

STELLUNGNAHME zur Anfrage Stadträtin Bettina Lisbach (GRÜNE) Stadträtin Dr. Ute Leidig (GRÜNE) Stadtrat Alexander Geiger (GRÜNE) vom: 26.06.2015 eingegangen: 26.06.2015	Gremium: Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	14. Plenarsitzung Gemeinderat 28.07.2015 2015/0396 29 öffentlich Dez. 4
Wohnen soll bezahlbar bleiben: Einführung einer Mietpreisbremse in Karlsruhe		

1. Wie haben sich die Mieten in Karlsruhe in den letzten fünf Jahren entwickelt
a) durch Erhöhung von Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen?
b) bei Neuvermietung?

Nach einer Untersuchung des IVD Instituts haben sich die Angebotsmieten bei Neuvermietungen in Karlsruhe von 2008 bis 2014 je nach Baualter und Wohnwert um 14,5 % bis 29,1 % erhöht (siehe Seite 91 des Berichts Wohnen und Bauen in Karlsruhe / 8. Sachstandsbericht 2015).

Sonstige Angaben zu der Entwicklung der Mietpreise in Karlsruhe können nicht getroffen werden, da hierzu keine weiteren belastbaren Daten vorliegen.

Im Jahre 2013 ist der erste Mietspiegel für Karlsruhe erschienen. Dadurch war die Verwaltung erstmals in der Lage, fundierte Aussagen zu den Mietpreisen in Karlsruhe (Stand April 2012) zu treffen. Der Mietspiegel 2015 wurde mit Hilfe des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland nach § 558 d Absatz 2 Bürgerliches Gesetzbuch an die Marktentwicklung angepasst. Für den neu zu erstellenden Mietspiegel 2017 wird im nächsten Jahr eine umfassende Befragung durchgeführt. Nach deren Auswertung können verlässliche Angaben zur Mietpreisentwicklung in Karlsruhe gemacht werden.

2. Welche Auswirkungen ergeben sich auf das Mietniveau im Karlsruher Stadtgebiet durch

a) eine Einführung der Kappung von Mieterhöhungen bei laufenden Mietverhältnissen auf maximal 15 % (statt derzeit 20 %) in drei Jahren und

b) eine Begrenzung der Mieten bei Neuvermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete?

Die Anzahl und der Umfang der Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen und bei Neuvermietungen in Karlsruhe sind nicht bekannt. Insofern können auch keine detaillierten Aussagen getroffen werden, wie sich die wohnungspolitischen Maßnahmen auf das Mietpreisniveau in Karlsruhe auswirken werden. Im Folgenden handelt es sich daher um derzeitige Einschätzungen.

a)

Die Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen von 20 % auf 15 % wird, in Anbetracht ihres Ausmaßes, zu keiner grundlegenden Veränderung der Wohnungsmarktsituation in Karlsruhe führen. Es ist jedoch eine Maßnahme, die im Laufe der Jahre helfen kann, eine weitere Erhöhung des Mietpreisniveaus in Karlsruhe zu verringern.

b)

In angespannten Wohnungsmärkten wie in Karlsruhe können bei Neuvermietungen bisher erhebliche Mietsteigerungen durchgesetzt werden. Auch ist es für den Vermieter wegen der Komplexität der Mieterhöhungsverfahren in laufenden Mietverhältnissen bisher einfacher bei Neuvermietungen höhere Mieten zu erlösen als in bestehenden Vertragsverhältnissen. Wohnungsbauunternehmen verzichten mittlerweile vermehrt auf allgemeine Mieterhöhungen bei laufenden Verträgen und generieren höhere Mieteinnahmen nur noch durch Neuvermietungen.

Gerade in Universitäts- und Hochschulstandorten hat die Mietpreisbremse praktische Relevanz, da hier ein Mieterwechsel und damit eine Neuvermietung häufiger stattfindet als in vergleichbaren anderen Städten. Diese Aussage trifft auf Karlsruhe mit seinen über 40.000 Studierenden in vollem Umfang zu.

Zu beachten ist allerdings, dass der Karlsruher Mietspiegel mit seinen Preisspannen von rund zwei Euro je Tabellenfeld insbesondere dem Vermieter Bewegungsraum zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete gibt und Erstvermietungen von Neubauten oder umfassend sanierten Wohnungen von der Mietbegrenzung ausgenommen sind.

In Anbetracht der beschriebenen Situation kann die Mietpreisbremse einen dämpfenden Effekt auf Mietpreissteigerungen in Karlsruhe haben, die sich im Laufe der Zeit dann auch auf das Mietpreisniveau auswirken werden. Dabei ist aber zu bedenken, dass es einerseits von der Initiative des Mieters abhängt, ob er die Regelungen der Mietpreisbremse gegenüber seinem Vermieter geltend macht und andererseits, den neuen gesetzlichen Regelungen eine Signalwirkung zugesprochen werden kann. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

3. Welche Stellungnahme wird die Stadtverwaltung zum Entwurf der Rechtsverordnung der rot-grünen Landesregierung zur Einführung einer Mietpreisbremse im Stadtgebiet Karlsruhe abgeben?

Die Stellungnahmen der Stadtverwaltung im Rahmen der Anhörung zur geplanten Mietpreisbremse an das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft sind zur Information des Gemeinderates als Anlage beigefügt. Da sich die Verwaltung hier im Wesentlichen auf die Anhörung in Sachen "Wohnungspolitisches Maßnahmenpaket" bezieht, ist auch diese Stellungnahme beigefügt.

Anlage:

Stellungnahmen der Stadt Karlsruhe zur "Mietpreisbremse" und zum "Wohnungspolitischen Maßnahmenpaket"

Stadt Karlsruhe

Der Oberbürgermeister

Stadt Karlsruhe, 76124 Karlsruhe
Der Oberbürgermeister
Ministerium für Finanzen und Wirtschaft
Baden Württemberg
Referat 67
Schlossplatz 4
70173 Stuttgart

Rathaus, Marktplatz
Tel.: 0721 133-6430
Fax: 0721 133-1019
E-Mail:
dez1@karlsruhe.de

Haltestelle Marktplatz

Aktuelle Hinweise zum
Fahrplan erhalten Sie
im Internet unter
www.kvv.de

08. Juli 2015

Mietpreisbremse Anhörung zur Gebietskulisse

Sehr geehrter Herr Dr. Meyberg,
sehr geehrter Herr Wiedmann,

herzlichen Dank für die Möglichkeit der Anhörung. Die Stadt Karlsruhe nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Die von Ihrem Hause für Karlsruhe durchgeführten Berechnungen sind nachvollziehbar und plausibel.

Seit 2013 verfügen wir über einen qualifizierten Mietspiegel, der zum 01.01.2015 mit Hilfe des Preisindex an die Marktentwicklung angepasst wurde. Zum 01.01.2017 wird ein neu erstellter qualifizierter Mietspiegel in Kraft treten.

Im Rahmen der Anhörung zum wohnungspolitischen Maßnahmenpaket haben wir bereits ausführlich die Karlsruher Wohnungsmarktsituation dargelegt. Um Wiederholungen zu vermeiden, dürfen wir auf diese Ausführungen verweisen.

Die beschriebene Situation des Karlsruher Wohnungsmarktes betrifft das ganze Stadtgebiet. Gründe, den räumlichen Geltungsbereich der Verordnung auf Teile der Stadt zu begrenzen, werden nicht gesehen.

Als Ansprechpartner steht Ihnen Herr Sütterlin vom Liegenschaftsamt (Telefon: 0721 133-6430, mail: uwe.suetterlin@la.karlsruhe.de) gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Frank Mentrup

Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt, 76124 Karlsruhe

Ministerium für Finanzen und Wirtschaft
Baden-Württemberg
Theodor-Heuss-Straße 4
70174 Stuttgart

Rathaus, Marktplatz
Lammstr. 7 a
76133 Karlsruhe

Sachbearbeiter/in:
Herr Sütterlin

Zimmer: E 421

Telefon 0721/133-6430
Telefax 0721/133-6209

E-Mail:
uwe.suetterlin
@la.karlsruhe.de

Stadtbahn/Tram:
Haltestelle Marktplatz

15.04.2015

Wohnungspolitisches Maßnahmenpaket **Anhörung zur Gebietskulisse**

Sehr geehrter Herr Dr. Meyberg,

herzlichen Dank für die Möglichkeit der Anhörung zu den geplanten Maßnahmen. Die Stadt Karlsruhe nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Die Anzeichen für einen angespannten Wohnungsmarkt in Karlsruhe sind vielfältig.

Ganz grundsätzlich ist zu beobachten, dass die Bautätigkeit dem starken Anstieg der Wohnungsnachfrage in Karlsruhe nicht folgen kann. So ist seit 2009 zu beobachten, dass die Wanderungsverluste Karlsruhes an die Region wieder deutlich zunehmen, weil immer mehr Haushalte in Karlsruhe selbst kein passendes und bezahlbares Angebot finden. Untersuchungen der Wanderungsmotive der Fortziehenden zeigen, dass es sich größtenteils um Haushalte handelt, die lieber in Karlsruhe geblieben wären, aber auf Grund des angespannten Wohnungsmarkts keine Mietwohnungen bzw. Immobilien zu bezahlbaren Preisen gefunden haben. Auch viele Zuziehende von außerhalb der Region Karlsruhe können in der Stadt selbst keine passende Wohnung finden.

Ein weiteres Indiz für den angespannten Wohnungsmarkt in Karlsruhe ist der Rückgang der Leerstandsquote im Geschosswohnungsbereich. Im Vergleich mit anderen Großstädten in Baden-Württemberg weist Karlsruhe schon seit Jahren (mindestens seit 2001) den geringsten Leerstandsindex überhaupt auf. Mit Werten unter 1,5 % marktaktivem Leerstand liegt die Quote in Karlsruhe weit unterhalb des für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt üblichen Niveaus von 3 %. Verschärfend kommt hinzu, dass im Zuge des rasanten Bevölkerungsanstiegs in Karlsruhe die Leerstandsquote des CBRE-empirica-Leerstandsindex seit

dem Jahr 2009 jährlich weiter absinkt. So fiel der Index von 1,4 % marktaktivem Leerstand im Jahr 2009 auf 1,1 % im Jahr 2012. Eine Prognose der empirica AG von 2014 geht davon aus, dass vorerst auch nicht mit einer Entspannung auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt zu rechnen ist und die Quote im Geschosswohnungsmarkt daher auch im Jahr 2020 noch deutlich unter 1,5 % marktaktivem Leerstand in Karlsruhe liegen wird.

Entgegen dem landesweiten Trend sinkender Wohnungsbelegungen ist in Karlsruhe seit 2010 eine gegenteilige Entwicklung feststellbar. Die durchschnittliche Zahl der Personen je Wohnung stieg von 1,996 auf 2,025 im Jahr 2014 an. Dies ist ein klares Indiz dafür, dass der Wohnungsmarkt in Karlsruhe seit 2010 eine nochmalige deutliche Anspannung erfuhr und sich der Nachfrageüberhang weiter vergrößert hat. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Bautätigkeit in drei großen Konversionsgebieten dem Ende zuneigt, da die Gebiete in Kürze vollständig bebaut sind. Künftig wird daher mit geringeren Fertigstellungszahlen zu rechnen sein.

In Folge der skizzierten Entwicklungen stiegen die Mietpreise in Karlsruhe deutlich an. Je nach Baualter, Lage und Ausstattung der Wohnungen nahmen die Angebotsmieten (Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche) in Karlsruhe nach Angaben des Immobilienverbands Deutschland zwischen 2008 und 2014 um bis zu 29 % zu. Aktuell (Herbst 2014) werden in Karlsruhe durchschnittlich Neuvertragsmieten zwischen 6,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (vor 1950 errichtet Wohnungen mit einfachem Wohnwert) und 10,60 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Neubauwohnungen mit sehr gutem Wohnwert) gezahlt.

Auch eine Untersuchung der Bundesregierung im Zusammenhang mit dem Entwurf des Mietrechtsnovellierungsgesetzes deutet auf eine starke Anspannung unseres Mietwohnungsmarktes hin. Demnach weichen die Angebotsmieten bei Wiedervermietung um 28% von den Vergleichsmieten des Mietspiegels ab. Karlsruhe belegt damit Platz 8 unter 25 ausgewählten Städten in Deutschland (darunter München, Hamburg, Frankfurt, Stuttgart, Freiburg, Heidelberg, siehe Bundestagsdrucksache 18/3121 vom 10.11.2014, Seite 12).

Im Segment der neugebauten Ein- und Zweifamilienhäuser zählt Karlsruhe innerhalb Baden-Württembergs zu den teuersten Städten. Laut Angaben der empirica AG rangiert Karlsruhe mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 3.217 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche auf Rang drei hinter Stuttgart (4.544 EUR/m²) und Freiburg (3.954 EUR/m²).

Der Anstieg der Wohnkosten führt unter anderem dazu, dass es für finanziell schwächere Haushalte zusehends schwieriger wird, sich in Karlsruhe adäquat mit Wohnraum zu versorgen. So hat sich die Zahl der obdachlosenrechtlich untergebrachten Haushalte in Karlsruhe trotz umfangreicher Aktivitäten der Stadt seit 2009 deutlich von 624 auf 805 im Jahr 2014 erhöht.

Mittelfristig ist in Karlsruhe kaum mit einer Entspannung der Situation auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen. Auf der Nachfrageseite wird sich der Druck auf Grund des prognostizierten Bevölkerungsanstiegs bis 2020 in Höhe von +11.400 Personen bzw. +3,6 % kaum verringern. Gleichzeitig ist auf Grund fehlender (entwickelter) Wohnbauflächen in den kommenden Jahren nicht von einer Erhöhung der Baufertigungszahlen auszugehen. Besonders auf dem Markt der preisgünstigen Wohnungen wird sich die Situation eher noch zuspitzen, weil der derzeitige Bestand mietpreisgebundener Sozialwohnungen bis 2022 voraussichtlich um -36 % bzw. -1.300 Wohnungen zurück gehen wird. In welchem

Ausmaß dieser Verlust mit Hilfe des Karlsruher Wohnraumförderprogramms (KaWoF) und der Landesförderung kompensiert werden kann, bleibt abzuwarten.

Die beschriebene Situation des Karlsruher Wohnungsmarktes betrifft das ganze Stadtgebiet. Gründe, den räumlichen Geltungsbereich der Verordnungen auf Teile der Stadt zu begrenzen, werden nicht gesehen. Der Erlass einer Kappungsgrenzenverordnung / Kündigungssperrfristverordnung ist daher für das gesamte Gebiet der Stadt Karlsruhe angezeigt.

Der Anhörungsbogen mit den gewünschten Informationen ist beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Wolf-Dietrich Gierth
Leiter des Liegenschaftsamtes

**Ministerium für Finanzen und Wirtschaft
Baden-Württemberg**

**Wohnungspolitisches Maßnahmenpaket 2014/2015
Anhörungsbogen zur Aufnahme in die Gebietskulisse**

Name der Gemeinde / Anschrift der Gemeindeverwaltung:

Stadt Karlsruhe
Karl-Friedrich-Str. 10
76133 Karlsruhe

Angaben zur Bevölkerungsentwicklung (jeweils mit Stichtag):

Bevölkerung in Karlsruhe am 31.12.2014

Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung	299.482
Wohnberechtigte Bevölkerung (Bevölkerung mit Haupt- und/oder Nebenwohnung zusammen)	316.346

Anzahl der Haushalte in Karlsruhe am 31.12.2014

Wohnungsnachfragende Haushalte - ohne Anstaltsbevölkerung, ohne Landeserstaufnahmestelle für Flüchtlinge	153.337
---	---------

Bevölkerungsprognose - wohnungsnachfragende Bevölkerung

Wohnungsnachfragende Bevölkerung 2020	327.735
Wohnungsnachfragende Bevölkerung 2030	330.494

Angaben zum Mietwohnungsbestand (jeweils mit Stichtag):

Zahl der Wohnungen in Karlsruhe am 31.12.2014

Anzahl Wohnungen ¹⁾ - incl. Wohnheime, incl. Fluktuationsreserve 1,2 % nach CBRE empirica- Leerstandsindex	155.199
Bewohnte Wohnungen	153.337
Anzahl der aus öffentlichen Mittel geförderten Wohnungen ²⁾	3.671
¹⁾ Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung). Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. ²⁾ Mit Bundes-, Landes- oder städtischen Mitteln geförderte Wohnungen.	

**Zahl der Wohnungen mit Nutzungsart "zu Wohnzwecken
vermietet" aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011**

Anzahl Mietwohnungen ¹⁾	104.985
¹⁾ Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 zum Stichtag 9. Mai 2011. Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum.	

Kommunale Satzungen:

Wohneinheiten in bestehenden BPlänen

Gesamt (ab 2004): rd. 700 WE
Davon Geschosswohnungsbau : rd. 450 WE
Plus Reservepotenzial Baulücken: rd. 1800 WE

Wohneinheiten in BPlänen in Vorbereitung und Verfahren

Gesamt: rd. 1700 WE
Davon Geschosswohnungsbau: rd. 1100 WE

Zu den erwarteten Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau kann derzeit leider keine Angabe gemacht werden. Dies hängt u.a. davon ab, in welchem Umfang die Förderung von Stadt (Karlsruher Wohnraumförderprogramm, KaWoF) und Land angenommen wird. Soweit im Rahmen der Innenentwicklung ein höherwertiges Baurecht geschaffen wird, hat der Investor aufgrund des Karlsruher Innenentwicklungskonzepts (KAI) eine Rate von 20% gefördertem Wohnungsbau zu erbringen.
Die städtische Volkswohnung hat eine Zielgröße von 60% im sozialen Mietwohnungsbau für sich definiert.

Ansprechpartner der ausfüllenden Gemeindeverwaltung:

Herr Sütterlin, Liegenschaftsamt, Kontaktdaten siehe Begleitschreiben

Datum, Unterschrift