

Protokoll:	Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	23
		TOP:	1
Verhandlung		Drucksache:	177/2018
		GZ:	SOS 6541-03
Sitzungstermin:	23.03.2018		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	EBM Föll		
Berichterstattung:	Herr Schwarz (StatA)		
Protokollführung:	Frau Sabbagh / fr		
Betreff:	Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung 2018		

Beratungsunterlage ist die Mitteilungsvorlage des Referats Sicherheit, Ordnung und Sport vom 12.03.2018, GRDRs 177/2018. Sie ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigefügt.

Zunächst verweist Herr Schwarz darauf, dass die Verwaltung dem Ausschuss den neuen Mietspiegel in der Fortschreibung als Mitteilungsvorlage vorgelegt und die Rahmenbedingungen erläutert habe. Am Verfahren habe sich nichts geändert. Der Fragebogen für die Mieter und Vermieter sei der Vorlage als Anlage angehängt.

Die Vertreter der Fraktionen danken für die Information.

Vonseiten seiner Fraktion gebe es nichts anzumerken, erklärt StR Rudolf (CDU).

StRin Fischer (90/GRÜNE) begrüßt, dass nun zwischen Innenstadt- und Außenstadtbezirken deutlicher unterschieden werde. Sie bittet um detailliertere Ausführungen zur Kategorisierung, z. B. zur Nichtberücksichtigung von Balkonen.

Nach den Auswirkungen der Befragung erkundigt sich StR Lutz (SPD). Im letzten Mietspiegel seien Veränderungen in der Bewertungsstruktur vorgenommen worden. Falls erneut Veränderungen vorgesehen seien, bitte er um eine Vergleichsrechnung anhand von fünf bis sechs Beispielfällen.

Das aktuelle Mietspiegel-Instrumentarium beurteilt StR Adler (SÖS-LINKE-PluS) als eher ambivalent. De facto handle es sich um einen Mieterhöhungsspiegel. Dabei sollte er seiner Ansicht nach Beiträge dazu leisten, insbesondere in den Ballungsräumen die Mieten festzuschreiben oder besser, zu senken. Prof. Wölfle von der Steinbeis-Hochschule in Freiburg sei zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Ausdehnung des Berechnungszeitraums auf zehn Jahre dazu führe, dass die Vergleichsmiete in den Großstädten im zweistelligen Prozentbereich gesenkt werde. Dies betreffe weniger die kleinen privaten Vermieter als vielmehr die Großanbieter. In Zusammenhang mit dem letzten Mietspiegel habe Herr Schwarz dargestellt, dass im Alterssegment der Baujahre 1950 bis 1984 die geringsten Mietpreissteigerungen zu verzeichnen gewesen seien. Dieses Segment umfasse fast 50 Prozent aller vom Mietspiegel gespiegelten Mietwohnungen. Nun habe die Immobilienwirtschaft angekündigt, diese noch preiswerten Wohnungen systematisch "vom Markt sanieren" zu wollen. Das bedeute in den nächsten Jahren weiter steigende Mieten.

Bei der sehr repräsentativen Untersuchung sollten im Zusammenhang mit den Fragen 51 und 52 auch Fragen nach der Häufigkeit des Wohnungswechsels und der Mieterhöhung sowie der Motivation für einen Wohnungswechsel einbezogen werden.

StR Zaiß (FW) geht davon aus, dass Wohnungen der Baujahre 1950 bis 1984 teilweise schlicht abgewohnt seien. Hier gehe es um Substanzerhalt. Der Mietspiegel solle die Preise spiegeln, die sich automatisch dem Markt anpassten. Eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums werde daran nichts ändern, sei der Mietspiegel doch nicht zu hundert Prozent bindend. Der Vermieter könne sich die Mieter aussuchen. Er halte es für besser, wenn der Mietspiegel alle zwei Jahre angepasst werde. Damit habe man eine bessere Übersicht.

Nach den Änderungen im Fragenkatalog und Planungen zur Änderung der Be- und Auswertung sowie des Zeitraums erkundigt sich StR Conz (FDP). Für die Eigentümer müssten die Bewertungskriterien verlässlich sein.

Zu den Fragen und Anmerkungen führt Herr Schwarz aus, die Grundlagen für den Mietspiegel seien im BGB geregelt. Über diese könne sich die Stadt nicht hinwegsetzen, wenn sie einen qualifizierten Mietspiegel erstellen wolle. Danach könnten z. B. nur Mietverhältnisse im freien Wohnungsmarkt, bei denen in den letzten vier Jahren die Miethöhe geändert bzw. ein neuer Vertrag abgeschlossen worden sei, einbezogen werden. Eine Änderung dieses Zeitraumes sei im neuen Koalitionsvertrag auch nicht vorgesehen.

Gegenüber StR Adler merkt er an, in einem der letzten Monatshefte aus der Reihe des Statistischen Amts habe das Amt auf der Basis der letzten Umfrage hypothetisch ermittelt, wie sich der Mietpreis tatsächlich verändern würde, wenn ein längerer Bezugszeitraum herangezogen würde. Dabei habe man festgestellt, dass die mietpreisdämpfende Wirkung nicht allzu groß sei.

Der Gesetzgeber sehe vor, dass der Mietspiegel nur alle vier Jahre neu aufgestellt und ggf. in der Struktur verändert werden müsse. Nach zwei Jahren könne eine Fortschreibung erfolgen. Daran werde aktuell gearbeitet. So wolle man auch für die großen Wohnungsgeber eine gewisse Konstanz gewährleisten, indem sie ihre Bestände nicht nach zwei Jahren schon wieder neu einstufen müssten. Deshalb sei der Fragebogen im Wesentlichen gleichgeblieben. Eine Ausweitung des ohnehin schon umfangreichen und komplizierten Fragenkatalogs um Fragen, die nicht mietspiegelrelevant, sondern eher allgemeiner Natur seien, halte er nicht für sinnvoll.

Vom Mieterverein und Haus und Grund habe er die Rückmeldung erhalten, dass sich der vor zwei Jahren neu gestaltete Mietspiegel sehr bewährt habe. In Bezug auf Detailfragen, z. B. zu Balkon oder Parkett, bemühten sich alle Beteiligten um eine optimale Lösung. Ohne Kompromisse werde dies aber nicht gelingen.

StR Rockenbauch (SÖS-LINKE-PluS) konkretisiert die Anregungen von StR Adler und stellt den mündlichen Antrag, dass wenigstens bei Frage 52 noch hinzugefügt werde, wie oft die Miete seit dem Einzug geändert worden sei. Dies erfordere nur ein einziges weiteres Kästchen, man könne damit aber die Entwicklung nachvollziehen. Hier verweist EBM Föll auf die Stellungnahme von Herrn Schwarz, wonach es sich um eine nicht mietspiegelrelevante Fragestellung handle. Er stellt klar, dass man keine allgemeine Bürgerumfrage durchführen wolle. Natürlich mache eine kleine Frage nicht viel aus, doch kämen dann erfahrungsgemäß immer noch weitere hinzu. Ein zu umfangreicher Fragebogen gefährde einen repräsentativen Rücklauf, der jedoch Voraussetzung für einen qualifizierten Mietspiegel sei. Ohne einen solchen hätte man Verhältnisse am Wohnungsmarkt, die im Vergleich zu den heutigen sehr viel turbulenter und unkomfortabler wären.

An dieser Stelle betont StR Rockenbauch nochmals, es gehe seiner Fraktionsgemeinschaft lediglich um diese eine kleine Erweiterung. Im Übrigen seien Zweifel über die Mietspiegelrelevanz auch bei anderen, in der Befragung enthaltenen Fragen angebracht. EBM Föll weist darauf hin, dass er über den Antrag abstimmen lassen werde.

StRin Deparnay-Grunenberg (90/GRÜNE) folgt der Auffassung der Verwaltung, dass diese Frage dem Erkenntnisgewinn diene, aber nicht direkt mit dem Instrument des Mietspiegels zu tun habe. Sie könne sich vorstellen, diese Frage in die Bürgerumfrage aufzunehmen. Sie bezweifle auch den Nutzen der zusätzlichen Frage, da man dann immer noch nicht wisse, wie oft und in welcher Höhe Veränderungen vorgenommen worden seien.

Die Einwände der Fraktionsgemeinschaft kann StR Rudolf nicht nachvollziehen. Er bittet um Abstimmung.

Seine Fraktion begrüße grundsätzlich einen Erkenntnisgewinn, so StR Pfeifer (SPD). Einen solchen sehe er im vorliegenden Fall jedoch nicht, wenn nicht noch weitere, zusätzliche Informationen abgefragt würden.

EBM Föll lässt über den Antrag abstimmen und stellt fest:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen lehnt den mündlichen Antrag von StR Rockenbauch, die Frage 52 um ein Kästchen zu ergänzen, bei 3 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung mehrheitlich ab.

Von der GRDRs 177/2018 hat der Ausschuss Kenntnis genommen.

Zur Beurkundung

Sabbagh / fr

Verteiler:

- I. Referat SOS
zur Weiterbehandlung
Statistisches Amt (2)

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. Referat WFB
Amt für Liegenschaften und Wohnen (2)
Stadtkämmerei (2)
 3. Rechnungsprüfungsamt
 4. L/OB-K
 5. Hauptaktei

- III.
 1. CDU-Fraktion
 2. Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
 3. SPD-Fraktion
 4. Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS (2)
 5. Fraktion Freie Wähler
 6. Gruppierung FDP
 7. Gruppierung BZS23
 8. Die STAdTISTEN
 9. StR Brett (AfD Einzelstadtrat)
 10. StR Schupeck (LKR Einzelstadtrat)