

Protokollauszug

aus der
64. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und
Bauen
vom 17.04.2012

öffentlich

**Top 3.2 Mietspiegel
12/SVV/0082
abgelehnt**

Herr Kirsch bringt den Antrag ein.

Herr Böttche (Bereich Wohnen) empfiehlt den Antrag aus Sicht der Verwaltung abzulehnen. Seit 1997 wird der Mietspiegel für die Landeshauptstadt Potsdam erstellt. Seit 2006 gibt es den qualifizierten Mietspiegel. Dieser wird durch den Arbeitskreis Mietspiegel erarbeitet. Im Arbeitskreis Mietspiegel wirken folgenden Akteure mit:

- Vertreter der Kommune
- zwei Vertreter der Genossenschaften (WBG 1903, PWG 1956)
- zwei Vertreter privater Vermieter (Haus & Grund BB, BFW Bln./BB)
- Pro Potsdam
- Vertreter der beiden Mietervereine
- BBU

Der Potsdamer Mietspiegel weist die ortsübliche Miete nach 3 Kriterien aus:

- Baualter
- Größe
- Ausstattung

Bei diesen 3 Kriterien handelt es sich um Mindestvorgaben vom Gesetzgeber. Darüber hinaus weisen viele Mietspiegel auch das Lagekriterium aus.

Die Erhebung und die Auswertung erfolgt nach wissenschaftlichen Methoden. Mit den Wohnlagen beschäftigt sich die Landeshauptstadt Potsdam seit 1997. Der Arbeitskreis ist nach Auswertung der Daten bisher zu dem Ergebnis gekommen, dass bisher kein signifikanter Zusammenhang zwischen der Lage einer Wohnung in einem bestimmten Stadtteil und deren Mietentwicklung besteht. Auch trifft die im Antrag vermutete Wirkung nicht zu, dass Mieten aus der Berliner Straße die Mieten im Schlitz beeinflussen würden. Dies ergibt sich schon daraus, dass beide Wohnungstypen sich im Baualter unterscheiden und deshalb im Mietspiegel getrennt ausgewiesen werden.

Als Fazit ist festzustellen, dass aus fachlicher Sicht von der Umsetzung des Antrages abzuraten ist. Die Folge einer Beschlussfassung wäre, den Konsens im Arbeitskreis Mietspiegel – einem freiwilligen Zusammenschluss von Wohnungsmarktakteuren - aufzukündigen und ein gesichertes Verfahren der Mietspiegelerstellung ohne Not aufzugeben, da ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung lediglich für die Vertreter der Stadt, nicht aber für die übrigen Mitglieder im Arbeitskreis bindend wäre. Herr Böttche ergänzt, dass der AK Mietspiegel durchaus bestrebt ist, aktuelle Entwicklungen aufzugreifen. Seit 2010 werden deshalb nach den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) energetisch sanierte Wohnungen im Mietspiegel gesondert dargestellt.

Herr Teuteberg entnimmt den Ausführungen von Herrn Böttche, dass die Mitakteure auf freiwilliger Basis zur Erstellung eines Mietspiegels zusammenarbeiten. Er appelliert daher, dem Antrag nicht zuzustimmen. Ein Eingreifen in ein bewährtes Instrument sollte nicht erfolgen.

Herr Böttche ergänzt, dass der Mietspiegel die Entwicklung der letzten 4 Jahre widerspiegelt. Auf Nachfrage berichtet Herr Böttche, dass die Ergebnisse bei der Erarbeitung des Mietspiegels bisher von allen Arbeitskreis-Mitgliedern mitgetragen wurden. Auch bei Gericht ist der Potsdamer Mietspiegel bisher akzeptiert. Allerdings hat das Gericht sich durchaus sachkundig gemacht, wie der Mietspiegel erstellt wird und dazu den Methodenbericht abgefordert.

Der Antrag wird ungeändert zur Abstimmung gestellt:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel für Potsdam, nach Wohnlagen differenziert erstellen zu lassen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	1
Ablehnung:	7
Stimmenthaltung:	2

Damit empfiehlt der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadtverordnetenversammlung, den Antrag abzulehnen.