

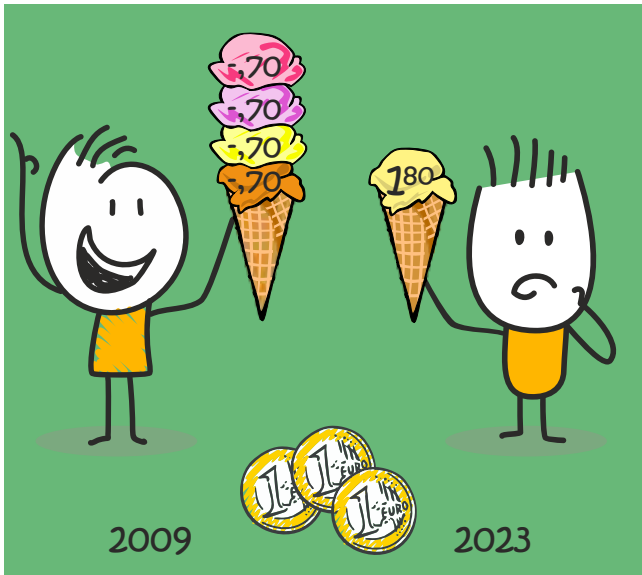
SONDERINFO

Juli 2023



Mietanpassung

Liebes Mitglied,



stellen Sie sich vor, Sie laufen an einem heißen Sommertag im Jahr 2009 mit 3,00 € ausgerüstet zur Eisdiele – Preis pro Kugel ca. 70 Cent. Die vier Kugeln Eis, die man für das Geld bekommt, sind köstlich und waren das Geld wert. Und das obwohl man ja von Oma weiß, dass die Kugel Eis 1980 noch 30 Pfennig gekostet hat.

Und jetzt sind wir wieder im Hier und Heute und da kostet eine Kugel Eis im bundesweiten Durchschnitt 1,62 € und in der Kaiserstraße in Karlsruhe sogar 1,80 €.

Wenn wir also heute mit den 3,00 € zur Eisdiele gehen, können wir uns davon gerade einmal eine Kugel kaufen. Gefühlte Inflation. Natürlich verdienen wir auch mehr als in 2009, aber dennoch, spürt man den Verlust an Kaufkraft.

Mit den gleichen Problemen hat auch die Hardtwaldsiedlung zu kämpfen. Bloß ist es hier nicht die Kugel Eis, sondern das neue Waschbecken, der Quadratmeter Boden, die Stunde Handwerker, die Stunde Mitarbeiter, die IT-Dienstleistung, die Büroausstattung, die Modernisierung usw.

14 Jahre sind nun seit der letzten allgemeinen Mieterhöhung in 2009 vergangen und insbesondere aufgrund der Inflation, muss auch die Hardtwaldsiedlung an den eigenen Gebühren etwas ändern.

Bereits in der Vertreterversammlung am 22.06.2023 haben die Gremien Vorstand und Aufsichtsrat bekanntgegeben, dass in diesem Jahr eine allgemeine Mietanpassung für unseren Bestand kommen wird und ausführlich über die Hintergründe, Einzelheiten und Ausgestaltung berichtet.

Mit dieser Sonderinfo wollen wir Sie als Mitglied nun ebenfalls transparent in einer Frage-/Antwort-Übersicht informieren.

Frage 1:

Warum passt die Hardtwaldsiedlung als Genossenschaft die Mieten an?

Antwort 1:

Wie bereits auf Seite 2 erwähnt, ist der Hauptgrund die Geldentwertung.

Was die Hardtwaldsiedlung im Jahr 2009 mit **100,00 €** erledigen konnte, kostet heute ca. **135,00 €**.

Jahr	Inflationsrate	Wert in Euro
2009	0,3 %	100,00
2010	1,0 %	101,00
2011	2,2 %	103,22
2012	1,9 %	105,23
2013	1,5 %	106,85
2014	1,0 %	107,92
2015	0,5 %	108,47
2016	0,5 %	109,02
2017	1,5 %	110,70
2018	1,8 %	112,75
2019	1,4 %	114,30
2020	0,5 %	114,88
2021	3,1 %	118,37
2022	6,9 %	126,50
2023	7,0 % (Prognose)	135,30

Basierend auf den angegebenen Inflationsraten hätte ein Betrag **von 100,00 € im Jahr 2009** aufgrund der Inflation einen Wertverlust von **35,30 €** erlitten.

Damit braucht es **im Jahr 2023 135,30 €**, um die gleiche Kaufkraft herzustellen.



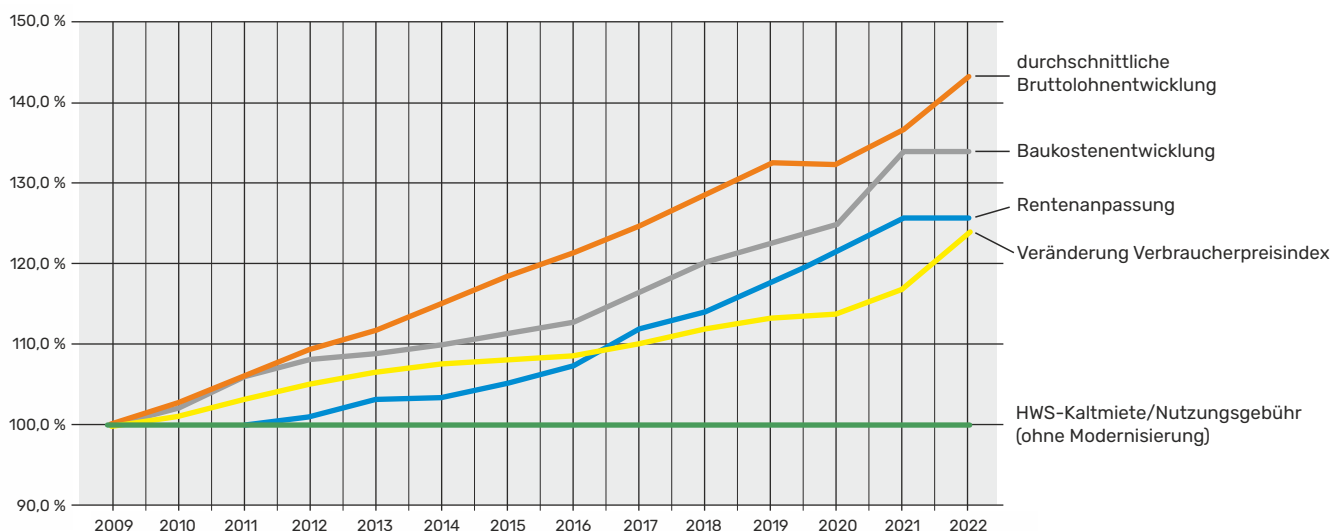
So können beispielsweise mit dem regelmäßigen Jahres-Budget von ca. 3 Mio. € für Instandhaltungsleistungen immer weniger Aufträge vergeben und erledigt werden.

Bedingt durch die Inflation greifen nun weitere Mechanismen, wie beispielsweise das Gegensteuern der Europäischen Zentralbank durch Anheben des Leitzinses, wodurch finanzierte Investitionen aufgrund höherer Zinszahlungen zu einer Mehrbelastung führen. Gleiches

gilt auch für die angepassten Sparkonditionen, die die Hardtwaldsiedlung ihren Sparern bietet. Diese regelmäßigen Preissteigerungen führten nun über die letzten Jahre auch zu Anpassungen bei den Gehältern, Löhnen und Renten und mit weiteren Anpassungen nach oben ist zu rechnen. (vgl. hierzu Grafik unten)

Damit dürfte sich auch die Einnahmenseite bei der überwiegenden Mehrheit unserer Mieter bzw. Mitglieder im Verhältnis zu 2009 deutlich verbessert haben.

Entwicklung seit 2009 von diversen Indizes (Datenquellen entnommen aus dem Statistischen Bundesamt)



Zusätzlich hat die Hardtwaldsiedlung die Pflicht und Aufgabe, bis 2040 klimaneutral zu werden. Dies betrifft sämtliche Bestandsimmobilien mit deren CO₂-Ausstoß, wodurch es zu erhöhten Investitionen in Modernisierungen kommt.

Unter langfristiger Betrachtung des Wirtschaftsplans, bei Unterstellung des Verzichts von Mietanpassungen, übersteigen die prognostizierten Kosten aufgrund der

Geldentwertung in einigen Jahren die prognostizierten Einkünfte.

Langfristig soll die jetzige Mietanpassung der Hardtwaldsiedlung auch ungeplante Investitionen in der Zukunft ermöglichen und es soll auch in der Zukunft weiterhin für alle Mitglieder eine attraktive Dividende ausgeschüttet werden können.

Frage 2:

Kann die Hardtwaldsiedlung hierfür nicht die Rücklagen und Gewinne der letzten Jahre verwenden?

Antwort 2:

Stellen Sie sich folgendes Szenario vor:

Ihr Auto geht kaputt.

Sie kaufen also ein neues Auto und leihen sich hierfür Geld bei Verwandten, weil Sie diesen großen Geldbetrag nicht auf einmal bedienen können. Regelmäßig legen Sie jetzt Geld, was am Ende des Monats übrig ist, auf die Seite und stottern damit sukzessive die Schulden bei Ihren Verwandten ab, bis die monatlichen Rückzahlungen die Schulden vollständig beglichen haben.

Buchhalterisch wird nun unterstellt, dass Sie im ersten Jahr zwar den Wert eines Autos auf der einen Seite (Geldmittelverwendung oder auch Aktivseite einer Bilanz) haben, allerdings haben Sie auf der anderen Seite (Geldmittelherkunft bzw. Passivseite) 100 % Schulden für dieses Auto.

Die regelmäßigen Überschüsse, welche zur Rückzahlung genutzt wurden, verändern jetzt lediglich die „andere Seite“ und damit Ihren Anteil am Auto, denn die 100 % Schulden werden weniger und es bildet sich ein Anteil Rücklagen, der kontinuierlich wächst, während der Anteil Schulden schrumpft.

So legen Sie jetzt regelmäßig Überschüsse zurück, welche Sie Ihren Verwandten geben, bis das Auto irgendwann zu 100 % Ihnen gehört und der Schuldenanteil 0 % beträgt. Dann würde buchhalterisch die Situation wie folgt aussehen: Das Auto und dessen Wert auf der Aktivseite/Geldmittelverwendung und auf der Seite der Geldmittelherkunft (also wie wurde das

Auto bezahlt oder woher kam dafür das Geld) stehen 100 % Eigenkapital gegenüber. Geld ist jedoch keines übrig.

Wenn Sie jetzt aber parallel, während des Abstotterns, noch einen neuen Kühlschrank anschaffen möchten und Ihnen jemand sagt, dass Sie dafür doch die für die Rückzahlung genutzten Überschüsse nehmen sollten, die Sie sich immer auf die Seite gelegt haben, dann ist dies nur möglich, wenn Sie das Auto oder Teile davon wieder verkaufen würden.

So verhält es sich auch mit der Hardtwaldsiedlung. Die Jahresüberschüsse der vergangenen Jahre sind als Rücklagen und Eigenkapitalanteil in unseren Immobilien gebunden. Dieses Geld liegt nicht als Goldbarren im Keller der Karlstraße 1, sondern ist als Ziegel, Beton und Fenster im Bestand verbaut. An dieses Geld käme man also nur durch eine Veräußerung heran.

Aktivseite der Bilanz:
Wofür wurde das Geld ausgegeben?

- ein Auto



Passivseite der Bilanz:
Woher kommt das Geld für das Auto?

- Rücklagen angespart
- Restschulden bei Verwandten

Die Hardtwaldsiedlung will, muss und wird keine Immobilien veräußern!

Frage 3:

Wie ist die Mietanpassung ausgestaltet und warum?

Antwort 3:

Die Mietanpassung erfolgt in der ersten Stufe auf freiwilliger Basis. Dies spart der Hardtwaldsiedlung Verwaltungsaufwand, da bspw. die gesetzlichen Formalitäten nicht eingehalten werden müssen. Außerdem sollen durch diese Vorgehensweise der genossenschaftliche Gedanke und die Solidarität gestärkt werden. Hierfür fällt die freiwillige Mietanpassung seitens der Genossenschaft auch etwas niedriger aus, womit man gegenüber der gesetzlichen Mietanpassung besser fährt.

Anpassung in zwei Stufen

I. Stufe – Anpassung auf freiwilliger Basis

(mindestens drei Jahre keine gesetzliche Anpassung; d.h. keine rechtlichen Nachteile)

Kaltmiete/Nutzungsgebühr	Prozentuale Anpassung*	Auswirkung in € pro Quadratmeter
< 5,00 € pro m ²	8 % bis 10 %	0,21 € bis max. 0,50 €
< 6,00 € pro m ²	7 % bis 8 %	0,35 € bis max. 0,48 €
< 7,50 € pro m ²	5 % bis 7 %	0,30 € bis max. 0,52 €
< 8,00 € pro m ²	1 % bis 3 %	0,08 € bis max. 0,24 €
ab 8,00 € pro m ²	keine Anpassung	
Mietbeginn nach Juli 2015	keine Anpassung* ²	

* Die Anpassung steht im Verhältnis der Lage und Ausstattung der Wohnung/des Hauses.

** Gilt nicht für Neuabschlüsse im Zuge von Sanierungen.

In den meisten Fällen könnte die Hardtwaldsiedlung die Kaltmieten bzw. Nutzungsgebühren gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) Paragraph 558, um 15 % anpassen. Dies ist jedoch nicht notwendig, weshalb auch der zweite Schritt der Mietanpassung auf gesetzlicher Basis den gesetzlichen Rahmen nicht ausschöpft.

II. Stufe – Anpassung auf gesetzlicher Basis

Kaltmiete/Nutzungsgebühr	Prozentuale Anpassung*	Auswirkung in € pro Quadratmeter
< 5,00 € pro m ²	10 % bis 12 %	0,26 € bis max. 0,60 €
< 6,00 € pro m ²	9 % bis 10 %	0,45 € bis max. 0,60 €
< 7,50 € pro m ²	7 % bis 9 %	0,42 € bis max. 0,67 €
< 8,00 € pro m ²	3 % bis 5 %	0,23 € bis max. 0,40 €
ab 8,00 € pro m ²	keine Anpassung	
Mietbeginn nach Juli 2015	keine Anpassung* ²	

* Die Anpassung steht im Verhältnis der Lage und Ausstattung der Wohnung/des Hauses.

** Gilt nicht für Neuabschlüsse im Zuge von Sanierungen.

Neue Verträge, die Mitte 2015 oder danach abgeschlossen wurden, sind von der Mietanpassung ebenso ausgenommen, wie Mietverhältnisse mit einer Miete von über 8,00 € pro Quadratmeter. Dies hängt mit dem Preiskatalog für den Neubezug von Wohnraum in der Hardtwaldsiedlung zusammen. Von Mitte 2015 bis Mitte 2023 wurde der Gebührenkatalog der Hardtwaldsiedlung nicht angepasst. Damit sind diese Mietverhältnisse intern in der Genossenschaft bereits im höchsten Mietsegment pro Gebiet.

Frage 4:

Wie sehen die Mieten in der Hardtwaldsiedlung über den Bestand verteilt überhaupt aus?

Antwort 4:

Struktur der Nutzungsgebühren zum Dezember 2022 (Preise pro m²)

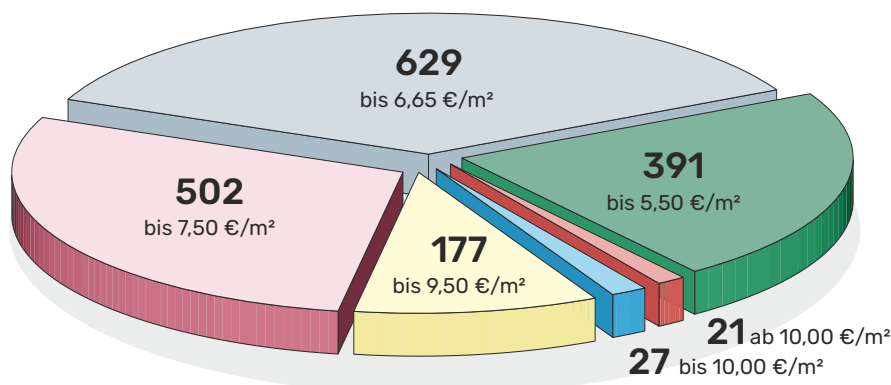
Anzahl Mietverhältnisse		bis 4,0 €	bis 4,50 €	bis 5,00 €	bis 5,50 €	bis 6,00 €	bis 6,65 €	bis 7,00 €	bis 7,50 €	bis 8,50 €	bis 9,50 €	bis 10,0 €	ab 10,0 €	Gesamt
Wohngebiet	ObjekteArt													
Dammerstock	EFH	2	4	2		3	1	1	6	5				24
	MFH		25	15	62	38	76	49	91	2				358
Dammerstock Ergebnis		2	29	17	62	41	77	50	97	7				382
Grenadierstr.	MFH			1	2	6	5	73	3					90
Grenadierstr. Ergebnis				1	2	6	5	73	3					90
Hardtwaldsiedlung	EFH	44	30	13	15	12	25	57	63	80				339
	MFH	7	4	9	31	55	43	13	13			4		179
Hardtwaldsiedlung Ergebnis		51	34	22	46	67	68	70	76	80		4		518
Oberreut	MFH			1	1	3	43	3	5					56
Oberreut Ergebnis				1	1	3	43	3	5					56
Oststadt	EFH	3	1	1				6	2	4				17
	MFH	9	15	13	29	81	67	69	26	59	11	22	21	422
Oststadt Ergebnis		12	16	14	29	81	67	75	28	63	11	22	21	439
sonstige	MFH	2	6	2	12	47	51	9			16	1		146
sonstige Ergebnis		2	6	2	12	47	51	9			16	1		146
Waldstadt	MFH		21		9	34	39	13						116
Waldstadt Ergebnis			21		9	34	39	13						116
Gesamt		67	106	57	161	279	350	293	209	150	27	27	21	1747

Legende:

sonstige betreffen die Gebiete Nordweststadt (Bienenwaldstraße, Stresemannstraße), Mühlburg (Steubenstraße, Kanonierstraße), Weststadt (Sopienstraße, Yorckstraße)

EFH = Einfamilienhaus

MFH = Mehrfamilienhaus



Wie der Tabelle zu entnehmen ist, hat die Hardtwaldsiedlung aktuell 67 Mietverhältnisse unter 4,00 € pro Quadratmeter, wovon 44 Einfamilienhäuser der alten Hardtwaldsiedlung den Löwenanteil darstellen. Bei weiteren 101 Mietverhältnisse zahlt das Mitglied zwischen 4,00 € und 4,50 € für den Quadratmeter.

Insgesamt hat die Hardtwaldsiedlung 391 Mietverhältnisse mit einer Kaltmiete unter 5,50 € pro Quadratmeter. Zum Vergleich wurden Daten für die schlechteste, mögliche Ausstattung für exemplarische Wohngebiete der Hardtwaldsiedlung erstellt. Die Auswertung erfolgt anhand des Mietspiegels der Stadt Karlsruhe, welcher

durch regelmäßige Datenerhebungen bei Vermietern und Mietern in Zusammenarbeit mit Wohnungsbaugenossenschaften, dem Mieterverein Karlsruhe e.V., Haus und Grund Karlsruhe e.V., Gutachterausschuss, KIT und Landgericht erstellt wird, und den es nun seit 10 Jahren gibt.

Quelle:

<https://web6.karlsruhe.de/Stadtentwicklung/statistik/pdf/mietspiegel/karlsruher-mietspiegel-2023.pdf>

Der Karlsruher Mietspiegel ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte am Mietspiegel einschließlich des Mietspiegelrechners bleiben der Stadt Karlsruhe vorbehalten. Der Mietspiegel sowie der Mietspiegelrechner wurden sorgfältig erstellt, die Stadt Karlsruhe übernimmt keine Gewähr für die bereitgestellten Informationen. Sie haftet nicht für Schäden, die sich aus der Verwendung der Mietspiegelergebnisse ergeben.

Karlsruher Mietspiegel 2023 für Einfamilienhäuser

13.7.2023

Damaschkestraße 10-126



Baujahr	Lage	Ausstattung	Wohnfläche
1919 – 1948	Lage L1, L2	einfach	bis 120,00 m²
Mietpreisspanne: 7,80 – 10,55 /m² Nettokaltmiete			

Es wird empfohlen, bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete in einem ersten Schritt von der Spannenmitte auszugehen. In einem zweiten Schritt kann geprüft werden, ob die Wohnung Besonderheiten/Spezifika aufweist. Ist dies der Fall kann eine Anpassung der Miete über Zu- und/oder Abschläge innerhalb der Spanne erfolgen.

Die Mietpreisspanne trägt Besonderheiten der jeweiligen Wohnung Rechnung, wie zum Beispiel dem qualitativen Zustand der Ausstattung der Wohnung oder den im Mietspiegel nicht aufgelisteten Wohnwert- oder Lagemerkmale des Objektes. Außerdem können hierüber Flächen- und Baujahresunterschiede von Wohnungen, die der gleichen Baujahres- oder Wohnungsgrößenklasse zugeordnet sind, berücksichtigt werden.

Punkte	Merkmale
Kategorie der energetischen Beschaffenheit des Gebäudes Die Angaben beziehen sich auf die Endenergie für Raumheizung (ohne Warmwasser)	
-4	größer/gleich 230 kWh/(m² x a)
Heizung und Warmwasseraufbereitung	
-2	Dezentrale Warmwasseraufbereitung (über einen oder mehrere Boiler)
Sanitärausstattung	
-3	Einfaches Bad Eine Badausstattung ist einfach, wenn mindestens zwei der nachfolgenden Ausstattungsmerkmale gegeben sind: nur Badewanne (mit oder ohne Duschvorrichtung), aber keine separate Dusche Fußboden ohne keramische Bodenfliesen oder gleichwertigen Bodenbelag Wände im Nassbereich nicht spritzwassergeschützt Sanitärausstattung veraltet
Sonstiges	
-1	Überwiegender Fußbodenbelag im Wohnbereich (außer Küche und Bad). Einfacher Kunststoffbelag (zum Beispiel PVC), Teppichboden, Kork oder kein Bodenbelag.
-2	Unzureichender Schallschutz der Fenster Lärm von außen

Quelle:
<https://web6.karlsruhe.de/Stadtentwicklung/statistik/mietspiegelrechner/mietspiegel-efh.html>

Karlsruher Mietspiegel 2023 für Wohnungen

13.7.2023

Emil-Gött-Straße 3-27



Baujahr	Lage	Ausstattung	Wohnfläche
1919 – 1948	mit leichten Vorteilen	sehr einfach	45,01 – 60,00 m²
Mietpreisspanne: 6,75 – 8,60 /m² Nettokaltmiete			

Es wird empfohlen, bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete in einem ersten Schritt von der Spannenmitte auszugehen. In einem zweiten Schritt kann geprüft werden, ob die Wohnung Besonderheiten/Spezifika aufweist. Ist dies der Fall kann eine Anpassung der Miete über Zu- und/oder Abschläge innerhalb der Spanne erfolgen.

Die Mietpreisspanne trägt Besonderheiten der jeweiligen Wohnung Rechnung, wie zum Beispiel dem qualitativen Zustand der Ausstattung der Wohnung oder den im Mietspiegel nicht aufgelisteten Wohnwert- oder Lagemerkmale des Objektes. Außerdem können hierüber Flächen- und Baujahresunterschiede von Wohnungen, die der gleichen Baujahres- oder Wohnungsgrößenklasse zugeordnet sind, berücksichtigt werden.

Punkte	Merkmale
Lage der Wohnung / des Wohnungseingangs im Gebäude	
0	Sonstiges / trifft nicht zu
Energetische Beschaffenheit	
-4	größer/gleich 230 kWh/(m² x a)
Heizung (überwiegend) und Warmwasseraufbereitung	
-6	Einzelöfen handbefeuerter Kachelofen einzelne Gas-Außenwandöfen
-5	Unabhängig von der Heizungsart: Heizung in der Wohnung nicht vom Vermieter gestellt (Beschaffung/Einbau in größerem Umfang vom Mieter selbst bezahlt oder vorgenommen)
-1	Dezentrale Warmwasseraufbereitung mit einem oder mehreren Boilern/Durchlauferhitzern in der Wohnung
Überwiegender Fußbodenbelag im Wohnbereich (außer Küche und Bad)	
-5	Einfacher Belag (zum Beispiel PVC) oder kein Belag
Sanitärausstattung	
-5	Kein Bad in der Wohnung vorhanden
Sonstiges	
-3	Wohnung ohne Balkon, Terrasse oder Loggia

Quelle:
<https://web6.karlsruhe.de/stadtentwicklung/statistik/mietspiegelrechner/mietspiegel-2023.html>



Während der Mietspiegel für die Einfamilienhäuser eine Mietpreisspanne von 7,80 € bis 10,55 € Nettokaltmiete selbst für die einfachste Ausstattung ausweist, liegen die Kaltmieten der Hardtwaldsiedlung in diesem Gebiet bei besserer Ausstattung zwischen 2,94 € bis maximal 8,90 €.

Für die Bestandswohnungen im Gebiet der Oststadt stehen einer Mietpreisspanne zwischen 6,75 € und 8,60 € am freien Markt, Nutzungsgebühren von 3,50 € bis maximal 7,95 € bei besserer Ausstattung, gegenüber.

Wir hoffen, dass diese Frage-Antwort-Übersicht Ihnen als Mitglied der Hardtwaldsiedlung ein transparentes Bild der Mietanpassung vermittelt hat. Die Entscheidung, die Mieten anzupassen, basiert auf der Notwendigkeit, den Auswirkungen der Inflation entgegenzuwirken und langfristige finanzielle Stabilität zu gewährleisten. Dabei steht die Sicherung und Verbesserung unseres Wohnungsbestands im Fokus, um unseren Mitgliedern weiterhin qualitativ hochwertigen Wohnraum bieten zu können.

Für Mitglieder, die die Mieterhöhung nicht schultern können, haben wir eine Härtefallregelung eingeführt, die sicherstellt, dass niemand seine angetraute Heimat verliert.

Wir sind uns bewusst, dass Veränderungen in den finanziellen Belangen Auswirkungen auf unsere Mitglieder haben können. Dennoch möchten wir betonen, dass die Mietanpassung in einem sehr sozialen Rahmen erfolgt und wir bestrebt sind, den genossenschaftlichen Gedanken damit zu stärken. Dank Ihrer Unterstützung und der kontinuierlichen Weiterentwicklung unserer Genossenschaft, können wir die Herausforderungen der Zukunft meistern, einschließlich unserer Herausforderungen im Klimaschutz. Gemeinsam können wir unsere Ziele erreichen und eine lebenswerte Hardtwaldsiedlung für uns alle erhalten.

Mit genossenschaftlichen Grüßen,

Ihre Hardtwaldsiedlung

Für Fragen/Informationen wenden Sie sich bitte an Ihren zuständigen Bestandsbetreuer,
Mail: vermietung@hws-ka.de