Cottbus
Chóśebuz

Methodenbericht zum 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 6

1.1 Definition, Zweck und rechtliche Grundlagen eines Mietspiegels 6

1.2 Mietspiegelerstellung 6

1.2.1 Arbeitskreis 6

1.2.2 Arbeitsschritte 7

1.2.3 Abstimmungen im Arbeitskreis 11

1.3 Geltungsbereich 12

1.4 Begrifflichkeiten 12

1.4.1 Wohnungsbegriff 12

1.4.2 Begriff der "Nettokaltmiete" 12

1.4.3 Stichtag 13

1.4.4 Anerkennung und Gültigkeit 13

2 Datenerhebung 13

2.1 Erhebungsinhalte und Erhebungsunterlagen 13

2.2 Aufforderung zur Teilnahme an der Befragung 15

2.2.1 Onlinefragebogen 16

2.2.2 Fragebogen im Excelformat 16

2.2.3 Papierfragebogen 16

2.2.4 Telefonische Beratung und Kontaktformular 16

3 Auswertung 17

3.1 Datenaufbereitung und Datenbereinigung 17

3.2 Grundsätze der Klassenbildung 18

3.2.1 Art 19

3.2.2 Wohnungsgröße 19

3.2.2.1 Klasseneinteilung 19

3.2.2.2 Herleitung der Klasseneinteilung 20

3.2.2.3 Abstimmung im Arbeitskreis 22

3.2.3 Ausstattung 23

3.2.3.1 Heizungsart 24

3.2.3.2 Badausstattung und Sonderausstattung ... 24
3.2.4 Beschaffenheit ... 24
3.2.4.1 Baujahr – Klasseneinteilung ... 24
3.2.4.2 Baujahr – Herleitung der Klasseneinteilung ... 24
3.2.4.3 Baujahr – Abstimmung im Arbeitskreis ... 26
3.2.4.4 Modernisierung – Klasseneinteilung ... 26
3.2.4.5 Modernisierung – Herleitung der Klasseneinteilung ... 27
3.2.4.6 Modernisierung – Abstimmung im Arbeitskreis ... 28
3.2.4.7 Energieeffizienz – Klasseneinteilung ... 29
3.2.4.8 Energieeffizienz – Herleitung der Klasseneinteilung ... 30
3.2.4.9 Energieeffizienz – Abstimmung im Arbeitskreis ... 31
3.3 Berechnung Mittelwerte und Spannen ... 31
3.4 Lagebetrachtung ... 31
3.4.1 Straßenverzeichnis – Wohnlage: Citylage (CL) ... 38
4 Mietspiegeltabellen ... 41
4.1 Aufbau der Mietspiegeltabellen ... 41
4.2 Mietspiegeltabelle der kreisfreien Stadt Cottbus/Chóśebuz 2026 – Citylage ... 42
4.3 Mietspiegeltabelle der kreisfreien Stadt Cottbus/Chóśebuz 2026 – Äußere Stadtlage ... 43
4.4 Anwendung der Mietspiegeltabellen ... 44
5 Orientierungshilfe ... 45
5.1 Aufbau und Zweck der Orientierungshilfe ... 45
5.2 Anleitung zur Einordnung innerhalb der Mietspiegelspannen ... 46
5.3 Anwendungsbeispiel ... 47
6 Anlagen ... 50

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abstimmungsergebnis Arbeitskreis Mietspiegel / Quelle: eigene Darstellung 11
Abbildung 2: Gegenüberstellung Datenbereinigung 2026 und 2024 / Quelle: eigene Darstellung 18
Abbildung 3: Nettokaltmiete je m² nach Wohnflächenklassen / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost 20
Abbildung 4: Wohnfläche nach Anzahl der Wohnräume und Grenzen der Wohnflächenklassen / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost 21
Abbildung 5: Anteil der Wohnungen in der häufigsten Wohnflächenklasse nach Anzahl der Wohnräume / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost 22
Abbildung 6: Einfluss der Zimmeranzahl auf den Mietpreis / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost 23
Abbildung 7: Ausschnitt Mietspiegeltabelle – Äußere Stadtlage / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost 25
Abbildung 8: Ausschnitt Mietspiegeltabelle – Citylage / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost 25
Abbildung 9: Korrelation zwischen Mietpreis (m²) und Baujahr / Nettokaltmiete je m² nach Baujahresklassen / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost 26
Abbildung 10: Citylage – Einteilung Modernisierung in 3 Klassen / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost 27
Abbildung 11: Äußere Stadtlage – Einteilung Modernisierung in 3 Klassen / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost 27
Abbildung 12: Mittlere Nettokaltmiete je m² nach Baujahresklasse und Modernisierungsstand (Baujahre bis 1990) / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost 28
Abbildung 13: Energieeffizienzklassen für Wohngebäude / Quelle: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz 29
Abbildung 14: Geprüfte Einteilungen der Energieeffizienzklassen nach Feldbesetzung und Modellanpassung, geordnet nach Präferenz; gefüllte Felder als Anteil (Anzahl) der Felder mit mindestens 30 Fällen / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost 30
Abbildung 15: Wohnlageneinteilung Stadtgebiet Cottbus/Chóśebuz in 3 Klassen / Quelle: eigene Darstellung 33
Abbildung 16: Wohnlageneinteilung Stadtgebiet Cottbus/Chóśebuz in 3 Klassen - Abgrenzung Citylage an der Waisenstraße / Quelle: eigene Darstellung 34
Abbildung 17: Tabellenmietspiegel - Dörfliche Randlage / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost 35
Abbildung 18: Vergleich Differenzen im Mietpreis bei 3 WL bzw. 2 WL / Quelle: eigene Darstellung 36
Abbildung 19: Wohnlageneinteilung Stadtgebiet Cottbus/Chóśebuz in 2 Klassen / Quelle: eigene Darstellung 37
Abbildung 20: Erläuterung des Inhalts eines Mietspiegeltabellenfelds / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost 41
Abbildung 21: Liste der wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale zur Spanneneinordnung / Quelle: eigene Darstellung 47
Abbildung 22: Beispiel zum Ermitteln eines Mietspiegelfeldes in der Mietspiegeltabelle - Citylage / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost 48

1 Vorbemerkungen

1.1 Definition, Zweck und rechtliche Grundlagen eines Mietspiegels

Der Mietspiegel der kreisfreien Stadt Cottbus/Chóśebuz wurde für das Jahr 2026 neu erarbeitet und stellt eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in Verbindung mit § 558c 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, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit einschließlich der energetischen Aspekte. Er gilt für das gesamte Gebiet der kreisfreien Stadt Cottbus/Chóśebuz.
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.

Bei der Erarbeitung wurden folgende rechtliche Grundlagen und Handlungsempfehlungen berücksichtigt:

- 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
- Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) vom Januar 2024

Der „Cottbuser Mietspiegel 2026“ wurde als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt.

1.2 Mietspiegelerstellung

1.2.1 Arbeitskreis

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.

1.2.2 Arbeitsschritte

Entsprechend dem Beschluss Nr. III.1-009/24 StVV der Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chóśebuz vom 18.12.2024 wurde statt einer Fortschreibung des „qualifizierten Mietspiegels 2024“ im Jahr 2026 ein neuer „qualifizierter Mietspiegel 2026“ (mit komplett neuer Datenerhebung zum Stichtag 01.03.2026) erarbeitet. Ebenfalls war 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.

Ein weiterer Beratungsschwerpunkt im 1. Meeting des AK am 22.01.2026 war die Erarbeitung des Fragebogens. Diese erfolgte auf der Basis des Fragebogens für den Mietspiegel 2024. Dazu wurden den Teilnehmenden bereits im Vorfeld der Beratung Vorschläge zur Modifizierung übersandt. Ebenfalls wurde der Stichtag (01.03.2026) festgelegt. Die finale mehrheitliche Zustimmung zum Fragebogen durch den AK erfolgte per E-Mail bis zum 06.02.2026. Detaillierte Informationen zu den Anpassungen und dem Fragebogeninhalt sind in Kapitel 2.1 bzw. in der Anlage 1 beschrieben.

Nachdem die Struktur und der Inhalt des Fragebogens feststanden, wurden von der Stadtverwaltung verschiedene Optionen zur Teilnahme an der Befragung bzw. zur Kontaktaufnahme zur Verfügung gestellt:

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

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[1] mittels eines Anschreibens 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. Ein Pressegespräch diente zur Verteilung der erforderlichen Informationen.

Als Befragungszeitraum wurde die Zeitspanne vom 01.03.2026 bis 31.05.2026 festgelegt.

Die Datenübergabe per Onlinefragebogen war bis zum 31.05.2026 möglich. Anschließend ließen sich ein Teil der fehlenden Daten sowie offensichtlich fehlerhafte Angaben im Dialog klären. Darüber hinaus wurden alle bis zum 06.07.2026 noch eingegangenen Daten im Papier- oder Excel-Format in die Erhebung aufgenommen.

[1] Eine zustellungsbevollmächtigte Person wird von der steuerpflichtigen Person bzw. von alle an einem Steuerfall Beteiligten gemeinsam damit beauftragt, amtliche Schreiben und Bescheide der Finanzbehörde entgegenzunehmen (z. B. Grundsteuerbescheide).

Beginnend ab dem Befragungszeitraum sind alle eingehenden Datensätze in einer Datei erfasst worden. Danach wurden die Papierfragebögen und die sonstigen schriftlichen und telefonischen Mitteilungen manuell im System (Excelliste) aufgenommen und alle eingegangenen Daten zusammengeführt. Im Ergebnis konnten 28.580 Datensätze gezählt werden. Nach sorgfältiger Prüfung, Plausibilisierung und Aufbereitung (siehe Anlage 3) wurden 25.213 mietspiegelrelevante Mietverhältnisse (Datenpunkte) am 07.07.2026 zur Auswertung an den externen Partner übergeben.

Eine ergänzende Datenbereinigung durch Prof. Dr. Florian Dost um weitere 362 Datensätze führte zu 24.850 Datensätzen, welche letztendlich in die Auswertung bzw. Tabellenberechnung einflossen (siehe Anlage 4).

Parallel zur Datenerhebung/-zusammenfassung bzw. -bereinigung wurden in weiteren Meetings (17.03./14.04./09.06.2026) die Liste der wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale sowie die Abbildung der Modernisierung thematisiert. Dafür hatte die Stadtverwaltung im Vorfeld einen Vorschlag an die AK-Mitglieder übersendet, der auf dem letzten Cottbuser Mietspiegel aus dem Jahr 2024 beruhte. Die Orientierungshilfe erfuhr in den folgenden Monaten mehrere Modifikationen im AK. Allerdings konnte bis zum 4. Meeting am 09.06.2026 keine Einigkeit bzgl. der Kriterien erreicht werden. Daher wurde die Entscheidung vorerst verschoben, um die Auswertung der erhobenen Daten abzuwarten und anhand der Ergebnisse zu prüfen, welche Möglichkeiten der Spanneneinordnung Sinn ergeben.

An der 5. Beratung am 25.08.2026 nahmen zusätzlich zu den Arbeitskreismitgliedern auch der externe Auswertungspartner zur Präsentation seiner gewonnenen Ergebnisse teil. Hier wurden verschiedene Vorschläge für Mietspiegelvarianten sowie für eine neue Einteilung der Mietspiegeltabellen unterbreitet.

Beim Aufbau des Cottbuser Mietspiegels 2026 erfolgte eine grundsätzliche Orientierung an den bisher für die Stadt Cottbus/Chóśebuz erstellten Mietspiegeln (zuletzt im Jahr 2024). Aufgrund der geforderten Wohnlagenbetrachtung und der eingegangenen Daten war in diesem Jahr eine Anpassung der Cluster erforderlich und insbesondere bei der Einteilung der Wohnflächen und der Baujahre ein Versetzen der Grenzen sinnvoll.

Zusätzlich zu der Abbildung von Echtdaten wurde auf die Möglichkeit zur Anwendung des statistischen Analyseverfahren der Regressionsanalyse hingewiesen. Dabei werden die leeren Zellen der Mietspiegeltabellen durch Schätzung mittels eines Regressionsmodells aufgefüllt.

Die AK-Mitglieder wurden gebeten, bis zum 04.09.2026 ihr Votum für die von ihnen bevorzugte Variante abzugeben. Im anschließenden 6. Meeting am 15.09.2026 erfolgte die persönliche Abstimmung zum Aufbau der Mietspiegeltabellen aller Anwesenden. Im Ergebnis wurde mehrheitlich für die vorgeschlagenen neuen Klassen, die Einteilung des Stadtgebietes Cottbus/Chóśebuz in zwei Wohnlagen und die Darstellung von Echtdaten gestimmt. Ebenfalls erfolgte die Festlegung, den Mietspiegel in Tabellenform zu erstellen, um die bisherige Übersichtlichkeit zu gewährleisten. Eine Abbildung des genauen Abstimmungsergebnisses befindet sich im Kapitel 1.2.3 in der Abbildung 1.

Klärungsbedarf bestand noch zur Abbildung der Modernisierung und zur Darstellung der Zimmeranzahl. Dafür wurden dem AK im Nachgang des Meetings weitere Auswertungen als Entscheidungshilfe vorgelegt. Ebenfalls erfolgte die Prüfung der Rechtsgrundlage bzgl. der Mehrfachberücksichtigung von Wohnwertmerkmalen. Laut § 18 Abs. 2 MsV darf ein Kriterium entweder in der Mietspiegeltabelle oder in der Tabelle mit den wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmalen erscheinen.

Somit konnten auch diese Themen abschließend in der 7. Beratung des AK am 29.09.2026 geklärt werden. Nach Abwägung aller Argumente stimmten die Anwesenden für die Abbildung der Modernisierung in zwei Abstufungen und der genauen Erläuterung bzgl. der Zimmeranzahl im Methodenbericht.

Zeitgleich wurde das Thema der wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale im 6. und 7. Meeting des AK wieder aufgegriffen. Nach erneuter Überarbeitung auf Basis des Sachverstandes der beteiligten Fachleute im AK konnte die daraus resultierende Endversion bis zum 21.10.2026 mehrheitlich mittels der Kommunikation per E-Mail beschlossen werden.

Die Entscheidung des AK Mietspiegel ist eine Empfehlung.
Gemäß § 1 Abs. 1 BbgMietspZV sind „die Gemeinden zuständig für die Erstellung und Anerkennung sowie die Anpassung und Veröffentlichung von Mietspiegeln nach § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuchs und von qualifizierten Mietspiegeln nach § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuchs“.

1.2.3 Abstimmungen im Arbeitskreis

Kriterium	Abstimmung 15.09.2026	Abstimmung 29.09.2026
Auswertungsergebnis - Vorschlag 25.08.2026		
Auswahlmögl.		
Tabellenmietspiegel		
Ja	mehrheitl. Ja (inkl. Mieterverein (MV))	
Nein		
Baujahr		
bis 1948 |1949 – 1968 | 1969 – 1990 | 1991 – 2000 | 2001 – 2016 | ab 2017		
Ja	mehrheitl. Ja (inkl. MV)	
Nein		
Wohnfläche		
< 45 m² | 45 m² - < 55 m² | 55 m² - < 65 m² | 65 m² - < 90 m² | ≥ 90 m²		
Ja	mehrheitl. Ja (inkl. MV)	
Nein		
Zimmeranzahl	kein abschließendes Votum	
Zimmeranzahl (rein informativ) in der Mietspiegeltabelle		
Ja		2 Stimmen
Nein		9 Stimmen
Erklärung im Methodenbericht und Abbildung als wohnwerterhöhendes bzw. wohnwertminderndes Merkmal		
Ja		mehrheitl. Ja (inkl. MV)
Nein		
Energieeffizienzklassen (EE)		
A - B | C - H		
A - B | C | D - H	1 Stimme	
A - B | C - H	9 Stimmen (inkl. MV)	
keine Abb. EE	1 Stimme	
Wohnlagen (WL)		
2 WL = Zusammenfassung Stadterweiterung und Dörfliche Randlage zu Äußere Stadtlage		
3 WL: Citylage, Stadterweiterung, Dörfliche Randlage	3 Stimmen	
2 WL: Citylage, Äußere Stadtlage	8 Stimmen (inkl. MV)	
Modernisierungsstand (Mod.)		
2 Klassen oder Verzicht		
Verzicht auf Abbildung Mod.		keine Stimme
2 Klassen: nicht bis teilmodern. | überwiegend bis vollmodernisiert		8 Stimmen (inkl. MV)
3 Klassen: nicht modernisiert | teilmodernisiert (Modernisierung einzelner Gewerke) | vollmodernisiert (überwiegender Teil der Gewerke		3 Stimmen
Echtdaten vs. Regression		
Echtdaten	6 Stimmen	
Regression	5 Stimmen (inkl. MV)	

Abbildung 1: Abstimmungsergebnis Arbeitskreis Mietspiegel / Quelle: eigene Darstellung

1.3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel – in Form der differenzierten Wohnlagen-Mietspiegeltabellen – 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.

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

1.4 Begrifflichkeiten

1.4.1 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.

1.4.2 Begriff der "Nettokaltmiete"

Bei den in den Mietspiegeltabellen 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.

1.4.3 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.

1.4.4 Anerkennung und Gültigkeit

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel 2026 für die Stadt Cottbus/Chóśebuz − in Form der differenzierten Wohnlagen-Mietspiegeltabellen − wurde gemäß § 558d BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Mit der Beschlussfassung der StVV 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 Datenerhebung

Nachdem der Fragebogen im AK am 06.02.2026 mehrheitlich beschlossen wurde, erfolgte die Aufforderung zur Teilnahme an der Befragung mittels eines Anschreibens an die Vermietenden und eines Pressegesprächs zur Information für die Mietenden. Der Befragungszeitraum belief sich auf die Zeit vom 01.03.2026 bis 31.05.2026.

2.1 Erhebungsinhalte und Erhebungsunterlagen

Die Erarbeitung des Fragebogeninhaltes erfolgte im AK. Da es sich 2026 erneut um eine Vollerhebung bei Personen mit Wohnungseigentum und Wohnungsverwaltungen handelte, war ein Fragebogen zwingend erforderlich. Aufgrund der optionalen Teilnahmemöglichkeit der Mietenden wurde dieser so strukturiert, dass eine Befragung von Vermietenden und Mietenden mit dem gleichen Fragebogen möglich war. Entsprechend erfolgte bezogen auf die geforderten Wohnmerkmale Art, Größe, Beschaffenheit, energetische Ausstattung und Beschaffenheit gemäß § 558 Abs. 2 BGB die Festlegung der einzelnen Kriterien.

Da ein Mietspiegel nur aussagekräftig ist, wenn dieser auf einer repräsentativen Datenbasis aufbaut, war es erforderlich, die Kriterien zu ermitteln, welche von den Befragten tatsächlich geliefert werden können und welche den aktuellen Wohnungsmarkt in Cottbus/Chóśebuz widerspiegeln.

Bereits im Vorfeld des 1. Meetings wurden dem AK Vorschläge seitens der Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz unterbreitet (Änderungsvorschläge per Mail) und anschließend entsprechend den Kenntnissen der Fachleute im AK angepasst.

Als Basis diente der Fragebogen für den Mietspiegel 2024. Aufgrund der Erkenntnisse aus der vorangegangenen Mietspiegelumfrage wurde der Fragebogen modifiziert. Dies umfasste:

- die Änderung der Abfragereihenfolge z. B.
    - Frage 1: Da eine Parallelbefragung vorgesehen war, sollte die Unterscheidung nach Vermietenden und Mietenden gleich zu Beginn des Fragebogens erhoben werden.
    - Frage 2: Die Angabe der Mietvertragsnummer wurde im Fragebogen vorn angestellt. Aufgrund der Parallelbefragung von Vermietenden und Mietenden wurde ein eindeutiges Kriterium zum Erkennen von Duplikaten benötigt.
- die Aufnahme zusätzlicher Kriterien z. B.
    - Frage 4.4: Aufgrund mehrfacher telefonischer Rückfragen zum Wohnrecht auf Lebenszeit wurde der Fragebogen ergänzt.
    - Frage 9: Die freiberufliche Nutzung z. B. bei einer Arztpraxis wurde neu aufgenommen.
    - Frage 20: Es gibt viele Gebäude ohne Energieausweis. Für diesen Fall sollte eine separate Antwortmöglichkeit geschaffen werden.
- das Entfernen nicht mehr relevanter und die Umformulierung einiger bereits vorhandener Fragen z. B.
    - Frage 3: Zur Zuordnung der Wohnung zu einer Wohnlage wurden die Daten im Format: Straße, Hausnummer, Alphateil benötigt.
    - Frage 19.1: Da Mieter oftmals keine Information zum Modernisierungs-/Sanierungsstand haben, wurde die Antwortmöglichkeit "keine Angabe" einzeln aufgeführt.
    - Die Frage zur Lageeinordung der Wohnung innerhalb des Hauses wurde im Jahr 2024 sehr unterschiedlich und fehlerbehaftet beantwortet. Deshalb wurde die ehemals 2. Frage zur Etage/Lage innerhalb der Etage gestrichen.
    - Die ehemalige 11. Frage aus dem Jahr 2024 zur Anzahl der Etagen im Gebäude und die ehemaligen Fragen 22 und 23 zur Art des Energieausweises bzw. zum Ausstellungszeitpunkt wurden entfernt, da diese 2024 keinen signifikanten Einfluss auf die Auswertung hatten.
    - Die ehemals 25. Frage zum Endenergieverbrauch wurde entfernt, da 2024 alternativ die Energieeffizienzklasse genutzt wurde.

Die finale mehrheitliche Zustimmung zum Fragebogen durch den AK erfolgte bis zum 06.02.2026.

Der Fragebogen, welcher detailliert in Anlage 1 eingesehen werden kann, gliedert sich in vier Teile. Der 1. Abschnitt dient zur initialen Einordnung und der 2. Bereich erfasst die Informationen zur Wohnungsanschrift. Im 3. Segment geht es darum, nicht mietspiegelrelevanten Wohnraum zu erkennen. Der 4. Teil enthält die Fragen entsprechend der erforderlichen Wohnwertmerkmale und zum Mietverhältnis.

Hierbei wurden keine personenbezogenen Daten abgefragt. Daher ist die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) für die Datenerhebung bzw. Erstellung des vorliegenden Mietspiegels nicht einschlägig.

2.2 Aufforderung zur Teilnahme an der Befragung

Die dem Mietspiegel 2026 zugrunde liegenden Mietdaten beruhen auf einer Vollerhebung bei Personen mit Wohneigentum und Wohnungsverwaltungen. In einem offiziellen Anschreiben wurden allgemeine Informationen zum Mietspiegel, die verschiedenen Möglichkeiten der Teilnahme und der Befragungszeitraum mitgeteilt.

Zum Versenden der Anschreiben diente die Adressliste, welche für den Mietspiegel 2024 auf Basis der Grundsteuerdaten (Quelle: gemäß § 1 Abs. 1 MsV vom Fachbereich Finanzmanagement der Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz) erstellt wurde. Bereits im Jahr 2024 erfolgte unter der Anwendung geeigneter Filter (z. B. Erkennen und Entfernen gewerblich vermieteter oder selbstgenutzter Wohnungen) die Ermittlung der potenziellen Vermietenden bzw. Zustellbevollmächtigten. Aufgrund der Rückmeldungen aus der letzten Befragung konnte in diesem Jahr die Anzahl der Anschreiben auf 4.753 reduziert werden. Bei Angabe einer Kontaktperson wurde diese angeschrieben. Für den Fall, dass Abgabepflichtige und Zustellbevollmächtigte bekannt waren, ging das Anschreiben an die Zustellbevollmächtigten.

Um die spätere Auswertung zu erleichtern, wurden Excellisten mit den gewünschten Eingabevorgaben bzw. -formaten vorbereitet und Erläuterungen sowie Hinweise zur Bearbeitung übermittelt. Bereits im AK wurde festgelegt, dass dessen Mitglieder nur die mietspiegelrelevanten Mietverhältnisse übergeben, um zusätzlichen Arbeitsaufwand bei der Datenerhebung und -verarbeitung zu vermeiden. Alle Mietverhältnisse, welche laut der Fragen 4 bis 9 im Fragebogen (siehe Anlage 1) nicht relevant für den Mietspiegel sind, wurden dementsprechend bereits vorab durch die Befragten aussortiert.

Ebenfalls bestand in diesem Jahr die Möglichkeit zur Teilnahme der Mietenden an der Befragung. Sie wurden darüber in einem Pressegespräch der Stadtverwaltung informiert. Tatsächlich wurde das Angebot nur in geringem Umfang genutzt.

2.3 Möglichkeiten der Teilnahme

Es gab verschiedene Möglichkeiten an der Befragung zum Mietspiegel Cottbus/Chóśebuz 2026 teilzunehmen. Auf der Homepage der Stadt Cottbus/Chóśebuz wurde eine separate Seite https://mietspiegel-cottbus.de zu diesem Thema erstellt. Hier hatten die Teilnehmer Zugriff auf die verschiedenen Teilnahmemöglichkeiten und erhielten alle erforderlichen Informationen zum Mietspiegel und zum Ausfüllen des

Fragebogens. Für weitere Informationen oder Fragen stand eine Hotline-Telefonnummer und ein Kontaktformular auf der Website zur Verfügung.

2.3.1 Onlinefragebogen

Über einen Link erfolgte die direkte Weiterleitung zum Online-Fragebogen. Alle Fragen konnten mittels Ankreuzens oder Auswahlmöglichkeiten beantwortet werden. Nach der Beantwortung der Fragen wurde eine Übersicht der Eingaben angezeigt, welche auch von der ausfüllenden Person als PDF-Datei heruntergeladen werden konnte. Danach war es erforderlich, das rechtmäßige Ausfüllen zu bestätigen und den Fragebogen abzusenden. Wenn die Auskunftspflicht für mehrere Objekte bestand, musste der Fragebogen für jede Wohnung separat ausgefüllt und versendet werden.

2.3.2 Fragebogen im Excelformat

Bei mehreren Wohnungen konnte auf der Homepage eine zum Ausfüllen vorbereitete Excelliste heruntergeladen werden. Jede Frage des Fragebogens hatte eine separate Spalte und dieselbe Nummerierung in der Liste, damit die Einheitlichkeit zum Fragebogen gegeben war. In dieser Excelliste war pro Wohnung eine separate Zeile vorgesehen. Die ausgefüllte Liste konnte dann per E-Mail an Mietspiegel@cottbus.de zurückgesendet werden. Teilweise wurden die ausgefüllten Listen auch in Papierform oder über das in diesem Jahr neu angebotene Kontaktformular übermittelt.

2.3.3 Papierfragebogen

Natürlich gab es auch ein analoges Angebot zur Teilnahme. Die im AK erarbeiteten Fragen wurden in einem Papierfragebogen zusammengestellt. Dieser enthielt zusätzlich allgemeine Informationen zum Mietspiegel wie z. B. den Stichtag und Erklärungen zu den einzelnen Fragen, um das Ausfüllen zu erleichtern. Der Papierfragebogen konnte unter der E-Mail-Adresse Mietspiegel@cottbus.de angefordert werden. Ebenfalls wurde die auf dem Anschreiben angegebene Telefonnummer oder das Kontaktformular genutzt. Der Fragebogen durfte in hinreichender Anzahl kopiert werden. Dem Anschreiben wurde zusätzlich zum Fragebogen der kuvertierte Rücksendeumschlag und die Hinweisliste zum Befüllen beigelegt.

2.3.4 Telefonische Beratung und Kontaktformular

Das Angebot der telefonischen Beratung wurde auch im Jahr 2026 gern angenommen. Zusätzlich stand ein Kontaktformular auf der Website zur Verfügung. Hierbei ging es u. a. um Verständnisfragen, Ausfüllhinweise und Anforderung von Fragebögen. Teilweise konnte die Teilnahmepflicht bereits am Telefon abgeklärt bzw. die erforderlichen Daten gleich aufgenommen werden, da es sich größtenteils um Wohnraum handelte, der nicht mietspiegelrelevant war.

3 Auswertung

3.1 Datenaufbereitung und Datenbereinigung

Nachdem der Befragungszeitraum am 31.05.2026 endete, konnten alle eingegangenen Datensätze zusammengeführt und in ein einheitliches Format gebracht werden.

Im Anschluss erfolgte die Datenbereinigung innerhalb der Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz. Ausgehend von 28.580 eingegangenen Datenpunkten wurden systematisch:

- die fehlerhaften Angaben und Schreibweisen korrigiert,
- nicht mietspiegelrelevante Wohnungen extrahiert und
- fehlende oder offensichtlich unplausible Datensätze eliminiert.

Dieses Vorgehen wurde Schritt für Schritt dokumentiert und ist als Anlage 3 zum Methodenbericht beigefügt. Im Ergebnis konnten 25.213 Datenpunkte am 07.07.2026 an Herrn Prof. Dr. Florian Dost zur weiteren Auswertung und Modellierung der Mietspiegeltabellen übergeben werden.

Im Anschluss folgte eine ergänzende Datenbereinigung durch den externen Auswertungspartner um weitere 362 Datensätze (siehe Anlage 4) aufgrund:

- unplausibler Mietwerte und
- unvollständiger Angaben z. B. zur Energieeffizienz, Modernisierung, Untervermietung

Das führte zu 24.850 (3.880 mehr Daten als 2024) Datensätzen, welche in die Tabellenberechnung einflossen (Abbildung 2).

Eine modellbasierte Ausreißerbestimmung wurde nicht vorgenommen. Die Bereinigung erfolgte allein am Datensatz und unabhängig von der Regressionsanalyse. Ausgeschlossen wurden nur die in der Anlage 4 dokumentierten fehlerhaften oder unvollständigen Angaben. Auf eine weitergehende Bereinigung um Ausreißermieten, die § 12 Abs. 2 MsV erlaubt, aber nicht vorschreibt, wurde verzichtet. Alle übrigen Mietwerte gehen in die Auswertung ein.

Jahr	2026	2024
Anzahl Daten aus Befragung zum Mietspiegel	28580	27728
Datenbereinigung intern		
nicht mietspiegelrelevante Daten	2805	
unvollständig/unplausible/ungültig Daten, Duplikate	562	
Übergabe an externen Auswertungspartner	25213	27728
Datenbereinigung extern		
nicht mietspiegelrelevante Daten		2373
unvollständig/unplausible/ungültig Daten, Duplikate		4385
unplausible Daten	34	
unvollständige Daten	17	
Ergebnis	25162	
fehlende Zuordnung - Energieeffizienzklasse	260	
fehlende Zuordnung - Modernisierung	55	
zuzüglich Überschneidungen von EEK und Mod	3	
Ergebnis	**24850**	**20970**

Legende:
Ausgangsbasis
gelöschte Daten
addierte Daten
Ergebnis

Abbildung 2: Gegenüberstellung Datenbereinigung 2026 und 2024 / Quelle: eigene Darstellung

3.2 Grundsätze der Klassenbildung

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

Die Klassen der Tabellenmerkmale sind so gewählt, dass sie Unterschiede im Mietniveau abbilden und zugleich möglichst viele Tabellenfelder ausreichend besetzt bleiben. Nach § 13 Abs. 1 MsV sollen Tabellenfelder in sich möglichst homogen und untereinander möglichst verschieden sein. Nach § 11 Abs. 2 MsV ist je Tabellenfeld im Regelfall eine Belegung von mindestens 30 Wohnungen erforderlich.

Beide Ziele stehen in Spannung. Jede zusätzliche Klasse schärft die Unterscheidung, verteilt dieselben Fälle aber auf mehr Felder. Gegenüber dem Mietspiegel 2024 verschärft sich diese Abwägung, weil die Mietspiegeltabelle 2026 aufgrund der Unterteilung in Wohnlagen zweimal befüllt wird – für die Citylage sowie für die Äußere Stadtlage.

Die Klassen gelten für beide Tabellen einheitlich. Maßgeblich für die Feldbesetzung ist daher die kleinere Citylage mit 4.104 Mietverhältnissen. Jede Tabelle kreuzt fünf Wohnflächen- und zwei Energieeffizienzklassen (10 Zeilen) mit sechs Baujahresklassen, von denen die ersten drei nach Modernisierung unterteilt sind (9 Spalten). In der Summe ergibt das 90 Felder je Wohnlage.

Grundlage der Auswertungen waren die 25.162 bereinigten Mietverhältnisse der Erhebung 2026.

Wie bereits für den Mietspiegel 2024 ergab die Auswertung mittels Regressionsanalysen (mit Faktorvariablen für die kategorialen Merkmale), dass die Merkmale Baujahr, Wohnungsgröße, Modernisierungsstand und Energieeffizienz den stärksten Einfluss auf den Mietpreis pro m² haben. Diese werden dementsprechend in den Mietspiegeltabellen abgebildet. Allerdings erwies sich eine Modifizierung der Cluster im Vergleich zum vorherigen Mietspiegel als erforderlich. Insbesondere bei der Einteilung der Wohnflächen und der Baujahre war ein Versetzen der Grenzen sinnvoll. Zusätzlich erfolgte eine Unterteilung in Wohnlagen entsprechend dem Beschluss III.1-009/24 StVV der Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chóśebuz vom 18.12.2024.

Im Folgenden werden die betrachteten bzw. abgefragten Wohnwertmerkmale und die daraus ermittelten Cluster erklärt.

3.2.1 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.

3.2.2 Wohnungsgröße

3.2.2.1 Klasseneinteilung

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.

3.2.2.2 Herleitung der Klasseneinteilung

Die folgende Abbildung 3 zeigt die Empfehlung zur Einteilung der Wohnfläche auf Basis der Analyse der erhobenen Daten für den Mietspiegel 2026 und das Mietniveau je Klasse.

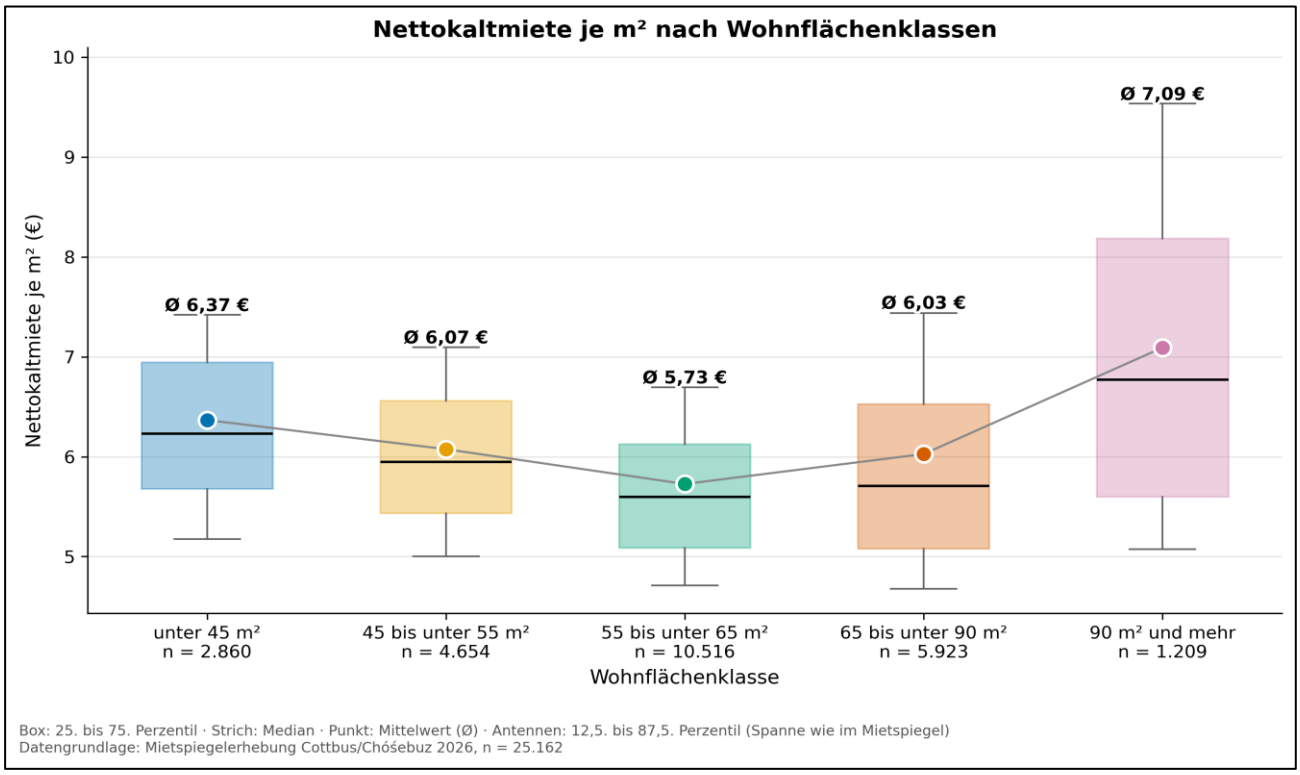


Abbildung 3: Nettokaltmiete je m² nach Wohnflächenklassen / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost

Die Miete je m² sinkt von 6,37 €/m² (unter 45 m²) auf 5,73 €/m² (55 bis unter 65 m²) und steigt in den größeren Klassen wieder auf 6,03 bzw. 7,09 €/m².

Der höhere Wert ab 90 m² geht zum Teil auf die Zusammensetzung der Klasse zurück:

- 19 % dieser Wohnungen wurden ab 2001 errichtet (die übrigen Baujahresklassen erreichen maximal 7 %),
- 46 % liegen in der Citylage (die übrigen Wohnflächenklassen < 90 m² bewegen sich in der Spanne von 9 bis 22 %).

Da die Mietspiegeltabellen nach dem Baujahr und der Wohnlage unterscheiden, werden diese Einflüsse dort getrennt ausgewiesen.

Die Klassengrenzen folgen wie im Jahr 2024 der Zahl der Wohnräume. Abbildung 4 zeigt den Zusammenhang zwischen der Wohnfläche und der Zimmeranzahl und wurde zur Herleitung der Flächencluster herangezogen.

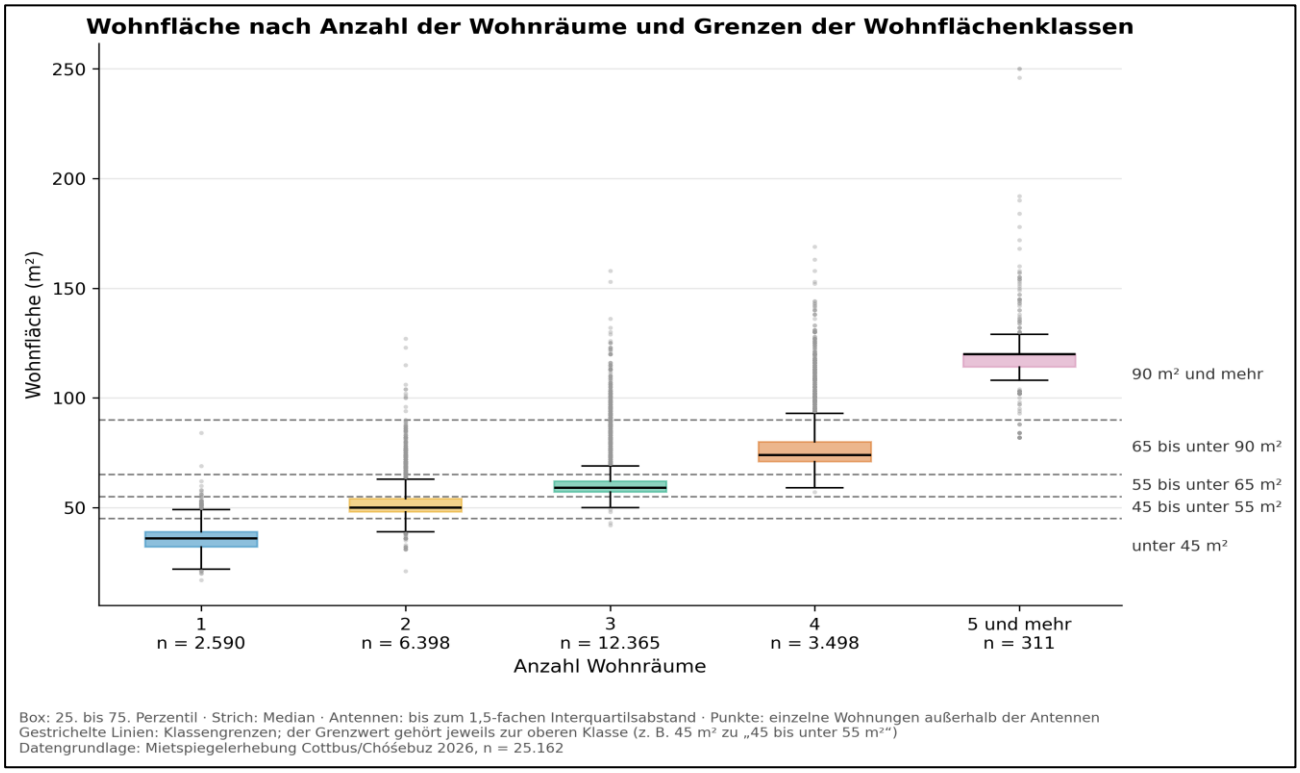


Abbildung 4: Wohnfläche nach Anzahl der Wohnräume und Grenzen der Wohnflächenklassen / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost

Die farbigen Boxplots bilden den Großteil der Wohnungen (50 %) pro Zimmeranzahl bezogen auf die Wohnungsgröße ab. Beispielsweise liegt der Großteil (50 %, gelber Boxplot) der Zweiraumwohnungen im Bereich der Kategorisierung zwischen 45 bis unter 55 m². Zusätzlich wurde eine leicht verständliche Einteilung gewählt, welche nicht feingliedriger als in 5er Schritten erfolgen sollte.

Die Zimmeranzahl ist ein maßgebliches Suchkriterium bei der Wohnungssuche. Sie ist nicht in der Mietspiegeltabelle abgebildet, kann aber ergänzend als Prüfkriterium für die Vergleichbarkeit von Wohnungen in einem Mieterhöhungsverfahren herangezogen werden (Abbildung 5).

Wohnräume	Wohnungen	Häufigste Flächenklasse	Anteil
1	2.590	unter 45 m²	89,0 %
2	6.398	45 bis unter 55 m²	66,5 %
3	12.365	55 bis unter 65 m²	75,8 %
4	3.498	65 bis unter 90 m²	82,2 %
5 und mehr	311	90 m² und mehr	94,5 %

Abbildung 5: Anteil der Wohnungen in der häufigsten Wohnflächenklasse nach Anzahl der Wohnräume / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost

Gegenüber dem Mietspiegel 2024 ist die Grenze zwischen der 3. und 4. Klasse von 70 auf 65 m² gesunken. Mit den Grenzen des vorherigen Mietspiegels lägen nur 60,0 % der Vierraumwohnungen in ihrer häufigsten Klasse, mit der neuen Grenze sind es 82,2 %. Im Gegenzug sinkt der Anteil der Dreiraumwohnungen in ihrer Klasse von 82,3 % auf 75,8 %. Somit fällt keine Zimmerzahl unter zwei Drittel.

3.2.2.3 Abstimmung im Arbeitskreis

Die Vorstellung der neuen Cluster erfolgte im 5. Meeting des AK Mietspiegel am 25.08.2026. Im darauffolgenden Meeting am 15.09.2026 wurde vor Ort mehrheitlich für diese Einteilung gestimmt.

Hinsichtlich der Abbildung der Zimmeranzahl in den Mietspiegeltabellen (analog zur Darstellung im Mietspiegel 2024) waren sich die Teilnehmenden zu diesem Zeitpunkt noch nicht einig.

Zur Diskussion standen:

(1) die Definition der Zimmeranzahl (rein informativ) in den Mietspiegeltabellen und
(2) die Erklärung im Methodenbericht und Abbildung als wohnwerterhöhendes bzw. wohnwertminderndes Merkmal.

Punkt (1) wurde von den Mitgliedern des AK Mietspiegel als nicht geeignet bewertet. Da die Einordnung einer Wohnung in ein Mietspiegelfeld auf Basis der Fläche erfolgen soll, bestand unter den Teilnehmenden die Befürchtung, dass die Abbildung der Zimmeranzahl direkt in der Tabelle unter der Wohnflächenklasse zu einer fehlerhaften Anwendung der Tabelle bzgl. der Einordnung führen könnte.

Als Entscheidungshilfe zu Option (2) lieferte Prof. Dr. Florian Dost eine zusätzliche Auswertung. Abbildung 6 zeigt, dass sich die Anzahl der Zimmer wohnwerterhöhend auswirkt, wenn diese unter der Anzahl liegt, welche der Wohnungsgrößenklasse entspricht.

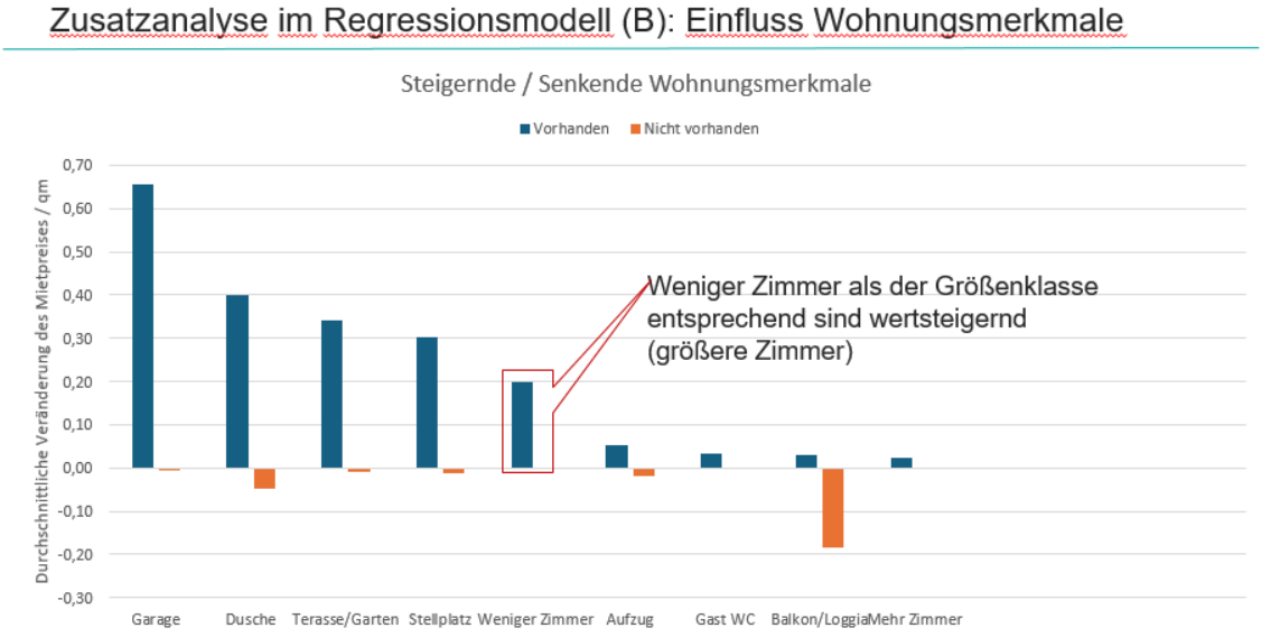


Abbildung 6: Einfluss der Zimmeranzahl auf den Mietpreis / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost

Zusätzlich erfolgte die Prüfung der rechtlichen Grundlagen. Laut § 18 Abs. 2 MsV ist eine Mehrfachberücksichtigung von Wohnwertmerkmalen nicht zulässig. Ein Kriterium darf daher

- entweder in der Mietspiegeltabelle oder
- in der Tabelle mit den wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmalen erscheinen.

Nach Abwägung der aufgeführten Argumente stimmen die Mitglieder des AK im Meeting am 29.09.2026 vor Ort mehrheitlich für die Erklärung im Methodenbericht und die Abbildung der Zimmeranzahl als wohnwerterhöhendes bzw. wohnwertminderndes Merkmal:

(1) Erklärung zu der Zimmeranzahl (rein informativ) in der Mietspiegeltabelle:
nein = 9 Stimmen, ja = 2 Stimmen
(2) Erklärung im Methodenbericht und Abbildung als wohnwerterhöhendes bzw. wohnwertminderndes Merkmal:
mehrheitlich für ja gestimmt

3.2.3 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.

3.2.3.1 Heizungsart

Bei der Heizung ist in der heutigen Zeit 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 der Tabelle aufgeführt.

3.2.3.2 Badausstattung und Sonderausstattung

Laut der Experten im AK Mietspiegel gehört eine Badewanne zur Standardausstattung. Eine Dusche oder ein 2. Bad haben einen wohnwerterhöhenden Einfluss. 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.

3.2.4 Beschaffenheit

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

3.2.4.1 Baujahr – Klasseneinteilung

Das Baujahr wird in sechs Klassen eingeteilt:

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

Die Grenzen 1948, 1968 und 1990 konnten aus dem Mietspiegel 2024 übernommen werden. Sie orientieren sich an bau- und wirtschaftsgeschichtlichen Zäsuren (Kriegsende, Neubau der DDR, Wiedervereinigung) und sichern die Vergleichbarkeit mit dem Mietspiegel 2024.

3.2.4.2 Baujahr – Herleitung der Klasseneinteilung

Zwischen den beiden jüngeren Bestandsklassen erfolgte eine Verschiebung der Jahresobergrenze von 2005 auf 2000. Somit umfasst die Klasse 2001−2016 nun 347 Mietverhältnisse. Das entspricht einer Steigerung von 49 % im Vergleich zu 233 erhobenen Mietverhältnissen bei der Anwendung der

ursprünglichen Einteilung 2006−2016 aus dem Jahr 2024. Die Abbildungen 7 und 8 zeigen, dass somit in der Spalte 2001−2016 je Wohnlage zumindest zwei von zehn Feldern die Mindestbesetzung von 30 Fällen erreichen.

		Baujahr und Modernisierung 2*		
		1991-2000	2001-2016	2017-01.03.2026
Wohnfläche (m²)	Energie-effizienzklasse	keine Unterteilung	keine Unterteilung	keine Unterteilung
<45	A-B			
	C-H 1*	7,09 (126) [5,89 - 8,48]		
45 - <55	A-B			
	C-H 1*	5,80 (74) [4,78 - 7,00]		
55 - <65	A-B	6,75 (58) [4,78 - 8,04]		10,97 (33) [9,26 - 12,00]
	C-H 1*	6,05 (125) [4,73 - 7,75]		
65 - <90	A-B	6,41 (64) [4,58 - 7,35]	8,81 (52) [8,34 - 9,24]	9,93 (74) [9,00 - 11,99]
	C-H 1*	6,48 (194) [4,80 - 7,97]		
≥90	A-B		8,17 (32) [7,36 - 8,97]	9,76 (72) [8,63 - 12,00]
	C-H 1*	5,93 (60) [4,25 - 7,85]		
Anzahl befüllte Felder		7	2	7

Legende
1* inklusive Denkmäler bzw. Denkmalbereiche
2* Modernisierung nach 1991

Abbildung 7: Ausschnitt Mietspiegeltabelle – Äußere Stadtlage / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost

		Baujahr und Modernisierung 2*		
		1991-2000	2001-2016	2017-01.03.2026
Wohnfläche (m²)	Energie-effizienzklasse	keine Unterteilung	keine Unterteilung	keine Unterteilung
<45	A-B			
	C-H 1*	7,56 (32) [5,98 - 9,73]		
45 - <55	A-B			
	C-H 1*	6,76 (31) [5,14 - 8,56]	11,81 (39) [10,51 - 13,09]	
55 - <65	A-B			10,77 (34) [9,86 - 11,37]
	C-H 1*	6,79 (34) [5,59 - 7,94]		
65 - <90	A-B		8,09 (44) [7,16 - 9,30]	10,36 (184) [9,13 - 12,50]
	C-H 1*	6,85 (101) [5,42 - 8,88]		
≥90	A-B			10,95 (84) [8,89 - 12,63]
	C-H 1*	6,78 (63) [6,00 - 8,10]		
Anzahl befüllte Felder		5	2	3

Legende
1* inklusive Denkmäler bzw, Denkmalbereiche
2* Modernisierung nach 1991

Abbildung 8: Ausschnitt Mietspiegeltabelle – Citylage / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost

Innerhalb der Klassen bis 1948 und 1969–1990 verläuft die Miete nahezu flach (unter 1 Cent je Baujahr). In den Klassen 1991–2000 und ab 2017 steigt sie dagegen deutlich an (+ 0,27 bzw. + 0,30 €/m² je Baujahr).

Eine weitere Unterteilung dieser beiden Klassen ist wegen der geringen Fallzahlen nicht möglich. In der Citylage erreichen bei der vorgeschlagenen Einteilung fünf von zehn Feldern (1991–2000) bzw. drei von zehn Feldern (ab 2017) die Mindestbesetzung. Die Unterschiede innerhalb der Klassen werden über die ausgewiesenen Spannen abgebildet.

Die folgende Abbildung zeigt Niveau und Streuung je Klasse, wobei jede Klasse ein eigenes Mietniveau abgrenzt.

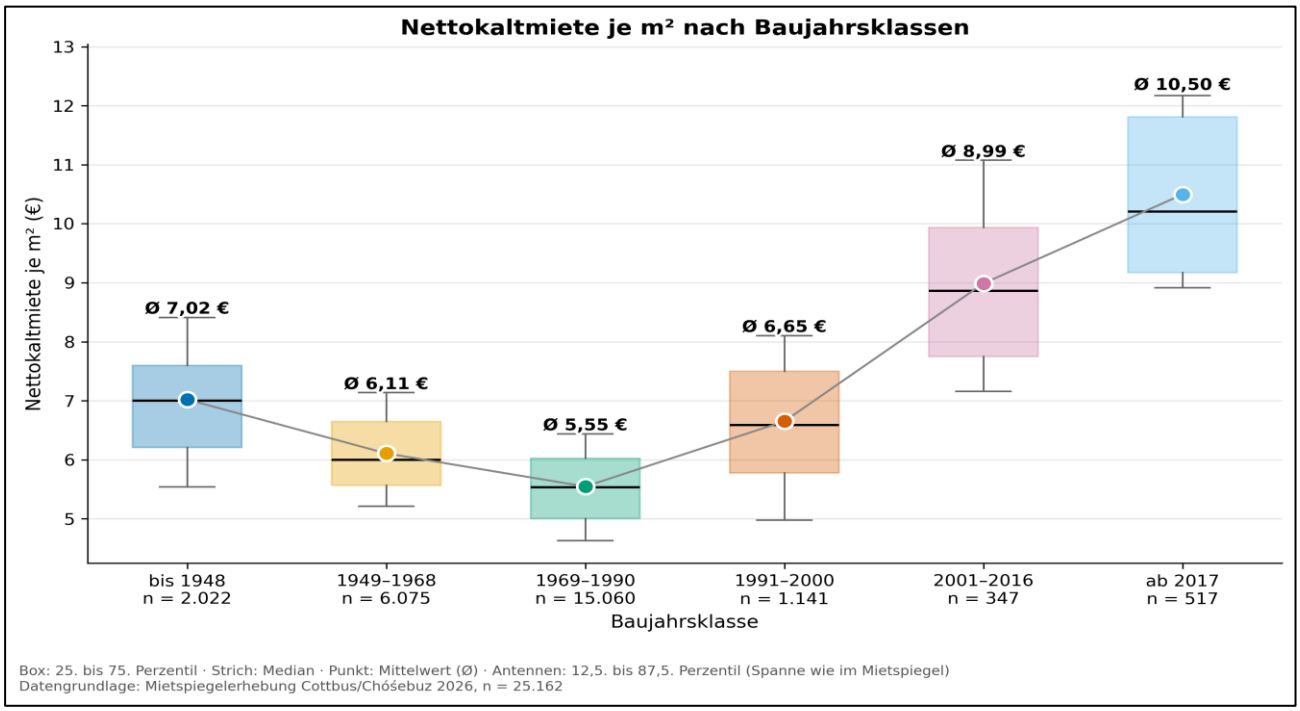


Abbildung 9: Korrelation zwischen Mietpreis (m²) und Baujahr / Nettokaltmiete je m² nach Baujahresklassen / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost

Die Mittelwerte verlaufen U-förmig: von 7,02 €/m² (bis 1948) über das Minimum von 5,55 €/m² (1969–1990) bis 10,50 €/m² (ab 2017). Benachbarte Klassen unterscheiden sich im Mittel um 0,56 bis 2,34 €/m².

3.2.4.3 Baujahr – Abstimmung im Arbeitskreis

Die Erklärung zur Herleitung auf Basis der Weltwirtschaftslagen und die Betrachtung der Fallzahlen überzeugten den AK. Es wurde am 25.08.2026 mehrheitlich für die neue Clusterung der Baujahre gestimmt.

3.2.4.4 Modernisierung – Klasseneinteilung

Für Gebäude bis zum Baujahr 1990 wurde der Grad der Modernisierung wie folgt unterteilt:

- überwiegend bis vollmodernisiert = umfasst alle Wohnungen, in denen die Modernisierung im überwiegenden Teil der Gewerke bis hin zur kompletten Modernisierung stattfand.
- teil-/nichtmodernisiert = umfasst alle Wohnungen, in denen keine Modernisierungsmaßnahme erfolgte oder die Modernisierung nur in einzelnen Gewerken stattfand bzw. keine Aussage dazu möglich war.

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

3.2.4.5 Modernisierung – Herleitung der Klasseneinteilung

Eine weitere Unterteilung in drei Klassen und die separate Abbildung in „teilmodernisiert“ und „nicht modernisiert“ ist wegen der geringen Fallzahlen nicht möglich. Nur 1.381 der 23.102 Wohnungen bis zum Baujahr 1990 sind ohne jede Modernisierung gemeldet worden. Das entspricht ca. 6 % der eingegangenen Datenpunkte. Eine eigene Spalte erreichte in der Citylage (siehe Abbildung 10) in zwei von 30 Feldern und in der Äußeren Stadtlage (siehe Abbildung 11) in acht von 30 Feldern die Mindestbesetzung von 30 Datenpunkten.

		Baujahr und Modernisierung 2*											
		bis 1948			1949-1968			1969-1990			1991-2000	2001-2016	2017-01.03.2026
Wohnfläche (m²)	Energie-effizienzklasse	nicht modernisiert	teilmodernisiert	überwiegend bis voll modernisiert	nicht modernisiert	teilmodernisiert	überwiegend bis voll modernisiert	nicht modernisiert	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 (316) [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*		6,41 (46) [5,15 - 7,49]	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*		6,00 (52) [4,50 - 7,67]	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)

Abbildung 10: Citylage – Einteilung Modernisierung in 3 Klassen / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost

		Baujahr und Modernisierung 2*											
		bis 1948			1949-1968			1969-1990			1991-2000	2001-2016	2017-01.03.2026
Wohnfläche (m²)	Energie-effizienzklasse	nicht modernisiert	teilmodernisiert	überwiegend bis voll modernisiert	nicht modernisiert	teilmodernisiert	überwiegend bis voll modernisiert	nicht modernisiert	teilmodernisiert	überwiegend bis voll modernisiert	keine Unterteilung	keine Unterteilung	keine Unterteilung
< 45	A-B							5,51 (45) [4,58 - 6,33]	5,36 (56) [4,84 - 6,00]	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]	5,28 (142) [4,14 - 6,30]	5,78 (644) [4,86 - 6,77]	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]	5,88 (91) [4,87 - 6,96]		6,20 (377) [5,42 - 6,95]			
	C-H 1*		6,20 (85) [5,21 - 7,30]	7,13 (131) [6,37 - 7,99]		5,96 (320) [4,98 - 7,00]	6,15 (615) [5,35 - 7,20]	5,09 (151) [4,38 - 5,64]	5,31 (817) [4,46 - 6,06]	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]			5,79 (680) [5,13 - 6,52]	6,75 (58) [4,78 - 8,04]		10,97 (33) [9,26 - 12,00]
	C-H 1*		6,40 (109) [4,96 - 7,41]	6,91 (117) [5,68 - 7,65]		5,75 (684) [4,99 - 6,55]	6,07 (1777) [5,28 - 7,15]	4,76 (451) [3,85 - 5,57]	5,12 (2840) [4,29 - 5,88]	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]	5,59 (63) [4,62 - 6,82]		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*		6,00 (101) [4,69 - 7,05]	6,73 (220) [5,52 - 7,64]		5,57 (102) [4,79 - 6,92]	6,11 (459) [5,50 - 7,04]	4,55 (243) [3,61 - 5,49]	5,07 (1353) [4,24 - 5,82]	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*			7,18 (62) [6,22 - 8,02]				4,81 (33) [3,59 - 5,88]	5,25 (31) [4,38 - 6,25]	5,63 (175) [4,98 - 6,52]	5,93 (60) [4,25 - 7,85]		

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)

Abbildung 11: Äußere Stadtlage – Einteilung Modernisierung in 3 Klassen / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost

Ab dem Baujahr 1991 wird analog zum Mietspiegel 2024 nicht nach der Modernisierung unterschieden, da der Modernisierungsstand ab dem 01.01.1991 erfragt wurde. Jüngere Gebäude entsprechen automatisch dem Modernisierungsstand der festgelegten Definition. Bei diesen Baujahresklassen werden auch die 268 Wohnungen ohne Angabe zum Modernisierungsstand mitgezählt. Bis zum Baujahr 1990 lassen sich 55 Wohnungen ohne Angabe des Modernisierungsstands keiner Spalte zuordnen und gehen nicht in die Tabelle ein. Eine Ausnahme davon bilden die Mietspiegelvarianten ohne Abbildung der

Modernisierung als Tabellenfeld (s. Anlage 5 und 6), welche als Hilfsmittel zur Entscheidungsfindung im folgenden Kapitel 3.2.4.6 dienten. In diesem Fall galten auch die 55 Fälle ohne Angabe des Modernisierungsgrads als vollständig.

Abbildung 12 zeigt den Vergleich der mittleren Nettokaltmiete für die beiden Modernisierungsklassen und verdeutlicht, dass der Mietpreis bei voll modernisierten Wohnungen in allen drei älteren Baujahresklassen im Mittel deutlich höher ausfällt.

Baujahresklasse	teil-/nichtmodernisiert	überwiegend bis vollmodernisiert	Unterschied
bis 1948	6,35 €/m² (n = 581)	7,30 €/m² (n = 1.391)	+ 0,95 €/m²
1949–1968	5,79 €/m² (n = 1.496)	6,21 €/m² (n = 4.579)	+ 0,42 €/m²
1969–1990	5,24 €/m² (n = 7.959)	5,89 €/m² (n = 7.096)	+ 0,65 €/m²

Abbildung 12: Mittlere Nettokaltmiete je m^2 nach Baujahresklasse und Modernisierungsstand (Baujahre bis 1990) / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost

3.2.4.6 Modernisierung – Abstimmung im Arbeitskreis

Im 5. Meeting des AK Mietspiegel am 25.08.2026 wurden vom externen Auswertungspartner die Einteilung des Modernisierungsstands in zwei Klassen und sogar der komplette Verzicht der Abbildung in den Mietspiegeltabellen vorgeschlagen. Auch im darauffolgenden Meeting am 15.09.2026 waren sich die Teilnehmenden zu diesem Kriterium noch nicht einig.

Die folgenden Möglichkeiten standen zur Diskussion:

(1) Verzicht auf die Gliederung und Abbildung als wohnwerterhöhendes bzw. wohnwertminderndes Merkmal (Anlage 5: Citylage, Anlage 6: Äußere Stadtlage)
(2) 2er Einteilung aus 2024:
(Kapitel 4.2: Mietspiegeltabelle der kreisfreien Stadt Cottbus/Chóśebuz 2026 – Citylage;
Kapitel 4.3: Mietspiegeltabelle der kreisfreien Stadt Cottbus/Chóśebuz 2026 – Äußere Stadtlage)
    a. keine Modernisierung & teilmodernisiert (Modernisierung einzelner Gewerke)
    b. vollmodernisiert (überwiegender Teil der Gewerke)
(3) 3er Einteilung: (Anlage 7: Citylage, Anlage 8: Äußere Stadtlage)
    a. nicht modernisiert
    b. teilmodernisiert (Modernisierung einzelner Gewerke)
    c. vollmodernisiert (überwiegender Teil der Gewerke)

Ebenfalls wurde die Rechtsgrundlage geprüft. Laut § 18 Abs. 2 MsV ist eine Mehrfachberücksichtigung von Wohnwertmerkmalen nicht zulässig. Ein Kriterium darf daher entweder in der Mietspiegeltabelle (entspricht den Varianten 2 bzw. 3) oder in der Tabelle mit den wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmalen (Variante 1) erscheinen.

Als Entscheidungshilfe zwischen den Optionen (2) und (3) wurden zur Vorbereitung der Abstimmung am 29.09.2026 weitere Auswertungstabellen von Herrn Prof. Dr. Dost., welche bereits in Kapitel 3.2.4.5 ausführlich erklärt wurden, übermittelt.

Nach Abwägung der aufgeführten Argumente bzgl. der rechtlichen Grundlagen und der geringen Fallzahlen (Abbildung 10 und Abbildung 11) stimmen die Mitglieder des AK im 7. Meeting am 29.09.2026 vor Ort mehrheitlich für die Einteilung der Modernisierung in zwei Klassen:

(1) Verzicht:
keine Stimme
(2) 2er Clusterung:
Ja = 8 Stimmen (inkl. der Zustimmung des Mietervereins vertreten durch Hr. Schäfer)
(3) 3er Clusterung:
Ja = 3 Stimmen

3.2.4.7 Energieeffizienz – Klasseneinteilung

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 folgende Energieeffizienzklassen (Abbildung 13) für Wohngebäude definiert.
Für die Gebäudeklasse „Denkmal bzw. Denkmalbereich“ gibt es meistens keinen Energieausweis, weil eine energetische Sanierung solcher Gebäude sehr kostenintensiv ist. Diese Objekte werden deshalb in die Kategorie (Energieeffizienzklasse) D–H eingeordnet.

Energieeffizienzklasse	Endenergie [Kilowattstunden pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche und Jahr]
A+	≤ 30
A	≤ 50
B	≤ 75
C	≤ 100
D	≤ 130
E	≤ 160
F	≤ 200
G	≤ 250
H	> 250

Abbildung 13: Energieeffizienzklassen für Wohngebäude / Quelle: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz

Die energetische Beschaffenheit wird im Mietspiegel 2026 in zwei Klassen ausgewiesen:

- Energieeffizienzklassen A–B
- Energieeffizienzklassen C–H

3.2.4.8 Energieeffizienz – Herleitung der Klasseneinteilung

Im Mietspiegel 2024 wurde die Kategorie Energieeffizienz in drei Klassen aufgeteilt (A–B / C / D–H). Mit der zusätzlichen Betrachtung von zwei Wohnlagen hätte diese Einteilung 135 statt 90 Felder je Tabelle ergeben.

Verglichen wurden fünf Einteilungen nach Feldbesetzung und Modellanpassung (Abbildung 14). Die Übersicht ist nach Präferenz geordnet. Als gefüllt gilt ein Feld mit mindestens 30 Fällen. Die Modellanpassung beruht je Wohnlage auf einer Regression der Nettokaltmiete je m² allein auf die jeweilige Einteilung (R^2 = erklärter Varianzanteil).

Rang	Einteilung	Mögliche Felder je Wohnlage	Gefüllte Felder Citylage	Gefüllte Felder Äußere Stadtlage	R^2 Citylage	R^2 Äußere Stadtlage
1	**A–B / C–H (gewählt)**	90	42 % (38)	59 % (53)	0,238	0,054
2	A–B / C / D–H	135	29 % (39)	55 % (74)	0,260	0,070
3	A–C / D–H	90	46 % (41)	66 % (59)	0,163	0,038
4	A–B / C–D / E–H	135	27 % (37)	47 % (64)	0,239	0,054
5	A / B–H	90	39 % (35)	40 % (36)	0,152	0,041

Abbildung 14: Geprüfte Einteilungen der Energieeffizienzklassen nach Feldbesetzung und Modellanpassung, geordnet nach Präferenz; gefüllte Felder als Anteil (Anzahl) der Felder mit mindestens 30 Fällen / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost

Die gewählte Zweiteilung füllt in der Citylage 38 von 90 Feldern und in der Äußeren Stadtlage 53. Sie behält 91 % (Citylage) bzw. 77 % (Äußere Stadtlage) der Erklärungskraft der Dreiteilung. Der Schnitt zwischen den Energieeffizienzklassen B und C trägt also den größten Teil des Erklärungsbeitrags.

Die Dreiteilung erklärt die Mieten am besten, verteilt die Fälle aber auf 135 Felder. Dadurch sinkt der Anteil gefüllter Felder in der Citylage von 42 % auf 29 % und in der Äußeren Stadtlage von 59 % auf 55 %.

Die Einteilung A–C / D–H füllt anteilig die meisten Felder, erklärt aber rund 30 % weniger als die gewählte Zweiteilung. Die gewählte Zweiteilung behält zudem die Klasse A–B aus dem Mietspiegel 2024 unverändert bei.

Variante A–B / C–D / E–H bringt gegenüber der Zweiteilung keinen Zugewinn an Erklärung. Sie füllt bei 135 möglichen Feldern aber anteilig deutlich weniger.

Die Clusterung A / B–H schneidet bei der Erklärung und der Feldbesetzung schwach ab, weil Klasse A mit 426 Mietverhältnissen selten ist.

Zusammenfassend verbindet damit A–B / C–H annähernd die Erklärungskraft der Dreiteilung mit einem höheren Anteil gefüllter Felder in beiden Wohnlagen. 260 Mietverhältnisse ohne Angabe zur Energieeffizienzklasse gehen nicht in die Tabelle ein.

3.2.4.9 Energieeffizienz – Abstimmung im Arbeitskreis

Die Begründung der Energieeffizienzcluster auf Basis der detaillierten Gegenüberstellung der einzelnen Einteilungsmöglichkeiten in Kapitel 3.2.4.8 überzeugte den AK. Es wurde am 25.08.2026 mehrheitlich für die neue Aufteilung der Baujahre gestimmt.

3.3 Berechnung Mittelwerte und Spannen

Mittelwert:

Zur Mittelwertberechnung wurde das arithmetische Mittel für die Miete pro m² verwendet. Die Angabe des Mittelwerts erfolgt für die jeweilige Clusterung (Zelle) in der Tabelle und bezieht sich nur auf die damit verbundene Teil-Stichprobe (Anzahl an Datenpunkten ist immer in den Zellen angegeben).

Spannweite:

Die Spannweitenberechnung wurde wie folgt durchgeführt. Das 12,5. Perzentil[2] ist die untere Grenze der Spanne des Mietpreises pro m² und das 87,5. Perzentil die obere Grenze der Spanne des Mietpreises pro m², was eine Spannweite von 75 % für die Miete pro m² ergibt. Auch die Spanne bezieht sich immer auf die jeweilige Clusterung (Zelle) in der Tabelle und die damit verbundene Teil-Stichprobe (Anzahl an Datenpunkten ist immer in den Zellen angegeben).

3.4 Lagebetrachtung

Entsprechend dem Beschluss Nr. III.1-009/24 StVV der Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chóśebuz vom 18.12.2024 wurde statt einer Fortschreibung des „qualifizierten Mietspiegels 2024“ im Jahr 2026 ein neuer „qualifizierter Mietspiegel 2026“ (mit komplett neuer Datenerhebung zum Stichtag 01.03.2026) erarbeitet. Ebenfalls war folgender Auftrag enthalten: „Die Stadtverwaltung verpflichtet sich beginnend

[2] Ein Perzentil (auch genannt Prozentrang) ist ein Anteil einer Verteilung. Sie splitten die Verteilung in 100 gleich große Einheiten auf. Das Perzentil eines Messwerts gibt Auskunft darüber, welcher Anteil der Verteilung über oder unter diesem Messwert liegt. Der untere Wert der Spanne, das 12,5. Perzentil, ist genau der Mietpreis pro m², bei dem nur noch 12,5% der Mietpreise niedriger, aber 87,5% der Mietpreise darüber sind. Entsprechend ist der obere Wert der Spanne, das 87,5. Perzentil, ein Mietpreis pro m², über dem nur noch die 12,5% höchsten Mietpreise liegen.

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). 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.

Ebenfalls wurde in der Auswertung verdeutlicht, 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 1. Meeting mit dem AK Mietspiegel wurde die durch den Fachbereich Bürgerservice erarbeitete Wohnlagenbetrachtung von Lagezonen (Abbildung 15) vorgestellt:

- Citylage
- Stadterweiterungsgebiet
- Dörfliche Randlage

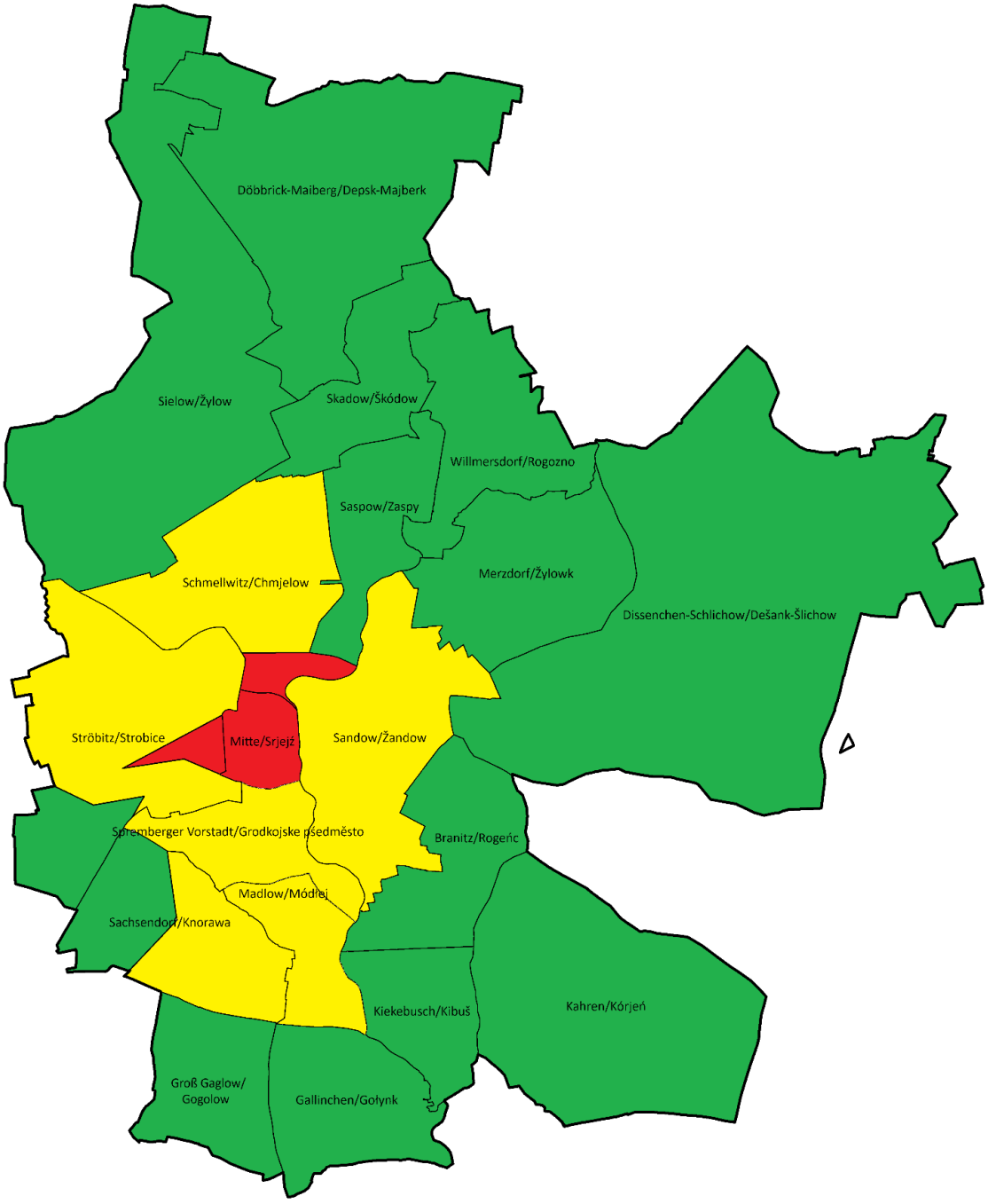


Abbildung 15: Wohnlageneinteilung Stadtgebiet Cottbus/Chóśebuz in 3 Klassen / Quelle: eigene Darstellung

Dazu erfolgte der Hinweis aus dem AK, dass die westliche Abgrenzung der Citylage bereits ab der Waisenstraße sinnvoll wäre. Diese Aufteilung entspricht somit der westlichen Stadtentwicklungsgrenze, an welcher links die Neubauten der 70er Jahre anschließen. Die Teilnehmenden stimmten mehrheitlich für diesen Vorschlag.

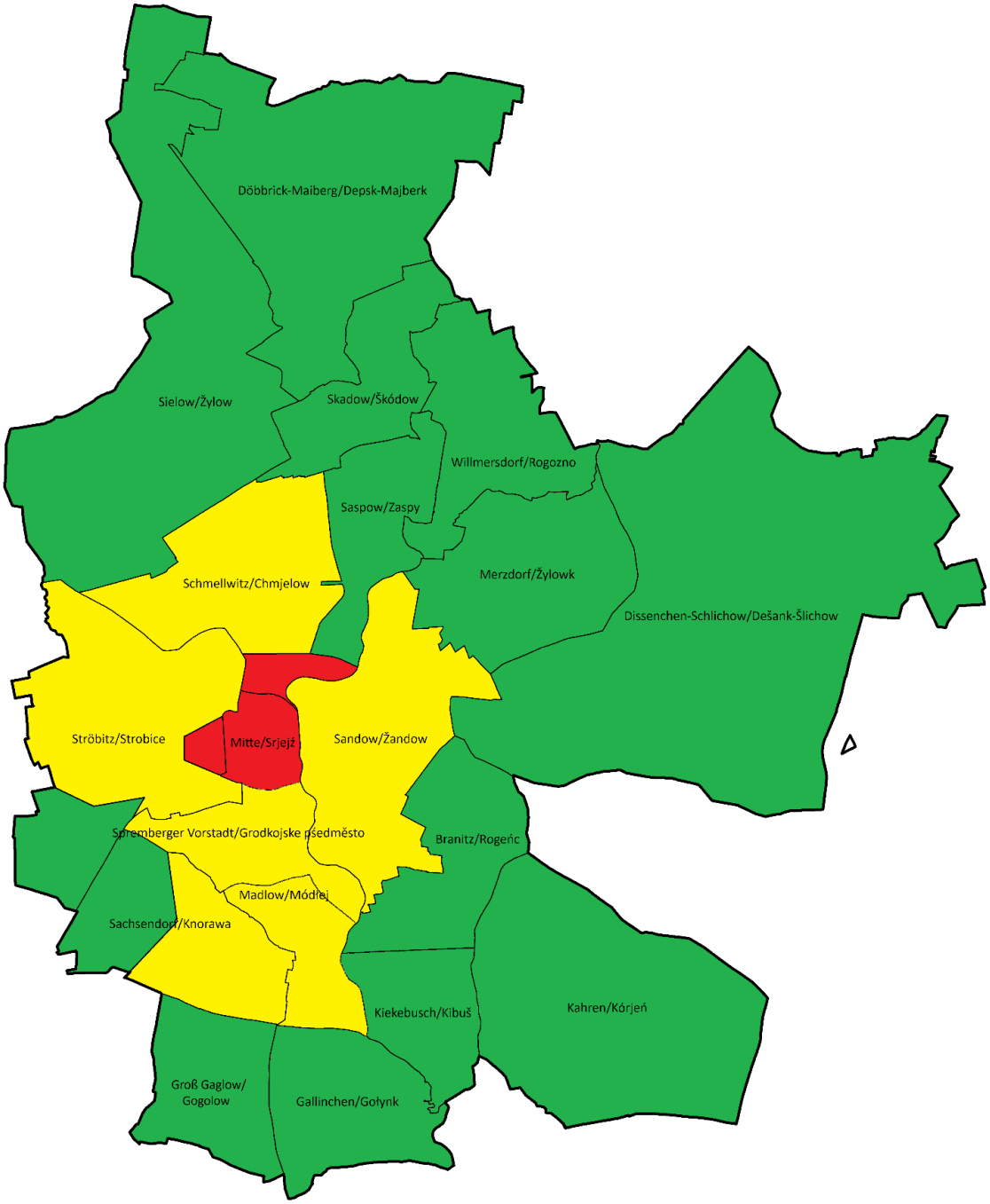


Abbildung 16: Wohnlageneinteilung Stadtgebiet Cottbus/Chóśebuz in 3 Klassen - Abgrenzung Citylage an der Waisenstraße / Quelle: eigene Darstellung

Auf Basis dieser Entscheidung wurden die Abgrenzungen entsprechend angepasst (Abbildung 16). Die am 07.07.2026 an den externen Auswertungspartner übermittelten Daten umfassten bereits die Zuordnung der Adressen zu der neuen Wohnlagenabgrenzung, in welcher die Wohnlage Citylage an der Waisenstraße endet.

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.

Die Analyse der erhobenen Daten 2026 durch den externen Auswertungspartner bestätigt, dass die vorgeschlagene Wohnlageneinteilung einen wesentlichen Teil des Mietpreises erklärt (s. Vergleichstabellen der Wohnlagen in Anlage 9 und Anlage 10).

Da zur Dörflichen Randlage nur ca. 300 Datensätze existieren, wären in einer separaten Mietspiegeltabelle (Abbildung 17) nur vier Felder gefüllt. Daher wurde der Vorschlag zum Zusammenfassen der Wohnlagen Stadterweiterungsgebiet und Dörfliche Randlage unterbreitet.

		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*							7,33 (80) [6,27 - 8,48]		
45 - < 55	A-B									
	C-H 1*									
55 - < 65	A-B									
	C-H 1*						5,54 (53) [5,27 - 6,46]	6,83 (50) [5,98 - 7,90]		
65 - < 90	A-B									
	C-H 1*							6,97 (67) [5,94 - 7,92]		
≥ 90	A-B									
	C-H 1*									

Legende
1* inklusive Denkmäler bzw, Denkmalbereiche
2* Modernisierung nach 1991

6,11 (459) [5,50 - 7,04]
Mittelwert der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²) & Anzahl an Datenpunkten (n=)
Mietpreisspanne (75%) der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²)

Abbildung 17: Tabellenmietspiegel - Dörfliche Randlage / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost

Eine erneute Betrachtung der drei einzelnen Wohnlagen durch die Mietspiegel-Verantwortlichen der Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz zeigte allerdings, dass die Werte innerhalb dieser Felder große Mietpreisunterschiede zwischen der Dörflichen Randlage und der Stadterweiterung aufweisen (Abbildung 18). Das Zusammenfassen der beiden Wohnlagen führt zu höheren Mieten in dem gesamten Bereich der Äußeren Stadtlage, welche aus den vorwiegend höheren Mieten der Dörflichen Randlage resultieren, obwohl der Wohnraum im Stadterweiterungsgebiet laut der Auswertung günstiger sein müsste.

Wohnfläche (m²)	Baujahr ggf. Modernisierung Energieeffizienzklasse	Dörfliche Randlage (3 WL)	Zusammenfassung Dörfliche Randlage & Stadterweiterung (2 WL)	Stadter-weiterung (3 WL)
45	1991-2000	7,33 (80)	7,09 (126)	6,69 (46)
	C-H			
55 - < 65	1969-1990	5,54 (53)	5,67 (2117)	5,67 (2064)
	voll modernisiert			
	C-H			
	1991-2000	6,83 (50)	6,05 (125)	5,53 (75)
	C-H			
65 - < 90	1991-2000	6,97 (67)	6,48 (194)	6,22 (127)
	C-H			

Zellenangabe: Mittelwert der Miete in €/m² (Anzahl an Datenpunkten)

Abbildung 18: Vergleich Differenzen im Mietpreis bei 3 WL bzw. 2 WL / Quelle: eigene Darstellung

Da sowohl Argumente für die Einteilung in drei Wohnlagen als auch für zwei Wohnlagen sprachen, erfolgte im 5. Meeting des AK Mietspiegel eine erneute Abstimmung. Hier wurde vor Ort mehrheitlich für die Zusammenlegung zu zwei Wohnlagen (Abbildung 19) abgestimmt:

- Citylage
- Äußere Stadtlage

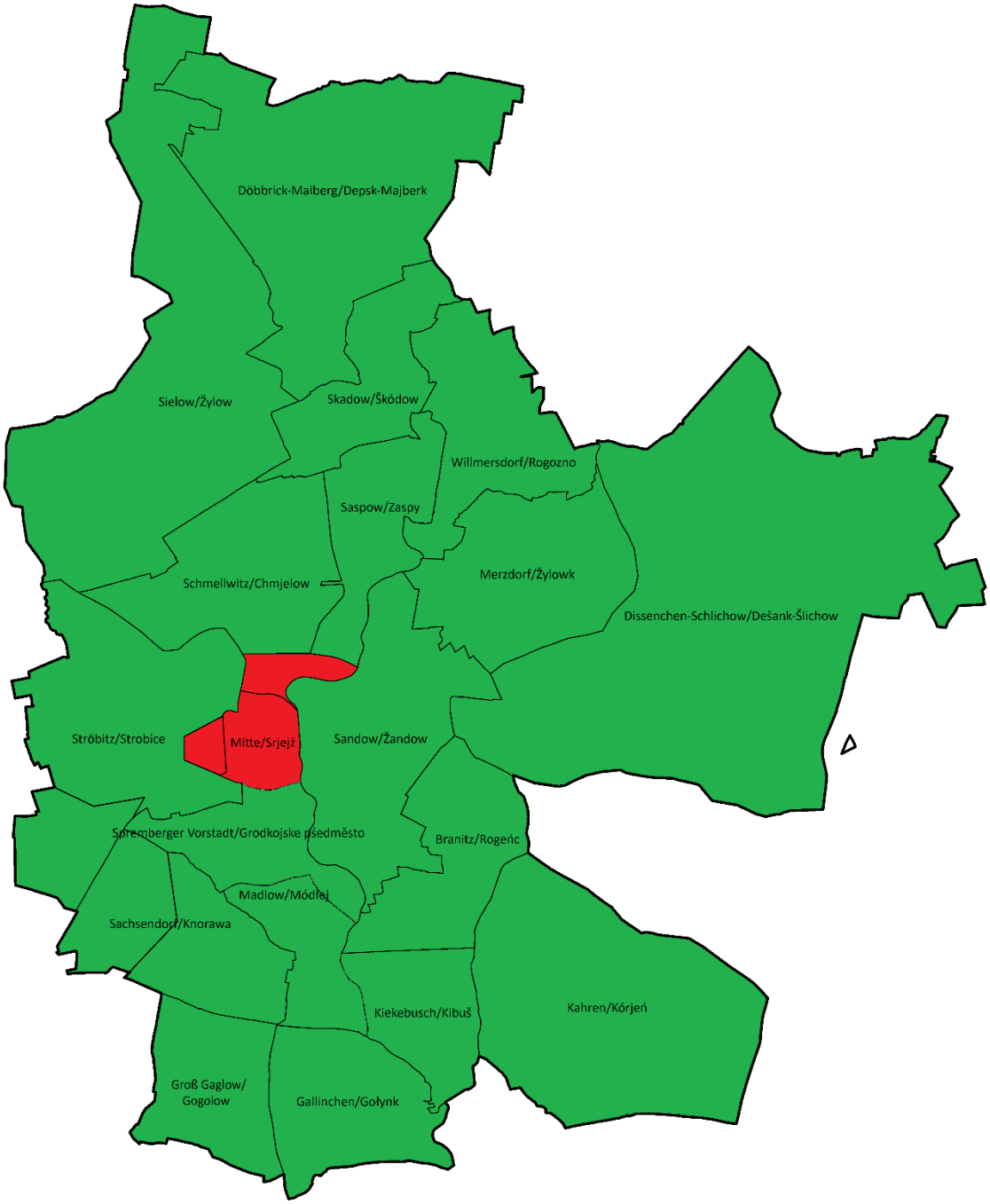


Abbildung 19: Wohnlageneinteilung Stadtgebiet Cottbus/Chóśebuz in 2 Klassen / Quelle: eigene Darstellung

Alle Anschriften in der Citylage sind in der folgenden Liste aufgeführt.

3.4.1 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

4 Mietspiegeltabellen

4.1 Aufbau der Mietspiegeltabellen

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.

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.

Die Mietspiegeltabellen sind 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:

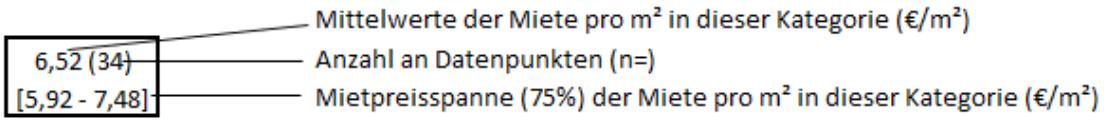


Abbildung 20: Erläuterung des Inhalts eines Mietspiegeltabellenfelds / Quelle: Prof. Dr. Florian Dost

4.2 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)	Mittelwert der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²) & Anzahl an Datenpunkten (n=)
[5,87 - 7,78]	Mietpreisspanne (75%) der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²)

4.3 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

2* Modernisierung nach 1991

6,11 (459) Mittelwert der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²) & Anzahl an Datenpunkten (n=)

[5,50 - 7,04] Mietpreisspanne (75%) der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²)

4.4 Anwendung der Mietspiegeltabellen

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

Das in Kapitel 3.4.1 abgebildete Straßenverzeichnis zeigt alle Straßen inklusive des Ortsteils und ggf. der Hausnummer, **welche der „Wohnlage Citylage“ 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 Mietspiegeltabelle 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 Mietspiegeltabellen 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 Mietspiegeltabellen ausgewiesenen Mittelwerte im Rahmen der jeweiligen Spannen bewegen.
Die in den Mietspiegeltabellen 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 Mietspiegeltabellen 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.

5 Orientierungshilfe

5.1 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.

5.2 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 21: Liste der wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale zur Spanneneinordnung / Quelle: eigene Darstellung

5.3 Anwendungsbeispiel

An folgender Musterwohnung wird der Umgang mit dem Mietspiegel anhand der Mietspiegeltabelle (Kapitel 4.2) und der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung Abbildung 21 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 (Kapitel 3.4.1) 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 22: Beispiel zum Ermitteln eines Mietspiegelfeldes in der Mietspiegeltabelle - 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.

6 Anlagen

Anlage 1: Fragebogen

Stadt Cottbus/Chóśebuz
Dezernat Ordnung, Sicherheit, Sport, Gesundheit & Bürgerservice
Fachbereich Bürgerservice

STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

Fragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Cottbus/Chóśebuz 2026

Allgemeine Informationen:

Für die kreisfreie Stadt Cottbus/Chóśebuz wird aktuell ein neuer qualifizierter Mietspiegel erarbeitet. Je mehr Informationen zu Mietverträgen bzw. geänderten Mietverträgen (**die ab dem 02.03.2020 wirksam wurden**) in diesem Prozess zur Verfügung stehen, desto aussagefähiger wird dieser Mietspiegel sein. Der vorliegende Fragebogen bietet den Teilnehmenden die Möglichkeit, zur Schaffung einer repräsentativen Datenbasis für die Erstellung des neuen Mietspiegels beizutragen.

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels sind Mieten, die an einem konkreten, von dem/der Mietspiegelersteller/-in festgelegten Stichtag der Datenerhebung, bezahlt werden. Die Sechsjahresfrist gilt rückwirkend ab diesem Stichtag.
Bezogen auf unseren Stichtag den **01.03.2026** sind alle Wohnungen zu berücksichtigen, deren Miete in dem Zeitraum vom **02.03.2020 bis zum 01.03.2026** neu vereinbart oder geändert wurde.

Bitte kreuzen Sie alle zutreffenden Antworten an und füllen den Fragebogen vollständig aus.
Bei Erreichen eines "-> Ende" müssen die weiteren Fragen nicht beantwortet werden. Bitte senden Sie den Fragebogen auf jeden Fall ab, egal ob Sie ein "-> Ende" erreichen oder den Fragebogen vollständig ausfüllen.

Fragen zur initialen Einordnung

1. Frage **Sind Sie zum Stichtag 01.03.2026 Eigentümer/-in, Verwalter/-in oder Mieter/-in der Wohnung?**

☐ 1.1. Eigentümer/-in

☐ 1.2. Verwalter/-in

☐ 1.3. Mieter/-in

2. Frage **Welche Mietvertragsnummer haben Sie für diese Wohnung?**

☐

Hinweis: Bitte geben Sie die aktuelle Mietvertragsnummer an, welche auf der letzten Betriebskostenabrechnung steht.

Fragen zur Wohnungsanschrift

3. Frage **3.1. In welcher Straße befindet sich die Wohnung?**

☐

3.2. Wie lautet die Hausnummer und der Alphateil der Wohnungsadresse?

☐

Hinweis: Bitte geben Sie die zur Adresse gehörige Hausnummer plus den Alphateil an. Bsp. 1A

3.3. Zu dieser Hausnummer gibt es den Adresszusatz:

☐

Hinweis: Ein möglicher Adresszusatz ist z. B. die Wohnungsnummer, Lage der Wohnung innerhalb des Hauses

3.4. Wie lautet die Postleitzahl der Wohnung?

☐

Fragen bzgl. der Mietspiegelrelevanz der Wohnung

4. Frage **Die Wohnung wird …**

☐	4.1. an Mieter/-in vermietet.	-> Weiter
☐	4.2. an Untermieter/-in vermietet bzw. hat mehrere Mietverhältnisse. (z. B. Wohngemeinschaften mit mehreren Mietverträgen).	-> Ende
☐	4.3. von Eigentümer/-in selbst genutzt.	-> Ende
☐	4.4. von Person mit Wohnrecht auf Lebenszeit oder Nießbrauch selbst genutzt	-> Ende

5. Frage: **Der Mietvertrag wurde im Zeitraum 02.03.2020 - 01.03.2026 …**

☐	5.1. neu abgeschlossen.	-> Weiter
☐	5.2. verändert durch Veränderung der Nettokaltmiete.	-> Weiter
☐	5.3. nicht verändert.	-> Ende

Hinweis: Bitte kreuzen Sie nur ein Feld an.

6. Frage **Die Nettokaltmiete der Wohnung beinhaltet Posten, welche nicht separat ausgewiesen werden können?**

☐ Ja -> Ende

☐ Nein -> Weiter

Hinweis: Nettokaltmiete = Grundmiete = monatlicher 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.

7. Frage: **Die Wohnung befindet sich in einem Ein-/Zweifamilienhaus bzw. Wohn- oder Geschäftshaus mit weniger als 3 Wohnungen?**

☐ Ja -> Ende

☐ Nein -> Weiter

8. Frage: **Die Wohnung wird möbliert oder teilmöbliert vermietet?**

☐ Ja -> Ende

☐ Nein -> Weiter

Hinweis: Von den Vermietenden gestellte Einbauküchen oder Einbauschränke gelten nicht als Teilmöblierung.

9. Frage: **Die Wohnung wird für eine gewerbliche, teilgewerbliche oder freiberufliche Nutzung vermietet?**

☐ Ja -> Ende

☐ Nein -> Weiter

Hinweis: Bitte geben Sie die Nutzung gemäß Ihres Mietvertrages an.
gewerbliche Nutzung: z. B. Büro, Ferienwohnung;
freiberufliche Nutzung: z. B. Arztpraxis;
Achtung: Einzelne Arbeitszimmer, welche nicht den Mittelpunkt der beruflichen Tätigkeit bilden (Home Office), gelten i. d. R. nicht als gewerbliche Nutzung.

Fragen zum Gebäude und zum Mietverhältnis:

10. Frage: **In welchem Jahr wurde das Haus fertiggestellt?**

☐ (jjjj)

Hinweis: Als Baujahr eines Gebäudes gilt das Jahr (vierstellig jjjj) der Bezugsfertigstellung. Wurden Gebäude durch Schäden unnutzbar und später wiederhergestellt, gilt das Jahr der ursprünglichen Bezugsfertigstellung. Bei total zerstörten Gebäuden hingegen gilt das Jahr des Wiederaufbaus als Baujahr.
Bei Dachgeschosswohnungen ist das Ausbaujahr der DG-Wohnung anzugeben.

11. Frage: **Wie groß ist die Wohnung?**

☐ Quadratmeter -> nur Vorkommazahl angeben

Hinweis: Bitte geben Sie die Wohnfläche (lt. WoFlV) in Quadratmeter an. Diese finden Sie im aktuellem Mietvertrag, der letzten Mietänderungserklärung oder Betriebskostenabrechnung. Nicht zur Wohnfläche gehören z.B. Kellerräume, Abstellräume, Waschküchen, Boden- und Trockenräume, Heizungsräume und Garagen. Flächen mit 1 bis 2 m Höhe und Balkone, Loggien, Terrassen werden nur anteilig zur Wohnfläche gezählt. Nähere Erläuterungen dazu finden Sie in der Wohnflächenverordnung (WoFlV).

12. Frage: **Wie viele Wohnräume hat die Wohnung?**

☐

Hinweis: Zu den Wohnräumen gehören alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer sowie andere separate Räume. Nicht dazu zählen Nebenräume wie Bäder, Toiletten, Flure, Küche, Abstellräume sowie gewerblich genutzte Räume oder Balkone.

13. Frage: **Wann hat das Mietverhältnis begonnen?**

☐ (tt.mm.jjjj)

Hinweis: Bitte geben Sie hier das Datum des Vertragsbeginnes ein.

14. Frage: **Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert?**

☐ (tt.mm.jjjj)

Hinweis: Bitte geben Sie hier das Datum ein, zu dem die letzte Änderung der Nettokaltmiete wirksam wurde.

15. Frage: **Wie hoch ist die monatliche Nettokaltmiete?**

☐ Euro

Hinweis: Bitte geben Sie Nettokaltmiete einschließlich der Modernisierungsumlage, ohne Betriebs- und Heizkosten an (auf 2 Nachkommastellen gerundet). Nettokaltmiete = Grundmiete = monatlicher 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.

Fragen zur Ausstattung:

16. Frage: Wie wird in der Wohnung überwiegend geheizt?

- ☐ 16.1. Fernheizung
- ☐ 16.2. Öl- oder Gasheizung
- ☐ 16.3. Heizung über Wärmepumpe
- ☐ 16.4. Nachtspeicherheizung
- ☐ 16.5. Ofenheizung

Hinweis: Bitte geben Sie bei mehreren vorhandenen Heizungsarten nur die vorrangig genutzte an.

17. Frage: Die Wohnung verfügt über folgende Badausstattung:

- ☐ 17.1. Wanne
- ☐ 17.2. Dusche
- ☐ 17.3. ein 2. Bad und/oder ein separates Gäste-WC

18. Frage: Die Wohnung verfügt über folgende Sonderausstattung:

- ☐ 18.1. eine/n Balkon/Loggia
- ☐ 18.2. eine/n Terrasse/Gartenanteil
- ☐ 18.3. einen PKW-Stellplatz
- ☐ 18.4. eine Garage
- ☐ 18.5. einen Aufzug
- ☐ 18.6. sonstige Sonderausstattung in Form von: ☐

Hinweis zu 17. und 18. Frage: Bitte kreuzen Sie nur die von dem/der Vermieter/-in gestellten Ausstattungsmerkmale an.

Fragen zur Modernisierung und zur Energieeffizienz:

19. Frage: **Welche Maßnahmen zur Modernisierung/Sanierung wurden vom 01.01.1991 bis 01.03.2026 durchgeführt?**

- ☐ 19.1. keine Modernisierung
- ☐ 19.2. Modernisierung einzelner Gewerke
- ☐ 19.3. Modernisierung in einem überwiegenden Teil der Gewerke
- ☐ 19.4. keine Angabe dazu möglich

Hinweis: Bitte geben Sie an, wie sie den Modernisierungs-/Sanierungsstand seit 01.01.1991 aus Ihrer Sicht einschätzen würden. Die Frage bezieht sich auf die Gewerke Fenster, Dach, Fassade, Heizung, Sanitär, Elektro.

20. Frage: **Welche Energieeffizienzklasse hat das Gebäude laut Energieausweis?**

- ☐ 20.1. kein Energieausweis vorhanden
- ☐ 20.2. Gebäudeklasse Denkmal/Denkmalbereich
- ☐ 20.3. Angabe der Energieeffizienzklasse (A+ bis H) laut Energieausweis

Hinweis: Mieter können die Energieeffizienzklasse bei ihren Vermietern erfragen. Für die Gebäudeklasse Denkmal (Einzeldenkmal)/Denkmalbereich (Denkmal mit Gebietscharakter) gibt es ein entsprechendes Auswahlfeld.

Sie haben es gleich geschafft. Zum Abschluss benötigen wir noch die Bestätigung, dass Sie alle Fragen wahrheitsgemäß beantwortet haben. Dafür überprüfen Sie Ihre Angaben und setzen den folgenden Bestätigungshaken, bevor Sie den Fragebogen absenden:

☐

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Anlage 2: Hinweise zum Fragebogen

Allgemeine Informationen:
Für die kreisfreie Stadt Cottbus/Chóśebuz wird aktuell ein neuer qualifizierter Mietspiegel erarbeitet. Je mehr Informationen zu Mietverträgen bzw. geänderten Mietverträgen (die ab dem 02.03.2020 wirksam wurden) in diesem Prozess zur Verfügung stehen, desto aussagefähiger wird dieser Mietspiegel sein. Der vorliegende Fragebogen bietet den Teilnehmenden die Möglichkeit, zur Schaffung einer repräsentativen Datenbasis für die Erstellung des neuen Mietspiegels beizutragen.
Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels sind Mieten, die an einem konkreten, von dem/der Mietspiegelersteller/-in festgelegten Stichtag der Datenerhebung, bezahlt werden. Die Sechsjahresfrist gilt rückwirkend ab diesem Stichtag. Bezogen auf unseren Stichtag den 01.03.2026 sind alle Wohnungen zu berücksichtigen, deren Miete in dem Zeitraum vom 02.03.2020 bis zum 01.03.2026 neu vereinbart oder geändert wurde.
Wohnungsbegriff: Wohnungen sind einzelne oder zusammenliegende Räume, welche nach außen abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind. In jeder Wohnung müssen nach § 48 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) die technischen Voraussetzungen für den Einbau einer Küche vorhanden sein. Ebenfalls muss jede Wohnung ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben.

Sie haben verschiedene Möglichkeiten an der Mietspiegelbefragung teilzunehmen:
A) Online-Fragebogen: Unter www.cottbus.de/mietspiegel finden Sie den Link zum Online-Fragebogen für den Mietspiegel Cottbus/Chóśebuz 2026. Wenn Sie für mehrere Objekte auskunftspflichtig sind, muss der Fragebogen für jede Wohnung separat ausgefüllt und versendet werden.
B) Excelliste: Bei mehreren Wohnungen können Sie auch unter www.cottbus.de/mietspiegel eine Excelliste runterladen. In dieser Excelliste nutzen Sie bitte pro Wohnung eine separate Zeile. Die ausgefüllte Liste können Sie per E-Mail an Mietspiegel@cottbus.de zurücksenden oder über das Kontaktformular auf unserer Homepage hochladen.
C) Fragebogen zum Ausdrucken: Unter www.cottbus.de/mietspiegel können Sie den Fragebogen selbst Ausdrucken. Ausgefüllte Fragebögen können Sie per E-Mail zurücksenden oder über das Kontaktformular auf unserer Homepage hochladen. Natürlich ist auch eine schriftliche Übermittlung möglich. Bei Bedarf senden wir Ihnen einen Fragebogen in Papierform zu. Hierfür kontaktieren Sie uns bitte per E-Mail oder über das Kontaktformular auf der Homepage. Das Porto der Rücksendung übernimmt die Stadt Cottbus/Chóśebuz als Empfänger oder Sie geben die Unterlagen direkt bei uns im Rathaus ab (Briefkasten: Neumarkt 5, 03046 Cottbus).

Bitte senden Sie den Fragebogen auf jeden Fall ab, unabhängig davon, ob Ihr Wohnraum als mietspiegelrelevant eingestuft wird oder nicht.

Fragen-Nr.	Kriterium	Eingabeformat	Hinweise zu den Kriterien
Fragen zur initialen Einordnung			
1.1.	Eigentümer/-in	ja, nein	Bitte geben Sie an, ob Sie zum Stichtag 01.03.2026 Eigentümer/-in der Wohnung sind.
1.2.	Verwalter/-in	ja, nein	Bitte geben Sie an, ob Sie zum Stichtag 01.03.2026 Verwalter/-in der Wohnung sind.
1.3.	Mieter/-in	ja, nein	Bitte geben Sie an, ob Sie zum Stichtag 01.03.2026 Mieter/-in der Wohnung sind.
2.	Mietvertragsnummer	Freifeld	Bitte geben Sie die aktuelle Mietvertragsnummer an, welche auf der letzten Betriebskostenabrechnung steht.
Fragen zur Wohnungsanschrift			
3.1.	Straße	Bsp. Musterstr.	Bitte geben Sie Sie den Straßennamen der Adresse an.
3.2.	Hausnummer und Alphateil	Bsp. 1A	Bitte geben Sie die zur Adresse gehörige Hausnummer, plus den Alphateil an.
3.3.	Adresszusatz	Freifeld	Hier können Sie zusätzliche Informationen zu Ihrem Wohnraum eintragen. Z. B. Wohnungsnummer, Lage der Wohnung innerhalb des Hauses, etc.
3.4.	Postleitzahl	PLZ	
Fragen bzgl. der Mietspiegelrelevanz der Wohnung			
4.1.	Die Wohnung wird an Mieter/-in vermietet.	ja, nein	Bitte geben Sie an, wie die Wohnung genutzt wird.
4.2.	Die Wohnung wird an Untermieter/-in vermietet bzw. hat mehrere Mietverhältnisse.	ja, nein	Bitte geben Sie an, wie die Wohnung genutzt wird. Falls "ja" zutrifft, ist Ihre Wohnung nicht mietspiegelrelevant. Sie müssen keine weiteren Fragen beantworten. Bitte senden Sie den bisher ausgefüllten Fragebogen trotzdem ab.
4.3.	Die Wohnung wird von Eigentümer/-in selbst genutzt.	ja, nein	Bitte geben Sie an, wie die Wohnung genutzt wird. Falls "ja" zutrifft, ist Ihre Wohnung nicht mietspiegelrelevant. Sie müssen keine weiteren Fragen beantworten. Bitte senden Sie den bisher ausgefüllten Fragebogen trotzdem ab.
4.4.	Die Wohnung wird von Person mit Wohnrecht auf Lebenszeit oder Nießbrauch selbst genutzt.	ja, nein	Bitte geben Sie an, wie die Wohnung genutzt wird. Falls "ja" zutrifft, ist Ihre Wohnung nicht mietspiegelrelevant. Sie müssen keine weiteren Fragen beantworten. Bitte senden Sie den bisher ausgefüllten Fragebogen trotzdem ab.
5.1.	Der Mietvertrag wurde im Zeitraum 02.03.2020 - 01.03.2026 neu abgeschlossen.	ja, nein	Nettokaltmiete = Grundmiete = monatlicher 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.
5.2.	Der Mietvertrag wurde im Zeitraum 02.03.2020 - 01.03.2026 verändert durch Veränderung der Nettokaltmiete.	ja, nein	

5.3.	Der Mietvertrag wurde im Zeitraum 02.03.2020 - 01.03.2026 nicht verändert	ja, nein	Falls "ja" zutrifft, ist Ihre Wohnung nicht mietspiegelrelevant. Sie müssen keine weiteren Fragen beantworten. Bitte senden Sie den bisher ausgefüllten Fragebogen trotzdem ab.
6.	Nettokaltmiete beinhaltet Posten, welche nicht separat ausgewiesen werden können	ja, nein	Definion der Nettokaltmiete siehe Frage 5.1. Falls "ja" zutrifft, ist Ihre Wohnung nicht mietspiegelrelevant. Sie müssen keine weiteren Fragen beantworten. Bitte senden Sie den bisher ausgefüllten Fragebogen trotzdem ab.
7.	Die Wohnung befindet sich in einem Ein-/Zweifamilienhaus bzw. Wohn- oder Geschäftshaus mit weniger als 3 Wohnungen	ja, nein	Falls "ja" zutrifft, ist Ihre Wohnung nicht mietspiegelrelevant. Sie müssen keine weiteren Fragen beantworten. Bitte senden Sie den bisher ausgefüllten Fragebogen trotzdem ab.
8.	Die Wohnung wird möbliert oder teilmöbliert vermietet	ja, nein	Vom Vermieter gestellte Einbauküchen oder Einbauschränke gelten nicht als Teilmöblierung. Falls "ja" zutrifft, ist Ihre Wohnung nicht mietspiegelrelevant. Sie müssen keine weiteren Fragen beantworten. Bitte senden Sie den bisher ausgefüllten Fragebogen trotzdem ab.
9.	Die Wohnung wird für eine gewerbliche oder teilgewerbliche Nutzung vermietet	ja, nein	Bitte geben Sie die Nutzung gemäß Ihres Mietvertrages an. gewerbliche Nutzung: z. B. Büro, Ferienwohnung; freiberufliche Nutzung: z. B. Arztpraxis; Achtung: Einzelne Arbeitszimmer, welche nicht den Mittelpunkt der beruflichen Tätigkeit bilden (Home Office), gelten i. d. R. nicht als gewerbliche Nutzung. Falls "ja" zutrifft, ist Ihre Wohnung nicht mietspiegelrelevant. Sie müssen keine weiteren Fragen beantworten. Bitte senden Sie den bisher ausgefüllten Fragebogen trotzdem ab.
Fragen zum Gebäude und zum Mietverhältnis			
10.	Baujahr des Gebäudes	Jahreszahl	Als Baujahr eines Gebäudes gilt das Jahr (vierstellig jjjj) der Bezugsfertigstellung. Wurden Gebäude durch Schäden unnutzbar und später wiederhergestellt, gilt das Jahr der ursprünglichen Bezugsfertigstellung. Bei total zerstörten Gebäuden hingegen gilt das Jahr des Wiederaufbaus als Baujahr. Bei Dachgeschosswohnungen ist das Ausbaujahr der DG-Wohnung anzugeben.
11.	Wohnfläche gem. Mietvertrag in m²	Zahl (ohne Nachkomma stelle)	Bitte geben Sie die Wohnfläche (lt. WoFlV) in Quadratmeter an. Diese finden Sie im aktuellem Mietvertrag, der letzten Mietänderungserklärung oder Betriebskosten-abrechnung. Nicht zur Wohnfläche gehören z.B. Kellerräume, Abstellräume, Waschküchen, Boden- und Trockenräume, Heizungsräume und Garagen. Flächen mit 1 bis 2 m Höhe und Balkone, Loggien, Terrassen werden nur anteilig zur Wohnfläche gezählt. Nähere Erläuterungen finden Sie in der Wohnflächenverordnung (WoFlV).
12.	Anzahl Wohnräume	Zahl (ohne Nachkomma stelle)	Zu den Wohnräumen gehören alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer sowie andere separate Räume. Nicht dazu zählen Nebenräume wie Bäder, Toiletten, Flure, Küche, Abstellräume sowie gewerblich genutzte Räume oder Balkone.
13.	Vertragsbeginn Mietvertrag	Datum (tt.mm.jjjj)	Bitte geben Sie hier das Datum des Vertragsbeginnes ein.
14.	Änderung Nettokaltmiete	Datum (tt.mm.jjjj)	Bitte geben Sie hier das Datum ein, zu dem die letzte Änderung der Nettokaltmiete wirksam wurde.
15.	Angaben zur Nettokaltmiete (einschließlich Modernisierungsumlage)	Zahl (mit 2 Nachkomma stellen)	Bitte geben Sie Nettokaltmiete einschließlich der Modernisierungsumlage, ohne Betriebs- und Heizkosten an (auf 2 Dezimalstellen gerundet). Nettokaltmiete = Grundmiete = monatlicher 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.
Fragen zur Ausstattung			
16.1.	Fernheizung	ja, nein	Bitte geben Sie bei mehreren vorhandenen Heizungsarten nur die vorrangig genutzte an.
16.2.	Öl- oder Gasheizung	ja, nein	
16.3.	Heizung über Wärmepumpe	ja, nein	
16.4.	Nachtspeicherheizung	ja, nein	
16.5.	Ofenheizung	ja, nein	
17.1.	Wanne	ja, nein	Bitte geben Sie an, über welche Badausstattung (vom Vermietenden gestellt) Ihre Wohnung verfügt. Mehrfachnennungen sind möglich.
17.2.	Dusche	ja, nein	
17.3.	ein 2. Bad und/oder ein separates Gäste-WC	ja, nein	
18.1.	Balkon/Loggia	ja, nein	Bitte geben Sie an, über welche Sonderausstattung (vom Vermietenden gestellt) Ihre Wohnung verfügt. Mehrfachnennungen sind möglich.
18.2.	Terrasse/Gartenanteil	ja, nein	
18.3.	PKW-Stellplatz	ja, nein	
18.4.	Garage	ja, nein	
18.5.	Aufzug	ja, nein	

18.6.	sonstige Sonderaustattung	Freifeld	Falls Sie diese Frage mit "ja" beantworten, geben Sie bitte im Freifeld an, über welche sonstige Sonderaustattung Ihre Wohnung verfügt. Dazu gehört z. B. Keller, Einbauküche, altersgerecht, keine eigene Küche oder eigenes Bad, ...
Fragen zur Modernisierung und zur Energieeffizienz			
19.1.	keine Modernisierung	ja, nein	Welche Maßnahmen zur Modernisierung/Sanierung wurden vom 01.01.1991 bis 01.03.2026 durchgeführt? Bitte geben Sie an, wie sie den Modernisierungs-/Sanierungsstand seit 01.01.1991 aus Ihrer Sicht einschätzen würden. Die Frage bezieht sich auf die Gewerke Fenster, Dach, Fassade, Heizung, Sanitär, Elektro.
19.2.	Modernisierung einzelner Gewerke	ja, nein	
19.3.	Modernisierung in einem überwiegenden Teil der Gewerke	ja, nein	
19.4.	keine Angabe dazu möglich	ja, nein	
20.1.	kein Energieausweis vorhanden	ja, nein	Mieter können die Energieeffizienzklasse bei ihren Vermietern erfragen. Für die Gebäudeklasse Denkmal (Einzeldenkmal)/Denkmalbereich (Denkmal mit Gebietscharakter) gibt es ein entsprechendes Auswahlfeld.
20.2.	Denkmal/Denkmal-bereich	ja, nein	
20.3.	Energieeffizienzklasse laut Energieausweis	A+ bis H	

Anlage 3: Datenbereinigung – intern Team Statistik/Wahlen

Anfangs bestand	Daten sätze				End bestand
28.580					28.580
28.580	16	Dublikate (jeweils ein Datensatz gelöscht)	16	gelöscht	28.564
28.564	2	Dublikate (beide Datensätze gelöscht da unterschiedliche Antworten)	2	gelöscht	28.562
28.562	67	Whg. mietpreisgebunden	67	gelöscht da nicht Mietspiegelrelevant	28.495
28.495	51	angeschriebene Person nicht mehr Eigentümer	51	gelöscht	28.444
28.444	11	außer Adresse keinerlei Angaben	11	gelöscht	28.433
28.433	122	Frage 3 Adresse nicht zu CB zugehörig (Anschriften aus Peitz und Burg [eGWohnen])	122	gelöscht	28.311
28.311	8	Frage 3 Adresse nicht in CB vorhanden	8	gelöscht	28.303
28.303	6	Frage 3 PLZ nachgetragen da nicht vorhanden		keine Auswirkung	28.303
28.303	2.836	Frage 3 Anschrift/PLZ bereinigt		keine Auswirkung	28.303
28.303	1	Frage 4.1 aus Plausigründen von "nein" auf "ja" geändert		keine Auswirkung	28.303
28.303	49	Frage 5.1 aus Plausigründen von "nein" auf "ja" geändert		keine Auswirkung	28.303
28.303	41	Frage 5.2 aus Plausigründen von "nein" auf "ja" geändert		keine Auswirkung	28.303
28.303	693	Frage 5.3 aus Plausigründen von "ja" auf "nein" geändert		keine Auswirkung	28.303
28.303	11	Frage 5.3 aus Plausigründen von (leer) auf "nein" gesetzt		keine Auswirkung	28.303
28.303	13	Frage 7 aus Plausigründen auf "nein" gesetzt da mehr als 3 Whg vorhanden		keine Auswirkung	28.303
28.303	24	Frage 8 aus Plausigründen von "ja" auf "nein" geändert da nur Einbauküche vorhanden		keine Auswirkung	28.303
28.303	32	Frage 10 aus Plausigründen (leer) Baujahr nachgetragen bzw. korrigiert		keine Auswirkung	28.303
28.303	2	Frage 13 aus Plausigründen Datum (15.052.017/01.01.20218) gelöscht		keine Auswirkung da Frage 14 beantwortet	28.303
28.303	6	Frage 14 aus Plausigründen Datum (24.06.4862/30.12.4971/10.112.024/01.05.2027/01.03.3026/16.07.1905) gelöscht		keine Auswirkung da Frage 13 beantwortet	28.303
28.303	20	Frage 16.1 aus Plausigründen von (leer) auf "nein" gesetzt da andere Heizungsart angegeben		keine Auswirkung	28.303
28.303	17	Frage 16.2 aus Plausigründen von (leer) auf "nein" gesetzt da andere Heizungsart angegeben		keine Auswirkung	28.303
28.303	28	Frage 16.3 aus Plausigründen von (leer) auf "nein" gesetzt da andere Heizungsart angegeben		keine Auswirkung	28.303
28.303	28	Frage 16.4 aus Plausigründen von (leer) auf "nein" gesetzt da andere Heizungsart angegeben		keine Auswirkung	28.303
28.303	29	Frage 16.5 aus Plausigründen von (leer) auf "nein" gesetzt da andere Heizungsart angegeben		keine Auswirkung	28.303
28.303	21	Frage 19.1 aus Plausigründen von (leer) auf "nein" gesetzt da Frage 19.3 mit "ja" beantwortet		keine Auswirkung	28.303
28.303	1	Frage 19.1 aus Plausigründen von (leer) auf "nein" gesetzt da Frage 19.2 mit "ja" beantwortet		keine Auswirkung	28.303

28.303	21	Frage 19.2 aus Plausigründen von (leer) auf "nein" gesetzt da Frage 19.3 mit "ja" beantwortet		keine Auswirkung	28.303
28.303	1	Frage 19.3 aus Plausigründen von (leer) auf "nein" gesetzt da Frage 19.2 mit "ja" beantwortet		keine Auswirkung	28.303
28.303	21	Frage 19.4 aus Plausigründen von (leer) auf "nein" gesetzt da Frage 19.3 mit "ja" beantwortet		keine Auswirkung	28.303
28.303	1	Frage 19.4 aus Plausigründen von (leer) auf "nein" gesetzt da Frage 19.2 mit "ja" beantwortet		keine Auswirkung	28.303
28.303	494	Frage 20.1 Energieeffizenzklassen "umgeschrieben" (von Wert auf Klasse)		keine Auswirkung	28.303
28.303	274	Frage 20.1 aus Plausigründen von (leer) auf "nein" gesetzt da Frage 20.2 mit "ja" beantwortet		keine Auswirkung	28.303
28.303	1.769	Frage 20.2 aus Plausigründen von "ja" auf "nein" geändert da eine Energieeffizienzklasse in Frage 20.1 angegeben		keine Auswirkung	28.303
28.303	1.403	Frage 20.2 aus Plausigründen von (leer) auf "nein" gesetzt da eine Energieeffizienzklasse in Frage 20.1 angegeben		keine Auswirkung	28.303
28.303	1.616	Frage 20.3 Denkmal mit "ja" beantwortet > Zuordnung der Energieeffizienzklasse "D" wenn (leer)		keine Auswirkung	28.303
28.303	44	Frage 4 nicht beantwortet	44	gelöscht da unvollständig	28.259
28.259	14	Frage 4.1 Whg. vermietet mit "nein" beantwortet (auch leerstehend)	14	gelöscht da nicht Mietspiegelrelevant	28.245
28.245	35	Frage 4.2 Whg. untervermietet mit "ja" beantwortet	35	gelöscht da nicht Mietspiegelrelevant	28.210
28.210	537	Frage 4.3 Whg. in Eigennutzung mit "ja" beantwortet	537	gelöscht da nicht Mietspiegelrelevant	27.673
27.673	93	Frage 4.4 Whg. mit Wohnrecht auf Lebenszeit mit "ja" beantwortet	93	gelöscht da nicht Mietspiegelrelevant	27.580
27.580	1.171	Frage 5.3 mit "ja" beantwortet	1.171	gelöscht da nicht Mietspiegelrelevant	26.409
26.409	134	Frage 6 nicht beantwortet	134	gelöscht da unvollständig	26.275
26.275	113	Frage 6 mit "ja" beantwortet	113	gelöscht da nicht Mietspiegelrelevant	26.162
26.162	249	Frage 7 Gebäude mit weniger 3 Whg. mit "ja" beantwortet	249	gelöscht da nicht Mietspiegelrelevant	25.913
25.913	7	Frage 8 möbiliert/teilmöbiliert nicht beantwortet	7	gelöscht da unvollständig	25.906
25.906	58	Frage 8 möbiliert/teilmöbiliert mit "ja" beantwortet	58	gelöscht da nicht Mietspiegelrelevant	25.848
25.848	4	Frage 9 Whg. gewerblich... genutzt nicht beantwortet	4	gelöscht da unvollständig	25.844
25.844	44	Frage 9 Whg. gewerblich... genutzt mit "ja" beantwortet	44	gelöscht da nicht Mietspiegelrelevant	25.800
25.800	44	Frage 10 Baujahr nicht beantwortet	44	gelöscht da unvollständig	25.756
25.756	3	Frage 11 Wohnfläche nicht beantwortet	3	gelöscht da unvollständig	25.753
25.753	0	Frage 12 Anzahl Wohnräume nicht beantwortet	0	gelöscht da unvollständig	25.753
25.753	30	Fragen 13/14 Mietvertragsbeginn/Änderung Nettokaltmiete nicht beantwortet	30	gelöscht da unvollständig	25.723

25.723	424	Fragen 13/14 beantwortet aber außerhalb des 6-Jahreszeitraumes	424	gelöscht da nicht Mietspiegelrelevant	25.299
25.299	26	Frage 15 Nettokaltmiete nicht beantwortet	26	gelöscht da unvollständig	25.273
25.273	11	Frage 16 Heizung nicht beantwortet		keine Auswirkung	25.273
25.273	2	Frage 17 Wanne/Dusche/2. Badausstattung nicht beantwortet		keine Auswirkung	25.273
25.273	32	Frage 18 Sonderausstattung nicht beantwortet		keine Auswirkung	25.273
25.273	11	Frage 19 Modernisierung nicht beantwortet	11	gelöscht da unvollständig	25.262
25.262	49	Frage 20.1 Energieeffizienzklasse und Frage 20.2 kein Energieausweis vorhanden nicht beantwortet	49	gelöscht da unvollständig	**25.213**
Ergebnis	12.870		3.367	gelöscht	(Wert 2024 = 6.758)
		davon	44	nicht Mietspiegel relevant	(Wert 2024 = 2.373)
		davon	3.323	unvollständig/ unplausibel/ungültig /Dublikate	(Wert 2024 = 4.385)
	25.213	(Wert 2024 = 20.970 = 75,63 %)	**+4.243**		

Anlage 4: Datenbereinigung – externer Auswertungspartner

Bereinigung um unplausible Mietwerte

Vor der Auswertung wurden die erhobenen Mietwerte auf Plausibilität geprüft. Grundlage sind § 10 Abs. 1 und § 12 MsV; die Bereinigung beschränkt sich auf offensichtlich fehlerhafte oder unvollständige Angaben und lässt hohe oder niedrige, aber plausible Mieten unberührt. Die Ausschlüsse sind nachfolgend einzeln dokumentiert (§ 10 Abs. 2, § 12 Abs. 3 MsV).

Untere Plausibilitätsgrenze

Als untere Plausibilitätsgrenze wurde eine Nettokaltmiete von 2,50 €/m² festgelegt. Werte darunter sind auf dem Cottbuser Wohnungsmarkt auch im untersten Segment nicht marktüblich und beruhen auf fehlerhaften Angaben — überwiegend auf einer Verwechslung von Gesamtmiete und Quadratmetermiete bzw. auf unplausiblen Flächenangaben. Eine Rekonstruktion der zutreffenden Werte wurde nicht vorgenommen, da sie eine nicht belegbare Annahme über die jeweilige Fehlerursache voraussetzen würde; die betroffenen Fälle wurden daher vollständig ausgeschlossen.

Die Verteilung der Nettokaltmieten je m² weist zwischen 2,42 €/m² und 2,71 €/m² keine Beobachtungen auf. Die gewählte Grenze liegt damit innerhalb eines leeren Intervalls, sodass jeder Schwellenwert in diesem Bereich zum identischen Ausschluss führt; die Bereinigung ist gegenüber der konkreten Setzung des Schwellenwertes robust. Betroffen sind 33 Fälle (0,13 % der Erhebungsfälle).

Oberhalb dieser Grenze wurde nicht weiter bereinigt. Die Verteilung verläuft oberhalb von 2,71 €/m² stetig und ohne erkennbare Diskontinuität; bis rund 12,50 €/m² betragen die Abstände zwischen benachbarten Beobachtungen durchgehend weniger als 0,12 €/m². Ein weiterer Schnitt hätte reguläre Mietwerte des unteren Marktsegments erfasst — unterhalb von 4,00 €/m² liegen bereits 1,9 %, unterhalb von 5,00 €/m² 17,7 % aller Fälle — und wäre nicht sachlich begründbar.

Obere Plausibilitätsgrenze

Am oberen Rand der Verteilung wurde keine Schwelle festgelegt, da sich keine Grenze bestimmen ließ, oberhalb derer Mietwerte als marktunmöglich gelten könnten. Eine Prüfung der Fälle ab 15,00 €/m² (11 Fälle, 0,04 %) ergab, dass die ausgewiesenen Quadratmetermieten durchgehend rechnerisch mit den Angaben zu Nettokaltmiete und Wohnfläche übereinstimmen. Der am unteren Rand festgestellte Fehlertyp der Feldvertauschung tritt am oberen Rand nicht auf.

Ausgeschlossen wurde ein Einzelfall mit einer ausgewiesenen Nettokaltmiete von 26.970 € und einer daraus resultierenden Quadratmetermiete von 457,12 €/m². Der Wert ist als Wohnungsmiete ausgeschlossen und liegt mit einem Abstand von 437,12 €/m² zur nächstniedrigeren Beobachtung isoliert. Der Ausschluss erfolgt als dokumentierter Einzelfall; die Festlegung einer Schwelle war hierfür nicht erforderlich.

Die verbleibenden hohen Mietwerte wurden beibehalten. Sie betreffen überwiegend kleine Wohnungen in Neubauten jüngeren Baujahres mit guter energetischer Beschaffenheit, für die überdurchschnittliche Quadratmetermieten dem Marktgeschehen entsprechen. Oberhalb von 14,00 €/m² treten zwar größere Abstände zwischen benachbarten Beobachtungen von 0,84 bis 1,33 €/m² auf; sie wechseln sich jedoch mit eng beieinanderliegenden Werten ab und lassen keine Trennung zwischen plausiblen und fehlerhaften Werten erkennen.

Verzicht auf verteilungsbasierte Ausreißerregeln

Auf die Anwendung der Interquartilsregel zur Ausreißerbestimmung wurde verzichtet. Die Verteilung der Nettokaltmieten je m² ist in Cottbus vergleichsweise homogen (Interquartilsabstand 1,28 €/m²), sodass die Grenze nach der 1,5-fachen Regel bei 8,41 €/m² und damit nur knapp oberhalb des 95. Perzentils der Verteilung (8,33 €/m²) läge. Rund 4,8 % der Fälle — darunter reguläre Neubaumieten — wären als Ausreißer klassifiziert worden. Ein solches Vorgehen wäre offensichtlich zu restriktiv; entsprechende Feststellungen finden sich auch in den Methodenberichten anderer Mietspiegel.

Eine modellbasierte Ausreißerbestimmung wurde nicht vorgenommen. Die Bereinigung erfolgte allein am Datensatz und unabhängig von der Regressionsanalyse. Ausgeschlossen wurden nur die in diesem Abschnitt dokumentierten fehlerhaften oder unvollständigen Angaben. Auf eine weitergehende Bereinigung um Ausreißermieten, die § 12 Abs. 2 MsV erlaubt, aber nicht vorschreibt, wurde verzichtet. Alle übrigen Mietwerte gehen in die Auswertung ein.

Bereinigung um Fälle mit unvollständigen Angaben

Bei 17 Fällen fehlte die Angabe zum Merkmal „untervermietet“. Da die übrigen Erhebungsfälle durchgängig als nicht untervermietet ausgewiesen sind, deuten die fehlenden Angaben auf unvollständig erfasste Datensätze hin; die betroffenen Fälle wurden von der weiteren Auswertung ausgeschlossen. Betroffen sind 17 Fälle (0,067 % der Erhebungsfälle). Verbleibende Fallzahl: 25.162.

Zusammenfassung

Bereinigungsschritt	Kriterium	Fälle	Anteil
Untere Plausibilitätsgrenze	< 2,50 €/m²	33	0,131 %
Oberer Einzelfall	457,12 €/m²	1	0,004 %
Unvollständige Angabe (untervermietet)	fehlender Eintrag	17	0,067 %
Summe		**51**	**0,202 %**

Erhebungsfälle: 25.213. Verbleibende Fallzahl nach Bereinigung: 25.162.

Die Bereinigung betrifft insgesamt 0,2 % der Erhebungsfälle und beschränkt sich auf offensichtlich fehlerhafte oder unvollständige Angaben. Eine Verzerrung der Ergebnisse durch die Bereinigung ist bei diesem Umfang nicht zu erwarten (§ 10 Abs. 2 Satz 2 MsV).

Ausschluss bei der Bewertung (Tabellenmietspiegel für alte und neue Clusterung)

Fehlende Zuordnung zur Energieeffizienzklasse (EEK):

- Stadterweiterung/Dörfliche Randlage: 122
- Citylage: 138
- **Gesamt: 260**

Begründung: Für diese Fälle liegt keine Angabe zur Energieeffizienzklasse vor. Sie lassen sich damit keinem Tabellenfeld zuordnen und gehen nicht in die Tabellenauswertung ein.

Fehlender Modernisierungsstatus:

- Stadterweiterung/Dörfliche Randlage: 24
- Citylage: 31
- **Gesamt: 55**

Begründung: Bei insgesamt 323 Fällen ist kein Modernisierungsstatus angegeben. Ausgeschlossen werden davon nur die 55 Fälle in den Baujahresklassen bis 1990, da diese Klassen nach dem Modernisierungsstatus unterteilt sind und die Fälle dort keinem Tabellenfeld zugeordnet werden können. Die übrigen 268 Fälle liegen in den Baujahresklassen ab 1991, die nicht nach dem Modernisierungsstatus unterteilt sind; sie bleiben erhalten und gehen in die Auswertung ein.

3 Fälle weisen weder eine Energieeffizienzklasse noch einen Modernisierungsstatus auf (2 in der Stadterweiterung/dörflichen Randlage, 1 in der Citylage). Sie werden nur einmal gezählt, sodass insgesamt 312 Fälle aus der Tabellenauswertung ausgeschlossen werden (260 + 55 − 3). Die Fallzahlen sind für die alte und die neue Clusterung identisch.

Wohnlage	**EEK fehlt**	**Modernisierung**	**Überschneidung**	**Ausgeschlossen (gesamt)**
Stadterweiterung /Dörfliche Randlage	122	24	2	144
Citylage	138	31	1	168
Gesamt	**260**	**55**	**3**	**312**

Je Wohnlage gilt: fehlende EEK + fehlender Modernisierungsstatus − Überschneidung = ausgeschlossene Fälle (z. B. Stadterweiterung/dörfliche Randlage: 122 + 24 − 2 = 144).

Übersicht der in die Tabellenauswertung eingegangenen Fälle:

	Citylage	Stadterweiterung / dörfliche Randlage	Gesamt
Auswertbare Fälle	4.104	21.058	25.162
– fehlende EEK-Zuordnung	138	122	260
– fehlender Modernisierungsstatus	31	24	55
+ Überschneidung (doppelt gezählt)	1	2	3
= Ausschluss netto	**168**	**144**	**312**
= in die Tabellenberechnung eingegangen	**3.936**	**20.914**	**24.850**

Ausnahme – Mietspiegelvariante ohne Abbildung der Modernisierung:

Die 52 Fälle in den Baujahresklassen bis 1990, zu denen kein Modernisierungsstatus bekannt ist, werden nicht ausgeschlossen. In diesem Szenario sind 24.902 anstelle der 24.850 Fälle in die Tabellenauswertung eingegangen:

	Citylage	Stadterw./Dörfl. Randlage	Gesamt
Fälle bisher	3.936	20.914	24.850
Fälle neu	3.966	20.936	24.902

Anlage 5: Tabellenmietspiegelvariante: Modernisierung: keine – Citylage

Tabellenmietspiegelvariante Cottbus 2026 – Miete in €/m² nach Baujahr, Wohnfläche, Energieeffizienz – Modernisierung: keine – Citylage

Wohnfläche (m²)	Energie-effizienzklasse	Baujahr und Modernisierung 2*					
		bis 1948	1949-1968	1969-1990	1991-2000	2001-2016	2017-01.03.2026
< 45	A-B	8,01 (25) [6,54 - 10,00]			10,22 (1) [10,22 - 10,22]		18,09 (5) [15,21 - 20,00]
	C-H 1*	7,78 (44) [5,68 - 9,55]	6,71 (100) [5,69 - 8,01]	6,22 (410) [5,11 - 7,17]	7,56 (32) [5,98 - 9,73]	8,22 (2) [6,14 - 10,30]	
45 - < 55	A-B	7,49 (23) [6,69 - 8,49]		6,60 (35) [5,82 - 7,18]		8,88 (7) [8,11 - 9,26]	11,36 (5) [10,39 - 12,00]
	C-H 1*	7,44 (98) [6,04 - 9,21]	6,38 (255) [5,18 - 7,43]	5,84 (345) [5,22 - 6,50]	6,76 (31) [5,14 - 8,56]	11,81 (39) [10,51 - 13,09]	
55 - < 65	A-B	7,28 (16) [6,95 - 7,53]	6,19 (33) [5,85 - 6,49]	6,46 (33) [5,26 - 7,02]	8,33 (2) [7,70 - 8,96]	8,85 (19) [7,24 - 9,93]	10,77 (34) [9,86 - 11,37]
	C-H 1*	7,47 (90) [6,00 - 8,73]	6,38 (310) [5,36 - 7,43]	5,78 (336) [4,75 - 6,50]	6,79 (34) [5,59 - 7,94]	11,47 (29) [9,95 - 13,00]	
65 - < 90	A-B	7,16 (43) [6,35 - 8,10]	6,38 (4) [6,23 - 6,51]		8,05 (13) [7,12 - 9,41]	8,09 (44) [7,16 - 9,30]	10,36 (184) [9,13 - 12,50]
	C-H 1*	7,52 (255) [6,00 - 9,63]	6,51 (142) [5,10 - 7,69]	5,44 (265) [4,64 - 6,04]	6,85 (101) [5,42 - 8,88]	9,18 (5) [8,63 - 9,74]	
≥ 90	A-B	7,53 (36) [6,23 - 8,53]			8,66 (12) [7,46 - 10,01]	8,92 (26) [6,86 - 10,47]	10,95 (84) [8,89 - 12,63]
	C-H 1*	7,04 (249) [5,11 - 9,02]	6,85 (12) [6,04 - 7,59]	5,60 (32) [4,53 - 6,97]	6,78 (63) [6,00 - 8,10]	7,73 (3) [6,58 - 9,04]	

Legende

1*	inklusive Denkmäler bzw. Denkmalbereiche
2*	Modernisierung nach 1991

6,78 (116)	Mittelwert der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²) & Anzahl an Datenpunk
[5,87 - 7,78]	Mietpreisspanne (75%) der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²)
rote Werte	weniger als 30 Datenpunkte pro Zelle

Anlage 6: Tabellenmietspiegelvariante: Modernisierung: keine – Äußere Stadtlage

Tabellenmietspiegelvariante Cottbus 2026 – Miete in €/m² nach Baujahr, Wohnfläche, Energieeffizienz – Modernisierung: keine – Äußere Stadtlage

Wohnfläche (m²)	Energie-effizienzklasse	Baujahr und Modernisierung 2*					
		bis 1948	1949-1968	1969-1990	1991-2000	2001-2016	2017-01.03.2026
< 45	A-B	7,68 (1) [7,68 - 7,68]	5,88 (15) [5,49 - 6,27]	6,05 (257) [5,00 - 6,93]	7,56 (2) [7,23 - 7,89]		12,00 (4) [12,00 - 12,00]
	C-H 1*	7,41 (81) [6,00 - 8,37]	6,62 (269) [5,91 - 7,50]	6,08 (1447) [5,01 - 7,06]	7,09 (126) [5,89 - 8,48]		
45 - < 55	A-B	7,75 (6) [6,02 - 8,91]	6,12 (305) [5,45 - 7,00]	6,13 (475) [5,35 - 6,96]	7,68 (19) [6,89 - 8,25]	8,82 (21) [8,52 - 9,05]	11,39 (15) [8,73 - 12,61]
	C-H 1*	6,73 (221) [5,46 - 7,70]	6,09 (935) [5,10 - 7,09]	5,57 (1712) [4,72 - 6,36]	5,80 (74) [4,78 - 7,00]		
55 - < 65	A-B	7,45 (33) [6,46 - 8,51]	6,05 (435) [5,29 - 7,00]	5,73 (735) [5,02 - 6,52]	6,75 (58) [4,78 - 8,04]	8,29 (10) [7,31 - 8,90]	10,97 (33) [9,26 - 12,00]
	C-H 1*	6,63 (234) [5,47 - 7,53]	5,98 (2461) [5,11 - 7,00]	5,31 (5409) [4,47 - 6,04]	6,05 (125) [4,73 - 7,75]	6,82 (3) [6,76 - 6,90]	
65 - < 90	A-B	7,63 (14) [7,06 - 8,70]	6,01 (221) [5,01 - 7,01]	5,79 (435) [5,14 - 6,53]	6,41 (64) [4,58 - 7,35]	8,81 (52) [8,34 - 9,24]	9,93 (74) [9,00 - 11,99]
	C-H 1*	6,47 (351) [5,24 - 7,48]	6,01 (562) [4,94 - 7,01]	5,27 (2790) [4,41 - 6,04]	6,48 (194) [4,80 - 7,97]	7,60 (21) [6,50 - 8,47]	9,00 (1) [9,00 - 9,00]
≥ 90	A-B	7,87 (19) [6,84 - 9,42]	8,00 (2) [7,63 - 8,38]	5,95 (67) [5,52 - 6,53]	7,43 (12) [6,71 - 8,48]	8,17 (32) [7,36 - 8,97]	9,76 (72) [8,63 - 12,00]
	C-H 1*	6,79 (115) [5,42 - 8,00]	6,48 (7) [5,46 - 7,39]	5,47 (239) [4,61 - 6,34]	5,93 (60) [4,25 - 7,85]	8,89 (11) [7,70 - 10,82]	

Legende

1*	inklusive Denkmäler bzw. Denkmalbereiche
2*	Modernisierung nach 1991

6,78 (116)	Mittelwert der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²) & Anzahl an Datenpunk
[5,87 - 7,78]	Mietpreisspanne (75%) der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²)
rote Werte	weniger als 30 Datenpunkte pro Zelle

Anlage 7: Tabellenmietspiegelvariante: Modernisierung: drei Klassen – Citylage

Tabellenmietspiegelvariante Cottbus 2026 – Miete in €/m² nach Baujahr, Wohnfläche, Energieeffizienz – Modernisierung: 3 Klassen – Citylage

		Baujahr und Modernisierung 2*											
		bis 1948			1949-1968			1969-1990			1991-2000	2001-2016	2017-01.03.2026
Wohnfläche (m²)	Energie-effizienzklasse	nicht modernisiert	teilmodernisiert	überwiegend bis voll modernisiert	nicht modernisiert	teilmodernisiert	überwiegend bis voll modernisiert	nicht modernisiert	teilmodernisiert	überwiegend bis voll modernisiert	keine Unterteilung	keine Unterteilung	keine Unterteilung
< 45	A-B		5,94 (1) [5,94 - 5,94]	8,09 (24) [6,85 - 10,00]							10,22 (1) [10,22 - 10,22]		18,09 (5) [15,21 - 20,00]
	C-H 1*	4,79 (1) [4,79 - 4,79]	8,16 (9) [5,81 - 9,21]	7,90 (32) [6,44 - 10,75]		5,88 (30) [5,35 - 6,10]	7,06 (70) [6,10 - 8,04]	5,03 (1) [5,03 - 5,03]	5,97 (316) [5,00 - 6,98]	7,09 (93) [5,97 - 8,22]	7,56 (32) [5,98 - 9,73]	8,22 (2) [6,14 - 10,30]	
45 - < 55	A-B			7,49 (23) [6,69 - 8,49]				6,60 (35) [5,82 - 7,18]				8,88 (7) [8,11 - 9,26]	11,36 (5) [10,39 - 12,00]
	C-H 1*		6,21 (10) [5,33 - 6,91]	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			7,28 (16) [6,95 - 7,53]		6,14 (30) [5,85 - 6,47]	6,72 (3) [6,49 - 6,92]	6,46 (33) [5,26 - 7,02]			8,33 (2) [7,70 - 8,96]	8,85 (19) [7,24 - 9,93]	10,77 (34) [9,86 - 11,37]
	C-H 1*	6,70 (2) [5,72 - 7,67]	6,80 (24) [5,52 - 8,34]	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]	11,47 (29) [9,95 - 13,00]	
65 - < 90	A-B			7,16 (43) [6,35 - 8,10]			6,38 (4) [6,23 - 6,51]				8,05 (13) [7,12 - 9,41]	8,09 (44) [7,16 - 9,30]	10,36 (184) [9,13 - 12,50]
	C-H 1*	6,89 (2) [6,81 - 6,97]	6,41 (46) [5,15 - 7,49]	7,79 (191) [6,16 - 9,96]		5,29 (26) [4,34 - 6,83]	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]	9,18 (5) [8,63 - 9,74]	
≥ 90	A-B			7,38 (33) [6,21 - 8,40]							8,66 (12) [7,46 - 10,01]	8,92 (26) [6,86 - 10,47]	10,95 (84) [8,89 - 12,63]
	C-H 1*	5,91 (4) [4,51 - 6,97]	6,00 (52) [4,50 - 7,67]	7,34 (186) [5,50 - 9,53]			6,85 (12) [6,04 - 7,59]		5,54 (31) [4,51 - 6,90]	7,50 (1) [7,50 - 7,50]	6,78 (63) [6,00 - 8,10]	7,73 (3) [6,58 - 9,04]	

Legende

1* inklusive Denkmäler bzw. Denkmalbereiche

2* Modernisierung nach 1991

6,78 (116)	Mittelwert der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²) & Anzahl an Datenpunkten (n=)
[5,87 - 7,78]	Mietpreisspanne (75%) der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²)
rote Werte	weniger als 30 Datenpunkte pro Zelle

Anlage 8: Tabellenmietspiegelvariante: Modernisierung: drei Klassen – Äußere Stadtlage

Tabellenmietspiegelvariante Cottbus 2026 – Miete in €/m² nach Baujahr, Wohnfläche, Energieeffizienz – Modernisierung: 3 Klassen – 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 modernisiert	teilmodernisiert	überwiegend bis voll modernisiert	nicht modernisiert	teilmodernisiert	überwiegend bis voll modernisiert	nicht modernisiert	teilmodernisiert	überwiegend bis voll modernisiert	keine Unterteilung	keine Unterteilung	keine Unterteilung
< 45	A-B			7,68 (1) [7,68 - 7,68]			5,88 (15) [5,49 - 6,27]	5,51 (45) [4,58 - 6,33]	5,36 (56) [4,84 - 6,00]	6,46 (156) [5,77 - 7,06]	7,56 (2) [7,23 - 7,89]		12,00 (4) [12,00 - 12,00]
	C-H 1*		6,86 (17) [5,20 - 7,50]	7,55 (64) [6,55 - 8,41]		6,27 (51) [5,57 - 7,15]	6,70 (218) [6,08 - 7,52]	5,28 (142) [4,14 - 6,30]	5,78 (644) [4,86 - 6,77]	6,55 (660) [5,93 - 7,26]	7,09 (126) [5,89 - 8,48]		
45 - < 55	A-B			7,75 (6) [6,02 - 8,91]		5,23 (22) [4,41 - 5,85]	6,19 (283) [5,45 - 7,00]	5,88 (91) [4,87 - 6,96]	5,40 (7) [4,80 - 6,25]	6,20 (377) [5,42 - 6,95]	7,68 (19) [6,89 - 8,25]	8,82 (21) [8,52 - 9,05]	11,39 (15) [8,73 - 12,61]
	C-H 1*	4,39 (3) [3,52 - 5,30]	6,20 (85) [5,21 - 7,30]	7,13 (131) [6,37 - 7,99]		5,96 (320) [4,98 - 7,00]	6,15 (615) [5,35 - 7,20]	5,09 (151) [4,38 - 5,64]	5,31 (817) [4,46 - 6,06]	5,95 (744) [5,36 - 6,52]	5,80 (74) [4,78 - 7,00]		
55 - < 65	A-B		8,29 (4) [7,97 - 8,57]	7,34 (29) [6,45 - 7,95]		5,51 (60) [4,88 - 6,54]	6,13 (375) [5,31 - 7,00]	5,23 (28) [3,96 - 6,68]	4,88 (27) [4,37 - 5,97]	5,79 (680) [5,13 - 6,52]	6,75 (58) [4,78 - 8,04]	8,29 (10) [7,31 - 8,90]	10,97 (33) [9,26 - 12,00]
	C-H 1*	5,52 (2) [5,33 - 5,71]	6,40 (109) [4,96 - 7,41]	6,91 (117) [5,68 - 7,65]		5,75 (684) [4,99 - 6,55]	6,07 (1777) [5,28 - 7,15]	4,76 (451) [3,85 - 5,57]	5,12 (2840) [4,29 - 5,88]	5,67 (2117) [5,03 - 6,23]	6,05 (125) [4,73 - 7,75]	6,82 (3) [6,76 - 6,90]	
65 - < 90	A-B		9,42 (1) [9,42 - 9,42]	7,50 (13) [7,04 - 7,90]		5,32 (30) [4,28 - 6,81]	6,11 (191) [5,33 - 7,02]	5,59 (63) [4,62 - 6,82]	4,81 (19) [4,31 - 5,78]	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*	6,12 (22) [4,81 - 7,48]	6,00 (101) [4,69 - 7,05]	6,73 (220) [5,52 - 7,64]	3,21 (1) [3,21 - 3,21]	5,57 (102) [4,79 - 6,92]	6,11 (459) [5,50 - 7,04]	4,55 (243) [3,61 - 5,49]	5,07 (1353) [4,24 - 5,82]	5,65 (1193) [4,98 - 6,23]	6,48 (194) [4,80 - 7,97]	7,60 (21) [6,50 - 8,47]	9,00 (1) [9,00 - 9,00]
≥ 90	A-B		7,73 (1) [7,73 - 7,73]	7,87 (18) [6,81 - 9,51]			8,00 (2) [7,63 - 8,38]	5,56 (1) [5,56 - 5,56]		5,96 (66) [5,52 - 6,53]	7,43 (12) [6,71 - 8,48]	8,17 (32) [7,36 - 8,97]	9,76 (72) [8,63 - 12,00]
	C-H 1*	5,78 (23) [4,50 - 6,86]	6,80 (28) [5,26 - 8,19]	7,18 (62) [6,22 - 8,02]			6,48 (7) [5,46 - 7,39]	4,81 (33) [3,59 - 5,88]	5,25 (31) [4,38 - 6,25]	5,63 (175) [4,98 - 6,52]	5,93 (60) [4,25 - 7,85]	8,89 (11) [7,70 - 10,82]	

Legende

1*	inklusive Denkmäler bzw. Denkmalbereiche
2*	Modernisierung nach 1991

6,78 (116)	Mittelwert der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²) & Anzahl an Datenpunkten (n=)
[5,87 - 7,78]	Mietpreisspanne (75%) der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²)
rote Werte	weniger als 30 Datenpunkte pro Zelle

Anlage 9: Vergleich Gesamt vs. Wohnlage – Citylage

Mietspiegel Cottbus 2026 – Vergleich Wohnlage gegen Gesamtdatensatz (Mittelwerte in €/m², ausgewiesen ab n ≥ 30) – Wohnlage: 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*		7,67 (96) → 7,90 (32) +0,23 € (+3,0 %)	6,13 (81) → 5,88 (30) -0,25 € (-4,1 %)	6,79 (288) → 7,06 (70) +0,27 € (+4,0 %)	5,77 (1103) → 5,97 (317) +0,20 € (+3,5 %)	6,62 (753) → 7,09 (93) +0,47 € (+7,1 %)	7,19 (158) → 7,56 (32) +0,37 € (+5,1 %)		
45 - < 55	A-B					6,04 (133) → 6,60 (35) +0,56 € (+9,3 %)				
	C-H 1*		7,32 (219) → 7,58 (88) +0,26 € (+3,6 %)	5,91 (370) → 5,60 (50) -0,31 € (-5,2 %)	6,26 (820) → 6,57 (205) +0,31 € (+5,0 %)	5,33 (1148) → 5,65 (180) +0,32 € (+6,0 %)	5,97 (909) → 6,05 (165) +0,08 € (+1,3 %)	6,08 (105) → 6,76 (31) +0,68 € (+11,2 %)	11,81 (39) → 11,81 (39) +0,00 € (+0,0 %)	
55 - < 65	A-B			5,72 (90) → 6,14 (30) +0,42 € (+7,3 %)		5,58 (88) → 6,46 (33) +0,88 € (+15,8 %)				10,87 (67) → 10,77 (34) -0,10 € (-0,9 %)
	C-H 1*		7,20 (179) → 7,76 (62) +0,56 € (+7,8 %)	5,78 (773) → 6,01 (89) +0,23 € (+4,0 %)	6,12 (1998) → 6,53 (221) +0,41 € (+6,7 %)	5,09 (3432) → 5,63 (141) +0,54 € (+10,6 %)	5,69 (2312) → 5,88 (195) +0,19 € (+3,3 %)	6,21 (159) → 6,79 (34) +0,58 € (+9,3 %)		
65 - < 90	A-B		7,24 (56) → 7,16 (43) -0,08 € (-1,1 %)						8,48 (96) → 8,09 (44) -0,39 € (-4,6 %)	10,24 (258) → 10,36 (184) +0,12 € (+1,2 %)
	C-H 1*	6,14 (171) → 6,43 (48) +0,29 € (+4,7 %)	7,22 (411) → 7,79 (191) +0,57 € (+7,9 %)		6,25 (575) → 6,78 (116) +0,53 € (+8,5 %)	5,01 (1772) → 5,25 (176) +0,24 € (+4,8 %)	5,67 (1282) → 5,81 (89) +0,14 € (+2,5 %)	6,61 (295) → 6,85 (101) +0,24 € (+3,6 %)		
≥ 90	A-B		7,55 (51) → 7,38 (33) -0,17 € (-2,3 %)							10,41 (156) → 10,95 (84) +0,54 € (+5,2 %)
	C-H 1*	6,16 (107) → 5,99 (56) -0,17 € (-2,8 %)	7,30 (248) → 7,34 (186) +0,04 € (+0,5 %)			5,19 (95) → 5,54 (31) +0,35 € (+6,7 %)		6,37 (123) → 6,78 (63) +0,41 € (+6,4 %)		

Zellenangabe (nur fuer Zellen, die in beiden Mengen mit n ≥ 30 ausgewiesen sind):
Mittelwert Gesamtdatensatz (Fallzahl) → Mittelwert „Citylage" (Fallzahl), darunter die Abweichung der Wohnlage vom Gesamtdatensatz in €/m² und Prozent, berechnet aus den gerundeten Tabellenwerten.
GRUEN: Wohnlage liegt ueber dem Gesamtdatensatz (positive Abweichung).
ROT: Wohnlage liegt darunter (negative Abweichung).

Anlage 10: Vergleich Gesamt vs. Wohnlage – Äußere Stadtlage

Mietspiegel Cottbus 2026 – Vergleich Wohnlage gegen Gesamtdatensatz (Mittelwerte in €/m², ausgewiesen ab n ≥ 30) – Wohnlage: 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) → 5,43 (101) +0,00 € (+0,0 %)	6,46 (156) → 6,46 (156) +0,00 € (+0,0 %)			
	C-H 1*		7,67 (96) → 7,55 (64) -0,12 € (-1,6 %)	6,13 (81) → 6,27 (51) +0,14 € (+2,3 %)	6,79 (288) → 6,70 (218) -0,09 € (-1,3 %)	5,77 (1103) → 5,69 (786) -0,08 € (-1,4 %)	6,62 (753) → 6,55 (660) -0,07 € (-1,1 %)	7,19 (158) → 7,09 (126) -0,10 € (-1,4 %)		
45 - < 55	A-B				6,19 (283) → 6,19 (283) +0,00 € (+0,0 %)	6,04 (133) → 5,85 (98) -0,19 € (-3,1 %)	6,20 (377) → 6,20 (377) +0,00 € (+0,0 %)			
	C-H 1*	6,15 (98) → 6,14 (88) -0,01 € (-0,2 %)	7,32 (219) → 7,13 (131) -0,19 € (-2,6 %)	5,91 (370) → 5,96 (320) +0,05 € (+0,8 %)	6,26 (820) → 6,15 (615) -0,11 € (-1,8 %)	5,33 (1148) → 5,27 (968) -0,06 € (-1,1 %)	5,97 (909) → 5,95 (744) -0,02 € (-0,3 %)	6,08 (105) → 5,80 (74) -0,28 € (-4,6 %)		
55 - < 65	A-B			5,72 (90) → 5,51 (60) -0,21 € (-3,7 %)	6,14 (378) → 6,13 (375) -0,01 € (-0,2 %)	5,58 (88) → 5,06 (55) -0,52 € (-9,3 %)	5,79 (680) → 5,79 (680) +0,00 € (+0,0 %)	6,81 (60) → 6,75 (58) -0,06 € (-0,9 %)		10,87 (67) → 10,97 (33) +0,10 € (+0,9 %)
	C-H 1*	6,46 (137) → 6,38 (111) -0,08 € (-1,2 %)	7,20 (179) → 6,91 (117) -0,29 € (-4,0 %)	5,78 (773) → 5,75 (684) -0,03 € (-0,5 %)	6,12 (1998) → 6,07 (1777) -0,05 € (-0,8 %)	5,09 (3432) → 5,07 (3291) -0,02 € (-0,4 %)	5,69 (2312) → 5,67 (2117) -0,02 € (-0,4 %)	6,21 (159) → 6,05 (125) -0,16 € (-2,6 %)		
65 - < 90	A-B			5,32 (30) → 5,32 (30) +0,00 € (+0,0 %)	6,12 (195) → 6,11 (191) -0,01 € (-0,2 %)	5,41 (82) → 5,41 (82) +0,00 € (+0,0 %)	5,88 (352) → 5,88 (352) +0,00 € (+0,0 %)	6,68 (77) → 6,41 (64) -0,27 € (-4,0 %)	8,48 (96) → 8,81 (52) +0,33 € (+3,9 %)	10,24 (258) → 9,93 (74) -0,31 € (-3,0 %)
	C-H 1*	6,14 (171) → 6,02 (123) -0,12 € (-2,0 %)	7,22 (411) → 6,73 (220) -0,49 € (-6,8 %)	5,49 (129) → 5,54 (103) +0,05 € (+0,9 %)	6,25 (575) → 6,11 (459) -0,14 € (-2,2 %)	5,01 (1772) → 4,99 (1596) -0,02 € (-0,4 %)	5,67 (1282) → 5,65 (1193) -0,02 € (-0,4 %)	6,61 (295) → 6,48 (194) -0,13 € (-2,0 %)		
≥ 90	A-B						5,96 (66) → 5,96 (66) +0,00 € (+0,0 %)		8,51 (58) → 8,17 (32) -0,34 € (-4,0 %)	10,41 (156) → 9,76 (72) -0,65 € (-6,2 %)
	C-H 1*	6,16 (107) → 6,34 (51) +0,18 € (+2,9 %)	7,30 (248) → 7,18 (62) -0,12 € (-1,6 %)			5,19 (95) → 5,02 (64) -0,17 € (-3,3 %)	5,64 (176) → 5,63 (175) -0,01 € (-0,2 %)	6,37 (123) → 5,93 (60) -0,44 € (-6,9 %)		

Zellenangabe (nur fuer Zellen, die in beiden Mengen mit n ≥ 30 ausgewiesen sind):
Mittelwert Gesamtdatensatz (Fallzahl) → Mittelwert „Citylage“ (Fallzahl), darunter die Abweichung der Wohnlage vom Gesamtdatensatz in €/m² und Prozent, berechnet aus den gerundeten Tabellenwerten.
GRUEN: Wohnlage liegt ueber dem Gesamtdatensatz (positive Abweichung).
ROT: Wohnlage liegt darunter (negative Abweichung).

Anlage 11: Regressionsmietspiegelvariante: Wohnlage – Citylage

Regressionsmietspiegelvariante Cottbus 2026 – Miete in €/m² nach Baujahr, Modernisierung, Wohnfläche und Energieeffizienz – Wohnlage: 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	6,92 [5,94 - 7,89]	7,94 [6,97 - 8,91]	6,21 [5,24 - 7,18]	6,81 [5,84 - 7,78]	5,91 [4,94 - 6,88]	6,71 [5,74 - 7,67]	7,62 [6,65 - 8,6]	8,11 [6,93 - 9,3]	15,68 [14,66 - 16,7]
	C-H 1*	7,03 [6,06 - 8]	8,16 [7,19 - 9,13]	6,32 [5,35 - 7,29]	7,03 [6,06 - 7,99]	6,02 [5,05 - 6,98]	6,92 [5,96 - 7,89]	7,73 [6,76 - 8,7]	8,22 [7,04 - 9,41]	15,79 [14,77 - 16,81]
45 - < 55	A-B	7,02 [6,05 - 7,99]	7,72 [6,75 - 8,69]	6,41 [5,44 - 7,38]	6,68 [5,72 - 7,65]	5,99 [5,02 - 6,95]	6,46 [5,49 - 7,43]	7,07 [6,1 - 8,04]	11,02 [10,05 - 12]	11,64 [10,66 - 12,61]
	C-H 1*	6,72 [5,75 - 7,69]	7,53 [6,56 - 8,5]	6,11 [5,14 - 7,08]	6,49 [5,53 - 7,46]	5,68 [4,72 - 6,65]	6,27 [5,3 - 7,24]	6,77 [5,8 - 7,74]	10,72 [9,75 - 11,69]	11,34 [10,36 - 12,31]
55 - < 65	A-B	6,98 [6,01 - 7,95]	7,69 [6,72 - 8,65]	6,24 [5,28 - 7,21]	6,52 [5,55 - 7,48]	5,63 [4,67 - 6,6]	6,11 [5,14 - 7,07]	7,08 [6,11 - 8,05]	10,2 [9,23 - 11,18]	11,28 [10,31 - 12,26]
	C-H 1*	6,78 [5,81 - 7,75]	7,59 [6,63 - 8,56]	6,04 [5,07 - 7,01]	6,42 [5,46 - 7,39]	5,43 [4,46 - 6,4]	6,01 [5,05 - 6,98]	6,88 [5,91 - 7,85]	10 [9,02 - 10,97]	11,08 [10,11 - 12,05]
65 - < 90	A-B	6,71 [5,74 - 7,68]	7,55 [6,58 - 8,51]	6,13 [5,17 - 7,1]	6,54 [5,57 - 7,51]	5,52 [4,55 - 6,49]	6,13 [5,16 - 7,1]	7,24 [6,27 - 8,21]	8,94 [7,97 - 9,91]	10,43 [9,46 - 11,4]
	C-H 1*	6,51 [5,54 - 7,47]	7,45 [6,49 - 8,42]	5,93 [4,96 - 6,9]	6,45 [5,48 - 7,42]	5,32 [4,35 - 6,29]	6,04 [5,07 - 7]	7,03 [6,07 - 8]	8,74 [7,76 - 9,71]	10,23 [9,26 - 11,2]
≥ 90	A-B	7,12 [6,15 - 8,09]	7,82 [6,85 - 8,79]	7,15 [6,15 - 8,14]	7,42 [6,43 - 8,41]	5,98 [5,01 - 6,95]	6,45 [5,48 - 7,42]	7,43 [6,46 - 8,4]	9,18 [8,21 - 10,16]	10,72 [9,75 - 11,69]
	C-H 1*	6,53 [5,56 - 7,5]	7,34 [6,37 - 8,31]	6,56 [5,57 - 7,55]	6,94 [5,95 - 7,93]	5,39 [4,42 - 6,35]	5,97 [5 - 6,94]	6,84 [5,87 - 7,81]	8,59 [7,61 - 9,57]	10,13 [9,16 - 11,1]

Legende

1*	inklusive Denkmäler bzw, Denkmalbereiche
2*	Modernisierung nach 1991

6,78 (116)	Mittelwert der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²) & Anzahl an Datenpunkten (n=)
[5,87 - 7,78]	Mietpreisspanne (75%) der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²)

Anlage 12: Regressionsmietspiegelvariante: Wohnlage – Äußere Stadtlage

Regressionsmietspiegelvariante Cottbus 2026 – Miete in €/m² nach Baujahr, Modernisierung, Wohnfläche und Energieeffizienz – Wohnlage: 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	6.44 [5.46 - 7.41]	7.46 [6.49 - 8.43]	5.86 [4.89 - 6.83]	6.46 [5.49 - 7.43]	5.56 [4.59 - 6.53]	6.36 [5.39 - 7.33]	6.97 [6 - 7.94]	7.22 [6.03 - 8.41]	15 [13.98 - 16.02]
	C-H 1*	6.55 [5.57 - 7.52]	7.68 [6.71 - 8.65]	5.97 [5 - 6.94]	6.68 [5.71 - 7.65]	5.67 [4.7 - 6.64]	6.58 [5.61 - 7.54]	7.08 [6.11 - 8.05]	7.33 [6.14 - 8.51]	15.11 [14.09 - 16.13]
45 - < 55	A-B	6.54 [5.57 - 7.51]	7.24 [6.27 - 8.21]	6.06 [5.1 - 7.03]	6.34 [5.37 - 7.3]	5.64 [4.67 - 6.61]	6.11 [5.15 - 7.08]	6.42 [5.45 - 7.39]	10.13 [9.15 - 11.1]	10.96 [9.98 - 11.93]
	C-H 1*	6.24 [5.27 - 7.2]	7.05 [6.08 - 8.02]	5.76 [4.8 - 6.73]	6.15 [5.18 - 7.11]	5.34 [4.37 - 6.3]	5.92 [4.96 - 6.89]	6.12 [5.15 - 7.09]	9.82 [8.85 - 10.8]	10.65 [9.68 - 11.63]
55 - < 65	A-B	6.5 [5.53 - 7.47]	7.2 [6.24 - 8.17]	5.9 [4.93 - 6.86]	6.17 [5.2 - 7.14]	5.28 [4.32 - 6.25]	5.76 [4.79 - 6.73]	6.43 [5.46 - 7.4]	9.31 [8.33 - 10.28]	10.6 [9.63 - 11.57]
	C-H 1*	6.3 [5.33 - 7.27]	7.11 [6.14 - 8.08]	5.69 [4.73 - 6.66]	6.08 [5.11 - 7.04]	5.08 [4.12 - 6.05]	5.67 [4.7 - 6.63]	6.23 [5.26 - 7.2]	9.1 [8.12 - 10.08]	10.4 [9.43 - 11.37]
65 - < 90	A-B	6.23 [5.26 - 7.2]	7.06 [6.1 - 8.03]	5.79 [4.82 - 6.75]	6.19 [5.23 - 7.16]	5.17 [4.21 - 6.14]	5.78 [4.82 - 6.75]	6.58 [5.62 - 7.55]	8.04 [7.07 - 9.01]	9.75 [8.78 - 10.72]
	C-H 1*	6.02 [5.06 - 6.99]	6.97 [6 - 7.94]	5.58 [4.62 - 6.55]	6.1 [5.13 - 7.07]	4.97 [4.01 - 5.94]	5.69 [4.72 - 6.66]	6.38 [5.41 - 7.35]	7.84 [6.87 - 8.81]	9.55 [8.58 - 10.52]
≥ 90	A-B	6.64 [5.67 - 7.61]	7.34 [6.37 - 8.31]	6.8 [5.81 - 7.79]	7.07 [6.08 - 8.06]	5.63 [4.66 - 6.6]	6.1 [5.13 - 7.07]	6.78 [5.81 - 7.75]	8.29 [7.31 - 9.26]	10.04 [9.07 - 11.01]
	C-H 1*	6.05 [5.08 - 7.02]	6.86 [5.89 - 7.83]	6.21 [5.22 - 7.2]	6.59 [5.6 - 7.58]	5.04 [4.07 - 6.01]	5.62 [4.66 - 6.59]	6.19 [5.22 - 7.15]	7.7 [6.72 - 8.67]	9.45 [8.47 - 10.42]

Legende

1* inklusive Denkmäler bzw, Denkmalbereiche

2* Modernisierung nach 1991

6,78 (116) Mittelwert der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²) & Anzahl an Datenpunkten (n=)

[5,87 - 7,78] Mietpreisspanne (75%) der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²)

Anlage 13: 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)