

STELLUNGNAHME zur Anfrage Stadträtin Bettina Lisbach (GRÜNE) Stadträtin Dr. Ute Leidig (GRÜNE) Stadtrat Alexander Geiger (GRÜNE) vom: 26.06.2015 eingegangen: 26.06.2015	Gremium: Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	14. Plenarsitzung Gemeinderat 28.07.2015 2015/0396 29 öffentlich Dez. 4
Wohnen soll bezahlbar bleiben: Einführung einer Mietpreisbremse in Karlsruhe		

1. Wie haben sich die Mieten in Karlsruhe in den letzten fünf Jahren entwickelt
a) durch Erhöhung von Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen?
b) bei Neuvermietung?

Nach einer Untersuchung des IVD Instituts haben sich die Angebotsmieten bei Neuvermietungen in Karlsruhe von 2008 bis 2014 je nach Baualter und Wohnwert um 14,5 % bis 29,1 % erhöht (siehe Seite 91 des Berichts Wohnen und Bauen in Karlsruhe / 8. Sachstandsbericht 2015).

Sonstige Angaben zu der Entwicklung der Mietpreise in Karlsruhe können nicht getroffen werden, da hierzu keine weiteren belastbaren Daten vorliegen.

Im Jahre 2013 ist der erste Mietspiegel für Karlsruhe erschienen. Dadurch war die Verwaltung erstmals in der Lage, fundierte Aussagen zu den Mietpreisen in Karlsruhe (Stand April 2012) zu treffen. Der Mietspiegel 2015 wurde mit Hilfe des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland nach § 558 d Absatz 2 Bürgerliches Gesetzbuch an die Marktentwicklung angepasst. Für den neu zu erstellenden Mietspiegel 2017 wird im nächsten Jahr eine umfassende Befragung durchgeführt. Nach deren Auswertung können verlässliche Angaben zur Mietpreisentwicklung in Karlsruhe gemacht werden.

2. Welche Auswirkungen ergeben sich auf das Mietniveau im Karlsruher Stadtgebiet durch

a) eine Einführung der Kappung von Mieterhöhungen bei laufenden Mietverhältnissen auf maximal 15 % (statt derzeit 20 %) in drei Jahren und

b) eine Begrenzung der Mieten bei Neuvermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete?

Die Anzahl und der Umfang der Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen und bei Neuvermietungen in Karlsruhe sind nicht bekannt. Insofern können auch keine detaillierten Aussagen getroffen werden, wie sich die wohnungspolitischen Maßnahmen auf das Mietpreisniveau in Karlsruhe auswirken werden. Im Folgenden handelt es sich daher um derzeitige Einschätzungen.

a)

Die Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen von 20 % auf 15 % wird, in Anbetracht ihres Ausmaßes, zu keiner grundlegenden Veränderung der Wohnungsmarktsituation in Karlsruhe führen. Es ist jedoch eine Maßnahme, die im Laufe der Jahre helfen kann, eine weitere Erhöhung des Mietpreisniveaus in Karlsruhe zu verringern.

b)

In angespannten Wohnungsmärkten wie in Karlsruhe können bei Neuvermietungen bisher erhebliche Mietsteigerungen durchgesetzt werden. Auch ist es für den Vermieter wegen der Komplexität der Mieterhöhungsverfahren in laufenden Mietverhältnissen bisher einfacher bei Neuvermietungen höhere Mieten zu erlösen als in bestehenden Vertragsverhältnissen. Wohnungsbauunternehmen verzichten mittlerweile vermehrt auf allgemeine Mieterhöhungen bei laufenden Verträgen und generieren höhere Mieteinnahmen nur noch durch Neuvermietungen.

Gerade in Universitäts- und Hochschulstandorten hat die Mietpreisbremse praktische Relevanz, da hier ein Mieterwechsel und damit eine Neuvermietung häufiger stattfindet als in vergleichbaren anderen Städten. Diese Aussage trifft auf Karlsruhe mit seinen über 40.000 Studierenden in vollem Umfang zu.

Zu beachten ist allerdings, dass der Karlsruher Mietspiegel mit seinen Preisspannen von rund zwei Euro je Tabellenfeld insbesondere dem Vermieter Bewegungsraum zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete gibt und Erstvermietungen von Neubauten oder umfassend sanierten Wohnungen von der Mietbegrenzung ausgenommen sind.

In Anbetracht der beschriebenen Situation kann die Mietpreisbremse einen dämpfenden Effekt auf Mietpreissteigerungen in Karlsruhe haben, die sich im Laufe der Zeit dann auch auf das Mietpreisniveau auswirken werden. Dabei ist aber zu bedenken, dass es einerseits von der Initiative des Mieters abhängt, ob er die Regelungen der Mietpreisbremse gegenüber seinem Vermieter geltend macht und andererseits, den neuen gesetzlichen Regelungen eine Signalwirkung zugesprochen werden kann. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

3. Welche Stellungnahme wird die Stadtverwaltung zum Entwurf der Rechtsverordnung der rot-grünen Landesregierung zur Einführung einer Mietpreisbremse im Stadtgebiet Karlsruhe abgeben?

Die Stellungnahmen der Stadtverwaltung im Rahmen der Anhörung zur geplanten Mietpreisbremse an das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft sind zur Information des Gemeinderates als Anlage beigefügt. Da sich die Verwaltung hier im Wesentlichen auf die Anhörung in Sachen "Wohnungspolitisches Maßnahmenpaket" bezieht, ist auch diese Stellungnahme beigefügt.

Anlage:

Stellungnahmen der Stadt Karlsruhe zur "Mietpreisbremse" und zum "Wohnungspolitischen Maßnahmenpaket"