



05.12.2024

# Mietspiegel 2024 für die kreisfreie Stadt Cottbus/Chósebuz -

StVV Ausschuss für Umwelt, Ordnung  
und Sicherheit

STADT COTTBUS CHÓSEBUZ



# Mietspiegel 2011

| Mietspiegel Cottbus 2011                                                                                                                                                                                                                            |   |                            |                           |                          |                            |                           |                          |                           |                          |                           |                          |                          |  |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--|---------------------|
| Nettokaltmiete (in €/m² pro Monat) im freifinanzierten Wohnungsbau                                                                                                                                                                                  |   |                            |                           |                          |                            |                           |                          |                           |                          |                           |                          |                          |  |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                     |   | bis 1918                   |                           |                          | 1919 bis 1948              |                           |                          |                           | 1949 bis 1968            |                           |                          | 1969 bis 1991            |  | 1992 bis 01.10.2010 |
|                                                                                                                                                                                                                                                     |   | mit IWC, ohne B/D, ohne SH | mit IWC, mit B/D, ohne SH | mit IWC, mit B/D, mit SH | mit IWC, ohne B/D, ohne SH | mit IWC, mit B/D, ohne SH | mit IWC, mit B/D, mit SH | mit IWC, mit B/D, ohne SH | mit IWC, mit B/D, mit SH | mit IWC, mit B/D, ohne SH | mit IWC, mit B/D, mit SH | mit IWC, mit B/D, mit SH |  |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                     |   | 1                          | 2                         | 3                        | 4                          | 5                         | 6                        | 7                         | 8                        | 9                         | 10                       | 11                       |  |                     |
| unter 40 m²                                                                                                                                                                                                                                         | A |                            |                           |                          |                            |                           |                          |                           | 4,91<br>4,30 - 5,74      | 3,70*<br>3,40 - 3,98      | 4,43<br>3,58 - 5,11      |                          |  |                     |
| 40 bis unter 60 m²                                                                                                                                                                                                                                  | B |                            |                           | 5,50<br>4,60 - 6,20      |                            |                           | 5,45<br>4,28 - 6,31      |                           | 4,80<br>4,09 - 5,63      | 3,70<br>3,52 - 4,00       | 4,08<br>3,37 - 4,84      |                          |  |                     |
| 60 bis unter 80 m²                                                                                                                                                                                                                                  | C |                            | 3,08<br>2,57 - 3,45       | 4,99<br>3,25 - 6,40      |                            |                           | 5,57<br>4,46 - 6,27      |                           | 4,84<br>4,30 - 5,60      | 3,63<br>3,60 - 3,73       | 3,87<br>3,20 - 4,77      | 6,26*<br>5,61 - 6,99     |  |                     |
| 80 bis unter 100 m²                                                                                                                                                                                                                                 | D |                            | 3,51*<br>2,98 - 4,04      | 5,00<br>3,17 - 6,20      |                            |                           | 5,34<br>3,72 - 6,44      |                           | 5,31<br>4,29 - 6,02      |                           | 3,72<br>3,15 - 4,54      | 6,23*<br>5,43 - 7,19     |  |                     |
| über 100 m²                                                                                                                                                                                                                                         | E |                            | 3,18*<br>2,62 - 4,01      | 4,56<br>3,22 - 6,40      |                            |                           | 4,34*<br>3,51 - 4,97     |                           |                          |                           | 3,66<br>3,20 - 4,11      | 5,48*<br>4,97 - 5,79     |  |                     |
| * Die mit einem * versehenen Mietspiegelfelder haben wegen einer zu geringen Fallzahl nur eine bedingte Aussagekraft (15 bis 29 Mietwerte).                                                                                                         |   |                            |                           |                          |                            |                           |                          |                           |                          |                           |                          |                          |  |                     |
| Für Leerfelder standen keine ausreichenden Fallzahlen von mietspiegelrelevanten Mieten zur Verfügung (mind. 15 Mietwerte). Diese bedeutet jedoch nicht, dass Wohnungen mit diesen Ausstattungsmerkmalen nicht auf dem Wohnungsmarkt vorhanden sind. |   |                            |                           |                          |                            |                           |                          |                           |                          |                           |                          |                          |  |                     |
| Quelle: Mietspiegel Cottbus 2011                                                                                                                                                                                                                    |   |                            |                           |                          |                            |                           |                          |                           |                          |                           |                          |                          |  |                     |
| 7/8-Spanne                                                                                                                                                                                                                                          |   |                            |                           |                          |                            |                           |                          |                           |                          |                           |                          |                          |  |                     |
| ANALYSE & KONZEPT                                                                                                                                                                                                                                   |   |                            |                           |                          |                            |                           |                          |                           |                          |                           |                          |                          |  |                     |

# 01

## Rechts- bzw. Arbeitsgrundlagen

# Rechtsgrundlagen

## Wesentlich:

- „Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu veröffentlichen.“ (§ 558c Abs. 4 Satz 2 BGB)
- „Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde... anerkannt worden ist.“ (§ 558d Abs. 1 Satz 1 BGB)
- § 6 ff MsV zu qualifizierten Mietspiegel
- § 1 BbgMietspZV Zuständigkeit der Gemeinden

# Arbeitsgrundlage

## Wesentlich:

- Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln  
(Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn)

Pkt. 7.1: „Nach der Kommentarliteratur ist für die Anerkennung eines qualifizierten Mietspiegels durch die nach Landesrecht zuständige Behörde ein Ratsbeschluss erforderlich; die Anerkennung durch die Exekutive als Geschäft der laufenden Verwaltung reicht nicht aus.“

# 02

**Vorstellung der beiden Varianten für  
den qualifizierten Mietspiegel 2024  
in den Ausschüssen im November**

# Hinweise / Diskussionen zu folgenden Schwerpunkten

- Die ermittelten Mietdaten entsprechen nicht der Realität
- Keine differenzierte Darstellung der Wohnlagen im Mietspiegel (auch mit der Frage, wie viel Zeit für eine tiefgreifendere Analyse notwendig wäre)
- Verständnisfragen zum Regressionsmodell
- Clusterung 2017+ hat negative Auswirkungen auf zukünftige Investitionen
- Vorgeschlagene Verabredung: In 2 Jahren (Stichtag 01.03.2026) keine Fortschreibung eines (beschlossenen) qualifizierten Mietspiegels 2024, sondern komplett neue Datenerhebung etc.

# Aktivitäten zur Wohnlagenbetrachtung

# 03

## **Lagebetrachtung auf Basis der Postleitzahlen**

- 03042, 03044, 03046, 03048, 03050

| Tabellenmietspiegel mit Modernisierung (plz 03042) |                  |                            |                            |                             |                             |                             |                           |                            |                             |                           |                              |
|----------------------------------------------------|------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|
|                                                    |                  |                            | Baujahr und Modernisierung |                             |                             |                             |                           |                            |                             |                           |                              |
| Fläche in m²                                       | Energieeffizienz | bis 1948                   |                            |                             | 1949-1968                   |                             |                           | 1969-1990                  |                             |                           | 2017-2024                    |
|                                                    |                  | ohne Modernisierung        | mit Modernisierung         | ohne Modernisierung         | mit Modernisierung          | ohne Modernisierung         | mit Modernisierung        | ohne Modernisierung        | mit Modernisierung          | keine Unterteilung        |                              |
| bis 45                                             | A-B              |                            |                            |                             |                             |                             |                           |                            | 6,31 (42)<br>[6,14 - 6,55]  |                           |                              |
|                                                    | C                | 5,72 (6)<br>[5,12 - 6,30]  |                            |                             |                             | 5,32 (68)<br>[4,69 - 5,99]  |                           |                            | 6,19 (160)<br>[5,60 - 6,54] |                           |                              |
|                                                    | D-H              | 6,4 (22)<br>[6,00 - 6,90]  | 6,29 (2)<br>[6,21 - 6,37]  |                             | 6,32 (1)<br>[6,32 - 6,32]   | 5,26 (130)<br>[4,82 - 5,53] |                           |                            | 5,81 (50)<br>[5,36 - 6,27]  |                           |                              |
| 45-55                                              | A-B              |                            |                            |                             | 5,33 (13)<br>[5,10 - 5,56]  | 6,72 (1)<br>[6,72 - 6,72]   |                           | 6,95 (7)<br>[6,62 - 7,28]  |                             |                           | 10,51 (2)<br>[10,51 - 10,51] |
|                                                    | C                | 5,52 (26)<br>[4,63 - 6,48] | 6,76 (11)<br>[4,64 - 8,88] | 5,22 (57)<br>[4,83 - 5,79]  | 5,34 (114)<br>[4,70 - 6,02] | 4,98 (56)<br>[4,64 - 5,31]  |                           |                            | 5,63 (178)<br>[5,03 - 6,40] |                           |                              |
|                                                    | D-H              | 6,73 (9)<br>[6,03 - 7,65]  | 6,83 (10)<br>[6,54 - 7,01] | 5,04 (82)<br>[4,77 - 5,23]  | 4,96 (58)<br>[3,86 - 5,51]  | 4,89 (220)<br>[4,41 - 5,28] |                           |                            | 5,32 (44)<br>[4,95 - 5,99]  |                           |                              |
| 55-70                                              | A-B              |                            |                            |                             |                             | 5,02 (14)<br>[4,78 - 5,27]  | 5,99 (7)<br>[5,56 - 6,49] | 7,12 (23)<br>[6,60 - 7,96] |                             | 7,86 (2)<br>[7,76 - 7,97] |                              |
|                                                    | C                | 6,27 (11)<br>[5,31 - 7,35] | 6,05 (18)<br>[5,59 - 6,83] | 5,1 (114)<br>[4,36 - 6,01]  | 5,17 (402)<br>[4,50 - 5,79] | 4,91 (345)<br>[4,55 - 5,22] |                           |                            | 5,2 (608)<br>[4,78 - 5,63]  |                           |                              |
|                                                    | D-H              | 5,7 (20)<br>[4,79 - 7,10]  | 6,37 (22)<br>[5,71 - 6,90] | 5,05 (231)<br>[4,82 - 5,27] | 5,35 (214)<br>[4,70 - 6,34] | 4,76 (870)<br>[4,10 - 5,16] |                           |                            | 4,93 (240)<br>[4,19 - 5,32] |                           |                              |
| 70-90                                              | A-B              |                            |                            |                             |                             |                             |                           | 6,98 (23)<br>[6,67 - 7,68] |                             | 7,5 (1)<br>[7,50 - 7,50]  | 10,52 (18)<br>[9,91 - 11,00] |
|                                                    | C                | 5,86 (12)<br>[4,56 - 6,67] | 6,85 (11)<br>[4,83 - 9,22] |                             |                             | 4,77 (144)<br>[4,14 - 5,22] |                           |                            | 5,49 (35)<br>[4,83 - 6,23]  |                           |                              |
|                                                    | D-H              | 5,22 (6)<br>[4,63 - 6,01]  | 6,9 (17)<br>[6,15 - 7,58]  |                             | 5,98 (6)<br>[4,94 - 7,04]   | 4,84 (341)<br>[4,26 - 5,21] |                           |                            | 4,82 (17)<br>[4,51 - 5,00]  |                           |                              |
| 90+                                                | A-B              |                            |                            |                             |                             |                             |                           |                            | 5,58 (1)<br>[5,58 - 5,58]   | 6,95 (5)<br>[5,93 - 7,84] | 10,5 (6)<br>[10,50 - 10,51]  |
|                                                    | C                |                            | 7,98 (1)<br>[7,98 - 7,98]  |                             | 5,62 (1)<br>[5,62 - 5,62]   |                             |                           |                            | 5,6 (9)<br>[5,39 - 6,00]    |                           |                              |
|                                                    | D-H              | 7,01 (1)<br>[7,01 - 7,01]  | 6,72 (10)<br>[6,12 - 7,42] |                             |                             | 4,8 (13)<br>[4,39 - 5,26]   |                           |                            | 5,71 (1)<br>[5,71 - 5,71]   |                           |                              |

| Tabellenmietspiegel mit Modernisierung (plz 03044) |                  |                            |                            |                           |                             |                             |                             |                     |                             |                            |                             |                              |
|----------------------------------------------------|------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                    |                  | Baujahr und Modernisierung |                            |                           |                             |                             |                             |                     |                             |                            |                             |                              |
|                                                    |                  | bis 1948                   |                            | 1949-1968                 |                             | 1969-1990                   |                             | 1991-2005           |                             | 2006-2016                  |                             | 2017-2024                    |
| Fläche in m²                                       | Energieeffizienz | ohne Modernisierung        | mit Modernisierung         | ohne Modernisierung       | mit Modernisierung          | ohne Modernisierung         | mit Modernisierung          | ohne Modernisierung | mit Modernisierung          | keine Unterteilung         | keine Unterteilung          | keine Unterteilung           |
| bis 45                                             | A-B              |                            |                            |                           |                             |                             |                             |                     | 6,63 (14)<br>[5,99 - 7,15]  | 5,79 (1)<br>[5,79 - 5,79]  |                             |                              |
|                                                    | C                | 5,8 (1)<br>[5,80 - 5,80]   | 6,9 (12)<br>[5,78 - 8,30]  |                           | 6,29 (8)<br>[5,96 - 6,60]   | 8,49 (1)<br>[8,49 - 8,49]   | 6,72 (141)<br>[6,17 - 7,24] |                     | 8,02 (24)<br>[6,51 - 11,03] |                            |                             |                              |
|                                                    | D-H              | 8,11 (6)<br>[5,92 - 10,96] | 7,34 (12)<br>[6,82 - 7,69] |                           | 7,1 (6)<br>[6,75 - 7,55]    | 5,1 (146)<br>[4,09 - 5,63]  | 6,9 (39)<br>[5,88 - 7,93]   |                     |                             |                            |                             |                              |
| 45-55                                              | A-B              |                            | 8,23 (6)<br>[7,63 - 8,77]  |                           |                             |                             |                             |                     | 6,03 (27)<br>[5,70 - 6,35]  |                            | 8,7 (1)<br>[8,70 - 8,70]    | 8,82 (6)<br>[7,97 - 9,90]    |
|                                                    | C                |                            | 6,93 (24)<br>[6,26 - 7,36] |                           | 6,48 (95)<br>[5,97 - 6,99]  | 6,32 (2)<br>[6,32 - 6,32]   | 5,87 (92)<br>[5,50 - 6,16]  |                     | 5,83 (15)<br>[4,62 - 6,64]  |                            |                             |                              |
|                                                    | D-H              | 7,07 (5)<br>[6,17 - 7,73]  | 7,08 (36)<br>[6,68 - 7,47] |                           | 5,56 (4)<br>[4,90 - 6,00]   | 5,09 (75)<br>[4,09 - 6,31]  | 5,82 (42)<br>[5,31 - 6,19]  |                     | 5,03 (14)<br>[4,64 - 5,37]  |                            |                             |                              |
| 55-70                                              | A-B              |                            | 7,77 (7)<br>[6,71 - 8,73]  |                           |                             |                             |                             |                     | 5,77 (76)<br>[5,49 - 6,20]  | 5,94 (13)<br>[5,12 - 6,81] |                             | 9,83 (35)<br>[8,80 - 10,66]  |
|                                                    | C                | 6,6 (6)<br>[5,79 - 7,83]   | 6,91 (30)<br>[6,50 - 7,37] | 7,11 (1)<br>[7,11 - 7,11] | 6,15 (155)<br>[5,52 - 6,78] | 6,38 (17)<br>[5,95 - 6,94]  | 5,66 (551)<br>[5,19 - 6,06] |                     | 6,08 (23)<br>[4,24 - 7,35]  |                            |                             |                              |
|                                                    | D-H              | 6,56 (19)<br>[5,20 - 7,69] | 6,88 (17)<br>[6,00 - 7,49] | 6,09 (3)<br>[5,68 - 6,51] | 5,93 (12)<br>[5,56 - 6,02]  | 4,94 (328)<br>[3,68 - 6,01] | 5,77 (127)<br>[5,32 - 6,01] |                     | 7,66 (2)<br>[7,11 - 8,21]   |                            |                             |                              |
| 70-90                                              | A-B              | 6,08 (5)<br>[5,45 - 7,00]  | 6,4 (1)<br>[6,40 - 6,40]   |                           |                             |                             |                             |                     | 5,81 (31)<br>[5,49 - 6,20]  | 6,18 (19)<br>[5,61 - 6,73] | 10,08 (2)<br>[9,70 - 10,46] | 9,43 (100)<br>[8,40 - 10,17] |
|                                                    | C                | 6,57 (13)<br>[6,04 - 7,06] | 6,49 (27)<br>[5,58 - 7,18] |                           | 6,18 (4)<br>[5,13 - 7,18]   | 5,4 (2)<br>[5,33 - 5,48]    | 5,67 (179)<br>[5,25 - 6,04] |                     | 6,05 (44)<br>[4,48 - 7,54]  | 8,54 (3)<br>[8,01 - 9,03]  |                             |                              |
|                                                    | D-H              | 7,0 (16)<br>[5,80 - 7,83]  | 6,79 (25)<br>[5,33 - 8,00] | 5,85 (1)<br>[5,85 - 5,85] |                             | 4,47 (121)<br>[3,54 - 5,41] | 5,58 (34)<br>[5,24 - 6,03]  |                     | 6,31 (1)<br>[6,31 - 6,31]   |                            |                             |                              |
| 90+                                                | A-B              | 7,49 (1)<br>[7,49 - 7,49]  | 7,43 (5)<br>[6,83 - 7,89]  |                           |                             |                             |                             |                     | 5,22 (4)<br>[5,20 - 5,26]   |                            |                             | 9,8 (29)<br>[8,23 - 11,12]   |
|                                                    | C                | 5,94 (7)<br>[5,19 - 6,64]  | 6,27 (22)<br>[5,51 - 6,61] |                           | 6,37 (2)<br>[6,25 - 6,50]   |                             | 5,32 (16)<br>[5,20 - 5,63]  |                     | 5,94 (42)<br>[4,68 - 6,47]  | 8,31 (6)<br>[7,31 - 9,58]  |                             |                              |
|                                                    | D-H              | 6,37 (21)<br>[4,89 - 7,73] | 6,66 (32)<br>[5,67 - 8,01] |                           |                             |                             | 6,17 (2)<br>[5,99 - 6,35]   |                     | 5,58 (13)<br>[4,12 - 8,85]  |                            |                             |                              |

| Tabellenmietspiegel mit Modernisierung (plz 03046) |                  |                             |                            |                            |                            |                             |                             |                            |                            |                              |  |
|----------------------------------------------------|------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------------|--|
| Fläche in m²                                       | Energieeffizienz | Baujahr und Modernisierung  |                            |                            |                            |                             |                             |                            |                            |                              |  |
|                                                    |                  | bis 1948                    |                            | 1949-1968                  |                            | 1969-1990                   |                             | 1991-2005                  | 2006-2016                  | 2017-2024                    |  |
|                                                    |                  | ohne Modernisierung         | mit Modernisierung         | ohne Modernisierung        | mit Modernisierung         | ohne Modernisierung         | mit Modernisierung          | keine Unterteilung         | keine Unterteilung         | keine Unterteilung           |  |
| bis 45                                             | A-B              |                             | 6,99 (20)<br>[6,54 - 7,39] |                            | 6,47 (28)<br>[5,59 - 7,06] |                             |                             | 6,45 (8)<br>[5,99 - 7,38]  |                            | 10,38 (1)<br>[10,38 - 10,38] |  |
|                                                    | C                | 7,55 (2)<br>[7,14 - 7,97]   | 7,36 (11)<br>[6,29 - 7,78] | 5,76 (28)<br>[5,50 - 5,97] |                            | 5,4 (85)<br>[4,90 - 5,87]   |                             | 7,99 (20)<br>[6,62 - 9,13] |                            |                              |  |
|                                                    | D-H              | 7,99 (28)<br>[6,25 - 10,91] | 7,49 (18)<br>[6,52 - 9,07] | 5,25 (36)<br>[5,00 - 5,54] | 7,32 (25)<br>[6,05 - 8,48] | 5,79 (140)<br>[5,07 - 6,54] | 6,18 (29)<br>[5,65 - 6,77]  | 7,06 (6)<br>[6,93 - 7,24]  | 6,75 (4)<br>[6,20 - 7,31]  |                              |  |
|                                                    | A-B              |                             | 6,88 (13)<br>[6,10 - 7,47] |                            | 6,45 (60)<br>[5,19 - 7,06] | 9,26 (1)<br>[9,26 - 9,26]   | 6,07 (39)<br>[5,59 - 6,54]  | 7,33 (1)<br>[7,33 - 7,33]  | 6,02 (2)<br>[6,01 - 6,02]  |                              |  |
| 45-55                                              | C                | 6,84 (7)<br>[5,95 - 7,55]   | 7,93 (26)<br>[6,82 - 8,95] | 5,7 (20)<br>[5,55 - 5,88]  | 4,79 (3)<br>[4,79 - 4,79]  | 5,27 (237)<br>[4,69 - 5,84] | 6,81 (3)<br>[5,61 - 7,94]   | 6,67 (6)<br>[6,00 - 7,19]  |                            |                              |  |
|                                                    | D-H              | 6,83 (21)<br>[5,44 - 8,50]  | 6,58 (43)<br>[5,60 - 7,43] | 5,16 (97)<br>[4,78 - 5,52] | 5,34 (37)<br>[4,69 - 5,92] | 5,06 (201)<br>[4,24 - 5,81] | 5,55 (131)<br>[5,17 - 5,93] | 6,82 (6)<br>[5,78 - 7,83]  | 7,11 (3)<br>[6,64 - 7,60]  |                              |  |
|                                                    | A-B              | 8,87 (2)<br>[8,02 - 9,72]   | 7,21 (20)<br>[6,71 - 7,43] | 5,29 (41)<br>[4,49 - 5,82] | 7,17 (4)<br>[7,08 - 7,22]  |                             | 5,8 (77)<br>[5,35 - 6,18]   | 6,73 (24)<br>[5,88 - 7,69] | 6,5 (2)<br>[5,38 - 7,62]   | 10,18 (17)<br>[9,98 - 10,86] |  |
| 55-70                                              | C                | 7,33 (7)<br>[6,51 - 8,53]   | 7,25 (28)<br>[6,25 - 8,65] | 5,93 (56)<br>[5,74 - 6,13] | 6,03 (52)<br>[4,87 - 6,98] | 4,84 (775)<br>[4,17 - 5,32] | 5,13 (44)<br>[4,19 - 5,77]  | 7,04 (22)<br>[6,33 - 7,68] |                            | 8,45 (1)<br>[8,45 - 8,45]    |  |
|                                                    | D-H              | 6,54 (24)<br>[5,96 - 7,02]  | 6,59 (59)<br>[5,57 - 7,93] | 5,31 (68)<br>[4,70 - 6,18] | 5,71 (42)<br>[5,10 - 6,70] | 5,02 (662)<br>[4,31 - 5,62] | 5,19 (46)<br>[4,67 - 5,76]  | 6,75 (10)<br>[6,07 - 7,47] |                            | 9,13 (23)<br>[9,33 - 9,51]   |  |
|                                                    | A-B              | 8,33 (2)<br>[7,38 - 9,28]   | 6,91 (24)<br>[5,92 - 7,50] |                            |                            |                             | 5,53 (27)<br>[5,37 - 5,80]  | 6,64 (38)<br>[5,95 - 7,75] | 8,26 (8)<br>[6,55 - 9,33]  | 9,7 (26)<br>[7,99 - 11,41]   |  |
| 70-90                                              | C                | 6,76 (8)<br>[6,13 - 7,31]   | 6,52 (30)<br>[5,15 - 7,18] |                            | 6,31 (8)<br>[5,86 - 6,85]  | 4,88 (228)<br>[4,38 - 5,20] |                             | 7,24 (16)<br>[6,00 - 8,82] | 6,39 (2)<br>[6,30 - 6,48]  | 10,0 (1)<br>[10,00 - 10,00]  |  |
|                                                    | D-H              |                             | 6,71 (96)<br>[5,59 - 7,54] |                            | 5,73 (15)<br>[5,09 - 6,26] | 4,69 (95)<br>[4,08 - 5,41]  | 5,49 (16)<br>[4,97 - 5,75]  | 6,3 (10)<br>[5,98 - 6,58]  | 6,78 (2)<br>[6,24 - 7,32]  | 9,08 (6)<br>[8,44 - 9,60]    |  |
|                                                    | A-B              | 6,97 (8)<br>[6,19 - 7,66]   | 6,88 (25)<br>[6,09 - 7,98] |                            |                            |                             |                             | 6,59 (9)<br>[5,90 - 8,02]  | 7,72 (7)<br>[7,13 - 8,41]  | 9,59 (19)<br>[7,25 - 11,56]  |  |
| 90+                                                | C                | 6,3 (22)<br>[5,08 - 7,60]   | 6,65 (30)<br>[5,31 - 7,91] |                            | 8,5 (1)<br>[8,50 - 8,50]   |                             |                             | 6,54 (9)<br>[5,02 - 7,95]  |                            |                              |  |
|                                                    | D-H              | 6,35 (45)<br>[5,07 - 7,75]  | 6,6 (91)<br>[5,47 - 7,55]  |                            | 5,22 (7)<br>[4,57 - 6,51]  | 5,28 (1)<br>[5,28 - 5,28]   |                             | 6,37 (18)<br>[4,89 - 8,10] | 8,91 (3)<br>[7,61 - 10,26] | 9,47 (3)<br>[9,20 - 9,70]    |  |

| Tabellenmietspiegel mit Modernisierung (plz 03048) |                  |  |                            |                            |                            |                             |                             |                             |                             |                            |                            |
|----------------------------------------------------|------------------|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                    |                  |  | Baujahr und Modernisierung |                            |                            |                             |                             |                             |                             |                            |                            |
|                                                    |                  |  | bis 1948                   |                            |                            | 1949-1968                   |                             |                             | 1969-1990                   |                            |                            |
| Fläche in m²                                       | Energieeffizienz |  | ohne Modernisierung        | mit Modernisierung         | ohne Modernisierung        | mit Modernisierung          | ohne Modernisierung         | mit Modernisierung          | ohne Modernisierung         | mit Modernisierung         |                            |
| bis 45                                             | A-B              |  |                            | 6,94 (5)<br>[6,84 - 7,02]  |                            | 6,08 (31)<br>[5,36 - 6,72]  | 6,41 (28)<br>[5,56 - 6,96]  |                             | 6,42 (24)<br>[5,87 - 6,72]  |                            |                            |
|                                                    | C                |  |                            | 7,28 (13)<br>[6,87 - 7,80] |                            |                             | 6,33 (57)<br>[5,59 - 6,99]  | 6,79 (3)<br>[5,93 - 7,84]   | 6,24 (105)<br>[5,75 - 6,90] | 6,83 (2)<br>[6,78 - 6,89]  |                            |
|                                                    | D-H              |  |                            | 6,3 (2)<br>[6,12 - 6,48]   |                            |                             |                             | 5,24 (77)<br>[4,70 - 6,07]  | 6,27 (4)<br>[6,05 - 6,51]   |                            |                            |
| 45-55                                              | A-B              |  |                            | 9,1 (2)<br>[7,42 - 10,78]  |                            | 5,73 (61)<br>[5,01 - 6,55]  | 6,42 (150)<br>[5,69 - 7,05] |                             | 5,74 (158)<br>[5,03 - 6,34] |                            |                            |
|                                                    | C                |  |                            | 6,72 (11)<br>[6,59 - 6,84] |                            |                             | 7,2 (16)<br>[6,71 - 7,74]   | 5,37 (21)<br>[4,39 - 6,82]  | 5,96 (216)<br>[5,35 - 6,54] | 6,51 (12)<br>[5,92 - 7,00] |                            |
|                                                    | D-H              |  |                            | 6,08 (3)<br>[5,71 - 6,52]  |                            |                             | 6,85 (12)<br>[6,41 - 7,48]  | 4,77 (68)<br>[4,00 - 5,50]  | 5,76 (23)<br>[5,35 - 6,24]  |                            |                            |
| 55-70                                              | A-B              |  |                            |                            | 7,09 (14)<br>[6,75 - 7,44] | 5,44 (130)<br>[4,97 - 6,41] | 6,14 (226)<br>[5,02 - 7,06] |                             | 5,44 (323)<br>[4,82 - 6,00] |                            | 9,43 (8)<br>[8,41 - 10,79] |
|                                                    | C                |  |                            | 6,14 (10)<br>[4,81 - 6,79] | 6,73 (10)<br>[6,34 - 6,95] | 5,28 (87)<br>[5,16 - 5,50]  | 5,72 (398)<br>[5,27 - 6,45] | 5,68 (20)<br>[5,09 - 6,39]  | 5,55 (418)<br>[4,95 - 6,10] | 6,76 (7)<br>[6,26 - 7,33]  |                            |
|                                                    | D-H              |  |                            | 6,97 (19)<br>[6,21 - 7,89] | 6,07 (12)<br>[4,62 - 7,02] | 5,23 (23)<br>[5,16 - 5,36]  | 6,28 (12)<br>[5,48 - 7,00]  | 4,35 (162)<br>[3,74 - 5,00] | 5,7 (47)<br>[5,02 - 6,22]   | 7,21 (1)<br>[7,21 - 7,21]  |                            |
| 70-90                                              | A-B              |  |                            |                            | 6,68 (10)<br>[6,22 - 6,87] | 5,38 (33)<br>[4,91 - 6,39]  | 6,49 (103)<br>[6,00 - 7,00] |                             | 5,51 (57)<br>[5,16 - 5,97]  | 9,05 (4)<br>[8,80 - 9,33]  |                            |
|                                                    | C                |  |                            | 5,89 (9)<br>[4,30 - 6,62]  | 6,57 (9)<br>[6,38 - 6,73]  |                             | 5,93 (37)<br>[5,52 - 6,18]  | 5,4 (11)<br>[4,71 - 6,16]   | 5,56 (231)<br>[4,97 - 6,17] | 6,72 (19)<br>[6,18 - 7,83] |                            |
|                                                    | D-H              |  |                            | 6,08 (35)<br>[4,71 - 7,07] | 6,28 (23)<br>[5,02 - 7,55] |                             | 6,33 (10)<br>[5,95 - 6,95]  | 4,12 (64)<br>[3,61 - 4,76]  | 5,39 (10)<br>[4,81 - 5,96]  |                            |                            |
| 90+                                                | A-B              |  |                            |                            | 6,69 (8)<br>[6,33 - 7,00]  |                             |                             |                             | 5,62 (13)<br>[5,22 - 6,37]  | 8,32 (6)<br>[7,50 - 8,93]  | 9,16 (6)<br>[8,69 - 9,99]  |
|                                                    | C                |  |                            |                            |                            |                             | 6,5 (5)<br>[5,52 - 7,40]    |                             | 5,43 (52)<br>[4,65 - 6,52]  |                            |                            |
|                                                    | D-H              |  |                            |                            | 8,42 (9)<br>[7,05 - 9,45]  |                             |                             | 4,16 (5)<br>[3,28 - 5,18]   | 6,06 (6)<br>[5,80 - 6,33]   |                            |                            |

| Tabellenmietspiegel mit Modernisierung (plz 03050) |                  |  |                            |                            |                            |                            |                             |                            |                             |                            |                            |
|----------------------------------------------------|------------------|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                    |                  |  | Baujahr und Modernisierung |                            |                            |                            |                             |                            |                             |                            |                            |
|                                                    |                  |  | bis 1948                   |                            |                            | 1949-1968                  |                             |                            | 1969-1990                   |                            |                            |
| Fläche in m²                                       | Energieeffizienz |  | ohne Modernisierung        | mit Modernisierung         | ohne Modernisierung        | mit Modernisierung         | ohne Modernisierung         | mit Modernisierung         | ohne Modernisierung         | mit Modernisierung         |                            |
| bis 45                                             | A-B              |  |                            | 6,98 (1)<br>[6,98 - 6,98]  |                            |                            | 6,22 (54)<br>[5,66 - 6,76]  | 5,09 (46)<br>[4,84 - 5,50] | 5,53 (7)<br>[5,29 - 5,93]   | 6,12 (2)<br>[6,00 - 6,25]  |                            |
|                                                    | C                |  |                            | 7,24 (8)<br>[6,93 - 7,63]  | 5,74 (3)<br>[5,55 - 5,95]  |                            | 6,3 (21)<br>[5,99 - 6,74]   | 7,18 (1)<br>[7,18 - 7,18]  | 5,5 (101)<br>[4,94 - 6,03]  |                            |                            |
|                                                    | D-H              |  |                            | 8,0 (8)<br>[5,91 - 9,58]   | 6,69 (8)<br>[5,56 - 7,89]  |                            | 6,08 (29)<br>[5,97 - 6,35]  | 4,86 (63)<br>[4,70 - 5,01] | 6,91 (51)<br>[5,50 - 8,14]  | 6,74 (22)<br>[5,91 - 7,23] |                            |
| 45-55                                              | A-B              |  |                            |                            |                            |                            | 6,11 (277)<br>[5,45 - 6,92] | 5,25 (7)<br>[4,75 - 5,78]  | 5,21 (4)<br>[4,69 - 5,67]   | 6,26 (1)<br>[6,26 - 6,26]  |                            |
|                                                    | C                |  |                            | 6,25 (4)<br>[5,66 - 6,74]  |                            |                            | 5,89 (82)<br>[5,05 - 6,55]  | 4,8 (6)<br>[3,96 - 6,10]   | 5,26 (66)<br>[4,67 - 5,99]  | 8,43 (19)<br>[8,21 - 8,52] |                            |
|                                                    | D-H              |  |                            | 6,02 (49)<br>[5,30 - 6,72] | 6,61 (21)<br>[5,79 - 7,50] |                            | 5,75 (44)<br>[4,83 - 6,59]  | 4,59 (33)<br>[3,96 - 4,98] | 5,38 (9)<br>[4,81 - 5,81]   | 6,3 (7)<br>[5,98 - 6,53]   |                            |
| 55-70                                              | A-B              |  |                            |                            |                            |                            | 6,12 (788)<br>[5,59 - 6,96] |                            | 5,18 (57)<br>[4,77 - 5,57]  | 7,12 (3)<br>[6,42 - 7,99]  | 8,29 (15)<br>[7,99 - 8,52] |
|                                                    | C                |  |                            | 9,69 (2)<br>[9,69 - 9,69]  | 6,75 (17)<br>[6,42 - 7,06] | 5,78 (94)<br>[5,08 - 6,07] | 5,97 (74)<br>[5,35 - 6,80]  | 4,23 (18)<br>[4,02 - 4,57] | 5,01 (259)<br>[4,77 - 5,47] | 7,63 (1)<br>[7,63 - 7,63]  | 8,27 (6)<br>[7,96 - 8,46]  |
|                                                    | D-H              |  |                            | 6,05 (72)<br>[5,01 - 6,73] | 6,3 (78)<br>[5,25 - 7,12]  | 5,47 (27)<br>[4,65 - 6,53] | 5,59 (119)<br>[4,82 - 6,60] | 4,3 (86)<br>[3,81 - 4,71]  | 5,98 (69)<br>[4,77 - 7,36]  | 6,42 (8)<br>[5,90 - 6,92]  | 7,96 (3)<br>[7,78 - 8,14]  |
| 70-90                                              | A-B              |  |                            |                            |                            |                            | 5,94 (100)<br>[5,33 - 6,30] |                            | 4,97 (34)<br>[4,60 - 5,51]  | 6,4 (4)<br>[6,15 - 6,73]   | 8,29 (15)<br>[8,14 - 8,48] |
|                                                    | C                |  |                            | 5,66 (3)<br>[5,49 - 5,88]  | 6,87 (8)<br>[6,38 - 7,53]  | 4,88 (4)<br>[4,71 - 5,08]  | 6,04 (7)<br>[5,31 - 6,41]   | 4,03 (13)<br>[3,49 - 4,73] | 4,97 (240)<br>[4,43 - 5,61] | 6,55 (8)<br>[6,15 - 7,04]  | 8,12 (10)<br>[7,70 - 8,41] |
|                                                    | D-H              |  |                            | 5,8 (21)<br>[4,88 - 6,71]  | 6,73 (36)<br>[5,88 - 7,50] | 6,96 (7)<br>[6,30 - 8,01]  | 6,43 (4)<br>[5,27 - 7,53]   | 4,1 (37)<br>[3,51 - 4,60]  | 4,98 (68)<br>[4,43 - 5,50]  | 6,11 (4)<br>[5,42 - 6,82]  | 8,46 (3)<br>[8,23 - 8,68]  |
| 90+                                                | A-B              |  |                            |                            |                            |                            | 8,08 (4)<br>[7,98 - 8,19]   |                            | 4,97 (9)<br>[4,58 - 5,38]   |                            | 8,4 (29)<br>[8,04 - 8,49]  |
|                                                    | C                |  |                            | 6,01 (2)<br>[5,99 - 6,02]  | 6,97 (7)<br>[5,72 - 7,50]  |                            | 6,96 (4)<br>[6,78 - 7,22]   |                            | 4,91 (43)<br>[4,58 - 5,42]  | 7,24 (7)<br>[6,82 - 7,62]  | 9,03 (7)<br>[7,70 - 11,02] |
|                                                    | D-H              |  |                            | 7,04 (1)<br>[7,04 - 7,04]  | 5,94 (2)<br>[5,71 - 6,17]  |                            |                             |                            | 5,57 (18)<br>[4,41 - 7,31]  | 7,1 (4)<br>[6,07 - 8,35]   | 7,94 (1)<br>[7,94 - 7,94]  |

- Die Betrachtung anderer Perspektiven waren wegen der klaren Terminvorgabe für die Einbringung des Mietspiegels zeitlich nicht möglich.
- Erfahrungen / Ergebnisse der Landeshauptstadt Potsdam bei der Erstellung des dortigen Mietspiegels im Jahr 2022:
  - Gegenüberstellung der gemittelten Mietwerte in den betroffenen Wohnungen des statischen Bezirks mit dem ermittelten Mietwert der Gesamtmietstapeltabelle
  - Typisierung der statistischen Bezirke bezüglich des Baualters durch Zuordnung einer Baualtersklasse, wenn entweder 50 % der Wohnungen in einer Baualtersklasse vorhanden waren oder der Abstand zwischen der größten und zweitgrößten Stufe größer als 15 % war
  - Untersuchung der Wohnungen, die tagsüber einer Verkehrslärmbelästigung unterliegen; Vergleich des Mittelwerts für die lärmbelasteten Wohnungen mit den Mittelwerten der Mietdaten aller Wohnungen

Fazit Potsdam: Die ausgewerteten Daten lassen keine Festlegung zu Wohndaten im qualifizierten Mietspiegel zu. Wohnwertmindernde bzw. wohnwerterhöhende Merkmale?

# 04

## Beschlussvorschlag für die StVV Dezember 2024

# Beschlussvorschlag für die StVV Dezember 2024

- „Mietspiegel 2024 der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebus“ auf der Basis von „Echtdaten“ ohne Weiterqualifizierung über ein Regressionsmodell
- *Selbstverpflichtung der Stadtverwaltung, beginnend mit dem Jahr 2025 im AK Mietspiegel weitergehende Prüfungen zur Qualifizierung der sachgerechten Unterteilung des Stadtgebietes in Wohnlagen und deren Einfluss auf die Mietpreisbildung durchzuführen*
- *Erweiterung des AK Mietspiegel um weitere Mitglieder aus der privaten Immobilienwirtschaft*
- *Statt der Fortschreibung des Mietspiegels 2024 im Jahr 2026 (Stichtag 01.03.2026) wird ein neuer Mietspiegel 2026 (mit komplett neuer Datenerhebung) erarbeitet*

# Entscheidungsvorschlag

| Tabellenmietspiegel mit Modernisierung |                  |                                                                            |                             |                             |                              |                              |                              |                            |                             |                    |                                                    |
|----------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------------------------------|
|                                        |                  | Baujahr und Modernisierung                                                 |                             |                             |                              |                              |                              |                            |                             |                    |                                                    |
|                                        |                  | bis 1948                                                                   |                             | 1949-1968                   |                              | 1969-1990                    |                              | 1991-2005                  |                             | 2006-2016          |                                                    |
| Fläche in m²                           | Energieeffizienz | ohne Modernisierung                                                        | mit Modernisierung*         | ohne Modernisierung         | mit Modernisierung           | ohne Modernisierung*         | mit Modernisierung           | ohne Modernisierung        | mit Modernisierung*         | keine Unterteilung | keine Unterteilung                                 |
| < 45 (1 Zi.)                           | A-B              |                                                                            | 6,98 (26)<br>[6,55 - 7,20]  | 6,08 (31)<br>[5,36 - 6,72]  | 6,33 (110)<br>[5,59 - 6,91]  | 5,09 (46)<br>[4,84 - 5,50]   | 6,33 (87)<br>[5,90 - 7,00]   | 6,55 (14)<br>[5,97 - 7,47] |                             |                    | keine Unterteilung<br>12,93 (2)<br>[11,02 - 14,85] |
|                                        | C                | 6,14 (9)<br>[5,28 - 7,00]                                                  | 7,19 (44)<br>[6,26 - 7,92]  | 5,76 (31)<br>[5,51 - 5,99]  | 6,32 (86)<br>[5,61 - 6,94]   | 5,42 (158)<br>[4,84 - 6,00]  | 6,21 (507)<br>[5,31 - 7,00]  | 7,88 (49)<br>[6,59 - 9,51] |                             |                    |                                                    |
|                                        | D-H 1*           | 7,16 (64)<br>[5,87 - 8,80]                                                 | 7,37 (47)<br>[6,35 - 8,71]  | 5,51 (44)<br>[5,01 - 6,10]  | 6,7 (61)<br>[5,97 - 7,80]    | 5,3 (556)<br>[4,64 - 6,03]   | 6,45 (173)<br>[5,97 - 7,80]  | 7,65 (98)<br>[6,49 - 9,85] | 6,75 (4)<br>[6,20 - 7,31]   |                    |                                                    |
| 45 - < 55 (2 Zi.)                      | A-B              |                                                                            | 7,47 (21)<br>[6,35 - 8,38]  | 5,73 (61)<br>[5,01 - 6,55]  | 6,22 (500)<br>[5,45 - 7,05]  | 5,86 (9)<br>[4,80 - 6,72]    | 5,84 (257)<br>[5,16 - 6,52]  | 6,92 (9)<br>[6,42 - 7,33]  | 6,91 (3)<br>[6,02 - 8,03]   |                    | 9,25 (8)<br>[8,20 - 10,51]                         |
|                                        | C                | 6,05 (48)<br>[4,80 - 6,85]                                                 | 7,17 (89)<br>[6,38 - 8,62]  | 5,7 (179)<br>[4,96 - 6,24]  | 5,89 (351)<br>[5,11 - 6,78]  | 5,22 (322)<br>[4,62 - 5,87]  | 5,76 (555)<br>[5,12 - 6,44]  | 6,21 (35)<br>[5,78 - 7,00] | 8,43 (19)<br>[8,21 - 8,52]  |                    |                                                    |
|                                        | D-H 1*           | 6,32 (90)<br>[5,34 - 7,65]                                                 | 6,78 (123)<br>[6,00 - 7,47] | 5,2 (215)<br>[4,78 - 5,56]  | 5,32 (143)<br>[4,62 - 6,01]  | 4,94 (597)<br>[4,25 - 5,60]  | 5,57 (251)<br>[5,06 - 6,02]  | 5,92 (33)<br>[4,74 - 6,98] | 7,11 (3)<br>[6,64 - 7,60]   |                    |                                                    |
| 55 - < 70 (3 Zi.)                      | A-B              | 8,87 (2)<br>[8,02 - 9,72]                                                  | 7,21 (46)<br>[6,63 - 7,77]  | 5,4 (171)<br>[4,97 - 6,39]  | 6,12 (1032)<br>[5,31 - 7,05] | 5,99 (7)<br>[5,56 - 6,49]    | 5,49 (643)<br>[4,86 - 6,03]  | 6,76 (74)<br>[5,87 - 7,62] | 8,05 (19)<br>[7,92 - 8,52]  |                    | 9,7 (71)<br>[8,70 - 10,73]                         |
|                                        | C                | 6,69 (36)<br>[5,59 - 8,09]                                                 | 6,81 (105)<br>[6,00 - 7,53] | 5,48 (354)<br>[4,66 - 6,06] | 5,61 (1081)<br>[4,88 - 6,47] | 4,89 (1175)<br>[4,22 - 5,34] | 5,39 (1880)<br>[4,77 - 6,00] | 6,6 (58)<br>[4,22 - 5,34]  | 8,27 (6)<br>[7,96 - 8,46]   |                    | 8,45 (11)<br>[8,45 - 8,45]                         |
|                                        | D-H 1*           | 6,26 (154)<br>[5,00 - 7,16]                                                | 6,42 (197)<br>[5,41 - 7,21] | 5,15 (356)<br>[4,76 - 5,54] | 5,51 (401)<br>[4,71 - 6,50]  | 4,82 (2108)<br>[4,06 - 5,44] | 5,36 (532)<br>[4,65 - 6,01]  | 6,79 (28)<br>[6,00 - 7,95] | 7,96 (3)<br>[7,78 - 8,14]   |                    | 9,13 (23)<br>[9,33 - 9,51]                         |
| 70 - < 90 (4 Zi.)                      | A-B              | 6,72 (7)<br>[5,47 - 8,03]                                                  | 6,85 (37)<br>[6,07 - 7,50]  | 5,38 (33)<br>[4,91 - 6,39]  | 6,22 (203)<br>[5,33 - 6,79]  | 5,33 (186)<br>[4,99 - 6,03]  | 5,53 (186)<br>[4,99 - 6,03]  | 6,56 (92)<br>[5,87 - 7,62] | 8,48 (30)<br>[7,95 - 9,36]  |                    | 9,5 (211)<br>[8,50 - 10,87]                        |
|                                        | C                | 6,22 (45)<br>[5,39 - 6,96]                                                 | 6,6 (87)<br>[5,58 - 7,23]   | 4,88 (4)<br>[4,71 - 5,08]   | 6,04 (57)<br>[5,52 - 6,51]   | 4,83 (398)<br>[4,29 - 5,20]  | 5,38 (685)<br>[4,60 - 6,01]  | 6,46 (90)<br>[5,45 - 7,74] | 8,17 (19)<br>[7,68 - 9,11]  |                    | 10,74 (2)<br>[10,18 - 11,29]                       |
|                                        | D-H 1*           | 6,24 (110)<br>[4,96 - 7,50]                                                | 6,69 (198)<br>[5,46 - 7,66] | 5,35 (12)<br>[2,15 - 7,60]  | 6,09 (38)<br>[5,12 - 6,98]   | 4,64 (658)<br>[3,80 - 5,23]  | 5,25 (152)<br>[4,60 - 5,84]  | 6,3 (21)<br>[5,94 - 6,71]  | 7,79 (5)<br>[6,78 - 8,61]   |                    | 9,08 (6)<br>[8,44 - 9,60]                          |
| 90+                                    | A-B              | 7,02 (9)<br>[6,36 - 7,49]                                                  | 7,02 (42)<br>[6,21 - 8,00]  | 8,0 (2)<br>[7,63 - 8,38]    | 8,0 (2)<br>[7,63 - 8,38]     | 5,34 (27)<br>[4,91 - 5,78]   | 6,66 (10)<br>[4,91 - 5,78]   | 6,66 (10)<br>[4,91 - 5,78] | 7,71 (18)<br>[6,41 - 8,78]  |                    | 9,3 (89)<br>[8,08 - 11,11]                         |
|                                        | C                | 6,2 (31)<br>[5,09 - 7,36]                                                  | 6,57 (60)<br>[5,09 - 7,36]  | 6,6 (9)<br>[5,62 - 7,90]    | 6,6 (9)<br>[5,62 - 7,90]     | 5,24 (120)<br>[4,58 - 6,00]  | 6,16 (60)<br>[4,85 - 7,50]   | 6,16 (60)<br>[4,85 - 7,50] | 8,51 (16)<br>[7,45 - 10,39] |                    | 9,47 (3)<br>[9,20 - 9,70]                          |
|                                        | D-H 1*           | 6,21 (93)<br>[4,64 - 7,59]                                                 | 6,73 (144)<br>[5,50 - 8,03] | 5,85 (11)<br>[4,59 - 6,78]  | 5,85 (11)<br>[4,59 - 6,78]   | 4,57 (41)<br>[3,52 - 5,60]   | 5,73 (27)<br>[4,41 - 7,31]   | 6,15 (37)<br>[4,38 - 8,39] | 8,66 (4)<br>[7,50 - 10,00]  |                    |                                                    |
| Legende:                               |                  | 1* inklusive Denkmäler bzw. Denkmalbereiche<br>2* Modernisierung nach 1991 |                             |                             |                              |                              |                              |                            |                             |                    |                                                    |

# Entscheidungsverschlagn

|                     |     | Baujahr und Modernisierung                                                           |                             |                             |                              |                              |                              |                             |                             |                       |                    |           |                    |           |                            |                 |  |
|---------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------|-----------|--------------------|-----------|----------------------------|-----------------|--|
|                     |     | bis 1948                                                                             |                             | 1949-1968                   |                              |                              |                              | 1969-1990                   |                             |                       |                    | 1991-2005 |                    | 2006-2016 |                            | 2017-01.03.2024 |  |
| Fläche in m²        |     | ohne Modernisierung                                                                  | mit Modernisierung 2*       | ohne Modernisierung         | mit Modernisierung           | mit Modernisierung 2*        | ohne Modernisierung 2*       | ohne Modernisierung         | mit Modernisierung          | mit Modernisierung 2* | keine Unterteilung |           | keine Unterteilung |           | keine Unterteilung         |                 |  |
| < 45<br>(1 ZL)      | A-B |                                                                                      |                             | 6,08 (31)<br>[5,36 - 6,72]  | 6,33 (110)<br>[5,59 - 6,91]  | 6,32 (86)<br>[5,61 - 6,94]   | 5,09 (46)<br>[4,84 - 5,50]   |                             | 6,33 (87)<br>[5,90 - 7,00]  |                       |                    |           |                    |           |                            |                 |  |
|                     | C   |                                                                                      | 7,19 (44)<br>[6,26 - 7,92]  | 5,76 (31)<br>[5,51 - 5,99]  | 6,32 (86)<br>[5,61 - 6,94]   | 5,42 (158)<br>[4,84 - 6,00]  | 6,21 (507)<br>[5,31 - 7,00]  | 7,88 (49)<br>[6,59 - 9,51]  |                             |                       |                    |           |                    |           |                            |                 |  |
|                     | D-H | 7,16 (64)<br>[5,87 - 8,80]                                                           | 7,37 (47)<br>[6,35 - 8,71]  | 5,51 (44)<br>[5,01 - 6,10]  | 6,7 (61)<br>[5,97 - 7,80]    | 5,3 (56)<br>[4,64 - 6,03]    | 6,45 (173)<br>[5,54 - 8,04]  | 7,65 (98)<br>[6,49 - 9,85]  |                             |                       |                    |           |                    |           |                            |                 |  |
|                     | 1*  |                                                                                      |                             | 5,73 (61)<br>[5,01 - 6,55]  | 6,22 (500)<br>[5,45 - 7,05]  |                              | 5,84 (257)<br>[5,16 - 6,52]  |                             |                             |                       |                    |           |                    |           |                            |                 |  |
| 45 - < 55<br>(2 ZL) | A-B |                                                                                      | 7,17 (89)<br>[6,38 - 8,62]  | 5,7 (179)<br>[4,96 - 6,24]  | 5,89 (351)<br>[5,11 - 6,78]  | 5,22 (322)<br>[4,62 - 5,87]  | 5,76 (555)<br>[5,12 - 6,44]  | 6,21 (35)<br>[5,78 - 7,00]  |                             |                       |                    |           |                    |           |                            |                 |  |
|                     | C   | 6,05 (48)<br>[4,80 - 6,85]                                                           |                             | 6,32 (90)<br>[5,34 - 7,65]  | 6,78 (123)<br>[6,00 - 7,47]  | 5,2 (215)<br>[4,78 - 5,56]   | 4,94 (597)<br>[4,25 - 5,60]  | 5,92 (33)<br>[4,74 - 6,98]  |                             |                       |                    |           |                    |           |                            |                 |  |
|                     | D-H |                                                                                      |                             |                             |                              |                              |                              |                             |                             |                       |                    |           |                    |           |                            |                 |  |
|                     | 1*  |                                                                                      |                             |                             |                              |                              |                              |                             |                             |                       |                    |           |                    |           |                            |                 |  |
| 55 - < 70<br>(3 ZL) | A-B |                                                                                      | 7,21 (46)<br>[6,63 - 7,77]  | 5,4 (171)<br>[4,97 - 6,39]  | 6,12 (1032)<br>[5,31 - 7,05] | 5,49 (643)<br>[4,86 - 6,03]  | 6,76 (74)<br>[5,87 - 7,84]   | 9,7 (71)<br>[8,70 - 10,73]  |                             |                       |                    |           |                    |           |                            |                 |  |
|                     | C   | 6,69 (36)<br>[5,59 - 8,09]                                                           | 6,81 (105)<br>[6,00 - 7,53] | 5,48 (354)<br>[4,66 - 6,06] | 5,61 (1081)<br>[4,88 - 6,47] | 4,89 (1175)<br>[4,22 - 5,34] | 5,39 (1880)<br>[4,77 - 6,00] | 6,6 (58)<br>[5,58 - 7,54]   |                             |                       |                    |           |                    |           |                            |                 |  |
|                     | D-H | 6,26 (154)<br>[5,00 - 7,16]                                                          | 6,42 (197)<br>[5,41 - 7,21] | 5,15 (356)<br>[4,78 - 5,54] | 5,51 (401)<br>[4,71 - 6,50]  | 4,82 (2108)<br>[4,08 - 5,44] | 5,36 (532)<br>[4,65 - 6,01]  |                             |                             |                       |                    |           |                    |           |                            |                 |  |
|                     | 1*  |                                                                                      |                             |                             |                              |                              |                              |                             |                             |                       |                    |           |                    |           |                            |                 |  |
| 70 - < 90<br>(4 ZL) | A-B |                                                                                      | 6,85 (37)<br>[6,07 - 7,50]  | 5,38 (33)<br>[4,91 - 6,39]  | 6,22 (203)<br>[5,33 - 6,79]  | 5,53 (186)<br>[4,99 - 6,03]  | 6,56 (92)<br>[5,87 - 7,62]   | 8,48 (30)<br>[7,95 - 9,36]  | 9,5 (211)<br>[8,50 - 10,87] |                       |                    |           |                    |           |                            |                 |  |
|                     | C   | 6,22 (45)<br>[5,39 - 6,96]                                                           | 6,6 (87)<br>[5,58 - 7,23]   |                             | 6,04 (57)<br>[5,52 - 6,51]   | 4,83 (398)<br>[4,29 - 5,20]  | 5,38 (685)<br>[4,60 - 6,01]  | 6,46 (90)<br>[5,45 - 7,74]  |                             |                       |                    |           |                    |           |                            |                 |  |
|                     | D-H | 6,24 (110)<br>[4,96 - 7,50]                                                          | 6,69 (198)<br>[5,46 - 7,66] |                             | 6,09 (38)<br>[5,12 - 6,98]   | 4,64 (658)<br>[3,80 - 5,23]  | 5,25 (152)<br>[4,60 - 5,84]  |                             |                             |                       |                    |           |                    |           |                            |                 |  |
|                     | 1*  |                                                                                      |                             |                             |                              |                              |                              |                             |                             |                       |                    |           |                    |           |                            |                 |  |
| 90+                 | A-B |                                                                                      | 7,02 (42)<br>[6,21 - 8,00]  |                             |                              |                              |                              |                             |                             |                       |                    |           |                    |           | 9,3 (89)<br>[8,08 - 11,11] |                 |  |
|                     | C   | 6,2 (31)<br>[5,09 - 7,36]                                                            | 6,57 (60)<br>[5,36 - 7,50]  |                             |                              |                              |                              | 5,24 (120)<br>[4,58 - 6,00] | 6,16 (60)<br>[4,85 - 7,50]  |                       |                    |           |                    |           |                            |                 |  |
|                     | D-H | 6,21 (93)<br>[4,64 - 7,59]                                                           | 6,73 (144)<br>[5,50 - 8,03] |                             |                              |                              | 4,57 (41)<br>[3,52 - 5,60]   |                             | 6,15 (37)<br>[4,38 - 8,39]  |                       |                    |           |                    |           |                            |                 |  |
|                     | 1*  |                                                                                      |                             |                             |                              |                              |                              |                             |                             |                       |                    |           |                    |           |                            |                 |  |
| Legende             |     |                                                                                      |                             |                             |                              |                              |                              |                             |                             |                       |                    |           |                    |           |                            |                 |  |
| 1*                  |     | Mittelwert der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²) & Anzahl an Datenpunkten (n=) |                             |                             |                              |                              |                              |                             |                             |                       |                    |           |                    |           |                            |                 |  |
| 2*                  |     | Mietpreisspanne (75%) der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²)                    |                             |                             |                              |                              |                              |                             |                             |                       |                    |           |                    |           |                            |                 |  |



# Vorschlag Orientierungshilfe

| 1. Bad / WC - wohnwertmindernde Merkmale                                                                                            | 1. Bad / WC - wohnwerterhöhende Merkmale                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Keine Entlüftung (natürliche oder künstliche)                                                                                       | Bad mit Fenster                                                                   |
| Bad nicht beheizbar durch Heizung oder Elektrostrahler                                                                              | Fußbodenheizung im Bad oder Handtuchheizkörper                                    |
| Bad nicht gefliest oder mit gleichwertigen Materialien versehen                                                                     | Bad im Nassbereich mit gefliesten Wänden oder gleichwertigen Materialien versehen |
| Kein gefliester Boden oder vergleichbares Material (z. B. Terrazzo, Vinyl, Hochwertiges Feuchtraumlaminat, Kunststoff oder Parkett) |                                                                                   |
|                                                                                                                                     | Zweites WC in separatem Raum                                                      |
|                                                                                                                                     | Zusätzliche Ausstattung (z. B. Bidet oder 2. Waschbecken oder Badmöblierung       |
|                                                                                                                                     | Badewanne und zusätzliche Duschtasse / Kabine                                     |
| <b>Gewichtung: - 30 %</b>                                                                                                           | <b>Gewichtung: + 30 %</b>                                                         |
| 4                                                                                                                                   | 6                                                                                 |

# Vorschlag Orientierungshilfe

| 2. Küche - wohnwertmindernde Merkmale                                                                                            | 2. Küche - wohnwerterhöhende Merkmale                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Keine natürliche oder künstliche Entlüftung                                                                                      | Küche mit Fenster                                                                                        |
| Küche nicht ausreichend beheizbar                                                                                                |                                                                                                          |
|                                                                                                                                  | Wandfliesen oder ähnliches im Arbeitsbereich                                                             |
|                                                                                                                                  | Küche größer als 12 m²                                                                                   |
| Kein gefliester Boden oder vergleichbarer Belag (z. B. Terrazzo, Vinyl, Hochwertiges Feuchtraumlaminat, Kunststoff oder Parkett) |                                                                                                          |
|                                                                                                                                  | Ausstattung mit einzelnen Geräten, z. B. Herd oder Kühlschrank oder Mikrowellenherd oder Geschirrspüler) |
| Geschirrspüler in der Küche nicht anschließbar                                                                                   |                                                                                                          |
|                                                                                                                                  | Ausstattung mit einer Einbauküche                                                                        |
| <b>Gewichtung: - 30 %</b>                                                                                                        | <b>Gewichtung: + 30 %</b>                                                                                |
| 4                                                                                                                                | 5                                                                                                        |

# Vorschlag Orientierungshilfe

| 3. Wohnung / Gebäude - wohnwertmindernde Merkmale                                                                                | 3. Wohnung / Gebäude - wohnwerterhöhende Merkmale                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                  | Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten                                                               |
|                                                                                                                                  | Personenaufzug vorhanden                                                                                 |
| Kein zur Wohnung gehörender Abstellraum (z. B. Mieterkeller)                                                                     | Abstellraum in der Wohnung                                                                               |
| mehr als ein gefangenes Zimmer oder Durchgangszimmer                                                                             |                                                                                                          |
| Lage der Wohnung im Erdgeschoss, sofern keine Rollläden vorhanden sind                                                           | Einbruchshemmende Wohnungs- oder Hauseingangstür                                                         |
| Souterrainwohnung                                                                                                                | Gegensprechanlage mit Türöffner                                                                          |
| elektrische Versorgungsleitungen nicht unter Putz bzw. nicht verkleidet                                                          | Hochwertiger Bodenbelag in gutem Zustand (z. B. Parkett, Dielenfußboden oder Laminat sowie Teppichböden) |
| Keine Möglichkeit der Wäschetrocknung außerhalb der Wohnung, fehlender Trockenraum, Trockenplatz oder Balkon / Terrasse / Loggia | Zur Wohnung gehörige Garage / Stellplatz (ohne gesondertes Entgelt)                                      |
| Fenster einfacher Standard (keine Isolierfenster)                                                                                | Schallschutzfenster oder 3-fach-Verglasung                                                               |
| Wohnung befindet sich in der 6. Etage und höher eines Gebäudes ohne Personenaufzug                                               | Klimaanlage oder Sonnenschutz (Markise) oder Rollläden                                                   |
|                                                                                                                                  | Barrierearme Wohnungsgestaltung                                                                          |
|                                                                                                                                  |                                                                                                          |
|                                                                                                                                  | Mietergarten ohne zusätzliches Entgelt am Haus                                                           |
|                                                                                                                                  | Fußbodenheizung                                                                                          |
| Kein Stellplatz / keine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine in der Wohnung oder im Gebäude                               |                                                                                                          |
| <b>Gewichtung: - 40 %</b>                                                                                                        | <b>Gewichtung: + 40 %</b>                                                                                |
| 9                                                                                                                                | 12                                                                                                       |

# 05

## Änderungen in der Anlage A im Vergleich zur 1. Version im November

# Änderungen



Mietspiegel 2024 der kreisfreien Stadt  
Cottbus/Chósebus

26.11.2024 | FB 33



# Änderungen

## Seite (alt/**neu**)    **Änderung**

---

6 / **6**

Schreibfehler

10

Entfall der Abbildung 2 (Korrelation zw. Mietpreis u. Fläche)

12 / **11**

**Mit Modernisierung** = umfasst alle Wohnungen, in denen die Modernisierung **im überwiegenden Teil** der Gewerke bis hin zur kompletten Modernisierung stattfand.  
**Ohne Modernisierung** = umfasst alle Wohnungen, in denen keine Modernisierungsmaßnahme stattfand **oder die Modernisierung nur in einzelnen Gewerken stattfand** bzw. keine Aussage dazu möglich war.

Ab 15 / **14**

Wegfall aller Erläuterungen etc. zum Regressionsmodell, angepasste Erläuterungen

Anpassung des Inhalts- bzw. des Abbildungsverzeichnisses;  
**Methodenbericht**

**VIELEN DANK FÜR  
IHRE AUFMERKSAMKEIT.**



Stadt Cottbus/Chósebus  
Fachbereich Bürgerservice  
Karl-Marx-Straße 67 | 03044 Cottbus  
Telefon 0355 6123315 | Telefax 0355 6121303  
[buergerservice@cottbus.de](mailto:buergerservice@cottbus.de)