Antrag wurde im Beschlussvorschlag und in der Begründung versioniert.

Antrag

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VIII/2026/02682**
Datum: 20.10.2026
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: Fraktion Die Linke
Plandatum:

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Stadtrat	27.05.2026	öffentlich Entscheidung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten und Stadtentwicklung	13.10.2026	öffentlich Vorberatung
Sozial-, Gesundheits- und Gleichstellungsausschuss	22.10.2026	öffentlich Vorberatung
Hauptausschuss	21.10.2026	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.10.2026	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Antrag der Fraktion Die Linke im Stadtrat Halle (Saale) zu einer systematischen Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Mietspiegel der Stadt Halle (Saale)**

Beschlussempfehlung:

Der Stadtrat möge beschließen:

1. Die Stadtverwaltung ~~beauftragt~~ **wird ersucht**, in der Broschüre im Rahmen des Mietspiegels ~~2024~~ **2028** eine Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete als Schätzgrundlage zum aktuellen Mietspiegel nachvollziehbar darzustellen und umzusetzen. Sie erstellt dazu eine entsprechende Vorlage.

2. Die Vorlage soll folgende Punkte berücksichtigen:

   a) eine Systematik, mit der wohnwertsteigernde und wohnwertmindernde

Merkmale aus unterschiedlichen Kategorien anhand einer nachvollziehbaren Gewichtung verrechnet werden. Hierbei kann die Systematik im Rahmen des Berliner Mietspiegels (2024) als Arbeitsgrundlage verwendet werden, die fünf gleichgewichtete Kategorien kennt und diese nach einer Verrechnung auf die Spanne anwendet (Bad/WC 20 %, Küche 20 %, Wohnung insgesamt 20 %, Gebäude 20 %, Wohnumfeld 20 %).

b) einen erweiterten Katalog von Beispielen für klar definierte wohnwertsteigernde vs. wohnwertmindernde Merkmale pro Kategorie.

c) verbindliche Regelungen zur Ermittlung von Auf- bzw. Abschlägen: die Orientierungshilfe soll verständlich erläutern, wie die Überzahl von wohnwertsteigernden oder wohnwertmindernden Merkmalen in einer Kategorie zu einem prozentualen Auf- oder Abschlag führen kann.

d) mindestens vier praktische Rechenbeispiele, welche die Anwendung der Orientierungshilfe und den Einfluss von Merkmalen auf die Spanneneinordnung im Rahmen der Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete mit Zahlen hinter-legt erläutern.

e) Verfahren zur Dokumentation: Datum der Aktualisierung, Begründungen für Auf-/Abschläge.

Gez. Katja Müller
Fraktionsvorsitzende

Begründung:

Im Zeitraum von 2015-2026 sind die Angebotsmieten in Halle im Durchschnitt um über 42 % gestiegen. Diese Mietsteigerungen wirken sich auch auf Bestandsmieter*innen aus und tragen zu Auseinandersetzungen um neue Mieterhöhungsgesuche bei. Insbesondere die Anwendung der Spanneneinordnung gibt Vermietenden hierbei einen erheblichen Spielraum zur potenziell unsachgemäß erhöhten Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete und erzeugt Unsicherheit auf beiden Seiten.

Die Broschüre im Rahmen des Mietspiegels (2024) ist in diesem Punkt jedoch vage, **deshalb braucht es eine Anpassung der Broschüre für 2028.** Als Orientierungshilfe wird im Wesentlichen eine Negativliste von Merkmalen bestimmt, die aufgrund ihrer Berücksichtigung im qualifizierten Mietspiegel nicht einfließen können (S. 13 bis 15). Die Broschüre nennt acht Merkmale, die wohnwerterhöhend oder wohnwertmindernd einfließen können. Allerdings werden weder eine Gewichtung, noch der Einfluss auf die Berechnung der Spanne (+-14%) oder praktische Rechenbeispiele zur Anwendung hinterlegt.

Selbst eine Mieterin eines Objekts, auf das etwa das gelistete Merkmal „keine Gegensprechanlage vorhanden“ zutrifft, kann sich mittels dieser Hilfe nicht in der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren. Hier kann die Stadt Abhilfe schaffen.

Eine neue systematische Spanneneinordnung würde die laufende Mietspiegel-Fortschreibung unterstützen, indem sie eine konsistente, nachvollziehbare Methode bereitstellt, die direkt in den Fortschreibungsprozess integriert werden kann. Die Orientierungshilfe würde als erweiterte Schätzgrundlage sowohl Mieter*innen als auch Vermieter*innen helfen, sachgemäße Einordnungen im sich gegenwärtig anspannenden Wohnungsmarkt zu vollziehen.