

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	132
		<b>TOP:</b>	1
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	1054/2018
		<b>GZ:</b>	SOS
<b>Sitzungstermin:</b>	14.12.2018		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Dr. Schairer		
<b>Berichterstattung:</b>	Herr Schwarz (StatA)		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Sabbagh / pö		
<b>Betreff:</b>	<b>Qualifizierter Mietspiegel 2019/2020</b>		

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Sicherheit, Ordnung und Sport vom 03.12.2018, GRDRs 1054/2018, mit folgendem

Beschlussantrag:

1. Der Mietspiegel 2019/2020 wird vom Gemeinderat als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB anerkannt.
2. Der Gemeinderat beschließt die unter Ziffer 2 dargestellte durchschnittliche Preissteigerungsrate.

Die Beratungsunterlage ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigefügt.

BM Dr. Schairer verweist auf die Vorlage und hebt hervor, dass der Mietspiegel nun auch als PDF-Datei erhältlich sei.

StR Rudolf (CDU) bedankt sich für die informative Grundlage. Die Probleme für den angespannten Wohnungsmarkt und die damit zusammenhängenden steigenden Mieten seien hinlänglich bekannt.

Im Namen ihrer Fraktion nimmt StRin Fischer (90/GRÜNE) Kenntnis vom Mietspiegel, dem gesetzliche Vorgaben zugrunde liegen. Die durchschnittliche Preissteigerungsrate von 7,2 % sei alles andere als erfreulich, von daher arbeite man daran, diese Entwicklung im Zaum zu halten.

StR Lutz (SPD) weist darauf hin, dass die Steigerung von 7,2 % über der Lohnsteigerung liege. Damit steige der Anteil des verfügbaren Einkommens, der für Wohnen aufgebracht werden müsse, zulasten der anderen Bereiche. Deshalb müsse der Wohnungsbau verstärkt werden, sodass die Steigerung der Miete nicht über der Lohnsteigerung liege.

Auch wenn es sich aktuell nur um eine Fortschreibung handle, erinnert er nochmals an seine Anmerkung beim Mietspiegel 2017/2018. Es gebe Kriterien wie z. B. den Handtuchwärmer oder die Fußbodenheizung im Bad, die mit relativ geringen Investitionen die Bewertung in die Höhe trieben. Dies halte er nicht für gerechtfertigt. Hier sollte bei der nächsten Überarbeitung darauf geachtet werden, dass die Herstellungspreise mit der Bewertung korrelierten.

Nach Ansicht von StR Adler (SÖS-LINKE-PluS) sollte der qualifizierte Mietspiegel die Mieterhöhungswellen eindämmen, was tatsächlich aber nicht der Fall sei. Da nur Neuverträge und Mieterhöhungen der letzten vier Jahre einfließen und die unveränderten Bestandsmieten nicht berücksichtigt würden, sollte treffender vom Mieterhöhungsspiegel gesprochen werden. Seine Fraktionsgemeinschaft erkenne das aktuelle Instrumentarium nicht an und werde deshalb Ziffer 1 des Beschlussantrags ablehnen. Sie beschließe auch keine Preissteigerungsrate, da eine Preisreduzierungsrate notwendig wäre, und lehne damit auch Ziffer 2 ab.

StR Zaiß (FW) erklärt, der Mietspiegel spiegle gewisse Kosten, z. B. für Handwerker, wider. Solange man diese Spirale nicht stoppen könne, werde es auch beim nächsten Mietspiegel wieder eine Erhöhung geben. Auch 200 neue Wohnungen brächten nicht viel, da sich die Notfallkartei automatisch immer wieder auffülle.

StR Conz (FDP) begrüßt, dass der Mietspiegel nun auch als PDF vorliegt. Er regt an, bis zum nächsten Mietspiegel eventuell eine einfache App vorzulegen.

Der Mietspiegel dokumentiere die Mietsteigerungen, so StR Klingler (BZS23). Mit diesen Fakten habe man eine gute Arbeitsgrundlage. Erfreulich sei auch die nun öffentlich vorliegende PDF.

BM Dr. Schairer verweist darauf, dass die Steigerungen immer wieder hoch gewesen seien: 2003/2004 7,1 %; 2005/2006 6,0 %; 2015/2016 7,7 %; 2017/2018 6,0 %.

An StR Adler gewandt führt EBM Föll aus, die Satzungsmieten betreffen mietpreisgebundene Sozialwohnungen, für die man beim Bau Landes- und kommunale Fördermittel erhalten habe. Das Landesgesetz gehe davon aus, dass für diese Wohnungen 90 % der ortsüblichen Vergleichsmiete genommen werden könnten. Die Kommunen könnten per Satzung eine davon abweichende Regelung bestimmen. Dies habe der Gemeinderat der Landeshauptstadt getan. Deshalb lägen hier die Mieten der mietpreisgebundenen Wohnungen deutlich unter 90 % der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das hänge damit zusammen, dass die Stadt ergänzend zur Landesförderung auch eine kommunale Förderung gewährt habe, die sich dämpfend auf die Miethöhe auswirke. Die mietpreis-

gebundenen Sozialwohnungen würden bei der Erhebung zum Mietspiegel jedoch nicht berücksichtigt. Das Landesgesetz sehe vor, dass eine Anpassung der Mieten auch für die Satzungsmieten erfolgen müsse. Ohne Satzung würde die Miete dann automatisch 90 % der ortsüblichen Miete betragen. Dies könne man ändern, doch hätten die Eigentümer dieser Wohnungen Anspruch auf eine Mietanpassung. Würde man diese Regelung in der Satzung streichen, wäre die Satzung rechtswidrig. Die Folge wäre, dass alle Eigentümer die gesetzliche Regelung - 90 % der ortsüblichen Vergleichsmiete - ausschöpfen könnten. Die Verwaltung halte die Satzungsmiete für sehr sinnvoll. Die Rechtmäßigkeit der Satzung sei vom Bundesverwaltungsgericht explizit anerkannt worden.

Herr Schwarz erläutert, bei der Fortschreibung dürfe die Stichprobe etwas kleiner gehalten sein. Es sei aber eine deutlich mehr als ausreichende Anzahl von Antworten in die Berechnung eingeflossen. Da sich die Mietpreissteigerungen von 7,2 % über alle Altersklassen und Ausstattungskategorien ziemlich gleichmäßig verteilten, habe man auf eine Differenzierung nach Baualtersklassen verzichten können. Falls der Anstieg beim nächsten Mietspiegel wieder unterschiedlicher aus, werde dies differenziert dargestellt.

Grundsätzlich sei es sehr schwierig, die Qualität einer Wohnungsausstattung zu messen. Bei der kommenden Neuaufstellung würden die Kriterien und deren Gewichtung wieder überprüft. Die Ergebnisse seien gerichtsfest. Bei der Bewertung einer Fußbodenheizung oder eines Handtuchwärmers im Bad gehe es nicht um die Anschaffungskosten, sondern darum, dass dies in der Regel ein Indikator für eine besonders hochwertige Ausstattung sei.

StR Ozasek (SÖS-LINKE-PluS) merkt an, nach dem Wirtschaftsstrafgesetz seien Mietüberhöhungen - mehr als 20 % über der Staffelmiete - als Ordnungswidrigkeit zu ahnden. Hierzu erklärt EBM Föll, zuständig sei das Amt für Liegenschaften und Wohnen. Allerdings könne durch Rechtsprechung, was die objektiven und subjektiven Tatbestandsvoraussetzungen anbelange, der entsprechende Paragraph faktisch nicht angewendet werden. Dies sei im Ausschuss mehrfach berichtet worden. Deshalb gebe es diesbezüglich aktuell keine Verfahren. Es gebe lediglich sehr wenige Ordnungswidrigkeitsverfahren, über die die Verwaltung separat informieren werde.

BM Dr. Schairer stellt fest:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen beschließt mit 3 Gegenstimmen mehrheitlich wie beantragt.

Zur Beurkundung

Sabbagh / pö

## 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. AfD
  10. LKR