

Protokoll:	Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	141
		TOP:	1
Verhandlung		Drucksache:	936/2016
		GZ:	SOS
Sitzungstermin:	16.12.2016		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Dr. Schairer		
Berichterstattung:	der Vorsitzende, Herr Brändle (AfLW), Herr Schwarz (StatA)		
Protokollführung:	Frau Sabbagh / fr		
Betreff:	Qualifizierter Mietspiegel 2017/2018		

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Sicherheit, Ordnung und Sport vom 28.11.2016, GRDRs 936/2016, mit folgendem

Beschlussantrag:

1. Der Mietspiegel 2017/2018 wird vom Gemeinderat als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d BGB anerkannt.
2. Der Gemeinderat beschließt die unter Ziffer 2 dargestellten durchschnittlichen Preissteigerungsraten in den einzelnen Baualtersklassen.

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

Zunächst berichtet BM Dr. Schairer kurz im Sinne der Vorlage und erläutert die Änderungen im teilweise neu strukturierten Mietspiegel, der zu Beginn der Sitzung als Tischvorlage ausgeteilt worden ist und der sowohl dem Originalprotokoll als auch dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt ist.

Die Vertreter der Fraktionen danken für die Ausführungen.

StR Rudolf (CDU) dankt allen Beteiligten für ihre Mitwirkung am Mietspiegel. Seine Fraktion begrüße die Aufteilung und das Punktesystem und stimme der Vorlage zu. In Stuttgart sei die jeweilige Lage sehr entscheidend. Weniger schön seien die Preisanstiege für Mieter, extrem seien die 18,2 % Preisanstieg ab dem Baujahr 2010. Eine Lösung für dieses Problem habe man leider nicht.

In guter Tradition werde der Mietspiegel in Stuttgart von allen Parteien immer im Konsens entwickelt, erklärt StRin Fischer (90/GRÜNE). Auch ihre Fraktion werde den beiden Beschlussantragsziffern zustimmen. Die Mietsteigerungen seien in der Innenstadt zwar sehr hoch, dafür gebe es in den Außenstadtbezirken durchaus moderate Mietsteigerungen. Ihre Fraktion werde die städtische Liegenschaftspolitik im Auge behalten.

Als betrüblich stuft StR Lutz (SPD) den Bericht ein, da die hier verzeichneten Preissteigerungen auf durchschnittlich 8,95 €/m² enorm seien. Seine Fraktion entnehme diesem Mietspiegel das Signal, viel mehr preisgebundene Wohnungen bauen zu müssen. Andernfalls hätten immer größere Bevölkerungsgruppen ein großes Problem, eine bezahlbare Wohnung in Stuttgart zu finden. Er regt an, zur besseren Einschätzung die Veränderungen im Mietspiegel künftig auch in einem Preisvergleich darzustellen, um zu sehen, ob diese kostenneutral seien oder einen Kostendruck in einer bestimmten Gruppe von Wohnungen auslösten.

StR Adler (SÖS-LINKE-PluS) merkt an, der Mietspiegel spiegle nicht nur die höchst unerfreuliche und für die Mieter in der Stadt bedrohliche Entwicklung, sondern stelle ein Instrument dar, mit dem an dieser Schraube weiter gedreht werde. Insofern könne er der Argumentation nicht folgen, dass die Tatsache, dass er im Konsens gefunden worden sei, ein Grund sei, dem vorliegenden Mietspiegel und dem Mechanismus insgesamt zuzustimmen. Vielmehr müsse er an seinen Ergebnissen gemessen werden. Nachdem Stuttgart aber trotz Mietspiegel einer der Spitzenreiter bei der Mietsteigerung sei, könne man dies durchaus mit einem Fragezeichen versehen. Seine Fraktionsgemeinschaft werde deshalb dem qualifizierten Mietspiegel als Spiegel unhaltbarer Zustände und als Instrument, das daran nichts ändern könne, nicht zustimmen, sondern diesen lediglich zur Kenntnis nehmen.

Mit Blick auf die neubaugleiche Modernisierung, derzufolge zwei Drittel der Neubaukosten investiert werden müssten, um in Altbauwohnungen Neubaumieten verlangen zu dürfen, ohne dass der Neubaustandard erreicht sei, erkundigt er sich, ob die Maßnahmen daraufhin überprüft würden, ob sie für die Mieter sinnvoll seien. Weiter fragt er nach Mechanismen, mit der die Einstufung in Lagekategorien überprüft werden könne. Er erinnert an falsche Einstufungen ganzer Straßenzüge in Stuttgart-Ost und im Hallschlag vor drei Jahren, die erst nach Protesten der Mieterinnen und Mieter korrigiert worden seien.

Zustimmung signalisiert StR Zaiß (FW). Die Mieten seien nicht festgeschrieben, sondern der Mietspiegel stelle einen Anhaltspunkt dar. Im Übrigen müsse man aber auch sehen, dass immer mehr Menschen nach Stuttgart ziehen wollten. Hier seien Wohn- und Lohnniveau höher als auf dem Land. Die Wohnungsknappheit werde noch nicht so schnell enden, und die Marktsituation spiegle sich auch in den Mieten wider. Wer eine gute Wohnung wolle, müsse entsprechend dafür bezahlen, weiterhin billig seien schlechte Wohnungen, deren Zahl aber zurückgehe.

StR Klingler (AfD) begrüßt die Weiterentwicklung des Mietspiegels, z. B. durch die Einteilung in verschiedene Lagen. Hier sollte man noch stärker ins Detail gehen. Er macht deutlich, dass Stuttgart insbesondere durch einen sehr hohen Privatmarkt geprägt sei und sehr viele Mietverträge nicht erfasst würden, weil es keine Erhöhung gegeben habe. Natürlich sei in Stuttgart vieles teurer als auf dem Land, dafür habe man aber auch kurze Wege. Er werde dem Mietspiegel zustimmen, der die Verhältnisse in Stuttgart - zu wenige Flächen, zu geringes Angebot - widerspiegle. Vieles regle eben der Markt.

Auch StRin Yüksel (FDP) stimmt dem Mietspiegel zu. Mit Blick auf die Mietpreisbremse erkundigt sie sich, ob eine aufholende Mieterhöhung alle zwei Jahre zu beobachten sei. Sie plädiert dafür, dass der Mietspiegel nicht erst als Tischvorlage in der Sitzung ausgeteilt werde, sondern zur Vorbereitung wenigstens ein bis zwei Tage vorher vorliegen sollte.

BM Dr. Schairer weist gegenüber StR Adler darauf hin, dass es sich beim Mietspiegel um eine Übersicht über das Vereinbarte handle, die die Entwicklung transparent darstelle. Nach dem Gesetz müsse der Gemeinderat nicht nur Kenntnis nehmen, sondern eine Willensentscheidung treffen. Mit dem Mietspiegel versuche die Verwaltung außerdem, der aktuellen Rechtsprechung gerecht zu werden. Er solle möglichst justiziabel und transparent gestaltet sein, gerade auch, um die von StR Adler geäußerten Befürchtungen nicht eintreten zu lassen. Insofern sei dieser Mietspiegel noch qualifizierter als der vorhergehende, da man noch mehr ins Detail gegangen sei und alle Gerichtsurteile berücksichtigt habe.

Gegenüber StRin Fischer legt er dar, die Preissteigerungen richteten sich nach der Altersklasse der Wohnungen und nicht nach Innen- bzw. Außenstadtlage.

Herr Schwarz führt aus, über die Wirkung der Mietpreisbremse lägen keine empirischen Erkenntnisse vor. Gegenüber StR Klingler erklärt er zur Rücklaufquote, die Verwaltung habe ca. 19.000 mietspiegelrelevante Wohnungen angeschrieben, ca. 6.100 hätten geantwortet, was 32 % entspreche. Von den 6.100 hätten sich 3.335 Fälle als mietspiegelrelevant erwiesen. Mit den Verbänden habe man in allen Phasen der Erstellung des Mietspiegels Konsens erzielt, doch der Mietspiegel selbst enthalte empirisch erhobene Daten. Vergleichsberechnungen für einzelne Wohnungen könnten aufgrund der wechselnden Struktur des Mietspiegels nicht exakt vorgenommen werden. Man könne eine einzelne Wohnung lediglich sehr ungenau verfolgen. Hier könnten sich sehr unterschiedliche Preisentwicklungen ergeben. An StR Adler gewandt informiert er, bei neubaugleichen Modernisierungen frage man nicht nach dem Sinn, denn über eine solche Aktion entscheide der Vermieter. Bei der Mietpreisfeststellung werde nicht danach gefragt, ob die Modernisierung erforderlich gewesen oder sinnvoll sei, sondern es werde lediglich festgestellt, ob eine neubaugleiche Sanierung vorliege oder nicht.

Die Einstufung in die Lagekategorien, die in der Vergangenheit an einzelnen Stellen zu unterschiedlichen Auffassungen geführt habe, habe man versucht zu entschärfen, indem man die Lage- und Ausstattungskategorien schärfer gefasst habe. Sollte es in Einzelfällen dennoch zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen, stünden das Amt für Liegenschaften und Wohnen und das Statistische Amt sowie die Verbände beratend zur Seite.

Herr Brändle ergänzt zur neubaugleichen Modernisierung, dieser Passus stehe seit Jahrzehnten im Mietvertrag. Es liege auch im wohnungswirtschaftlichen Interesse, den

Wohnungsbestand durch große Umbaumaßnahmen dem aktuellen Standard anzupassen. Die erheblichen Baukosten investiere der Vermieter aber nur, wenn er die Chance habe, diese durch die Miete zurückzubekommen. Die Mindestbaukosten seien schon immer im Mietspiegel enthalten, sie würden den Baupreisindex und den Entwicklungen entsprechend fortgeschrieben. Er halte dies für eine faire Lösung für Mieter und Vermieter.

StR Lutz konkretisiert seine Bitte. Ihm gehe es nicht um die Betrachtung einer einzelnen Wohnung, sondern um die finanzielle Auswirkung der Strukturveränderung. Dazu müssten ja Vergleichsrechnungen vorliegen, um das Gesamtziel einschätzen zu können. Er wäre dankbar, wenn dies kostenneutral wäre. Resultiere daraus aber eine Kostensteigerung, sehe er dies als Problem.

Dazu führt Herr Schwarz aus, der Mietspiegel basiere auf den erhobenen Daten. Aus diesen Daten habe man ein System entwickelt, wie sich die Baualtersunterschiede, die Ausstattung und die Lage in der Preiswirkung niederschlugen. Nach ausführlicher Recherche habe sich die Form des Mietspiegels ergeben. Darin seien die Daten so aufbereitet, dass sie den aktuellen Mietmarkt und die sich gravierend verändernde Nachfrageentwicklung in Stuttgart abbilde. Dies werde alle zwei Jahre überprüft. Bei einer Fortschreibung nach zwei Jahren könne man die Struktur übernehmen, aber nach spätestens vier Jahren müsse man prüfen, ob diese Struktur noch gültig sei. Und Herr Brändle ergänzt, durch die Veränderung der Struktur entstünden keine Preissteigerungen.

Abschließend stellt BM Dr. Schairer fest:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen beschließt bei 3 Enthaltungen einstimmig wie beantragt.

Zur Beurkundung

Sabbagh / fr

Verteiler:

- I. Referat SOS
zur Weiterbehandlung
Statistisches Amt (2)
Referat WFB
zur Weiterbehandlung
Amt für Liegenschaften und Wohnen (2)
Stadtkämmerei (2)
SWSG

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. Rechnungsprüfungsamt
 3. L/OB-K
 4. 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. AfD-Fraktion
 7. Gruppierung FDP
 8. Die STAdTISTEN