



## Antrag

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2022/04192**  
Datum: 01.06.2022  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: Eigendorf, Eric  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	22.06.2022	öffentlich Entscheidung
Sozial-, Gesundheits- und Gleichstellungsausschuss	15.09.2022 13.10.2022	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	20.09.2022 18.10.2022	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaft, Wissenschaft, Stadtentwicklung und Digitalisierung	27.09.2022 25.10.2022	öffentlich Vorberatung
Hauptausschuss	16.11.2022	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	23.11.2022	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Antrag der SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale) zu Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen**

### Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, sich gegenüber der Landesregierung für den Erlass einer Rechtsverordnung zur Absenkung der Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen auf maximal 15 Prozent gemäß § 558 Abs. 3 S. 2 BGB einzusetzen.
2. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, bis zum August 2022 Beschlussvorlagen zur Erteilung von zwei Gesellschafterweisungen an die kommunalen Wohnungsunternehmen vorzulegen. Inhalt dieser Gesellschafterweisungen soll die

Selbstverpflichtung der kommunalen Wohnungsunternehmen sein, unabhängig von dem Verordnungserlass der Landesregierung keine Mieterhöhungen vorzunehmen, die die entsprechende Miete im Sinne des § 558 Abs. 3 S. 2 BGB innerhalb von drei Jahren um mehr als 15 Prozent im Rahmen der ortsübliche Vergleichsmiete erhöhen.

gez. Eric Eigendorf  
Vorsitzender  
SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale)

### **Begründung:**

In § 558 Abs. 1 BGB legt der Bundesgesetzgeber die Spielregeln für Mieterhöhungen fest. Dreh- und Angelpunkt ist dabei die sog. ortsübliche Vergleichsmiete. Um diese zu bestimmen, hat die SPD-Bundestagsfraktion sich bereits in der vergangenen Wahlperiode erfolgreich für verpflichtende Mietspiegel in Städten mit mehr als 100.000 Einwohner:innen eingesetzt.

Zur Sicherung von bezahlbaren Mieten sind Mietspiegel aber nur eines von vielen Instrumenten. Erst, wenn diese Instrumente sinnvoll miteinander kombiniert sind, kann sich der volle Schutz von Mieter:innen einstellen. Um daher auch im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmieten unverhältnismäßige Mieterhöhungen zu bremsen, hat der Gesetzgeber in § 558 Abs. 3 BGB Kappungsgrenzen eingeführt. Demnach darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als zwanzig Prozent erhöhen.

Gerade in Kommunen mit sich dynamisch entwickelnden Wohnungsmärkten kann aber auch eine Mieterhöhung im Rahmen dieser prozentualen Steigerung dazu führen, dass sich Mieter:innen ihre aktuelle Wohnung nicht mehr leisten können. Auch diesen Umstand hat der Bundestag erkannt. Daher kann die Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB in Gemeinden, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, auf fünfzehn Prozent reduziert werden.

Die Aufgabe, solche Gemeinden zu benennen, hat der Bund an die Landesregierungen übertragen. Diese können durch Rechtsverordnung solche Gebiete für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahre bestimmen. Den Landesregierungen sind dabei erhebliche Ermessensspielräume zugebilligt. Aktuell machen vierzehn Bundesländer von dieser Möglichkeit Gebrauch, nur Sachsen-Anhalt und das Saarland haben bisher darauf verzichtet.

Nachvollziehbar ist das aufgrund der aktuellen Lage nicht mehr. Besonders gefährdete Gebiete sind vor allem Bereiche einer Gemeinde, in denen in den vergangenen Jahren umfassende Sanierungen oder Neubauvorhaben, beispielsweise zum Lückenschluss, stattgefunden haben. Gerade diese Maßnahmen führen dazu, dass solche Gebiete stark nachgefragt werden und damit die zuvor niedrigen ortsüblichen Vergleichsmieten überproportional stark ansteigen.

In Halle erleben wir diese Entwicklungen vor allem in den Gründerzeitvierteln. Dort haben die Sanierungen der letzten Jahre zunehmend zu Verdrängungen geführt. Aber auch in den jüngeren Wohngebieten besteht zunehmend die Gefahr, dass das Einkommen anhand der Anschrift abgelesen werden kann. Neben den oben skizzierten Entwicklungen macht die allgemeine Mietpreisentwicklung ein politisches Eingreifen notwendig, um die Dynamik zu bremsen und die Mieten bezahlbar zu halten. Die Einführung von Kappungsgrenzen sind hierfür ein wichtiges Instrument.

Die aktuellen Entwicklungen am halleschen Wohnungsmarkt an verschiedenen Stellen sind ein Beleg dafür, dass in Halle der Bedarf besteht von diesen Regelungen Gebrauch zu machen. Die Landesregierung muss handeln. Solange die Regierung nicht handelt, sind wir als Stadt in der Pflicht im Rahmen unserer Möglichkeiten aktiv zu werden und deswegen ist es richtig, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen bereits vor Verordnungserlass der Landesregierung entsprechende Regelungen als freiwillige Selbstverpflichtung vornehmen.