

Stadt Cottbus / město Chośebuz
Die Oberbürgermeisterin



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-089/05
HA	

Dezernat: IV

Amt: 60

Termin der Tagung: 30.11.2005

Vorlage zur Entscheidung

☐ durch den Hauptausschuss	☒ öffentlich
☒ durch die Stadtverordnetenversammlung	☐ nichtöffentlich

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Beigeordnetenkonferenz	18.10.2005	☒ Soziales, Gleichst. u. Rechte d. Minderh.	09.11.2005
☒ Haushalt und Finanzen	22.11.2005	☐ Umwelt	
☒ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen	17.11.2005	☒ Hauptausschuss	23.11.2005
☐ Wirtschaft		☒ Stadtverordnetenversammlung	30.11.2005
☒ Bau und Verkehr	16.11.2005	☐ Ortsbeiräte/Ortsbeirat	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

Anerkennung des Cottbuser Mietspiegels 2005 als qualifizierten Mietspiegel

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Cottbuser Mietspiegel 2005 als qualifizierten Mietspiegel
2. Der Geltungsbeginn wird mit dem Datum der Veröffentlichung des Mietspiegels festgelegt.
3. Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen.

Rätzel

Beratungsergebnis des HA/der StVV:

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

Beschluss-Nr.:

Sitzung am: TOP:

Anzahl der **Ja**-Stimmen:

Anzahl der **Nein**-Stimmen:

Anzahl der **Stimmenthaltungen**:

Problembeschreibung/Begründung:

Mit Beschluss-Nr. A-031-10/04 beauftragte die Stadtverordnetenversammlung am 29.09.2004 die Verwaltung, einen neuen Mietspiegel für die Stadt Cottbus zu erarbeiten.

Um die Akzeptanz des Mietspiegels zu gewährleisten, wurde ein Arbeitskreis mit Interessenvertretern der Vermieter und Mieter sowie aus Vertretern der Justiz, des Gutachterausschusses, des Datenschutzbeauftragten und von Ämtern der Stadtverwaltung einberufen.

Im Rahmen der zum 1. September 2001 in Kraft getretenen Mietrechtsreform wurde das bewährte Instrument des Mietspiegels weiter ausgebaut und zusätzlich zum bisherigen einfachen Mietspiegel der so genannte qualifizierte Mietspiegel geschaffen. Ein qualifizierter Mietspiegel muss gemäß § 558d BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt sein. Um sicherzustellen, dass die Erhebung und Auswertung der erforderlichen Daten diesen Anspruch erfüllt, musste ein nach diesen Grundsätzen arbeitendes und anerkanntes Unternehmen mit der Erstellung des Mietspiegels für die Stadt Cottbus beauftragt werden.

Der vorliegende Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Cottbus am 01.06.2005 üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit. Der Cottbuser Mietspiegel 2005 entspricht in seinem Aufbau weitgehend den bewährten bisherigen Mietspiegeln. Es erfolgt weiterhin keine Differenzierung nach Wohnlagen. Etwaige Lagevor- oder -nachteile müssen daher im Rahmen der jeweilig ausgewiesenen Spannen berücksichtigt werden.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen müssen den jeweils niedrigsten und höchsten Wert eines Feldes so bestimmen, dass zwischen diesen Werten die „üblichen“ Mietwerte liegen. Zwischen den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter konnte keine einvernehmliche Beurteilung zur Spannenbildung gefunden werden. Während die Interessenvertreter der Mieter die 4/5 Spanne als „üblich“ ansehen, d. h. 80 % aller mietspiegelrelevanten Werte liegen innerhalb der Spanne, sehen die Vertreter der Vermieter die 9/10 Spanne als „üblich“ an, d. h. 90 % aller mietspiegelrelevanten Werte liegen innerhalb der Spanne. Als Kompromiss schlagen die Vertreter der Vermieter die 7/8 Spanne vor. Diesem Vorschlag sollte auch die Stadtverordnetenversammlung folgen, d. h. 87,5 % aller mietspiegelrelevanten Werte liegen innerhalb der Spanne.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist gemäß § 558d BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen. Unterbleibt die rechtzeitige Anpassung, verliert der Mietspiegel seine Eigenschaft als qualifizierter Mietspiegel.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja



Nein

1. Gesamtkosten:

19.800 € für die Erarbeitung durch ein beauftragtes Büro

2. Sicherstellung der Finanzierung:

Die erforderlichen finanziellen Mittel für die freiwillige Leistung – Erarbeitung eines Mietspiegels für die Stadt Cottbus – konnten von der Stadtverwaltung Cottbus nur in dem Umfang des Budgets des Amtes/Dezernates geleistet werden. Eine Möglichkeit der Umsetzung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung wurde darin gesehen, dass sich die Vermieter angemessen an den entstehenden Kosten beteiligen.

Im VWH 2005, HH-Stelle 1.6000.655000, wurden 6.350,00 € zur Erarbeitung des Mietspiegels eingeplant. 13.450,00 € wurden von Vertretern der Vermieter bereitgestellt.

3. Folgekosten:

Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen. Für die Erarbeitung durch ein beauftragtes Büro sind finanzielle Mittel im VWH 2007 und fortlaufend jeweils nach zwei Jahren einzustellen. Die genaue Höhe der Folgekosten kann aus heutiger Sicht noch nicht bestimmt werden.

Auswirkungen der Beschlussvorlage auf die Zukunftsfähigkeit

	sehr negativ	negativ	neutral	positiv	sehr positiv
	--	-	0	+	++
Ökologie					
Ökonomie					
Soziales					
Summe					

Ergebnis: + und - ergeben:

nicht nachhaltig

nachhaltig

- 6	- 5	- 4	- 3	- 2	- 1	0	+ 1	+ 2	+ 3	+ 4	+ 5	+ 6