

Mietspiegel für Karlsruhe

DIE LINKE.-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: **2020/1319**

Eingang: 17.11.2020

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	17.11.2020	8.1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Der Gemeinderat möge beschließen,

1. Der Mietspiegel wird neu ermittelt. Das bei dem vorliegenden Entwurf neu eingefügte Kriterium der Zentralität fließt nicht in die Aufstellung des Mietspiegels ein.
2. Die Stadtverwaltung stellt in einer Arbeitsgruppe dar, inwieweit sie einen Einfluss auf die Aufstellung eines Mietspiegels hat und welche Effekte die Auswahl der Kriterien bezüglich der resultierenden Ergebnisse haben kann.
Insbesondere sind hierbei positive Auswirkungen für die Mieter*innen in Karlsruhe und mögliche mietpreisdämpfende Effekte zu berücksichtigen.

Begründung:

Zu 1.

Der Mietspiegel hat eine große Bedeutung für die Entwicklung des Mietniveaus einer Stadt, weil von diesem die „ortsüblichen Vergleichsmieten abgeleitet werden, die wiederum für die Mietpreisbildung bedeutend sind.

Für den Karlsruher Mietspiegel 2021 wurde das Verfahren u.a. zur Einstufung der Lage erweitert.

Neben der sogenannten „Mikrolage im näheren Wohnumfeld“ wurde „erstmals der Aspekt der Zentralität, also der Nähe zum Stadtzentrum, als Makrolage berücksichtigt. Damit folgt Karlsruhe den Empfehlungen der gif-Mietspiegelkommission für die Erfassung des Merkmals Lage bei qualifizierten Mietspiegeln.“

Dieser Aspekt führt in der Konsequenz dazu, dass innenstadtnahe Lagen, das beinhaltet Lagen, wie beispielsweise Innenstadt-Ost und Südstadt allein aufgrund ihrer Zentralität als höherwertiger eingestuft werden als bislang und dementsprechend eine Höherklassifizierung im Mietspiegel und damit höher angesetzte Mieten im Mietspiegel resultieren.

Dies konterkariert die Bemühungen des Bundes, der über die neue gesetzliche Vorgabe einen längeren Bewertungsraum (Änderung von 4 auf 6 Jahre) anzusetzen, das ausdrückliche Ziel verfolgt hat, über den Mietspiegel preisdämpfend auf die Mietpreisentwicklung einzuwirken. Die Einführung des Kriteriums der „Zentralität“ konterkariert auch das erklärte Ziel der Stadt Karlsruhe, dass aktuell mit dem Einstieg in Maßnahmen und Verfahren, wie Leerstandsmanagement und Milieuschutzsatzung, gerade und beispielhaft in Stadtteilen wie Innenstadt-Ost und Südstadt, das Ziel verfolgt preisgünstige Wohnungen zu erhalten und einen

Mietpreisanstieg zu begrenzen. Die Kriterien zur Aufstellung eines Mietspiegels der Stadt Karlsruhe sollten, wo nicht vom Gesetzgeber fest vorgegeben, sich an diesem Ziel orientieren.

Die Änderung der Berechnung wurde empfohlen von der gif-Mietspiegelkommission. Auch wenn in dieser Kommission einzelne Hochschulen mitarbeiten, stellt die gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.) ganz offensichtlich – die Fördermitglieder sind eine fast reine Ansammlung der deutschen Immobilienwirtschaft - eine Lobby-Organisation der Immobilienwirtschaft dar, deren Ziel erklärtermaßen steigende Mieten sind.

Zu 2.

Die Aufstellung eines Mietspiegels ist ein Instrument, um vermittelt über die Auswahl von Kriterien, Einfluss auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zu nehmen. Dies wird ausdrücklich bestätigt durch die ausdrücklichen Zielbestimmung des Bundes, mit der Änderung des Bewertungszeitraums von Neumieten und Mietveränderung, preisdämpfend einzuwirken. Die Stadtverwaltung wird aufgefordert Effekte bei der Erarbeitung eines Mietspiegels zu prüfen und in einer Arbeitsgruppe den Gemeinderatsfraktionen detailliert darzustellen. Bei weiteren Aufstellungen von Mietspiegeln für Karlsruhe sind die Ziele der Stadt hinsichtlich der Entwicklung des Mietwohnungsmarktes vorab zu benennen und Spielräume bei der Zusammenstellung der Kriterien entsprechend dieser Ziele zu nutzen.

Unterzeichnet von:
Mathilde Göttel
Lukas Bimmerle