



Niederschrift

17. Plenarsitzung des Gemeinderates
17. November 2020, 15:30 Uhr
öffentlich
Bürgersaal, Rathaus am Marktplatz
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

11.

Punkt 8 der Tagesordnung: Mietspiegel für die Stadt Karlsruhe 2021

Vorlage: 2020/1234

dazu:

Änderungsantrag: DIE LINKE.

Vorlage: 2020/1319

Beschluss:

Der Mietspiegel 2021 wird von den Vertreterinnen und Vertretern der Mieter (Mieterverein-Karlsruhe e. V.) und Vermieter (Haus & Grund Karlsruhe e. V.) sowie der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften (vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB anerkannt.

Der Gemeinderat nimmt von dem vorliegenden Mietspiegel für die Stadt Karlsruhe Kenntnis und erkennt ihn als qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB an. Der Mietspiegel 2021 tritt am 1. Januar 2021 in Kraft.

Abstimmungsergebnis:

Vorlage: mehrheitlich angenommen (42 JA-Stimmen, 2 NEIN-Stimmen, 2 Enthaltungen)

Änderungsantrag, Ziffer 1: mehrheitlich abgelehnt (5 JA-Stimmen, 41 NEIN-Stimmen)

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 8 zur Behandlung auf.

Stadtrat Borner (GRÜNE): Was heißt eigentlich qualifizierter Mietspiegel? Ein Mietspiegel wird nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt, die Daten werden repräsentativ erhoben und nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden ausgewertet. Trotzdem gibt es immer wieder Kritik an der Erstellung von Mietspiegeln, wie z. B. an den zu kurzen Bemessungszeiträumen von Vergleichsmieten, die als Grundlage für einen Mietspiegel dienen. Mietverträge, die sich innerhalb dieses Zeitraums nicht verändert haben, spielen auch keine Rolle. Diskutiert wird auch eine breite Auskunftspflicht von Vermieterinnen und Vermietern über Miethöhen, die die Grundlage für eine deutlich breitere Datenlage wäre. Diese Probleme können wir jedoch nur in

Berlin regeln. Deswegen will ich mich jetzt auf unsere kommunalen Handlungsspielräume beschränken.

Um die Mieten in Karlsruhe stabil und sozialverträglich zu halten, braucht es weiterhin Anstrengungen in sozialen Wohnbau in Karlsruhe. Hier setzen wir auf die Volkswohnung. Wir können uns eine erhöhte Sozialbauquote sehr gut vorstellen. Selbstverständlich immer mit dem Blick auf eine gute Durchmischung im Quartier. Auslaufende Sozialbindungen müssen wie bisher, wenn möglich, verlängert werden. Auch günstigen barrierefreien Wohnraum sollten wir weiterhin im Blick behalten und unsere Anstrengungen am besten noch deutlich erhöhen. Wir versprechen uns auch Effekte, wenn wir so weit wie möglich genossenschaftliches Wohnen unterstützen. Wie ich bereits erwähnte habe, können viele Probleme jedoch nur in Berlin gelöst werden. Wenn Sie daher Lust auf faire Mieten haben, lege ich Ihnen zum nächstmöglichen Termin oder Zeitpunkt einen Regierungswechsel in Berlin ans Herz. Damit es zu keinen Missverständnissen kommt, ich meine damit die Bundesregierung.

Zum Änderungsantrag der LINKEN, der mir gerade eine Stunde vor der Sitzung zugegangen ist. Es sind interessante Thesen, über die es sicherlich mal lohnt, nachzudenken. Leider war mir der Zeitraum deutlich zu kurz und ich schlage daher vor, diese Gedankengänge in einem Ausschuss zu vertiefen. Zum Schluss kommend, ich möchte mich bei allen Akteuren und Akteurinnen bedanken, die zur Erstellung des Mietspiegels beigetragen haben.

Stadtrat Pfannkuch (CDU): Wir machen jetzt schon zum X-ten Mal dieses Spiel der Fortschreibung des Mietspiegels. Die gesetzlichen Grundlagen sollten eigentlich bekannt sein, auch wenn Sie in Ermangelung kommunalpolitischer Fantasie immer mal wieder auf bundespolitische Themen ausschweiften. Das hilft aber hier auch wieder nichts. Vielleicht machen Sie das dann an der richtigen Stelle und ersparen uns das. Das nächste ist, auch die Volkswohnung können Sie nicht mit dem Mietspiegel zu irgendeinem Verhalten anregen oder dieses verhindern. Schön wäre es, wenn wir mit Mietspiegeln auch die freie Wirtschaft zu mehr Aktivität bringen, aber ich fürchte, gerade das Gegenteil ist der Fall. Wir haben den Mietspiegel, deshalb diskutiere ich darüber nicht. Wir schreiben ihn jetzt und das ist vielleicht bemerkenswert, zum ersten Mal statt auf vier Jahre, auf sechs Jahre fort.

Übrigens, für alle, die sich erhoffen, dass der Mietspiegel zu einer Mietpreisdämpfung führt, das ist das Signal dafür, dass es eben nicht so ist. Also, es gibt auch Fachleute in diesem Land, die diese Mietspiegel wegen Mieterhöhungen nicht als das Gelbe vom Ei ansehen. Ich glaube, hier in Karlsruhe haben wir das noch gut im Griff, so dass wir keinen Notstand ausrufen müssen. Insofern können wir mit diesem Mietspiegel gut leben.

Stadtrat Huber (SPD): Das Karlsruher Mietniveau befindet sich im Vergleich zu den anderen baden-württembergischen Großstädten in Mittelfeld, was sich aber gleich relativiert, wenn man bedenkt, dass natürlich das Mietniveau in den Städten ohnehin schon sehr hoch ist. Wohnraum wird teurer, auch in Karlsruhe, das hat die Beschlussvorlage heute gezeigt. Im Schnitt waren dies in den vergangenen drei Jahren pro Jahr 3,4 Prozent. Wenn man das inflationsbereinigt sieht, sind wir immer noch einer reinen Steigerung von ungefähr zwei bis drei Prozent. Das betrifft – und das ist uns glaube ich allen klar – natürlich den einkommensschwachen Teil unserer Gesellschaft, kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Rentnerinnen und Rentner und Studierende. Menschen, die ohnehin schon einen großen Teil ihres Einkommens für Mieten

ausgeben, werden so über Dauer, natürlich noch stärker belastet und durch die fehlende Kaufkraft sinkt natürlich auch deren Möglichkeit an Teilhabe an unserem gesellschaftlichen Leben.

Deswegen ist es für uns als SPD natürlich essenziell wichtig, dass wir auf allen politischen Ebenen darauf hinwirken, die Mietpreissteigerung zu reduzieren. Wir als Kommune haben Handlungsspielraum, wir haben Handlungsspielraum vor allem durch die Volkswohnung, Michael Borner hat es ja schon erwähnt. Wir haben aber auch Spielraum bei Förderung wie durch z. B. KaWof oder KAI. Der von Ihnen, sehr geehrte Bürgermeisterin Luczak-Schwarz unlängst wieder ins Spiel gebrachten Abschöpfung der möglichen Überschüsse der Volkswohnung zum Ausgleich des städtischen Haushalts, stehen wir als SPD in der Vergangenheit und auch in der Zukunft natürlich nicht nur kritisch gegenüber, sondern lehnen wir strikt ab.

Ich möchte zum Schluss noch etwas zu dem LINKEN Antrag sagen, der natürlich äußerst spät eingegangen ist, das vielleicht als allererster Kritikpunkt. Als zweiter Kritikpunkt, aber nicht nur heute spät gekommen ist, sondern generell etwas spät kommt. Denn heute ist der Tag, an dem wir den Mietspiegel verabschieden wollen und heute ist nicht der Tag, wo wir über die Grundsätze, wie dieser zu erstellen ist, diskutieren können, das als erstes. Und als zweites, es ist ja jetzt auch mittlerweile die Stellungnahme der Verwaltung da, die noch mal klar aufzeigt, dass es ein gesetzlich festgeschriebenes Instrument ist, das uns nicht erlaubt, da politischen Einfluss drauf zu nehmen, so gerne wir es vielleicht manchmal täten. Da schließe ich mich sogar den Worten meines Vorredners Pfannkuch an.

Stadtrat Schnell (AfD): Ich begrüße diesen Mietspiegel, und er tut das, was er soll, nämlich die Mietsituation in Karlsruhe widerspiegeln. Und er scheint mir von der Repräsentativität sehr gut und auch die Kriterien, wie z. B. die Zentralität, die hier mit reinspielt, sind wichtig und richtig, dass man diese abbildet. Zu dem Antrag der LINKEN muss ich sagen, der Mietspiegel soll eben die Realität widerspiegeln und kein politisches Instrument sein, um niedrigere Mieten auf dem Markt zu machen. Dafür gibt es andere Möglichkeiten, aber der Mietspiegel ist eine rein sachbasierte Informationsvorlage und sollte kein politisches Instrument sein.

Stadtrat Jooß (FDP): Der neue aktuelle Mietspiegel ist für Karlsruhe da. Dank an den Mieterverein Haus und Grund und die Wohnungsbaugenossenschaften und natürlich auch an das Amt für Stadtentwicklung. Dieses Werk orientiert sich an Alter, Lage, Ausstattung, Energieeffizienz und Wohnungsgröße. Es ist ein tolles Angebot für Mieter und Vermieter zur Mietpreisbildung. Nicht Mietpreisbindung, sondern Mietpreisbildung, möchte ich ganz deutlich sagen. Er zeigt aber der linken Seite auch, dass die Mietpreise in Karlsruhe nicht unendlich steigen. Wir haben hier in Karlsruhe gerade mal einen Anstieg von durchschnittlich per anno 3,4 %. Das wurde vorhin schon gesagt. Bundesweit ist er sogar noch viel niedriger, obwohl die Bau- und Bodenpreise wesentlich stärker gestiegen sind. Wir brauchen also keine Mietpreisbremse, das ist kontraproduktiv. Wir brauchen mehr Wohnungen, und wir beschließen nachher den Kauf für Wohnungen für die Volkswohnung, wodurch wir wieder das Angebot erheblich steigern können. Dieses Werk ist auch stark marktregulierend und deswegen für alle Karlsruher ein Gewinn.

Stadträtin Göttel (DIE LINKE.): Der Mietspiegel hat eine große Bedeutung für das Mietniveau unserer Stadt. Immerhin bildet die darin ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete eine Grundlage für Mieterhöhe einer Wohnung. Dass preisgebundene Wohnungen in der Erarbeitung nicht einbezogen werden, kann man nicht gut finden, aber das ist Verantwortungsbereich des Gesetzgebers. Wo ich allerdings nicht mitgehen kann, ist, wie hier neuerdings die Einstufung der

Wohnungslage vorgenommen wird, was wiederum im Entscheidungsbereich der Stadt liegt, also eine politische Entscheidung, wenn nämlich diese Zentralität genauso gleich gewertet wird, wie die Makrolage der Wohnung. Und was ist das Ergebnis davon? Es ist eine drastische Aufwertung innenstadtnaher Stadtteile. Ein paar Beispiele: 2019 war die Südstadt noch schlechteres Mittelfeld. Jetzt plötzlich ist sie Toplage und zieht in der Attraktivität mit dem Geigersberg in Durlach gleich. Am drastischsten ist die Lage in den beiden Innenstadtquartieren. Vom schlechten bis schlechterem Mittelfeld auf einen Schlag auf 1-A-Lage, oder konkret, eine Wohnung in der Nähe der Brunnengasse oder in der Fritz-Erler-Straße hat laut diesem Mietspiegel eine genauso attraktive Lage wie eine am Haydnplatz im Musikerviertel.

Dieser Mietspiegel bedeutet für fast die gesamte Innenstadt auf einmal eine deutlich höhere örtliche Vergleichsmiete. Damit werden die großen Mietsteigerungen in der Innenstadt, die es in den letzten Jahren gab, nicht nur untermauert, sondern es wird auch als eine Begründung für weitere Erhöhungen Tür und Tor geöffnet. Und das, wohl gemerkt, nicht aufgrund gesetzgeberischer Rahmenbedingungen - ich kenne die Vorlage noch nicht, die die Verwaltung geschrieben hat -, sondern aufgrund von Entscheidungen, die hier lokal getroffen wurden und das auf Anraten eines Vereins wie dem GIF, in dem, von ein paar Hochschulen abgesehen, vor allem im Immobilieninvestment Tätige und Maklerorganisation sitzen, wie Immobilienscout 24, TK-Immobilien oder Union Invest, um nur ein paar Beispiele zu nennen. Die haben vielleicht die Interessen von den Investoren im Blick, aber ganz bestimmt nicht die von Mieter*innen. Und das konterkariert eben auch die Bemühungen des Bundes, der über die neue gesetzliche Vorgabe eines längeren Bewertungszeitraumes das ausdrückliche Ziel verfolgt, über den Mietspiegel preisdämpfend auf die Mietenwicklung einzuwirken.

Der Mietspiegel ist nicht nur ein objektives Instrument, es ist auch ein politisches Instrument. Das darf man nicht vergessen, wenn der Bund es selbst so macht. Und diese Zielsetzung erwarten wir eben auch von einer Kommune, wenn sie in die Verhandlung mit Vermietern und Mietern geht. Und dieser Mietspiegel konterkariert unsere Bemühungen als Gemeinderat und auch die der Bürgergesellschaft der Südstadt dabei den Stadtteil als Südstadt für alle zu erhalten und generell bezahlbares Wohnen in der Innenstadt zu ermöglichen und Verdrängung aus der Innenstadt zu stoppen. Innenstadtnahes Wohnen darf kein Luxus sein.

Stadtrat Kalmbach (FW|FÜR): Ich kann mich gut entsinnen, als dieser erste Mietspiegel rauskam, da hatten wir die große Befürchtung, dass es ein richtiger Preistreiber wird. Und jetzt kann man sagen, das ist er nicht geworden, sondern er ist ein gutes Instrument, finde ich, in unserer Hand. Wir müssen ihn lesen. Ich möchte bloß ein Beispiel nennen, ich habe gerade einen neuen Mietvertrag gekriegt von meinem alten Vermieter und dann sind wir das durchgegangen, den Mietspiegel haben wir richtig durchexerziert, wie er funktioniert. Dann hat er einen Preis rausbekommen zwischen 7 und 10 Euro pro Quadratmeter und dann hat er 7 Euro pro Quadratmeter für mich rausgesucht. Also, es gibt durchaus Menschen, die nicht immer alles ausnutzen. Es gibt sicher auch das andere Extrem. Das gebe ich zu. Aber wir dürfen nicht von vornherein unterstellen, dass alle Vermieter eben nur das Maximale rausholen wollen. Das ist so nicht richtig.

Ich fand es interessant beim Lesen des Mietspiegels, welche Informationen man rausziehen kann. Ich fand es interessant, dass wir im Mittelfeld liegen, dass wir eben nicht die teure Stadt sind. Wir jammern ja auch immer gerne in der Richtung. Wir sind nicht die teure Stadt im Mietpreisniveau pro Quadratmeter, sondern wir sind im Mittelfeld. Das muss man doch einmal wohlwollend und positiv festhalten. Man muss auch feststellen, dass wir eben im

Städtevergleich eben nur Mittelfeld sind. Wenn wir beim Fußball Mittelfeld wären, wäre das schon ganz gut, aber an der Stelle ist es eigentlich gut, dass wir nur Mittelfeld sind.

Ich fand es auch interessant, über die Altersstruktur, aus den Daten, die wir erfassen können, dass wir aus der Altersstruktur der Gebäude etwas rauslesen kann und zwar, in den Jahren 2003 bis 2007, da sieht man, dass ganz wenig gebaut wurde. Und das sind die Sünden der Vergangenheit und unter dieser Zeit leiden wir heute noch, weil die Bautätigkeit damals so runtergefahren worden ist, auch städtischerseits, und dem laufen wir heute noch nach. Deswegen kann man viel rauslesen, was handlungswirksam werden kann für heute. Deswegen, wir sind dankbar für den Mietspiegel und sagen, es ist ein gutes Instrument.

Der Vorsitzende: Also, zum einen würde ich Ihnen vorschlagen, dass wir aus der Informationsvorlage eine Beschlussvorlage machen, weil wir nämlich nicht nur das zur Kenntnis nehmen, sondern auch anerkennen und dann müsste es auch eigentlich einen Beschluss geben, und das lässt auch zu, dass wir dann den Änderungsantrag hier jetzt aufrufen. Ich würde das Angebot gerne machen, dass man sich vor dem nächsten Mietspiegel noch mal über dieses Kriterium unterhält, aber dass wir jetzt den Mietspiegel so hier auch in Kraft setzen, wie er jetzt eben erstellt worden ist und es hier auch begründet wurde. Insofern stelle ich jetzt, Frau Stadträtin?

Stadträtin Göttel (DIE LINKE.): Wir würden dann Ihrem Vorschlag folgen und unseren Antrag getrennt abstimmen lassen. Das sind zwei Punkte. Das ist, Punkt 1, den müssen wir heute abstimmen und der Punkt 2 wäre dann quasi das, was Sie vorgeschlagen haben.

Der Vorsitzende: Dann rufe ich jetzt Ihren Änderungsantrag auf, aber nur die Ziffer 1. Das ist eine mehrheitliche Ablehnung.

Die Ziffer 2 stelle ich nicht zur Abstimmung, denn da unterhalten wir uns dann rechtzeitig vor dem nächsten Mietspiegel darüber. Und jetzt kommt die eigentliche Informationsvorlage, die jetzt gerade eben eine Beschlussvorlage geworden ist, und ich bitte Sie um Ihr Votum. Das ist eine mehrheitliche Zustimmung, vielen Dank.

Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –
17. Dezember 2020