



## **N i e d e r s c h r i f t**

**der öffentlichen/nicht öffentlichen Sitzung des Ausschusses für  
Wirtschaft, Wissenschaft, Stadtentwicklung und Digitalisierung am  
25.01.2022**

***öffentlich***

---

**Ort:** Videokonferenz

**Zeit:** 17:02 Uhr bis 19:57 Uhr

**Anwesenheit:** siehe Teilnehmerverzeichnis

## **Anwesend waren:**

### **Mitglieder**

Yvonne Winkler	Ausschussvorsitzende, Fraktion MitBürger & Die PARTEI
Johannes Menke	Fraktion Hauptsache Halle & Freie Wähler, Vertreter für Herrn Dr. Ernst, Teilnahme ab 17:10 Uhr bis 19:57 Uhr
Dr. Bodo Meerheim	Fraktion DIE LINKE. im Stadtrat Halle (Saale)
Thomas Schied	Fraktion DIE LINKE. im Stadtrat Halle (Saale), Teilnahme bis 19:35 Uhr
Christoph Bernstiel	CDU-Stadtratsfraktion Halle (Saale)
Johannes Streckenbach	CDU-Stadtratsfraktion Halle (Saale), Teilnahme bis 19:57 Uhr
Dennis Helmich	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Teilnahme ab 17:13 Uhr bis 19:53 Uhr
Beate Thomann	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Carsten Heym	AfD-Stadtratsfraktion Halle, Vertreter für Herrn Heinrich
Kay Senius	SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale)
Torsten Schaper	Fraktion Freie Demokraten im Stadtrat von Halle (Saale)
Markus Heinemann	Sachkundiger Einwohner
Jana Kozyk	Sachkundige Einwohnerin, Teilnahme bis 19:10Uhr
Dirk Neumann	Sachkundiger Einwohner
Claudia Rohrbach	Sachkundige Einwohnerin
Richard Busch	Sachkundiger Einwohner
Ernst Josef Peter Dehn	Sachkundiger Einwohner, Teilnahme bis 19:06 Uhr
Prof. Dr. Dr. h.c. Hans-Joachim Solms	Sachkundiger Einwohner, Teilnahme bis 19:35 Uhr
Anne-Katrin Wielebinski	Sachkundige Einwohnerin, Teilnahme bis 19:53 Uhr

### **Verwaltung**

René Rebenstorf	Beigeordneter GB II
Dr. Sabine Odparlik	Leiterin Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft & Digitalisierung
Angelika Foerster	Leiterin Fachbereich Städtebau und Bauordnung
Sarah Lange	Protokollführerin

### **Gäste**

Herr Dr. Promann	ALP Institut
Frau Schultz	Mieterverein Halle
Herr Gobst	Haus & Grund Halle und Umgebung e.V.
Herr Zillmann	Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V.
Herr Meißner	Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V.
Frau Danz	HWG mbH

Herr Schwarzendahl

Bauverein Halle & Leuna und in Vertretung der Genossenschaftskollegen von der BWG Halle-Merseburg, WG Freiheit, Frohe Zukunft WG, WBG "Eisenbahn", WG Halle-Süd und GWG Eigene Scholle

Frau Herrmann

WG Gesundbrunnen

Frau Zöge

Halle-Neustädter WG

Herr Zimmermann

Mierrrat Halle (Saale) e.V.

Herr Scharz

Mieterbund

**Entschuldigt fehlten:**

Andreas Heinrich

AfD-Stadtratsfraktion Halle

Dr. Martin Ernst

Fraktion Hauptsache Halle & Freie Wähler

Nikolas Schröder

Sachkundiger Einwohner

## zu **Einwohnerfragestunde**

---

Es gab keine Einwohneranfragen.

## zu 1 **Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und der Beschlussfähigkeit**

---

Die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Wissenschaft, Stadtentwicklung und Digitalisierung wurde von **Frau Winkler** eröffnet. Sie stellte die Ordnungsmäßigkeit der Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

## zu 2 **Feststellung der Tagesordnung**

---

**Frau Winkler** bat auf Bitten der antragstellenden Fraktion Hauptsache Halle & FREIE WÄHLER um Vertagung des Tagesordnungspunkts 5.2.

Sie wies auf folgende Änderungen und Ergänzungen hin:

### **TOP 5.1**

Antrag der Fraktion DIE LINKE im Stadtrat Halle (Saale) zur Mitgliedschaft der Stadt Halle (Saale) in der Städtekoalition "Cities for Digital Rights"

Vorlage: VII/2021/03290

- ➔ **Beschlussvorschlag wurde geändert**
- ➔ **Hierzu liegt ein ÄA der Fraktion MitBürger & Die PARTEI vor**
- ➔ **Behandlung unter TOP 5.1.1**

Es gab keine weiteren Wortmeldungen, sodass **Frau Winkler** um Abstimmung der Tagesordnung bat.

**Abstimmungsergebnis:                    einstimmig zugestimmt**

**Somit wurde folgende Tagesordnung festgestellt:**

3.        Entscheidung über Einwendungen gegen die Niederschrift und Bestätigung der Niederschrift vom 21.12.2021
4.        Beschlussvorlagen
- 4.1.     Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Halle (Saale) durch den Stadtrat  
Vorlage: VII/2021/03458
5.        Anträge von Fraktionen und Stadträten
- 5.1.     Antrag der Fraktion DIE LINKE im Stadtrat Halle (Saale) zur Mitgliedschaft der Stadt Halle (Saale) in der Städtekoalition "Cities for Digital Rights"  
Vorlage: VII/2021/03290

- 5.1.1. Änderungsantrag der Fraktion MitBürger & Die PARTEI zum Antrag der Fraktion DIE LINKE im Stadtrat Halle (Saale) zur Mitgliedschaft der Stadt Halle (Saale) in der Städtekoalition "Cities for Digital Rights" (VII/2021/03290)  
Vorlage: VII/2022/03625
- 5.2. Antrag der Fraktion Hauptsache Halle & FREIE WÄHLER zum Gebührenerlass und zur Unterstützung der Betreiber des halleschen Wintermarktes und Hüttenzauber  
Vorlage: VII/2021/03443 **VERTAGT**
- 5.3. Antrag der SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale) zum Beitritt im Netzwerk „Die Stadttreter“  
Vorlage: VII/2021/03470
- 6. schriftliche Anfragen von Fraktionen und Stadträten
- 7. Mitteilungen
- 8. Beantwortung von mündlichen Anfragen
- 9. Anregungen
- 10. Entscheidung über Einwendungen gegen die Niederschrift und Bestätigung der Niederschrift vom 23.11.2021
- 11. Beschlussvorlagen
- 12. Anträge von Fraktionen und Stadträten
- 13. schriftliche Anfragen von Fraktionen und Stadträten
- 14. Mitteilungen
- 15. Beantwortung von mündlichen Anfragen
- 16. Anregungen

**zu 3 Entscheidung über Einwendungen gegen die Niederschrift und Bestätigung der Niederschrift vom 21.12.2021**

---

Es gab keine Anmerkungen zur öffentlichen Niederschrift vom 23. November 2021, diese wurde durch die Ausschussmitglieder bestätigt.

**Abstimmungsergebnis:                      bestätigt**

**zu 4 Beschlussvorlagen**

---

**zu 4.1 Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Halle (Saale) durch den Stadtrat**  
**Vorlage: VII/2021/03458**

---

*In Abstimmung mit den Ausschussmitgliedern wurde folgenden Personen das Rederecht erteilt: Herr Dr. Promann, Frau Schultz, Herrn Gobst, Herrn Meißner, Frau Danz, Herrn Schwarzendahl, Frau Zöge, Herrn Zimmermann und Herrn Scharz.*

**Herr Rebenstorf** führte in die Vorlage der Verwaltung ein und begründete diese.

**Herr Dr. Promann** ergänzte die Aussagen von Herrn Rebenstorf anhand einer Präsentation.

*Auf Antrag der Fraktion MitBürger & Die PARTEI wurde zu folgender Passage ein Wortprotokoll angefertigt.*

### **Herr Schwarzendahl**

Vielen Herzlichen Dank Frau Winkler. Ja, schönen guten Abend. Ganz grundsätzlich, um die 5 Minuten einzuhalten. Wir finden natürlich, dass Vorhaben einen qualifizierten Mietspiegel in der Stadt Halle wiederzuhaben ganz grundsätzlich positiv. Wir sehen auch ganz eindeutig die Befriedungsfunktion, die der Mietspiegel haben kann. Damit er das zuverlässig erfüllen kann, ist aber natürlich für uns schon von sehr großer Bedeutung, dass der Mietspiegel tatsächlich die Bestandsmieten vor Ort abbildet.

Jetzt haben wir es vorhin in den Ausführungen von Herrn Dr. Promann sicherlich zum Teil wahrnehmen können, der Regressionsmietspiegel, also das verwendete Verfahren hier an dieser Stelle, ist natürlich verhältnismäßig komplex und wirft natürlich bei uns Fragen auf, weil wir als Wohnungsunternehmen und auch die Genossenschaften, für die ich heute hier spreche, natürlich als allererstes, sobald ein Mietspiegelentwurf da ist, uns den ansehen und sagen, wenn ich das jetzt mal mit meinen Mieten durchspiele, wo lande ich dann da. Und die große Frage ist ja immer: Bildet dieser Mietspiegel tatsächlich meine Bestandsmieten ab. Kontrollieren könnte man das ganz eindeutig durch eine entsprechende Dokumentation, oder besser noch einen Methodenbericht und jetzt muss ich dazu sagen, dass wir die Dokumentation zu diesem Regressionsmietspiegel gestern erhalten haben und diese Dokumentation ist alles andere als selbsterklärend. Da mag Herr Dr. Promann jetzt sicherlich zu Recht sagen, na ja, das ist dann einfach eine Frage der Statistik, aber ich weiß nicht, wer da Hand aufs Herz sagt, er hat das nachvollziehen können.

Für mich wäre die wichtigste Frage, um bei der Nachvollziehbarkeit zu bleiben, ob es beispielsweise eine Rücktestung gegeben hat. Nämlich der Gestalt, dass man sagt, ich teile die Mietbestandteile über den Regressionsmietspiegel auf und lasse das nochmal rücklaufen über die Mieten, die ich tatsächlich in der Stichprobe drin gehabt habe und sehe damit, ob mein Rechenmodell eigentlich funktioniert. Denn es ist ein abstraktes Modell, was aus tatsächlichen Stichprobenerhebungen wieder die Miete am Ende zusammenbaut.

Warum sage ich das? Weil wir ganz bestimmte Bedenken haben. Das eine ist auch schon in der Mitteldeutschen Zeitung sicherlich nicht vollständig qualifiziert so dargelegt, das Thema „Beispielrechnung Baujahre“. Wir haben beispielsweise eine Baujahresschwelle, die 1969 endet und damit natürlich automatisch den Typenbau subsumiert. Für mich ist nicht nachvollziehbar, genauso für die Kollegen und wir haben den zweitgrößten Wohnungsbestand in Halle Neustadt in unserer Genossenschaft, warum 1969 die Grenze gezogen worden ist. 1973 ist die sogenannte Hauptaufgabe für den Wohnungsbau formuliert worden und dann erst sind insbesondere die Qualitätsmängel tatsächlich in die Baukonstruktion eingeflossen, also es ist nicht nachvollziehbar, woher dieses Jahr kommt.

Ein weiterer Kritikpunkt ist das Thema Fenstertausch. Ganz viele der Kollegen, die auch heute hier vertreten sind, haben bereits in den 90er Jahren, weil das die größten Mängel an den Gebäuden waren, mit dem Fenstertausch begonnen. Das war sehr geschätzt, war damals auch ein ganz, ganz wesentlicher Mietpreisbildet. Jetzt sollen erst Fenster ab 2002 tatsächlich Wohnwert erhöhend sein. Ich glaube, wenn man jemanden befragt, der noch Fenster

aus der Zeit vor 1990 hat, der würde das durchaus anders sehen und das spiegelt sich für uns auch in den Mieten anders wider.

Ein weiterer Punkt „dezentrale Wasserversorgung sorgt für 5 Prozent Abschlag“. In der heutigen Zeit, gerade wenn es darum geht, Legionellen zu verhindern, bin nicht der Meinung, wir müssen uns einfach mit dezentralen Lösungen auch für die Warmwasserbereitung beschäftigen und das ist kein Abschlagsgrund.

Wichtigster Punkt aus meiner Sicht „die Wohnlagenzone“. Die Wohnlagenzone 1 führt zu 9 Prozent Abschlag. In Halle-Neustadt ist westliche und südliche Wohnlage, also westliche und südliche, Entschuldigungen, Neustadt komplett mit diesem Abschlag versehen. Die nördliche Neustadt nicht, was wir ganz ausdrücklich begrüßen, möchte ich sagen, ist auch hier nochmals verändert worden, aber für mich ist es dennoch nicht nachvollziehbar. Südliche Neustadt beispielsweise, südliche Seite der Magistrale beginnt sie bereits, ist in unserer Genossenschaft genauso, wie bei den Kollegen, Jana Kozyk ist heute ja auch da durchaus mit der gleichen Qualität der Wohngebäude und der Sanierung und vor allem auch den gleichen Preisen ausgestattet wie die nördliche Neustadt. Diese Grenzziehung ist für mich willkürlich, wenn ich was der Mietspiegel dort so auch darstellt, mit einer genauen Adress- und Straßenbenennungen arbeitet, hätte ich das anders machen können und das ist für mich ein ganz wesentlicher Punkt.

Bleibt noch offen, die Stichprobenauswahl. Die Stichprobe insgesamt ist relativ gering und die Fragebogenqualität, ich stell mir schon die Frage, welcher Mieter ist schon in der Lage gewesen, die Qualitäten in seiner Wohnung, gerade einzelner Modernisierungsschritte nach Jahresscheiben usw. einzuschätzen, also wie gut die Qualität dieser ursprünglich verarbeiteten Daten dann tatsächlich ist, da hätte ich durchaus den einen oder anderen Bedenken. Vielleicht so viel an dieser Stelle. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

### **Frau Schultz**

Herzlichen Dank für die Einladung. Ich bin froh, dass wir Gelegenheit heute haben in dem großen Kreis darüber zu diskutieren, denn ich glaube, es wird allerhöchste Zeit und ich bin auch froh, dass in diesem Ausschuss die Möglichkeit so besteht. Ich hoffe, in aller Sachlichkeit und in aller Konsequenz und nicht mit Populismus, das Ganze weiterzubetreiben. Wir haben ein bisschen Sorge, so wie die öffentliche Wahrnehmung im Moment ist, was wir der Presse entnehmen können, dass die Diskussion in die falsche Richtung geht und dass wir wirklich hier alle auffordern müssen, den Stadtrat, alle Fraktionen und alle Abgeordneten wirklich sachlich an das Ganze heranzugehen.

Vielleicht nur kurz als Mieterverein in Halle existieren wir seit 1990, wird vertreten über 6.000 Haushalte und vertreten hoffentlich, ich denke, dass das die Kollegen der Wohnungswirtschaft auch bestätigen können, sachgerecht, fachgerecht und mit aller Ruhe und ohne große Aufregung und Populismus unserer Aufgaben und damit alle Mieter, nicht nur, so wie der Mieterat das gegenwärtig, ja, produziert nur die Mieter in Halle-Neustadt, sondern ich glaube, wir müssen die ganze Stadt im Auge behalten und dann werde ich nachher auch zu dem Kriterium Lage etwas sagen, ich glaube, wir sind ja dabei unsere Stadt, unsere sogenannte Doppelstadt, wie wir es immer gesagt haben, diesbezüglich zu spalten und genau das darf, glaube ich, nicht passieren.

Also ich denke, es sind Fehler gemacht worden von Anfang an in der Erarbeitung des Mietspiegels, das hat Herr Schwarzendahl schon gesagt. Wir waren es eigentlich gewohnt, die ganzen Jahrzehnte als Partner, als alle Beteiligten am Wohnungsmarkt von Anfang an zusammenzuarbeiten und mitzuwirken, auch an dem, was eigentlich der Stadtrat uns ja aufgegeben haben, nämlich einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen.

Wir haben erstmalig keine Tabellenmietspiegel, sondern ein Regressionsmietspiegel. Das ist etwas Anderes. Es ist sicherlich für uns auch schwieriger in der Mitwirkung und in der Zusammenarbeit, aber es ist richtig, Transparenz, Methodik, das ist uns alle bisher verborgen geblieben, wenn Herr Schwarzendahl gerade sagt „Dokumentation“, ich habe keine, ich kenne keinen, ich kenne im Prinzip auch nur die vorgestellten Werte, sodass es schwierig ist, auch für uns das Ganze im Einzelnen nachzuvollziehen und ich glaube, es ist jetzt hier nicht unsere Aufgabe, das vorzurechnen.

Aber worauf wir hinweisen müssen, wir haben in den letzten Jahren und wenn ich höre, es ist ein Mieterhöhungsspiegel, so wie es von einigen, auch von einigen Stadträten geäußert wurde, müssen wir dem wirklich entgegentreten. Wir haben die letzte Datenerhebung 2009. Seitdem hat sich in Halle auch die Welt gedreht und wir haben in den letzten Jahren unheimliche Mietsteigerungen, die letztlich auch zu dieser Durchschnittsmiete führen.

Ich habe mal so ein bisschen bei uns Statistik gemacht, wir haben in den letzten 2 Jahren im Durchschnitt monatlich und auch ganz aktuell 30 bis 35 Mieterhöhungen. Diesmal ganz aktuell von der Deutschen Wohn, insbesondere so im Süden und auch in Trotha und dadurch, dass wir keinen Mietspiegel hatten, sondern, dass durch meist durch ortsübliche Vergleichsmietenbegründung, also 3 Vergleichswohnungen aus dem eigenen Bestand, die Mieterhöhung begründet worden war, ist relativ leicht für die Vermieter, diese höheren Mieten durchzusetzen.

Wir haben versucht, die Anfangsjahre das am Gericht durchzusetzen und den Mietern auch helfen zu können, um insgesamt nicht das Mietniveau nach oben zu treiben, durch diese vielen hohen Mieterhöhungen. Solange der alte Mietspiegel noch in der Spanne anwendbar war, hat das auch funktioniert. Die Gerichte entscheiden jetzt in Halle nur noch mit sachverständigen Gutachten, die uns zwischen 3 und 4000 Euro pro Prozess kosten, die meist im Ergebnis nicht befriedigend sind, denn so ein Sachverständiger, der bringt 20/ 30 Wohnungen, die niemals die ortsübliche Vergleichsmiete für die Stadt abbilden können. Die Richter, die Beteiligten, Prozessbeteiligten sind darüber nicht glücklich, das heißt, wir vergleichen uns und im Ergebnis habe ich weder eine Befriedung der Parteien, noch habe ich irgendwie einen Hinweis, wie hoch die ortsübliche Miete ist und deswegen ist es so wichtig, nun endlich, nachdem wir viele Jahre gebraucht haben, ein solches Instrument zu verabschieden. Ich denke, das Instrument wird auch zu Mieterhöhungen führen, das brauchen wir nicht verschweigen, aber in vielen Teilbereichen sehen wir nicht diese Mieterhöhungsspielräume, die prognostiziert werden von einigen und insofern rate ich uns wirklich zur Sachlichkeit.

Und vielleicht noch einen Hinweis: Im Vergleich zu Leipzig, ich kann zu Leipzig und Teile zum Mietspiegel nicht unbedingt einen Vergleich ziehen. Äpfel mit Birnen zu vergleichen geht nicht, die Systematik in Leipzig ist eine andere. Und ein letzter Hinweis: In Leipzig haben wir seit 1.6.2020 die Kappungsgrenzenverordnung, das heißt, hier habe ich Mieterhöhungen begrenzt auf 15 Prozent, was sich gerade in den letzten 2 Jahren doch erheblich auf die Mieterhöhungen ausgewirkt hat.

Also, wir sind bereit mitzuwirken, aber bitten darum, dass man das wirklich sachlich miteinander diskutiert, dass auch viele Punkte nochmal besprechen und vielleicht abschließend zur Lage: Wir waren uns eigentlich immer viele Jahrzehnte einig, dass die Lage in Halle aufgrund dieses besonderen Charakters Doppelstadt, also überwiegend Neustadt mit Plattenbauten und die Altstadt durchmischt mit gründerzeitlichen Objekten, dass das ein Riesenproblem bringen wird, um nicht die Neubaugebiete abzuhängen, sollte man ein bisschen vorsichtig damit umgehen. Ich habe nochmal nachgelesen. Vielleicht auch an Herrn Dr. Promann, die Bodenrichtwerte, die ja offensichtlich ursächlich sind für diese starke Differenzierung, wenn ich es richtig verstanden habe, sind nicht unbedingt zwingend heranzuziehen für die Bewertung der Lage, sondern auch in dem neuen Mietspiegel, in der neuen Mietspiegelverordnung, was zum Sommer greifen soll, steht wirklich drin und dass das angewendet



werden kann und hier bitte ich wirklich nochmal zu überprüfen, der BGH hat 2019 noch mal entschieden, das Bodenrichtwerte zwar die Entwicklung der Grundstückspreise anzeigen, aber nicht die Entwicklung der Mieten. Und ich glaube, das ist ein Punkt auf dem wir unbedingt, wenn wir über Lage sprechen, nochmal achten sollten. Schönen Dank.

### **Herr Gobst**

Ich habe mich ja schon im Fernsehen Stadt Halle geäußert, dass wir erstmal froh sind, dass der Mietspiegel entstanden ist, der Entwurf und wir begrüßen ihn, dass er irgendwann hoffentlich so schnell wie möglich bestätigt vom Stadtrat. Und ich kann meinen Vorrednern nur zustimmen und Frau Schultz auch zustimmen. Wir haben keinen Mietspiegel erarbeitet beziehungsweise hatten keinen Mietspiegel zur Mietpreiserhöhung, sondern wir wollen die reale Miete eigentlich in der Stadt Halle mehr oder weniger darstellen. Das ist uns einigermaßen auch gelungen und alle Wenn und Aber, die da kamen, könnten wir mehr oder weniger vergessen.

Wir haben in den Jahren von 1900 zu 90 bis zum Jahr 2010 sauber und ordentlich in der Mietspiegelkommission gearbeitet und waren uns alle einig in dieser Kommission, dass wir alle einen Mietspiegel, einen qualifizierten Mietspiegel haben wollen und haben müssen und haben auch dann auf das Problem Doppelstadt zurückzukommen, auch darauf Rücksicht genommen und ich finde, Ellen hat es auch so deutlich gesagt, die Lage ist meiner Ansicht nach zu stark differenziert, ich würde da vereinfacht von 2 oder maximal 3 Lagekriterien oder Lageflächen ausgehen. Ich kann das mit großem Gewissen sagen, weil unsere Mitglieder, unsere Hauseigentümer, die ihre Häuser in allen Lagen der Stadt haben und die insgesamt vertreten und damit kann ich sagen, dann sollten wir doch wesentlich einfacher die Lage klassifizieren, als dass es hier mit 4 Lagekriterien vorgegeben würde im Mietspiegel, da sollten wir insgesamt nochmal drüber diskutieren.

Ich weiß, wir haben über 10 Jahre lang die Lage betrachtet und versucht immer, die Lage so weit wie möglich rauszuschieben. Aber wir sind auch der Meinung, nach dem heutigen Stand ist die Lage relativ wichtig. Wir können die nach 1990 nicht mehr vergessen und wir müssen sie berücksichtigen, das ist unser Standpunkt.

Zweiter Schwerpunkt ist, wurde auch heute hier schon angesprochen, die Klassifizierung der Fenster. Im Jahr 2010 sind die Fenster da mit gut oder sehr gut einzutakten, das wäre meiner Ansicht nach schon zu viel des Guten. Ein Fenster, auch wenn wir es 1990 eingebaut hätten oder haben, erreicht mit einer Lebensdauer von 20 bis 30 Jahren gut aus und da sind die Fenster noch in Ordnung und ich kann mir kaum vorstellen, dass ein Mitglied von uns noch Fenster von 1900 drin hat, sondern die wurden in der Zeit von 1995 angefangen mehr oder weniger bis heute ausgetauscht und deshalb sollte man den Stichtag der Fenster nicht so weit nach vorne in unsere Zeit schieben, sondern auch die Zeit zwischen 90 und 2022 berücksichtigen und nicht von 2010 ausgehen. Aber im Großen und Ganzen finden wir den Mietspiegel in Ordnung, ich würde mich aber freuen, wenn wir aktiver, intensiver die einzelnen Problempunkte weiter diskutieren und relativ schnell zu einem abgestimmten Mietspiegel kommen, der dann auch der Stadt Halle sich bewährt. Danke.

### **Herr Zimmermann**

Einen schönen guten Abend. Ich möchte zunächst erstmal ganz kurz auf die Ausführung von (unverständlich) vom Mieterbund eingehen. Also, es ist es nicht so, dass wir jetzt seit Wochen uns hier einen abstrampeln, dass das Populismus ist. Es wurde durch den Vorredner schon gesagt, es ist einfach unverständlich diese Trennung der Baujahre 49 bis 69 und 69 bis 1990. Wir alle, wir kennen die Politik, die die DDR-Regierung im Bauwesen vorangetrieben hat, da ging es um Gleichmacherei der Wohnungen und das betrifft nicht bloß Halle-Neustadt, sondern das betrifft auch etliche Plattenbauten unmittelbar am Markt, unten am Palais, in verschiedenen Gebieten der Altstadt in Halle, die es genauso betrifft und da kann man nicht bloß reden, dass es Halle-Neustadt ist.

Ich finde bis heute noch keine plausible Begründung, warum zum Beispiel ein Gebäude in der Lilienstraße, was Baujahr 70 ist, beziehungsweise eins an der Saaleau Baujahr 69, gerade in der Schnittgrenzen, dass die unterschiedlich bewertet werden. Das ist der gleiche Bautyp. Und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat in seinen Hinweisen zur Erarbeitung von Mietspiegeln dazu sich eindeutig geäußert und da steht zum Beispiel drin: Werden Baualtersklassen gewählt, dann sollte der Mietspiegelersteller sich bewusst sein, dass diese ein Indiz für unterschiedliche Beschaffenheit sein soll und das liegt in diesem Fall nicht vor. Jeder weiß, die Taktstraßen wurden angeworben, es wurde auf Jahre wurde Platte produziert und da kann ich nicht willkürlich ein Trennungsstrich zwischen 69 und 70 vornehmen. Das versteht niemand, vor allem nicht, das ist ja nicht bloß ein Minuspunkt, das sind Beträge in Cent, die sich bei 60 Quadratmetern mit 66 Cent auswirken und das ist nicht zu verstehen.

Und was der Vergleich mit Leipzig anbetrifft, da möchte ich eindeutig auch sagen, Leipzig hat auch einen qualifizierten Mietspiegel und das macht die ganze Sache vergleichbar und Leipzig macht diese Differenzierung, dass die Baujahre (unverständlich) macht Leipzig zum Beispiel nicht. Eine 73 Quadratmeter Wohnung, die hat in Leipzig einen errechneten Preis von 332 Euro, sowohl im Baujahr 69 wie auch im Baujahr 70. Aber in Halle sind das 415 Euro, das sind Differenzen, die versteht niemand. Ich habe das mal errechnet, laut Wohnungsmarktbericht ist da die durchschnittliche Wohnung in Halle, hat eine Quadratmetergröße von 66, wenn man das berechnet nach dem gleichen Wohnwert, dann kommt man auf eine Differenz von 80 Cent zwischen Leipzig und Halle. Wenn man das mal auf die Wohnung berechnet und dabei 110.000 Wohnungen zugrunde legt, da habe ich die Wohnungen im Mehrfamilien, also Zweifamilien, Einfamilienhäuser abgezogen, Studentenwohnungen, das ist also auch noch relativ knapp berechnet und das mit den 66 Quadratmetern Leipzig und Halle verrechnet, dann kommt man in Halle auf einen Kaufkraftverlust von circa 60 bis 70 Millionen Euro. Damit man sich da bewusst ist, das sind Größenordnungen, das hat nichts mit Populismus zu tun. Man sollte sich das wirklich ernsthaft überlegen, ob man diese Baujahrrechnung, ob man das so beibehält, oder ob man das verändert und wir als Mieter, wir sind der Meinung, dass der Mietspiegel in dieser Form nicht beschlussfähig ist und dass man hier sich ernsthafte Gedanken machen soll, dass man hier bestimmte Sachen verändert.

Unverständlich ist es und auch, warum Wohnmerkmale dort auftauchen, die gar keine Rolle spielen. Zeigen Sie mir mal ein Bad, wo keine Toilette drin ist oder kein Waschbecken drin ist, das muss man also nicht irgendwie klassifizieren. Aber was spielt heute eine Rolle, wenn ein Mieter eine Wohnung sucht. Da spielt ein Bodenbelag eine Rolle, ist es eine Erdgeschoss- oder eine Dachgeschosswohnung, Zustand des Wohngebäudes, die Energieeffizienz, Heizung, sind neue Heizstränge verlegt und nicht solche alten, wie in Halle-Neustadt. Das sind solche Sachen, die spielen dort eine Rolle und das würde ja in den alten Bundesländern, München und anderen Städten, wurde das auch oder (unverständlich) in weiteren Städten wurde das auch in den Mietspiegel mit eingearbeitet.

Und dann wäre es noch nach wie vor noch sehr gut, wenn die Spannbreitenerläuterung auf Seite 12 des Mietspiegels nicht bloß aus den zwei Absätzen, sondern wie auch in anderen Städten grundsätzliche Erläuterungen dazu noch gegeben würden, weil dort besteht die Möglichkeit noch, bestimmte Wohnmerkmale aufzunehmen, die nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels sind und das sind Hilfen für den Mieter für die Auseinandersetzung mit dem Vermieter bzw. bei der Festlegung der Mieten durch den Vermieter. Dankeschön, ich bin am Ende.

#### **Herr Meißner**

Erstmal herzliche Grüße nach Halle. Es geht ja heute um ein wichtiges Thema, was auch in einer gewissen Fernsicht durchaus für sehr große Unruhe in unseren Bereichen führt, weil wir ja mehrere Mietspiegel in spe haben und natürlich Halle die erste große Stadt in Sach-

sen-Anhalt ist, die jetzt einen Mietspiegel erarbeitet hat und da schaut man auch aus Richtung Magdeburg genau hin was da passiert und man will natürlich aus guten Dingen genauso lernen, wie aus nicht so guten Dingen.

Ich will es relativ kurz machen. Im Gegensatz zu der Mietspiegelerstellung in den vergangenen Jahren, wir hatten ja einen Mietspiegel schon in Halle vorher, wurden wir diesmal als Verbände, das gilt auch für den Verband von Herrn Zillmann nicht direkt mit einbezogen. Dennoch sind wir der grundsätzlichen Auffassung, dass ein Mietspiegel durchaus für beide Seiten, für Vermieter und Mieter, sehr hilfreich sind, wohl auch, dass die... insbesondere von Herrn Schwarzendahl angesprochen Themen aus meiner Sicht nochmal gewürdigt werden müssen, weil das keine Banalitäten und ich merke schon an der Diskussion, manches scheint auch mit Draufsicht relativ unplausibel. Damit der Mitspieler aber wirklich Bestand hat und zu einer Befriedung führt, wie Ellen Schultz sagt, sollten wir uns nochmal die Zeit nehmen, das ist mein Appell, diese Sachen nochmal zu diskutieren, ansonsten sind wir abgeschlossen was diesen Mietspiegel anbetrifft und wir wünschen jetzt unseren Kollegen in Halle und Ihnen als Stadtverordneten auch viel Glück beim Ausgleich dieser erkennbaren Differenzen. Das war es.

### **Frau Danz**

Guten Tag an alle anwesenden, vielen Dank für die Einladung. Eigentlich wäre jetzt der Vordner Herr Jens Zillmann gewesen, Jens Zillmann ist unser Vertreter des Verbandes der Wohnungsgesellschaften im Unterschied zu den Genossenschaften (unverständlich). Da unsere Stellungnahme zum Mietspiegel abgestimmt ist, erlaube ich mir jetzt hier ein Statement entsprechend darzulegen.

Vorrangiges Ziel natürlich auch der kommunalen Wohnungsgesellschaften ist es, dass wir wieder einen qualifizierten und repräsentativen Mietspiegel haben, der zur Sicherheit, zur Rechts- und Planungssicherheit für alle Beteiligten führt. Die Wohnungsgesellschaften sind von der Verwaltung im vorigen Jahr hier einbezogen worden. Der Mietspiegel ist vorgestellt worden, wir konnten Hinweise geben und wesentliche Hinweise unsererseits sind auch berücksichtigt worden. Es bleiben noch einige wesentliche Kritikpunkte, diese sind vielfach von den Vordnern bereits angesprochen worden.

Insbesondere betrifft das die Einteilung nach den Baualtersklassen und eine Erläuterung der Zuordnung zu den Baualtersklassen, wo der Begriff der Bezugsfertigkeit aus unserer Sicht noch nicht ausreichend geklärt ist. Wünschenswert wäre außerdem, weil es dann im Handling einfacher für alle Beteiligten wird, auch, dass ausgewählte Ab- und Zuschläge, insbesondere zur Art- und Ausstattung der Wohnung noch einmal betrachtet werden. In der Summe aber sagen wir, der jetzt erreichte Stand des Entwurfs des Mietspiegels ist hinnehmbar. Für eine Fundamentalkritik besteht, wäre nicht mehr gerechtfertigt, er sollte jetzt den Einstieg auch dahingehend ermöglichen, dass die Stadt Halle wieder einen Mietspiegel hat.

(Unverständlich) Herr Gobst hatte nochmal darauf hingewiesen, dass es gar nicht gut ist, dass wir seit 2010 keinen qualifizierten mehr haben und damit auch die dringend erforderlichen Sozialausgleichsmietanpassungen nicht in einem einfachen Verfahren vorgenommen werden konnten. Insofern bitten wir dringend darum, den Mietspiegel zu bestätigen und hier auch die Möglichkeit zu geben, natürlich die entsprechenden Inflationsausgleich zu den Dauerschuldverhältnissen Miete vorzunehmen. Vielen Dank.

### **Frau Kozyk**

Ich bin hier heute in der Zwitterstellung zwischen sachkundiger Einwohnerin und Wohnungswirtschaft, aber für mich ist das eigentlich eins. Frau Danz hat es gesagt, es ist ein abgestimmtes Vorgehen von HWG und GWG. Also, unsere Punkte sind identisch und die hätten wir gerne noch mitberücksichtigt. Ansonsten sind wir natürlich dran interessiert, nun wirklich bald einen Mietspiegel zu haben.

Wir als GWG haben seit 2016 keine entsprechenden Mieterhöhungen gemacht, also, nur nach Modernisierung natürlich und wir brauchen den Mietspiegel, ich plädiere wirklich dafür, sich nochmal an den Tisch zu setzen, bestimmte Dinge noch mal abzusprechen. Wir arbeiten da auch gerne zu. Also, dass, was Herr Zillmann vorhin bringen sollte, als unser Verbandsdirektor, das haben wir ihm natürlich mit zugearbeitet, das würden wir der Verwaltung gerne zur Verfügung stellen. Ich sehe jetzt Frau Danz nicht, aber ich denke, dass sie mir zustimmt und so weit von der GWG. Danke.

### **Frau Zöge**

Schönen guten Tag, Zöge mein Name, ich vertrete heute den Herrn Luther von der HaNeuer Wohnen. Er muss sich leider entschuldigen. Ich kann mich nur den Bemerkungen von Herrn Schwarzendahl anschließend aus unserem Hause und wir haben eigentlich nur noch einen Punkt, den wir dem noch anschließen wollen, und zwar betrifft das den Punkt Aufzugsanlagen. Wir haben in unserem Bestand, der ausschließliche in Halle-Neustadt sich befindet, über das Förderprogramm oder über das Landesprogramm Aufzugsanlagen dort 60 Anlagen verbaut, vor allem in den fünfgeschossigen Wohnbauten, die jetzt bei der Betrachtung von Herrn Dr. Promann dort außen vor gelassen werden, weil es ausschließlich um Aufzugsanlagen in den sechsgeschossigen Wohnbauten geht, sodass dies für uns dann auch im preislichen Vergleich eine Gleichstellung wäre, eine Wohnung mit und auch eine Wohnung ohne Aufzug und das ist für uns eine falsche Ausgangslage. Das war es auch schon von unserer Seite. Vielen Lieben Dank.

*-Wortprotokoll Ende-*

**Herr Heym** sagte, dass der Interessenseinsatz für die Einwohnerinnen und Einwohner seiner Meinung nach kein Populismus ist, sondern die Wahrnehmung des Stadtratsmandats. Er fragte, insbesondere die Wohnungswirtschaft und den Mieterbund, ob der vorliegende Mietspiegel die Bestandsmieten angemessen abbildet.

**Frau Thomann** fragte, wie die Stichprobe ermittelt wurde und wie es sichergestellt ist, dass es sich dabei um eine repräsentative Stichprobe handelt. Sie bezog sich auf die Aussage von Herrn Dr. Promann zu unplausiblen Merkmalen, die nicht in die Bewertung eingegangen sind und fragte, wie entschieden wird, welche Merkmale plausibel sind. Zudem bat sie um die gesamte Merkmalsliste, die hier erhoben wurden.

Des Weiteren fragte sie, weshalb für einen Mietspiegel nur die jeweils neu vereinbarten Mieten herangezogen werden, da ihrer Meinung nach alle Mieten in die Berechnung einbezogen werden sollten. Zuletzt fragte sie, wie viele verschiedene Mietspiegelverfahren im Moment etabliert sind und weshalb für Halle ein anderes Verfahren angewendet wurde.

**Herr Menke** sagte, dass er als Jurist ein großer Befürworter von qualifizierten Mietspiegeln ist. Er sagte, dass die bisher aufgeworfenen Fragen berechtigt sind. Bis diese nicht geklärt sind, kann er diesem Mietspiegel als Stadtrat nicht zustimmen. Er bezog sich auf die Aussage von Frau Schultz zum Vergleich Halle und Leipzig und sagte, dass unterschiedliche Dinge miteinander verglichen werden müssen, um daraus Schlussfolgerungen ziehen zu können. Er stimmte den Aussagen von Herrn Zimmermann zu. Er fragte, weshalb die Wohnungswirtschaft nach der erfolgten Diskussion den vorliegenden Mietspiegel noch nicht anerkannt hat. Seiner Meinung nach deshalb, weil die vorgetragenen Fragen wie beispielsweise die vom Mieterbund noch nicht geklärt sind.

**Frau Foerster** bedankte sich bei der HWG und GWG, dem Mieterbund und Haus & Grund über die Klarstellung, dass diese in die Diskussion zum Mietspiegel und in die Vorbereitung mit einbezogen waren.

Als Datenerhebungsbasis wurde ein Fragebogen ermittelt. In diesem Fragebogen ist klar ersichtlich, welche Themen im Einzelnen von den Vermietern bzw. den Mietern zugearbeitet werden sollte. Hinweise wurden im Vorfeld teilweise eingearbeitet. Eine Passage befasst sich mit den Baualtersklassen, um unterschiedliche Bauweisen und Bausubstanzen herauszuarbeiten, und den Abgrenzungen nach Baujahren. Diese Klassifizierung findet man auch in Dresden. In Chemnitz, Neubrandenburg finden sich vergleichbare Passagen zu Baualtersklassen; hier gibt es lediglich eine Abweichung um ein Jahr. Die Auswertung erfolgte auf Basis der Daten und lässt keine Interpretation zu. Möglich wäre die Zusammenfassung zwei großer Jahreszyklen.

**Herr Dr. Promann** nahm Bezug auf die Baujahre und sicherte eine neue Betrachtung und ggf. eine Zusammenfassung der Jahre zu. Die Daten wurden miteinander verglichen und es wurde festgestellt, dass die Wohnungen, die bis 1969 gebaut worden sind einen geringeren Abschlag aufweisen, als die Wohnungen, die nach 1970 gebaut worden sind. Aufgrund der Nichtnachvollziehbarkeit gäbe es hier die Möglichkeit der Zusammenfassung. Er begrüßte eine erneute Abstimmung.

Er bezog sich auf die Frage der Rücktestung von Herrn Schwarzendahl und bestätigte, dass eine Prüfung vorgenommen wurde, da dies auch die Voraussetzung für die Spannenermittlung ist.

Zum Fenstertausch sagte er, dass in einer zweiten Sitzung auch diskutiert wurde, das Jahr weiter nach vorne zu ziehen. Er gab zu bedenken, dass immer vom Durchschnitt ausgegangen wird.

Die zentrale Warmwasserversorgung war Bestandteil des Fragebogens. Hier wurde festgestellt, dass die Wohnungen günstiger sind. Dies wird auch in anderen Mietspiegeln so gehandhabt und deshalb sollte der Abschlag ausgewiesen werden.

Zur Wohnlagenzone sagte, dass die Aufgabe darin bestand, ob die Merkmale, die durch die Verwaltung übermittelt wurden (Bsp. Infrastruktur, Entfernung der Bushaltestellen, Lärmdaten usw.), zu prüfen, ob die Merkmale einen Einfluss auf die Miethöhe haben. In Abstimmungen mit der Verwaltung hat man sich auf den Bodenrichtwert festgelegt. Eingeteilt in 3 Zonen, wobei Wohnlage 1 einen Abschlag, Wohnlage 3 einen Zuschlag erhält und Wohnlage 2 als Standard gilt. Seiner Meinung nach ist diese Einordnung wichtig.

Die Stichprobe mit 2.345 Datensätzen ist seiner Meinung nach ausreichend. In den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln wird auf ein Prozent des Wohnungsbestandes zur Datenerhebung hingewiesen. In der Mietspiegelverordnung steht, dass nicht mehr als 3.000 Datensätze herangezogen werden sollten.

Zum Vergleich Leipzig und Halle sagte er, dass man mutmaßen kann, dass Leipzig bereits seit einigen Jahren einen Mietspiegel hat und bei einer Neuerstellung eines Mietspiegels Neuvertragsmieten mit eingehen, was unter Umständen zu einem höheren Mietpreisspiegel führen kann.

Die Spannordnung wird üblicherweise im Arbeitskreis Mietspiegel besprochen. Das war zuletzt noch nicht der Fall.

Weiterhin sagte er, dass das Fallbeispiel der Aufzuganlagen mit inbegriffen ist.

Zum Mietniveau sagte er, dass im BGB geregelt ist, was eine ortsübliche Vergleichsmiete ist. Der aktuelle Stand ist, dass nur die Mieten eingehen, die in den letzten sechs Jahren verändert worden sind.

Bezugnehmend auf die Fragen von Frau Thomann sagte er, dass für die Stichprobe verschiedenen Daten zusammenkamen, u.a. Einwohnermeldedaten. Mit den Daten wurden Mietverhältnisse identifiziert und daraus eine geschichtete Zufallsstichprobe gezogen. 12.500 Wohnungen wurden hier angeschrieben und um Auskunft gebeten.

Des Weiteren sagte er, dass die Merkmale an sich nicht unplausibel sind, sondern der Zusammenhang mit der Miete, wenn alles andere noch mitberücksichtigt wird. Hier erfolgt nochmal eine Diskussion mit dem Arbeitskreis.

Neben dem Regressionsmietspiegel gibt es noch den Tabellenmietspiegel. Leipzig verwendet auch einen Regressionsmietspiegel, der sich darin unterscheidet, dass es in Leipzig zu Cent-Zuschlägen und nicht zu prozentualen Zonenabschlägen kommt.

Zu Herrn Menke sagte er, dass auch die Energetik im Fragebogen mit aufgegriffen wurde. Einzig das Fenstermodell wurde nach Rücksprache mit dem Arbeitskreis herausgenommen.

**Herr Neumann** bezog sich auf die Frage von Herrn Menke, weshalb die Wohnungswirtschaft diesen Mietspiegel nicht selbst beschlossen hat. Er sagte, dass die Wohnungswirtschaft seit 1996 immer in die Mietspiegelerstellung mit eingebunden wurde, insbesondere aufgrund der Haushaltslage. Die Wohnungswirtschaft hat diesen Mietspiegel als wichtig angesehen und wurde daher auch von ihr finanziert. Die jetzige Erstellung des Mietspiegels wurde durch den Stadtrat beauftragt. Aufgrund der Situation in Deutschland (Mietpreisbremse bzw. sogar große Wohnungsunternehmen ab 3.000 Wohnungen zu enteignen) hat die Wohnungswirtschaft gesagt, dass nur eine Beteiligung des Mietspiegels in Form von Zurverfügungstellung des Datenmaterials erfolgt und die Expertise in Form eines Rückfragekolloquiums zur Verfügung steht, um den Mietspiegelentwurf zu prüfen, ob die dann zu berechnenden Ist-Mieten plausibel sind.

Des Weiteren merkte er an, dass bei der Lage zu berücksichtigen ist, dass nicht nur die Bodenrichtwerte ausschlaggebend sind. Er erinnerte daran, dass gerade die in der Innenstadt vermieteten Häuser gerne auch von Gewerbetreibenden genutzt werden und sich dann auch auf den Bodenrichtwert auswirkt. Lage ist seiner Meinung nach immer auch die Umgebungsbebauung, Infrastruktur und verkehrliche Anbindung und die Begrünung. Er fragte, weshalb Stadtteile wie Heide-Nord, aber auch große Teile der Silberhöhe dort in einer schlechten Lage befindlich sein sollen.

Er bestätigte die Auffassungen der Wohnungsgenossenschaften und das auch als Geschäftsführer der Halleschen Wohnungsgenossenschaft Freiheit. Seiner Meinung nach gibt es noch kleine Verbesserungswünsche. Dennoch spiegeln die Mieten im Wesentlichen die tatsächlichen Mieten wider.

**Herr Menke** bezog sich auf die Spanne von Plus/Minus 14 Prozent und sagte, dass er dies so verstanden hat, dass es hier eine Spanne von insgesamt 28 Prozent gibt. Er bat um Klärstellung. Zu den eingeflossenen Mieten fragte er, ob solche Mieten, die an die äußerste Grenze der KDU-Tabelle gehen auch mit eingeflossen sind. Seiner Meinung nach dürften solchen Mieten nicht mit einbezogen werden, da solche Mieten auf dem „freien Markt“ gar nicht vereinbart worden wären.

**Herr Dr. Meerheim** merkte an, dass es über die Wohnlage und Baujahr die meisten Unstimmigkeiten gibt. Er führte ein Beispiel mit Wohnlage 1 und Baujahr 1970 an. Hier gäbe es 26 Punkte (Abschläge). Er fragte, welches Wohnungsunternehmen bei diesem Fall noch Geld in die Hand nimmt, wenn bei den übrigen Merkmalen, die da noch zur Verfügung stehen, dieses Negativum nicht ausgleichen werden kann.

Auch die Bewertung ist für die Wohnungsunternehmen durchaus wirtschaftlich mit Nachteil versehen. Er kann die durchschnittliche positive Äußerung von Frau Schultz, als Vertreterin des Mieterbundes, nicht verstehen, weil die Wirkung, die mit einem solchen Mietspiegel erzielt wird, die ist nicht abzuweisen, dass es Mieterhöhungen geben wird.

Seine Fraktion kann aufgrund dieser 2 Aspekte diesem Mietspiegel nicht zustimmen. Seiner Meinung nach könnte das Kriterium Baujahr gänzlich gestrichen werden, da es hier keine gesetzlichen Regelungen gibt.

Des Weiteren bezog er sich auf die Merkmale, zum Beispiel bei den Modernisierungsmerkmalen steht, dass Maßnahmen zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung geführt haben. Dieses Merkmal wird nicht zur Befriedung beitragen.

Das Merkmal „kein Balkon“ mit der Erläuterung sonnig oder schattig oder überdacht oder nicht wird ebenfalls nicht zu Befriedung beitragen, da hier keine eindeutige Formulierung vorgenommen wurde.

Zum dezentralen Warmwasserversorger in der Küche sei seiner Meinung nach nicht notwendig ist, da es hier auf den Warmwasserversorger/Boiler ankommt.

Er wies darauf hin, dass Merkmale auch doppelt genannt werden, wie beispielsweise die Modernisierung der Sanitäreinrichtungen und dann nochmal separate Merkmale im Bereich des Sanitär, die dann nochmal zu einer besonderen Qualifizierung des Bades führen. Er fragte, welche Wohnung zu DDR-Zeiten eine Fußbodenheizung hatte, nach einer Modernisierung möglicherweise. Seiner Meinung nach könnte es hier auch zu Streitigkeiten kommen. Das hat der Mietspiegel in Leipzig ausdrücklich ausgeschlossen. Dort gibt es nur die Einzelmerkmale.

Er bat darum, die Hinweise, die nochmals durch HWG und GWG an die Stadtverwaltung gegeben werden, auch den Fraktionen zur Verfügung zu stellen. Er bat auch um den Vorwurf des Mietspiegels.

**Frau Foerster** nahm Bezug auf die Aussagen von Herrn Neumann zu den Bodenrichtwerten und sagte, dass die gewerbliche Nutzung in den Innenstädten mitberücksichtigt wurde. Hier wurde der Sachverstand des Gutachterausschusses zu den Bodenrichtwerten mit hinzugezogen.

**Herr Schwarzendahl** sagte, dass der Mietspiegel grundsätzlich begrüßt wird. Dennoch müssen auch seiner Meinung nach die offenen Fragen vorab geklärt werden. Er bat darum, dass die Rücktestung in die Dokumentation mit aufgenommen wird und nachvollziehbar dargestellt wird. Zudem sollte der Mietspiegeltext eine deutlichere Darstellung, wie die Spannausfüllung qualifiziert ist, enthalten. Er fragte, wie mit den offenen Fragen umgegangen wird.

**Frau Kozyk** merkte an, dass es für die genannten Merkmale, wie beispielsweise Balkon, eine eindeutige Definition geben sollte. Auch die Bezugsfertigkeit sollte nochmals diskutiert werden. Sie regte eine erneute Diskussionsrunde an.

**Herr Bernstiel** bedankte sich für die Stellungnahmen der geladenen Gäste. Er schlug vor, dass die Vorlage wie auch in den anderen Ausschüssen vertagt wird. Es ist deutlich geworden, dass der Mietspiegel begrüßt wird, aber vorab noch offene Fragen geklärt werden müssen.

**Frau Schultz** sagte, dass ihrer Meinung nach die Zeit nicht drängt und sich alle nochmals zu einer Diskussionsrunde zusammenfinden sollten. Ein Ergebnis sollte bis Sommer 2022, bis die Mietspiegelverordnung in Kraft tritt, vorliegen.

**Frau Foerster** gab zu bedenken, dass die Datenerhebung mit Stichtag zum 1. April 2021 bereits vorgenommen wurde. Sie lud alle Beteiligten ein, Hinweise zum Mietspiegel zu geben, die nochmals diskutiert oder geprüft werden sollten. Eine weitere Diskussionsrunde ist angedacht.

**Herr Streckenbach** fragte, wie viel Zeit die Arbeitsgruppe für eine erneute Überprüfung benötigt.

**Frau Foerster** antwortete, dass der Februar avisiert ist, um ein beschlussreifes Ergebnis vorlegen zu können.

**Herr Gobst** wies darauf hin, dass alle modernen Heizungssysteme, auch Warmwassersysteme, die nach 1990 eingebaut worden sind, eine Steuerung haben, die das Wasser einmal in der Woche, meistens Mittwoch, auf 100 Grad erhitzen, um die Heizung oder das warme Wasser sauberzumachen. Er stimmte auch einer erneuten Überarbeitung der genannten kritischen Punkte zu.

**Herr Scharz** bedankte sich für die Diskussion. Er sicherte eine schriftliche Stellungnahme des Mieterrats mit Vorschlägen an die Verwaltung zu.

**Herr Dr. Meerheim** fragte, ob der Stadtrat bei einer weiteren Diskussionsrunde mit einbezogen wird und wenn ja, in welchem Format.

**Herr Rebenstorf** antwortete, dass sein Büro bereits zu einem weiteren Termin mit den Stadträtinnen und Stadträten sowie sachkundigen Einwohnerinnen und Einwohnern eingeladen hat, in Form einer Videokonferenz als Rückfragekolloquium in der kommenden Woche.

**Herr Dr. Meerheim** merkte an, dass auch die heute aufgeworfenen Fragen mitdiskutiert und daher auch die heute Anwesenden mit zu diesem Termin eingeladen werden sollten.

**Frau Winkler** bestärkte diesen Vorschlag.

**Herr Rebenstorf** sagte, dass er sich zum weiteren Vorgehen nochmal beraten wird. Er sicherte eine Information an die Fraktionen zu.

**Herr Dr. Promann** sagte, dass bei den Bodenrichtwerten nur das Wohnen berücksichtigt wird. Die Stadtviertel werden auf Basis des durchschnittlichen Bodenrichtwertes in diese 3 Wohnlagenzonen einsortiert werden. Die Spannbreite umfasst 28 Prozent (+14 und -14 Prozent), was in der Mietspiegelbroschüre als Beispiel aufgeführt ist. Mieten, die am frei finanzierten Wohnungsmarkt gezahlt werden, gehen prinzipiell in den Mietspiegel mit ein. Er sicherte eine Überprüfung der Wohnlage und eine Zusammenlegung der Baujahre zu. Des Weiteren merkte er an, dass die Formulierungen der Merkmale in anderen Städten nicht zu großen Rechtsstreitigkeiten geführt haben.

Er nahm Bezug auf die Bitte von Herrn Schwarzendahl und sicherte eine Klarstellung der Rücktestung in der Dokumentation zu. Nach Rücksprache mit dem Arbeitskreis hat die Bezugfertigkeit keinen großen Einfluss hat. Auch hier sicherte er eine erneute Prüfung zu.

**Frau Winkler** bedankte sich bei der Verwaltung für die nachgereichte Dokumentation und für die konstruktive Kritik. Sie stellte einen Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung der Beschlussvorlage und bat um Abstimmung.



**Abstimmungsergebnis GO-Antrag:**

**einstimmig zugestimmt**

**zu 4.1 Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Halle (Saale) durch den Stadtrat**  
Vorlage: VII/2021/03458

---

**Abstimmungsergebnis:**

**vertagt**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der als Anlage beigefügte neu erstellte Mietspiegel 2022 für die Stadt Halle (Saale) wird als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d BGB anerkannt.
2. Der qualifizierte Mietspiegel 2022 tritt am 01. Februar 2022 in Kraft.

**zu 5 Anträge von Fraktionen und Stadträten**

---

**zu 5.1 Antrag der Fraktion DIE LINKE im Stadtrat Halle (Saale) zur Mitgliedschaft der Stadt Halle (Saale) in der Städtekoalition "Cities for Digital Rights"**  
Vorlage: VII/2021/03290

---

**zu 5.1.1 Änderungsantrag der Fraktion MitBürger & Die PARTEI zum Antrag der Fraktion DIE LINKE im Stadtrat Halle (Saale) zur Mitgliedschaft der Stadt Halle (Saale) in der Städtekoalition "Cities for Digital Rights"**  
(VII/2021/03290)  
Vorlage: VII/2022/03625

---

**Herr Schied** brachte den geänderten Antrag seiner Fraktion ein und begründete diesen.

**Herr Heinemann** brachte den Änderungsantrag seiner Fraktion ein und begründete diesen.

**Frau Dr. Odparlik** bedankte sich für das Entgegenkommen der Antragsänderung. Sie sicherte eine kontinuierliche Berichterstattung, gerne quartalsweise oder alle 2 Monate und in Abstimmung mit Herrn Ruppe zu. Sie wies darauf hin, dass eine Agenda bezüglich der Digitalisierung zum Ende des Jahres 2022 geplant ist. Des Weiteren berichtete sie, dass der Fördermittelbescheid für das Smart-City-Projekt jetzt vorliegt. Aufgrund einiger verwaltungsmäßiger Vorarbeiten wird die final abgestimmte Strategie für dieses Projekt nicht vor Mitte des nächsten Jahres vorliegen.

**Herr Bernstiel** fragte nach der Empfehlung der Stadtverwaltung zu Abstimmung des Antrags und des Änderungsantrags.

**Frau Dr. Odparlik** verwies auf die Stellungnahme der Verwaltung und die ablehnende Empfehlung.

**Herr Bernstiel** sagte, dass seine Fraktion dem Antrag nicht zustimmen wird. Er betonte, dass es sich nicht um einen Antrag zur Digitalisierung handelt, sondern dass sich dieser mit den Rechten im digitalen Raum befasst. Zudem werden in der Begründung einige Aspekte aufgeführt, die nicht in der Zuständigkeit der Stadtverwaltung liegen.

**Herr Schied** äußerte seine Verwunderung über die Aussagen von Herrn Bernstiel, da auch Anmerkungen von ihm in den geänderten Antrag mit aufgenommen wurden. Er übernahm aufgrund der Aussage von Frau Dr. Odparlik zur Berichterstattung den Änderungsantrag.

**Frau Winkler** zog den Änderungsantrag ihrer Fraktion zurück.

zu 5.1.1 **Änderungsantrag der Fraktion MitBürger & Die PARTEI zum Antrag der Fraktion DIE LINKE im Stadtrat Halle (Saale) zur Mitgliedschaft der Stadt Halle (Saale) in der Städtekoalition "Cities for Digital Rights" (VII/2021/03290)  
Vorlage: VII/2022/03625**

---

**Abstimmungsergebnis:** zurückgezogen

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt zu prüfen, welche Ziele und Prinzipien der Deklaration der „Cities for Digital Rights“ durch die Stadt Halle (Saale) bereits erfüllt werden und wo noch Handlungsbedarf besteht.
2. Wir regen an, dass die Stadt Halle (Saale) die Mitgliedschaft in der Städtekoalition „Cities for Digital Rights“ perspektivisch anstrebt.
3. Die Stadt Halle (Saale) berichtet ~~halbjährlich~~ zweimonatlich im Ausschuss für Wirtschaft, Wissenschaft, Stadtentwicklung und Digitalisierung zu den Sachständen und Fortschritten im Bereich Digitalisierung der Stadt Halle(Saale). Der Bericht soll u.a. die Themen „Digitale Agenda der Stadt Halle“, „Smart City Förderung“, „DigitalPakt Schule“, „OZG-Umsetzung“ und „digitale Verwaltung“ beinhalten.
  - ~~1. Die Oberbürgermeister wird beauftragt, die Mitgliedschaft der Stadt Halle (Saale) in der Städtekoalition „Cities for Digital Rights“ zu beantragen und die Ziele der Deklaration umzusetzen.~~
  - ~~2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt dem Stadtrat mitzuteilen, welche Ziele und Prinzipien der Deklaration die Stadt Halle bereits erfüllt und wo noch Handlungsbedarf besteht.~~

**Herr Menke** fragte, ob der Fachbereich Wirtschaft mehr personelle Kapazitäten benötigt.

**Frau Dr. Odparlik** antwortete, dass ein solch großes Projekt viele personelle Kapazitäten bindet. Es wurde ein entsprechendes Team „Digitale Stadt“ gegründet. Dieses Team wird durch Fördermittel finanziert. Im Smart-City-Projekt sind 5 Personalstellen vorgesehen, die demnächst ausgeschrieben werden.

**Herr Heinemann** bedankte sich für die Diskussion. Er bezog sich auf die Aussage von Herrn Bernstiel und merkte an, dass sich Kommunen eigene Maßstäbe geben können und im Rahmen des DSVGO, BWSG und den Landesgesetzgebungen entsprechend handeln können und müssen. Er dankte für die Übernahme des Änderungsantrags und warb um Zustimmung.

Es gab keine weiteren Wortmeldungen und **Frau Winkler** bat um Abstimmung des geänderten Antrags.

**zu 5.1 Antrag der Fraktion DIE LINKE im Stadtrat Halle (Saale) zur Mitgliedschaft der Stadt Halle (Saale) in der Städtekoalition "Cities for Digital Rights"  
Vorlage: VII/2021/03290**

---

**Abstimmungsergebnis sachkundige  
Einwohnerinnen und Einwohner:**

zugestimmt nach Änderungen

**Abstimmungsergebnis  
Stadträtinnen und Stadträte:**

zugestimmt nach Änderungen

**Beschlussempfehlung:**

- 1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt zu prüfen, welche Ziele und Prinzipien der Deklaration der „Cities for Digital Rights“ durch die Stadt Halle (Saale) bereits erfüllt werden und wo noch Handlungsbedarf besteht.**
- 2. Wir regen an, dass die Stadt Halle (Saale) die Mitgliedschaft in der Städtekoalition „Cities for Digital Rights“ perspektivisch anstrebt.**
- 3. Die Stadt Halle (Saale) berichtet ~~halbjährlich~~ zweimonatlich im Ausschuss für Wirtschaft, Wissenschaft, Stadtentwicklung und Digitalisierung zu den Sachständen und Fortschritten im Bereich Digitalisierung der Stadt Halle(Saale). Der Bericht soll u.a. die Themen „Digitale Agenda der Stadt Halle“, „Smart City Förderung“, „DigitalPakt Schule“, „OZG-Umsetzung“ und „digitale Verwaltung“ beinhalten.**
  - ~~1. Die Oberbürgermeister wird beauftragt, die Mitgliedschaft der Stadt Halle (Saale) in der Städtekoalition „Cities for Digital Rights“ zu beantragen und die Ziele der Deklaration umzusetzen.~~
  - ~~2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt dem Stadtrat mitzuteilen, welche Ziele und Prinzipien der Deklaration die Stadt Halle bereits erfüllt und wo noch Handlungsbedarf besteht.~~

**zu 5.3 Antrag der SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale) zum Beitritt im Netzwerk „Die Stadtreter“  
Vorlage: VII/2021/03470**

---

**Herr Senius** führte in den Antrag seiner Fraktion ein und begründete diesen.

**Frau Dr. Odparlik** sagte, dass das Anliegen des Antrags verständlich ist. Es gab Gespräche mit einigen Städten, die bereits Mitglied in diesem Netzwerk sind. Das Citymanagement in Dresden berichtete bspw., dass sich der Citymanager in diesem Netzwerk registriert hat. Die Rückmeldung ergab, dass kein aktiver Austausch in diesem Netzwerk stattfindet. Lediglich Newsletter werden versandt. Lübeck und Schwerin haben diese Erfahrungen bestätigt. Des Weiteren wird das Netzwerk durch eine GmbH getragen. Ihrer Meinung nach stehen hier wirtschaftliche Interessen im Vordergrund, das heißt, hier werden vorrangig Angebote für Beratungen und Schulungen unterbreitet. Ein Beitritt in dieses Netzwerk schafft vor dem Hintergrund der bereits heute erfolgenden Mitwirkung der Stadt Halle (Saale) in kommunalen Netzwerken, wie bspw. dem City-Manager-Verband Ost e.V. (CMVO), ihrer Meinung nach, trotz Bindung von Ressourcen, keinen zusätzlichen Mehrwert und warb für die Ablehnung des Antrags. Zudem sei ein Ausbau bestehender Netzwerke zielführender.

**Herr Heym** merkte an, dass die Leistungsfähigkeit der Verwaltung personell und finanziell begrenzt ist. Vor Beitritt solcher Netzwerke, sollte seiner Meinung nach eine Abstimmung mit der Stadtverwaltung erfolgen, um die Sinnhaftigkeit des Beitritts vorab zu eruieren. Er wird dem Antrag nicht zustimmen.

**Herr Senius** sagte, dass er die Meinung aus Sicht einer Verantwortlichen nachvollziehen kann. Er merkte an, dass der Antrag einen Anstieg der Innenstadtaktivitäten beitragen soll und dass das Betreiben des Netzwerkes durch eine GmbH nicht verwerflich ist. Er verwies auf die Webseite des Netzwerkes und wies dort auf viel positives Feedback hin und warb um Zustimmung.

**Herr Bernstiel** drückte seine Verwunderung über einen solchen Antrag durch die SPD-Fraktion aus. Er verwies dabei auf die Stadtratssitzung im Dezember, in der die Fraktion erklärte, dass im Bereich der Wirtschaftsförderung kein Wirtschaftsbeigeordneter benötigt wird und dass die Verwaltung gut aufgestellt ist. Zudem gab er zu bedenken, dass nach Aussagen von Frau Dr. Odparlik sich genau eine Person um die Innenstadt kümmert und das seiner Meinung nach viel zu wenig ist. Er warb dafür, den Fokus auf die Maßnahmen zu legen, die aufgrund der Pandemie nicht durchgeführt werden konnten. Er wird den Antrag ablehnen.

**Frau Dr. Odparlik** merkte an, dass sich die Stadtverwaltung nicht mit dem Status Quo zufriedengibt, sondern bemüht ist, die Innenstadt weiter zu stärken. Sie sicherte im Halbjahr 2022 eine Berichterstattung zum aktuellen Stand der Maßnahmen zur Innenstadstärkung zu.

**Herr Senius** merkte an, dass mit einem Netzwerkbeitritt keine Verpflichtungen verbunden sind.

Es gab keine weiteren Wortmeldungen und **Frau Winkler** bat um Abstimmung des Antrags.

**zu 5.3 Antrag der SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale) zum Beitritt im Netzwerk „Die Stadtreter“**  
**Vorlage: VII/2021/03470**

---

**Abstimmungsergebnis sachkundige  
Einwohnerinnen und Einwohner:**

**mehrheitlich abgelehnt**

**Abstimmungsergebnis  
Stadträtinnen und Stadträte:**

**mehrheitlich abgelehnt**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtverwaltung erklärt für die Stadt Halle den Beitritt zum kostenfreien Best-Practice-Netzwerk „Die Stadtreter“.
2. Die Stadtverwaltung berichtet im zuständigen Fachausschuss halbjährlich über den stattgefundenen Erfahrungsaustausch und die in Erwägung gezogenen Maßnahmen zur Stärkung der halleschen Innenstadt.

## zu 6 schriftliche Anfragen von Fraktionen und Stadträten

---

Es lagen keine schriftlichen Anfragen von Fraktionen und Stadträten vor.

## zu 7 Mitteilungen

---

Es gab keine Mitteilungen.

## zu 8 Beantwortung von mündlichen Anfragen

---

### zu 8.1 Herr Dr. Meerheim zum Stadtratsbeschluss Freifunk

---

**Herr Dr. Meerheim** bezog sich auf den Stadtratsbeschluss im Mai 2021 zu einer Vereinbarung mit dem Freifunk. Er fragte, wann die Ergebnisse laut Stadtratsbeschluss vorgestellt werden.

**Frau Dr. Odparlik** sicherte im kommenden Ausschuss eine Berichterstattung zu.

### zu 8.2 Herr Streckenbach zu Studien

---

**Herr Streckenbach** bezog sich auf die Entwicklungspotenziale innerstädtischer Gewerbegebiete und berichtete, dass die Stadtverwaltung vor circa zwei Jahren eine Potenzialanalyse durch die EVG in Auftrag gegeben hat. Er fragte, ob die Ergebnisse und die Studie bereits vorgestellt und über die Studie hinaus weitere Untersuchungen durchgeführt wurden.

**Herr Rebenstorf** sicherte eine Prüfung zu.

## zu 9 Anregungen

---

**Es gab keine Anregungen.**

**Frau Winkler** beendete den öffentlichen Teil der Ausschusssitzung und bat um Herstellung der Nichtöffentlichkeit.

Für die Richtigkeit:

---

Yvonne Winkler  
Ausschussvorsitzende

---

Sarah Lange  
Protokollführerin