



Niederschrift

58. Plenarsitzung des Gemeinderates
27. November 2018, 15:30 Uhr
öffentlich
Bürgersaal, Rathaus Marktplatz
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

11.

Punkt 10 der Tagesordnung: Fortschreibung des Mietspiegels der Stadt Karlsruhe zum 1. Januar 2019 Vorlage: 2018/0765

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt von der Fortschreibung des Karlsruher Mietspiegels Kenntnis und erkennt ihn als qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB an.

Die Fortschreibung des Mietspiegels tritt am 1. Januar 2019 in Kraft und löst damit den bisherigen Mietspiegel 2017 ab.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig angenommen

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 10 zur Behandlung auf.

Ich möchte hier noch ergänzen, Sie haben im Haushalt beschlossen, dass der Mietspiegel umsonst online gestellt wird. Wir würden dennoch die schriftliche Variante weiter verkaufen, auch mit der Erwartung, dass dann nicht mehr ganz so viele verkauft werden. Aber wir kommen trotzdem ein Stück weit damit in unsere Gegenfinanzierung, und Ihr Beschluss bezog sich ausdrücklich auf die Online-Variante, die man sich auch runterladen kann.

Stadtrat Pfankuch (CDU): Wir spüren alle einen Trend, dass das Mietniveau in allen Wohnungsklassen steigt, und bekommen das auch immer wieder von Fachleuten bestätigt. Sie haben es gerade eben erwähnt, dieser Online-Mietspiegel, der jetzt vor einer Woche beschlossen wurde, dürfte nicht nur einen Einnahmeausfall bei der Stadt verursachen, sondern er wird möglicherweise den Trend der Mieterhöhung steigern. Ihnen ist nichts unwichtig, was die Transparenz und die Überprüfbarkeit von Mieterhöhungsbegehren angeht. Jeder Mieter soll das auch sehr schnell selbst durchdringen können, wie ein Mieter-

höhungsbegehren mit der Begründung des Mietspiegels ausgestattet sein muss, wie Sie hoffentlich alle wissen. Aber wenn Sie jetzt den Online-Mietspiegel haben, dann wird natürlich der eine oder andere Vermieter viel früher mit der Überlegung spielen, das Mietniveau oder die Miete in seinem Haus zu erhöhen. Das ist nur ein Effekt, ich komme gleich noch mal auf dieses Thema zurück.

Wir haben jetzt, wenn Sie so wollen, eine Zwischennovellierung, wir erhöhen den Mietspiegel nach dem Lebenshaltungskostenindex und jedermann weiß, dass der Lebenshaltungskostenindex keinesfalls mit der ortsüblichen Vergleichsmiete übereinstimmen muss. Ich denke, dass wir deswegen zu Beginn des Jahres 2021 genauer analysieren sollten, wie sich das Niveau unserer Miethöhen tatsächlich entwickelt. Ich wäre der Verwaltung sehr dankbar, wenn wir darüber dann in der zu erwartenden Vorlage detailliertere Angaben bekämen. Mich würde zum Beispiel interessieren, wie sich die Quote der Mieterhöhungsfälle entwickelt. Ich weiß nicht, ob man das rausbekommt, damit insoweit auch klar ist, wie unser Mietspiegel sich auswirkt. Verstehen Sie mich bitte nicht falsch, das Instrument ist notwendig, das wird hier auch von der CDU-Fraktion nicht in Zweifel gestellt, aber wir müssen die Effekte eben einfach verstehen.

Stadtrat Pfalzgraf (SPD): Lieber Kollege Pfannkuch, ich glaube der Ausfall, der in Zukunft durch die Online-Angebote entsteht, wird sich wohl in Grenzen halten und wird die Stadt Karlsruhe mit Sicherheit nicht ins Schuldenchaos stürzen, davon bin ich sehr überzeugt. Ich glaube auch nicht, dass es ein Beitrag dazu wäre, die Vermieter dazu zu animieren, jetzt die Mieten zu erhöhen. Wenn die das machen wollen, dann machen die das, ob es einen Mietspiegel gibt oder nicht, ob es ihn online gibt oder nicht oder als Druckmedium, egal wie auch immer, das ist generell unser Problem. Ich erinnere mich sehr gut, was haben wir lange gebraucht, bis wir uns einig waren. Wollen wir überhaupt einen Mietspiegel in dieser Stadt? Wir haben sehr lange gezögert, und damals gab es auch gute Gründe, weil wir Angst hatten, und die Angst war seinerzeit unbegründet, dass durch diesen Mietspiegel auch Vermieter auf den Trichter kommen und sagen, so jetzt können wir vielleicht sogar noch die Miete erhöhen. Das hat sich zum Glück nicht bewahrheitet. In der Zwischenzeit hat sich dieser Mietspiegel absolut bewährt; er ist ein Leitfaden für alle. Das Gute daran ist, es haben so viele Institutionen daran mitgearbeitet, bei der Erstellung der Kriterien und so weiter, sodass wir heute sagen können, auf fairem Weg wurden Mieter, Vermieter und auch die Stadt berücksichtigt. Auf fairem Weg, das sagt einfach schon die Anzahl derer, die da mitgewirkt haben, die bestätigen das.

Natürlich ist es so, es wurde auch schon angesprochen, dass mit diesem Leitfaden, den wir da haben, die Mieten auf ihrem Niveau nicht gesichert sind. Wir haben in der Tat das Problem, wie alle anderen Städte auch, das sage ich an die Adresse der Linken, dass die Mieten in der Bundesrepublik Deutschland einfach zu hoch sind, nicht nur in Karlsruhe. Wir haben damit ein bundesweites Problem. Das können wir natürlich auch nicht mit diesem Mietspiegel regeln. Deshalb komme ich auf das zurück, was die SPD-Fraktion auch in den Haushaltsberatungen deutlich gemacht hat. Wir wollen, dass ein Gesamtpaket geschnürt wird, das auf der Grundlage dessen fußt, was hier Konsens war, nämlich KaWof und KAI und dass wir mit diesem Ergebnis aus KaWof und KAI weiterarbeiten, nicht nur Geld draufsatteln, sondern damit auch etwas tun. Wir haben es heute zum wiederholten Mal gehört, es sind nicht alle Gelder abgerufen, das sagt schon alles aus. Deshalb müssen wir auf diesem Weg weitergehen. Ich wiederhole mich auch, wir müssen die Region mit einbinden und auf diesem Weg weiterarbeiten, so können wir es vielleicht schaffen, den bezahlbaren

Wohnungsbau in relativ kurzer Zeit vielleicht doch noch umzusetzen, wobei ich da schon ein kleines bisschen Bauchschmerzen habe. Der Kampf gegen diese Mauer ist sehr groß, das ist leider so, es ist aber unsere Aufgabe KAI und KaWof zu verwenden, auf dem Weg weiter zu marschieren und parallel dazu mit dem Mietspiegel immer wieder aufzeigen, wo wir stehen. Das ist natürlich eine gute Sache, wir haben zwei Bevölkerungsschichten, die einen, die haben schon gerne das Papier zum Nachblättern in der Hand, und die anderen wollen es eben online, zu jeder Zeit an jedem Ort einfach abrufen können. Damit haben wir am vergangenen Dienstag beziehungsweise Mittwoch eine sehr gute Entscheidung getroffen. Wir werden das zur Kenntnis nehmen und werden auch akzeptieren, dass wir einen qualifizierten Mietspiegel haben, das steht auch so in der Vorlage.

Stadtrat Borner (GRÜNE): Der Karlsruher Mietspiegel ist ein wichtiges Instrument für Transparenz und eine unverzichtbare Hilfestellung für Mieter und Vermieter. Wir begrüßen daher die Aktualisierung des Mietspiegels von 2017. Zur Weiterentwicklung des Mietspiegels möchten wir anregen, dass durch die Aufnahme von weiteren ökologischen Kriterien, wie dem Vorhandensein eines Fahrradkellers, Fahrradabstellanlagen, das Nutzen von Speichern, entsprechende Anreize für Vermieterinnen und Vermieter gesetzt werden können. Ein Beispiel für einige gute Ideen ist hierfür der ökologische Mietspiegel vom Institut Wohnen und Umwelt in Darmstadt. In einigen Mietspiegeln bundesweit, wie zum Beispiel in Frankfurt, können Zu- und Abschläge gleich in Euro und Cent aus einer Checkliste übernommen werden. Wenn man die Liste durchgeht, werden sämtliche werterhöhende und wertmindernde Beträge notiert und miteinander verrechnet. Wir freuen uns, dass der Gemeinderat in der diesjährigen Haushaltsdebatte einem entsprechenden Antrag von GRÜNEN, SPD und KULT gefolgt ist, den Mietspiegel online kostenlos anzubieten. Dazu wird zusätzlich ein Mietspiegelrechner auf der Karlsruher Webseite installiert, damit kann man durch einfaches eingeben und anklicken der Wohnungsmerkmale auf schnellem Weg die ortsübliche Vergleichsmiete für die jeweilige Wohnung ermitteln.

Stadtrat Lancier (KULT): Die Fortschreibung des Mietspiegels ist eine uns oder der Stadt auferlegte Arbeit, die wir begleiten und auch als notwendig ansehen, denn Karlsruhe bekommt pro Jahr 3.000 Neubürger, was eben auch ein erheblicher Druck auf dem Wohnungsmarkt bedeutet und sich auch an den Preisen niederschlägt. Da viele der Neubürger von Karlsruhe von außerhalb zuziehen und nicht hier geboren werden, bedeutet das eben, dass die Leute nach Wohnungen suchen müssen, ohne die Stadt zu kennen. Da ist dieser Mietspiegel speziell für die Mieter eine Hilfe, und deswegen sehen wir es als notwendig an und haben den Antrag gestellt. Gott sei Dank hat es auch geklappt. Auf die Art und Weise sehen wir die Hilfe, insbesondere auf der Seite der Mieter, denn die Vermieter kennen die Verhältnisse in der Stadt, auch ohne den Mietspiegel schon relativ gut. Ich möchte in diesem Zusammenhang noch darauf hinweisen, dass wir uns mit dem Online-System in einer relativ langen Liste von Städten eingereiht haben. Es wird in dem Antrag beziehungsweise in der Beschlussvorlage auf mehrere Städte Bezug genommen, spezifisch auf sechs Städte, Frankfurt, Heidelberg, Heilbronn, Darmstadt, Pforzheim und Regensburg, und nur eine dieser Städte, nämlich Pforzheim, hat den Mietspiegel noch nicht online. Insofern sind wir eher spät dran. Wir sind dankbar dafür, dass es passiert und eine kurze Bemerkung noch zum Kollegen Pfannkuch. Natürlich haben wir weniger Erlös durch den Nichtverkauf, aber dieser Erlös ist bestenfalls kostendeckend, und es bezieht sich explizit auf Portokosten und Druckkosten – Kosten, die, wenn wir ihn nicht verkaufen, erst gar nicht anfallen. Das heißt, tatsächlich sparen können wir durch diese Maßnahme sowieso nicht, und damit lasse ich es bewenden.

Stadtrat Hock (FDP): Auf die Diskussion, was wir sparen oder nicht, möchte ich jetzt nicht eingehen, weil ich denke, der vorhergehende Redebeitrag zum Doppelhaushalt hat gezeigt, wo die Unterschiede in diesem Bereich liegen. Nichtsdestotrotz, dieser qualifizierte Mietspiegel war und ist ein hervorragendes Mittel für die Vermieter und Mieter, um klar zu sehen, was die ortsübliche Miete in ihrem Bereich, wo sie etwas mieten möchten, betrifft. Aber ich muss dem Kollegen Pfannkuch schon recht geben, man musste sich den Mietspiegel kaufen, um das nachzuschauen. Ich habe mich mit einigen Vermietern unterhalten, und der eine oder andere hat mir gesagt, er habe sich irgendwann den Mietspiegel besorgt und habe dann mal reingeschaut. Das wird ihm jetzt natürlich komplett vereinfacht. Er wird wahrscheinlich jetzt schneller in diesen Online-Mietspiegel schauen und schneller die Überlegung anstellen, ob er nicht an der Miete die eine oder andere Schraube noch drehen kann. Deshalb hat meine Fraktion gesagt, dieser Beschluss war nach unserem Erachten nach kontraproduktiv, man hätte sich das ersparen können. Nichtsdestotrotz möchte meine Fraktion den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in diesem Bereich einen herzlichen Dank übermitteln, denn dieser Karlsruher Mietspiegel ist so übersichtlich, wie man es sich kaum vorstellen kann. Man kann wirklich gleich deutlich herauslesen, was man wissen muss. Es gibt andere Papiere, wo man sich wirklich viel mehr damit beschäftigen muss. In diesem Fall kann ich nur sagen, dieser Mietspiegel in Karlsruhe ist vorbildlich und wir danken Ihnen recht herzlich.

Stadtrat Wenzel (FW): Auch meine Zustimmung für diesen Mietspiegel. Ich möchte nicht von Transparenz, sondern von gläsern reden, und die Gefahr bei gläsern ist, man sieht es beidseitig, sowohl vom Mieter als auch dem Vermieter aus. Wir dürfen uns aber nicht einer Illusion hingeben, denn auch wenn wir die Mieten hiermit sehr transparent und nach § 558d BGB verbindlich machen, der Stärkere ist immer noch der Vermieter. Wir haben hier ein Instrument, das es ermöglicht, gläsern zu vergleichen. Aber uns muss auch klar sein, dass die Position des Mieters dadurch nicht unbedingt bessergestellt wird. Aber wir hoffen, dass neue Mieter, die von auswärts kommen, und da stimme ich Herrn Lancier zu, sich durch die neue Möglichkeit des Online-Mietspiegels bereits Informationen holen können, die vorher umständlicher zu bekommen gewesen wären.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD): In meiner Haushaltsrede hatte ich anhand der Mietspiegel von 2013 und 2017 nachgewiesen, dass für die am häufigsten gebauten und auch nachgefragten Wohnungstypen in durchschnittlicher Lage und in der Qualität mittel bis gut keine Mietpreisexplosion festzustellen ist. Um so mehr war ich auf den neuen vorliegenden Mietspiegel gespannt, aber auch hier muss ich diejenigen enttäuschen, die ständig Mietpreisexplosionen wahrnehmen, denn auch im neuen Mietspiegel ist, wie auch in den Karlsruher Medien, gar nichts von der hier von vielen behaupteten Preisexplosion bei den Mieten zu sehen. Für Wohnungen mit 30 bis 44 Quadratmetern ist festzustellen, dass sich die Mieten in den sechs Mietspiegeljahren von 2013 bis 2019 gerade einmal um 12,1 Prozent erhöht haben, und bei den Wohnungen mit 45 bis 59 Quadratmetern sind es 13,5 Prozent. Das heißt, die jährliche Erhöhung der Mietpreise liegt nur minimal über der Inflationsrate. Damit ist Fakt, in Karlsruhe gibt es keine Mietpreisexplosion, und wer das weiterhin behauptet, behauptet Fake-News. Darum empfehle ich insbesondere Ihnen, Herr Kollege Pfannkuch, den Mietspiegel hier nicht nur zu beklatschen, sondern auch mal zu lesen.

Der Vorsitzende: Ich habe keine weiteren Wortmeldungen und bitte jetzt um das Votum – das ist einstimmig.

Vielen Dank für die ganzen positiven Anmerkungen zur Gestaltung und Transparenz des Mietspiegels. Das tut den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern an der Stelle auch sehr gut.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –
8. Januar 2019