Mietspiegel 2026 der kreisfreien Stadt Cottbus/Chóśebuz

16.12.2026 | Mietspiegel 2026



Impressum

Herausgeber
Stadt Cottbus/Chóśebuz
DEZERNAT III.1
Fachbereich Bürgerservice

Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

T 0355 612 0
buergerservice@cottbus.de

www.cottbus.de

Redaktion
Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz, Fachbereich Bürgerservice

Bildnachweis
Bild: Stadt Cottbus/Chóśebuz

© 2026 Stadt Cottbus/Chóśebuz . Alle Rechte vorbehalten.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen 5

1.1. Definition, Zweck und rechtliche Grundlagen eines Mietspiegels 5

1.2. Arbeitskreis und Erstellung 6

1.3. Einteilung des Stadtgebietes in Wohnlagen 8

1.4. Anerkennung und Gültigkeit 8

2. Geltungsbereich 9

3. Begrifflichkeiten 9

3.1. Wohnungsbegriff 9

3.2. Begriff der "Nettokaltmiete" 9

3.3. Stichtag 9

4. Gliederung des Mietspiegels 10

4.1. Art 10

4.2. Wohnungsgröße 10

4.3. Ausstattung 11

4.4. Beschaffenheit 11

4.5. Lage 12

5. Mietspiegeltabellen 13

5.1. Aufbau der Mietspiegeltabellen 13

5.2. Mietspiegeltabelle der kreisfreien Stadt Cottbus/Chóśebuz 2026 - Citylage 15

5.3. Mietspiegeltabelle der kreisfreien Stadt Cottbus/Chóśebuz 2026 - Äußere Stadtlage 16

5.4. Anwendung der Mietspiegeltabellen 17

6. Orientierungshilfe 18

6.1. Aufbau und Zweck der Orientierungshilfe 18

6.2. Anleitung zur Einordnung innerhalb der Mietspiegelspannen 19

6.3. Anwendungsbeispiel 20

7. Anlagen 23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Erläuterung des Inhalts eines Mietspiegel-Tabellenfelds / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost 14
Abbildung 2: Liste der wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale zur Spanneneinordnung / Quelle: eigene Darstellung 20
Abbildung 3: Beispiel zum Ermitteln eines Mietspiegelfeldes in der Mietspiegel-Tabelle - Citylage / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost 21

1. Vorbemerkungen

1.1. Definition, Zweck und rechtliche Grundlagen eines Mietspiegels

Der Mietspiegel der Stadt Cottbus/Chóśebuz 2026 stellt eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) dar. Er gibt eine Übersicht über die in Cottbus/Chóśebuz am 01.03.2026 üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten für nicht preisgebundenen Wohnraum in vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.
Mietspiegelrelevant sind die Wohnungen, für die seit dem Stichtag 01.03.2026 rückwirkend in den letzten 6 Jahren Mietverträge neu abgeschlossen bzw. geändert worden sind. Davon ausgenommen sind Erhöhungen gemäß § 560 BGB.

Auf Basis des Mietspiegels können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Er dient zur Begründung von Mieterhöhungsverfahren nach § 558a BGB.

Der vorliegende Mietspiegel wurde als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen neu erstellt.
Bei der Existenz eines qualifizierten Mietspiegels müssen auch bei anderweitig begründeten Mietänderungsverlangen, wie z. B. durch die Nennung von drei Vergleichsmieten, die Werte des entsprechenden Mietspiegelfeldes mit aufgeführt werden (vgl. § 558a Abs. 3 BGB). Aber auch im Kontext mit Neuabschlüssen von Mietverträgen kann der Mietspiegel hilfreich sein.

Rechtliche Grundlagen

- Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz - MsRG) vom 10.08.2021
- §§ 558, 558c und 558d BGB
- Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung - MsV) vom 28.10.2021
- Verordnung zur Bestimmung der für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln im Land Brandenburg nach Landesrecht zuständigen Behörden (Brandenburgische Mietspiegelzuständigkeitsverordnung – BbgMietspZV) vom 30.08.2022

1.2. Arbeitskreis und Erstellung

Die Steuerung der einzelnen Prozessschritte erfolgte im Arbeitskreis Mietspiegel unter Federführung der Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz – Fachbereich Bürgerservice.

Dem Arbeitskreis (AK) gehören an:

- Vertretung der Vermietenden und Verwaltenden:
  - Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH
  - eG Wohnen 1902
  - ABAKUS Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH
  - LHG Verwaltungs GmbH
  - BAUTEC Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Vermiet- und Service KG
  - Immobilien Udo Multhauf
  - Immobilienbüro André Schedler
  - Ivonne Schiemenz / Schiemenz – Haus und Hofbetreuung
  - Haus und Grund Landesverband Berlin-Brandenburg

  Entsprechend dem Beschluss Nr. III.1-009/24 StVV der Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chóśebuz (StVV) vom 18.12.2024 außerdem:
  - Herr Jörg Schnapke
  - Herr Hagen Strese
  - Herr Thomas Knott

- Vertretung der Mietenden:
  - Mieterverein Cottbus-Südbrandenburg e. V.

- Vertretende der Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz:
  - Fachbereich Bürgerservice (Fachbereichsleitung und das Team Statistik/Wahlen)
  - Fachbereich Stadtentwicklung
  - Fachbereich Soziales

Im Rahmen eines Vergabeverfahrens wurde die Leistung „Statistische Auswertung und Datenanalyse zur Erstellung des Mietspiegels für Cottbus/Chóśebuz 2026" an Herrn Professor Dr. Florian Dost, Inhaber des Lehrstuhls für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre, insbesondere Marketing, an der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg (BTU), vergeben.

Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Mietdaten beruhen auf einer Vollerhebung bei Personen mit Wohnungseigentum und Wohnungsverwaltungen. Auf der Basis der in der Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz vorliegenden Grundsteuerdaten (über 20.600 Grundstückslagen) wurden nach der Bereinigung der Datei (z. B. gewerblich vermietete oder selbstgenutzte Wohnungen) 4.753 Gebäude- oder Wohnungsinhabende bzw. Zustellbevollmächtigte über die bevorstehende Befragung und die Möglichkeiten zur Übermittlung der Daten informiert. Ebenfalls bestand das Angebot zur Teilnahme der Mietenden, welches tatsächlich nur in sehr geringem Umfang genutzt wurde.

Folgende Optionen standen zu Auswahl:

- Auf der Homepage der Stadt Cottbus/Chóśebuz:
  - Online Fragebogen
  - vorbereitete Excel-Listen
  - Kontaktformular
- Übersendung von Papier-Fragebögen
- Telefonische Beratung

Vom AK Mietspiegel wurde auf der Basis des Fragebogens für den Mietspiegel 2024 der neue Fragebogen für die Datenerfassung für den Mietspiegel 2026 erarbeitet und der Stichtag (01.03.2026) festgelegt.

Im Ergebnis der Befragung vom 01.03.2026 bis 31.05.2026 konnten 28.580 Datensätze erfasst werden. Nach sorgfältiger Prüfung, Plausibilisierung und Aufbereitung wurden 25.213 mietspiegelrelevante Mietverhältnisse (Datenpunkte) zur Auswertung an den externen Partner übergeben.

Nicht mietspiegelrelevant bzw. rechtlich nicht zulässig ist die Verwendung von Daten aus folgenden Konstellationen:

- Selbstgenutztes Wohneigentum
- Wohnungen mit mehreren Mietverhältnissen
- Möblierte oder teilmöblierte Wohnungen
- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen (z. B. gewerblich oder teilgewerbliche Nutzung)
- geförderter Wohnungsbau
- Wohnungen in Wohnheimen (z. B. Seniorenheim, Pflegeheim, Studentenwohnheim)
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Wohn- oder Geschäftshaus mit weniger als drei Wohnungen
- Wohnungen, bei denen die Nettokaltmiete Posten beinhaltet, welche nicht separat ausgewiesen werden können
- Wohnungen, bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist
- Wohnungen, die zum Stichtag nicht (mehr) vermietet waren
- Wohnungen/Mietverhältnisse, die außerhalb des Betrachtungszeitraums abgeschlossen bzw. geändert wurden

Beim Aufbau des Cottbuser Mietspiegels 2026 erfolgte eine grundsätzliche Orientierung an den bisher für die Stadt Cottbus/Chóśebuz erstellten Mietspiegeln (zuletzt im Jahr 2024). Daher wurde im AK mehrheitlich die Beibehaltung der Darstellung in Tabellenform beschlossen.

Die Datenauswertung hat ergeben, dass eine Anpassung der Einteilungskriterien und Cluster in der Mietspiegeltabelle erforderlich ist. Insbesondere bei der Einteilung der Wohnflächen und der Baujahre war ein Versetzen der Grenzen sinnvoll.

1.3. Einteilung des Stadtgebietes in Wohnlagen

Im Beschluss Nr. III.1-009/24 StVV der Stadtverordnetenversammlung vom 18.12.2024 war auch folgender Auftrag enthalten: „Die Stadtverwaltung verpflichtet sich beginnend ab dem Jahr 2025 im AK Mietspiegel weitergehende Prüfungen zur Qualifizierung der sachgerechten Unterteilung des Stadtgebietes in Wohnlagen und deren Einfluss auf die Mietpreisbildung durchzuführen."

Aus diesem Grund wurden im Jahr 2025 auf Basis der erhobenen Daten für den Mietspiegel 2024 durch die Stadtverwaltung verschiedene Modelle zur Clusterung des Stadtgebietes geprüft. Im Rahmen dieser spezifischen Datenauswertung ergaben sich teilweise deutliche Unterschiede der Mittelwerte in Mietspiegelfeldern für die gleiche Kategorie in den beiden Wohnlagenmodellen mit der höchsten Anzahl vorliegender Mietverhältnisse (Datenpunkte). Ebenfalls war erkennbar, dass die mit einer Clusterung einhergehende Aufteilung der Datenpunkte auf mehrere „Wohnlagen-Mietspiegel" zur Folge hat, dass die statistisch vorgeschriebene Anzahl von 30 Datenpunkten in weniger Mietspiegelfeldern erreicht wird, als es bei einem Mietspiegel für das gesamte Stadtgebiet der Fall ist.

Im Ergebnis der Diskussion im AK Mietspiegel wurde die Einteilung des Stadtgebietes in drei Wohnlagen (Citylage, Stadterweiterungsgebiet bzw. Dörfliche Randlage) mit der in der Sitzung vom 22.01.2026 definierten Abgrenzung als sinnvoll erachtet. Diese Clusterung war daher für die Auswertung der neu erhobenen Daten für den Mietspiegel 2026 grundsätzlich anzuwenden.

1.4. Anerkennung und Gültigkeit

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel 2026 für die Stadt Cottbus/Chóśebuz - in Form der differenzierten Wohnlagen-Mietspiegel-Tabellen - wurde gemäß § 558d BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chóśebuz am 16.12.2026 (Beschluss-Nr.: III.1-023/26 StVV) erfolgte die Anerkennung der nach Landesrecht zuständigen Behörde (§ 1 BbgMietspZV).
Dieser Mietspiegel tritt nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Cottbus/Chóśebuz in Kraft. Er ersetzt damit den „Mietspiegel 2024 der kreisfreien Stadt Cottbus/Chóśebuz".

2. Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel - in Form der differenzierten Wohnlagen-Mietspiegel-Tabellen - gibt eine Übersicht über die in Cottbus/Chóśebuz am 01.03.2026 üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten für nicht preisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilienhäusern, welche in dem Zeitraum vom 02.03.2020 bis zum 01.03.2026 neu vereinbart oder geändert wurden. Er gilt für das gesamte Stadtgebiet.

3. Begrifflichkeiten

3.1. Wohnungsbegriff

Wohnungen sind einzelne oder zusammenliegende Räume, welche nach außen abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind. In jeder Wohnung müssen nach § 48 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) die technischen Voraussetzungen für den Einbau einer Küche vorhanden sein. Ebenfalls muss jede Wohnung ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben.

3.2. Begriff der "Nettokaltmiete"

Bei den in den Mietspiegel-Tabellen ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche. Die Beträge stellen die "Nettokaltmiete" einschließlich der Modernisierungsumlage, ohne Betriebs- und Heizkosten gemäß § 556 BGB dar. Die Nettokaltmiete ist die Grundmiete bzw. der monatliche Betrag, der für die Überlassung von Wohnraum gezahlt wird. Kalte Betriebskosten (z. B. Wasser, Abwasser, Müllentsorgung, Schornsteinfeger/-in, Gärtner/-in, Hausmeister/-in, Hausreinigung, Kabelfernsehen) und warme Betriebskosten (Warmwasser, Heizung) sowie die Parkplatzmiete gehören nicht in die Nettokaltmiete.

3.3. Stichtag

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels sind die Mieten, die an einem konkreten Stichtag für die Datenerhebung bezahlt werden. Die Sechsjahresfrist gilt rückwirkend ab diesem Stichtag.

Bezogen auf den vom AK Mietspiegel gewählten Stichtag (01.03.2026) waren alle Wohnungen zu berücksichtigen, deren Miete in dem Zeitraum vom 02.03.2020 bis zum 01.03.2026 neu vereinbart oder geändert wurde.

4. Gliederung des Mietspiegels

Der Mietspiegel beinhaltet Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Aspekte.

Im Folgenden werden die betrachteten bzw. abgefragten Wohnwertmerkmale erklärt.

4.1. Art

Dieses Vergleichsmerkmal wird vor allem durch die Gebäudeart und die Wohnungsart bestimmt. Ein Mietspiegel muss nicht alle Arten eines Wohnungsmarktes abbilden, sondern nur die wichtigsten. Gemäß § 17 MsV soll der Mietspiegel in der Regel Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen erfassen. Wohnhäuser mit geringer Wohnungsanzahl haben in der Regel höhere Mieten, ebenso Wohnungen in oberen Geschossen von Hochhäusern. Niedrigere Werte können sich z. B. ergeben bei Wohnungen im Dachgeschoss, sofern es sich nicht um neu errichtete Wohnungen handelt, Wohnungen im Souterrain oder oberhalb des 6. Vollgeschosses, sofern kein Fahrstuhl vorhanden ist.

4.2. Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße wird üblicherweise durch die Wohnfläche bzw. die Anzahl der Wohnräume dargestellt. Der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen vorgenommenen Auswertung ist zu entnehmen, dass die Betrachtung der Fläche einen wesentlich größeren Anteil der Mietpreisunterschiede erklärt als der Einfluss der Zimmeranzahl. Daher wurde zur Bestimmung der Wohnungsgröße und zur Einordnung der Wohnung in ein bestimmtes Mietspiegelfeld die Fläche in Quadratmetern als verlässlicher Maßstab ausgewählt:

- unter 45 m²
- 45 bis unter 55 m²
- 55 bis unter 65 m²
- 65 bis unter 90 m²
- 90 m² und mehr

Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde davon ausgegangen, dass diese nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) ermittelt worden ist.
Die Zimmeranzahl dient als maßgebliches Suchkriterium bei der Wohnungssuche. In den Mietspiegeltabellen ist sie nicht abgebildet, kann aber ergänzend als Prüfkriterium für die Vergleichbarkeit von Wohnungen in einem Mieterhöhungsverfahren herangezogen werden. Ein Hilfsmittel in solchen Fällen ist die überwiegende Anzahl der Zimmer pro Wohnflächencluster, welche im Methodenbericht zur Erstellung des Mietspiegels 2026 für Cottbus/Chóśebuz angegeben wurde.

4.3. Ausstattung

Maßgeblich für den Mietspiegel ist das Ausstattungsniveau, welches vom Vermietenden zur Verfügung gestellt wird. Hat eine mietende Person Ausstattungsmerkmale auf eigene Kosten verbessern lassen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermietenden erstattet wurden − so bleiben diese Ausstattungsmerkmale bei der Ermittlung der Miethöhe unberücksichtigt.

Heizungsart
Bei der Heizung ist nicht die Art der Heizung, sondern die Höhe der laufenden Kosten der entscheidende Faktor. Diese Kosten werden u. a. im Energieverbrauch (in Verbindung mit dem Modernisierungsgrad) abgebildet. Da die Energieeffizienz einen signifikanteren Einfluss auf die Nettokaltmiete hat, wird diese als Merkmal in den Tabellen abgebildet und die Art der Heizung nicht separat in den Tabellen in aufgeführt.

Badausstattung und Sonderausstattung
Die Analyse hat ergeben, dass eine Wanne zur Standardausstattung gehört. Eine Dusche oder ein 2. Bad können durchaus wohnwerterhöhenden Einfluss haben. Dieser ist aber nicht so signifikant, um ihn als separates Tabellenmerkmal darzustellen. Analog verhält es sich mit einigen Sonderausstattungsmerkmalen. Diese bzw. weitergehende vermieterseitig gestellte Merkmale wie auch die Qualität der Ausstattungsmerkmale müssen unter Berücksichtigung der im Mietspiegel enthaltenen Preisspannen gewürdigt werden.

4.4. Beschaffenheit

Beim Wohnwertmerkmal Beschaffenheit erfolgte eine Operationalisierung in die Untermerkmale Baujahr, Modernisierung und Energieeffizienz.

Baujahr

Das Baujahr wird in sechs Klassen eingeteilt.

- bis 1948
- 1949 bis 1968
- 1969 bis 1990
- 1991 bis 2000
- 2001 bis 2016
- ab 2017

Die Unterteilung orientiert sich an bau- und wirtschaftsgeschichtlichen Zäsuren (Kriegsende, Neubau der DDR, Wiedervereinigung). Auf den Erkenntnissen der erhobenen Daten für diesen Mietspiegel 2026 erfolgte eine Modifizierung gegenüber dem Mietspiegel 2024 in den jüngeren Bestandsklassen.

Modernisierung

Der Grad der Modernisierung wurde wie folgt unterteilt:

- überwiegend bis vollmodernisiert = umfasst alle Wohnungen, in denen die Modernisierung im überwiegenden Teil der Gewerke bis hin zur kompletten Modernisierung stattfand. Das entspricht der Modernisierung in mindestens vier Bereichen.
- nicht bis teilmodernisiert = umfasst alle Wohnungen, in denen keine Modernisierungsmaßnahme oder die Modernisierung nur in einzelnen Gewerken stattfand bzw. keine Aussage dazu möglich war. Das entspricht der Modernisierung in bis zu drei Bereichen.

Die Beurteilung bezieht sich auf den Modernisierungs-/Sanierungsstand ab 01.01.1991 für die Gewerke Fenster, Dach, Fassade, Heizung, Sanitär und Elektro.

Energieeffizienz

Im Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG), Anlage 10 zu § 86, vom 8. August 2020 wurden Energieeffizienzklassen für Wohngebäude definiert.

Im Ergebnis der Datenauswertung erfolgte im vorliegenden Mietspiegel die Aufteilung der Energieeffizienz in die zwei Gruppen:

- A – B
- C – H

und damit im Vergleich zum Mietspiegel 2024 eine Zusammenfassung der Klassen „C“ und „D – H“.

Aufgrund der zusätzlichen Lagebetrachtung und der damit verbundenen Ausweisung von zwei Mietspiegeltabellen kann mit dieser wissenschaftlich belegbaren Einteilung in „nur“ zwei Gruppen somit weiterhin ein repräsentativer Mietspiegel gewährleistet werden.

Für die Gebäudeklasse Denkmal bzw. Denkmalbereich gibt es üblicherweise keinen Energieausweis. Diese wird deshalb bei der Energieeffizienzklasse C – H eingeordnet.

4.5. Lage

Gemäß § 19 MsV müssen unterschiedliche Wohnlagen gesondert ausgewiesen werden, insoweit eine sachgerechte Unterteilung in Wohnlagen möglich ist und ein Einfluss der Lage auf die Mietpreisbildung festgestellt werden kann.

Die Analyse der erhobenen Daten für den Mietspiegel 2026 durch den externen Auswertungspartner hat ergeben, dass die sachgerechte Unterteilung des Stadtgebietes idealerweise in zwei Bereiche erfolgen sollte:

1) **Citylage**
2) **Äußere Stadtlage**

In der Lage zu 2) wurden die Werte der Wohnlagen „Stadterweiterungsgebiet“ sowie „Dörfliche Randlage“ (siehe Pkt. 1.3) zusammengefasst, weil im als Zwischenergebnis erstellten Tabellen-Mietspiegel für die „Dörfliche Randlage“ nur 4 Tabellenfelder den erforderlichen Wert von 30 Datenpunkten erreicht bzw. überschritten haben.

Im Anhang befindet sich das Straßenverzeichnis zur **Citylage**. Dieses zeigt alle Straßen inklusive des Ortsteils und ggf. der Hausnummern, welche der **Wohnlage City** zuzuordnen sind.

- **Straßen, die sich über beide Wohnlagen erstrecken, wurden durch die Angabe der Hausnummern ergänzt, um eine eindeutige Bestimmung der Wohnlage zu gewährleisten.**
- **Ist die gesuchte Straße nicht in der Liste auffindbar, gehört sie zur Wohnlage „Äußere Stadtlage“.**

5. Mietspiegeltabellen

5.1. Aufbau der Mietspiegeltabellen

Die Darstellung des vorliegenden qualifizierten Mietspiegels 2026 für Cottbus/Chóśebuz erfolgt wieder in Tabellenform, um die bisherige Übersichtlichkeit zu gewährleisten.

Zur Differenzierung der Wohnlagen wurden zwei separate Mietspiegeltabellen erstellt. Diese sind jeweils in die Kategorien Baujahr, Wohnungsgröße, Energieeffizienz und Modernisierung unterteilt, da die Auswertung zeigt, dass diese Kriterien den signifikantesten Einfluss auf die Nettokaltmiete haben. Für jede Kombination dieser Merkmale gibt es ein Tabellenfeld. In jedem Tabellenfeld wird die ortsübliche Vergleichsmiete als Mittelwert und als Mietpreisspanne ausgewiesen.

Der Tabellenmietspiegel ist ausschließlich mit Echtdaten befüllt. Dabei wurde das arithmetische Mittel auf Basis der tatsächlich übermittelten Nettokaltmieten berechnet. Für die Festlegung der Mietpreisspannen wurden 75 % der tatsächlichen Mietwerte zu Grunde gelegt.

Laut § 11 MsV ist im Regelfall eine ausreichende Datenmenge in Tabellenanalysen erst ab 30 Wohnungen pro Tabellenfeld gegeben. Sofern diese Anzahl an Mietvertragsinformationen nicht vorliegt, bleibt das entsprechende Feld leer, weil es aufgrund zu geringer Fallzahlen nur eine bedingte Aussagekraft hätte.

Der statistische Begriff „Datenpunkte“ bedeutet Anzahl der vorliegenden Mietvertragsinformationen in dieser Kategorie.

Ein Tabellenfeld beinhaltet folgende Werte:

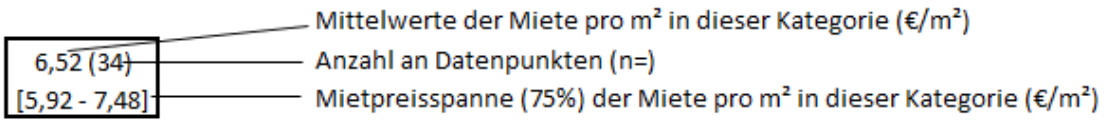


Abbildung 1: Erläuterung des Inhalts eines Mietspiegel-Tabellenfelds / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost

Die Darstellung bzw. Erläuterung der einzelnen Arbeitsschritte bzw. der Methodik, die im Ergebnis zu den beiden Tabellen-Mietspiegeln geführt haben, erfolgt im Methodenbericht zum Mietspiegel 2026.

5.2. Mietspiegeltabelle der kreisfreien Stadt Cottbus/Chóśebuz 2026 - Citylage

		Baujahr und Modernisierung 2*								
		bis 1948		1949-1968		1969-1990		1991-2000	2001-2016	2017-01.03.2026
Wohnfläche (m²)	Energie-effizienzklasse	nicht bis teilmodernisiert	überwiegend bis voll modernisiert	nicht bis teilmodernisiert	überwiegend bis voll modernisiert	nicht bis teilmodernisiert	überwiegend bis voll modernisiert	keine Unterteilung	keine Unterteilung	keine Unterteilung
< 45	A-B									
	C-H 1*		7,90 (32) [6,44 - 10,75]	5,88 (30) [5,35 - 6,10]	7,06 (70) [6,10 - 8,04]	5,97 (317) [5,00 - 6,98]	7,09 (93) [5,97 - 8,22]	7,56 (32) [5,98 - 9,73]		
45 - < 55	A-B					6,60 (35) [5,82 - 7,18]				
	C-H 1*		7,58 (88) [6,44 - 9,34]	5,60 (50) [5,17 - 5,96]	6,57 (205) [5,32 - 7,51]	5,65 (180) [4,97 - 6,17]	6,05 (165) [5,55 - 6,79]	6,76 (31) [5,14 - 8,56]	11,81 (39) [10,51 - 13,09]	
55 - < 65	A-B			6,14 (30) [5,85 - 6,47]		6,46 (33) [5,26 - 7,02]				10,77 (34) [9,86 - 11,37]
	C-H 1*		7,76 (62) [6,50 - 9,27]	6,01 (89) [5,21 - 6,91]	6,53 (221) [5,43 - 7,46]	5,63 (141) [5,01 - 6,19]	5,88 (195) [4,70 - 6,74]	6,79 (34) [5,59 - 7,94]		
65 - < 90	A-B		7,16 (43) [6,35 - 8,10]						8,09 (44) [7,16 - 9,30]	10,36 (184) [9,13 - 12,50]
	C-H 1*	6,43 (48) [5,15 - 7,47]	7,79 (191) [6,16 - 9,96]		6,78 (116) [5,87 - 7,78]	5,25 (176) [4,49 - 6,01]	5,81 (89) [5,17 - 6,48]	6,85 (101) [5,42 - 8,88]		
≥ 90	A-B		7,38 (33) [6,21 - 8,40]							10,95 (84) [8,89 - 12,63]
	C-H 1*	5,99 (56) [4,49 - 7,53]	7,34 (186) [5,50 - 9,53]			5,54 (31) [4,51 - 6,90]		6,78 (63) [6,00 - 8,10]		

Legende

1* inklusive Denkmäler bzw, Denkmalbereiche

2* Modernisierung nach 1991

6,78 (116) [5,87 - 7,78]

Mittelwert der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²) & Anzahl an Datenpunkten (n=)

Mietpreisspanne (75%) der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²)

5.3. Mietspiegeltabelle der kreisfreien Stadt Cottbus/Chóśebuz 2026 - Äußere Stadtlage

		Baujahr und Modernisierung 2*								
		bis 1948		1949-1968		1969-1990		1991-2000	2001-2016	2017-01.03.2026
Wohnfläche (m²)	Energie-effizienzklasse	nicht bis teilmodernisiert	überwiegend bis voll modernisiert	nicht bis teilmodernisiert	überwiegend bis voll modernisiert	nicht bis teilmodernisiert	überwiegend bis voll modernisiert	keine Unterteilung	keine Unterteilung	keine Unterteilung
< 45	A-B					5,43 (101) [4,84 - 6,15]	6,46 (156) [5,77 - 7,06]			
	C-H 1*		7,55 (64) [6,55 - 8,41]	6,27 (51) [5,57 - 7,15]	6,70 (218) [6,08 - 7,52]	5,69 (786) [4,80 - 6,61]	6,55 (660) [5,93 - 7,26]	7,09 (126) [5,89 - 8,48]		
45 - < 55	A-B				6,19 (283) [5,45 - 7,00]	5,85 (98) [4,81 - 6,96]	6,20 (377) [5,42 - 6,95]			
	C-H 1*	6,14 (88) [5,07 - 7,29]	7,13 (131) [6,37 - 7,99]	5,96 (320) [4,98 - 7,00]	6,15 (615) [5,35 - 7,20]	5,27 (968) [4,45 - 6,03]	5,95 (744) [5,36 - 6,52]	5,80 (74) [4,78 - 7,00]		
55 - < 65	A-B			5,51 (60) [4,88 - 6,54]	6,13 (375) [5,31 - 7,00]	5,06 (55) [4,37 - 6,14]	5,79 (680) [5,13 - 6,52]	6,75 (58) [4,78 - 8,04]		10,97 (33) [9,26 - 12,00]
	C-H 1*	6,38 (111) [5,01 - 7,37]	6,91 (117) [5,68 - 7,65]	5,75 (684) [4,99 - 6,55]	6,07 (1777) [5,28 - 7,15]	5,07 (3291) [4,22 - 5,87]	5,67 (2117) [5,03 - 6,23]	6,05 (125) [4,73 - 7,75]		
65 - < 90	A-B			5,32 (30) [4,28 - 6,81]	6,11 (191) [5,33 - 7,02]	5,41 (82) [4,45 - 6,70]	5,88 (352) [5,38 - 6,52]	6,41 (64) [4,58 - 7,35]	8,81 (52) [8,34 - 9,24]	9,93 (74) [9,00 - 11,99]
	C-H 1*	6,02 (123) [4,70 - 7,06]	6,73 (220) [5,52 - 7,64]	5,54 (103) [4,72 - 6,91]	6,11 (459) [5,50 - 7,04]	4,99 (1596) [4,09 - 5,77]	5,65 (1193) [4,98 - 6,23]	6,48 (194) [4,80 - 7,97]		
≥ 90	A-B						5,96 (66) [5,52 - 6,53]		8,17 (32) [7,36 - 8,97]	9,76 (72) [8,63 - 12,00]
	C-H 1*	6,34 (51) [4,92 - 7,63]	7,18 (62) [6,22 - 8,02]			5,02 (64) [3,74 - 6,00]	5,63 (175) [4,98 - 6,52]	5,93 (60) [4,25 - 7,85]		

Legende

1*	inklusive Denkmäler bzw. Denkmalbereiche	6,11 (459)	Mittelwert der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²) & Anzahl an Datenpunkten (n=)
2*	Modernisierung nach 1991	[5,50 - 7,04]	Mietpreisspanne (75%) der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²)

5.4. Anwendung der Mietspiegeltabellen

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung nach diesem Mietspiegel zu ermitteln, ist folgendermaßen vorzugehen:

Das im Anhang abgebildete Straßenverzeichnis zeigt alle Straßen inklusive des Ortsteils und ggf. der Hausnummer, **welche der „Wohnlage City“ zuzuordnen sind**.

- **Straßen, welche sich über beide Wohnlagen erstrecken, wurden durch die Angabe der Hausnummern ergänzt, um eine eindeutige Bestimmung der Wohnlage zu gewährleisten.**
- **Ist die gesuchte Straße nicht in der Liste auffindbar, gehört sie zur Wohnlage: „Äußere Stadtlage“.**
- **Nach dem Ermitteln der Wohnlage ist die entsprechende Mietspiegeltabelle anzuwenden.**

Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld der betreffenden Mietspiegel-Tabelle wird ermittelt, indem die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit der Tabelle verglichen werden.

- Die **Wohnungsgröße** kann aus dem Mietvertrag entnommen werden.
- Als nächstes müssen das **Baualter** (Jahr der Bezugsfertigkeit des Hauses bzw. bei nachträglichem Dachausbau die Bezugsfertigkeit der Wohnung) und die **Energieeffizienzklasse** des Gebäudes (siehe Energieausweis) bekannt sein.
- Letztes Kriterium zur Einordnung in ein Tabellenfeld ist der **Modernisierungsgrad** der Wohnung. Hier wird in „nicht bis teilmodernisiert“ und „überwiegend bis vollmodernisiert“ unterschieden. Die Modernisierung im überwiegenden Teil der Gewerke entspricht der Modernisierung in mindestens vier der folgenden Bereiche Fenster, Dach, Fassade, Heizung, Sanitär oder Elektro ab dem 01.01.1991.

Aus diesen vier Merkmalen ergibt sich in der Tabelle das Mietspiegelfeld, aus dem die in Frage kommenden Werte abgelesen werden können. Die Mietspiegel-Tabellen weisen für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Mietspiegelfeldern jeweils eine Mietpreisspanne und den jeweiligen Mittelwert aus.

Der Mietpreis einer Wohnung mit der Ausstattung entsprechend dem Bezugszeitpunkt (Baualter) wird vorwiegend um den ausgewiesenen Mittelwert liegen. Eine etwas schlechter ausgestattete Wohnung wird dabei im unteren und eine etwas besser ausgestattete Wohnung im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

Die Miete einer Wohnung kann sich sowohl unterhalb als auch oberhalb der in den Mietspiegel-Tabellen ausgewiesenen Mittelwerte im Rahmen der jeweiligen Spannen bewegen.
Die in den Mietspiegel-Tabellen ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in den Tabellen ausgewiesenen Merkmalen hinaus weitere Unterschiede aufweisen können.

In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Vor- und Nachteile im Rahmen der Mietspiegel-Tabellen und der darin ausgewiesenen Mietspiegelspannen berücksichtigt werden. Dabei müssen die Vor- und Nachteile sachgerecht gegeneinander abgewogen werden.

Ausschlaggebend für die Einordnung einer Wohnung unterhalb oder oberhalb des jeweiligen Mittelwertes sind wohnwertmindernde oder wohnwerterhöhende Merkmale (sogenannte zusätzliche Merkmale). Nachfolgend werden die wesentlichsten dieser zusätzlichen Merkmale in einer Orientierungshilfe dargestellt und ihre Anwendung und Handhabung erläutert.

6. Orientierungshilfe

6.1. Aufbau und Zweck der Orientierungshilfe

Die Orientierungshilfe ist nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels und soll nur zu einer anwenderfreundlichen Nutzung beitragen. Die Orientierungshilfe basiert auf Bewertungen, die auf dem Sachverstand der im AK Mietspiegel an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Fachleute beruhen.

Der sachgerechte Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen in jedem Mietspiegelfeld ist für die angemessene Einstufung der Miethöhe wesentlich.

Mithilfe des nachfolgend dargestellten Bewertungssystems für wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale kann durch Prüfung der zutreffenden zusätzlichen Merkmale (in der nachfolgenden Tabelle) über eine Anzahl von Plus- und Minuspunkten eine sachgerechte Einordnung oberhalb oder unterhalb des Mittelwertes im Rahmen der ausgewiesenen Spanne des zutreffenden Mietspiegelfeldes erreicht werden.

Dabei wird unterschieden nach:

- Merkmalsgruppe 1: Bad/WC
- Merkmalsgruppe 2: Küche
- Merkmalsgruppe 3: Wohnung

Ergeben sich für eine einzuordnende Wohnung mehr Plus- als Minuspunkte, so liegt die ortsübliche Vergleichsmiete im Regelfall über dem Mittelwert des jeweiligen Mietspiegelfeldes.

Ergeben sich dagegen mehr Minus- als Pluspunkte, so liegt die ortsübliche Vergleichsmiete im Regelfall unter dem Mittelwert des Mietspiegelfeldes.

Für eine sachgerechte Einordnung der einzelnen Wohnungen im Rahmen der Mietspiegelspanne kann das folgende Annäherungsschema verwendet werden.

6.2. Anleitung zur Einordnung innerhalb der Mietspiegelspannen

Zunächst ist den drei genannten Merkmalsgruppen im Rahmen einer fachlichen Bewertung der Mitglieder im AK Mietspiegel ein Gewicht zugeordnet worden, mit dem sie die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne – ausgehend vom Mittelwert – positiv oder negativ beeinflussen können.

• Merkmalsgruppe 1: (MGR 1) Ausstattung des Bades/WC	30 %
• Merkmalsgruppe 2: (MGR 2) Ausstattung der Küche	30 %
• Merkmalsgruppe 3: (MGR 3) Wohnung	40 %
	100 %

Überwiegen in einer Merkmalsgruppe die Pluspunkte der zusätzlichen Merkmale, so ist ein Zuschlag von 30 bzw. 40 % (je nach Merkmalsgruppe) des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenoberwert in Ansatz zu bringen.

Überwiegen die Minuspunkte beim Auftreten „zusätzlicher Merkmale“ in einer Merkmalsgruppe, so ist ein Abzug von 30 bzw. 40 % (je nach Merkmalsgruppe) des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenunterwert in Ansatz zu bringen.

Die Ergebnisse in den drei Merkmalsgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.

Überwiegen in allen drei Merkmalsgruppen die Pluspunkte, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete in der Regel am oberen Spannenwert. Überwiegen in allen drei Merkmalsgruppen die Minuspunkte, so liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am unteren Spannenwert.

1. Bad*/WC – wohnwertmindernde Merkmale (-)	Pkt.	1. Bad*/WC – wohnwerterhöhende Merkmale (+)	Pkt.
keine Entlüftung (natürliche oder künstliche)	1	Bad mit Fenster	1
Bad nicht beheizbar durch Heizung oder Elektrostrahler	1	Fußbodenheizung im Bad oder Handtuchheizkörper	1
Bad nicht gefliest odet mit gleichwertigen Materialien versehen	1	Bad ganz oder teilweise gefliest: Boden komplett und Wandbereich mind. im Nassbereich	1
		zweites WC im separatem Raum	1
		Zusätzliche Ausstattung (z. B. Bidet oder 2. Waschbecken oder Badmöblierung)	1
nur WC und kein separates Bad	1	Dusche, Badewanne und zusätzliche Dusche, bodengleiche Dusche, Walk-In Badewanne*	1
Gewichtung	**- 30 %**	**Gewichtung**	**+ 30**

2. Küche/Wohnküche – wohnwertmindernde Merkmale (-)	Pkt.	2. Küche/Wohnküche – wohnwerterhöhende Merkmale (+)	Pkt.
keine natürliche oder künstliche Entlüftung	1	Küche mit Fenster	1
kein gefliester Boden oder vergleichbarer Belag	1	hochwertige Bodenfliesen* oder Fußbodenbeläge*	1
		Ausstattung mit einzelnen Geräten, z. B. Herd oder Kühlschrank oder Mikrowellenherd oder Geschirrspüler) oder mit einer Einbauküche* (ohne gesondertes Entgelt)	1
Geschirrspüler in der Küche nicht anschließbar	1		
Gewichtung	**- 30 %**	**Gewichtung**	**+ 30 %**

3. Wohnung – wohnwertmindernde Merkmale (-)	Pkt.	3. Wohnung – wohnwerterhöhende Merkmale (+)	Pkt.
ohne Balkon*, Loggia, Terrasse oder Wintergarten	1	Balkon, Loggia, Wintergarten > 6 m² nach DIN 277, Terrasse oder Mietergarten am Haus ohne zusätzliches Entgelt	1
kein zur Wohnung gehörender Abstellraum (z. B. Mieterkeller)	1	Abstellraum in der Wohnung und Keller/Kellerersatzraum	1
mehr als ein gefangenes* Zimmer oder Durchgangszimmer	1	geräumige* Zimmer (= mindestens ein Zimmer weniger als der Wohnungsgrößenklasse entsprechend)	1
Lage der Wohnung im Erdgeschoss, sofern keine Rollläden vorhanden sind	1	Klimaanlage oder Sonnenschutz* (Markise) oder Rollläden	1
ohne Gegensprechanlage und ohne Türöffner	1	Gegensprechanlage mit Türöffner und Video/Kamera	1
Souterrainwohnung	1		
ohne Fußbodenbeläge*	1	Gehobener oder Hochwertiger Bodenbelag*	1
elektrische Versorgungsleitungen nicht unter Putz bzw. nicht verkleidet	1		
keine Möglichkeit der Wäschetrocknung außerhalb der Wohnung, fehlender Trockenraum, Trockenplatz oder Balkon / Terrasse / Loggia	1		
		barrierefreier Zugang zur Wohnung	1
keine Einbruchshemmende* Wohnungs- und Hauseingangstür	1	Einbruchshemmende* Wohnungs- und Hauseingangstür	1
		Fußbodenheizung oder Flächenheizung*	1
kein Stellplatz / keine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine in der Wohnung oder im Gebäude	1		
Wohnung befindet sich im 6. Vollgeschoss und höher eines Gebäudes ohne Personenaufzug	1	Personenaufzug ist im Gebäude vorhanden, unabhängig davon ob der Aufzug auf der Wohnetage hält.	1
		Zur Wohnung gehörige Garage / Stellplatz (ohne gesondertes Entgelt)	1
Gewichtung	**- 40 %**	**Gewichtung**	**+ 40 %**

* siehe Begriffserläuterungen in den Anlagen

Abbildung 2: Liste der wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale zur Spanneneinordnung / Quelle: eigene Darstellung

6.3. Anwendungsbeispiel

An folgender Musterwohnung wird der Umgang mit dem Mietspiegel anhand der Mietspiegeltabelle (Seite 15) und der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung (Abbildung 2) erklärt:

- Wohnungsgröße 40 m²
- Baujahr des Gebäudes 1955
- Energieeffizienzklasse C-H (da denkmalgeschütztes Gebäude)
- Ohne Modernisierung

Im ersten Schritt wird die Wohnlage der einzelnen Wohnung ermittelt. **Im Straßenverzeichnis kann für jede Adresse die zugeordnete Wohnlage „Citylage“ ODER „Äußere Stadtlage“ abgelesen werden.**

In diesem Beispiel wird von einer Wohnung in der Citylage ausgegangen und die entsprechende Mietspiegeltabelle herangezogen.

		Baujahr			
		bis 1948		1949-1968	
Wohnfläche (m²)	Energie-effizienzklasse	nicht bis teilmodernisiert	überwiegend bis voll modernisiert	nicht bis teilmodernisiert	überwiegend bis voll modernisiert
< 45	A-B				
	C-H 1*		7,90 (32) [6,44 - 10,75]	5,88 (30) [5,35 - 6,10]	7,06 (70) [6,10 - 8,04]
45 - < 55	A-B				
	C-H 1*		7,58 (88) [6,44 - 9,34]	5,60 (50) [5,17 - 5,96]	6,57 (205) [5,32 - 7,51]

Abbildung 3: Beispiel zum Ermitteln eines Mietspiegelfeldes in der Mietspiegel-Tabelle - Citylage / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost

Durch die Einordnung der gegebenen Werte in der Mietspiegeltabelle kann ein Tabellenfeld ermittelt werden, welches die ortsübliche Vergleichsmiete (5,88 €/m²) dieser Wohnung, aber auch die Mietspanne [5,35 €/m² - 6,10 €/m²] ausweist. Inwieweit die Miete vom angegebenen Mittelwert abweichen kann, wird über die wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale ermittelt. Durch Abgleich der Orientierungshilfe mit zusätzlichen Wohnungsmerkmalen wird bestimmt, ob die wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Merkmale überwiegen.

Folgende Zusatzmerkmale werden im Beispiel angenommen:

- Boden im Bad nicht gefliest
- Boden in der Küche nicht gefliest
- Souterrainwohnung, Abstellraum in der Wohnung, Terrasse
-

Die Liste der wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale ist nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels und dient nur zur Orientierung. Ergebnis der durch Abgleich von zusätzlichen Kriterien vorgenommenen Bewertung in den einzelnen Merkmalsgruppen:

Merkmalsgruppen	es überwiegt	daher +/–
MGR 1: Ausstattung des Bades z. B. Boden nicht gefliest (oder ähnliches)	–	30 %
MGR 2: Ausstattung der Küche z. B. Boden nicht gefliest (oder ähnliches)	–	30 %
MGR 3: Wohnung z. B. Souterrainwohnung (= wohnwertmindernd), Abstellraum in der Wohnung (= wohnwerterhöhend), Terrasse (= wohnwerterhöhend)	+	40 %
Summe	–	20 %

Nach Aufrechnung der Ergebnisse in den einzelnen Merkmalsgruppen 1 bis 3 ergibt sich, dass die wohnwertmindernden Merkmale überwiegen und der Mietpreis für die ortsübliche Vergleichsmiete unterhalb des ausgewiesenen Mittelwertes liegt. Im Fall des Beispiels sind 20 % des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenunterwert vom Mittelwert abzuziehen.

Berechnung:

5,88 €/m² - 5,35 €/m² = 0,53 €/m² x 0,20 = 0,106 €/m²
5,88 €/m² - 0,106 €/m² = 5,774 €/m²
In diesem Fall ergäbe sich für diese Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete von 5,77 €/m².

7. Anlagen

Anlage 1: Straßenverzeichnis – Wohnlage: Citylage (CL)

Anschrift	Hausnr. von/bis	Ortsteil	City lage	Bemerkung
Adolph-Kolping-Str.		Mitte/Srjejź	CL	
Altmarkt		Mitte/Srjejź	CL	
Am Amtsteich		Mitte/Srjejź	CL	
Am Neustädter Tor		Mitte/Srjejź	CL	
Am Spreeufer		Mitte/Srjejź	CL	
Am Turm		Mitte/Srjejź	CL	
Amalie-Marby-Str.		Schmellwitz/Chmjelow	CL	
Amalienstr.		Schmellwitz/Chmjelow	CL	
An der Wachsbleiche		Mitte/Srjejź	CL	
Annenstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Arndtstr.		Schmellwitz/Chmjelow	CL	
August-Bebel-Str.		Mitte/Srjejź	CL	
Berliner Platz		Mitte/Srjejź	CL	
Beuchstr.		Schmellwitz/Chmjelow	CL	
Blechenstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Bonnaskenplatz		Schmellwitz/Chmjelow	CL	
Bonnaskenstr.		Schmellwitz/Chmjelow	CL	
Brandenburger Platz		Mitte/Srjejź	CL	
Breitscheidplatz		Mitte/Srjejź	CL	
Briesmannstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Burgstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Bärgasse		Mitte/Srjejź	CL	
Bürgerstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Carl-von-Ossietzky-Str.		Ströbitz/Strobice	CL	
Comeniusstr.		Schmellwitz/Chmjelow	CL	
Deffkestr.		Schmellwitz/Chmjelow	CL	
Diesterwegstr.		Schmellwitz/Chmjelow	CL	
Dreifertstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Erich Kästner Platz		Mitte/Srjejź	CL	
Ewald-Haase-Str.		Schmellwitz/Chmjelow	CL	
Feigestr.		Mitte/Srjejź	CL	
Friedrich-Ebert-Str.		Mitte/Srjejź	CL	
Friedrich-Engels-Str.		Ströbitz/Strobice	CL	
Friedrich-Ludwig-Jahn-Str.		Mitte/Srjejź	CL	
Gerichtsplatz		Mitte/Srjejź	CL	
Gerichtsstr.		Mitte/Srjejź	CL	

Gertraudtenstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Goethestr.		Mitte/Srjejź	CL	
Gustav-Melde-Weg		Ströbitz/Strobice	CL	
Gustav-Moritz-Str.		Schmellwitz/Chmjelow	CL	
Hubertstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Katharinengäßchen		Mitte/Srjejź	CL	
Klosterplatz		Mitte/Srjejź	CL	
Klosterstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Kreuzgasse		Mitte/Srjejź	CL	
Körnerstr.		Schmellwitz/Chmjelow	CL	
Lausitzer Str.		Ströbitz/Strobice	CL	
Lobedanstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Louis-Braille-Str.		Mitte/Srjejź	CL	
Marienstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Marktstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Mauerstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Mönchsgasse		Mitte/Srjejź	CL	
Mühlenstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Münzstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Neumarkt		Mitte/Srjejź	CL	
Neustädter Platz		Mitte/Srjejź	CL	
Neustädter Str.		Mitte/Srjejź	CL	
Nordring		Schmellwitz/Chmjelow	CL	
Oberkirchplatz		Mitte/Srjejź	CL	
Ostrower Damm		Mitte/Srjejź	CL	
Ostrower Platz		Mitte/Srjejź	CL	
Ostrower Str.		Mitte/Srjejź	CL	
Ostrower Wohnpark		Mitte/Srjejź	CL	
Otto-Enke-Str.		Mitte/Srjejź	CL	
Puschkinpromenade		Mitte/Srjejź	CL	
Rosenstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Roßstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Rudolf-Breitscheid-Str.		Mitte/Srjejź	CL	
Sandower Str.		Mitte/Srjejź	CL	
Scharrengasse		Mitte/Srjejź	CL	
Schillerplatz		Mitte/Srjejź	CL	
Schlachthofstr.		Schmellwitz/Chmjelow	CL	
Schloßkirchplatz		Mitte/Srjejź	CL	
Schloßkirchstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Schwanstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Seminarstr.		Schmellwitz/Chmjelow	CL	
Sielower Str.		Schmellwitz/Chmjelow	CL	
Spremberger Str.		Mitte/Srjejź	CL	

Stadtpromenade		Mitte/Srjejź	CL	
Taubenstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Tiegelgasse		Mitte/Srjejź	CL	
Töpferstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Uferstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Universitätsplatz		Schmellwitz/Chmjelow	CL	
Virchowstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Webschulallee		Schmellwitz/Chmjelow	CL	
Wendenstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Wernerstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Wilhelmstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Zimmerstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Bahnhofstr.		Mitte/Srjejź	CL	nicht Bahnhofstr. im OT Kiekebusch /Kibuš
Bautzener Str.	1-18, 153, 157	Mitte/Srjejź	CL	nicht 19-148
Berliner Str.	1-54, 135-159	Mitte/Srjejź; Ströbitz/Strobice	CL	nicht 56-134
Franz-Mehring-Str.	12-15, 55-63	Mitte/Srjejź	CL	nicht 17-44
Freiheitsstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Friedensstr.	6-10	Schmellwitz/Chmjelow	CL	nicht 1-5
Gerhart-Hauptmann-Str.	1-6	Schmellwitz/Chmjelow	CL	nicht 7-23
Inselstr.		Mitte/Srjejź	CL	nicht Inselstr. im OT Gallinchen /Gołynk
Karl-Liebknecht-Str.	1-45, 85-136	Mitte/Srjejź; Ströbitz/Strobice	CL	nicht 47-81
Karl-Marx-Str.	54-69	Schmellwitz/Chmjelow; Mitte/Srjejź	CL	nicht 13-16
Karlstr.	3-41G, 65-96	Schmellwitz/Chmjelow	CL	nicht 46-63
Lessingstr.	37-39	Mitte/Srjejź	CL	nicht 1-7
Lieberoser Str.	1-7A, 35-40	Mitte/Srjejź	CL	nicht 12-31
Nordstr.		Schmellwitz/Chmjelow	CL	nicht Nordstr. im OT Gallinchen /Gołynk
Parzellenstr.	1A-8, 93-98	Mitte/Srjejź	CL	nicht 10-84 im OT Spremberger Vorstadt /Grodkojske pśedměsto bzw. Parzellenstr. im OT Gallinchen /Gołynk
Pestalozzistr.		Schmellwitz/Chmjelow	CL	
Petersilienstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Platz der Deutschen Einheit	2-6A	Schmellwitz/Chmjelow	CL	nicht 1
Schillerstr.		Mitte/Srjejź; Ströbitz/Strobice	CL	nicht Schillerstr. im OT Kiekebusch /Kibuš
Sielower Landstr.	93-101	Schmellwitz/Chmjelow	CL	nicht 19-92

Str. der Jugend	5-24, 90-117	Mitte/Srjejź	CL	nicht 27-83
Südstr.		Mitte/Srjejź	CL	nicht Südstr. im OT Gallinchen/Gołynk
Waisenstr.	1-19	Ströbitz/Strobice	CL	nicht 21-22
Wasserstr.		Mitte/Srjejź	CL	
Wilhelm-Külz-Str.	10-20, 29-51	Mitte/Srjejź; Ströbitz/Strobice	CL	nicht 23

Anlage 2: Begriffserläuterungen zu den wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmalen

Begriffserläuterungen	
Bad	Unter einem **Bad** ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche und einem Badeofen, Durchlauferhitzter oder einem ausreichend großen Warmwasserspeicher ausgestattet ist oder über eine zentrale Warmwasserversorgung verfügt.
Wandbereich Sanitär-einrichtungten	**Fliesen Standard:** z. B. Handelsübliche Steingut- oder Feinsteinzeugfliesen im gängigen Format 30 x30 cm. Solide Materialqualität, zeitgemäße Farben und Muster, saubere handwerkliche Verlegung im Dünnbettverfahren mit Standard-Fugenbild. Keine besonderen Extras, aber langlebig und optisch ansprechend für den normalen Wohnkomfort. **Fliesen gehobene Qualität:** z. B. Fliesen, die sich durch Material, Format oder Verlegeaufwand deutlich vom Standard abheben. Merkmale: Formate (z. B. 30 x 60 cm, 60 x 60 cm oder 80 x 80 cm) durchgefärbtes Feinsteinzeug, kalibrierte bzw. rektifizierte Kanten (ermöglicht sehr schmale Fugen). Oft auch aufwendigere Verlegemuster (z. B. Diagonalverband) oder der Einsatz von hochwertigen Bordüren. **Fliesen hochwertige Qualität/gleichwertige Materialien:** Exklusive Materialien, die weit über den üblichen Wohnstandard hinausgehen. Z. B. großformatige Natursteinplatten (Marmor, Granit), hochwertiges Feinsteinzeug mit fühlbaren Oberflächenstrukturen (Schieferoptik, Reliefs) oder exklusive Designfliesen. Das Erscheinungsbild wird durch gezielte Einzel- und Flächendekors (z. B. Mosaike, Bordüren, optische Akzentwände) gestalterisch aufgewertet.; Großformatige Design- und Dekorpaneele: z.B. Alu-Verbundplatten (mit Designoberfläche), Mineralwerkstoffe (z. B. Corian); Echtglas / Sicherheitsglas; Spachteltechniken und Putze (Fugenlose Bäder): z. B. Mineralische und synthetische Spachtelmassen, Beton Ciré (Mikrozement), Tadelakt, Kunstharz- / Epoxidharzbeschichtungen
Fußbodenbelag Sanitär-einrichtungen	**Fliesen Def.s.Wandbereich Sanitäreinrichtungen** **Vergleichbares Material/Fußbodenbeläge:** Entscheidend ist hierbei ist, dass der Belag wasserresistent, langlebig, pflegeleicht und fachgerecht verlegt ist: z. B. - Designboden / Klick-Vinyl (vollflächig verklebt): Wichtig ist hier die Qualität. Hochwertiges, wasserfestes Vinyl (oft als Rigid Vinyl oder Solid Vinyl bezeichnet), das fest verklebt und an den Rändern sauber silikoniert ist, wird von vielen Mietspiegeln der Fliese gleichgesetzt, da es fußwarm und extrem strapazierfähig ist. - Linoleum (Fachgerecht verlegt): Hochwertiges, natürliches Linoleum (nicht zu verwechseln mit billigem PVC von der Rolle), das wasserdicht verschweißt ist, wird in einigen Mietspiegeln aufgrund seiner ökologischen und robusten Eigenschaften als gleichwertig akzeptiert. - Fugenlose Spachtelböden (z. B. Mikrozement / Terrazzo) - Hochwertiges Echtholz-Parkett (spezielles Feuchtraumparkett):

Walk-In Badewanne	Eine **Walk-In Badewanne** (im deutschen Sprachraum auch oft als Sitzbadewanne mit Tür oder seniorengerechte Badewanne bezeichnet) ist eine spezialisierte Badewanne, die für Menschen mit eingeschränkter Mobilität, Senioren oder Menschen mit Behinderungen entwickelt wurde.
Einbauküche	„Einbauküche" = eine Gesamtheit von Küchenmöbeln und Elektrogeräten, die für den Raum maßgefertigt oder zumindest fest und lückenlos aneinandergefügt sind. Nach allgemeiner Verkehrsauffassung und herrschender Rechtsprechung gehören dazu mindestens: Spüle (mit Kalt- und Warmwasserzufuhr), Kochgelegenheit (Herd/Kochfeld und Backofen), Kühlschrank (in der Regel inklusive Gefrierfach), Arbeitsplatte, Küchenschränke (Unter- und Oberschränke zur Aufbewahrung). Wichtig: Ein Geschirrspüler oder eine Dunstabzugshaube gehören nicht zur zwingenden Mindestausstattung einer Einbauküche, es sei denn, sie wurden im Mietvertrag explizit als Teil der Mietsache vereinbart.
Balkon	Entscheidend für **Balkon** ist die Nutzen- und Funktionsfähigkeit (der sogenannte Gebrauchswert). Das bedeutet: Ein Balkon muss so beschaffen sein, dass er sinnvoll als Freisitz genutzt werden kann. Der Nutzwert entscheidet: wenn er tief genug ist, um mindestens einen kleinen Tisch und zwei Stühle darauf zu platzieren. Die Berliner Gerichte legen bei der Auslegung des Mietspiegels streng an, ob der Balkon einen „ortsüblichen Nutzwert" hat. Ist er so schmal, dass er unbenutzbar ist (z. B. unter 60–70 cm Tiefe), wird er bei der Spannen-Einordnung oft ignoriert.; P2-Wohnung: Balkon 3,26 qm Wohnfäche -> DIN 277: 6,52 qm Nutzfläche;
gefangener Raum	Als „**gefangener Raum**" wird ein Zimmer bezeichnet, das keinen eigenen Zugang zu einem Flur oder Treppenhaus hat und ausschließlich durch einen anderen (vorgelagerten) Raum betreten oder verlassen werden kann. Die Nutzung und bauliche Gestaltung unterliegen strengen rechtlichen Auflagen, insbesondere im Arbeitsstätten- und Brandschutz.
geräumige Zimmer	Die Zimmer einer Wohnung sind geräumig, wenn die Anzahl der Zimmer **unter** der Anzahl liegt, welche in der entsprechenden Wohnungsgrößenklasse überwiegt: (1) < 45 m² = überwiegend 1 Zimmer (2) 45 m² - < 55 m² = überwiegend 2 Zimmer (3) 55 m² - < 65 m² = überwiegend 3 Zimmer (4) 65 m² - < 90 m² = überwiegend 4 Zimmer (5) ≥ 90 m² = überwiegend 5 Zimmer und mehr
Bodenbelag Wohnung	**wohnwertmindernd** = Bewertungsgesetz: einfachst: ohne Belag **Standard** = Bewertungsgesetz: einfach + Basis: einfach: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung Basis: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten **wohnwerterhöhend** = Bewertungsgestz: gehoben + hochwertig: gehoben: Vinyl, Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion aufwendig: hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sonnenschutz	Der **Sonnenschutz** muss **außen angebracht** sein (z. B. Rollläden oder Außen-Raffstores), da innenliegender Schutz die Hitze bereits durch das Glas in die Wohnung gelassen hat und physikalisch weniger effektiv ist. Er muss **fest mit dem Gebäude verbunden** sein (z. B. eine fest installierte Kurbel- oder Elektromarkise). **Flächendeckend:** Der Schutz muss in der Regel an allen Fenstern der Wohnräume vorhanden sein, nicht nur an einem kleinen Küchenfenster. Eine Ausnahme bilden Fenster, welche als 2. Flucht-/Rettungsweg dienen und ein Rolladen aufgrund baurechtlicher Auflagen untersagt ist.
einbruchshemmende Tür	Nach Norm DIN EN 1627: Eine einbruchshemmende Tür ist ein Bauteil, das im eingebauten Zustand den Versuch, gewaltsam in den zu schützenden Raum oder Bereich einzudringen, unter Verwendung von festgelegten Werkzeugen über eine bestimmte Zeitspanne hinweg erschwert oder verhindert. Diese Norm teilt Türen in Widerstandsklassen (RC = Resistance Class) von RC 1 bis RC 6 ein. Im privaten Bereich werden Türen ab der Klasse RC 2 (oder höher) als wirksam einbruchshemmend anerkannt.
Flächenheizung	Eine **Flächenheizung** ist ein Heizsystem, das Wärme großflächig über die umschließenden Bauteile eines Raumes (wie Boden, Wand oder Decke) an die Umgebung abgibt. Im Gegensatz zu klassischen Heizkörpern, die punktuell heizen, arbeitet sie durch ihre große Übertragungsfläche sehr energieeffizient mit niedrigen Vorlauftemperaturen. Fußbodenheizung, Wandheizung (unter Putz), Deckenheizung (in Decke eingelassen)