



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2021/03458**
Datum: 03.03.2022
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	11.01.2022 08.02.2022 08.03.2022	öffentlich Vorberatung
Sozial-, Gesundheits- und Gleichstellungsausschuss	20.01.2022 17.02.2022 17.03.2022	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaft, Wissenschaft, Stadtentwicklung und Digitalisierung	25.01.2022 22.02.2022 29.03.2022	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	26.01.2022 23.02.2022 30.03.2022	öffentlich Entscheidung

Betreff: Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Halle (Saale) durch den Stadtrat

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~~ **01. April 2022** in Kraft.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Begründung:

Mit Beschluss des Stadtrates vom 26.06.2019 wurde die Stadtverwaltung beauftragt, für die Stadt Halle (Saale) einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu erstellen.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist (vgl. § 558d BGB). Er ist nach Maßgabe dieses Gesetzes im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Zweck örtlicher Mietspiegel liegt in der neutralen Feststellung des für vergleichbaren Wohnraum tatsächlich gezahlten Mietzinses. Der Mietspiegel dient nicht nur dem privaten Interesse der Vermieter und Mieter an der Markttransparenz, sondern auch dem öffentlichen Interesse an der wirksamen Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen (§ 5 WiStG) sowie des Mietwuchers (§ 291 StGB).

Er bildet das örtliche Mietniveau auf einer breiten Basis ab und ermöglichen damit in der Regel eine einfache Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für das jeweilige Mieterhöhungsverlangen. Außerdem stehen Mietspiegel der Öffentlichkeit zur Verfügung. Sie erhöhen damit die Markttransparenz und leisten einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vertragspartnern.

Die Daten für den vorliegenden neuen Mietspiegel wurden über eine Zufallsstichprobe im Zeitraum April bis Juli 2021 bei Mietern / -innen und Vermietern/ -innen erhoben und nach der Regressionsmethode ausgewertet und aufbereitet. **Das betraf 12.500 mietspiegelrelevante Wohnungen, wovon 10.000 Fragebögen an Mieter und 2.500 Fragebögen an insgesamt 76 Vermieter versandt wurden. Die Rücklaufquote lag auf Seite der Mieter bei 11 Prozent und auf Seite der Vermieter bei 50 Prozent.**

Für eine wissenschaftlich fundierte und repräsentative Datenbasis sollen ~~nach gegenwärtigen und auch künftigen Regelungen~~ **auf Empfehlung des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung** Daten von mindestens 1 Prozent der Wohnungen des freifinanzierten Wohnungsmarktes im Geltungsbereich des Mietspiegels in Form einer Zufallsstichprobe erhoben werden.

Für die Stadt Halle (Saale) liegen 2.345 verwertbare Datensätze vor. Das entspricht einem Anteil von 2,2 Prozent des freifinanzierten Wohnungsmarktes.

Im qualifizierten Mietspiegel werden die Wohnwertkriterien Lage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit durch Zu- und Abschläge dargestellt. Es führen nur Wohnwertkriterien zu Zu- und Abschlägen, die einen statistisch gesicherten Einfluss auf den Mietpreis haben.

Die durchschnittliche Nettomiete, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt in der Stadt Halle zum Zeitpunkt der Datenerhebung 6,29 €/m².

Zeitnah zum in Kraft treten des Mietspiegels wird auf der Internetseite der Stadt Halle ein Online-Mietspiegel mit Rechner und ein Straßenverzeichnis mit Wohnlagezuordnung zur Verfügung stehen.

Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern sind ab 01.07.2022 auf der Grundlage des Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts verpflichtet Mietspiegel zu erstellen. Diese Regelung wird dann Bestandteil des neugefassten §558c (4) BGB. Nach Maßgabe dieses Gesetzes sind Mietspiegel zu veröffentlichen.

Zum Zeitpunkt der Datenerhebung war die Mietspiegelverordnung noch nicht in Kraft. Ungeachtet dessen wurde bei der Datenerhebung und Datenauswertung den Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel Rechnung getragen.

Die Anerkennung des neuen Mietspiegels erfolgt in der Stadt Halle (Saale) durch den Stadtrat. (§ 558d (1) BGB).

Anlage:

Mietspiegel der Stadt Halle (Saale) 2022