

Eberswalde, den 29.04.2025

**Vorlage-Nr.: BV/0189/2025**

- öffentlich -

**Betrifft: Marktverzerrungen für Wohnungsmieten abbauen - mit einem aktualisierten Mietspiegel Rechtssicherheit und Transparenz wiederherstellen**

---

**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Bürgerdienste (Fachausschuss 1 - F1)	13.05.2025	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	05.06.2025	Entscheidung

---

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Eberswalde aktualisiert den bestehenden, veralteten einfachen Mietspiegel aus dem Jahr 2016 zum 01.01.2026 als qualifizierten Mietspiegel und aktualisiert diesen danach alle zwei Jahre zum Jahresende.

Dafür wird ein dauerhafter „Arbeitskreis Mietspiegel“, welcher sich aus Vertretern vonseiten der Vermieter und Mieter, möglichst insbesondere relevanten Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften und deren Mieterbeiräten sowie den lokal zuständigen Mietervereinen und Wohneigentümerverbänden zusammensetzt, gegründet.

**Begründung:**

Die in der letzten Wahlperiode von den damaligen Befürwortern eines Mietspiegels prognostizierte Entwicklung ist eingetreten.

Der Antrag ist eine zwangsläufige Wiedervorlage aus dem Jahr 2022 und aus der aktuellen Wahlperiode, angepasst an die Diskussion der letzten Einbringung.

Verschiedene Fraktionen regten an, dass ein qualifizierter Mietspiegel sinnvoll sei, ein einfacher Mietspiegel jedoch nicht – dem wollen wir mit einer veränderten Vorlage entgegenkommen.

Der vorhandene einfache Mietspiegel trug erheblich zu einer rechtlichen Befriedung und Transparenz der Eberswalder Mieten bei.

Jedoch innerhalb der letzten drei Jahre hat der bald zehn Jahre alte einfache Mietspiegel seine rechtliche Wirksamkeit und erst recht seine Funktion, ein Abbild der Eberswalder Mieten sichtbar zu machen, verloren. Eine Transparenz der Eberswalder Mieten kann er insbesondere nicht infolge des starken Anstiegs der Einwohnerzahl der letzten zehn Jahre, dem kein adäquates Wachstum an Wohnungen gegenübersteht, bieten.

Um den Bedarf zu decken, müssten im Barnim aktuell knapp 2.000 Wohnungen, in den nächsten drei Jahren insgesamt 4.500 Wohnungen neu gebaut werden, um den Bedarf an das Angebot anzugleichen.

Durch die erhöhte Nachfrage und eine verfehlte deutsche Wohnraumpolitik, für die Eberswalde beides nichts kann, aber mit denen wir lokalpolitisch umgehen müssen, steigen insbesondere die Neumieten und ist es schwerer geworden, eine Wohnung zu finden.

Die überdurchschnittlich Verdienenden finden keinen Wohnraum, weil es im oberen Standard zu wenig Wohnungen gibt und weil Eberswalde weit unter dem Bundesdurchschnitt der relativen Zahl an Einfamilienhäusern liegt. Dabei ist die bundesdeutsche Wohneigentumsquote bereits mit großem Abstand die niedrigste der EU. Nichts schützt besser gegen Mieterhöhungen, als keine Miete zahlen zu müssen. Das gilt genauso für die normal und unterdurchschnittlich Verdienenden. Geringverdiener wiederum finden keinen Wohnraum, weil die Zahl der Sozialwohnungen in Brandenburg sich in den letzten Jahren halbierte und gleichzeitig die Zahl der Mietinteressenten in diesem Segment anstieg.

Alle zusammen finden keinen Wohnraum, weil der Mietmarkt intransparent ist und ein Großteil der Bewohner aus Kosten- und aus sozialen Gründen über Jahrzehnte weit über dem Durchschnitt Wohnraum pro Kopf belegt. Und weil in einem freien Land nicht verboten werden kann, daß mehr und mehr Berliner nach Eberswalde ziehen. Weil Eberswalde das optimale Verhältnis von finanzieller Ersparnis und attraktivem Lebensort zu erhöhter Pendelzeit und erhöhten Pendelkosten hat, sind hier die Immobilienpreise nach der letzten Bauzinserrhöhung weniger gefallen, als es näher an oder weiter von Berlin der Fall ist.

Erschwerend kommt hinzu, dass im Barnim das Preisverhältnis von energetisch sanierten Wohnungen im Vergleich zu energetisch unsanierten Wohnungen höher ist, als in jedem anderen an Berlin angrenzenden Landkreis und in Berlin selbst. Ein Umzug in eine kleinere sanierte Wohnung wird dann finanziell noch unattraktiver, obwohl doch gerade Ältere sich eine modernere Wohnung wünschen.

Wenn wir mit unserer kommunalen Politik Eberswalde attraktiv und lebenswert gestalten, wirkt sich dies auch auf die Mieten aus.

Wir können, was die Wohnkosten anbelangt, nur an den Schrauben drehen, welche uns kommunalpolitisch zur Verfügung stehen.

Das Einheimischenmodell war ein guter Schritt – mittlerweile sehen wir mit freudiger Überraschung, dass trotz seiner niedrigen Einkommensgrenzen für viele damit der Weg zum Wohneigentum offensteht.

Mietspiegel sind ein weiteres wichtiges Instrument. Sie gleichen mit ihrer Transparenz Marktverzerrungen aus. Lasten werden besser verteilt und Ausreißer vermieden.

Mietspiegel verhindern nicht eine steigende Nachfrage, bremsen aber den Mietanstieg im Durchschnitt.

Die Transparenz vermeidet auch, dass die Zahlen der Öffentlichen Hand, welche zum Beispiel für Wohngeld und Wohnberechtigungsscheine relevant sind, der tatsächlichen Entwicklung hinterherhinken. Unterstützungsleistungen orientieren sich mit einem aktuellen, insbesondere einem qualifizierten Mietspiegel dann an den tatsächlichen Kosten und nicht an den veralteten. Das es dadurch zu statistisch und ggf. tatsächlich höheren Mieten kommt, weil ein

Sozialhilfeempfänger sich jetzt eine bessere Wohnung leisten kann, ist die Folge der sozialpolitischen Entscheidung, wie Daten eines Mietspiegels zu verwenden sind, und nicht die Folge der Existenz eines Mietspiegels.

Nur ein aktueller Mietspiegel schafft Rechtssicherheit und Transparenz, welche vor allem in einem Markt mit steigenden Mieten vonnöten sind. Am besten leistet dies ein sogenannter qualifizierter Mietspiegel, welcher ein präziseres Bild der städtischen Mieten liefert. Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ist im Vergleich zu einem einfachen Mietspiegel teuer und muss auf diesem Qualitätsniveau öfter neuerstellt werden.

Deshalb ist er erst für Kommunen ab 50.000 Einwohner vorgeschrieben. Eberswalde nähert sich dieser Marke und wird sie vermutlich in den nächsten 10 Jahren erreichen.

Die Kommunalpolitik und die Stadtverwaltung Strausbergs – einer Stadt mit weniger als 30.000 Einwohnern – sieht die Vorteile für den Bürger seit langem und erstellt daher freiwillig einen qualifizierten Mietspiegel mittels einer seit vielen Jahren bestehenden Arbeitsgruppe namens „Arbeitskreis Mietspiegel“. In der Zeit seit 2016, in welcher Eberswalde seinen einfachen Mietspiegel nicht einmal aktualisierte, hat Strausberg seinen qualifizierten Mietspiegel dreimal aktualisiert. Vor fünf Monaten trat der „9. qualifizierte Mietspiegel 2024“ Strausbergs in Kraft.

Teil des „Arbeitskreis Mietspiegel“ waren verschiedene Vertreter vonseiten der Vermieter und Mieter, Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften, der lokale Mieterverein und der Mieterbeirat der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft, welche in einer Pressemitteilung vor drei Monaten mitteilten:

„Der Mietspiegel soll Aufschluss über die ortsübliche Vergleichsmiete geben und damit Mietern und Vermietern eine gute und verlässliche Orientierungshilfe für nicht preisgebundenen Wohnraum bieten. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen (vgl. § 558d BGB) durch den „Arbeitskreis Mietspiegel“ erarbeitet.“

„Die Vertreter des „Arbeitskreis Mietspiegel“ befürworteten den Mietspiegel einhellig.“

im Auftrag und Namen der Fraktion

Tilo Weingardt

Fraktionsvorsitzender