

Protokoll:	Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	162
		TOP:	3
Verhandlung		Drucksache:	1045/2020
		GZ:	SOS
Sitzungstermin:	11.12.2020		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Fuhrmann		
Berichterstattung:	Herr Schwarz (StatA)		
Protokollführung:	Herr Haupt / pö		
Betreff:	Qualifizierter Mietspiegel 2021/2022		

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Sicherheit, Ordnung und Sport vom 20.11.2020, GRDRs 1045/2020, mit folgendem

Beschlussantrag:

1. Der Mietspiegel 2021/2022 wird vom Gemeinderat als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB anerkannt.
2. Der Gemeinderat beschließt die unter Ziffer 2 dargestellte durchschnittliche Preissteigerungsrate.

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

Der Mietspiegel 2020/2021 ist dem Protokoll als Dateianhang hinterlegt. Dem Originalprotokoll und dem Protokollexemplar für die Hauptaktei ist er in Papierform angehängt.

Der neue Mietspiegel solle ab dem 01.01.2021 gelten und sei den Ausschussmitgliedern*innen vorgelegt worden, so Herr Schwarz (StatA). Der neue Mietspiegel stelle eine Neuaufstellung des bisherigen Mietspiegels dar, was aufgrund der Vorgaben des Gesetzgebers nach vier Jahren durchgeführt worden sei. Daher unterscheide sich der neue Mietspiegel in seiner Struktur, seinem Aufbau sowie seiner Optik von dem bisherigen Mietspiegel. Die Verwaltung habe wesentlich differenzierter die Lage dargestellt

und hierbei aktuell elf statt zuvor lediglich fünf Lagekategorien definiert. Die unterschiedlichen Lagen seien in einer Karte abgebildet worden, was bereits in der Vergangenheit vom Ausschuss gewünscht worden sei. Ebenso seien die Baualtersklassen neu geschnitten worden, und es existiere eine Baualtersklasse weniger als im bisherigen Mietspiegel. Es sei in der LHS und anderen Städten zu beobachten, dass das Baujahr eines Gebäudes nicht mehr die Rolle bei der Mietpreisfindung spiele wie in der Vergangenheit. Vielmehr finde hierbei zunehmend eine Nivellierung statt. Dagegen seien die Wohnflächenkategorien differenzierter dargestellt und insbesondere kleinere Wohnungsgrößen von 26 bis 30 m² aufgenommen worden. Die Ausstattung der Wohnungen stelle ein wichtiges Kriterium dar: Hierbei sei die Verwaltung von dem bisherigen Punktesystem abgekommen, da es zu unpräzise und in dieser Form nicht mehr darstellbar gewesen sei. Vielmehr würden nun ausgehend von einer Grundtabelle Ab- und Zuschläge berechnet, aus denen der endgültige Mietpreis einer Wohnung in Abhängigkeit von bestimmten Ausstattungskriterien hervorgehe. Letztendlich ergebe sich ein mittlerer Preis, der in einer Mietpreisspanne ausgedrückt werde. Diese bewege sich vom oberen bis zum unteren Preisbereich um etwa zwei Drittel um diesen Mittelwert. Die Spanne sei mit den individuellen Besonderheiten einer Wohnung hinsichtlich Ausstattung, Lage usw. auszufüllen. Neu in der Darstellung des Mietspiegels sei die Errechnung einer Steigerung der Kaltmieten um 7,7 % für zwei Jahre. Der durchschnittliche Kaltmietpreis liege in Stuttgart bei 10,34 Euro/m².

StRin Sklenářová (90/GRÜNE) betont, ihre Fraktion nehme den neuen Mietspiegel zur Kenntnis und begrüße es, dass die Stadt diesen nun kostenlos zur Verfügung stelle. Ihre Fraktion habe sich dieses bereits im Jahr 2020 vorstellen können und einen entsprechenden Antrag hierzu gestellt, da im Juni eine neue Verordnung zur Mietpreispbremse in Kraft getreten sei und der Mietspiegel als Instrument hätte veröffentlicht werden können. Ebenso sei der in der Vorlage für nächstes Jahr angekündigte Online-Rechner sowie die übersichtliche und transparente Lagekarte begrüßenswert. Der Mietspiegel zeige jedoch auch, dass die Mieten in der gleichen Geschwindigkeit weiter stiegen. Aktuell sei die 10-Euro/m²-Preismarke geknackt worden, was die Notwendigkeit aufzeige, bei diesem Thema weiter aktiv agieren zu müssen. In diesem Zusammenhang solle die SWSG weiterhin gestärkt werden, da sie der Garant für bezahlbare Mieten in Stuttgart sei. Ende des Jahres 2019 habe bei der SWSG die durchschnittliche Kaltmiete bei 7,45 Euro/m² Wohnfläche gelegen, was deutlich unter der Stuttgarter Durchschnittskaltmiete liege. Alle Versuche, die Mieten bei der SWSG einzufrieren, seien kontraproduktiv, da sie sonst nicht mehr in die Berechnungen des Mietspiegels einfließen würden. Der Gemeinderat habe keinen Einfluss auf die im Mietspiegel vorgegeben Zeiträume, da diese auf Bundesebene festgelegt werden.

Die Miete stelle einen Preis dar, der sich aus Angebot und Nachfrage ergebe, so StR Dr. Vetter (CDU). Im Mietspiegel würden die Preise stets steigen. Er hoffe einerseits, die Nachfrage bleibe in der LHS trotz der Wirtschaftskrise und den damit verbundenen persönlichen Entwicklungen auf dem Mietmarkt konstant. Andererseits könne die Angebotsentwicklung durchaus diskutiert werden. Für ihn sei interessant, wie sich die Mietpreise aufgrund der vierjährigen Evaluierung weiterentwickeln würden: In diesem Bereich könnten sich vermutlich Chancen ergeben. Der neue Mietspiegel sei sehr übersichtlich, und die Bürgerschaft könne aufgrund des Mietspiegelrechners selber die Preise ermitteln. Er erkundigt sich zum Thema Fußboden, warum im Falle der Verlegung eines PVC-Teppichbodens oder Linoleum ein Abschlag von nahezu einem Prozent vorgenommen werde. Aus der Erfahrung von StR Dr. Vetter gehe der Trend zu einem Designbelag aus Vinyl, der in einer Preisspanne von 50 bis 100 Euro/m² liege und damit

die Kosten eines Laminatbodens übertreffe. Der Designbelag sei sehr strapazierfähig und sei nicht vergleichbar mit dem klassischen Linoleumbelag hinsichtlich der Geräuschdämmung. StR Dr. Vetter schlägt vor, diesen Bodenbelag bezüglich der Kosten bei Laminat- oder Fliesenböden anzusiedeln. Herr Schwarz führt aus, zu den Werten sei die Verwaltung aufgrund detaillierter Berechnungen gekommen. Herr Dr. Schmitz-Veltin (StatA) ergänzt, hinsichtlich des Fußbodens sei der Designbelag im Fragebogen mitaufgeführt. Der Verwaltung sei bekannt, es gebe beim Fußbodenbelag sehr große Unterschiede. Der Designbelag spiele beim Mietwohnungsbau noch keine bedeutsame Rolle, und die Fallzahlen seien relativ gering. Das habe dazu geführt, dass dieses als nicht signifikanter Effekt nicht in das Regressionsmodell aufgenommen werden konnte. Er schlägt vor, diesen Aspekt im Zuge der Spanne zu berücksichtigen. Dies gelte für alle Merkmale, die nicht explizit im Mietspiegel aufgeführt seien.

StR Adler (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) betont, es werde nicht zum ersten Mal die Feststellung getroffen, der Mietspiegel stelle ein sehr ambivalentes Instrument dar. Aufgrund von bundesgesetzlichen Vorgaben würden Bestandsmieten, also Mieten, die nicht erhöht worden seien, nicht in den Mietspiegel einfließen. Ebenso würden dort keine geförderten oder Sozialwohnungen berücksichtigt. Lediglich frei finanzierte und sich verändernde Mietpreise würden in den Mietspiegel aufgenommen. Daher ergebe sich ein unvollständiges Bild der Mietenlandschaft in der LHS. Der Bundesgesetzgeber verzichte weiterhin darauf, dieses Vorgehen zu korrigieren und das Gesamtmietpreisgefüge inklusive der Bestandsmieten und der geförderten Wohnungen abzubilden. StR Adler widerspricht der Auffassung von StRin Sklenářová, hinsichtlich der SWSG würden lediglich sich erhöhende Mieten in den Mietspiegel einfließen. Im Gesetz sei vielmehr von sich verändernden Mieten die Rede, so StR Adler. Falls Mietpreise auch nur um 0,1 % sanken, gingen sie in den Mietpreisspiegel ein. Die Variante, ob die SWSG ihre Mieten nicht lediglich beibehalte, sondern sie um 0,1 % senke, sollte gemeinsam diskutiert werden. Bezüglich des Betrachtungszeitraums von vier Jahren habe Professor Wölflle von der Freiburger Steinbeishochschule ein Referat über die Folgen einer Mietpreisspiegelreform verfasst. StR Adler zitiert aus diesem Aufsatz sinngemäß, falls der Mietspiegelzeitraum von vier auf zehn Jahre verlängert würde, würden sich die Vergleichsmieten in den Großstädten in vielen Fällen um einen zweistelligen Prozentbereich reduzieren. Daraus leite sich die Konsequenz ab, der Mietpreisspiegel stelle einen Mietpreiserhöhungsspiegel dar. Solange sowohl die Kommunalpolitik als auch die Bundespolitik weiterhin versagten, eine Mieten- und Wohnungsordnungspolitik zu entwickeln, die mietpreissenkend wirke, werde sich an der vorliegenden Wirkung des Mietpreisspiegels nichts ändern. Herr Schwarz korrigiert, der bisherige Betrachtungszeitraum von vier Jahren sei von der großen Koalition auf Bundesebene auf sechs Jahre erhöht worden und liege dem aktuellen Mietspiegel zugrunde. Die Verwaltung habe die Folgen eines weiterhin geltenden Vierjahreszeitraums ausgerechnet und festgestellt, die Durchschnittsmieten würden in diesem Fall um lediglich 0,11 Euro/m² höher liegen (10,45 Euro/m²). Außerdem würde sich eine Steigerungsrate von 8,9 % statt aktuell von 7,7 % ergeben.

StR Adler erkundigt sich, ob der zitierte Paragraph 558 BGB über einen qualifizierten Mietspiegel aussagt, dass dieser von der Kommune oder von Interessensvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt sein muss, um das Attribut "qualifiziert" zu erhalten. In der Vorlage zu diesem TOP habe das zuständige Referat ausgeführt, sowohl der Mieterverein als auch Haus und Grund würden an der Erstellung des Mietspiegels beteiligt. Falls diese Institutionen und das zuständige Referat dem Mietspiegel bereits zugestimmt hätten, stelle sich die Frage, warum der Gemeinderat hierzu ebenso zustimmen

müsse. Herr Schwarz erklärt, beide Verbände seien seit Beginn an der Erstellung beteiligt gewesen, wobei die Beteiligung dort ende, wo die endgültigen Zahlen empirisch ermittelt würden. Aus der gewählten Formulierung der Verwaltung könne eine Zustimmung abgeleitet werden.

Im Mietspiegel sei die neubaugleiche Modernisierung angesprochen worden, so StR Adler. Diese stelle ein enormes Problem dar, da sie letztendlich dazu führe, die Mieterschaft für Wohnungen mit sehr alten Baujahren und relativ geringen Bestandsmieten mit einer neubaugleichen Mietforderung zu konfrontieren. Auf Seite 2 der Vorlage sei ausgeführt worden, die Kriterien zur Feststellung der Ausstattung einer Wohnung und der sanitären Einrichtungen seien verändert worden. Die Frage stelle sich, wie groß der lokale Definitionsspielraum sei oder ob im Bereich der neubaugleichen Modernisierung allein die Bundesgesetzgebung und Rechtsprechung zuständig sei. Herr Dr. Schmitz-Veltin führt aus, die neubaugleiche Sanierung stelle kein durch die Gesetzgebung überregional vorgegebenes Konstrukt dar. Der zu diesem Aspekt im aktuellen Mietspiegel enthaltene Passus stelle ein seit vielen Jahren bestehendes Stuttgarter Modell dar. Dieses baue auf dem Grundgedanken auf, in ein altes Gebäude große finanzielle Mittel zu investieren und eine Kernsanierung vorzunehmen, um hierdurch einen neubauähnlichen Standard zu erhalten. Die im Gebäude bestehenden Wohnungen seien mit dem neuen Baujahr zu berücksichtigen. In der Beschreibung zum neuen Mietspiegel sei auf Seite 9 das Niveau zur Definition einer neubaugleichen Modernisierung mit zwei Drittel der Neubaukosten sowie einer ganzen Reihe von Verbesserungen sehr hoch gelegt worden. Dadurch könne sehr gut abgebildet werden, dass am Gebäude maßgeblich eine Bestandsveränderung durchgeführt werde. Grundsätzlich bezeichne diesen Vorgang der Passus "Baujahreswechsel".

StR Adler begrüßt die Möglichkeit, den Mietpreisspiegel kostenlos aus dem Internet herunterladen zu können. Ebenso sei die Lageeinteilung in der Karte besser lesbar als in der vorherigen Version. Er stellt hinsichtlich der Vorlage die Frage nach der Bedeutung der Formulierung der Verwaltung, "aufgrund der empirisch ermittelten Preisdifferenzen wurden die Baualtersklassen neu zusammengefasst". Herr Schwarz habe ausgeführt, diese Differenzierung werde sich nivellieren, was ihm jedoch nicht einleuchte, so StR Adler. Hinsichtlich der Drucksache und des Mietspiegels aus dem Jahr 2018 habe die Verwaltung nicht den gesamten Wohnungsbestand von 1914 bis 1984 in einer Kategorie zusammengefasst, sondern einmal die Kategorie 1915 bis 1949 sowie die Kategorie 1950 bis 1984 erstellt. Interessanterweise seien die Mieterhöhungen in den Altersklassen deutlich auseinandergeschieden, was signalisiert habe, wo der größte Druck auf die Mieterschaft hinsichtlich Abriss und Neubau sowie einer neubaugleichen Modernisierung in den Folgejahren entstehen werde. StR Adler stellt daher die Bitte an die Verwaltung, die vorherige Differenzierung der Altersklassen nachzureichen, da dieses der Transparenz diene. Hinsichtlich der Beschlussziffer 1 der Vorlage betont StR Adler, als Quintessenz erkenne seine Fraktion das aktuell vorliegende Instrumentarium Mietspiegel nicht an. Dies stelle jedoch keine Kritik am Statistischen Amt dar.

StR Conzelmann (SPD) führt aus, das Statistische Amt habe einen großen Arbeitsaufwand investiert und harte Verhandlungen geführt. Seine Fraktion begrüße das Vorliegen des neuen Mietspiegels 2020/2021 und werde der Beschlussvorlage zustimmen. Der Mietspiegel bringe eine Rechtssicherheit für Mieter*innen und Vermieter*innen in der Frage mit sich, inwiefern Mieterhöhungen gestaltet werden könnten. Dabei stelle der Mietpreisspiegel ein sehr wichtiges Instrument für die nun funktionierende Mietpreisbremse dar. Ohne Mietspiegel könne nicht rechtssicher überprüft werden, ob ein

Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliege. Er selbst beschäftige sich seit rund 10 Jahren täglich mit solcherlei Mietspiegeln und nehme hieran Eingruppierungen vor. Daher könne er sehr gut die Vor- und Nachteile des neuen Mietspiegels beurteilen. Ausdrücklich begrüßt der Stadtrat die Lagebeurteilung des neuen Mietspiegels, da sie aufgrund der elf statt zuvor lediglich fünf Lagekategorien ein deutlich differenziertes Bild und eine höhere Genauigkeit erzeuge. Ebenso sei es wichtig, die Größenordnungsklassen neu darzustellen. Positiv sei die Tatsache zu beurteilen, nicht mehr mit Punkten zu arbeiten, sondern über einen Basiswert mit Zu- und Abschlägen. Dieses Vorgehen stelle derzeit einen Trend in zahlreichen Kommunen dar. Dagegen kritisiert StR Conzelmann wie zuvor bereits StR Adler die Zusammenlegung der Baualtersklassen, da die bisherige Mietspiegelstruktur ein wichtiges Instrument für die Auffindung von Hellhörigkeitsproblemen dargestellt habe. Ebenso hätten sowohl Haus und Grund als auch der Mieterverein hinsichtlich der neu aufgestellten Ausstattungsmerkmale kritisiert, es werde deutlich schwieriger, sich ein konkretes Bild über den Zustand der Wohnung zu verschaffen. Die neuen Ausstattungsmerkmale würden lediglich Schlagbilder erzeugen, während es bislang möglich gewesen sei, anhand gewisser Ausstattungsmerkmale auf die Art und Güte einer Wohnung schließen zu können. Daher würde zukünftig ein Teil der Rechtssicherheit des Mietspiegels eingeschränkt. Herr Schwarz stellt hierzu fest, im Falle einer Änderung der Systematik eines Mietspiegels entstehe zunächst Skepsis, ob sich die neue Struktur in der Praxis bewähre. Er zeigt sich zuversichtlich, dass sich die Umstellung in der Praxis bewähren wird. Falls Verbesserungsbedarf festgestellt werde, werde nachjustiert.

Hinsichtlich der Ausführungen von StRin Sklenářová und der daran geäußerten Kritik durch StR Adler betont StR Conzelmann, ein Einfrieren der Mietpreise durch die SWSG habe keinen Einfluss auf den Mietspiegel.

Herr Schwarz führt aus, die Verwaltung untersuche detailliert das Mietpreisgefüge im Zusammenhang mit dem Alter der Gebäude und prüfe hierbei die Klassenbildung. Es würden dann keine neuen Klassen gebildet, wenn sich die Mietpreise zwischen den Klassen nicht unterscheiden würden. Daher habe eine Klasse gegenüber dem vorherigen Mietspiegel eingespart werden können. Bei genauer Betrachtung des letzten Mietspiegels könne festgestellt werden, die Klassen beinhalteten nahezu identische Werte. Er bekräftigt seine Aussage, das Alter eines Gebäudes stellt nicht mehr eine solch große Bedeutung dar wie in der Vergangenheit, da die Gebäude aufgrund von Sanierungen über einen besseren Zustand verfügen.

BM Fuhrmann erkundigt sich bei StR Adler, ob dieser eine getrennte Abstimmung über die Punkte 1 und 2 wünscht, was dieser verneint. Daher stellt BM Fuhrmann die Vorlage 1045/2020 zur Abstimmung und stellt fest:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen beschließt die Vorlage 1045/2020 mehrheitlich bei zwei Gegenstimmen wie beantragt.

Zur Beurkundung

Haupt / pö

Verteiler:

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

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. OB-PR
 3. Referat WFB
Liegenschaftsamt (2)
Stadtkämmerei (2)
SWSG
 4. Referat SWU
Amt für Stadtplanung und Wohnen (3)
 5. Rechnungsprüfungsamt
 6. L/OB-K
 7. Hauptaktei

- III.
 1. Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
 2. CDU-Fraktion
 3. Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei
 4. SPD-Fraktion
 5. FDP-Fraktion
 6. Fraktion FW
 7. AfD-Fraktion
 8. Fraktionsgemeinschaft PULS