

Freie Demokraten Fraktion im Stadtrat Rottweil

Geschäftsstelle
Hochbrücktorstr. 14, 78628 Rottweil
Tel.(RW): +49 741 9424-5020
Mail: info@fdp-rottweil.de
Facebook: www.facebook.com/FreieDemokratenRW



Antrag: Mietwerttabelle für Rottweil neu aufstellen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

in Vorlage Nr. 178/2021 wird dem Kreis-, Sozial und Verwaltungsausschuss der Beschlussvorschlag zur Fortschreibung der Mietwerttabelle für Rottweil und Umgebung mit Gültigkeit von Februar 2021 bis Februar 2023 vorgelegt. Die FDP-Fraktion respektiert diese Einigung der Haus- und Grundeigentümer mit der Mieterseite grundsätzlich. Dennoch sehen wir eine massive Diskrepanz zwischen den in der Einigung dargestellten Quadratmeterpreise für Mieten zu den tatsächlichen marktüblichen Mieten, insbesondere in der Stadt Rottweil.

Hierzu geben wir zwei Beispiele, die jeder aus eigener Erfahrung, wenn auch nicht wissenschaftlich, nachvollziehen kann:

Eine Neubauwohnung von 2021 in guter Lage für 8,50 € pro Quadratmeter gibt es mit Abstand nicht am Markt. Übliche Mieten für Neubauwohnungen beginnen ab mindestens 10,00 €.

Eine Wohnung Baujahr 1970 mit gehobener Ausstattung in guter Lage wäre laut Mietpreistabelle mit 5,60 € pro Quadratmeter zu bewerten. Ein üblicher Preis sind hier eher 7,50 €.

Die Marktsituation treibt Vermieter aufgrund der zu niedrig angesetzten Mietwerttabelle in den Tatbestand der Mietpreisüberhöhung. Dieser liegt vor, wenn die verlangte Miete die Vergleichsmiete um 20% übersteigt.

Die Grundlagen für die Bemessung der Vergleichsmieten sind ebenfalls nicht zeitgemäß. So wäre eine energetisch vollständig sanierte Wohnung mit Baujahr 1970, die aber nicht im Neubauzustand ist, mit 5,60 € zu vermieten. Dies lässt sich auch bei vollem Ausreizen der Möglichkeiten mit bis zu 120% des Vergleichswerts, also 6,72 €, im Vergleich zu den zur Sanierung notwendigen Investitionen nur schwerlich darstellen.

Die zu niedrig angesetzte Mietwerttabelle sorgt letztlich dafür, dass die Investition in Wohnraum gebremst wird, da bei den derzeitigen Immobilien- und Baupreisen eine Investition in Immobilien zur Vermietung nach dieser Tabelle nicht rentabel ist. Weiterhin werden zur Erreichung der Klimaziele dringend benötigte energetische Sanierungsmaßnahmen nicht ausreichend berücksichtigt, sodass auch diese kaum stattfinden.

Die FDP-Fraktion beantragt daher:

1. Der Fortschreibung der Mietwerttabelle für Rottweil und Umgebung wird mit einer Gültigkeit von Februar 2021 bis Februar 2022 zugestimmt.

2. Die Stadtverwaltung setzt sich für eine angemessene Anpassung der Mietwerttabelle an die Marktsituation ein. Dabei sollen energetische Sanierungsmaßnahmen verstärkt berücksichtigt werden.
3. Der Kultur-, Sozial- und Verwaltungsausschuss nimmt zur Kenntnis, dass Mietwerttabellen keine politische Festlegung für politisch gewünschte niedrige Mieten sind, sondern einen Vergleichswert darstellen sollen, der an die ortsüblichen Marktpreise anzupassen ist.

Freundliche Grüße

Dr. Michael Gerlich, Daniel Karrais, Harald Sailer
FDP-Fraktion
Rottweil, den 5. November 2021