



öffentliche Sitzung des Stadtrates am 26. April 2023
Anfrage der Fraktion MitBürger & Die PARTEI zu Staffel- und Indexmietverträgen bei kommunalen Wohnungsunternehmen
Vorlagen-Nummer: VII/2023/05532
TOP: 12.26

Antwort der Verwaltung:

- 1. Wie viele Mietverträge bei den kommunalen Wohnungsunternehmen der Stadt Halle enthielten in den letzten drei Jahren jeweils Regelungen nach § 557a (Staffelmiete) oder § 557b (Indexmiete) BGB? Bitte absolut wie anteilig angeben.**

GWG:

Bei der GWG wurden seit dem 01.07.2019 ausschließlich für die 32 Neubauwohnungen im Heideweg 2 bis 6b Staffelmieten vereinbart. Der Anteil der Wohnungen mit einer Staffelmietvereinbarung bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand der GWG belief sich seinerzeit auf 0,3 %.

Für das Wohngebiet „Am Mühlwerder“ ist ab dem 01.05.2023 vorgesehen, für alle neu vermieteten Wohnungen Staffelmieten zu vereinbaren. Im Jahr 2023 werden es 59 Wohnungen sein, im Jahr 2024 voraussichtlich weitere 103 Wohnungen. Ende 2023 wird der Anteil somit bei unter 1 % bleiben und sich mit den Vermietungen der nächsten Neubauwohnungen im Jahr 2024 voraussichtlich auf unter 2 % einstellen.

HWG:

Eine Staffelmiete wurde in den letzten drei Jahren bei 133 Mietverträgen insbesondere in sanierten oder gänzlich neu entstandenen Objekten, wie der Heideallee 4 bis 17 oder der Dorotheenstraße 11, vereinbart. Eine Indexmiete wurde im gleichen Zeitraum bei 154 Mietverträgen vereinbart.

Anteilig entspricht dies in Summe rund 4% der abgeschlossenen Mietverträge.

- 2. Wie oft haben die kommunalen Wohnungsunternehmen der Stadt Halle in den letzten drei Jahren jeweils Mieterhöhungen aufgrund einer Indexmietregelung verlangt?**

Indexmieten werden im Bestand der GWG-Wohn- und -Gewerbeeinheiten nicht vereinbart.

Von der Möglichkeit der Anpassung über Index wurde bei der HWG bisher kein Gebrauch gemacht.



3. Hält die Stadtverwaltung den Einsatz von Staffel- und Indexmieten bei den kommunalen Wohnungsunternehmen der Stadt Halle vor dem Hintergrund von deren Vorbildfunktion für angemessen?

Grundsätzlich sieht der Gesetzgeber wenige Möglichkeiten zur Anpassung der Nettokaltmiete bei Wohnraum vor. Die Nutzung von Staffel- und Indexmietverträgen ist nur im beschränkten und klar geregelten Umfang möglich.

Dabei bieten Staffelmietverträge für beide Vertragsparteien Vorteile. Die Laufzeit der Staffel eines solchen Vertrages erstreckt sich über mind. 15 Jahre. Der Mieter erhält somit über einen langen Zeitraum unabhängig von der Entwicklung des Mietmarktes und der allgemeinen Preisentwicklung Sicherheit hinsichtlich seiner Nettomietzahllast. Eine Kündigung des Mietverhältnisses ist in der Zeit nach den üblichen gesetzlichen Regelungen möglich. Für den Vermietenden stellen Staffel- und Indexmietverträge eine Möglichkeit dar, die Wirtschaftlichkeit und damit die Refinanzierung von Investitionen zu sichern.

Aus Sicht der Stadtverwaltung ist beste Orientierungshilfe in einem Mieterhöhungsverfahren dann gegeben, wenn dies auf der Grundlage eines qualifizierten Mietspiegels durchgeführt werden kann.

Dr. Bernd Wiegand
Oberbürgermeister