



19.02.2025

Mietspiegel 2024 für die kreisfreie Stadt Cottbus/Chóšebuz - Seniorenbeirat der Stadt Cottbus/Chóšebuz

STADT COTTBUS CHÓŠEBUZ



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 m ²	A								4,91 4,30 - 5,74	3,70* 3,40 - 3,98	4,43 3,58 - 5,11	
40 bis unter 60 m ²	B			5,50 4,60 - 6,20			5,45 4,28 - 6,31		4,80 4,09 - 5,63	3,70 3,52 - 4,00	4,08 3,37 - 4,84	
60 bis unter 80 m ²	C		3,08 2,57 - 3,45	4,99 3,25 - 6,40			5,57 4,46 - 6,27		4,84 4,30 - 5,60	3,63 3,60 - 3,73	3,87 3,20 - 4,77	6,26* 5,61 - 6,99
80 bis unter 100 m ²	D		3,51* 2,98 - 4,04	5,00 3,17 - 6,20			5,34 3,72 - 6,44		5,31 4,29 - 6,02		3,72 3,15 - 4,54	6,23* 5,43 - 7,19
über 100 m ²	E		3,18* 2,62 - 4,01	4,56 3,22 - 6,40			4,34* 3,51 - 4,97				3,66 3,20 - 4,11	5,48* 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.

7/8-Spanne

Quelle: Mietspiegel Cottbus 2011

ANALYSE & KONZEPTE

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.“

Arbeitskreis Mietspiegel – Mitglieder und Aktivitäten

02

Arbeitskreis Mietspiegel

Vertreter der Vermieter und Verwalter:

- Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH
eG Wohnen 1902
ABAKUS Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH
LHG Verwaltungs GmbH
Schwieg Immobilien e.K.
Velerö Immobilien GmbH
KK Hausverwaltung GmbH
BAUTEC Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Vermiet- und Service KG
Immobilien Udo Multhaus
Immobilienbüro André Schedler
Yvonne Schiemenz / Schiemenz – Haus und Hofbetreuung
Haus und Grund Cottbus u. Umg. e. V.

Arbeitskreis Mietspiegel

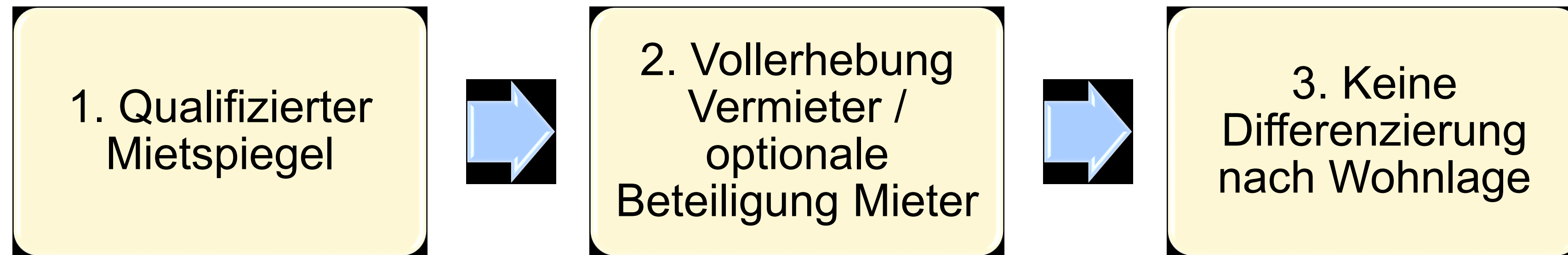
Vertreter der Mieter:

- Mieterbund Cottbus-Guben u. U. e. V.

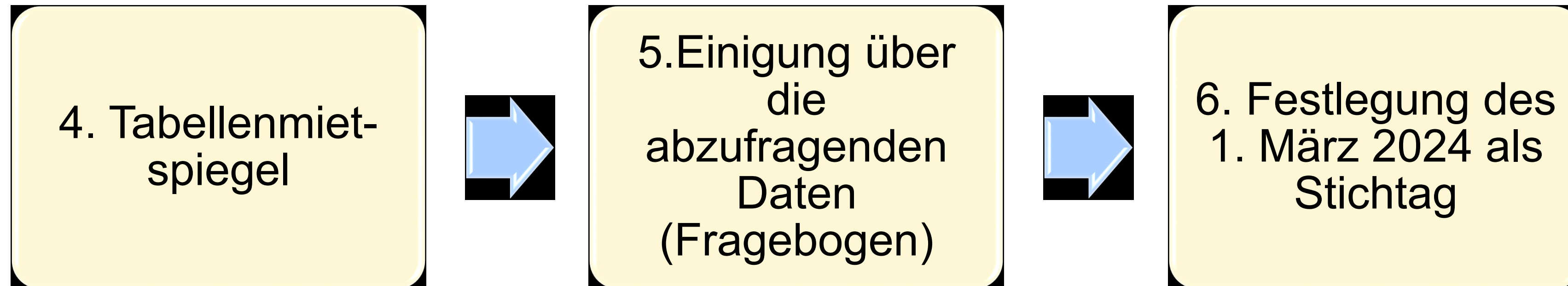
Vertreter der Stadtverwaltung Cottbus/Chóšebuz:

- Fachbereich Bürgerservice
Fachbereich Stadtentwicklung
Fachbereich Soziales
Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster / Gutachterausschuss
Behördlicher Datenschutzbeauftragter / IT-Sicherheit (beratend)

Arbeitskreis Mietspiegel

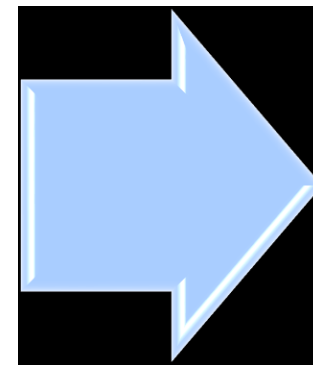


Arbeitskreis Mietspiegel



Arbeitskreis Mietspiegel

7. Erarbeitung der Tabelle
für die
wohnererhöhenden bzw.
-mindernden Merkmale



8. Vorschlag des AK
Mietspiegel für eine
Mietspiegelvariante

03

Aktivitäten Fachbereich Bürgerservice

Aktivitäten Fachbereich Bürgerservice

Auswertung von
20.600
Grundstückslagen

Erstellung von
online-Fragebogen
+ qualifizierten
Excel-Listen

Anschreiben von
5.188 Eigentümern
bzw. ZBV

Intensive Beratung
von Eigentümern,
ZBV + Verwaltern

Aktivitäten Fachbereich Bürgerservice

Prüfung und 1.
Plausibilisierung
der eingegangenen
27.720 Datensätze

Gewinnung der
BTU Cottbus –
Senftenberg als
Forschungspartner

Erstellung des
Methodenberichts
zum Mietspiegel
2024

04

Aktivitäten BTU Cottbus - Senftenberg

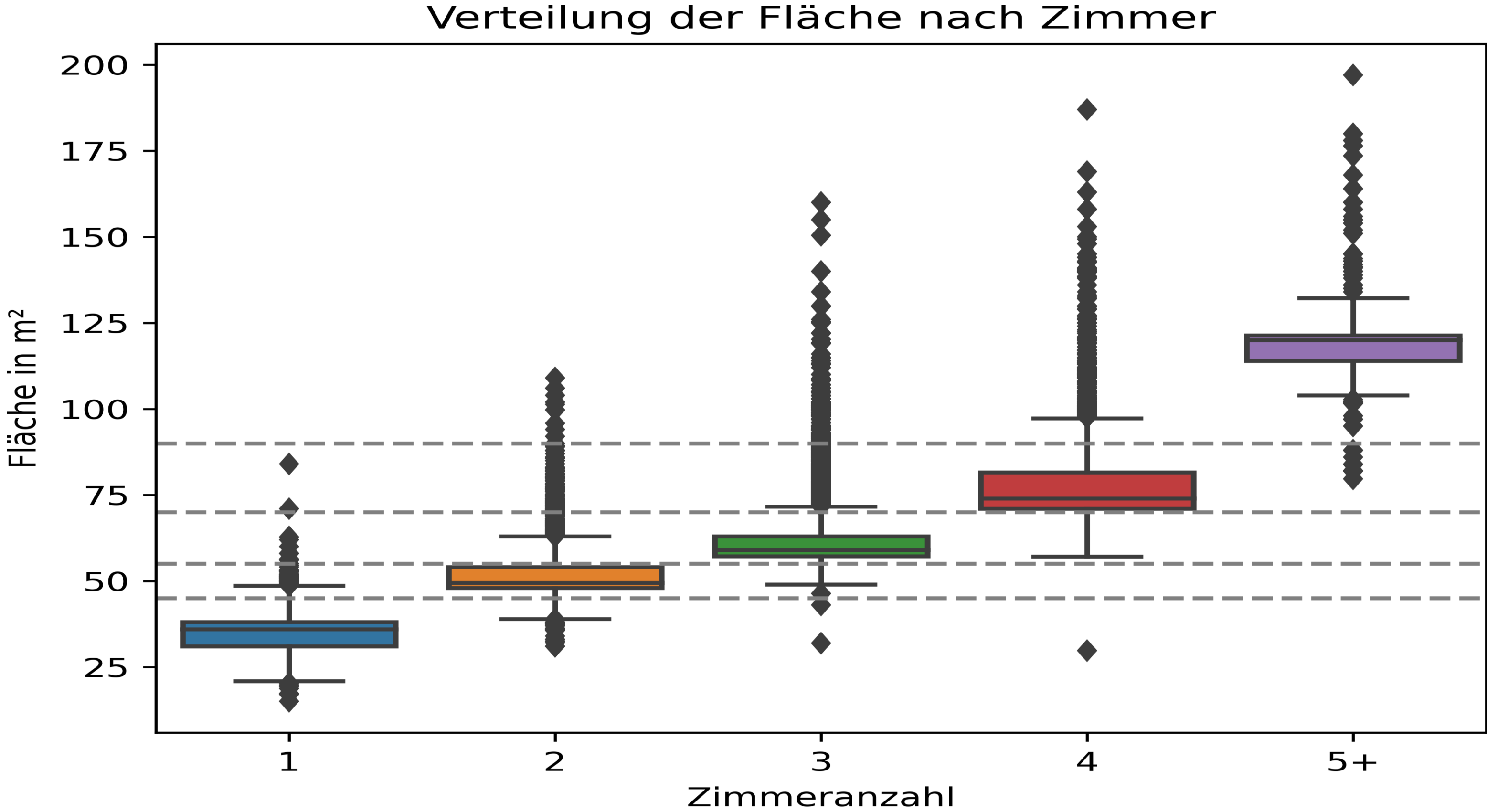
Aktivitäten der BTU Cottbus - Senftenberg

- **Brandenburgische Technische Universität Cottbus/Chóóebuz – Senftenberg, Fakultät 5, Fachgebiet ABWL, insbesondere Marketing (Leitung: Univ.-Prof. Dr. rer. pol. Florian Dost)**
- Die übergebenen Daten wurden plausibilisiert, bereinigt (z. B. Schreibweise Straßennamen angepasst, unvollständige Datensätze entfernt).
- 20.970 Daten wurden ausgewertet, modelliert und in geeignete Cluster strukturiert.

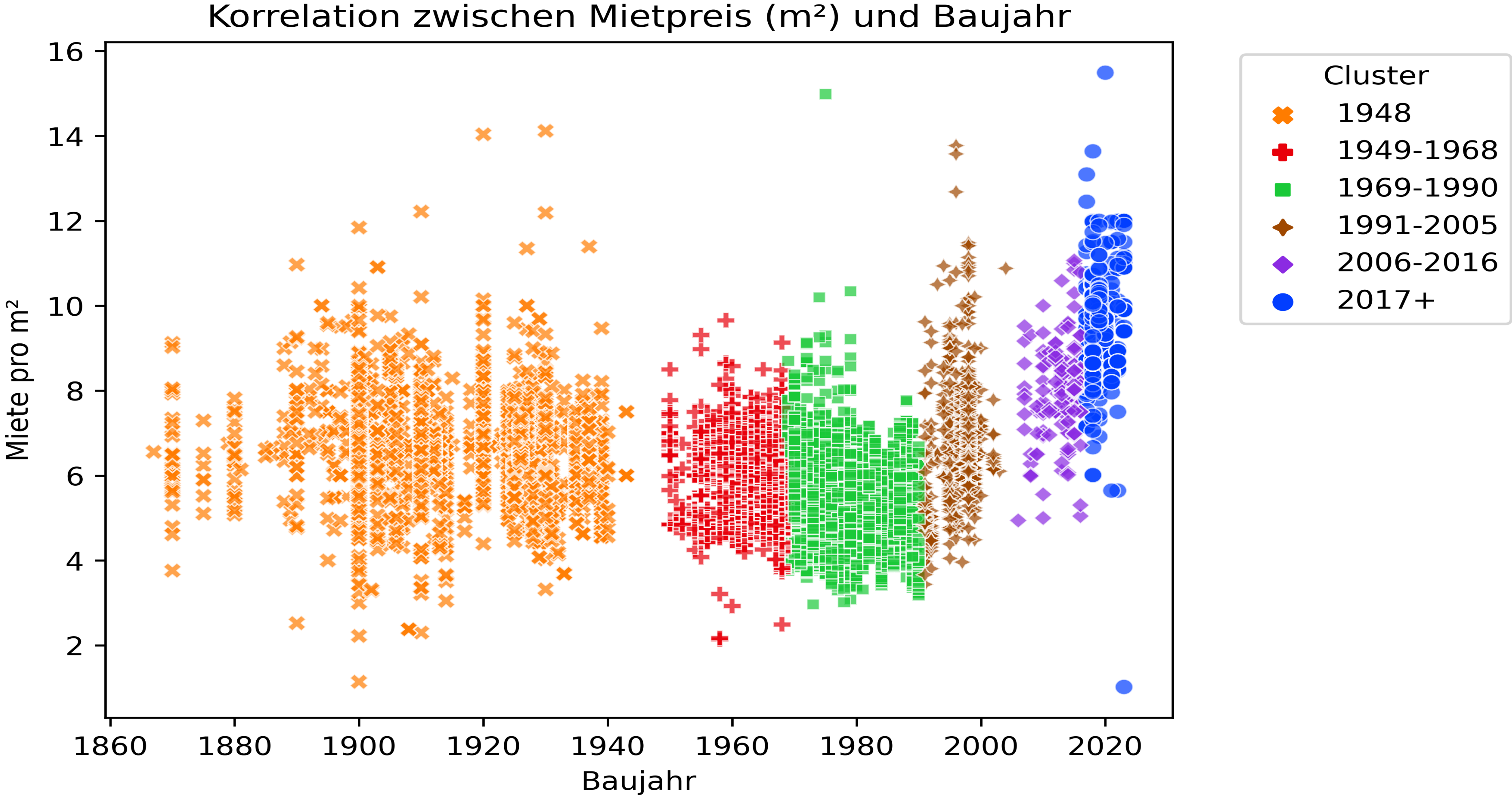
05

Ergebnisse

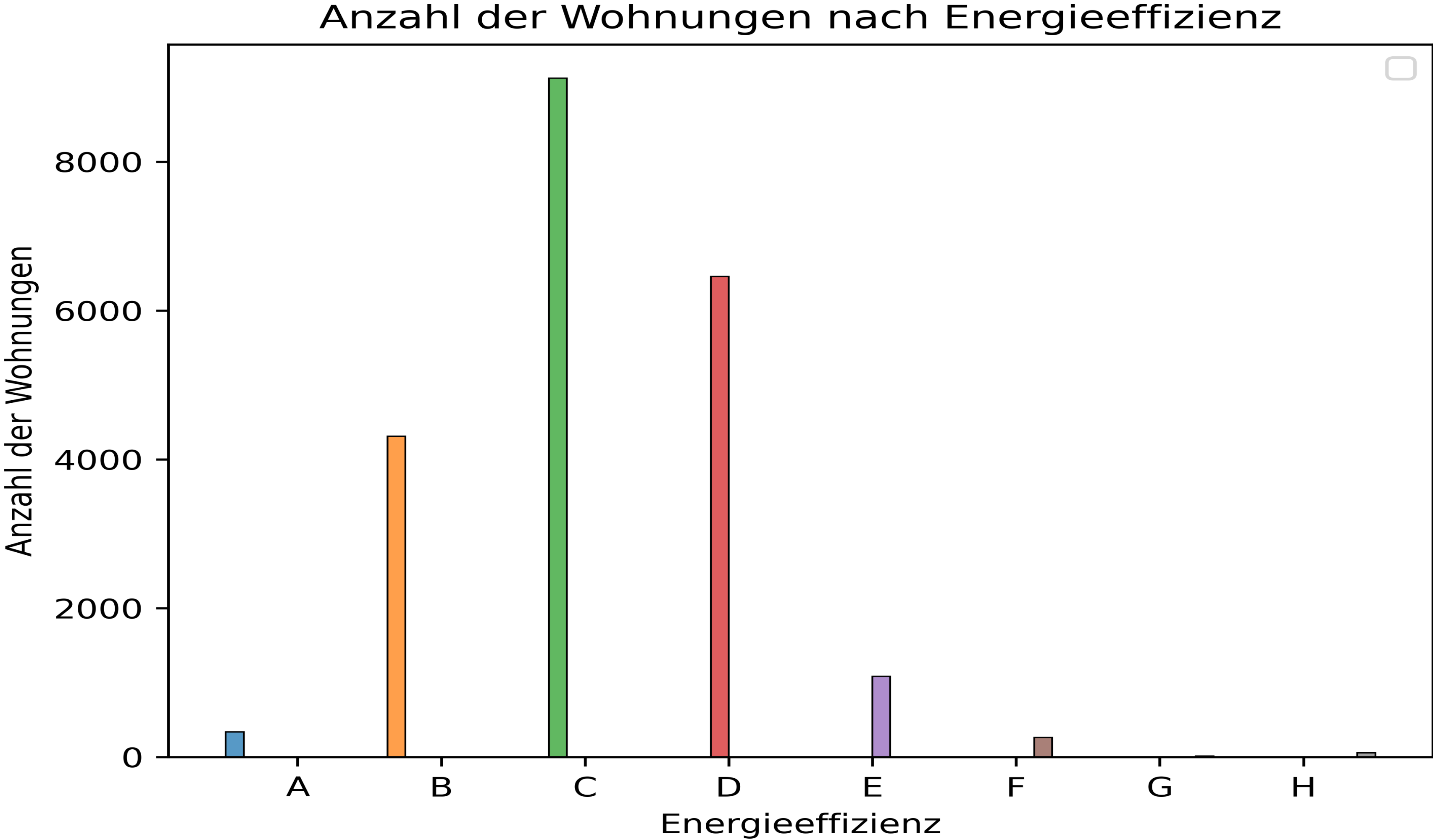
Ergebnisse



Ergebnisse



Ergebnisse



06

**Beschlussvorschlag für die StVV
Dezember 2024**

Beschlussvorschlag für die StVV Dezember 2024

- „Mietspiegel 2024 der kreisfreien Stadt Cottbus/Chóśebuz“ 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*

Vorschlag 5.1 Tabellenmietspiegel mit Modernisierung

	Mittelwerte der Miete pro m ² in dieser Kategorie (€/m ²)
6,52 (34)	Anzahl an Datenpunkten (n=)
[5,92 - 7,48]	Mietpreisspanne (75%) der Miete pro m ² in dieser Kategorie (€/m ²)

Entscheidungsvorschlag

		Baujahr und Modernisierung									
		bis 1948		1949-1968		1969-1990		1991-2005	2006-2016	2017-01.03.2024	
Fläche in m²	Energieeffizienz	ohne Modernisierung	mit Modernisierung 2*	ohne Modernisierung	mit Modernisierung 2*	ohne Modernisierung	mit Modernisierung 2*	keine Unterteilung	keine Unterteilung	keine Unterteilung	
< 45 (1 Zi.)	A-B			6,08 (31) [5,36 - 6,72]	6,33 (110) [5,59 - 6,91]	5,09 (46) [4,84 - 5,50]	6,33 (87) [5,90 - 7,00]				
	C		7,19 (44) [6,26 - 7,92]	5,76 (31) [5,51 - 5,99]	6,32 (86) [5,61 - 6,94]	5,42 (158) [4,84 - 6,00]	6,21 (507) [5,31 - 7,00]	7,88 (49) [6,59 - 9,51]			
	D-H 1*	7,16 (64) [5,87 - 8,80]	7,37 (47) [6,35 - 8,71]	5,51 (44) [5,01 - 6,10]	6,7 (61) [5,97 - 7,80]	5,3 (556) [4,64 - 6,03]	6,45 (173) [5,54 - 8,04]	7,65 (98) [6,49 - 9,85]			
45 - < 55 (2 Zi.)	A-B			5,73 (61) [5,01 - 6,55]	6,22 (500) [5,45 - 7,05]		5,84 (257) [5,16 - 6,52]				
	C	6,05 (48) [4,80 - 6,85]	7,17 (89) [6,38 - 8,62]	5,7 (179) [4,96 - 6,24]	5,89 (351) [5,11 - 6,78]	5,22 (322) [4,62 - 5,87]	5,76 (555) [5,12 - 6,44]	6,21 (35) [5,78 - 7,00]			
	D-H 1*	6,32 (90) [5,34 - 7,65]	6,78 (123) [6,00 - 7,47]	5,2 (215) [4,78 - 5,56]	5,32 (143) [4,62 - 6,01]	4,94 (597) [4,25 - 5,60]	5,57 (251) [5,06 - 6,02]	5,92 (33) [4,74 - 6,98]			
55 - < 70 (3 Zi.)	A-B		7,21 (46) [6,63 - 7,77]	5,4 (171) [4,97 - 6,39]	6,12 (1032) [5,31 - 7,05]		5,49 (643) [4,86 - 6,03]	6,76 (74) [5,87 - 7,84]		9,7 (71) [8,70 - 10,73]	
	C	6,69 (36) [5,59 - 8,09]	6,81 (105) [6,00 - 7,53]	5,48 (354) [4,66 - 6,06]	5,61 (1081) [4,88 - 6,47]	4,89 (1175) [4,22 - 5,34]	5,39 (1880) [4,77 - 6,00]	6,6 (58) [5,58 - 7,54]			
	D-H 1*	6,26 (154) [5,00 - 7,16]	6,42 (197) [5,41 - 7,21]	5,15 (356) [4,76 - 5,54]	5,51 (401) [4,71 - 6,50]	4,82 (2108) [4,06 - 5,44]	5,36 (532) [4,65 - 6,01]				
70 - < 90 (4 Zi.)	A-B		6,85 (37) [6,07 - 7,50]	5,38 (33) [4,91 - 6,39]	6,22 (203) [5,33 - 6,79]		5,53 (186) [4,99 - 6,03]	6,56 (92) [5,87 - 7,62]	8,48 (30) [7,95 - 9,36]	9,5 (211) [8,50 - 10,87]	
	C	6,22 (45) [5,39 - 6,96]	6,6 (87) [5,58 - 7,23]		6,04 (57) [5,52 - 6,51]	4,83 (398) [4,29 - 5,20]	5,38 (685) [4,60 - 6,01]	6,46 (90) [5,45 - 7,74]			
	D-H 1*	6,24 (110) [4,96 - 7,50]	6,69 (198) [5,46 - 7,66]		6,09 (38) [5,12 - 6,98]	4,64 (658) [3,80 - 5,23]	5,25 (152) [4,60 - 5,84]				
90+	A-B		7,02 (42) [6,21 - 8,00]							9,3 (89) [8,08 - 11,11]	
	C	6,2 (31) [5,09 - 7,36]	6,57 (60) [5,36 - 7,50]				5,24 (120) [4,58 - 6,00]	6,16 (60) [4,85 - 7,50]			
	D-H 1*	6,21 (93) [4,64 - 7,59]	6,73 (144) [5,50 - 8,03]			4,57 (41) [3,52 - 5,60]		6,15 (37) [4,38 - 8,39]			
Legende											
1*	inklusive Denkmäler bzw. Denkmalbereiche			6,52 (34) [5,92 - 7,48]	Mittelwert der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²) & Anzahl an Datenpunkten (n=)						
2*	Modernisierung nach 1991			Mietpreisspanne (75%) der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²)							

Tabellenmietspiegel mit Modernisierung										
		Baujahr und Modernisierung								
		bis 1948		1949-1968		1969-1990		1991-2005	2006-2016	2017+
Fläche in m ²	Energieeffizienz	ohne Modernisierung	mit Modernisierung 2*	ohne Modernisierung	mit Modernisierung 2*	ohne Modernisierung	mit Modernisierung 2*	keine Unterteilung	keine Unterteilung	keine Unterteilung
< 45 (1 Zi.)	A-B		6,98 (26) [6,55 - 7,20]	6,08 (31) [5,36 - 6,72]	6,33 (110) [5,59 - 6,91]	5,09 (46) [4,84 - 5,50]	6,33 (87) [5,90 - 7,00]	6,55 (14) [5,97 - 7,47]		12,93 (2) [11,02 - 14,85]
	C	6,14 (9) [5,28 - 7,00]	7,19 (44) [6,26 - 7,92]	5,76 (31) [5,51 - 5,99]	6,32 (86) [5,61 - 6,94]	5,42 (158) [4,84 - 6,00]	6,21 (507) [5,31 - 7,00]	7,88 (49) [6,59 - 9,51]		
	D-H 1*	7,16 (64) [5,87 - 8,80]	7,37 (47) [6,35 - 8,71]	5,51 (44) [5,01 - 6,10]	6,7 (61) [5,97 - 7,80]	5,3 (556) [4,64 - 6,03]	6,45 (173) [5,54 - 8,04]	7,65 (98) [6,49 - 9,85]	6,75 (4) [6,20 - 7,31]	
45 - < 55 (2 Zi.)	A-B		7,47 (21) [6,35 - 8,38]	5,73 (61) [5,01 - 6,55]	6,22 (500) [5,45 - 7,05]	5,86 (9) [4,80 - 6,72]	5,84 (257) [5,16 - 6,52]	6,92 (9) [6,42 - 7,33]	6,91 (3) [6,02 - 8,03]	9,25 (8) [8,20 - 10,51]
	C	6,05 (48) [4,80 - 6,85]	7,17 (89) [6,38 - 8,62]	5,7 (179) [4,96 - 6,24]	5,89 (351) [5,11 - 6,78]	5,22 (322) [4,62 - 5,87]	5,76 (555) [5,12 - 6,44]	6,21 (35) [5,78 - 7,00]	8,43 (19) [8,21 - 8,52]	
	D-H 1*	6,32 (90) [5,34 - 7,65]	6,78 (123) [6,00 - 7,47]	5,2 (215) [4,78 - 5,56]	5,32 (143) [4,62 - 6,01]	4,94 (597) [4,25 - 5,60]	5,57 (251) [5,06 - 6,02]	5,92 (33) [4,74 - 6,98]	7,11 (3) [6,64 - 7,60]	
55 - < 70 (3 Zi.)	A-B	8,87 (2) [8,02 - 9,72]	7,21 (46) [6,63 - 7,77]	5,4 (171) [4,97 - 6,39]	6,12 (1032) [5,31 - 7,05]	5,99 (7) [5,56 - 6,49]	5,49 (643) [4,86 - 6,03]	6,76 (74) [5,87 - 7,84]	8,05 (19) [7,92 - 8,52]	9,7 (71) [8,70 - 10,73]
	C	6,69 (36) [5,59 - 8,09]	6,81 (105) [6,00 - 7,53]	5,48 (354) [4,66 - 6,06]	5,61 (1081) [4,88 - 6,47]	4,89 (1175) [4,22 - 5,34]	5,39 (1880) [4,77 - 6,00]	6,6 (58) [5,58 - 7,54]	8,27 (6) [7,96 - 8,46]	8,45 (1) [8,45 - 8,45]
	D-H 1*	6,26 (154) [5,00 - 7,16]	6,42 (197) [5,41 - 7,21]	5,15 (356) [4,76 - 5,54]	5,51 (401) [4,71 - 6,50]	4,82 (2108) [4,06 - 5,44]	5,36 (532) [4,65 - 6,01]	6,79 (28) [6,00 - 7,95]	7,96 (3) [7,78 - 8,14]	9,13 (23) [9,33 - 9,51]
70 - < 90 (4 Zi.)	A-B	6,72 (7) [5,47 - 8,03]	6,85 (37) [6,07 - 7,50]	5,38 (33) [4,91 - 6,39]	6,22 (203) [5,33 - 6,79]		5,53 (186) [4,99 - 6,03]	6,56 (92) [5,87 - 7,62]	8,48 (30) [7,95 - 9,36]	9,5 (211) [8,50 - 10,87]
	C	6,22 (45) [5,39 - 6,96]	6,6 (87) [5,58 - 7,23]	4,88 (4) [4,71 - 5,08]	6,04 (57) [5,52 - 6,51]	4,83 (398) [4,29 - 5,20]	5,38 (685) [4,60 - 6,01]	6,46 (90) [5,45 - 7,74]	8,17 (19) [7,68 - 9,11]	10,74 (2) [10,18 - 11,29]
	D-H 1*	6,24 (110) [4,96 - 7,50]	6,69 (198) [5,46 - 7,66]	5,35 (12) [2,15 - 7,60]	6,09 (38) [5,12 - 6,98]	4,64 (658) [3,80 - 5,23]	5,25 (152) [4,60 - 5,84]	6,3 (21) [5,94 - 6,71]	7,79 (5) [6,78 - 8,61]	9,08 (6) [8,44 - 9,60]
90+	A-B	7,02 (9) [6,36 - 7,49]	7,02 (42) [6,21 - 8,00]		8,0 (2) [7,63 - 8,38]		5,34 (27) [4,91 - 5,78]	6,66 (10) [5,90 - 7,92]	7,71 (18) [6,41 - 8,78]	9,3 (89) [8,08 - 11,11]
	C	6,2 (31) [5,09 - 7,36]	6,57 (60) [5,36 - 7,50]		6,6 (9) [5,62 - 7,90]		5,24 (120) [4,58 - 6,00]	6,16 (60) [4,85 - 7,50]	8,51 (16) [7,45 - 10,39]	
	D-H 1*	6,21 (93) [4,64 - 7,59]	6,73 (144) [5,50 - 8,03]		5,85 (11) [4,59 - 6,78]	4,57 (41) [3,52 - 5,60]	5,73 (27) [4,41 - 7,31]	6,15 (37) [4,38 - 8,39]	8,66 (4) [7,50 - 10,00]	9,47 (3) [9,20 - 9,70]

Legende

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

6,52 (34) [5,92 - 7,48]	Mittelwert der Miete pro m ² in dieser Kategorie (€/m ²) & Anzahl an Datenpunkten (n=)
	Mietpreisspanne (75%) der Miete pro m ² in dieser Kategorie (€/m ²)

6,24 (2) [6,22 - 6,27]	Rote Box = Anzahl an Datenpunkten unter 30 (n<30) → Nicht zulässig für den Mietspiegel!
---------------------------	--

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
Gewichtung: - 30 %	Gewichtung: + 30 %
4	6

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 m ²
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
Gewichtung: - 30 %	Gewichtung: + 30 %
4	5

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

**VIELEN DANK FÜR
IHRE AUFMERKSAMKEIT.**



Stadt Cottbus/Chósebuz
Fachbereich Bürgerservice
Karl-Marx-Straße 67 | 03044 Cottbus
Telefon 0355 6123315 | Telefax 0355 6121303
buergerservice@cottbus.de