

NIEDERSCHRIFT Stadt Karlsruhe	Gremium:	32. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin:	22. November 2016, 15:30 Uhr
		öffentlich
	Ort:	Bürgersaal des Rathauses
	Vorsitzende/r:	Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

14.

Punkt 11 der Tagesordnung: Neuerstellung des Mietspiegels für die Stadt Karlsruhe zum 01.01.2017
Vorlage: 2016/0672

Beschluss:

Der Mietspiegel 2017 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 2017 tritt am 1. Januar 2017 in Kraft.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig zugestimmt

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 11 zur Behandlung auf:

Dieser Mietspiegel liegt Ihnen nun in seiner 3. Auflage vor. Es ist ein sogenannter qualifizierter Mietspiegel nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch und wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden seit März 2016 auf Basis einer repräsentativen Befragung und verwertbaren Antworten von 4.663 Mieterinnen, Mietern, Vermieterinnen und Vermietern erstellt. Er genießt daher eine hohe Rechtssicherheit. In der letzten Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel wurde er von allen Teilnehmenden auf breiter Basis akzeptiert und formell nach § 558d Absatz 1 BGB als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Die Erstellung wurde wieder von einem Arbeitskreis aus Vertretern der Mieter- und Vermieterverbände, der Wohnungswirtschaft und dem Fachgebiet Immobilienwirtschaft des KIT fachlich begleitet, um von Beginn an eine hohe Akzeptanz zu erreichen. Neben den Karlsruher Wohnungsunternehmen und Genossenschaften wurde das Projekt auch von einer Vertreterin des Landgerichts Karlsruhe begleitet.

Insgesamt bietet der Mietspiegel eine Übersicht über die Nettokaltmieten, die bei frei finanzierten Wohnungen ortsüblich bezahlt werden. Erfreulich ist, dass im Mittel das Nettokaltmietniveau in Karlsruhe bei 7,32 Euro/m² für Wohnungen für April 2016 liegt und sich seit dem ersten Mietspiegel vom April 2012 mit 6,78 Euro/m² nur eine moderate Preisentwicklung von insgesamt 8 % bzw. 1,95 % pro Jahr ergeben hat. Das hätte man doch möglicherweise deutlich dynamischer erwartet.

Wir treten in die Aussprache ein.

Stadtrat Pfannkuch (CDU): Wir nehmen hier einen Mietspiegel zur Kenntnis, der jetzt schon vier Jahre lang im Grunde in der Anwendungspraxis ist. Das werden wir als CDU-Fraktion natürlich weiter begleiten. Auch wenn ich nicht vergesse, dass ich am Anfang doch eher Skepsis entgegengebracht habe. Wenn wir den heutigen Mietspiegel anschauen, dann hat er sich in seiner Struktur schon wesentlich verändert. Das darf man nicht übersehen. Ich komme darauf auch gleich noch einmal zu sprechen, will aber trotzdem zugestehen, dass die Repräsentativität sehr hoch ist. Das macht natürlich auch die Belastbarkeit der Angaben mit Sicherheit sehr überzeugend.

Was ich mir für die Zukunft wünschen würde, ist, dass man, wenn man so wesentliche strukturelle Änderungen vornimmt, diese Änderungen einmal gegenüberstellt, vielleicht in einem Vorlauf und dass man erkennt, wie sich diese Änderungen in der Gestaltung des Mietzinses auswirken. Denn machen wir uns nichts vor, mit diesem Mietspiegel kann man natürlich erheblich Einfluss nehmen auf die künftige Gestaltung von Mieten. Wir wollen wenigstens wissen, was wir da tun. Im Moment stelle ich nur fest, wir qualifizieren die Wohnungen nicht mehr so, wie wir sie beim derzeit noch geltenden Mietspiegel qualifiziert haben.

Ansonsten kann ich Ihnen Recht geben. Die Mieterhöhung ist jetzt jedenfalls nicht als exzeptionell negativ anzusehen.

Stadtrat Pfalzgraf (SPD): Die SPD-Fraktion kann voll umfänglich dem zustimmen, was Kollege Pfannkuch gesagt hat. Wir nehmen den Mietspiegel auch zur Kenntnis und erkennen ihn, so wie es in der Vorlage steht, auch als qualifizierten Mietspiegel an. Das war der Wunsch an das Gremium.

Ich erinnere mich sehr gut, als wir vor Jahren zum ersten Mal das Thema diskutiert haben. Da haben wir alle zusammen Bauchweh gehabt, weil wir davon ausgingen, dass durch einen Mietspiegel unter Umständen das Mietverhältnis in Karlsruhe im Querschnitt teurer werden würde. Heute sind wir Gott sei Dank eines Besseren belehrt worden. Es war gut so, den Mietspiegel einzuführen. Dass wir jetzt bei 8 % Erhöhung bzw. 1,96 % pro Jahr liegen, ist auch deshalb gut, weil wir damit voll umfänglich der Mietpreisbremse entgegen kommen oder diese einhalten. Das ist im Durchschnitt zumindest so.

Der Kollege Pfannkuch hat von Einfluss gesprochen. In der Tat, das ist richtig so. Man kann aber auch andererseits Einfluss nehmen auf den Mietspiegel insofern, dass wir uns weiterhin stark machen für ein bezahlbares Wohnen in dieser Stadt. Das wird sich dann indirekt auch auf den Mietspiegel auswirken, weil es Synergieeffekte sein werden. Da

möchte ich einfach auch den Kollegen Fostiropoulos ein erneutes Mal daran erinnern, dass gerade die Volkswohnung beispielhaft voran geht mit dem neuen Programm, mit 1.500 Wohnungen, mit einer Investition von 300 Mio. Euro., mit der Entscheidung des Gemeinderats von KaWoF. Das darf man einfach nicht unter den Tisch kehren. Das muss man einfach ansprechen und die Volkswohnung auch loben und auch andere Investoren in dieser Stadt loben, die zwar nicht so zahlreich sind, aber vielleicht – das ist unsere Hoffnung – noch zahlreicher werden. Natürlich müssen wir uns überlegen, das war vorhin vielleicht auch der Einwurf des Herrn Oberbürgermeisters, wo bekommen wir die Flächen her, die wir brauchen? Da müssen wir uns irgendwann einmal entscheiden. Wollen wir das eine oder das andere oder finden wir einen vernünftigen Mittelweg. Das wird nicht ganz einfach sein, aber ich glaube, das werden wir auch schaffen.

Alles in allem kann die Stadt Karlsruhe stolz sein auf die Mietsituation. Bei 7,32 Euro im Durchschnitt auf dem freien Markt und bei der Volkswohnung von 5 – 6 Euro im Durchschnitt und beim sozialen Wohnungsbau zwischen 3,50 – 4 Euro ist es eine lebenswerte Stadt und in großen Teilen, obwohl noch Defizite bestehen, das will ich nicht abstreiten, auch eine Stadt, in der man gerne und gut wohnen kann. Insofern stimmen wir der Vorlage zu.

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 2013. Mieter/Mieterinnen und Vermieter/Vermieterinnen können mit Hilfe des Mietspiegels je nach Größe, Baualter, Lage, Wohnungstyp und Wohnungsausstattung die ortsübliche Vergleichsmiete feststellen und so die Angemessenheit ihrer eigenen Miete überprüfen. Zur Weiterentwicklung des Mietspiegels möchten wir anregen, dass durch das Vorhandensein und die Aufnahme von weiteren ökologischen Kriterien wie der Aufstellung von Fahrradabstellanlagen in den Mietspiegeln entsprechende Anreize für Vermieterinnen und Vermieter gesetzt werden können. In einigen Mietspiegeln bundesweit können Zu- und Abschläge gleich in Euro und Cent aus einer Checkliste übernommen werden. Beim Durchgehen durch die Liste werden sämtliche werterhöhende und wertmindernde Beträge notiert und miteinander verrechnet.

Nicht gut ist, dass per Gesetz festgelegt ist, dass im Mietspiegel nur Wohnungen berücksichtigt werden können, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren geändert wurde. Alte und damit in der Regel günstigere Verträge kommen damit gar nicht in die Bewertung, was die Preise tendenziell steigen lässt. Das lässt sich aber nur bundespolitisch regeln.

Der weiter anhaltende Zuzug nach Karlsruhe schafft große Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt. Es ist daher richtig und wichtig, dass wir mit der Volkswohnung neuen günstigen Wohnraum schaffen. Die Wohnungen der Volkswohnung wirken nachweislich mietpreisdämpfend. Der Bau attraktiver und bezahlbarer Wohnungen ist weiterhin eine zentrale Aufgabe der Stadtpolitik und der Volkswohnung.

Stadtrat Lancier (KULT): Die Erstellung des Mietspiegels wurde in der KULT-Fraktion wegen der offenbar sehr repräsentativ geschaffenen neuen Datenbasis positiv aufgenommen. Auch der Umfang der Datenbasis ist für uns sehr löblich. Wir zeigen uns be-

eindrückt von dem Maß und der Arbeit, was in die Erstellung eingeflossen ist. Dieser Mietspiegel sorgt nun dafür, dass zum einen die Wohnungssuchenden in Karlsruhe eine übersichtliche und realistische Basis für ihre Suche und Entscheidung für Wohnungen haben, dass Vermieter in Karlsruhe leichter erkennen können, wenn ihre Forderungen überzogen sind und dass zum Wohnungsbau bereite Unternehmen oder die Investoren mit realistischen Renditeerwartungen zu Entscheidungen kommen können und auf die Art und Weise Wohnungsbau auch angeregt werden kann.

So wird dadurch nicht nur Transparenz für den bestehenden Mietwohnungsmarkt geschaffen, sondern auch die Erkenntnis, dass sich weitere Bautätigkeit im Bereich unserer Stadt auch langfristig rechnet. Das ist nun einmal die wichtigste Voraussetzung dafür, die akute Mangelversorgung für die Zukunft zu beheben. Wir sehen dafür keinen Anlass für Kritik am Mietspiegel und werden daher der Veröffentlichung mit Überzeugung zustimmen. Jedoch: Staatliches Handeln, wie die Erstellung dieses Mietspiegels findet nicht nur selbstverständlich mit öffentlichen Geldern sondern auch für die Öffentlichkeit statt. Unsere Hoffnung ist daher, dass die steuer- und abgabenfinanzierten Datenbestände auf mittlere Sicht auch alle frei im Internet verfügbar sein werden.

Stadtrat Jooß (FDP): Mietspiegel ist gut für den Vermieter und den Mieter. Das hat Michael Borner schon richtig gesagt. Man hat wirklich eine Leitlinie und braucht als Vermieter nicht mehr drei Vergleichsmieten bei der Mieterhöhung angeben. Das ist ein absoluter Vorteil. Unsere Mieten sind immer noch sehr solide. Wir haben in Karlsruhe die Mieten den Einkommen angepasst. Ich möchte davor warnen, wir haben zwar einen angespannten Markt, aber noch lange keinen überhitzten. Das sagen die Preise, die hier vorkommen. Dass es repräsentativ ist, das wurde schon gesagt, ist sehr positiv. Wir begrüßen, dass wir wieder einen aktualisierten Mietspiegel haben.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD): Wir von der AfD können dem Antrag gerne folgen. Auch wir halten den Mietspiegel für qualitativ hochwertig. Er wird mithelfen, individuelle Mieter davor zu schützen, überhöhte Mieten bezahlen zu müssen. Vielen Dank dafür.

Der Vorsitzende: Dann gehen wir zur Abstimmung und Sie drücken Ihre Taste bitte jetzt. – Das sieht nach einer Mehrheit aus.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –
3. Januar 2017