



| Einreicher   | Datum      | Drucksache Nr. |
|--|------------|----------------|
| Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales) | 10.04.2025 | 51/2025        |

| Beratungsfolge                               | Sitzung    |
|--|------------|
| Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt | 08.05.2025 |

#### Betreff

Information zum Sachstand der Erarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels

#### Sachverhalt:

Mit dem Beschluss über die Vorlage 50/2024 in der Sitzung am 30.04.2024 beauftragte die Gemeindevertretung die Gemeindeverwaltung, einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu erstellen sowie eine Betriebskostenübersicht zu erarbeiten. In der dazugehörigen Niederschrift wurde indes festgehalten, im Rahmen des Erarbeitungsprozesses zu prüfen, ob das gewünschte Ziel, mit dem qualifizierten Mietspiegel einen effektiven Beitrag zum Schutz der Mieterinnen und Mieter in Wustermark zu leisten, erreicht werden kann. Hierbei sollten die Wustermarker Fraktionen durch die Verwaltung eng eingebunden werden.

Neben der Aufbereitung der allgemeinen Rechtslage, dem Zusammentragen notwendiger Datengrundlagen und tiefergehender Betrachtung des Aufstellungsprozesses eines Mietspiegels wurde zu Beginn insbesondere sondiert, welche Kommunen im Havelland bzw. der unmittelbaren Umgebung über einen Mietspiegel verfügen. Da im Havelland keine Kommunen einen Mietspiegel, sei es in einfacher oder qualifizierter Form, aufgestellt hat, erfolgte ein Erfahrungsaustausch mit der Stadt Henningsdorf, rund 27.000 EinwohnerInnen, welche bereits seit mehreren Jahren einen qualifizierten Mietspiegel aufstellt und fortschreibt.

Um sowohl die Perspektiven mieterseitiger als auch vermierterseitiger Interessenvertreter in die Erörterung miteinzubeziehen, wurden gemeinsam mit der GWV Ketzin als kommunale Wohnungsbaugesellschaft, vertreten durch Frau Wagenschütz und Frau Berg, zwei entsprechende Austauschtermine angesetzt. Am 11.02.2025 wurde die Fragestellung mit der Mietervereinigung Nord/ Land Brandenburg e.V., in Person mit dem Rechtsanwalt Herrn Schlindwein, am 05.03.2025 in selbiger Zusammensetzung mit dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), vertreten durch den Leiter der Landesgeschäftsstelle Herrn Brauner, diskutiert.

Die bisherigen Erkenntnisse wurden schlussendlich im Rahmen eines Workshops, welcher auch die Milieuschutzsatzungen in Elstal sowie die gemeindliche Wohnungspolitik vor dem Hintergrund der wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie zum Inhalt hatte, als Fokus behandelt. Neben den Wustermarker Fraktionen, nahmen auch VertreterInnen der Wohnungswirtschaft sowie der Mieterinitiative Elstal teil.

Nachdem das Instrument zunächst noch einmal definiert wurde (vgl. Anlage 1, Folie 11), konnte im Anschluss gemäß den Daten des Zensus 2022 aufgeschlüsselt werden, wie sich die Mietwohnungssegmente in Wustermark verteilen. Demnach werden rund 54 % aller Wohnungen in Wustermark vermietet, fast 70 % dieser Wohnungen (1.940) befinden sich im Ortsteil Elstal und knapp 25% (669) im Ortsteil Wustermark. Bei einer detaillierteren Betrachtung der Situation in Elstal zeigt sich darüber hinaus, dass ca. 50 % der Mietwohnungen zu den Beständen der Vonovia (Eisenbahnersiedlung, Ernst-Thälmann-Platz, Karl-Marx-Straße, Scharnhorstsiedlung und Eulenspiegelsiedlung) sowie aik Immobilien-Investmentgesellschaft mbH (ehemals TAG Wohnen) (Radelandberg) gehören. Die übrigen Bestände verteilen sich auf die GWV Ketzin, C&P sowie private Eigentümer.

Einigkeit herrschte über die Einschätzung, dass sich die Diskussion um die Frage nach einem qualifizierten Mietspiegel hauptsächlich auf den Ortsteil Elstal bezieht. Nach einem Kurzvortrag von Herrn Brauner (vgl. Anlage 1, Folie 16ff.), der die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels am Beispiel der Stadt Potsdam

aufzeigte, bündelte sich die Diskussion insbesondere in der Frage, inwiefern sich ein qualifizierter Mietspiegel überhaupt praktisch umsetzen ließe.

In der Praxis hat sich ein sogenannter Tabellenmietspiegel als einfachere Lösung im Vergleich zum Regressionsmietspiegel herausgestellt – sowohl in der Erstellung als auch Lesbarkeit für die BürgerInnen. Dementsprechend wird er auch für die Gemeinde empfohlen. Eine wichtige Anforderung ist allerdings der notwendige Umfang der bereinigten Nettostichprobe an Daten mietspiegelrelevanter Wohnungen. Um hier eine aussagekräftige Datengrundlage für die unterschiedlichen Felder des Tabellenmietspiegels zu erhalten, wäre aus statistischen Gründen, aufgrund des geringen Mietwohnungsbestandes in Vergleich zu größeren Städten, eine Vollerhebung notwendig. Abhängig von der Anzahl der zu berücksichtigenden Merkmale, wie zum Beispiel der Lage, welche aufgrund der heterogenen Verteilung der Mietwohnungen in Wustermark einzubeziehen wäre, könnte es trotz einer Vollerhebung dazu kommen, dass aufgrund einer zu geringen Anzahl an mietspiegelrelevanter Wohnungsdaten Felder im Tabellenmietspiegel nicht definiert werden könnten.

Die Überlegung, den qualifizierten Mietspiegel nur auf den Ortsteil Elstal zu begrenzen, stößt dabei auf ähnliche Hürden und wäre zudem juristisch aufwendig zu begründen. Einen vergleichbaren Fall, in dem ein Mietspiegel nur für einen Stadt- bzw. Ortsteil gilt, gibt es in Deutschland nämlich bisher nicht.

Schlussendlich lässt sich im Hinblick auf den aktuellen Sachstand zusammenfassen, dass mit der Erarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels eine vor allem kosten- und zeitintensive statistische Aufgabenstellung verbunden ist, die in ihrer Lösung wohl eine überschaubare Wirkung im Hinblick auf den Mieterschutz entfaltet. So ließe sich eine Übersicht über die aktuellen Mietspannen auch kostengünstiger in Abstimmung mit den großen Wohnungshaltern, insbesondere in Elstal, erarbeiten.

Zur Frage nach einer Betriebskostenübersicht lässt sich sagen, dass diese lediglich zeitverzögert erarbeitet werden kann, da Vermieter bis zu einem Jahr Zeit haben, eine Betriebskostenabrechnung für das vorherige Jahr zu erstellen. Übersichten dieser Art werden für Brandenburg bspw. durch den BBU erstellt (vgl. <https://bbu.de/sammlungen/abgerechnete-betriebskosten>). Im Hinblick auf Wustermark zeigte sich in der Diskussion, dass ein Nachgehen lokaler Häufungen von vermeintlich übersteigter, insbesondere kalter, Betriebskosten und die Kontaktaufnahme mit den entsprechenden Wohnungshaltern ein effektiverer Weg im Sinne des Mieterschutzes sein könnte.

#### **Anlagen:**

Anlage 1 - Präsentation Workshop Wohnungspolitik Wustermark (nur digital)

.....  
gez. Herr H. Schreiber  
Bürgermeister