



Stadt Halle (Saale)  
Geschäftsbereich  
Stadtentwicklung und Umwelt

23. März 2022

**Sitzung des Stadtrates am 30.03.2022**

**Änderungsantrag der SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale) zur Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Halle (Saale) durch den Stadtrat (VII/2021/03458)**

**Vorlagen-Nummer: VII/2022/03769**

**TOP:**

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

Gesetzlich ist geregelt, dass außerhalb von Modernisierungen Mieterhöhungen innerhalb von 15 Monaten immer möglich sind, wobei das Mieterhöhungsverlangen mit einer Mietsteigerung von max. 20% innerhalb der letzten drei Jahre grundsätzlich zulässig ist. Ein Vermieter kann hierfür die Nettokaltmiete von drei Vergleichswohnungen als Begründung heranziehen. Bei drei Vergleichswohnungen ist es für den Mieter nur schwer überprüfbar, ob sich die ortsübliche Vergleichsmiete tatsächlich auf dem Niveau der Vergleichswohnungen befindet oder ob es sich nur um einen Ausreißer nach oben handelt. Ein Mietspiegel hingegen bildet die ortsübliche Vergleichsmiete auf einer breiten Datenbasis ab. Er bietet dem Mieter damit eine Verlässlichkeit. Der Mietspiegel nimmt im Mieterhöhungsverfahren so eine befriedende Funktion ein.

Die Datenerhebung für den vorliegenden Mietspiegelentwurf basiert auf den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumordnung und der ab 01. Juli 2022 anzuwendenden Mietspiegelverordnung (Msv). Danach soll für die Regressionsanalyse die bereinigte Nettostichprobe mindestens 1% der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels umfassen. Für den Mietspiegelentwurf der Stadt Halle (Saale) waren es 2,2%. Damit liegt die Stichprobe über dem vorgeschriebenen Umfang. Weiter waren die wohnwertrelevanten gesetzlich vorgeschriebenen Merkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage) daraufhin zu untersuchen, ob und welchen statistisch signifikanten Einfluss sie auf den, im Geltungsbereich des Mietspiegels erhobenen Mietpreis haben. Das Ergebnis wird mit Zu- und Abschlägen zur ermittelten durchschnittlichen Nettokaltmiete ausgewiesen, mit dem Ziel, den Zusammenhang zwischen der Miethöhe und den gesetzlich wohnwertrelevanten Merkmalen möglichst gut zu beschreiben.

In der im Rahmen der Regressionsanalyse ermittelten Schwankungsbreite der für Halle ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete können die Merkmale, deren Einfluss nicht statistisch signifikant nachgewiesen werden konnte, berücksichtigt werden. Im Mietspiegelentwurf sind hierzu beispielhaft Angaben aufgeführt.

Der Mietspiegelentwurf ist auf wissenschaftlicher Basis erstellt und bildet die Nettokaltmiete im Geltungsbereich zutreffend ab.

## Begründung:

### Zu Punkt 1:

Ein qualifizierter Mietspiegel ist nach den Regelungen des BGB § 558c Abs. 1 „ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.“ Die Regelung zielt darauf ab, dass der Mietspiegel von der Gemeinde oder den Interessenvertretern akzeptiert ist und so seine Befriedungsfunktion bei Mietstreitigkeiten erfüllen kann. Ein „zur Kenntnis nehmen“ erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen zur Inkraftsetzung nicht.

### Zu Punkt 2a:

Die Erstellung des aktuellen Mietspiegels ist auf der Grundlage der, zum Stichtag 1. April 2021 mittels Befragungsbogen erhobenen Daten erfolgt. Mit der Frage 9 war das Baujahr der Wohnung anzugeben. Sofern das Baujahr nicht genau bestimmbar war, konnte eine Baujahresklasse angekreuzt werden, bspw. 1946-1969 und 1970-1990. Eine Unterteilung in Plattenbau bzw. kein Plattenbau erfolgte mit der Abfrage nicht. Eine solche Unterteilung führt in der Stadt Halle (Saale) auch nicht zu signifikant anderen Daten. Im Stadtgebiet wurden nach 1945 die Wohnungsneubauten zunächst in traditioneller Bauweise errichtet. Anfang der 1960er wurden zur Beschleunigung Wände aus vorgefertigten Mauerwerks- oder Betonblöcken zusammengesetzt errichtet. Ab 1965/1966 kam die industriell gefertigte Großplatte mit der Typenserie P2 zum Einsatz (Baubeginn Halle-Neustadt). Ab diesem Zeitpunkt wurden Wohnungsneubauten im Stadtgebiet nur noch in diesen Serientypen ausgeführt. Eine zeitlich parallele Errichtung von monolithischen Gebäuden mit individuellem Grundriss und industriell vorgefertigten Großplatten-Typenbauten erfolgte im Stadtgebiet nicht. Insoweit ist eine Unterteilung in „Plattenbauten“ und „nicht Plattenbauten“ nicht zielführend.

### Zu Punkt 2b:

Bei der Erstellung des aktuellen Mietspiegels wurden zum Lagemerkmale folgende Faktoren untersucht:

- Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteilen/Bevölkerungsdichte (Einwohner\*innen und Haushalte zur Berechnung der Haushaltsdichte; Summe aller Einwohner\*innen bzw. Haushalte im Radius von 100 Metern um die jeweilige Adresse)
- Entfernung zu Bildungseinrichtungen
- Entfernung zu Einrichtungen des Einzelhandels
- Vorhandene Grünflächen
- Verkehrsanbindung ÖPNV / Haltestellen
- Lärmbelastungen (Lärmwerte (24 h-Werte): Straße, Straßenbahn, Bahnverkehr, (spezielle Industrie; Adressen mit mehr als 55 dB werden als lärmbelastet angesehen)
- Bodenrichtwerte für Wohn- und Mischgebiete, unter sachgerechter Gewichtung von Einflüssen aus Gewerbenutzungen

Im Rahmen der zweiten Regressionsstufe konnte für diese Faktoren ein unmittelbarer Einfluss auf die erhobenen Daten der Nettokaltmiete, bis auf den Bodenrichtwert, nicht nachgewiesen werden. Insoweit ist eine entsprechende Ausdifferenzierung im Teil des qualifizierten Mietspiegels nicht möglich. Für die Ausgestaltung der  $\pm 14\%$  Spanne können einzelne Faktoren herangezogen werden, hierzu siehe den aktuellen Mietspiegelentwurf.

### Zu Punkt 2c:

Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde mit der verwendeten wissenschaftlichen Methodik sichergestellt, dass positive Ausstattungsmerkmale nicht doppelt gewertet sind.

In der ersten Regression wird für die Wohnfläche ein Einfluss festgestellt. Dieser Einfluss wird jedoch aus den Daten herausgerechnet, bevor die zweite Regression durchgeführt wird. Sollte der Effekt der Wohnfläche in der ersten Regression überschätzt worden sein, weil etwa Korrelationen mit Ausstattungsmerkmalen vorliegen, führt dies in der zweiten Regression dazu, dass der Einfluss der entsprechenden Ausstattungsmerkmale unterschätzt wird. Eine doppelte Berücksichtigung des Einflusses eines Merkmals findet nicht statt.

Ein darüber hinausgehendes „zusätzliches Instrument“ zur Verhinderung eines doppelten Ansatzes ist weder geboten noch würde es den wissenschaftlichen Grundsätzen entsprechen.

Zu Punkt 3:

Die Datenerhebung für den vorliegenden Mietspiegelentwurf wurde mit dem Stichtag 01.04.2021 durchgeführt. Nach den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung soll „zwischen der Erhebung der Daten und der Veröffentlichung des Mietspiegels ein möglichst kurzer Zeitraum“ liegen. Dies ist darin begründet, dass der Mietspiegel seine Aktualität sonst schnell einbüßt. Da Mietspiegel bereits nach 2 Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen (§558d (2) BGB) wäre ein weiterer Zeitverzug nicht zielführend. Zudem gilt ab 01.07.2022 für die Erstellung von Mietspiegeln die Mietspiegelverordnung. Diese regelt, dass die Veröffentlichung eines qualifizierten Mietspiegels binnen einer Frist von 9 Monaten nach dem Stichtag erfolgen soll.

Zu Punkt 4:

Für Mietspiegel die auf der ab 1.Juli 2022 geltenden Gesetzeslage erstellt werden sind die Regelungen des BGB § 558 und die Mietspiegelverordnung vom 28.01.2021 (MsV) anzuwenden. Danach ist die Stadt Halle (Saale) verpflichtet einen Mietspiegel zu erstellen. Sofern sich die Stadt für die Erstellung eines einfachen Mietspiegels entscheidet, muss dieser bis 01.01.2023 in Kraft treten, für einen qualifizierten Mietspiegel muss dies bis 01.01.2024 erfolgen. Die Mietspiegelverordnung regelt dabei Erstellung, Methode, Datengrundlage, Stichprobe, Datenaufbereitung, Inhalt, Dokumentation, Veröffentlichung und Inkrafttreten. Eine Diskussion der Parameter zur Aufstellung eines Mietspiegels ist sinnvoll.

René Rebenstorf  
Beigeordneter