STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ
DER OBERBÜRGERMEISTER
WUŠY ŠOŁTA

Beschlussvorlage:	III.1-023/26 StVV
Geschäftsbereich/Dezernat	Dezernat III.1 für Ordnung, Sicherheit, Sport, Gesundheit und Bürgerservice
Fachbereich	Fachbereich 33 - Bürgerservice

Beratungsgegenstand:

Mietspiegel 2026 der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebuz

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chósebuz möge beschließen:

Der „Mietspiegel 2026 der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebuz“ wird bestätigt.

_____
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 Nr. 1 Bürgerliches Gesetzbuch - BGB).

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 … qualifizierten Mietspiegeln nach § 558d des BGB zuständig.

Auf Grundlage des § 558c Nr. 4 Satz 2 BGB sind für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern Mietspiegel zu erstellen. 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 BGB als pflichtige Selbstverwaltungsaufgaben wahrnehmen. Alle übrigen Aufgaben nach § 1 Absatz 1 nehmen die Gemeinden als freiwillige Selbstverwaltungsaufgaben wahr.

Mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chósebuz zum „Mietspiegel **2024** der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebuz“ (Vorlage Nr. III.1-009/24 StVV) am 18. Dezember 2024 hat sich die Stadtverwaltung Cottbus/Chósebuz verpflichtet:

a) 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,
b) den bestehenden „Arbeitskreis Mietspiegel“ um weitere Mitglieder aus der privaten Immobilienwirtschaft zu erweitern und
c) statt einer Fortschreibung des „Mietspiegels 2024“ im Jahr 2026 einen neuen „Mietspiegel 2026“ (mit komplett neuer Datenerhebung zum Stichtag 01.03.2026) zu erarbeiten.

Diese Verpflichtungen sind im Kontext mit der Erarbeitung des vorliegenden, qualifizierten „Mietspiegel 2026 der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebuz“ umgesetzt worden. Erstmals wurde - auf Basis der nach anerkannten

wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgten Auswertung von 24.850 letztendlich verwertbaren Mietvertragsdatensätzen - für die kreisfreie Stadt Cottbus/Chósebuz ein Mietspiegel mit 2 verschiedenen Wohnlagen-Tabellen „**Citylage“** sowie „**Äußere Stadtlage“** erarbeitet.

Die dem qualifizierten Mietspiegel zugrunde liegenden Mietdaten beruhen im Kontrast zum Jahr 2024 nicht nur auf einer Vollerhebung bei Personen mit Wohnungseigentum und Wohnungsverwaltungen, sondern es bestand auch die Möglichkeit zur Mitwirkung von Mietenden.

Der Prozess zur Erarbeitung dieses Mietspiegels - beginnend von der Wohnlagenprüfung über die Abstimmung des Fragebogens für die Datenerhebung bis hin zu den Entscheidungen zur Art des Mietspiegels sowie der Struktur der Mietspiegel-Tabellen - wurde im „Arbeitskreis Mietspiegel“ gesteuert.

Finanzielle Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen:

1. Gesamtkosten

2. Sicherstellung der Finanzierung

3. Folgekosten

_____

1. Haushaltsmäßige 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

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**	**Zuständigkeit**
Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten	25.11.2026	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligung und Strukturentwicklung	01.12.2026	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Bau und Verkehr	02.12.2026	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Ordnung und Sicherheit	03.12.2026	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Haushalt und Finanzen	08.12.2026	öffentlich	Vorberatung

Hauptausschuss	09.12.2026	öffentlich	Vorberatung mit rechtlicher Würdigung (nur HA)
Stadtverordnetenversammlung	16.12.2026	öffentlich	Entscheidung

Ortsbeiräte:

☐ OBR Branitz	☐ OBR Dissenchen/Schlichow	☐ OBR Döbbrick/Maiberg
☐ OBR Gallinchen	☐ OBR Groß Gaglow	☐ OBR Kahren
☐ OBR Kiekebusch	☐ OBR Merzdorf	☐ OBR Saspow
☐ OBR Sielow	☐ OBR Skadow	☐ OBR Willmersdorf

Bürgervereine:

☐ Mitte	☐ Sandow	☐ Spremberger Vorstadt
☐ Madlow / Sachsendorf	☐ Ströbitz	☐ Schmellwitz