

Mietspiegel für Karlsruhe

DIE LINKE.-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: **2020/1319**

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	17. November 2020	8.1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kurzfassung

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>			
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden			
Ja <input type="checkbox"/>			
Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:			
<input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)			
<input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates			
<input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer			
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende		Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>
			geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Ergänzende Erläuterungen

Zu 1:

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die nach der gesetzlichen Definition aus den üblichen Entgelten gebildet wird, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden ist. Gemäß den anerkannten Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) ist die Lage dabei ein sachgerechtes Wohnwertmerkmal, dessen Einfluss sehr stark von den regionalen Besonderheiten abhängt. Bereits 2015 haben wissenschaftliche Analysen der BBSR ergeben, dass die Mieten in zentralen Lagen der deutschen Großstädte stärker steigen als am Stadtrand. Deshalb werden in zahlreichen Großstädten (zum Beispiel Frankfurt, Bonn, Augsburg, Berlin, München, Koblenz, Ludwigshafen am Rhein, Münster, Regensburg, Braunschweig, Stuttgart) die Nähe zum Stadtzentrum und damit die Zentralität bei der Lagebewertung im Mietspiegel berücksichtigt.

Auch in Karlsruhe hat sich die Zentralität als nachweislich preisrelevant beim Mietpreis erwiesen. Die Mieten in den zentralen Lagen sind tatsächlich deutlich höher als für Vergleichsobjekte in anderen Lagen des Stadtgebietes. Eine objektive Darstellung der tatsächlich gezahlten Mieten hat diese Tatsache einzubeziehen.

Zu 2.:

Ein qualifizierter Mietspiegel, wie er in Karlsruhe seit Jahren erfolgreich erstellt wird, muss gemäß § 558d BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden. Dies erfordert absolute Objektivität bei der Datenerhebung und Auswertung der Daten und verbietet jegliche Einflussnahme. Ein Mietspiegel ist kein politisches Steuerungsinstrument, sondern ein Mietspiegel bildet das Mietniveau ab, das ortsüblich tatsächlich bezahlt wird.

Bei der Auswertung werden alle erfragten Kriterien auf ihre Preisrelevanz hin untersucht. Jedes Kriterium wird in der regressionsanalytischen Auswertung auf seine Preisrelevanz hin untersucht und – wenn nachweisbar – nachweisbar als preislicher Abschlag oder Zuschlag im Mietspiegel berücksichtigt. Somit sind auch alle nachweislich preisdämpfenden Merkmale im Mietspiegel berücksichtigt. Diese wurden im Arbeitskreis Mietspiegel detailliert bezüglich ihrer Preisrelevanz besprochen und anerkannt. Eine objektive wissenschaftliche Vorgehensweise verbietet jegliche Selektion ungewünschter oder gewünschter Merkmale.