

Methodenbericht zum Mietspiegel 2024 der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebus

12.12.2024 | FB 33 Projekttitel/Projektnummer eingeben



Impressum

Herausgeber

Stadt Cottbus/Chósebus

DEZERNAT III.1

Fachbereich Bürgerservice

Karl Marx Straße 67

03044 Cottbus

T 0355 612 33150

mietspiegel@cottbus.de

www.cottbus.de

Redaktion

Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus, Fachbereich Bürgerservice

Bildnachweis

Bild: Stadt Cottbus/Chósebus

© 2024 Stadt Cottbus/Chósebus . Alle Rechte vorbehalten.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen	5
1.1. Arbeitskreis.....	6
1.2. Erstellung / Ablauf / Arbeitsschritte.....	6
1.3. Geltungsbereich	10
1.4. Begrifflichkeiten	10
Stichtag	11
2. Datenerhebung	11
2.1. Ermittlung der Befragten/Anschreiben.....	12
2.2. Erhebungsinhalte / Erhebungsunterlagen	13
2.3. Möglichkeiten der Teilnahme.....	14
3. Auswertung	15
3.1. Datenbereinigung / MS-Relevanz / Datenaufbereitung	15
3.2. Auswertungsergebnisse / Clusterbildung.....	16
3.2.1. Art.....	16
3.2.2. Wohnungsgröße	16
3.2.3. Ausstattung	18
3.2.4. Beschaffenheit.....	18
3.3. Berechnung Mittelwerte und Spannen	21
3.4. Lagebetrachtung.....	21
4. Aufbau der Mietspiegeltabelle und Varianten	22
4.1. Tabellenmietspiegel mit Modernisierung	24
5. Anwendung dieses Mietspiegels	25
5.1. Anleitung	25
6. Orientierungshilfe	26
6.1. Erarbeitung der Orientierungshilfe	26
6.2. Anleitung zur Einordnung der Mietspiegelspannen.....	26
6.3. Anwendungsbeispiel	29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verteilung der Fläche nach Zimmer / Quelle: BTU Cottbus-Senftenberg.....	17
Abbildung 2: Korrelation zwischen Mietpreis (m ²) und Fläche / Quelle: BTU Cottbus-Senftenberg.....	17
Abbildung 3: Korrelation zwischen Mietpreis (m ²) und Baujahr / Quelle: BTU Cottbus-Senftenberg.....	19
Abbildung 4: Energieeffizienzklassen für Wohngebäude / Quelle: Bundesministerium der Justiz	20
Abbildung 5: Anzahl der Wohnungen nach Energieeffizienz / Quelle: BTU Cottbus-Senftenberg.....	21

1. Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen

Der Mietspiegel der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebuz wurde für das Jahr 2024 neu erarbeitet und stellt eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in Verbindung mit § 558c BGB dar. Er gibt eine Übersicht über die in Cottbus/Chósebuz am 01. März 2024 üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten für nicht preisgebundenen Wohnraum in vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit einschließlich der energetischen Ausstattung. Er gilt für das gesamte Gebiet der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebuz.

Mietspiegelrelevant sind (nur) die Wohnungen, für die seit dem Stichtag 01.03.2024 rückwirkend in den letzten 6 Jahren Mietverträge neu abgeschlossen bzw. geändert worden sind. Davon ausgenommen sind Erhöhungen gemäß § 560 BGB.

Bei der Erarbeitung wurden folgende rechtliche Grundlagen und Handlungsempfehlungen berücksichtigt:

- Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz - MsRG) vom 10.08.2021
- §§ 558, 558c und 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung - MsV) vom 28.10.2021
- Verordnung zur Bestimmung der für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln im Land Brandenburg nach Landesrecht zuständigen Behörden (Brandenburgische Mietspiegelzuständigkeitsverordnung – BbgMietspZV) vom 30.08.2022
- Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) vom Januar 2024

Der „Cottbuser Mietspiegel 2024“ wurde als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen und als „Tabellenmietspiegel“ erstellt.

Er basiert auf einer Vollerhebung direkt bei allen Eigentümern und Verwaltern.

Gemäß § 8 Abs. 1 MsV muss die Primärdatenerhebung durch Befragung von Vermietern oder Mietern oder von beiden Gruppen erfolgen.

Die ursprünglich geplante zusätzliche Erhebung unter den Mietern erfolgte nicht, weil die Auswertung (insbesondere der Abgleich jedes einzelnen Datensatzes mit gelieferten Vermieterdaten zur gleichen Wohnung) so viel Zeit in Anspruch genommen hätte, dass die zeitlichen Vorgaben zur Vorlage des Mietspiegels in der Stadtverordnetenversammlung nicht eingehalten worden wären.

Mit der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz am 18.12.2024 (Beschluss-Nr.: III.1 – 009-24) erfolgte die Anerkennung der nach Landesrecht zuständigen Behörde (§ 1 BbgMietspZV). Der „Mietspiegel 2024“ tritt am Tag nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Cottbus/Chósebuz in Kraft.

1.1. Arbeitskreis

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

Dem Arbeitskreis (AK) gehören an:

- Vertreter der Vermieter und Verwalter
 - Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH
 - eG Wohnen 1902
 - ABAKUS Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH
 - LHG Verwaltungs GmbH
 - Schweg Immobilien e.K.
 - Velero 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.
- Vertreter der Mieter:
 - Mieterbund Cottbus-Guben u. U. e. V.
- Vertreter der Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus:
 - Fachbereich Bürgerservice
 - Fachbereich Stadtentwicklung
 - Fachbereich Soziales
 - Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster / Gutachterausschuss
 - Behördlicher Datenschutzbeauftragter / IT-Sicherheit (beratend)

Insbesondere für die Auswertung der im Rahmen der Vermieterbefragung erhobenen Daten sowie die Modellierung der Mietspiegel im Tabellenformat konnte im Rahmen eines Forschungsprojekts die Brandenburgische Technische Universität Cottbus/Chósebus – Senftenberg (BTU), Fakultät 5, Fachgebiet ABWL, insbesondere Marketing (Leitung: Univ.-Prof. Dr. rer. pol. Florian Dost) als Partner gewonnen werden.

1.2. Erstellung / Ablauf / Arbeitsschritte

Die erste Beratung des AK Mietspiegel fand am 16.11.2023 statt. Von den Vertretern der Mieter- sowie der Vermieterseite wurde die Erstellung eines „qualifizierten Mietspiegels“ vorgeschlagen, weil ein alternativ möglicher „einfacher Mietspiegel“ nicht die Rechtssicherheit der qualifizierten Version bietet.

In der zweiten Sitzung des AK am 07.12.2023 schlug die Stadtverwaltung vor, in Anlehnung an den Mietspiegel für Brandenburg a. d. H. das Stadtgebiet Cottbus/Chósebus in Quartiere zu unterteilen, um eine bessere Differenzierung der einzelnen Wohnlagen zu erreichen. Dieser Vorschlag wurde von den anwesenden Mieter- bzw. Vermietervertretern als nicht zielführend eingeschätzt und dementsprechend vorerst nicht weiterverfolgt. Außerdem erfolgte die Festlegung, den Mietspiegel in Tabellenform zu erstellen, um die bisherige Übersichtlichkeit zu gewährleisten.

In den zwei folgenden Beratungen am 25.01. und 15.02.2024 wurde als Stichtag der Datenerhebung abschließend und mehrheitlich der 01.03.2024 festgelegt.

Wesentlicher Beratungsschwerpunkt war die Entwicklung des Fragebogens zum Mietspiegel 2024 und der darin enthaltenen Kriterien (konkrete Festlegung der abzufragenden Kriterien und deren Definitionen). In diesem Zusammenhang wurden alle Vorschläge gesammelt, in Tabellen zusammengefasst und in vielfacher Kommunikation per E-Mail präzisiert und entsprechend der Expertise der Fachleute im AK in den Fragebogen integriert. Die finale mehrheitliche Zustimmung zum Fragebogen durch den AK erfolgte am 04.04.2024 (Anlage 1).

Weil einige Mitglieder des AK Eigentümer bzw. Verwalter einer sehr hohen Anzahl von Wohnungen in Cottbus/Chósebus sind, begannen diese bereits ab dem 12.04.2024 damit, ihre mietspiegelrelevanten Mietverträge zu evaluieren und für die Datenübermittlung vorzubereiten. Aufgrund der sehr großen Datenmenge war dieser Vorlauf notwendig.

Nachdem die Struktur und der Inhalt des Fragebogens feststanden, wurden von der Stadtverwaltung verschiedene Optionen zur Datenübermittlung durch die Eigentümer etc. vorbereitet:

- Erstellung und Implementierung eines Onlinefragebogens auf der Homepage der Stadt Cottbus/Chósebus ,
- Erstellung einer qualifizierten Excel-Datei zur Datenübermittlung für Wohnungseigentümer mit mehreren bzw. einer größeren Anzahl von Wohnungen sowie
- Erstellung eines Papier-Fragebogens;

Gemäß § 1 Abs. 1 MStV wurde als Basis für die Datenerhebung auf die in der Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Finanzmanagement vorhandenen Grundsteuerdaten zurückgegriffen, die u. a. Grundstücks- oder Wohnungseigentümer bzw. Zustellungsbevollmächtigte für die Grundsteuerbescheide enthält. Nach der Übergabe von 20.600 Datensätzen wurden in verschiedensten Arbeitsschritten mittels geeigneter Filter 5.188 (in Bezug auf die Erstellung des Mietspiegels) potenzielle Vermieter bzw. Zustellbevollmächtigte ermittelt.

Parallel dazu war das Informationsschreiben an die Eigentümer etc. über die Erstellung des „Mietspiegels 2024“ entwickelt worden (Anlage 2).

Als Befragungszeitraum wurde die Zeitspanne vom 02.07. bis zum 23.08.2024 gewählt.

Nach dem Versenden der Schreiben an die Eigentümer etc. wurde mehrere Wochen lang das telefonische Beratungsangebot der Stadtverwaltung stark genutzt. Ebenso hoch war die Anzahl von Anfragen bzw. Informationsübermittlungen per E-Mail.

Die Datenübergabe unter Nutzung des Onlinefragebogens war bis zum 26.08.2024 möglich.

Alle bis zum 02.09.2024 übersandeten Daten, die per Papier-Fragebogen oder Excel-Datei übermittelt wurden, konnten bei der Erhebung berücksichtigt werden.

Beginnend ab dem Befragungszeitraum sind alle eingehenden Datensätze in eine Datei erfasst worden.

Danach wurden die Papierfragebögen und die sonstigen schriftlichen Mitteilungen manuell im System (Excelliste) erfasst und alle eingegangenen Datensätze zusammengeführt. Auch die Informationen aus den zahlreichen telefonischen Rückmeldungen wurden ergänzt, obwohl diese hauptsächlich nicht mietspiegelrelevanten Wohnraum betrafen.

Der erste Teil der erhobenen Echtdaten wurde zu Testzwecken am 19.07.2024 an die Brandenburgische Technische Universität Cottbus/Chósebus – Senftenberg (BTU) übergeben. Der komplette Datensatz konnte am 04.09.2024 übermittelt werden.

Im Rahmen der Datenauswertung bzw. -modellierung erfolgte eine Wohnlagenbetrachtung auf Basis der Einteilung der Stadt Cottbus/Chósebus in Postleitzahlengebiete. Dabei wurden die Bereiche 03042, 03044, 03046, 03048 und 03050 einzeln betrachtet. Die Bereiche 03051, 03052, 03054, und 03055 wurden wegen ihrer geringen Datenmenge (163 Datenpunkte) in eine „übrige“ Kategorie zusammengefasst.

Sofern für ein Tabellenfeld nur ein Datenpunkt zur Verfügung stand, bleibt das Feld leer, weil für die Darstellung eine Spanne mindestens 2 Werte erforderlich ist.

Aufgrund der veränderten zeitlichen Planung wurde der AK zeitnah zur 5. Beratung am 18.09.2024 einberufen. Der Fachbereichsleiter Bürgerservice (FBL 33) informierte die Mitglieder über die bisher erfolgten Arbeitsschritte. Auch die Entscheidung, die Mieterbefragung aufgrund des Zeitmangels nicht durchführen zu können, wurde mitgeteilt. Bis auf den Vertreter des Mieterbunds sind alle Beratungsteilnehmer den Argumenten des FBL 33 gefolgt.

In der Beratung erfolgte auch die Abstimmung über die Wohnwerterhöhenden und -mindernden Merkmale (Orientierungshilfe). Dafür wurde im Vorfeld ein Vorschlag von der Stadtverwaltung an die AK-Mitglieder übersendet, der auf Basis des letzten Cottbuser Mietsspiegels im Jahr 2011 beruhte. Die Orientierungshilfe wurde in den folgenden Wochen modifiziert und entsprechend des aktuellen Wohnungsmarktes überarbeitet. In der 6. Beratung des AK ist die Endversion mehrheitlich beschlossen worden.

An der 6. Beratung am 15.10.2024 nahmen zusätzlich zu den Arbeitskreismitgliedern auch die Brandenburgische Technische Universität Cottbus/Chósebus – Senftenberg (BTU) teil. Hier wurden durch den für die Mitwirkung gewonnenen Forschungspartner Univ.-Prof. Dr. rer. pol. Florian Dost 4 verschiedene Mietsspiegelvarianten (Echtdaten mit bzw. ohne Betrachtung der Modernisierung und Regressionsmodell mit bzw. ohne Betrachtung der Modernisierung) vorgestellt.

In der sich anschließenden Diskussion sind die beiden Varianten ohne Betrachtung der Modernisierung nicht in die engere Wahl genommen worden.

Die AK-Mitglieder hatten die Möglichkeit, bis zum 18.10.2024 ihr Votum für die von ihnen bevorzugte Variante abzugeben. Hier ergab sich eine klare Mehrheit für die Regressionsvariante mit Berücksichtigung des Modernisierungsstandes. Nur ein Teilnehmer präferierte bis zum genannten Datum das Echtzeitmodell mit Berücksichtigung des Modernisierungsstandes.

Dieses Ergebnis wurde vom FBL 33 sowohl in den hausinternen Beratungen als auch in den Ausschüssen der Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chósebus im Monat November 2024 kommuniziert.

Die Entscheidung des AK Mietspiegel ist eine Empfehlung.

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

Entsprechend den Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln (Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn) ist Pkt. 7.1 zu beachten: „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.“

Damit ist der „Mietspiegel 2024 der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebus“ der Stadtverordnetenversammlung (StVV) zur Beschlussfassung vorzulegen.

Zuständig für die Vorbereitung von Beschlussvorlagen für die Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chósebus ist der Oberbürgermeister (§ 54 Abs. 1 Nr. 1 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg).

Deshalb erfolgte im nächsten Schritt die Vorstellung des Mietspiegelentwurfs in der Strategieberatung des Oberbürgermeisters am 22.10.2024. Dabei wurden vom FBL 33 die beiden letztendlich im AK Mietspiegel zur Diskussion stehenden Varianten vorgestellt, damit der Oberbürgermeister und die ihn unterstützenden Beigeordneten bzw. Dezernenten umfassend informiert sind.

Nach der Entscheidung in dieser Beratung erfolgte auf die gleiche Art und Weise die Vorstellung des „Mietspiegels 2024“ in den Fachausschüssen der StVV im Monat November 2024 (1. Lesung) durch den FBL 33. Es wurden sowohl das Modell „nur“ mit den Echtdaten mit Betrachtung der Modernisierung als auch das Regressionsmodell mit Betrachtung der Modernisierung vorgestellt, damit sich die Mitglieder der StVV mit beiden Alternativen auseinandersetzen können. Die Beschlussfassung erfolgte daher erst in der 2. Lesung im Dezember 2024.

Um die Mitglieder des AK-Mietspiegel über den Verlauf bzw. die Schwerpunkte aus der Strategieberatung vom 22.10. sowie den Sitzungen der StVV-Fachausschüsse bis zum 12.11.2024 informieren zu können, wurde kurzfristig zur 7. Beratung am 13.11.2024 eingeladen. In dieser wurden folgende Themen besprochen

- Clusterung 2017+ hat negative Auswirkungen auf zukünftige Investitionen
Der Betrachtungszeitraum für die Erhebung von Daten zu Mietverhältnissen für den „Mietspiegel 2024“ ist durch den Stichtag 01.03.2024 nach oben limitiert. Diese Begrenzung ist deshalb auch auf das betreffende Cluster anzuwenden.
Bis auf den Vertreter des Mieterbunds folgen alle Mitglieder des AK dem Änderungsvorschlag.
- Keine differenzierte Darstellung der Wohnlagen im Mietspiegel (auch mit der Frage, wie viel Zeit für eine tiefgreifendere Analyse notwendig wäre)
Die Entscheidung des AK-Mietspiegel vom 07.12.2023, keine Wohnlagenbetrachtungen vorzunehmen, ist so nicht haltbar.
Information über das Ergebnis des Vergleichs der Postleitzahlengebiete und den Potsdamer Erfahrungen bezüglich der Wohnlagenbetrachtung.
- Insbesondere der Vertreter des Mieterbunds betont, dass er weiterhin für das Regressionsmodell mit Betrachtung der Modernisierung plädiert.

Im Ergebnis der Sitzungen der 5 Fachausschüsse der StVV, in denen der Mietspiegel behandelt wurde, und den bis dahin vorliegenden Feedbacks aus den Fraktionen wurde am 26.11.2024 in der Beratung des Oberbürgermeisters folgender Beschlussvorschlag für die StVV am 18.12.2024 festgelegt:

- „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

1.3. Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gibt eine Übersicht über die in Cottbus/Chósebus am 01.03.2024 üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten für nicht preisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilienhäusern, welche in dem Zeitraum vom 02.03.2018 bis zum 01.03.2024 neu vereinbart oder geändert wurden. Er gilt für das gesamte Stadtgebiet.

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

- vom Eigentümer selbst genutzte Wohnungen
- Wohnungen mit mehreren Mietverhältnissen
- Möblierte oder teilmöblierte Wohnungen
- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen (z. B. gewerblich oder teilegewerbliche Nutzung)
- geförderter Wohnungsbau
- Wohnungen in Wohnheimen (z. B. Altersheim, Pflegeheim, Studentenwohnheim)
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, bzw. Wohn- oder Geschäftshaus mit weniger als 3 Wohnungen
- Wohnungen, bei denen die Nettokaltmiete Posten beinhaltet, welche nicht separat ausgewiesen werden können
- Wohnungen, bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist
- Wohnungen, die zum Stichtag nicht (mehr) vermietet waren
- Wohnungen / Mietverhältnissen, die außerhalb des Betrachtungszeitraums abgeschlossen bzw. geändert wurden

1.4. Begrifflichkeiten

Wohnungsbegriff

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

Begriff der "Nettokaltmiete"

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

Stichtag

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

Bezogen auf den vom AK Mietspiegel gewählten Stichtag (01.03.2024) waren alle Wohnungen zu berücksichtigen, deren Miete in dem Zeitraum vom 02.03.2018 bis zum 01.03.2024 neu vereinbart oder geändert wurde.

2. Datenerhebung

Die Befragung erfolgte in mehreren Etappen. Die Mitglieder des Arbeitskreises haben den höchsten Wohnungsbestand in Cottbus/Chósebus mit mehreren Tausend Wohnungen und einen entsprechend hohen Datenermittlungsaufwand. Nachdem der Fragebogen im Arbeitskreis am 04.04.2024 mehrheitlich beschlossen wurde, konnten diese Akteure bereits mit der Vorbereitung der Datenbereitstellung beginnen. Um die spätere Auswertung zu erleichtern, wurden Excellisten mit den gewünschten Eingabevorgaben und -formaten vorbereitet und Erläuterungen und Hinweise zur Bearbeitung übermittelt. Bereits im Arbeitskreis wurde festgelegt, dass die Mitglieder des Arbeitskreises nur die mietspiegelrelevanten Mietverhältnisse übergeben, um zusätzlichen Arbeitsaufwand bei der Datenerhebung und -verarbeitung zu vermeiden. Alle Mietverhältnisse, welche laut der Fragen 3 bis 9 im Fragebogen nicht relevant für den Mietspiegel sind, wurden dementsprechend bereits vorab beim Befragten aussortiert.

Im nächsten Schritt wurden auch alle weiteren Eigentümer und Zustellbevollmächtigten am 02.07.2024 angeschrieben. In diesem Anschreiben wurden allgemeine Informationen zum Mietspiegel, die verschiedenen Möglichkeiten der Teilnahme und der Befragungszeitraum vom 02.07.2024 bis 23.08.2024 mitgeteilt.

Auch im Nachhinein gingen noch Fragebögen und Listen bei uns ein. Davon wurden alle Daten, welche bis zum 02.09.2024 eingegangen sind noch in der Erhebung berücksichtigt.

2.1. Ermittlung der Befragten/Anschriften

Die MsV erlaubt verschiedene Möglichkeiten zur Ermittlung der Befragten. Die Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus hatte ursprünglich eine Befragung der Vermieter und der Mieter vorgesehen. Aufgrund des enormen Aufwandes, welcher bereits bei der Vermieterbefragung durch die Akteure der Stadtverwaltung zu bewältigen war, wäre die Terminvorgabe zum Einbringen der Vorlage zum Mietspiegel in die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebus (StVV) noch im Jahr 2024 mit einer zusätzlichen Mieterbefragung nicht zu halten gewesen. Außerdem ist lt. Rechtsgrundlage eine Befragung der Vermieter absolut ausreichend, zumal die im Rücklauf erhaltenen über 27.700 Datensätze von den Eigentümern bzw. Verwaltern eine herausragende Datenbasis sind. Deshalb wurde von der Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus entschieden, die optional geplante Möglichkeit zur Mitwirkung von Mietern nicht zu nutzen. Diese Entscheidung wurde von Seiten des Mieterbundes kritisch eingeschätzt, aber mehrheitlich im Arbeitskreis beschlossen.

Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Mietdaten beruhen auf einer Vollerhebung direkt bei den Eigentümern und Verwaltern. Auf der Basis der in der Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus vorliegenden Grundsteuerdaten (über 20.600 Grundstückslagen), wurden nach der Bereinigung der Datei 5.188 Gebäude- oder Wohnungseigentümer bzw. Zustellbevollmächtigte über die bevorstehende Befragung und die Möglichkeiten zur Übermittlung der Daten informiert.

Nachdem die Grundsteuerdaten am 16.02.2024 beim Fachbereich Finanzmanagement angefordert wurden, erfolgte die Datenlieferung am 29.02.2024. Nach einer ersten Prüfung bezüglich der angewandten Filter, wurden dem Fachbereich Bürgerservice am 08.03.2024 die auswertbaren Grundsteuerdaten übermittelt. Eine Löschung dieser Daten erfolgt nach §1 Abs. 4 MsV unverzüglich, sobald diese für die Erstellung des Mietspiegels nicht mehr erforderlich sind, jedoch spätestens drei Jahre nach ihrer Erhebung.

Im ersten Schritt wurden nun die Grundstücksdaten um die **Geschäftsgrundstücke und die offensichtlich selbstgenutzten Einfamilienhäuser** bereinigt. Somit konnten die 20.606 Grundstückslagen auf 10.460 Grundstückslagen reduziert werden. Danach wurden 16 **Sonderanschriften** wie z. B. Studentenwohnheime, Pflegeheime etc. ermittelt und aus der Liste entfernt. Eine erste Plausibilisierung und die Reduzierung der Daten um einige Arbeitskreismitglieder (die kein offizielles Informationsschreiben zur Mitwirkung an der Erarbeitung des Mietspiegels mehr benötigen), ergaben im Ergebnis 9.081 Grundstückslagen. Die AK-Mitglieder erhielten das Anschreiben der Vollständigkeit halber per Mail und lieferten uns alle mietspiegelrelevanten Mietvertragsdaten. Nicht relevante Daten wie z. B. 6 Jahreszeitraum oder s. Geltungsbereich wurden bereits vorab aussortiert und nicht übermittelt.

Nun erfolgte der Wechsel von der Wohnlagenebene auf die **Adressatenebene**. Dafür wurden diese Grundstückslagen nun in die verschiedenen Adressaten „Abgabepflichtige“, „Zustellbevollmächtigte“ und „Abgabepflichtige und Zustellbevollmächtigte“ unterteilt. Bei Angabe einer Kontaktperson wurde diese angeschrieben. Für den Fall, dass Abgabepflichtige und Zustellbevollmächtigte vorhanden waren, ging das Anschreiben an den Zustellbevollmächtigten. Die einzelnen Listen wurden im Anschluss um die Duplikate bereinigt. Dies erfolgte einmal durch die automatische Excelfunktion „Duplikate Entfernen“ und im 2.

Schritt manuell z. B. bei falschen Schreibweisen oder wenn ein Eigentümer seine Immobilie selbst nutzt. Nachdem diese drei Unterlisten bereinigt wurden, konnten sie wieder auf Ebene des Adressaten zusammengeführt werden. Alle Anschriften wurden im letzten Schritt nochmals auf Duplikate untersucht und plausibilisiert. Im Ergebnis wurden 5.188 potenzielle Vermieter ermittelt, an welche das Anschreiben versendet wurde.

2.2. Erhebungsinhalte / Erhebungsunterlagen

Die Erarbeitung des Fragebogeninhaltes erfolgte im Arbeitskreis. Da es sich 2024 um eine Vollerhebung bei den Eigentümern bzw. Verwaltern handelte, war ein Fragebogen zwingend erforderlich. Aufgrund der geplanten Mieterbefragung wurde dieser so strukturiert, dass eine Befragung von Vermietern und Mietern mit dem gleichen Fragebogen möglich ist. Entsprechend wurden bezogen auf die geforderten Wohnmerkmale Art, Größe, Beschaffenheit, energetische Ausstattung und Beschaffenheit gemäß § 558 Abs. 2 BGB die einzelnen Kriterien festgelegt.

Im Zeitraum von Januar bis April 2024 wurden Vorschläge von Seiten der Stadtverwaltung Cottbus/ Chósebus dem Arbeitskreis unterbreitet, alle Rückmeldungen gesammelt und in Tabellen zusammengefasst. Nach mehreren Durchläufen und in vielfacher Kommunikation per E-Mail konnte der Fragebogen präzisiert und entsprechend der Kenntnisse der Fachleute im Arbeitskreis angepasst werden. Am 04.04.2024 erfolgte dann die mehrheitliche Zustimmung aus dem Arbeitskreis zum Fragebogen. Die Anpassung erfolgte unter Berücksichtigung der neuen Anforderungen der MsV.

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

Dementsprechend wurden einige Änderungen im Vergleich zum Fragenkatalog von 2011 vorgenommen. Beispielsweise ist die Abfrage nach einem innenliegenden Bad nicht mehr zeitgemäß, da es zum Standard gehört. Ebenfalls wurde das Thema Heizung genauer spezifiziert. Aufgrund der neuen gesetzlichen Anforderungen wurden auch die Kriterien Modernisierung und Energieeffizienz in den Fragenkatalog aufgenommen.

Der Fragebogen gliedert sich in 3 Teile. Im ersten Abschnitt werden die Informationen zur Wohnungsanschrift eingeholt. Im zweiten Teil geht es darum, nicht mietspiegelrelevanten Wohnraum zu erkennen. Der dritte Teil enthält die Fragen entsprechend der erforderlichen Wohnwertmerkmale und zum Mietverhältnis. **Hierbei wurden keine personenbezogenen Daten abgefragt. Daher ist die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) für die Datenerhebung bzw. Erstellung des vorliegenden Mietspiegels nicht einschlägig.**

2.3. Möglichkeiten der Teilnahme

Es gab verschiedene Möglichkeiten an der Befragung zum Mietspiegel Cottbus/Chósebus 2024 teilzunehmen. Auf der Homepage der Stadt Cottbus/Chósebus wurde eine separate Seite <https://mietspiegel-cottbus.de> für dieses Thema zur Verfügung gestellt. Hier hatten die Teilnehmer Zugriff auf die verschiedenen Teilnahmemöglichkeiten und erhielten auch alle erforderlichen Informationen zum Mietspiegel und zum Ausfüllen des Fragebogens.

Onlinefragebogen:

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

vorbereitete Excelliste:

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

Papierfragebogen:

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

Telefonische Beratung:

In den Wochen der Befragung ging eine unerwartet hohe Anzahl an Anrufen bei der Stadtverwaltung zum Thema Mietspiegel ein. Hierbei ging es u. a. um Verständnisfragen, Ausfüllhinweise und Anforderung von Fragebögen. Teilweise konnte die Teilnahmepflicht bereits am Telefon abgeklärt bzw. die erforderlichen

Daten gleich aufgenommen werden, da es sich größtenteils um Wohnraum handelte, der nicht mietspiegelrelevant war.

eingegangene Datensätze	27728
Papierfragebogen	371
Onlinefragebogen	762
Excellisten Arbeitskreis	26078
Mails/Anrufe	517

3. Auswertung

3.1. Datenbereinigung / MS-Relevanz / Datenaufbereitung

Nachdem der Befragungszeitraum am 23.08.2024 endete, konnten alle eingegangenen Datensätze zusammengeführt und in ein einheitliches Format gebracht werden. Der komplette Datensatz wurde am 04.09.2024 an den Forschungspartner BTU Cottbus/Chósebuz – Senftenberg zur weiteren Auswertung und Modellierung der Mietspiegeltabelle übergeben.

Ebenfalls wurde eine Liste der Objekte zur Verfügung gestellt, deren Neubau bzw. Sanierung unter Inanspruchnahme öffentlicher Fördergelder erfolgt ist. Da nur nicht preisgebundener Wohnraum mietspiegelrelevant ist, musste dieser noch von der BTU aussortiert werden.

Nun wurden von der BTU alle weiteren nicht mietspiegelrelevanten Datenpunkte (s. FB Mietspiegelrelevanz, Geltungsbereich) extrahiert. Ebenfalls wurden die unvollständigen Datenpunkte eliminiert und Schreibfehler bereinigt. Eine Ausreißerbereinigung ist laut §12 Abs. 2 MsV optional. Da die Datenintegrität so wenig wie möglich beeinträchtigt werden soll, wurde von einer allgemeinen Ausreißerbereinigung abgesehen. Zudem erschienen die Maximalwerte der Wohnungsgrößen (alle unter 200 m²) und Kaltmieten (alle unter 16 EUR/m²) plausibel und die Verteilungen dieser Werte wiesen keine besonderen Auffälligkeiten auf (z. B. keine multimodalen Verteilungen). Partiiell wurden jedoch Daten aufgrund von Plausibilitätsgründen in anderen erhobenen Variablen entfernt. Beispielsweise ist eine Wohnung mit 43 Zimmern nicht wahrscheinlich, oder aber nicht für den Mietspiegel aussagefähig.

Die komplette Auflistung der Datenbereinigung, inklusive der aussortierten Daten und der dafürsprechenden Gründe, befindet sich in der Anlage 3.

Nach Abschluss der Bereinigung enthielt der Datensatz 20.970 Datenpunkte.

3.2. Auswertungsergebnisse / Clusterbildung

Der Mietspiegel beinhaltet Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Aspekte. Im Folgenden werden die betrachteten bzw. abgefragten Wohnwertmerkmale und die daraus ermittelten Cluster erklärt. Die Auswertung mittels Regressionsanalysen (mit Faktorvariablen für die kategorialen Merkmale) ergab, dass die Merkmale Baujahr, Wohnungsgröße, Modernisierungsstand und Energieeffizienz den stärksten Einfluss auf den Mietpreis pro m² haben. Diese werden dementsprechend in der Mietspiegeltabelle abgebildet.

Um den aktuellen Wohnungsmarkt abzubilden, war eine Modifizierung der Cluster im Vergleich zum Mietspiegel aus dem Jahr 2011 erforderlich. Eine Fortschreibung der vorherigen Einteilung wäre insbesondere nach dem vormals verwendeten Unterteilungsmerkmal „ohne Bad oder Dusche“ wegen einer geringen Datenmenge lückenhaft geworden. Zudem bot sich nach Sichtung der Wohnungsgrößen und der Anzahl der Zimmer eine veränderte Clusterung der Größen an, sodass die Mehrzahl der Objekte einer gegebenen Zimmerzahl jeweils in einem Größencluster abgebildet werden konnte.

3.2.1. Art

Dieses Vergleichsmerkmal wird vor allem durch die Gebäudeart und die Wohnungsart bzw. die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes (Erdgeschoss, Dachgeschosswohnungen) bestimmt. Ein Mietspiegel muss nicht alle Arten eines Wohnungsmarktes abbilden, sondern nur die wichtigsten. Lt. § 17 MsV soll der Mietspiegel in der Regel Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen erfassen. Wohnhäuser mit geringer Wohnungsanzahl haben in der Regel höhere Mieten, ebenso Wohnungen in oberen Geschossen von Hochhäusern.

Niedrigere Werte können sich z. B. ergeben bei Wohnungen im Dachgeschoss, sofern es sich nicht um neu errichtete Wohnungen handelt, Wohnungen im Souterrain oder oberhalb des 6. Vollgeschosses, sofern kein Fahrstuhl vorhanden ist.

3.2.2. Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße bezieht sich üblicherweise auf die Wohnfläche und die Anzahl der Wohnräume. Zur Bestimmung der Wohnungsgröße ist die Fläche in Quadratmeter als verlässlicher Maßstab ausgewählt worden. Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde davon ausgegangen, dass diese nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) ermittelt worden ist. Die Zimmeranzahl ist ein maßgebliches Suchkriterium bei der Wohnungssuche. Abbildung 1 zeigt, dass die Wohnungsgröße aufgrund des Zusammenhangs mit der Zimmeranzahl eingeteilt wurde. Ebenso wurde bei den Clustern auf die Verständlichkeit für den Anwender geachtet.

Die farbigen Boxplots bilden den Großteil der Wohnungen (50%) pro Zimmeranzahl bezogen auf die Wohnungsgröße ab. Beispielsweise liegt der Großteil (50%, gelber Boxplot) der 2-Raumwohnungen im Bereich der Kategorisierung zwischen 55 – 60 m². Zusätzlich wurde eine leicht verständliche Einteilung gewählt, welche nicht feingliedriger als in 5-er Schritten erfolgen sollte (siehe Abbildung 1).

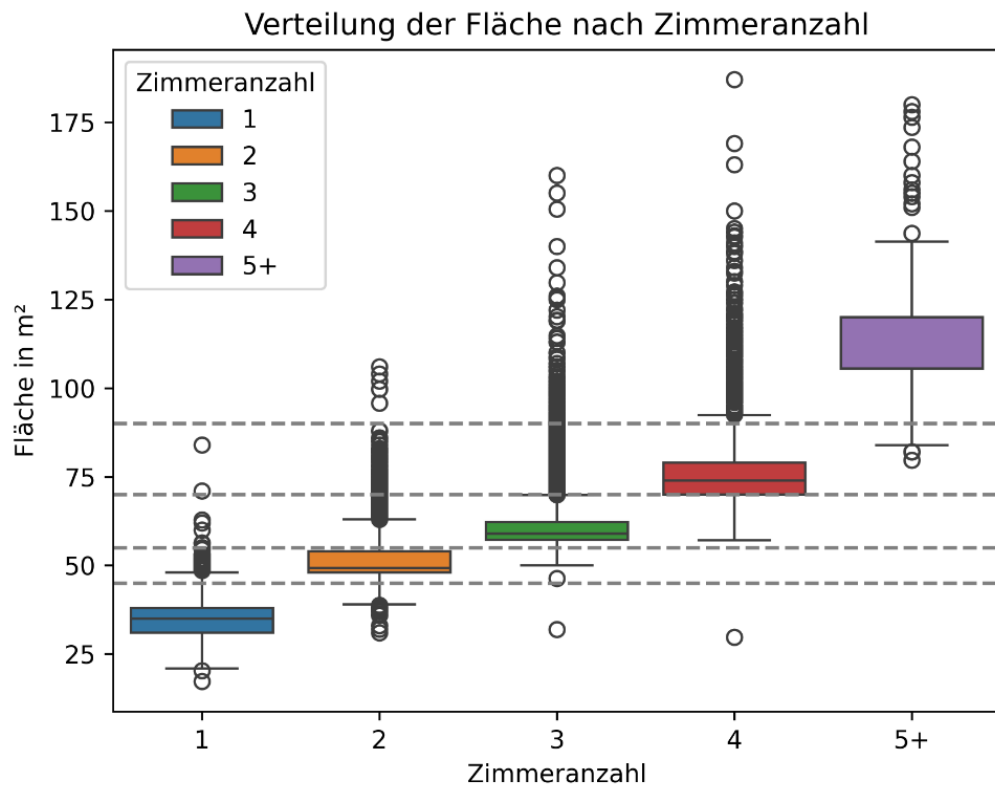


Abbildung 1: Verteilung der Fläche nach Zimmer / Quelle: BTU Cottbus-Senftenberg

Die folgende Grafik visualisiert den Zusammenhang zwischen der Fläche und der Nettokaltmiete:

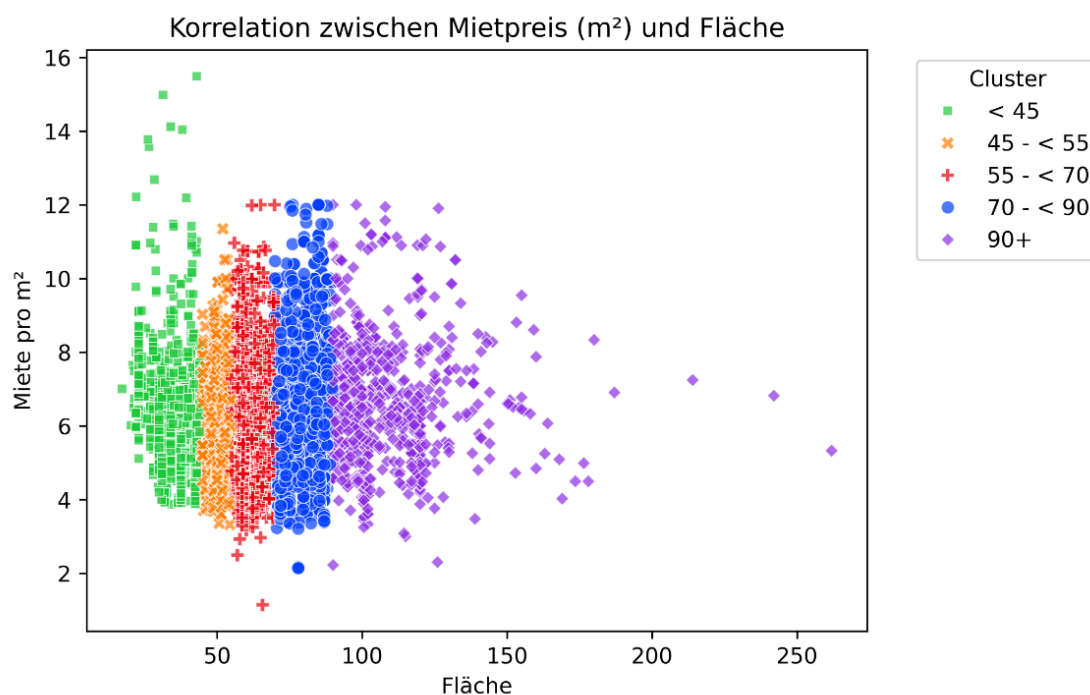


Abbildung 2: Korrelation zwischen Mietpreis (m²) und Fläche / Quelle: BTU Cottbus-Senftenberg

3.2.3. Ausstattung

Maßgeblich für den Mietspiegel ist das Ausstattungsniveau, wie es vom Vermieter zur Verfügung gestellt wird. Hat ein Mieter Ausstattungsmerkmale auf eigene Kosten verbessern lassen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden - so bleiben diese Ausstattungsmerkmale bei der Ermittlung der Miethöhe unberücksichtigt.

Heizungsart

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

Badausstattung und Sonderausstattung

Laut der Experten im AK Mietspiegel gehört eine Badewanne zur Standardausstattung. Eine Dusche oder ein 2. Bad können durchaus wohnwerterhöhenden Einfluss haben. Dieser ist aber nicht so signifikant, um ihn als separates Tabellenmerkmal darzustellen. Analog verhält es sich mit einigen Sonderausstattungsmerkmalen. Diese bzw. weitergehende vermierterseitig gestellte Merkmale wie auch die Qualität der Ausstattungsmerkmale müssen unter Berücksichtigung der im Mietspiegel enthaltenen Preisspannen gewürdigt werden.

3.2.4. Beschaffenheit

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

Baujahr

Das Baujahr wurde geclustert durch den Einfluss des Baujahrs auf die Miete pro m² und damit verbunden, die Weltwirtschaftslagen (Ende Weltkrieg, Wiedervereinigung, Neubauten in der DDR, Niedrigzinsphase). Wie in der nachfolgenden Grafik zu erkennen ist, ist in den Clustern meist ein gleicher linearer Verlauf existent.

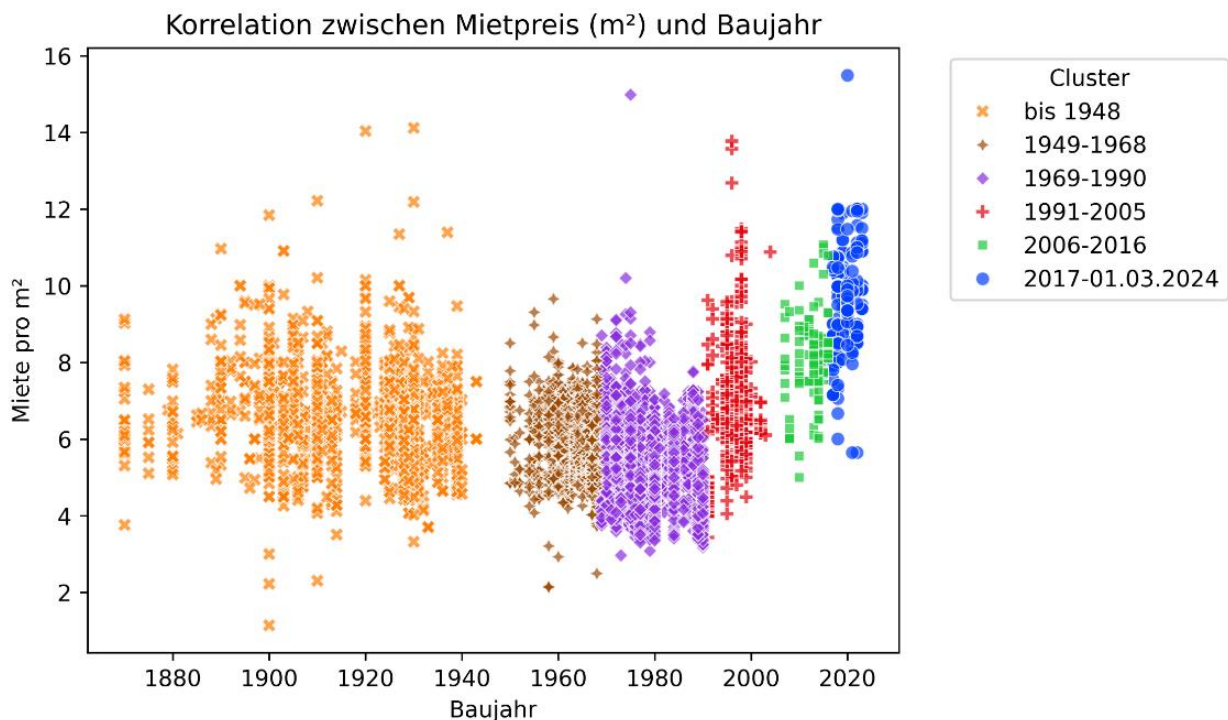


Abbildung 3: Korrelation zwischen Mietpreis (m²) und Baujahr / Quelle BTU Cottbus-Senftenberg

Modernisierung

Der Grad der Modernisierung wurde wie folgt unterteilt:

- 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.

Die Fachleute im Arbeitskreis haben sich für die Beurteilung des Modernisierungs-/Sanierungsstand ab 01.01.1991 für die Gewerke Fenster, Dach, Fassade, Heizung, Sanitär und Elektro ausgesprochen. Entsprechend wurde bei den Baujahren ab 01.01.1991 auf eine zusätzliche Unterteilung nach Modernisierungsstand verzichtet.

Energieeffizienz

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

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

Abbildung 4: Energieeffizienzklassen für Wohngebäude / Quelle: Bundesministerium der Justiz

Im vorliegenden Mietspiegel erfolgte die Aufteilung der Energieeffizienz in drei Gruppen. Da die Energieeffizienzklasse C in der Datenbasis am häufigsten vorkam, bildet sie die Mitte. Die davor- bzw. dahinterliegenden Energieeffizienzklassen wurden entsprechend, nach besser und schlechter als die häufigste Kategorie, zusammengefasst.

- A – B
- C
- D – H

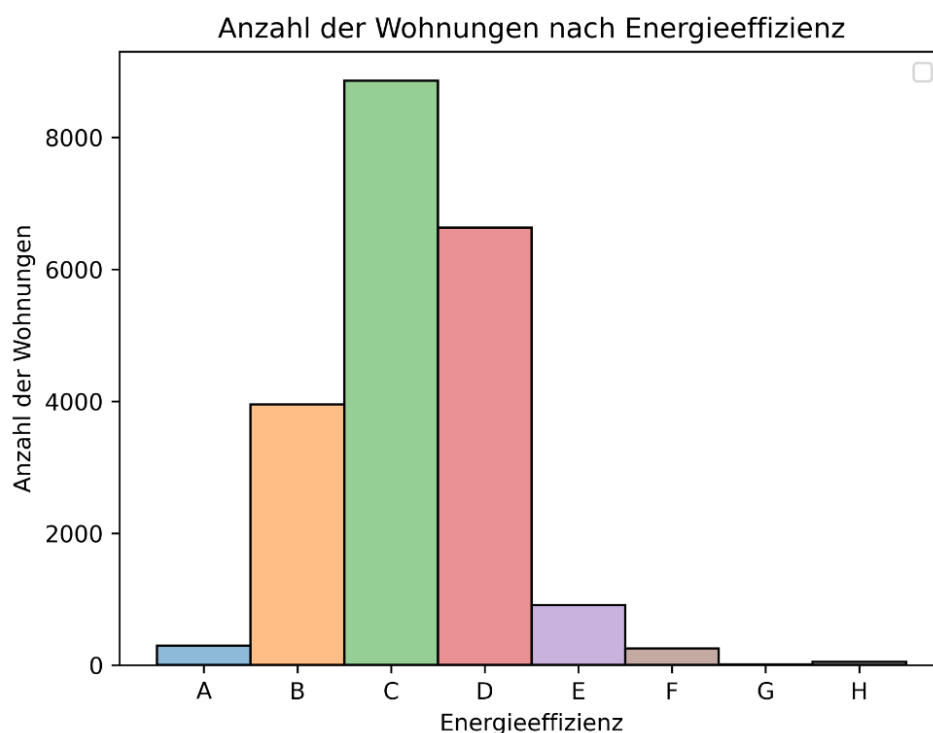


Abbildung 5: Anzahl der Wohnungen nach Energieeffizienz / Quelle: BTU Cottbus-Senftenberg

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

3.3. Berechnung Mittelwerte und Spannen

Mittelwert:

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

Spannweite:

Die Spannweitenberechnung wurde wie folgt durchgeführt. Das 12,5te Perzentil¹ ist die untere Grenze der Spanne des Mietpreises pro m² und das 87,5te Perzentil die obere Grenze der Spanne des Mietpreises pro m², was eine Spannweite von 75 % für die Miete pro m² ergibt. Auch die Spanne bezieht sich immer auf die jeweilige Clusterung (Zelle) in der Tabelle und die damit verbundene Teil-Stichprobe (Anzahl an Datenpunkten ist immer in den Zellen angegeben).

3.4. Lagebetrachtung

Als erstes erfolgte die Lagebetrachtung auf Basis der Postleitzahlen:

- 03042, 03044, 03046, 03048, 03050 und alle anderen

Daraus ergab sich für jedes PLZ-Gebiet eine Mietspiegeltabelle, welche im überwiegenden Teil der Tabellenfelder keine qualifizierten Werte beinhaltet (weniger als 30 Datenpunkte pro Zelle, rot markiert, bzw. leer, wenn ganz ohne Datenpunkte) und daher nicht aussagekräftig ist. Exemplarisch wurde Die Tabelle für die PLZ 03050 eingefügt. Alle anderen Mietspiegeltabellen mit Betrachtung der PLZ befinden sich in den Anlagen.

¹ Ein Perzentil (auch genannt Prozentrang) ist ein Anteil einer Verteilung. Sie splitten die Verteilung in 100 gleich große Einheiten auf. Das Perzentil eines Messwerts gibt Auskunft darüber, welcher Anteil der Verteilung über oder unter diesem Messwert liegt. Der untere Wert der Spanne, das 12,5te Perzentil, ist genau der Mietpreis pro m², bei dem nur noch 12,5% der Mietpreise niedriger, aber 87,5% der Mietpreise darüber sind. Entsprechend ist der obere Wert der Spanne, das 87,5te Perzentil, ein Mietpreis pro m², über dem nur noch die 12,5% höchsten Mietpreise liegen.

Tabellenmietspiegel mit Modernisierung (plz 03050)										
		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	keine Unterteilung	keine Unterteilung	keine Unterteilung
bis 45	A-B		6,98 (1) [6,98 - 6,98]		6,22 (54) [5,66 - 6,76]		5,09 (46) [4,84 - 5,50]	5,53 (7) [5,29 - 5,93]	6,12 (2) [6,00 - 6,25]	
	C		7,24 (8) [6,93 - 7,63]	5,74 (3) [5,55 - 5,95]	6,3 (21) [5,99 - 6,74]	7,18 (1) [7,18 - 7,18]	5,5 (101) [4,94 - 6,03]			
	D-H	5,68 (8) [5,10 - 6,38]	8,0 (8) [5,91 - 9,58]	6,69 (8) [5,56 - 7,89]	6,08 (29) [5,97 - 6,35]	4,86 (63) [4,70 - 5,01]	6,91 (51) [5,50 - 8,14]	6,74 (22) [5,91 - 7,23]		
45-55	A-B				6,11 (277) [5,45 - 6,92]	5,25 (7) [4,75 - 5,78]	5,21 (4) [4,69 - 5,67]	6,26 (1) [6,26 - 6,26]		
	C	6,25 (4) [5,66 - 6,74]	6,24 (10) [6,05 - 6,85]	5,97 (102) [5,05 - 6,55]	5,89 (82) [5,19 - 6,98]	4,8 (6) [3,96 - 6,10]	5,26 (66) [4,67 - 5,99]		8,43 (19) [8,21 - 8,52]	
	D-H	6,02 (49) [5,30 - 6,72]	6,61 (21) [5,79 - 7,50]	5,67 (36) [5,02 - 6,28]	5,75 (44) [4,83 - 6,59]	4,59 (33) [3,96 - 4,98]	5,38 (9) [4,81 - 5,81]	6,3 (7) [5,98 - 6,53]		
55-70	A-B		6,78 (5) [6,42 - 7,31]		6,12 (788) [5,59 - 6,96]		5,18 (57) [4,77 - 5,57]	7,12 (3) [6,42 - 7,99]	8,29 (15) [7,99 - 8,52]	8,74 (11) [8,56 - 8,90]
	C	9,69 (2) [9,69 - 9,69]	6,75 (17) [6,42 - 7,06]	5,78 (94) [5,08 - 6,07]	5,97 (74) [5,35 - 6,80]	4,23 (18) [4,02 - 4,57]	5,01 (259) [4,77 - 5,47]	7,63 (1) [7,63 - 7,63]	8,27 (6) [7,96 - 8,46]	
	D-H	6,05 (72) [5,01 - 6,73]	6,3 (78) [5,25 - 7,12]	5,47 (27) [4,65 - 6,53]	5,59 (119) [4,82 - 6,60]	4,3 (86) [3,81 - 4,71]	5,98 (69) [4,77 - 7,36]	6,42 (8) [5,90 - 6,92]	7,96 (3) [7,78 - 8,14]	
70-90	A-B		7,25 (2) [6,83 - 7,68]		5,94 (100) [5,33 - 6,30]		4,97 (34) [4,60 - 5,51]	6,4 (4) [6,15 - 6,73]	8,29 (15) [8,14 - 8,48]	9,28 (55) [8,54 - 9,69]
	C	5,66 (3) [5,49 - 5,88]	6,87 (8) [6,38 - 7,53]	4,88 (4) [4,71 - 5,08]	6,04 (7) [5,31 - 6,41]	4,03 (13) [3,49 - 4,73]	4,97 (240) [4,43 - 5,61]	6,55 (8) [6,15 - 7,04]	8,12 (10) [7,70 - 8,41]	11,48 (1) [11,48 - 11,48]
	D-H	5,8 (21) [4,88 - 6,71]	6,73 (36) [5,88 - 7,50]	6,96 (7) [6,30 - 8,01]	6,43 (4) [5,27 - 7,53]	4,1 (37) [3,51 - 4,60]	4,98 (68) [4,43 - 5,50]	6,11 (4) [5,42 - 6,82]	8,46 (3) [8,23 - 8,68]	
90+	A-B		8,08 (4) [7,98 - 8,19]		8,0 (2) [7,63 - 8,38]		4,97 (9) [4,58 - 5,38]			8,4 (29) [8,04 - 8,49]
	C	6,01 (2) [5,99 - 6,02]	6,97 (7) [5,72 - 7,50]				4,91 (43) [4,58 - 5,42]	7,24 (7) [6,82 - 7,62]	9,03 (7) [7,70 - 11,02]	
	D-H	7,04 (1) [7,04 - 7,04]	5,94 (2) [5,71 - 6,17]		6,96 (4) [6,78 - 7,22]		5,57 (18) [4,41 - 7,31]	7,1 (4) [6,07 - 8,35]	7,94 (1) [7,94 - 7,94]	

Die Betrachtung anderer Perspektiven war 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 Gesamtmietspiegeltabelle

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 Verkehrslärmbelastung 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.

4. Aufbau der Mietspiegeltabelle und Varianten

In der ersten Sitzung des AK Mietspiegel am 16.11.2023 wurde von den Vertretern der Mieter- und der Vermieterseite die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels vorgeschlagen, weil ein einfacher Mietspiegel keine Rechtssicherheit bietet und somit weder von den Vermietern als Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen herangezogen, noch als Element für die Beratung von Mietern genutzt werden kann.

Der Mietspiegel 2024 für die Stadt Cottbus/Chósebus wurde in die Kategorien Baujahr, Wohnungsgröße, Energieeffizienz und Modernisierung unterteilt, da die Auswertung zeigt, dass diese Kriterien den signifikantesten Einfluss auf die Nettokaltmiete haben. Für jede Kombination dieser Merkmale gibt es ein

Tabellenfeld. In jedem Tabellenfeld wird die ortsübliche Vergleichsmiete als Mittelwert und als Mietpreisspanne ausgewiesen.

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

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

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

Ein Tabellenfeld beinhaltet folgende Werte:

	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)

Abbildung 6 Erläuterung des Inhalts eines Mietspiegel-Tabellenfelds / Quelle: BTU Cottbus-Senftenberg

4.1. Tabellenmietspiegel mit Modernisierung

		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	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]		
	1*									
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	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]		
	1*									
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	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]			
	1*									
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	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]			
	1*									
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	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]		
	1*									

Legende

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

6,52 (34)
[5,92 - 7,48]

Mittelwert der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²) & Anzahl an Datenpunkten (n=)
 Mietpreisspanne (75%) der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²)

5. Anwendung dieses Mietspiegels

5.1. Anleitung

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung nach diesem Mietspiegel zu ermitteln, ist das zutreffende Tabellenfeld des Mietspiegels anzuwenden.

Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld des Mietspiegels finden Sie, indem Sie die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit der Tabelle vergleichen.

- **Wohnungsgröße:** siehe Mietvertrag + *Mietspiegeltabelle Spalte links*
- **Baualter** (Jahr der Bezugsfertigkeit ihres Hauses bzw. bei nachträglichem Dachausbau die Bezugsfertigkeit Ihrer Wohnung) *siehe Mietspiegeltabelle Zeile oben*
- **Energieeffizienzklasse** des Gebäudes *siehe Energieausweis (wenn nicht vorhanden, Nachfrage beim Vermieter erforderlich) + Mietspiegeltabelle 2. Spalte von links*
- **Modernisierungsgrad** der Wohnung. „Mit Modernisierung“ bedeutet, dass die Modernisierung einzelner bzw. dem überwiegenden Teil der Gewerke (z. B. Fenster, Dach, Fassade, Heizung, Sanitär oder Elektro) nach dem 1.1.1991 erfolgt ist *siehe Mietspiegeltabelle Zeile oben*

Aus diesen vier Merkmalen ergibt sich in der Tabelle das Mietspiegelfeld, aus dem Sie die in Frage kommenden Werte ablesen können. Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Mietspiegelfeldern jeweils eine Mietpreisspanne und den jeweiligen Mittelwert aus.

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

Die Miete einer Wohnung kann sich sowohl unterhalb als auch oberhalb des im Mietspiegel ausgewiesenen Mittelwertes im Rahmen der jeweiligen Spannen bewegen.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Tabelle ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können.

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

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

6. Orientierungshilfe

6.1. Erarbeitung der Orientierungshilfe

6.2. Anleitung zur Einordnung der Mietspiegelspannen

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

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

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

Dabei wird unterschieden nach:

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

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

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

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

Zunächst ist den drei genannten Merkmalsgruppen im Rahmen einer Expertenbewertung aller am Mietspiegel beteiligten Sachverständigen ein Gewicht zugeordnet worden, mit dem sie die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne – ausgehend vom Mittelwert – positiv oder negativ beeinflussen können.

- Merkmalsgruppe 1: (MGR 1) Ausstattung des Bades/WC 30 %
- Merkmalsgruppe 2: (MGR 2) Ausstattung der Küche 30 %

- Merkmalsgruppe 3: (MGR 3) Wohnung/Wohngebäude 40 %
100 %

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

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

Die Ergebnisse in den drei Merkmalsgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.

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

1. Bad / WC - wohnwertmindernde Merkmale	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
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
Gewichtung: - 30 %	Gewichtung: + 30 %
4	5
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

6.3. Anwendungsbeispiel

An folgender Beispielwohnung wird der Umgang mit dem Mietspiegel und der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung erklärt

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

Tabellenmietspiegel mit Mo					
		Baujahr			
		bis 1948		1949-1968	
Fläche in m ²	Energieeffizienz	ohne Modernisierung	mit Modernisierung 2*	ohne Modernisierung	mit Modernisierung 2*
< 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]
	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]
	D-H	7,16 (64)	7,37 (47)	5,51 (44)	6,7 (61)
	1*	[5,87 - 8,80]	[6,35 - 8,71]	[5,01 - 6,10]	[5,97 - 7,80]
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]
	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]
	D-H	6,32 (90)	6,78 (123)	5,2 (215)	5,32 (143)
	1*	[5,34 - 7,65]	[6,00 - 7,47]	[4,78 - 5,56]	[4,62 - 6,01]
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]
	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]
	D-H	6,26 (154)	6,42 (197)	5,15 (356)	5,51 (401)
	1*	[5,00 - 7,16]	[5,41 - 7,21]	[4,76 - 5,54]	[4,71 - 6,50]

Durch die Einordnung der gegebenen Werte in der Mietspiegeltabelle kann ein Tabellenfeld ermittelt werden, welches die ortsübliche Vergleichsmiete (5,51 €/m²) dieser Wohnung, aber auch die Mietspanne [5,01 €/m² - 6,10 €/m²] ausweist. Inwieweit die Miete vom angegebenen Mittelwert abweichen kann, wird über die wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale ermittelt. Durch Abgleich der Orientierungshilfe mit zusätzlichen Wohnungsmerkmalen wird bestimmt, ob die wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Merkmale überwiegen:

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

Die Orientierungshilfe ist nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels und dient wirklich nur zur Orientierung. Ergebnis der durch Abgleich von zusätzlichen Merkmalen vorgenommenen Bewertung in den einzelnen Merkmalsgruppen:

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

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

Berechnung:

$$5,51 \text{ €/m} - 5,01 \text{ €/m} = 0,50 \text{ €/m}^2 \times 0,20 = 0,10 \text{ €/m}^2$$

$$5,51 \text{ €/m}^2 - 0,10 \text{ €/m}^2 = 5,41 \text{ €/m}^2$$

In diesem Fall ergäbe sich für diese Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete von 5,41 €/m².

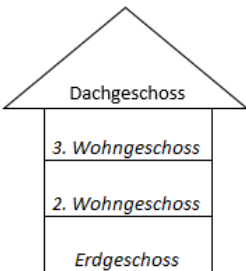
Anlagen:

Anlage 1 Fragebogen

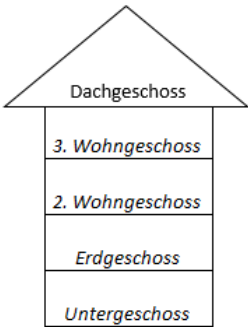


Anlage
1_Fragebogen_Miet

Anlage 2 Informationsschreiben

Allgemeine Informationen:			
Für die kreisfreie Stadt Cottbus/Chósebus wird aktuell ein qualifizierter Mietspiegel erarbeitet. Je mehr Informationen zu Mietverträgen bzw. geänderten Mietverträgen (die ab dem 02.03.2018 wirksam wurden) in diesem Prozess zur Verfügung stehen, desto aussagefähiger wird dieser Mietspiegel sein. Der vorliegende Fragebogen bietet den Teilnehmenden die Möglichkeit, zur Schaffung einer repräsentativen Datenbasis für die Erstellung des neuen Mietspiegels beizutragen.			
Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels sind Mieten, die an einem konkreten, von dem/der Mietspiegelersteller/-in festgelegten Stichtag der Datenerhebung, bezahlt werden. Die Sechsjahresfrist gilt rückwirkend ab diesem Stichtag. Bezogen auf unseren Stichtag den 01.03.2024 sind alle Wohnungen zu berücksichtigen, deren Miete in dem Zeitraum vom 02.03.2018 bis zum 01.03.2024 neu vereinbart oder geändert wurde.			
Wohnungsbegriff: Wohnungen sind einzelne oder zusammenliegende Räume, welche nach außen abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind. In jeder Wohnung müssen nach § 48 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) die technischen Voraussetzungen für den Einbau einer Küche vorhanden sein. Ebenfalls muss jede Wohnung ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben.			
Sie haben verschiedene Möglichkeiten an der Mietspiegelbefragung teilzunehmen:			
A) Online-Fragebogen: Unter www.cottbus.de/mietspiegel finden Sie den Link zum Online-Fragebogen für den Mietspiegel Cottbus/Chósebus 2024. Wenn Sie für mehrere Objekte auskunftspflichtig sind, muss der Fragebogen für jede Wohnung separat ausgefüllt und versendet werden.			
B) Exzelliste: Bei mehreren Wohnungen können Sie auch unter www.cottbus.de/mietspiegel eine Exzelliste runterladen. In dieser Exzelliste nutzen Sie bitte pro Wohnung eine separate Zeile und senden uns die ausgefüllte Liste per Mail an Mietspiegel@cottbus.de zurück.			
C) Papierfragebogen: Bitte kontaktieren Sie uns unter Mietspiegel@cottbus.de und wir senden Ihnen einen Fragebogen in Papierform zu. Das Porto der Rücksendung übernimmt die Stadt Cottbus/Chósebus als Empfänger oder Sie geben die Unterlagen direkt bei uns im Rathaus ab (Briefkasten: Neumarkt 5, 03046 Cottbus).			
Bitte senden Sie den Fragebogen auf jeden Fall ab, unabhängig davon, ob Ihr Wohnraum als mietspiegelrelevant eingestuft wird oder nicht.			
Fragen-Nr.	Kriterium	Eingabeformat	Hinweise zu den Kriterien
Fragen zur Wohnungsanschrift			
1.1.	Straße		
1.2.	Haus-Nr.		
1.3.	Adresszusatz		
1.4.	Postleitzahl		
2.1.	Lage der Wohnung im Haus	z. B. Erdgeschoss, 2. Wohngeschoss, Dachgeschoss, bei Maisonette zählt die Etage mit der Eingangstür	Hinweis: Bitte geben Sie die Etage so an, wie im Piktogramm dargestellt  entspricht Dachgeschoss entspricht 3. Wohngeschoss entspricht 2. Wohngeschoss entspricht dem Geschoss mit dem Haupteingang: 1. Wohngeschoss, Erdgeschoss, Hochparterre
2.2.	Lage der Wohnung innerhalb der Etage	z. B. links, mittig, rechts	Bitte geben Sie die tatsächliche Lage der Wohnung mit Blick auf das Gebäude an. z. B. links, mittig, rechts

Fragen bzgl. der Mietspiegelrelevanz der Wohnung			
3.1.	Eigentümer:in der Wohnung	ja, nein	Bitte geben Sie an, ob Sie zum Stichtag 01.03.2024 Eigentümer:in der Wohnung sind.
3.2.	Mieter:in der Wohnung?	ja, nein	Bitte geben Sie an, ob Sie zum Stichtag 01.03.2024 Mieter:in der Wohnung sind.
4.1.	Die Wohnung wird an Mieter:in vermietet.	ja, nein	Bitte geben Sie an, wie die Wohnung genutzt wird.
4.2.	Die Wohnung wird an Untermieter:in vermietet bzw. hat mehrere Mietverhältnisse.	ja, nein	Bitte geben Sie an, wie die Wohnung genutzt wird. Falls "ja" zutrifft, ist Ihre Wohnung nicht mietspiegelrelevant. Sie müssen keine weiteren Fragen beantworten. Bitte senden Sie den bisher ausgefüllten Fragebogen trotzdem ab.
4.3.	Die Wohnung wird von Eigentümer:in selbst genutzt.	ja, nein	Bitte geben Sie an, wie die Wohnung genutzt wird. Falls "ja" zutrifft, ist Ihre Wohnung nicht mietspiegelrelevant. Sie müssen keine weiteren Fragen beantworten. Bitte senden Sie den bisher ausgefüllten Fragebogen trotzdem ab.
5.1.	Der Mietvertrag wurde im Zeitraum 02.03.2018 - 01.03.2024 neu abgeschlossen.	ja, nein	Nettokaltemiete = Grundmiete = monatlicher Betrag, der für die Überlassung von Wohnraum gezahlt wird. Kalte Betriebskosten (z. B. Wasser, Abwasser, Müllentsorgung, Schornsteinfeger/-in, Gärtner/-in, Hausmeister/-in, Hausreinigung, Kabelfernsehen) und warme Betriebskosten (Warmwasser, Heizung) sowie die Parkplatzmiete gehören nicht in die Nettokaltemiete.
5.2.	Der Mietvertrag wurde im Zeitraum 02.03.2018 - 01.03.2024 verändert durch Veränderung der Nettokaltemiete.	ja, nein	
5.3.	Der Mietvertrag wurde im Zeitraum 02.03.2018 - 01.03.2024 nicht verändert	ja, nein	Falls "ja" zutrifft, ist Ihre Wohnung nicht mietspiegelrelevant. Sie müssen keine weiteren Fragen beantworten. Bitte senden Sie den bisher ausgefüllten Fragebogen trotzdem ab.
6.	Nettokaltemiete beinhaltet Posten, welche nicht separat ausgewiesen werden können	ja, nein	Definition der Nettokaltemiete siehe Frage 5.1. Falls "ja" zutrifft, ist Ihre Wohnung nicht mietspiegelrelevant. Sie müssen keine weiteren Fragen beantworten. Bitte senden Sie den bisher ausgefüllten Fragebogen trotzdem ab.
7.	Die Wohnung befindet sich in einem Ein-/Zweifamilienhaus bzw. Wohn- oder Geschäftshaus mit weniger als 3 Wohnungen?	ja, nein	Falls "ja" zutrifft, ist Ihre Wohnung nicht mietspiegelrelevant. Sie müssen keine weiteren Fragen beantworten. Bitte senden Sie den bisher ausgefüllten Fragebogen trotzdem ab.
8.	Die Wohnung wird möbliert oder teilmöbliert vermietet?	ja, nein	Vom Vermieter gestellte Einbauküchen oder Einbauschränke gelten nicht als Teilmöblierung. Falls "ja" zutrifft, ist Ihre Wohnung nicht mietspiegelrelevant. Sie müssen keine weiteren Fragen beantworten. Bitte senden Sie den bisher ausgefüllten Fragebogen trotzdem ab.
9.	Die Wohnung wird für eine gewerbliche oder teilgewerbliche Nutzung vermietet?	ja, nein	Beispiele für eine gewerbliche Nutzung sind u. a. Büros, Praxen und Ferienwohnungen. Aber Arbeitszimmer gehören nicht zur gewerblichen Nutzung. Falls "ja" zutrifft, ist Ihre Wohnung nicht mietspiegelrelevant. Sie müssen keine weiteren Fragen beantworten. Bitte senden Sie den bisher ausgefüllten Fragebogen trotzdem ab.

Fragen zum Gebäude und zum Mietverhältnis			
10.	Baujahr des Gebäudes	Jahreszahl	Als Baujahr eines Gebäudes gilt das Jahr (vierstellig jjjj) der Bezugsfertigstellung. Wurden Gebäude durch Schäden unnutzbar und später wiederhergestellt, gilt das Jahr der ursprünglichen Bezugsfertigstellung. Bei total zerstörten Gebäuden hingegen gilt das Jahr des Wiederaufbaus als Baujahr. Bei Dachgeschosswohnungen ist das Ausbaujahr der DG-Wohnung anzugeben.
11.	Anzahl Etagen im Gebäude	Zahl	Dazu zählen auch das Erdgeschoss und ausgebaute, bewohnbare Dachgeschosse. Ein Dachgeschoss ohne Wohnung zählt nicht als Etage. Die Zählung der Etage beginnt mit dem Erdgeschoss (Haupteingang). Etagen, in denen sich Gewerberäume befinden, werden mitgezählt, gehören aber nicht zum mietspiegelrelevanten Wohnraum. Nicht gezählt werden Untergeschosse. z. B. Gebäude mit 4 Etagen (bei unausgebautem Dachgeschoss wären es 3 Etagen):  entspricht ausgebautem Dachgeschoss entspricht 3. Wohngeschoss entspricht 2. Wohngeschoss entspricht dem Geschoss mit dem Haupteingang: 1. Wohngeschoss, Erdgeschoss, Hochparterre Untergeschoss zählt nicht als Etage
12.	Wohnfläche gem. Mietvertrag in m²	Zahl (ohne Nachkommastellen)	Bitte geben Sie die Wohnfläche (lt. WoFIV) in Quadratmeter an. Diese finden Sie im aktuellem Mietvertrag, der letzten Mietänderungserklärung oder Betriebskostenabrechnung. Nicht zur Wohnfläche gehören z.B. Kellerräume, Abstellräume, Waschküchen, Boden- und Trockenräume, Heizungsräume und Garagen. Flächen mit 1 bis 2 m Höhe und Balkone, Loggien, Terrassen werden nur anteilig zur Wohnfläche gezählt. Nähere Erläuterungen finden Sie in der Wohnflächenverordnung (WoFIV).
13.	Anzahl Wohnräume	Zahl	Zu den Wohnräumen gehören alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer sowie andere separate Räume. Nicht dazu zählen Nebenräume wie Bäder, Toiletten, Flure, Küche, Abstellräume sowie gewerblich genutzte Räume oder Balkone.
14.	Mietvertragsnummer	Freifeld	Bitte geben Sie die aktuelle Mietvertragsnummer an, welche auf der letzten Betriebskostenabrechnung steht.
15.	Vertragsbeginn Mietvertrag	Datum (tt.mm.jjjj)	Bitte geben Sie hier das Datum des Vertragsbeginnes ein.
16.	Änderung Nettokaltmiete	Datum (tt.mm.jjjj)	Bitte geben Sie hier das Datum ein, zu dem die letzte Änderung der Nettokaltmiete wirksam wurde.
17.	Angaben zur Nettokaltmiete (einschließlich Mod.Umlage)	Zahl (mit 2 Nachkommastellen)	Bitte geben Sie Nettokaltmiete einschließlich der Modernisierungsumlage, ohne Betriebs- und Heizkosten an (auf 2 Dezimalstellen gerundet). Nettokaltmiete = Grundmiete = monatlicher Betrag, der für die Überlassung von Wohnraum gezahlt wird. Kalte Betriebskosten (z. B. Wasser, Abwasser, Müllentsorgung, Schornsteinfeger/-in, Gärtner/-in, Hausmeister/-in, Hausreinigung, Kabelfernsehen) und warme Betriebskosten (Warmwasser, Heizung) sowie die Parkplatzmiete gehören nicht in die Nettokaltmiete.

Fragen zur Ausstattung			
18.1.	Fernheizung	ja, nein	Bitte geben Sie bei mehreren vorhandenen Heizungsarten nur die vorrangig genutzte an.
18.2.	Öl- oder Gasheizung	ja, nein	
18.3.	Heizung über Wärmepumpe	ja, nein	
18.4.	Nachtspeicherheizung	ja, nein	
18.5.	Ofenheizung	ja, nein	
19.1.	Wanne	ja, nein	Bitte geben Sie an, über welche Badausstattung (vom Vermietenden gestellt) Ihre Wohnung verfügt. Mehrfachnennungen sind möglich.
19.2.	Dusche	ja, nein	
19.3.	ein 2. Bad und/oder ein separates Gäste-WC	ja, nein	
20.1.	Balkon/Loggia	ja, nein	Bitte geben Sie an, über welche Sonderausstattung (vom Vermietenden gestellt) Ihre Wohnung verfügt. Mehrfachnennungen sind möglich.
20.2.	Terrasse/Gartenanteil	ja, nein	
20.3.	PKW-Stellplatz	ja, nein	
20.4.	Garage	ja, nein	
20.5.	Aufzug	ja, nein	
20.6.	sonstige Sonderausstattung	Freifeld	Falls Sie diese Frage mit "ja" beantworten, geben Sie bitte im Freifeld an, über welche sonstige Sonderausstattung Ihre Wohnung verfügt. Dazu gehört z. B. Keller, Einbauküche, altersgerecht, keine eigene Küche oder eigenes Bad, ...
Fragen zur Modernisierung und zur Energieeffizienz			
21.1.	keine Modernisierung bzw. keine Angabe dazu möglich	ja, nein	Bitte geben Sie an, wie sie den Modernisierungs-/Sanierungsstand seit 01.01.1991 aus Ihrer Sicht einschätzen würden. Die Frage bezieht sich auf die Gewerke Fenster, Dach, Fassade, Heizung, Sanitär, Elektro
21.2.	Modernisierung einzelner Gewerke	ja, nein	
21.3.	Modernisierung in einem überwiegenden Teil der Gewerke	ja, nein	
22.	Art des Energieausweises	Bedarfs- oder Verbrauchsausweis oder Denkmal/Denkmalbereich	Bitte geben Sie an, ob Sie einen Bedarfs- oder Verbrauchsausweis für das Gebäude haben. Für die Gebäudeklasse Denkmal (Einzeldenkmal)/Denkmalbereich (Denkmal mit Gebietscharakter) gibt es ein entsprechendes Auswahlfeld.
23.	Ausstellungsdatum Energieausweis	Datum (tt.mm.jjjj)	Die Beantwortung entfällt für die Gebäudeklasse Denkmal/Denkmalbereich.
24.	Energieeffizienzklasse laut Energieausweis	A+ bis H	
25.	Endenergieverbrauch des Gebäudes laut Energieausweis in kWh/(m2•a)	Zahl (1 Nachkommastelle)	

Anlage 3

Detaillierte Dokumentation zur Datenbereinigung für den Mietspiegel Cottbus 2024

Ausgangsdaten:

Zu Beginn der Bereinigung bestand der Datensatz aus **27.728 Datenpunkten** und **49 Spalten**.
Nach der Bereinigung enthält der Datensatz **20.970 Datenpunkte** und **57 Spalten**.

Bereinigungsschritte (chronologisch)

- **Punkt 1:**
Es wurden **517 Datenpunkte** entfernt, in den Fragen 15 und 16 keine Antworten eingetragen waren. Nach diesem Schritt verblieben **27.211 Datenpunkte** im Datensatz.
- **Punkt 2:**
1.213 Datenpunkte wurden entfernt, weil weder Frage 15 noch Frage 16 ausgefüllt waren. Der Datensatz reduzierte sich auf **25.998 Datenpunkte**.
- **Punkt 3:**
2.047 Datenpunkte wurden entfernt, da die Antworten außerhalb des definierten Zeitrahmens (02.03.2018 bis 01.03.2024) lagen. Die verbleibenden Datenpunkte betrugen **23.951**.
- **Punkt 4:**
23 Datenpunkte, bei denen kein Eintrag für „Nettomiete“ vorlag, wurden entfernt. Der Datensatz reduzierte sich auf **23.928 Datenpunkte**.
- **Punkt 5:**
47 Datenpunkte, bei denen in Frage 4 „Untermieter vermietet“ angegeben wurde, wurden entfernt. Der Datensatz wurde auf **23.881 Datenpunkte** reduziert.
- **Punkt 6:**
29 Datenpunkte, bei denen in Frage 6 „ja“ angegeben wurde, wurden entfernt. Der Datensatz reduzierte sich auf **23.852 Datenpunkte**.
- **Punkt 7:**
3 Datenpunkte, bei denen in Frage 6 „k.a.“ oder „nicht bekannt“ angegeben wurden, wurden entfernt. Der Datensatz reduzierte sich auf **23.849 Datenpunkte**.
- **Punkt 8:**
119 Datenpunkte, bei denen in Frage 7 „ja“ angegeben wurde, wurden entfernt. Der Datensatz reduzierte sich auf **23.730 Datenpunkte**.
- **Punkt 9:**
31 Datenpunkte, bei denen in Frage 8 „ja“ angegeben wurde, wurden entfernt. Der Datensatz reduzierte sich auf **23.699 Datenpunkte**.
- **Punkt 10:**
3 Datenpunkte mit Schreibfehlern in Frage 8 („enin“ und „nen“ statt „nein“) wurden korrigiert. Es gab keine Änderung in der Anzahl der Datenpunkte.

- **Punkt 11:**
1 Datenpunkt, bei dem in Frage 8 „k. a.“ angegeben wurde, wurde entfernt. Der Datensatz reduzierte sich auf **23.698 Datenpunkte**.
-
- **Punkt 12:**
44 Datenpunkte, bei denen in Frage 9 „ja“ angegeben wurde, wurden entfernt. Der Datensatz reduzierte sich auf **23.654 Datenpunkte**.
 - **Punkt 13:**
3 Datenpunkte mit Schreibfehlern in Frage 9 („nien“ statt „nein“) wurden korrigiert. Es gab keine Änderung in der Anzahl der Datenpunkte.
 - **Punkt 14:**
Alle Varianten die „ja“ und „nein“ beinhalteten (unabhängig von Groß-/Kleinschreibung, und Leerzeichen) wurden auf die standardisierten Werte „ja“ und „nein“ umkodiert. Es gab keine Änderung in der Anzahl der Datenpunkte.
 - **Punkt 15:**
Alle „ja“-Angaben wurden zu „1“ und alle „nein“-Angaben zu „0“ im Datensatz umkodiert. Es gab keine Änderung in der Anzahl der Datenpunkte.
 - **Punkt 16:**
Schreibfehler bei den Postleitzahlen (PLZ) wurden korrigiert (z.B. „03046 DG“). Es gab keine Änderung in der Anzahl der Datenpunkte.
 - **Punkt 17:**
5 ungültige PLZ („03049“, „03047“, „03056“) wurden entfernt. Der Datensatz reduzierte sich auf **23.649 Datenpunkte**.
 - **Punkt 18:**
1 Zeile mit einer unplausiblen Zimmeranzahl von 43 wurde gelöscht. Der Datensatz reduzierte sich auf **23.648 Datenpunkte**.
 - **Punkt 19:**
Die Spalte „gas_oel_heizung“ wurde umkodiert, indem „gas“ und „whg.-gastherme“ zu 1 geändert wurden. Es gab keine Änderung in der Anzahl der Datenpunkte.
 - **Punkt 20:**
Die Spalte „waermepumpe“ wurde umkodiert, indem „elektroheizung“ und „nien“ auf „0“ geändert wurden. Es gab keine Änderung in der Anzahl der Datenpunkte.
 - **Punkt 21:**
Der Wert „ein“ in der Spalte „nachtspeicher“ wurde auf „0“ umkodiert. Es gab keine Änderung in der Anzahl der Datenpunkte.
 - **Punkt 22:**
In der Spalte „dusche“ wurden falsche Angaben wie „keine genaue angabe möglich“ auf **NaN** umgewandelt. Es gab keine Änderung in der Anzahl der Datenpunkte.
 - **Punkt 23:**
In der Spalte „gast_wc“ wurde „nien“ auf „0“ umkodiert. Es gab keine Änderung in der Anzahl der Datenpunkte.

- **Punkt 24:**
In der Spalte „balkon_loggia“ wurden „j“ zu „1“ und „k. a.“ zu **NaN** umcodiert. Es gab keine Änderung in der Anzahl der Datenpunkte.
- **Punkt 25:**
In der Spalte „terrasse_garten“ wurde „terrasse“ zu „1“ und „k. a.“ zu **NaN** umcodiert. Es gab keine Änderung in der Anzahl der Datenpunkte.
- **Punkt 26:**
In der Spalte „stellplatz“ wurde „k. a.“ zu **NaN** umcodiert. Es gab keine Änderung in der Anzahl der Datenpunkte.
- **Punkt 27:**
In der Spalte „garage“ wurden „nien“ zu „0“ und „k. a.“ zu **NaN** umkodiert. Es gab keine Änderung in der Anzahl der Datenpunkte.
- **Punkt 28:**
In der Spalte „aufzug“ wurde „k. a.“ zu **NaN** umgewandelt. Es gab keine Änderung in der Anzahl der Datenpunkte.
- **Punkt 29:**
In der Spalte „keine_modernisierung“ wurden „k. a.“ und „entfällt“ zu **NaN** umkodiert. Es gab keine Änderung in der Anzahl der Datenpunkte.
- **Punkt 30:**
In der Spalte „modernisiert_teil“ wurden „k. a.“ und „entfällt“ zu **NaN** und „heizung“ zu „1“ umcodiert. Es gab keine Änderung in der Anzahl der Datenpunkte.
- **Punkt 31:** In der Spalte „modernisiert_komplett“ wurden folgende Umkodierungen und Korrekturen durchgeführt:
 - „k. a.“ wurde zu **NaN**.
 - „entfällt“ wurde zu **NaN**.
 - „das objekt wurde in 1994 umfangreich saniert.“ (3 Einträge) wurde zu **NaN**.
 - „bj 1996“ (3 Einträge) wurde zu **NaN**.
 - „wohnungen innen, sanitär, elektro, heizung saniert. mitte 90er fenster teilweise, fassade teilweise“ (3 Einträge) wurde zu **NaN**.
 - „neubau“ (10 Einträge) wurde zu **1** (für „modernisiert komplett“).

Es gab keine Änderung in der Gesamtanzahl der Datenpunkte nach diesen Umkodierungen.

- **Punkt 32:**
20 leere Einträge in der Spalte „miete“ wurden entfernt. Der Datensatz reduzierte sich auf **23.628 Datenpunkte**.
- **Punkt 33:**
7 leere Einträge in der Spalte „strasse“ wurden entfernt. Der Datensatz reduzierte sich auf **23.621 Datenpunkte**.
- **Punkt 34:**
74 leere Einträge in der Spalte „6_separate_posten“ wurden entfernt. Der Datensatz reduzierte sich auf **23.547 Datenpunkte**.

- **Punkt 35:**
8 leere Einträge in der Spalte „8_moebeliert“ wurden entfernt. Der Datensatz reduzierte sich auf **23.539 Datenpunkte**.
- **Punkt 36:**
1 leerer Eintrag in der Spalte „9_gewerblich“ wurde entfernt. Der Datensatz reduzierte sich auf **23.538 Datenpunkte**.
- **Punkt 37:**
Es wurde eine neue Spalte „miete_bereinigt“ eingeführt. Mieten, die Miete pro m² angegeben haben (Werte die unter 10 € lagen), wurden mit der „flaeche“ multipliziert, um die korrekte „miete“ zu berechnen. Dies betraf **95 Fälle**. Alle anderen Werte aus „miete“ wurden ebenfalls in die neue Spalte „miete_bereinigt“ übertragen.
- **Punkt 38:**
Die Spalte „baujahr_bereinigt“ wurde eingeführt, um das Baujahr ohne zusätzliche Buchstaben oder Zeichen darzustellen.
- **Punkt 39:**
Die Spalten aus Frage 5 („neu abgeschlossen“, „verändert (Veränderung Nettokaltmiete)“ und „nicht verändert“) wurden entfernt.
- **Punkt 40:**
2.127 leere Einträge in der Spalte „plz“ wurden wie folgt behandelt:
 - **202 Einträge** wurden durch Matching der PLZ von Straßen mit gleichen Straßennamen gefüllt.
 - **1.888 Einträge** wurden händisch anhand der Straßenadresse mit den entsprechenden PLZ ergänzt. Nach diesen Anpassungen blieben **37 leere PLZ-Einträge** übrig, die nicht exakt zugeordnet werden konnten.
- **Punkt 41:**
120 Datenpunkte, mit **PLZ 03096** und **PLZ 03185** wurden aus dem Datensatz entfernt, da sie ungültig waren (nicht mietspiegelrelevant). Der Datensatz reduzierte sich auf **23.419 Datenpunkte**.
- **Punkt 42:**
47 Datenpunkte mit den Werten „7“, „9“, „14“ (unplausibel, jeweils ein Datenpunkt) und allen „5“-Werten (**45 Datenpunkte**) in der Spalte „zimmer“ wurden entfernt. Der Datensatz reduzierte sich auf **23.372 Datenpunkte**.
- **Punkt 43:**
17 Datenpunkte, bei denen das Baujahr kleiner oder gleich 1850 war, wurden entfernt. Der Datensatz reduzierte sich auf **23.355 Datenpunkte**.
- **Punkt 44:**
Die Spalte „etage“ wurde bereinigt. Die 1. Etage bzw. das Untergeschoss wurden mit der Zahl „1“ und alle weiteren Etagen fortlaufend nummeriert. Das Dachgeschoss wurde mit „dg“ codiert. Es gab keine Änderung in der Anzahl der Datenpunkte.
- **Punkt 45:**
56 Datenpunkte wurden entfernt, da sie geförderten Wohnraum betrafen:
 - **33 Einträge** (Mina-Witkojc-Str.) wurden entfernt.
 - **2 Einträge** (August-Bebel-Straße) wurden entfernt.
 - **1 Eintrag** (Friedrich-Engels-Straße) wurde entfernt.

- **17 Einträge** (Hüfnerstraße) wurden entfernt.
- **3 Einträge** (Wilhelm-Riedel-Straße) wurden entfernt.
Der Datensatz reduzierte sich auf **23.299 Datenpunkte**.
- **Punkt 46:**
5 Datenpunkte, bei denen keine „flaeche“ angegeben war, wurden entfernt. Der Datensatz reduzierte sich auf **23.294 Datenpunkte**.
- **Punkt 47:**
49 Datenpunkte, bei denen kein Baujahr angegeben war, wurden entfernt. Der Datensatz reduzierte sich auf **23.245 Datenpunkte**.
- **Punkt 48:**
1.438 Datenpunkte, bei denen kein Modernisierungsstatus angegeben war, wurden entfernt. Der Datensatz reduzierte sich auf **21.807 Datenpunkte**.
- **Punkt 49:**
23 Datenpunkte, die in Frage 3 „mieter“ angegeben haben, wurden entfernt. Der Datensatz reduzierte sich auf **21.784 Datenpunkte**.
- **Punkt 50:**
425 Datenpunkte, bei denen in Frage 4 „nicht vermietet“ angegeben wurde, wurden entfernt. Der Datensatz reduzierte sich auf **21.359 Datenpunkte**.
- **Punkt 51:**
1 Datenpunkt, bei dem in Frage 4 „eigennutzung“ angegeben wurde, wurde entfernt. Der Datensatz reduzierte sich auf **21.358 Datenpunkte**.
- **Punkt 52:**
Alle Wohnungen, die als „Denkmal“ gekennzeichnet waren und keine Energieeffizienz angegeben hatten, wurden der Energieeffizienzkategorie „D“ zugeordnet. **508 Fälle** wurden angepasst.
- **Punkt 53:**
388 Datenpunkte, bei denen keine Energieeffizienzklasse zugeordnet werden konnte (weil keine Angaben gemacht wurden), wurden entfernt. Der Datensatz reduzierte sich auf **20.970 Datenpunkte**.

Ergebnis:

Nach Abschluss der Bereinigung enthält der Datensatz **20.970 Datenpunkte** und **57 Spalten**.

Anlage 4

Tabellenmietspiegel mit Modernisierung (plz 03042)										
		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	keine Unterteilung	keine Unterteilung	keine Unterteilung
bis 45	A-B						6,31 (42) [6,14 - 6,55]	7,38 (3) [6,80 - 8,03]		
	C	5,72 (6) [5,12 - 6,30]				5,32 (68) [4,69 - 5,99]	6,19 (160) [5,60 - 6,54]			
	D-H	6,4 (22) [6,00 - 6,90]	6,29 (2) [6,21 - 6,37]		6,32 (1) [6,32 - 6,32]	5,26 (130) [4,82 - 5,53]	5,81 (50) [5,36 - 6,27]			
45-55	A-B				5,33 (13) [5,10 - 5,56]	6,72 (1) [6,72 - 6,72]	6,02 (29) [5,25 - 6,53]	6,95 (7) [6,62 - 7,28]		10,51 (2) [10,51 - 10,51]
	C	5,52 (26) [4,63 - 6,48]	6,76 (11) [4,64 - 8,88]	5,22 (57) [4,83 - 5,79]	5,34 (114) [4,70 - 6,02]	4,98 (56) [4,64 - 5,31]	5,63 (178) [5,03 - 6,40]			
	D-H	6,73 (9) [6,03 - 7,65]	6,83 (10) [6,54 - 7,01]	5,04 (82) [4,77 - 5,23]	4,96 (58) [3,86 - 5,51]	4,89 (220) [4,41 - 5,28]	5,32 (44) [4,95 - 5,99]			
55-70	A-B				5,02 (14) [4,78 - 5,27]	5,99 (7) [5,56 - 6,49]	5,36 (110) [5,07 - 6,25]	7,12 (23) [6,60 - 7,96]	7,86 (2) [7,76 - 7,97]	
	C	6,27 (11) [5,31 - 7,35]	6,05 (18) [5,59 - 6,83]	5,1 (114) [4,36 - 6,01]	5,17 (402) [4,50 - 5,79]	4,91 (345) [4,55 - 5,22]	5,2 (608) [4,78 - 5,63]			
	D-H	5,7 (20) [4,79 - 7,10]	6,37 (22) [5,71 - 6,90]	5,05 (231) [4,82 - 5,27]	5,35 (214) [4,70 - 6,34]	4,76 (870) [4,10 - 5,16]	4,93 (240) [4,19 - 5,32]	6,1 (1) [6,10 - 6,10]		
70-90	A-B						5,82 (37) [5,19 - 6,22]	6,98 (23) [6,67 - 7,68]	7,5 (1) [7,50 - 7,50]	10,52 (18) [9,91 - 11,00]
	C	5,86 (12) [4,56 - 6,67]	6,85 (11) [4,83 - 9,22]			4,77 (144) [4,14 - 5,22]	5,49 (35) [4,83 - 6,23]			
	D-H	5,22 (6) [4,63 - 6,01]	6,9 (17) [6,15 - 7,58]		5,98 (6) [4,94 - 7,04]	4,84 (341) [4,26 - 5,21]	4,82 (17) [4,51 - 5,00]			
90+	A-B						5,58 (1) [5,58 - 5,58]		6,95 (5) [5,93 - 7,84]	10,5 (6) [10,50 - 10,51]
	C		7,98 (1) [7,98 - 7,98]		5,62 (1) [5,62 - 5,62]		5,6 (9) [5,39 - 6,00]			
	D-H	7,01 (1) [7,01 - 7,01]	6,72 (10) [6,12 - 7,42]			4,8 (13) [4,39 - 5,26]	5,71 (1) [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	keine Unterteilung	keine Unterteilung	keine Unterteilung
bis 45	A-B						6,63 (14) [5,99 - 7,15]	5,79 (1) [5,79 - 5,79]		
	C	5,8 (1) [5,80 - 5,80]	6,9 (12) [5,78 - 8,30]		6,29 (8) [5,96 - 6,60]	8,49 (1) [8,49 - 8,49]	6,72 (141) [6,17 - 7,24]	8,02 (24) [6,51 - 11,03]		
	D-H	8,11 (6) [5,92 - 10,96]	7,34 (12) [6,82 - 7,69]		7,1 (6) [6,75 - 7,55]	5,1 (146) [4,09 - 5,63]	6,9 (39) [5,88 - 7,93]			
45-55	A-B		8,23 (6) [7,63 - 8,77]				6,03 (27) [5,70 - 6,35]		8,7 (1) [8,70 - 8,70]	8,82 (6) [7,97 - 9,90]
	C		6,93 (24) [6,26 - 7,36]		6,48 (95) [5,97 - 6,99]	6,32 (2) [6,32 - 6,32]	5,87 (92) [5,50 - 6,16]	5,83 (15) [4,62 - 6,64]		
	D-H	7,07 (5) [6,17 - 7,73]	7,08 (36) [6,68 - 7,47]		5,56 (4) [4,90 - 6,00]	5,09 (75) [4,09 - 6,31]	5,82 (42) [5,31 - 6,19]	5,03 (14) [4,64 - 5,37]		
55-70	A-B		7,77 (7) [6,71 - 8,73]				5,77 (76) [5,49 - 6,20]	5,94 (13) [5,12 - 6,81]		9,83 (35) [8,80 - 10,66]
	C	6,6 (6) [5,79 - 7,83]	6,91 (30) [6,50 - 7,37]	7,11 (1) [7,11 - 7,11]	6,15 (155) [5,52 - 6,78]	6,38 (17) [5,95 - 6,94]	5,66 (551) [5,19 - 6,06]	6,08 (23) [4,24 - 7,35]		
	D-H	6,56 (19) [5,20 - 7,69]	6,88 (17) [6,00 - 7,49]	6,09 (3) [5,68 - 6,51]	5,93 (12) [5,56 - 6,02]	4,94 (328) [3,68 - 6,01]	5,77 (127) [5,32 - 6,01]	7,66 (2) [7,11 - 8,21]		
70-90	A-B	6,08 (5) [5,45 - 7,00]	6,4 (1) [6,40 - 6,40]				5,81 (31) [5,49 - 6,20]	6,18 (19) [5,61 - 6,73]	10,08 (2) [9,70 - 10,46]	9,43 (100) [8,40 - 10,17]
	C	6,57 (13) [6,04 - 7,06]	6,49 (27) [5,58 - 7,18]		6,18 (4) [5,13 - 7,18]	5,4 (2) [5,33 - 5,48]	5,67 (179) [5,25 - 6,04]	6,05 (44) [4,48 - 7,54]	8,54 (3) [8,01 - 9,03]	
	D-H	7,0 (16) [5,80 - 7,83]	6,79 (25) [5,33 - 8,00]	5,85 (1) [5,85 - 5,85]		4,47 (121) [3,54 - 5,41]	5,58 (34) [5,24 - 6,03]	6,31 (1) [6,31 - 6,31]		
90+	A-B	7,49 (1) [7,49 - 7,49]	7,43 (5) [6,83 - 7,89]				5,22 (4) [5,20 - 5,26]			9,8 (29) [8,23 - 11,12]
	C	5,94 (7) [5,19 - 6,64]	6,27 (22) [5,51 - 6,61]		6,37 (2) [6,25 - 6,50]		5,32 (16) [5,20 - 5,63]	5,94 (42) [4,68 - 6,47]	8,31 (6) [7,31 - 9,58]	
	D-H	6,37 (21) [4,89 - 7,73]	6,66 (32) [5,67 - 8,01]			4,49 (22) [3,52 - 5,82]	6,17 (2) [5,99 - 6,35]	5,58 (13) [4,12 - 8,85]		

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

Tabellenmietspiegel mit Modernisierung (plz 03048)										
		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	keine Unterteilung	keine Unterteilung	keine Unterteilung
bis 45	A-B		6,94 (5) [6,84 - 7,02]	6,08 (31) [5,36 - 6,72]	6,41 (28) [5,56 - 6,96]		6,42 (24) [5,87 - 6,72]			
	C		7,28 (13) [6,87 - 7,80]		6,33 (57) [5,59 - 6,99]	6,79 (3) [5,93 - 7,84]	6,24 (105) [5,75 - 6,90]	6,83 (2) [6,78 - 6,89]		
	D-H		6,3 (2) [6,12 - 6,48]			5,24 (77) [4,70 - 6,07]	6,27 (4) [6,05 - 6,51]			
45-55	A-B		9,1 (2) [7,42 - 10,78]	5,73 (61) [5,01 - 6,55]	6,42 (150) [5,69 - 7,05]		5,74 (158) [5,03 - 6,34]			
	C	6,72 (11) [6,59 - 6,84]	7,2 (16) [6,71 - 7,74]		6,07 (57) [5,66 - 6,55]	5,37 (21) [4,39 - 6,82]	5,96 (216) [5,35 - 6,54]	6,51 (12) [5,92 - 7,00]		
	D-H	6,08 (3) [5,71 - 6,52]	6,85 (12) [6,41 - 7,48]			4,77 (68) [4,00 - 5,50]	5,76 (23) [5,35 - 6,24]			
55-70	A-B		7,09 (14) [6,75 - 7,44]	5,44 (130) [4,97 - 6,41]	6,14 (226) [5,02 - 7,06]		5,44 (323) [4,82 - 6,00]			9,43 (8) [8,41 - 10,79]
	C	6,14 (10) [4,81 - 6,79]	6,73 (10) [6,34 - 6,95]	5,28 (87) [5,16 - 5,50]	5,72 (398) [5,27 - 6,45]	5,68 (20) [5,09 - 6,39]	5,55 (418) [4,95 - 6,10]	6,76 (7) [6,26 - 7,33]		
	D-H	6,97 (19) [6,21 - 7,89]	6,07 (12) [4,62 - 7,02]	5,23 (23) [5,16 - 5,36]	6,28 (12) [5,48 - 7,00]	4,35 (162) [3,74 - 5,00]	5,7 (47) [5,02 - 6,22]	7,21 (1) [7,21 - 7,21]		
70-90	A-B		6,68 (10) [6,22 - 6,87]	5,38 (33) [4,91 - 6,39]	6,49 (103) [6,00 - 7,00]		5,51 (57) [5,16 - 5,97]		9,05 (4) [8,80 - 9,33]	9,15 (12) [8,80 - 9,63]
	C	5,89 (9) [4,30 - 6,62]	6,57 (9) [6,38 - 6,73]		5,93 (37) [5,52 - 6,18]	5,4 (11) [4,71 - 6,16]	5,56 (231) [4,97 - 6,17]	6,72 (19) [6,18 - 7,83]		
	D-H	6,08 (35) [4,71 - 7,07]	6,28 (23) [5,02 - 7,55]		6,33 (10) [5,95 - 6,95]	4,12 (64) [3,61 - 4,76]	5,39 (10) [4,81 - 5,96]			
90+	A-B		6,69 (8) [6,33 - 7,00]				5,62 (13) [5,22 - 6,37]		8,32 (6) [7,50 - 8,93]	9,16 (6) [8,69 - 9,99]
	C				6,5 (5) [5,52 - 7,40]		5,43 (52) [4,65 - 6,52]			
	D-H	5,76 (24) [4,50 - 6,93]	8,42 (9) [7,05 - 9,45]			4,16 (5) [3,28 - 5,18]	6,06 (6) [5,80 - 6,33]			

Tabellenmietspiegel mit Modernisierung (plz 03050)										
		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	keine Unterteilung	keine Unterteilung	keine Unterteilung
bis 45	A-B		6,98 (1) [6,98 - 6,98]		6,22 (54) [5,66 - 6,76]	5,09 (46) [4,84 - 5,50]	5,53 (7) [5,29 - 5,93]	6,12 (2) [6,00 - 6,25]		
	C		7,24 (8) [6,93 - 7,63]	5,74 (3) [5,55 - 5,95]	6,3 (21) [5,99 - 6,74]	7,18 (1) [7,18 - 7,18]	5,5 (101) [4,94 - 6,03]			
	D-H	5,68 (8) [5,10 - 6,38]	8,0 (8) [5,91 - 9,58]	6,69 (8) [5,56 - 7,89]	6,08 (29) [5,97 - 6,35]	4,86 (63) [4,70 - 5,01]	6,91 (51) [5,50 - 8,14]	6,74 (22) [5,91 - 7,23]		
45-55	A-B				6,11 (277) [5,45 - 6,92]	5,25 (7) [4,75 - 5,78]	5,21 (4) [4,69 - 5,67]	6,26 (1) [6,26 - 6,26]		
	C	6,25 (4) [5,66 - 6,74]	6,24 (10) [6,05 - 6,85]	5,97 (102) [5,05 - 6,55]	5,89 (82) [5,19 - 6,98]	4,8 (6) [3,96 - 6,10]	5,26 (66) [4,67 - 5,99]		8,43 (19) [8,21 - 8,52]	
	D-H	6,02 (49) [5,30 - 6,72]	6,61 (21) [5,79 - 7,50]	5,67 (36) [5,02 - 6,28]	5,75 (44) [4,83 - 6,59]	4,59 (33) [3,96 - 4,98]	5,38 (9) [4,81 - 5,81]	6,3 (7) [5,98 - 6,53]		
55-70	A-B		6,78 (5) [6,42 - 7,31]		6,12 (788) [5,59 - 6,96]		5,18 (57) [4,77 - 5,57]	7,12 (3) [6,42 - 7,99]	8,29 (15) [7,99 - 8,52]	8,74 (11) [8,56 - 8,90]
	C	9,69 (2) [9,69 - 9,69]	6,75 (17) [6,42 - 7,06]	5,78 (94) [5,08 - 6,07]	5,97 (74) [5,35 - 6,80]	4,23 (18) [4,02 - 4,57]	5,01 (259) [4,77 - 5,47]	7,63 (1) [7,63 - 7,63]	8,27 (6) [7,96 - 8,46]	
	D-H	6,05 (72) [5,01 - 6,73]	6,3 (78) [5,25 - 7,12]	5,47 (27) [4,65 - 6,53]	5,59 (119) [4,82 - 6,60]	4,3 (86) [3,81 - 4,71]	5,98 (69) [4,77 - 7,36]	6,42 (8) [5,90 - 6,92]	7,96 (3) [7,78 - 8,14]	
70-90	A-B		7,25 (2) [6,83 - 7,68]		5,94 (100) [5,33 - 6,30]		4,97 (34) [4,60 - 5,51]	6,4 (4) [6,15 - 6,73]	8,29 (15) [8,14 - 8,48]	9,28 (55) [8,54 - 9,69]
	C	5,66 (3) [5,49 - 5,88]	6,87 (8) [6,38 - 7,53]	4,88 (4) [4,71 - 5,08]	6,04 (7) [5,31 - 6,41]	4,03 (13) [3,49 - 4,73]	4,97 (240) [4,43 - 5,61]	6,55 (8) [6,15 - 7,04]	8,12 (10) [7,70 - 8,41]	11,48 (1) [11,48 - 11,48]
	D-H	5,8 (21) [4,88 - 6,71]	6,73 (36) [5,88 - 7,50]	6,96 (7) [6,30 - 8,01]	6,43 (4) [5,27 - 7,53]	4,1 (37) [3,51 - 4,60]	4,98 (68) [4,43 - 5,50]	6,11 (4) [5,42 - 6,82]	8,46 (3) [8,23 - 8,68]	
90+	A-B		8,08 (4) [7,98 - 8,19]		8,0 (2) [7,63 - 8,38]		4,97 (9) [4,58 - 5,38]			8,4 (29) [8,04 - 8,49]
	C	6,01 (2) [5,99 - 6,02]	6,97 (7) [5,72 - 7,50]				4,91 (43) [4,58 - 5,42]	7,24 (7) [6,82 - 7,62]	9,03 (7) [7,70 - 11,02]	
	D-H	7,04 (1) [7,04 - 7,04]	5,94 (2) [5,71 - 6,17]		6,96 (4) [6,78 - 7,22]		5,57 (18) [4,41 - 7,31]	7,1 (4) [6,07 - 8,35]	7,94 (1) [7,94 - 7,94]	

Tabellenmietspiegel mit Modernisierung (plz 03051, 03054, 03055, 03052)										
		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	keine Unterteilung	keine Unterteilung	keine Unterteilung
bis 45	A-B							6,66 (3)		
	C							[6,13 - 7,30]		
	D-H		6,28 (2) [6,11 - 6,44]					7,98 (70) [6,80 - 10,37]		
45-55	A-B									
	C							5,98 (2) [5,96 - 5,99]		
	D-H						5,48 (2) [5,10 - 5,85]	6,67 (6) [5,86 - 7,63]		
55-70	A-B							6,93 (11) [6,08 - 7,72]		
	C							6,66 (5) [6,06 - 7,52]		
	D-H		5,89 (4) [5,52 - 6,31]	5,0 (4) [4,67 - 5,36]	6,02 (2) [5,32 - 6,72]		5,85 (3) [5,66 - 6,09]	7,1 (6) [5,78 - 8,40]		
70-90	A-B							5,93 (8) [5,44 - 6,42]		
	C							6,35 (3) [5,89 - 6,76]	8,92 (4) [8,65 - 9,20]	
	D-H			2,41 (4) [2,14 - 2,82]	6,84 (3) [6,69 - 6,96]		6,54 (7) [5,95 - 7,22]	6,43 (6) [6,13 - 6,64]		
90+	A-B							7,22 (1) [7,22 - 7,22]		
	C							5,3 (2) [4,61 - 5,99]	7,73 (3) [7,46 - 8,05]	
	D-H							5,96 (2) [5,55 - 6,36]		