

| | | | |
|---------------------------|--|--------------------------|----------|
| Protokoll: | Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart | Niederschrift Nr. | 210 |
| | | TOP: | 17 |
| Verhandlung | | Drucksache: | 766/2022 |
| | | GZ: | 6541-03 |
| Sitzungstermin: | 09.12.2022 | | |
| Sitzungsart: | öffentlich | | |
| Vorsitz: | BM Pätzold | | |
| Berichterstattung: | Herr Dr. Fatke (StatA) | | |
| Protokollführung: | Frau Sabbagh / pö | | |
| Betreff: | Qualifizierter Mietspiegel 2023/2024 | | |

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Sicherheit, Ordnung und Sport vom 22.11.2022, GRDRs 766/2022, mit folgendem

Beschlussantrag:

1. Der Mietspiegel 2023/2024 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.

Zunächst berichtet Herr Dr. Fatke anhand einer Präsentation, die dem Protokoll als Dateianhang hinterlegt ist. Aus Datenschutzgründen wird sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll ist sie in Papierform angehängt.

Die Vertreter*innen der Fraktionen danken für den Bericht.

StR Stradinger (CDU) begrüßt die enge Abstimmung mit Haus und Grund und dem Wohnungs- und Grundeigentümergeverein e. V.

Das hohe Mietniveau sieht StR Lutz (SPD) kritisch. Er schließt sich StRin Fischer (90/GRÜNE) an, bei der Berechnung einen möglichst großen Zeitraum zugrunde zu legen. Er befürchtet eine extreme Mietpreissteigerung, wenn bei den Vergleichsmieten auch die Indexmieten relevant würden.

StRin Tiarks (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) entnimmt dem Mietspiegel eine Explosion der Mieten, wobei jedoch die Gehälter nicht in gleichem Maße stiegen. Insofern halte sie die Werte im Mietspiegel für problematisch. Der Zeitraum sollte möglichst auf zehn Jahre ausgeweitet werden. Im Hinblick auf die Indexmieten merkt sie an, dies bedeute, dass die Stuttgarter Mieter*innen ab 2023 eine doppelt erhöhte Belastung erfahren: zum einen die Miete und zum anderen die Nebenkosten betreffend.

Für StR Zaiß (FW) ist selbstverständlich, dass angesichts steigender (Lohn-)Kosten auch die Mieten und die Nebenkosten anstiegen. Dies liege nicht am Mietspiegel, sondern am steigenden Index. Offensichtlich sei dies auch immer noch bezahlbar, wie ein Blick auf den Mietmarkt zeige.

Auf Nachfrage von StRin Fischer erklärt Herr Dr. Fatke, die rechtlichen Grundlagen - u. a. der Betrachtungszeitraum - seien Bundesrecht, nach dem sich die Stadt richten müsse. Der Betrachtungszeitraum von sechs Jahren gelte seit 2018. Es sei klar, dass ein längerer Betrachtungszeitraum bei steigenden Mieten die Mietsteigerung verlangsamt. Im Koalitionsvertrag sei zu lesen, dass der Betrachtungszeitraum auf sieben Jahre ausgedehnt werden solle. Das Bundesrecht lege auch fest, welche Mietverhältnisse in den Mietspiegel Eingang finden müssten. Dies seien u. a. die geänderten Mieten. Bestandsmieten über den Betrachtungszeitraum hinaus dürften nicht berücksichtigt werden. Der Mietspiegel spiegele das Marktgeschehen im Betrachtungszeitraum.

Mit Blick auf die Indexmieten merkt er an, hier handle es sich um geänderte Mietverhältnisse, die in den Mietspiegel einfließen müssten. Er könne nicht abschätzen, wie viele Mietverhältnisse dies betreffe.

Gegenüber StRin Tiarks führt er aus, die gesteigerten Beträge für einzelne Aspekte - Handtuchhalter etc. - ergäben sich aufgrund der Mietsteigerung um 6,8 %, die abgebildet werden solle. Eine Neubewertung der einzelnen Aspekte erfolge erst wieder bei einer Neuaufstellung des Mietspiegels.

BM Pätzold weist darauf hin, dass die Verwaltung die Vorgaben im Mietspiegel nicht komplett unterstütze. Er stellt abschließend fest:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen beschließt einstimmig wie beantragt.

Zur Beurkundung

Sabbagh / pö

Verteiler:

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

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. Referat WFB
Stadtkämmerei (2)
Liegenschaftsamt (2)
SWSG
 3. Amt für Revision
 4. L/OB-K
 5. Hauptaktei

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

kursiv = kein Papierversand