



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Cottbuser Mietspiegel 2011



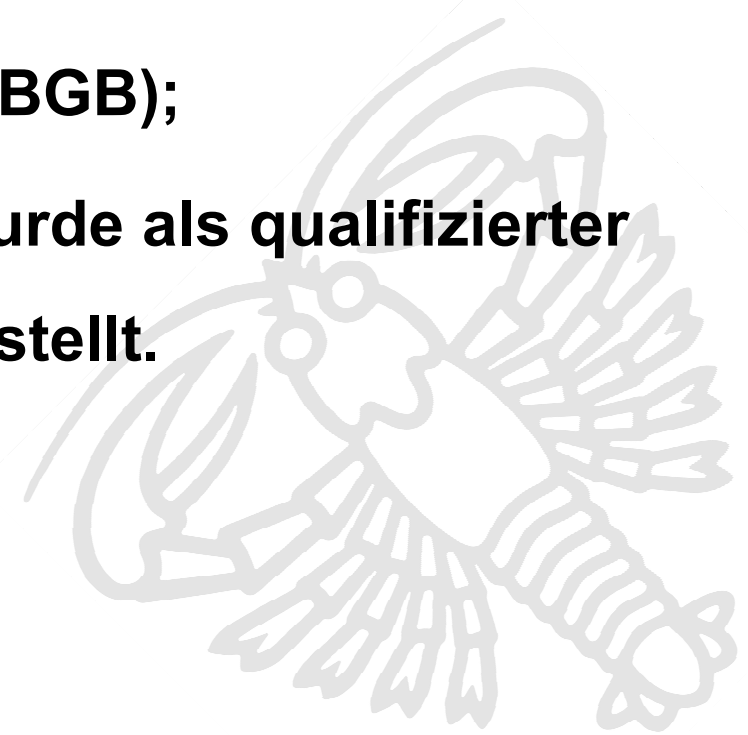


STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Cottbuser Mietspiegel 2011 – Beratung der Ausschüsse Wirtschaft/Bau/Verkehr und Umwelt am 30.08.2011

Rechtsgrundlage für die Erstellung eines Mietspiegels:

- **§ 558 ff Bürgerliches Gesetzbuch (BGB);**
- **Der Cottbuser Mietspiegel 2011 wurde als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d BGB erstellt.**





STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Cottbuser Mietspiegel 2011 – Beratung der Ausschüsse Wirtschaft/Bau/Verkehr und Umwelt am 30.08.2011

Warum wurde der Mietspiegel 2011 erstellt?

- **Beschluss Nr. IV-089-22/05 der StVV vom 30.11.2005**
 - **Anerkennung des Cottbuser Mietspiegels 2005 als qualifizierten Mietspiegel und**
 - **Auftrag an die Verwaltung, nach vier Jahren einen neuen Mietspiegel zu erstellen;**



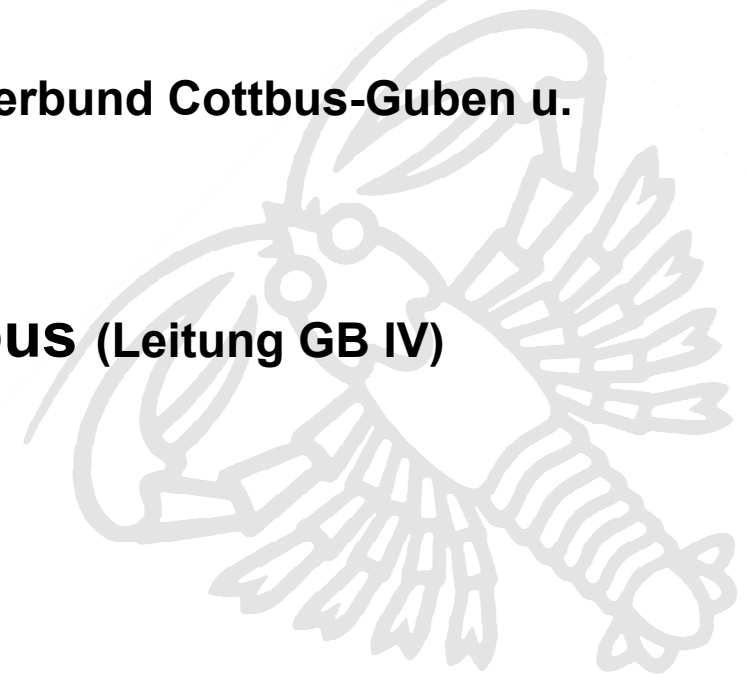


STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Cottbuser Mietspiegel 2011 – Beratung der Ausschüsse Wirtschaft/Bau/Verkehr und Umwelt am 30.08.2011

Bildung des Arbeitskreises Mietspiegel

- **Interessenvertreter der Vermieter (ABAKUS Imm. mbH, e. G. Wohnen 1902, GWC GmbH, Gesap mbH, Thesaurus Imm. GmbH & Co. KG)**
- **Interessenvertretern der Mieter (Mieterbund Cottbus-Guben u. Umgebung e. V.)**
- **Vertreter der Stadtverwaltung Cottbus (Leitung GB IV)**





STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Cottbuser Mietspiegel 2011 – Beratung der Ausschüsse Wirtschaft/Bau/Verkehr und Umwelt am 30.08.2011

- **Ein qualifizierter Mietspiegel ist gemäß § 558 d BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen.**
- **Nach öffentlicher Ausschreibung erfolgte die Vergabe der Leistung an die**

**Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für
Wohnen, Immobilien und Tourismus GmbH
Hamburg**



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Cottbuser Mietspiegel 2011 – Beratung der Ausschüsse Wirtschaft/Bau/Verkehr und Umwelt am 30.08.2011

Wesentlicher Inhalt des Cottbuser Mietspiegels 2011:

- **Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit aus.**
- **Ein qualifizierter Mietspiegel muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt sein.**



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Cottbuser Mietspiegel 2011 – Beratung der Ausschüsse Wirtschaft/Bau/Verkehr und Umwelt am 30.08.2011

Der Mietspiegel 2011 mit der 7/8 Spanne wurde anerkannt durch:

- **ABAKUS Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH,**
- **eG Wohnen 1902,**
- **Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH,**
- **GESAP mbH,**
- **Mieterbund Cottbus-Guben und Umgebung e.V.,**
- **Stadtverwaltung Cottbus**
- **Thesaurus Immobilienverwaltungen GmbH & Co. KG**



STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

Cottbuser Mietspiegel 2011 – Beratung der Ausschüsse Wirtschaft/Bau/Verkehr und Umwelt am 30.08.2011

Mietspiegel Cottbus 2011

Nettokaltmiete (in €/m² pro Monat) im freifinanzierten Wohnungsbau

		bis 1918			1919 bis 1948			1949 bis 1968		1969 bis 1991		1992 bis 01.10.2010
		mit IWC, ohne B/D, ohne SH	mit IWC, mit B/D, ohne SH	mit IWC, mit B/D, mit SH	mit IWC, ohne B/D, ohne SH	mit IWC, mit B/D, ohne SH	mit IWC, mit B/D, mit SH	mit IWC, mit B/D, ohne SH	mit IWC, mit B/D, mit SH	mit IWC, mit B/D, ohne SH	mit IWC, mit B/D, mit SH	mit IWC, mit B/D, mit SH
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
unter 40 m ²	A							4,91	3,70*	4,43		
								4,30 - 5,74	3,40 - 3,98	3,58 - 5,11		
40 bis unter 60 m ²	B			5,50			5,45	4,80	3,70	4,08		
				4,60 - 6,20			4,28 - 6,31	4,09 - 5,63	3,52 - 4,00	3,37 - 4,84		
60 bis unter 80 m ²	C		3,08	4,99			5,57	4,84	3,63	3,87	6,26*	
			2,57 - 3,45	3,25 - 6,40			4,46 - 6,27	4,30 - 5,60	3,60 - 3,73	3,20 - 4,77	5,61 - 6,99	
80 bis unter 100 m ²	D		3,51*	5,00			5,34	5,31		3,72	6,23*	
			2,98 - 4,04	3,17 - 6,20			3,72 - 6,44	4,29 - 6,02		3,15 - 4,54	5,43 - 7,19	
über 100 m ²	E		3,18*	4,56			4,34*			3,66	5,48*	
			2,62 - 4,01	3,22 - 6,40			3,51 - 4,97			3,20 - 4,11	4,97 - 5,79	

* Die mit einem * versehenen Mietspiegelfelder haben wegen einer zu geringen Fallzahl nur eine bedingte Aussagekraft (15 bis 29 Mietwerte).
Quelle: Mietspiegel Cottbus 2011

Für Leerfelder standen keine ausreichenden Fallzahlen von mietspiegelrelevanten Mieten zur Verfügung (mind. 15 Mietwerte). Diese bedeutet jedoch nicht, dass Wohnungen mit diesen Ausstattungsmerkmalen nicht auf dem Wohnungsmarkt vorhanden sind.

8

7/8-Spanne



Mietspiegel Vergleich 2011 / 2005 in €/m²

Bezugsfertigkeit		bis 1918		1919 bis 1948	1949 bis 1968	1969 bis 02.10.1990 ¹		3.10.1990 bis 31.05.2005
Ausstattung		Mit IWC mit B/D ohne SH	Mit IWC mit B/D mit SH	Mit IWC mit B/D mit SH	Mit IWC mit B/D mit SH	Mit IWC mit B/D ohne SH	Mit IWC mit B/D mit SH	Mit IWC mit B/D mit SH
Wohnfläche		2	3	6	8	9	10	11
Unter 40 m ²	A			1,72	0,23	0,32	0,48	
40 bis unter 60 m ²	B	-0,20	0,23	1,14	0,32	0,42	0,30	
60 bis unter 80 m ²	C	0,22	0,22	0,88	0,28	0,38	0,27	1,83
80 bis unter 100 m ²	D	0,36	-0,14	0,20	0,46		0,18	0,84
Über 100 m ²	E	0,30	0,47	0,83			0,18	0,24



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Cottbuser Mietspiegel 2011 – Beratung der Ausschüsse Wirtschaft/Bau/Verkehr und Umwelt am 30.08.2011

Vorteil beim Vorliegen eines gültigen Mietspiegels:

- **Qualifizierte Mietspiegel bieten für Mieter und Vermieter gleichermaßen eine rechtssichere Auskunft über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten.**
- **Auf seiner Grundlage können sich Mietvertragsparteien einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für ein Gutachten aufwenden zu müssen.**



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Cottbuser Mietspiegel 2011 – Beratung der Ausschüsse Wirtschaft/Bau/Verkehr und Umwelt am 30.08.2011

Aufwand für die Erarbeitung des Mietspiegel 2011:

- **Gesamt:** **33.153,40 €**
- Davon Aufwand lfd. Verwaltung: 10.998,00 €
- Davon Kostenerstattung Mitgl. AK: 22.155,40 €



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Cottbuser Mietspiegel 2011 – Beratung der Ausschüsse Wirtschaft/Bau/Verkehr und Umwelt am 30.08.2011

Ausblick - Erklärung der Mitglieder AK Mietspiegel in der Beratung am 30.06.2011:

- **Die Aktualisierung des qualifizierten Mietspiegels soll auf der Grundlage einer neuen Datenerhebung mit Stichtag 01.10.2012 erfolgen.**





STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Cottbuser Mietspiegel 2011 – Beratung der Ausschüsse Wirtschaft/Bau/Verkehr und Umwelt am 30.08.2011

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

