

An den Kreistagsvorsitzenden  
Herrn Karl-Heinz Funck  
Riversplatz 1 - 9

35394 Gießen

Gießen, den 20. Aug. 2017

### **Berichts Antrag – Erfahrungen mit der KdU-Richtlinie**

Sehr geehrter Herr Kreistagsvorsitzender Funck,

die Fraktion Gießener Linke beantragt, der Kreistag möge folgenden Antrag beschließen:

*Der Kreisausschuss wird beauftragt, ab dem Jahre 2018 – möglichst zum Beginn des Jahres – die KdU-Richtwerte, soweit sie die Netto-Kaltniete betreffen, nach den vom Amt für Bodenkultur in Marburg in dem Programm „Mietwertkalkulation MIKA 2017“ ermittelten Mietwerten festzusetzen.*

Begründung:

Es sind die folgenden Gründe, die für die Werte des Gutachterausschusses sprechen:

1. Während das gültige von Analyse & Konzepte (A&K) erstellte sog. „schlüssige Konzept“ lediglich für den Gesamtkreis repräsentative Daten ermitteln konnte, unabhängig davon, wie sie sich auf die einzelnen Kommunen verteilen, gewährleisten die von Gutachterausschuss erhobenen Daten Repräsentativität für jede Gemeinde und Stadt, ja in zahlreichen Fällen sogar auf der Ebene der Ortsteile. Sie sind also differenziert, ausgewogen und angemessen in der Fläche.
2. Während A&K Mietwerte unabhängig von ihrem Alter, also auch solche, die 10 Jahre und älter sind, berücksichtigt, erfasst MIKA nur solche Verträge – so wie es das BGB in seine Vorschriften für Mietspiegel vorsieht, die in den letzten vier Jahren abgeschlossen, verändert oder verlängert wurden. Die Mietwerte von MIKA sind also entsprechend der gesetzlichen Vorschriften erstellt und aktuell, weil sie die Dynamik des Marktes und die Mieten zeitnah erfassen.
3. Die Zusammenfassung unterschiedlicher Gemeinden in Teilräumen im Konzept von A&K führt dazu, dass Gemeinden und Städte gleich behandelt werden, deren Mietwerte deutlich verschieden sind, weil von A&K die Bodenpreise (die in den entsprechenden Ortsteilen z. T. um den Faktor 3 bis 4 voneinander abweichen), der

Zugang zu Autobahnen, regionalen Zentren oder dem ÖPNV unberücksichtigt blieben. Das führt dazu, dass – um ein Beispiel zu nennen – die Richtwerte für Climbach, Allertshausen oder Saasen die gleichen sind wie für Alten- oder Großen-Buseck, obwohl die Nettokaltmiete nach MIKA bis zu 2 € voneinander abweichen. Diese Zusammenfassung nach Teilräumen – nach A&K notwendig, weil es „aus erhebungstechnischen Gründen ... nicht möglich (ist), für jede Kommune eine separate Mietpreisübersicht zu erstellen“ (S. 13, A&K) – ist mit MIKA hinfällig, weil für alle Gemeinden und Städte entsprechende repräsentative Mietwerte vorliegen.

4. Die Daten von MIKA sind aber nicht nur ausgewogener, aktueller und differenzierter, sondern auch umfassender, weil sie auch das Baujahr und den Standard berücksichtigen, was bei A&K gänzlich außer Acht blieb.

Es ist aus dieser Sicht unerklärlich, warum der Kreisausschuss nicht schon vor Jahren diese Daten des Gutachterausschusses so wie viele andere Kreise – z. B. der Lahn-Dill-Kreis – für die KdU-Richtwerte nutzte.

Mit freundlichen Grüßen



Reinhard Hamel  
Fraktionsvorsitzender  
Gießener Linke



Marcus Link  
stellv. Fraktionsvorsitzender  
Gießener Linke