



Beschlussvorlage: III.1-009/24 StVV
Geschäftsbereich/Dezernat Dezernat III.1 für Ordnung, Sicherheit, Sport, Gesundheit & Bürgerservice
Fachbereich Fachbereich 33 - Bürgerservice

Beratungsgegenstand:

Mietspiegel 2024 der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebusz

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge den „Mietspiegel 2024“ der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebusz beschließen.

Tobias Schick
Oberbürgermeister

Beratungsergebnis des HA/der StVV:

- einstimmig mit Stimmenmehrheit
- laut Beschlussvorschlag
- mit Veränderungen (siehe Niederschrift)

Beschluss-Nr.:

Tagung am: TOP:

Anzahl der **Ja**-Stimmen:

Anzahl der **Nein**-Stimmen:

Anzahl der **Stimmenthaltungen**:

Problembeschreibung/Begründung:

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist (§ 558c Abs. Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)).

Gemäß § 558c Abs. Satz 2 BGB sind für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern Mietspiegel zu erstellen.

Gemäß § 1 der Verordnung zur Bestimmung der für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln im Land Brandenburg nach Landesrecht zuständigen Behörden (Brandenburgische Mietspiegelzuständigkeitsverordnung - BbgMietspZV) vom 30. August 2022 (GVBl.II/22, [Nr. 59]) sind die Gemeinden für die Erstellung und Anerkennung sowie die Anpassung und Veröffentlichung von (einfachen) Mietspiegeln nach § 558c des BGB und von qualifizierten Mietspiegeln nach § 558d des BGB zuständig.

Im § 2 BbgMietspZV ist geregelt, dass die Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern die Zuständigkeit nach § 1 Absatz 1 Variante 1 für die Erstellung, Anpassung und Veröffentlichung von einfachen Mietspiegeln nach § 558c Absatz 4 Satz 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs als pflichtige Selbstverwaltungsaufgaben wahrnehmen. Alle übrigen Aufgaben nach § 1 Absatz 1 nehmen die Gemeinden als freiwillige Selbstverwaltungsaufgaben wahr.

Für den Prozess zur Erarbeitung des Mietspiegels wurde ein Arbeitskreis gebildet, in dem Vertreter der Vermieterseite (Eigentümer bzw. Verwalter sowie der Haus & Grund Cottbus u. Umgebung e.V.) sowie der Mieterseite (Mieterbund Cottbus-Guben u. U. e. V.) aktiv waren. Ebenfalls haben ausgewählte Fachbereiche der Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus sowie der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chósebus im Arbeitskreis mitgearbeitet.

In der ersten Sitzung des Gremiums am 16.11.2023 wurde von den Vertretern der Mieter- und der Vermieterseite die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels vorgeschlagen. Dies auch insbesondere deshalb, weil ein einfacher Mietspiegel keine Rechtssicherheit bietet. Das ist insofern von Bedeutung, weil der Mietspiegel als wichtiges Element für die Beratung von Mietern genutzt werden soll. Darüber hinaus kann er im Mietvergleich eine Grundlage darstellen, die Vermietern die notwendige Argumentationshilfe gibt, um Mieterhöhungsvorlagen zu begründen.

Im Rahmen einer Vollerhebung unter allen ermittelten Grundstücks- bzw. Wohnungseigentümern erfolgten über 27.700 Rückmeldungen zu privaten Mietverträgen, die vom Stichtag 1. März 2024 ausgehend rückwirkend in den letzten 6 Jahren in Cottbus/Chósebus neu abgeschlossen bzw. geändert wurden. Diese Daten wurden ausgewertet und in logische Cluster eingeordnet.

Im Ergebnis wird ein Tabellenmietspiegel (Anlage A) vorgelegt:

Die Stadtverwaltung verpflichtet sich beginnend ab dem Jahr 2025 im Arbeitskreis Mietspiegel weitergehende Prüfungen zur Qualifizierung der sachgerechten Unterteilung des Stadtgebietes in Wohnlagen und deren Einfluss auf die Mietpreisbildung durchzuführen.

Der bestehende Arbeitskreis Mietspiegel wird um weitere Mitglieder aus der privaten Immobilienwirtschaft erweitert.

Statt einer Fortschreibung des „Mietspiegels 2024“ im Jahr 2026 wird ein neuer „Mietspiegel 2026“ (mit komplett neuer Datenerhebung zum Stichtag 01.03.2026) erarbeitet.

Finanzielle Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen: **keine**

1. Gesamtkosten

2. Sicherstellung der Finanzierung

3. Folgekosten

1. Haushaltmäßige Auswirkungen auf den Ergebnis-/Finanzhaushalt:

Ja Nein

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge:

Aufwand:

Finanzhaushalt: Produkt/Sachkonto

Einzahlungen:

Auszahlungen:

2. Deckung der Aufwendungen/Auszahlungen:

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge:

Aufwand:

Finanzhaushalt: Produkt/Sachkonto

Einzahlungen:

Auszahlungen:

Stellungnahme der Fachbereiche

keine

Beratungsfolge	Termin	Status	Zuständigkeit
Ortsbeirat Gallinchen	19.11.2024	öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligung und Strukturentwicklung	29.10.2024	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Bau und Verkehr	06.11.2024	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Ordnung und Sicherheit	07.11.2024	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten	11.11.2024	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Haushalt und Finanzen	12.11.2024	öffentlich	Vorberatung
Hauptausschuss	13.11.2024	öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligung und Strukturentwicklung	27.11.2024	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten	03.12.2024	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Bau und Verkehr	04.12.2024	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Ordnung und Sicherheit	05.12.2024	öffentlich	Vorberatung
Hauptausschuss	11.12.2024	öffentlich	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	18.12.2024	öffentlich	Entscheidung

Ortsbeiräte:

<input type="checkbox"/> OBR Branitz	<input type="checkbox"/> OBR Dissenchen/Schlichow	<input type="checkbox"/> OBR Döbbrick/Maiberg
<input type="checkbox"/> OBR Gallinchen	<input type="checkbox"/> OBR Groß Gaglow	<input type="checkbox"/> OBR Kahren
<input type="checkbox"/> OBR Kiekebusch	<input type="checkbox"/> OBR Merzdorf	<input type="checkbox"/> OBR Saspow
<input type="checkbox"/> OBR Sielow	<input type="checkbox"/> OBR Skadow	<input type="checkbox"/> OBR Willmersdorf

Bürgervereine:

<input type="checkbox"/> Mitte	<input type="checkbox"/> Sandow	<input type="checkbox"/> Spremberger Vorstadt
<input type="checkbox"/> Madlow / Sachsendorf	<input type="checkbox"/> Ströbitz	<input type="checkbox"/> Schmallwitz