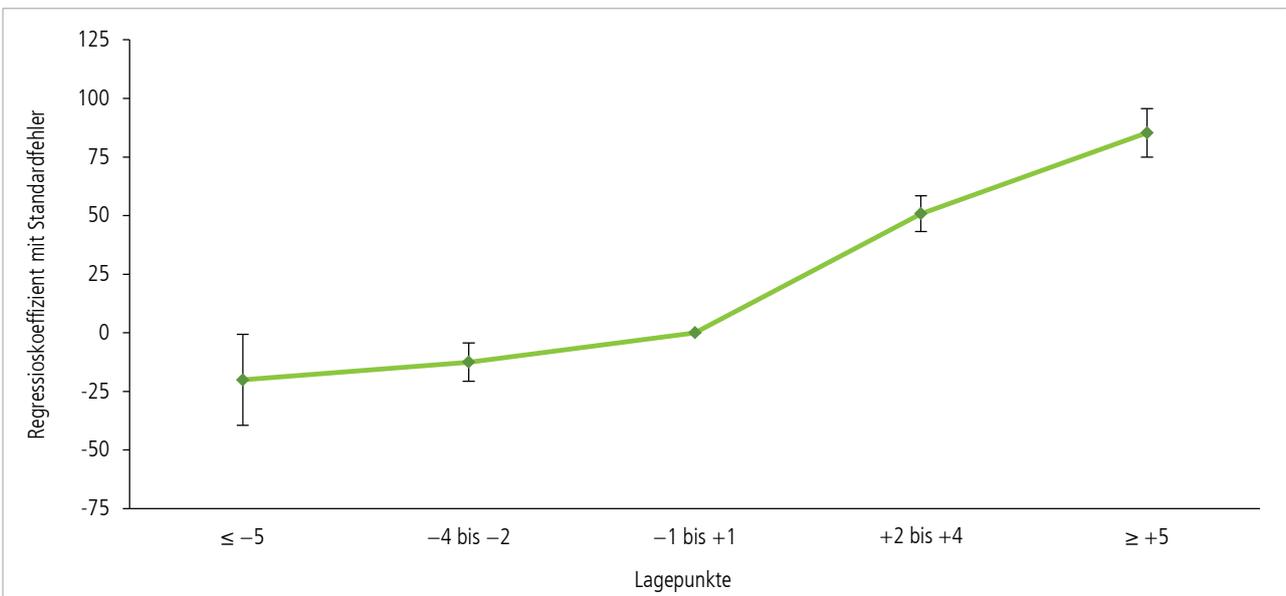
**Anzahl der Wohnungen nach Lagepunkten**



Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

Abbildung 4.3

**Einfluss der Lagepunkte auf die Nettokaltmiete im multiplen linearen Regressionsmodell**



Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

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.

Tabelle 4.2

**Kategorisierung der Lagepunkte für Wohnungen**

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

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

## 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 oder Vinyl als Bodenbelag.

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.

Folgende Merkmale wurden nicht in den Punktekatalog für die Ausstattung aufgenommen, da sie keinen signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete hatten oder die Regressionskoeffizienten den beobachtbaren Gegebenheiten in der Realität widersprachen. Dies kann beispielsweise die Folge von zu kleinen Häufigkeiten (100 Wohnungen entsprechen ca. 1,6 % der analysierten Wohnungen) oder Kollinearitäten mit anderen Merkmalen sein. Falls das Merkmal bei weniger als 5 % der Wohnungen auftrat, ist die Anzahl der Wohnungen in Klammern angegeben.

- Loftwohnung (n = 11),
- Einliegerwohnung (n = 164),
- Keine Toilette (n = 144),
- Behelfsbad (n = 99),
- keine von Vermieterseite gestellte Heizung (n = 133),
- Wohnung mit offenem Kamin, Kachelofen oder zusätzlichen Kaminofen (n = 130),
- Kastenfenster (n = 120),
- einfach verglaste Fenster,
- Verdunkelungsmöglichkeiten für die Fenster,
- Versorgung mit Tageslicht im Wohnbereich,
- Negative Besonderheiten der Wohnung, wie
  - ungünstige Raumaufteilung,
  - unzureichender Schallschutz gegen Lärm von innen (hellhörige Wohnung),
  - unzureichender Schallschutz von außen,
  - Schimmelbildung in der Wohnung,
- Wandvertäfelungen, Stuck oder Reliefs an den Decken/Wänden (n = 155),
- besondere Sicherheitsausstattung/Einbruchschutz an Fenstern und/oder der Wohnungstür (n = 289),
- zur Wohnung gehörende Abstellräume (innerhalb und außerhalb der Wohnung),
- eingeschränkte Nutzbarkeit des Balkons, der Terrasse oder Loggia,
- Nutzung eines Gartens und Möglichkeiten der Nutzung (alleinig, gemeinsam, gut, eingeschränkt),
- Zustand der Wohnung/des Gebäudes hinsichtlich des Modernisierungsstands.

Tabelle 4.3

**Punktecatalog zur Bestimmung der Ausstattungskategorie der Wohnung**

Merkmale	Punkte	Zutreffende Punkte (bitte eintragen)
<b>Art der Wohnung</b>		
Appartement (eine Kleinwohnung bis circa 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche, vollständig eingerichtete Kochnische und gegebenenfalls Inanspruchnahme von Serviceleistungen, zum Beispiel Hausmeisterdienste/Kehrwoche)	+6	
Penthousewohnung (Wohnung im obersten Geschoss mit Terrasse)	+3	
Maisonettewohnung   Galeriewohnung (Wohnung über 2 oder mehr Etagen, die mit innenliegender Treppe verbunden sind)	+3	
<b>Energetische Beschaffenheit</b>		
Fenster mit überwiegend Dreifach-Wärmeschutzverglasung	+1	
Wenn ein <b>Bedarfsausweis</b> vorliegt und das Gebäude 1995 oder früher errichtet wurde:		
Endenergiebedarf des Gebäudes laut Energieausweis <b>größer/gleich 160 bis unter 200 kWh/(m<sup>2</sup>-a) = Energieeffizienzklasse „F“</b>	-3	
Endenergiebedarf des Gebäudes laut Energieausweis <b>größer/gleich 200 kWh/(m<sup>2</sup>-a) = Energieeffizienzklasse „G oder H“</b> (entspricht einem energetisch nicht wesentlich modernisierten Gebäude dieses Baualters)	-4	
<i>Für alle anderen Energieeffizienzklassen ergab sich kein signifikantes Ergebnis. Sie bleiben unberücksichtigt.</i>		
Wenn ein <b>Verbrauchsausweis</b> vorliegt und das Gebäude 1995 oder früher errichtet wurde:		
Endenergieverbrauch des Gebäudes laut Energieausweis (ohne Warmwasser) <b>größer/gleich 160 kWh/(m<sup>2</sup>-a) = Kategorie der energetischen Beschaffenheit „F, G oder H“</b> (entspricht (nahezu) einem energetisch nicht oder nicht wesentlich modernisierten Gebäude dieses Baualters)	-4	
<i>Für alle anderen Energieeffizienzklassen ergab sich kein signifikantes Ergebnis. Sie bleiben unberücksichtigt.</i>		
Wenn <b>kein Energieausweis</b> vorliegt und das Gebäude 1995 oder früher errichtet wurde:		
Schlechte Wärmedämmung der Fassaden	-2	
Wenn seit 2008 mindestens eine der folgenden wohnwerterhöhenden Modernisierungen durchgeführt wurde:		
- Wärmedämmung der Innenwände der Wohnung, - Einbau einer wärme- und schallisierenden Wohnungseingangstür, - Modernisierung der Fenster in der Wohnung.	+3	
<b>Heizung (überwiegend)</b>		
Einzelöfen   handbefeuerter Kachelofen   einzelne Gas-Außenwandöfen	-4	
Elektrospeicheröfen	-2	
Zentral- oder Etagenheizung	0	
Fußbodenheizung (im Wohnbereich, außer Küche und Bad)	+2	
<u>Unabhängig von der Heizungsart:</u> Nicht alle Wohnräume beheizbar (einschließlich Küche und Bad)	-1	
Beheizung des Gebäudes über erneuerbare Energieträger (Wärmepumpe, Geothermie, Holzpellets/Hackschnitzel; aber nicht Fernwärme oder Ökostrom)	+5	
<b>Warmwasseraufbereitung</b>		
Zentrale Warmwasseraufbereitung oder Kombitherme (Etagenheizung)	0	
Dezentrale Warmwasseraufbereitung mit einem oder mehreren Boilern/Durchlauferhitzern in der Wohnung	-1	
<b>Überwiegender Fußbodenbelag im Wohnbereich (außer Küche und Bad)</b>		
PVC oder kein Belag	-6	
Teppichboden	-4	
Laminat, Vinyl	0	
Parkett   Dielenboden (Echtholz), Fliesen, Naturstein	+1	
<u>Zustand des Bodenbelags in der Wohnung (unabhängig von der Belagsart):</u>		
Neuer   neuwertiger   neu aufgearbeiteter Belag	+4	
Sehr gepflegter Belag (aber nicht neu   neuwertig   neu aufgearbeitet)	+2	

noch Tabelle 4.3

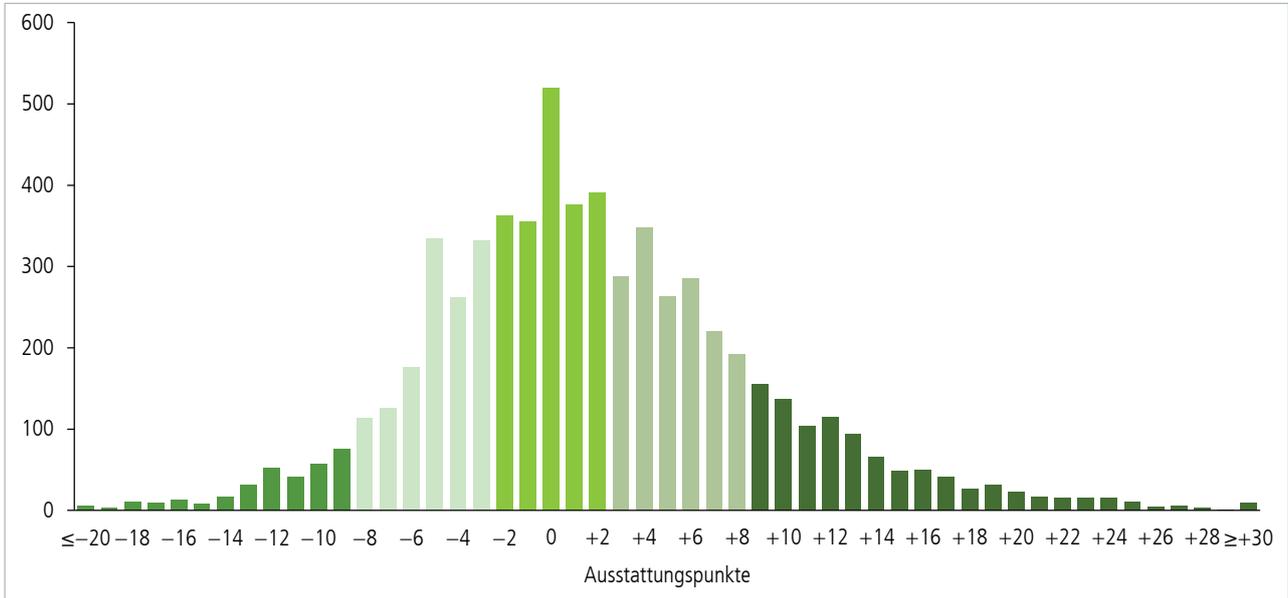
**Punktecatalog zur Bestimmung der Ausstattungskategorie der Wohnung**

Merkmale	Punkte	Zutreffende Punkte (bitte eintragen)
<b>Übertrag Zwischensumme der Ausstattungspunkte</b>		
<b>Sanitärausstattung</b>		
<u>Hochwertiges Bad</u> Eine Badausstattung ist hochwertig, wenn mindestens zwei der fünf Ausstattungsmerkmale gegeben sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Badewanne und separate Dusche</li> <li>- Doppelwaschbecken   mehrere Einzelwaschbecken im Badezimmer</li> <li>- Handtuchheizkörper</li> <li>- Bidet (Sitzwaschbecken)</li> <li>- Fußbodenheizung   Fußbodentemperierung im Badezimmer</li> </ul> <u>und außerdem</u> folgende Merkmale gegeben sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>- in Bezug auf die Modernität: keine veraltete Sanitärausstattung</li> <li>- keine starke Abnutzung der Sanitärausstattung</li> </ul>	+2	
<u>Einfaches Bad</u> Eine Badausstattung ist einfach, wenn alle folgenden Ausstattungsmerkmale gegeben sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>- nur Badewanne (mit oder ohne Duschvorrichtung), aber keine separate Dusche</li> <li>- kein Doppelwaschbecken und nicht mehrere Einzelwaschbecken im Badezimmer</li> <li>- kein Bidet (Sitzwaschbecken)</li> <li>- keine wirksame Entlüftung im Badezimmer</li> <li>- kein Handtuchheizkörper</li> <li>- keine Fußbodenheizung   Fußbodentemperierung im Badezimmer</li> <li>- normale oder starke Abnutzung der Sanitärausstattung</li> </ul>	-2	
<u>Standardbad</u> Wenn weder die Eingruppierung als <u>einfaches Bad</u> noch als <u>hochwertiges Bad</u> zutrifft, handelt es sich um ein Standardbad.	0	
Zweite Toilette (Gäste-WC)	+1	
Zweites Badezimmer   zusätzliche Dusche	+3	
Kein Bad in der Wohnung vorhanden	-4	
<b>Sonstiges</b>		
Wohnung ohne Balkon, Terrasse oder Loggia	-2	
Barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnung in einem Haus mit Aufzug (zum Beispiel mit ausreichend großen Bewegungsflächen und ausreichend breiten Türen und Durchgängen)	+2	
Wohnung mit Komfortausstattung, wenn mindestens zwei der folgenden Merkmale gegeben sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Video-Türsprechanlage</li> <li>- Klimaanlage und/oder im Sommer kühlende Fußbodentemperierung</li> <li>- Elektrische Rollläden</li> <li>- Digitales Schließsystem (Haus-/Wohnungstüren, Briefkästen, Paketfächer)</li> <li>- Intelligente ("smarte") Haustechnik (zum Beispiel sensorgesteuerte Beleuchtung, Rollläden, Heiztechnik)</li> <li>- Glasfaseranschluss in der Wohnung</li> </ul>	+4	
Verschattungsmöglichkeiten an den Fenstern   Sonnenschutz, zum Beispiel Außenjalousien, 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 Geschossen 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	
<b>Summe der Ausstattungspunkte</b>		

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 +34 Punkten.

Abbildung 4.4

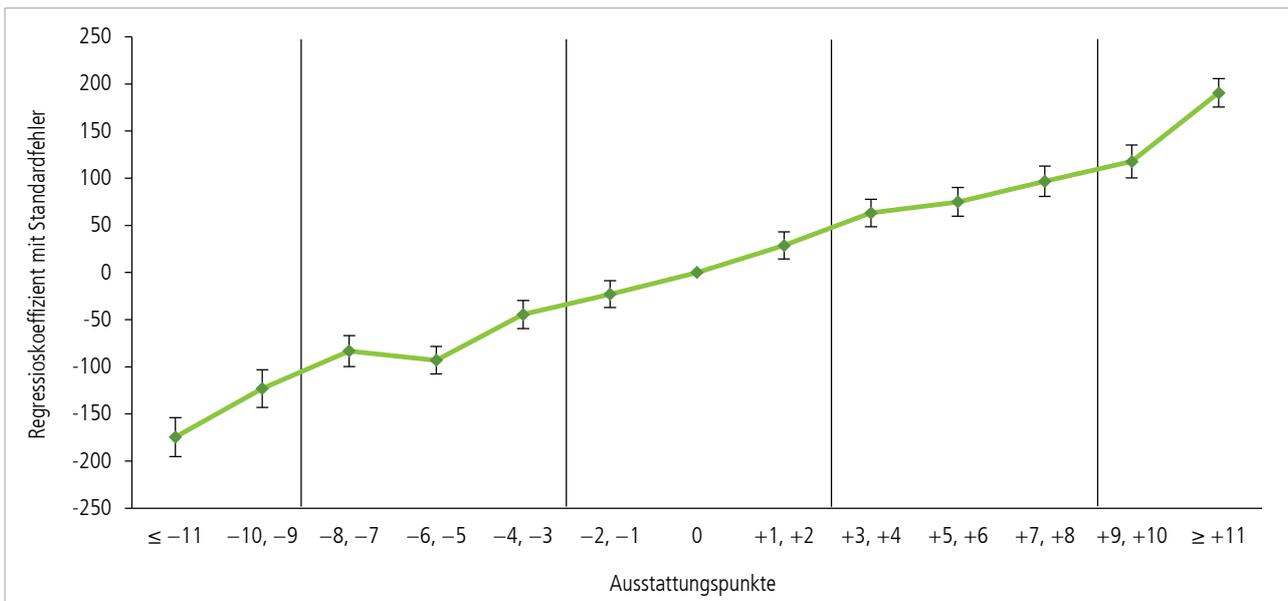
**Anzahl der Wohnungen nach Ausstattungspunkten**



Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

Abbildung 4.5

**Einfluss der Ausstattungspunkte auf die Nettomiete im multiplen linearen Regressionsmodell**



Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

Aufgrund des Einflusses der Ausstattungspunkte im multiplen Regressionsmodell auf die Nettokaltmieten, der erkennbaren Preissprünge und der Klassenbesetzung wurden fünf Kategorien mit dem Umrechnungsschlüssel entsprechend Tabelle 4.4 gebildet.

Tabelle 4.4

### Kategorisierung der Ausstattungspunkte für 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

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

## 4.3 Endgültiges Regressionsmodell

Das endgültige multiple lineare Regressionsmodell zur Schätzung der realen Nettokaltmieten enthält lediglich die vier kategorialen Faktoren Baujahr (sieben Ausprägungen), Wohnungsgröße (sechs Ausprägungen), Lage (fünf Ausprägungen) und Ausstattung (fünf Ausprägungen). Für diese Faktoren wurden dichotome Dummy-Variablen berechnet und die Kategorie mit der größten Häufigkeit als Referenz gewählt, so dass ein lineares Regressionsmodell für die abhängige Variable Nettokaltmiete mit 19 unabhängigen Variablen gerechnet wurde (Tabelle 4.5). Um den Einfluss der Wohngemeinschaften und der Möblierung möglichst gut zu berücksichtigen, wurden außerdem Hilfsvariable für die Belegung der Wohnung mit einer Wohngemeinschaft in Abhängigkeit von der Größe der Wohnung (bis 90 m<sup>2</sup>, über 90 m<sup>2</sup>) und für möblierte Wohnungen in Abhängigkeit vom Umfang der Möblierung (teilweise, überwiegend möbliert) in die Regressionsanalyse einbezogen.

Obwohl sich zwei Baujahreskategorien nicht von der Referenzkategorie unterscheiden, wurden aus Gründen der Kontinuität keine Zusammenfassungen vorgenommen.

Tabelle 4.5

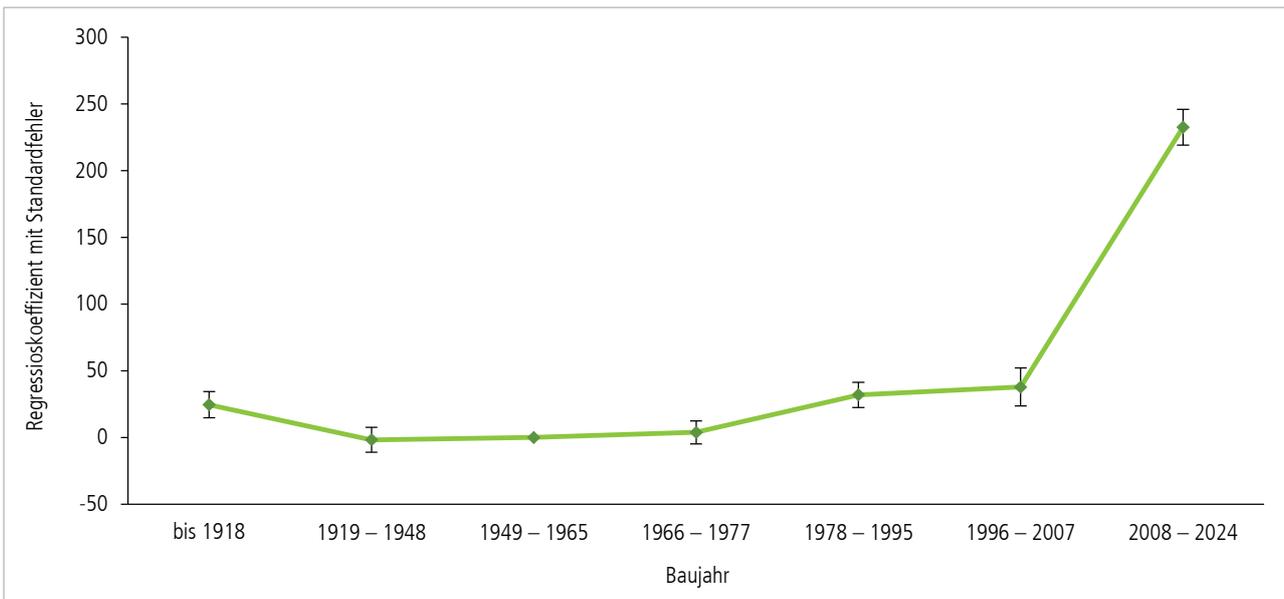
### Ergebnis der multiplen linearen Regression für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Kategorie	Konstante in Euro	Unterkategorie	Zuschlag (+)/ Abschlag (-) in Euro	Standardfehler	Signifikanz
Basismiete	9,30			0,09	<0,001
Baujahr		bis 1918	+0,24	0,10	0,015
		1919 – 1948	–0,02	0,09	0,85
		1949 – 1965	0	–	Referenz
		1966 – 1977	+0,04	0,09	0,67
		1978 – 1995	+0,35	0,09	<0,001
		1996 – 2007	+0,44	0,14	0,002
		2008 – April 2024	+2,41	0,13	<0,001
Wohnfläche		bis 30,00 m <sup>2</sup>	+3,27	0,17	<0,001
		30,01 – 45,00 m <sup>2</sup>	+1,36	0,10	<0,001
		45,01 – 60,00 m <sup>2</sup>	+0,52	0,07	<0,001
		60,01 – 90,00 m <sup>2</sup>	0	–	Referenz
		90,01 – 120,00 m <sup>2</sup>	–0,58	0,09	<0,001
		ab 120,01 m <sup>2</sup>	–1,23	0,15	<0,001
Lage		mit Nachteilen	–0,66	0,18	<0,001
		mit leichten Nachteilen	–0,19	0,08	0,011
		durchschnittlich	0	–	Referenz
		mit leichten Vorteilen	+0,31	0,07	<0,001
		mit Vorteilen	+0,56	0,10	<0,001
Ausstattung		sehr einfach	–1,47	0,13	<0,001
		einfach	–0,74	0,08	<0,001
		gut	0	–	Referenz
		sehr gut	+0,71	0,08	<0,001
		hervorragend	+1,60	0,10	<0,001

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

Abbildung 4.6

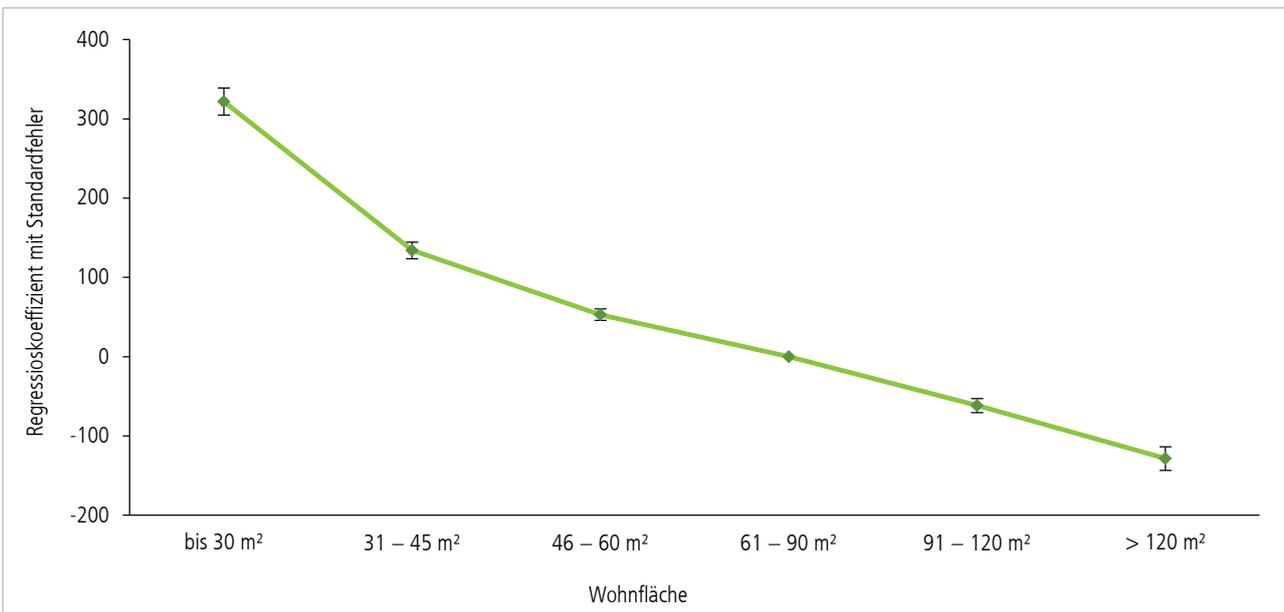
**Einfluss der Baujahresklassen auf die Nettomiete im multiplen linearen Regressionsmodell für Wohnungen**



Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

Abbildung 4.7

**Einfluss der Wohnflächenklassen auf die Nettomiete im multiplen linearen Regressionsmodell für Wohnungen**



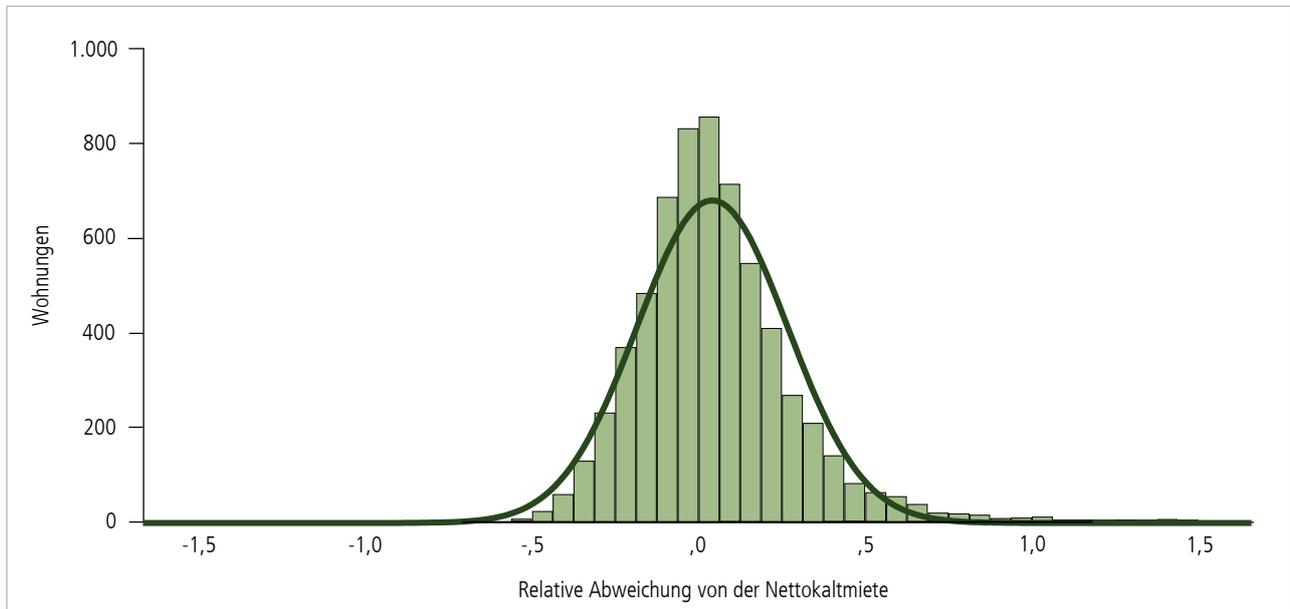
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

Das Regressionsmodell erklärt 48 % der Varianz (korrigiertes R-Quadrat). Die Kategorisierung der beiden Faktoren „Lage“ und „Ausstattung“ verschlechtert die Modellgüte gegenüber den konkreten Punktwerten um weniger als einen Prozentpunkt.

Die Abbildung 4.8 zeigt die näherungsweise Normalverteilung der Abweichungen von den realen Mieten.

Abbildung 4.8

### Verteilung der Residuen der multiplen linearen Regressionsanalyse für Wohnungen



Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

## 4.4 Berechnung der Spanne

Wie bisherige Mietspiegel gibt auch der Karlsruher Mietspiegel 2025 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. Zudem können Wohnungsmerkmale, für die mangels ausreichender Fallzahlen kein statistisch signifikanter Einfluss festgestellt werden konnte, über die Preisspanne im jeweiligen Einzelfall abgegolten werden.

Die Berechnungsbasis für die Spanne bildeten die um den WG- und Möblierungszuschlag korrigierten realen Mieten aller Wohnungen durchschnittlicher Lage mit 60,01 – 90,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche der drei Baujahresklassen 1919 – 1948, 1949 – 1965 und 1966 – 1977, die sich in der Regressionsanalyse nicht signifikant unterschieden. Entsprechend der für qualifizierte Mietspiegel üblichen Zweidrittelspanne wurden das 17- und 83-Perzentil als Grundlage für die Spanne für die beiden Ausstattungskategorien „einfach“ und „gut“ berechnet, die mit 285 bzw. 205 Wohnungen die am stärksten besetzten Felder waren. Als Mittelwert der beiden Spannen ergab sich für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern eine Spanne von  $\pm 12,8$  % um den Regressionswert. Auch für die Berechnung der Spanne wurde keine Ausreißerbereinigung vorgenommen.

Auch für die Zuschläge für Wohngemeinschaften und möblierte Wohnungen wurden Zweidrittelspannen auf der Grundlage der erwarteten Regressionsmieten von Wohnungen ohne WG bzw. Möblierung berechnet.

Die Grenzen der mit dieser Spanne berechneten Mietpreisintervalle wurden auf fünf Cent Genauigkeit gerundet, ebenso die Zuschläge für Wohngemeinschaften (WGs) und möblierte Wohnungen.

## 5. Regressionsanalyse für Einfamilienhäuser

Die multiple lineare Regressionsanalyse für die Einfamilienhäuser beruht auf 217 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.

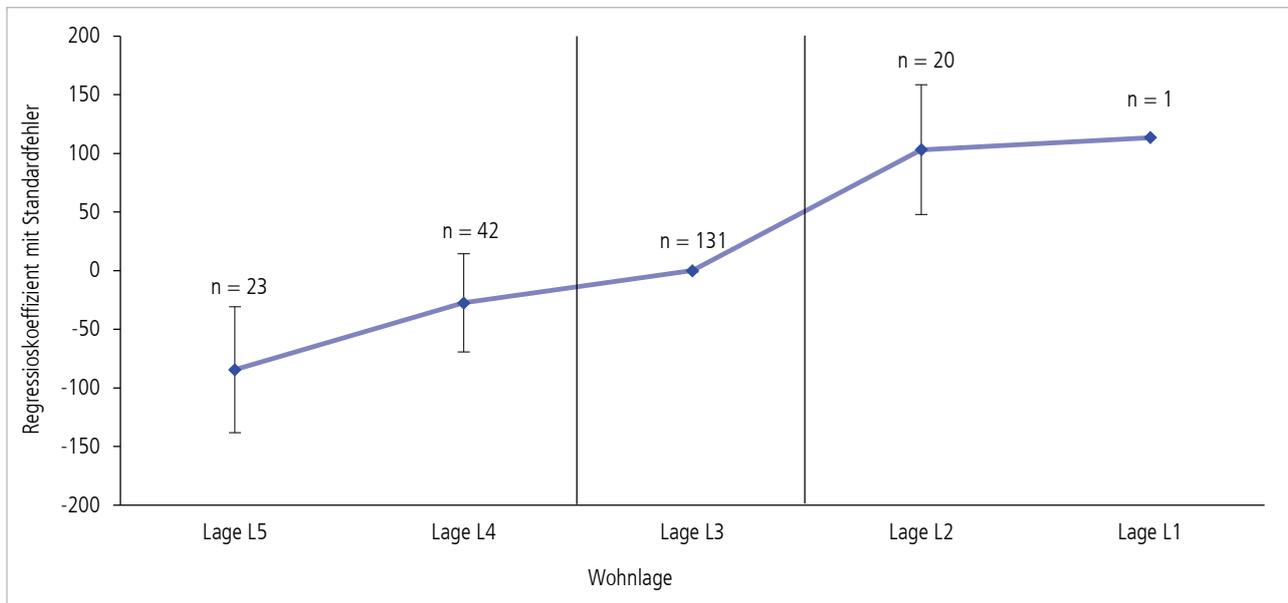
### 5.1 Einstufung der Lage und Ausstattung

#### 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**



Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

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 die Energieeffizienzklassen B bis F hinsichtlich der energetischen Beschaffenheit.

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 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. Auf- und abwertende Merkmale können sich in ihrer Wirkung ausgleichen.

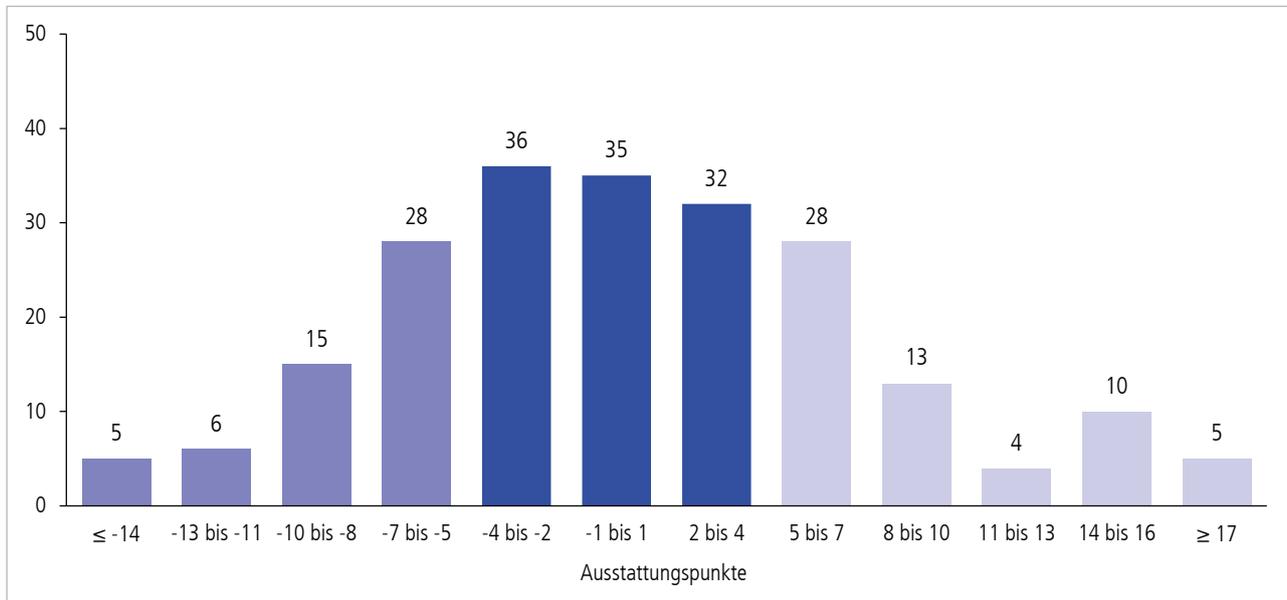
Tabelle 5.1

**Punktecatalog zur Bestimmung der Ausstattungskategorie für Einfamilienhäuser**

Merkmal	Punkte	Zutreffende Punkte (bitte eintragen)
<b>Energetischen Beschaffenheit des Gebäudes laut Energieausweis</b>		
<u>Endenergiebedarf oder -verbrauch des Gebäudes (für Raumheizung, ohne Warmwasser) :</u> größer/gleich 200 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) = <b>Energieeffizienzklasse „G oder H“</b>	-2	
unter 50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) = <b>Energieeffizienzklasse „A+ oder A“</b>	+5	
Für alle anderen Energieeffizienzklassen ergab sich kein signifikantes Ergebnis. Sie bleiben unberücksichtigt.		
<b>Heizung und Warmwasseraufbereitung</b>		
Keine Zentralheizung	-2	
Beheizung des Gebäudes über erneuerbare Energieträger (Wärmepumpe, Geothermie, Holzpellets/Hackschnitzel oder Sonstiges; nicht gemeint sind Fernwärme oder Ökostrom)	+2	
Dezentrale Warmwasseraufbereitung (über einen oder mehrere Boiler)	-3	
<b>Sanitärausstattung</b>		
<u>Einfaches Bad</u> Eine Badausstattung ist einfach, wenn mindestens zwei der vier 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	
<u>Hochwertiges Bad</u> Eine Badausstattung ist hochwertig, wenn mindestens zwei der fünf Ausstattungsmerkmale gegeben sind: - Badewanne und separate Dusche - Doppelwaschbecken   mehrere Einzelwaschbecken im Badezimmer - Handtuchheizkörper - Bidet (Sitzwaschbecken) - Fußbodenheizung   Fußbodentemperierung im Badezimmer <u>und außerdem</u> folgende Merkmale gegeben sind: - Fußboden mit keramischen Bodenfliesen oder gleichwertigem Bodenbelag - Wände im Nassbereich spritzwassergeschützt - zeitgemäße   moderne Sanitärausstattung	+3	
<u>Standardbad</u> Wenn weder die Eingruppierung als <u>einfaches Bad</u> noch als <u>hochwertiges Bad</u> zutrifft, handelt es sich um ein Standardbad.	0	
Weder zweite Toilette (Gäste-WC) noch zweites Bad	-4	
Zweites Badezimmer   zusätzliche Dusche	+3	
<b>Sonstiges</b>		
Einfamilienhaus ohne Balkon, Terrasse oder Loggia	-5	
Einfamilienhaus ohne Garten	-6	
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) PVC, Teppichboden oder kein Bodenbelag	-2	
<u>Zustand des Bodenbelags (unabhängig von der Belagsart)</u> Neuer   neuwertiger   neu aufgearbeiteter Belag oder sehr gepflegter Belag	+6	
Verschattungsmöglichkeiten an den Fenstern   Sonnenschutz, beispielsweise Außenjalousien, Markisen oder Ähnliches, vom Vermieter gestellt (nicht gemeint sind Rollläden, die ausschließlich eine Verdunkelung ermöglichen)	+3	
Einfamilienhaus mit Komfortausstattung, wenn mindestens zwei der sechs Merkmale gegeben sind: - Video-Türsprechanlage - Klimaanlage und/oder im Sommer kühlende Fußbodentemperierung - Elektrische Rollläden - Digitales Schließsystem (Haustür, Briefkasten, Paketfach) - Intelligente ("smarte") Haustechnik (beispielsweise sensorgesteuerte Beleuchtung, Rollläden, Heiztechnik) - Glasfaseranschluss im Haus	+6	
<b>Summe der Ausstattungspunkte</b>		

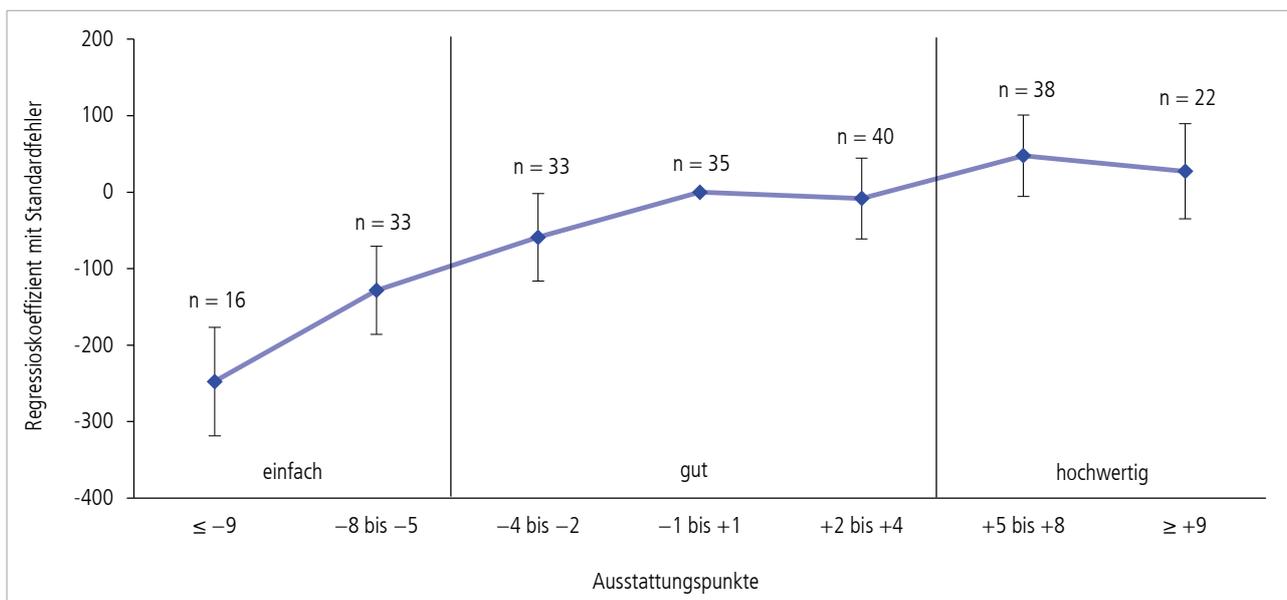
Für die Kategorienbildung wurde zunächst für jedes in die Berechnung einbezogene Einfamilienhaus der jeweilige Ausstattungspunktwert ermittelt. Die vorkommenden Punktwerte lagen im Bereich von -17 bis +23 Punkten. Aufgrund des Einflusses der Ausstattungspunkte im multiplen linearen Regressionsmodell auf die Nettokaltmieten, der erkennbaren Preissprünge und der Klassenbesetzung wurde die Kategorisierung vorgenommen.

Abbildung 5.2  
**Anzahl der Einfamilienhäuser nach Ausstattungspunkten**



Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

Abbildung 5.3  
**Einfluss der Ausstattungspunkte auf die Nettomiete von Einfamilienhäusern im multiplen Regressionsmodell**



Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

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

Tabelle 5.2

### Kategorisierung der Ausstattungspunkte für Einfamilienhäuser

einfach	gut	hochwertig
-5 Punkte und darunter	-4 bis +4 Punkte	+5 Punkte und darüber

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

## 5.2 Endgültiges Regressionsmodell

Das endgültige multiple lineare Regressionsmodell zur Schätzung der realen Nettokaltmieten 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 für die Nettokaltmiete von Einfamilienhäusern mit acht unabhängigen Variablen berechnet wurde.

Tabelle 5.3

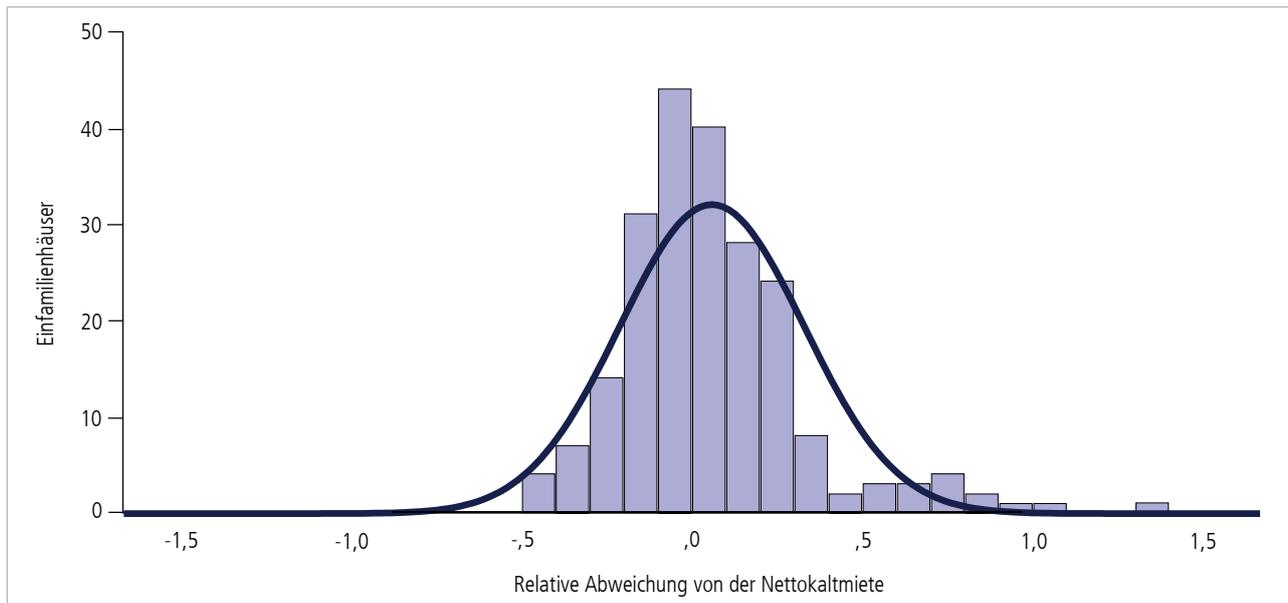
### Ergebnis der multiplen linearen Regression für Einfamilienhäuser

Kategorie	Konstante in Euro	Unterkategorie	Zuschlag (+)/ Abschlag (-) in Euro	Standardfehler	Signifikanz
Basismiete	10,68			0,36	<0,001
Baujahr		bis 1918	+0,20	0,59	0,73
		1919 – 1948	-0,63	0,54	0,25
		1949 – 1995	0	–	Referenz
		1996 – April 2020	+0,66	0,51	0,20
Wohnfläche		bis 120,00 m <sup>2</sup>	0	–	Referenz
		ab 120,01 m <sup>2</sup>	-0,81	0,36	0,025
Wohnlage		Lage L4, L5	-0,47	0,37	0,20
		Lage L3	0	–	Referenz
		Lage L1, L2	+1,04	0,54	0,057
Ausstattung		einfach	-1,35	0,39	<0,001
		gut	0	–	Referenz
		hochwertig	+0,90	0,37	0,017

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

Dieses multiple lineare Regressionsmodell erklärt 30 % der Varianz (korrigiertes R-Quadrat). Auch bei den Residuen ähnelt die Verteilung der Residuen trotz der geringen Fallzahlen der Verteilung bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Abbildung 5.4).

Abbildung 5.4

**Verteilung der Residuen der multiplen linearen Regressionsanalyse für Einfamilienhäuser**

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Dokumentation zur Erstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025.

### 5.3 Berechnung der Spanne

Wie bisherige Mietspiegel gibt auch der Karlsruher Mietspiegel 2025 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. Zudem können Wohnungsmerkmale, für die mangels ausreichender Fallzahlen kein statistisch signifikanter Einfluss festgestellt werden konnte, über die Preisspanne im jeweiligen Einzelfall abgebolten werden.

Von den 217 Datensätzen wurden für die Berechnung der Spanne die Einfamilienhäuser mit einfacher und hochwertiger Ausstattung ausgeschlossen, da sie den stärksten Einfluss auf die Nettokaltmiete hatten. 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.

Bei den verbliebenen 103 Einfamilienhäusern ergab sich rechnerisch mit dem 17- und 83-Perzentil eine Spanne von  $\pm 17,6\%$ . Die Spanne wurden auf fünf Cent Genauigkeit gerundet.



# Anhang

**Anschreiben für die Mietspiegelbefragung**

**Mietspiegel-Fragebogen**



März 2024

## Karlsruher Mietspiegel 2025 – Haushaltebefragung

Liebe Karlsruher Mitbürgerinnen und Mitbürger,

seit über zehn Jahren gibt es in Karlsruhe einen qualifizierten Mietspiegel. Er weist die ortsübliche Vergleichsmiete für nicht preisgebundene Wohnungen aus und bietet somit der Mieter- und Vermieterseite einen Überblick über das Mietpreisniveau auf dem hiesigen Wohnungsmarkt. Als wichtige Orientierungshilfe sorgt er für Objektivität und Transparenz bei der Festsetzung von angemessenen Mieten. Die Stadt Karlsruhe ist nach § 558c Absatz 4 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen.

**Für die Neuerstellung des Karlsruher Mietspiegels 2025 benötigen wir Ihre Unterstützung.** Damit Angaben und Mietpreise von Karlsruher Wohnungen repräsentativ in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einfließen können, führen wir eine Befragung bei rund 12.000 zufällig ausgewählten Mieter- und Vermieterhaushalten durch. Der Fragebogen wurde zusammen 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 das Institut für Technologie und Management im Baubetrieb des KIT angehören.

**Auch Ihr Haushalt ist ausgewählt worden.** Bitte beteiligen Sie sich an der Datenerhebung für den qualifizierten Karlsruher Mietspiegel. Aufgrund der Wichtigkeit korrekter und repräsentativer Angaben für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete besteht nach Artikel 238 § 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) seit 2022 eine **Auskunftspflicht für Mieter und Eigentümer** von Wohnraum.

Bitte füllen Sie **spätestens bis zum 30. April 2024** den **Online-Mietspiegelfragebogen** im Internet unter **[umfrage.karlsruhe.de/mietspiegel/](https://umfrage.karlsruhe.de/mietspiegel/)** aus. Verwenden Sie dazu Ihren persönlichen Zugangscode aus dem beiliegenden Anschreiben. Wenn Sie einen **Papierfragebogen** ausfüllen möchten oder sonstige Rückfragen haben, wenden Sie sich bitte per E-Mail ([statistik@karlsruhe.de](mailto:statistik@karlsruhe.de), Betreff: „Mietspiegelerhebung“) oder telefonisch unter 0721 133-1232 an das Team der Statistikstelle.

Ihre Angaben werden 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.

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

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Frank Mentrup  
Oberbürgermeister  
Stadt Karlsruhe

Thomas Lutz  
Vorsitzender  
Mieterverein Karlsruhe e. V.

Marc Wurster  
Vorsitzender  
Haus & Grund Karlsruhe e. V.



## Mietspiegel für Karlsruhe – Befragung 2024

Die Datenerhebung dient dazu, den **Mietspiegel 2025** 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 **30. April 2024** zurück.

Gemäß Art. 238 § 2 Abs. 1 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) besteht für diese Erhebung **Auskunftspflicht**. Bitte beantworten Sie die Fragen nach bestem Wissen und Gewissen.

**Bitte geben Sie für die Rücklaufkontrolle ihren Namen und Anschrift sowie für eventuelle Rückfragen Ihre Kontaktdaten an:**

Pflichtfelder:

Für Rückfragen:

Name:

\_\_\_\_\_

Tel.:

\_\_\_\_\_

Anschrift:

\_\_\_\_\_

E-Mail:

\_\_\_\_\_

**Bitte Zutreffendes angeben: Wohnen Sie in Ihrer Wohnung ...?**

als Mieterin / Mieter

als Untermieterin / Untermieter

als Eigentümerin oder  
Eigentümer / mietfrei

Falls Sie **Eigentümerin bzw. Eigentümer von vermietetem Wohnraum in Karlsruhe** sind, füllen Sie den Fragebogen bitte für die vermietete Wohnung aus.

Bei Bedarf schicken wir Ihnen gerne weitere **Fragebogen oder Zugangsdaten für die Online Befragung** zu.

☞ Falls Sie **keine** Wohnung in Karlsruhe vermieten, informieren Sie bitte die Statistikstelle per Telefon, Fax oder E-Mail.

**Anschrift der (vermieteten) Wohnung für die Sie Auskunft geben:**

\_\_\_\_\_  
(Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Stadt)

Bitte wenden Sie sich bei Fragen an die Statistikstelle der Stadt Karlsruhe:

Telefon: 0721 133-1232

Kontaktzeiten: Montag – Freitag

Fax: 0721 133-1239

8:30 – 16:00 Uhr

E-Mail: statistik@karlsruhe.de

- 2 -

## Gebäude und Wohnung

**1. In welchem Jahr wurde das Gebäude gebaut, in dem sich Ihre Wohnung befindet?**

(Geben 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 – 2024

**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. Bitte geben Sie die Lage des Gebäudes an:**

- Vorderhaus / Gebäude liegt an der Straße       Hinterhaus / Gebäude in zweiter Reihe

**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. OG       3. OG       4. OG  
 5. OG       6. OG       7. OG oder höher

**8. Ist im Gebäude ein Aufzug vorhanden?**

- Ja       Nein

**9. Handelt es sich bei der Wohnung um eine ...?**

- Wohnung in einem Alten- / Pflegeheim, Seniorenresidenz („Betreutes Wohnen“)  
 Wohnung in einem Studierenden- / Jugendwohnheim, Personalwohnheim  
 Dienst- oder Werkwohnung, die Ihnen vom Arbeitgeber überlassen worden ist  
 „Sozialwohnung“ (öffentlich geförderte Wohnung mit Mietpreisbindung / ein Wohnberechtigungsschein ist notwendig)  
 Wohnung, die Ihnen von Bekannten / Verwandten vergünstigt überlassen wird  
 Wohnung, die auch gewerblich genutzt wird  
 keines davon

**10. Wird diese Wohnung von einer Wohngemeinschaft bewohnt (z. B. Studierenden-WG, Senioren-WG)?**

- Ja  Nein

**11. Ist die Wohnung eine ...?**

- Apartmentwohnung (eine Kleinwohnung bis ca. 40 m<sup>2</sup> 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?**

□ □ □ □ □ m<sup>2</sup>

☞ 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. Ist die Wohnung möbliert vermietet? (Nicht gemeint sind Einbauküche oder Einbauschränke.)**

- Ja, überwiegend  Ja, teilweise  Nein

15. Gibt es in der Wohnung ... ?		
	Ja	Nein
ein Badezimmer (mit Dusche und / oder Badewanne)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
eine Toilette (im Badezimmer oder separat)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
eine zweite Toilette (Gäste-WC)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ein zweites Badezimmer / eine zusätzliche Dusche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nur eine behelfsmäßige Dusche / Badewanne (z. B. in der Küche)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16. Bitte geben Sie die für Ihr Badezimmer zutreffende Sanitärausstattung / sonstige Ausstattung im Einzelnen an (nur von der Vermieterseite gestellte Ausstattung):		
<input type="checkbox"/> Badewanne	<input type="checkbox"/> Separate Dusche (keine Badewanne mit Duschvorrichtung)	
<input type="checkbox"/> Ein einzelnes Waschbecken	<input type="checkbox"/> Doppelwaschbecken oder mehrere Einzelwaschbecken im Badezimmer	
<input type="checkbox"/> Bidet (Sitzwaschbecken)	<input type="checkbox"/> Fußboden im Badezimmer mit keramischen Bodenfliesen oder gleichwertigem Bodenbelag	
<input type="checkbox"/> Wände im Badezimmer sind im Nassbereich spritzwassergeschützt	<input type="checkbox"/> Badezimmer mit Fenster („Tageslichtbad“)	
<input type="checkbox"/> Wirksame Entlüftung im Badezimmer	<input type="checkbox"/> Handtuchheizkörper	
<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung / Fußbodentemperierung im Badezimmer		
17. Wie schätzen Sie den Zustand der Sanitärausstattung ein?		
<b>In Bezug auf die Modernität:</b>		
<input type="checkbox"/> Zeitgemäß / modern	<input type="checkbox"/> Veraltet	<input type="checkbox"/> Weder besonders modern, noch veraltet
<b>In Bezug auf die Abnutzung:</b>		
<input type="checkbox"/> Keine oder geringe Abnutzung	<input type="checkbox"/> Starke Abnutzung	<input type="checkbox"/> Weder gering, noch stark abgenutzt
18. Wird eine Einbauküche von der Vermieterseite gestellt? (Fest verbundene Kombination, mindestens bestehend aus Kücheneinbauschränken, Arbeitsplatte, Spüle, Herd mit Backofen. Instandhaltungspflicht der Küchengeräte liegt bei der Vermieterseite.)		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	

Bodenbelag		
19. Welcher Bodenbelag befindet sich überwiegend (bezogen auf die Fläche) in den Wohn- und Schlafräumen (nur von der Vermieterseite gestellte Böden berücksichtigen)? (Bitte nur eine Nennung.)		
<input type="checkbox"/> Parkett / Dielenboden (Echtholz)	<input type="checkbox"/> Naturstein (z. B. Marmor), Terrazzo	<input type="checkbox"/> Linoleum
<input type="checkbox"/> Vinylparkett	<input type="checkbox"/> Laminat	<input type="checkbox"/> Fliesen
<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Teppichboden	<input type="checkbox"/> Sonstiges
<input type="checkbox"/> Keiner (Estrich / Rohboden)		

**20. Bitte schätzen Sie den Zustand des Bodenbelags in der Wohnung ein:**

<input type="checkbox"/> Neu / neuwertig / neu aufgearbeitet	<input type="checkbox"/> Sehr gepflegt	<input type="checkbox"/> Normaler Erhaltungszustand, ggf. mit leichten Gebrauchsspuren	<input type="checkbox"/> Abgewohnt / starke Gebrauchsspuren / ungepflegt
--	--	--	--

Beheizung und Warmwasseraufbereitung

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

<input type="checkbox"/> Heizöl	<input type="checkbox"/> Gas	<input type="checkbox"/> Fernwärme
<input type="checkbox"/> Strom	<input type="checkbox"/> Wärmepumpe	<input type="checkbox"/> Geothermie
<input type="checkbox"/> Holzpellets / Hackschnitzel	<input type="checkbox"/> Sonstiges	

**22. Wie wird Ihre Wohnung überwiegend beheizt?** (Bitte nur eine Nennung.)

<input type="checkbox"/> Zentralheizung (z. B. Gas-Zentralheizung, Fernwärme)	<input type="checkbox"/> Etagenheizung
<input type="checkbox"/> Elektrospeicheröfen	<input type="checkbox"/> Einzelöfen / handbefeuerter Kachelofen / einzelne Gas-Außenwandöfen
<input type="checkbox"/> Sonstiges (bitte nennen): _____	

**23. Wird die Heizungsanlage von der Vermieterseite gestellt?**

<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein (Heizungsanlage von der Mieterseite ganz oder in größerem Umfang beschafft / finanziert)
-----------------------------	--

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

<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
-----------------------------	-------------------------------

**25. Hat die Wohnung einen offenen Kamin, Kachelofen oder zusätzlichen Kaminofen? (Von der Vermieterseite eingebaut.)**

<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
-----------------------------	-------------------------------

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

<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
-----------------------------	-------------------------------

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

<input type="checkbox"/> Zentral für das Gebäude ohne Solarthermie	<input type="checkbox"/> Zentral für das Gebäude mit Solarthermie
<input type="checkbox"/> Über die Gastherme / Gasetagenheizung (Kombitherme)	<input type="checkbox"/> durch einen oder mehrere Boiler / Durchlauferhitzer in der Wohnung

Fenster und Besonderheiten der Wohnung

**28. Welchen Fenstertyp hat die Wohnung überwiegend?** (Bitte nur eine Nennung.)

<input type="checkbox"/> Dreifach-Wärmeschutzverglasung	<input type="checkbox"/> Zweifach-Verglasung (z. B. Isolierglas, Verbundfenster, „Doppelfenster“)
<input type="checkbox"/> Kastenfenster (zwei vollständige Fenster hintereinander im Abstand von 10 – 15 cm)	<input type="checkbox"/> Einfachverglasung

**29. Gibt es an den Fenstern Verdunkelungsmöglichkeiten (Rollläden o. ä.), die von der Vermieterseite bereitgestellt werden?**

- Ja, ganz oder teilweise  Nein

**30. Gibt es an den Fenstern zusätzliche Verschattungsmöglichkeiten (Markisen, Außenjalousien o. ä.), die von der Vermieterseite bereitgestellt werden?**

- Ja, ganz oder teilweise  Nein

**31. Wie beurteilen Sie die Versorgung mit Tageslicht im Wohnbereich Ihrer 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 Ihre Wohnung zu? (Mehrere Antworten möglich.)**

- Ungünstige Raumaufteilung (z. B. Durchgangszimmer, gefangene Räume, ungünstiger Zuschnitt)
- Unzureichender Schallschutz gegen Lärm von innen (hellhörige Wohnung)
- Unzureichender Schallschutz gegen Lärm von außen
- Schimmelbildung in der Wohnung
- Wandvertäfelungen, Stuck oder Reliefs an den Decken / Wänden
- Besondere Sicherheitsausstattung / Einbruchschutz an Fenstern und / oder der Wohnungstür
- Video-Türsprechanlage
- Klimaanlage und/oder im Sommer kühlende Fußbodentemperierung
- Elektrische Rollläden
- Digitales Schließsystem (Haus- / Wohnungstüren, Briefkästen, Paketfächer)
- Intelligente („smarte“) Haustechnik (z. B. sensorgesteuerte Beleuchtung, Rollläden, Heiztechnik)
- Glasfaseranschluss
- 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 **Größe:** (Bitte schätzen, falls nicht genau bekannt.)     m<sup>2</sup>  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)

**35. Schließt der Mietvertrag die Nutzung eines Gartens ein?**

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

**Größe:** (Bitte schätzen, falls nicht genau bekannt.)     m<sup>2</sup>

**Der Garten ist für Sie ...**

gut nutzbar  nur eingeschränkt nutzbar

**Mietvertrag**

**36. Wann sind Sie / der jetzige Mieterhaushalt in die Wohnung eingezogen?**

Monat / Jahr:

**37. Wann wurde die Höhe Ihrer Nettokaltmiete / Grundmiete zuletzt geändert?** (Nicht gemeint sind Änderungen der Betriebs- und Nebenkosten.)

Monat / Jahr:        Die derzeitige Miethöhe ist seit meinem Einzug unverändert geblieben (☞ Frage 39)

☞ Wenn die Miethöhe seit dem 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 im Rahmen einer Staffelmiete / Indexmiete

Anpassung nach Modernisierung  Sonstige Gründe / Keine Begründung

**39. Wie hoch ist derzeit – im April 2024 – die monatliche Nettokaltmiete / Grundmiete?**

☞ **Grundmiete** (Nettokaltmiete) ohne weitere Zuschläge und Betriebskosten.

Euro / Monat ☞ bei **Wohngemeinschaften** bitte die **von allen** Mieterinnen und Mietern **zusammen gezahlte Miete** angeben.

**40. Wurde die Wohnung bei Einzug renoviert übernommen (Schönheitsreparaturen wurden von der Vermieterseite / Vormieterin oder 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

- 8 -

**41. Die Eigentümerin / der Eigentümer dieser Wohnung ist ...?**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Privatperson(en)                    | <input type="checkbox"/> Wohnbaugenossenschaft |
| <input type="checkbox"/> Wohnungsunternehmen / -gesellschaft | <input type="checkbox"/> Sonstiges             |

**Wohnlage****42. Bitte schätzen Sie das Wohnumfeld der Wohnung im Hinblick auf die Bebauungsdichte ein:**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Offen bebaut<br>(sehr viel Grün)           | <input type="checkbox"/> Aufgelockert bebaut<br>(mit Grün durchsetzt, z. B. Vorgärten) |
| <input type="checkbox"/> Dicht bebaut<br>(nur wenige freie Flächen) | <input type="checkbox"/> Geschlossen bebaut<br>(keine bzw. sehr wenige freie Flächen)  |

**43. Bitte beurteilen Sie die Situation im Umfeld der Wohnung nach den folgenden Kriterien:**

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

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

- |                             |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
|-----------------------------|-------------------------------|

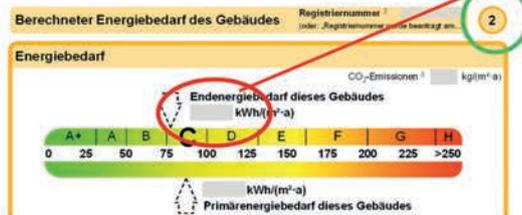


50. Wenn ein **Bedarfsausweis** vorliegt, geben Sie bitte den eingetragenen **Endenergiebedarf** an:

**Endenergiebedarf** laut Bedarfsausweis:

,  kWh / (m<sup>2</sup> · a)

**Muster A: Energiebedarfsausweis**



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

Bitte nicht den Primärenergiebedarf eintragen.

51. Wenn ein **Verbrauchsausweis** vorliegt, geben Sie bitte den eingetragenen **Endenergieverbrauch** bzw. **Energieverbrauchskennwert** an:

**(End-)Energieverbrauch** laut Verbrauchsausweis:

,  kWh / (m<sup>2</sup> · a)

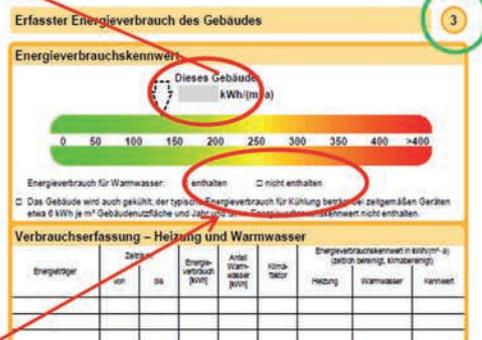
mit Warmwasseraufbereitung

ohne Warmwasseraufbereitung

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



**Muster C: Energieverbrauchsausweis nach EnEV 2007 (ältere Fassung)**



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

Bitte nicht den Primärenergieverbrauch eintragen.

☞ 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 beziehungsweise bei den Ortsverwaltungen ab.**







