Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Cottbus

Aktuelle Kauf- und Mietpreise

Frühjahr/Sommer 2026



planethOme

Bild mit KI generiert



> *”Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen”*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

planethOme

Cottbus

Die Stadt



Cottbus, das Herz der Lausitz, überzeugt mit seiner strategischen Lage und wachsender Bedeutung im Zuge des Strukturwandels. Mit rund 100.000 Einwohnern vereint die Stadt eine überschaubare Größe mit urbanem Flair. Die Nähe zu Berlin und die exzellente Anbindung an das Verkehrsnetz machen Cottbus zu einem begehrten Wohn- und Arbeitsort.

Die Stadt punktet mit ihrer hohen Lebensqualität, geprägt durch grüne Oasen und kulturelle Vielfalt.

Cottbus auf einen Blick

Einwohner: **100.010**
Bevölkerungsdichte: **604 / km²**

Kaufpreisfaktor
20,9

Fläche
165,50 km²

Durchschnittsalter
46,9 Jahre

Wohneigentumsquote
31,0 %

Wohnungsquote
90,2 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Als Heimat der Brandenburgischen Technischen Universität zieht Cottbus junge Talente und Fachkräfte an, was eine dynamische Wirtschaftslandschaft begünstigt.

Der Immobilienmarkt präsentiert sich als attraktiv, sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.170 €/m² und einem soliden Mietpreisniveau bietet Cottbus Investitionssicherheit. Der Trend 2026 deutet auf stabile Preisentwicklungen hin. Immobilien in Cottbus versprechen Potenzial und sind ein früher Einstieg in einen wachstumsstarken Markt.

planethOme

Wohneigentumsquote Cottbus



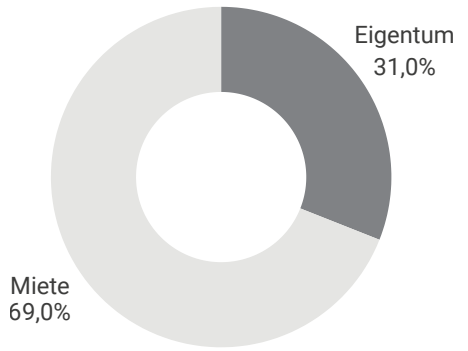
In Cottbus dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 69 %, während Eigentum 31 % ausmacht. Mehrparteienhäuser sind mit 90 % der verbreitetste Immobilientyp, was auf eine starke Nachfrage nach Mietwohnungen hinweist. Selbstnutzer profitieren von vergleichsweise niedrigen Eigentumspreisen, die langfristig wertstabil sind. Der Markt in Cottbus bietet sowohl Eigennutzern als auch Investoren interessante Perspektiven und Chancen.

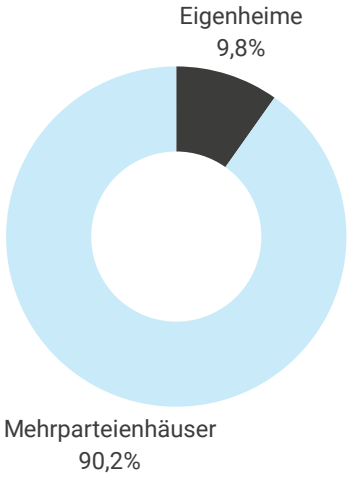
Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp[1]:

Mehrparteienhäuser





[1] Als “Eigenheim” oder auch “Häuser” werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.

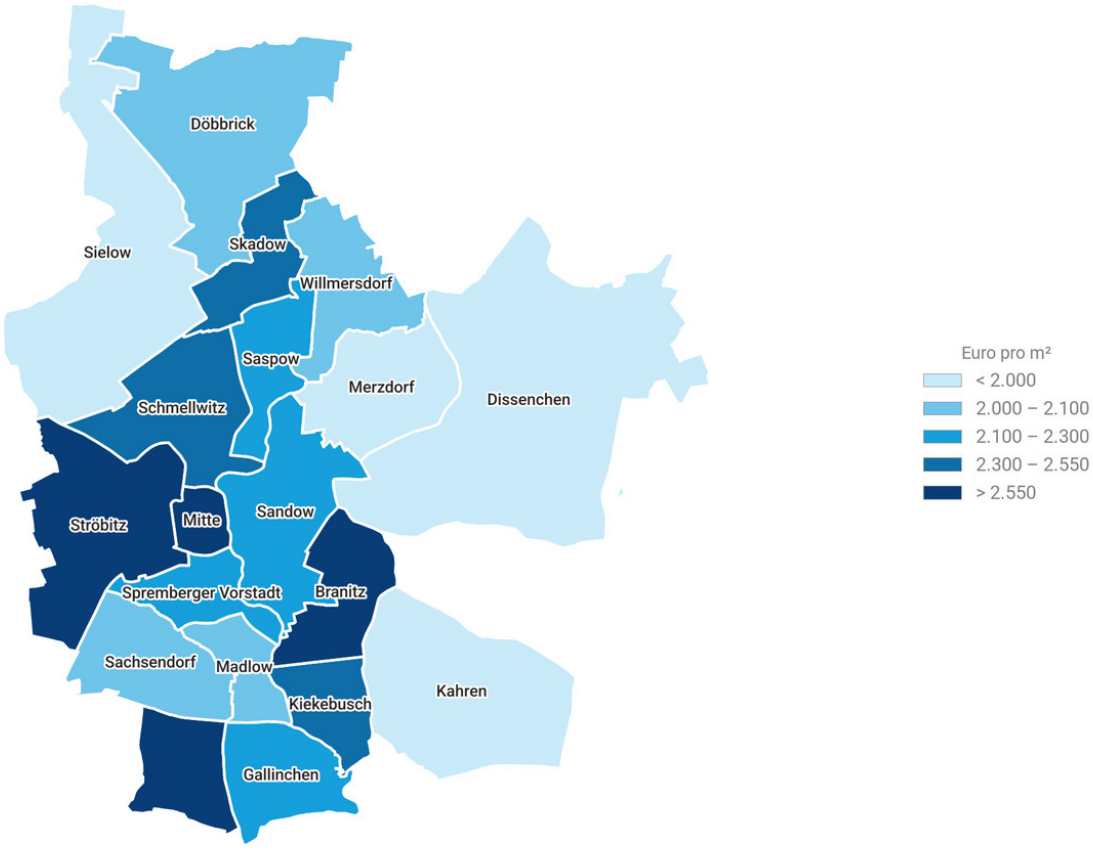
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

planethOme

Kaufpreise von
Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigenheime in Cottbus liegt Ende 2025 bei 2.350 €/m². Im Vergleich zu anderen Städten ist Cottbus damit überdurchschnittlich. Der Trend 2026 zeigt eine positive Preissteigerung von 3,3 %, was die anhaltende Marktstärke unterstreicht. Die städtischen Lagen spielen eine entscheidende Rolle als Preistreiber. So variieren die Preise zwischen den Stadtteilen erheblich, mit teureren Lagen im zentralen Bereich und günstigeren Optionen in den Randgebieten. Diese Preisstaffelung bietet unterschiedliche Möglichkeiten für Investoren und Selbstnutzer, auf individuelle Präferenzen und Budgets einzugehen.

Durchschnittlicher Kaufpreis[1] Ende 2025	**2.350 €/m²**
Trend 2026	**+3,3 %**



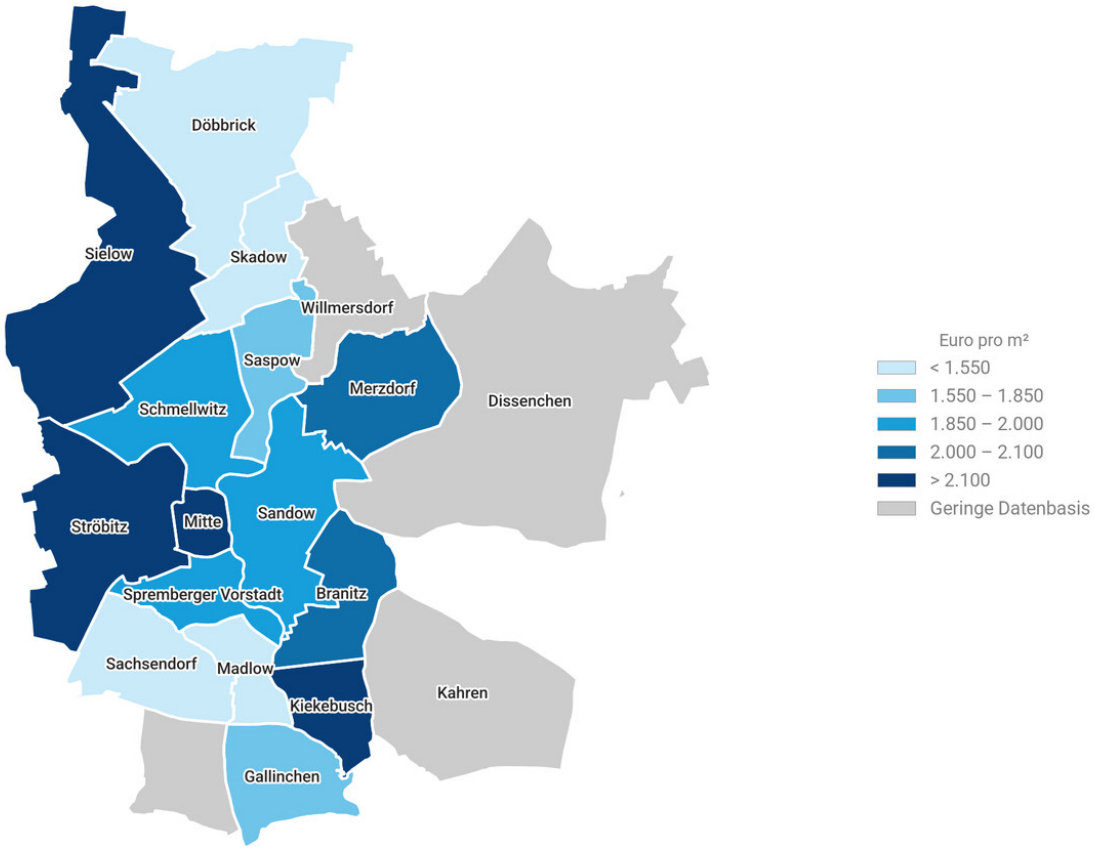
[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

planethOme

Kaufpreise von
Wohnungen

Die Wohnungspreise in Cottbus liegen Ende 2025 bei durchschnittlich 1.953 €/m², was im Städtevergleich als relativ attraktiv gilt. Der Trend 2026 weist eine moderate Preissteigerung von 2,2 % auf, was auf eine stabile Entwicklung hinweis. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die bei 2.350 €/m² liegen, bleiben Wohnungen eine kostengünstigere Option. Die Lage ist entscheidend für die Preisgestaltung, mit höheren Preisen in zentralen Stadtteilen und erschwinglicheren Optionen in den Randgebieten. Diese regionalen Unterschiede bieten sowohl Selbstnutzern als auch Investoren diverse Möglichkeiten, basierend auf individuellen Anforderungen und finanziellen Rahmenbedingungen.

Durchschnittlicher Kaufpreis[1] Ende 2025	**1.953 €/m²**
Trend 2026	**+2,2 %**



[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble



Mietpreise von Häusern

Der Mietmarkt für Häuser in Cottbus zeigt sich stabil. Ende 2025 beträgt die durchschnittliche Miete 9,04 €/m², was im Vergleich zu anderen Städten als günstig gilt. Der Trend 2026 weist eine leichte Steigerung von 0,4 % auf, was auf eine moderate Nachfrage hinweist. Mit einer Mietrendite von 4,6 % bietet Cottbus gute Möglichkeiten für Kapitalanleger. Die Kombination aus günstigen Mietpreisen und soliden Renditechancen macht Cottbus zu einem interessanten Standort für Investitionen.

Durchschnittlicher Mietpreis[1] Ende 2025	**9,04 €/m²**
Trend 2026	**+0,4 %**

Mietpreise von Wohnungen

Der Wohnungsmarkt in Cottbus zeigt Ende 2025 ein moderates Mietpreisniveau von 8,20 €/m². Diese Preise bieten Mietern und Investoren attraktive Möglichkeiten. Der Trend 2026 deutet jedoch auf einen Rückgang von 2,9 % hin, was auf eine leicht nachlassende Nachfrage schließen lässt. Trotzdem bleibt der Markt für Investoren interessant, da der Kaufpreisfaktor von 19,9 eine solide Basis für zukünftige Renditen bietet. Wohnungen sind im Vergleich zu den Hausmieten von 9,04 €/m² eine wirtschaftlichere Wahl für Mieter.

Durchschnittlicher Mietpreis[1] Ende 2025	**8,20 €/m²**
Trend 2026	**-2,9 %**

[1] Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus

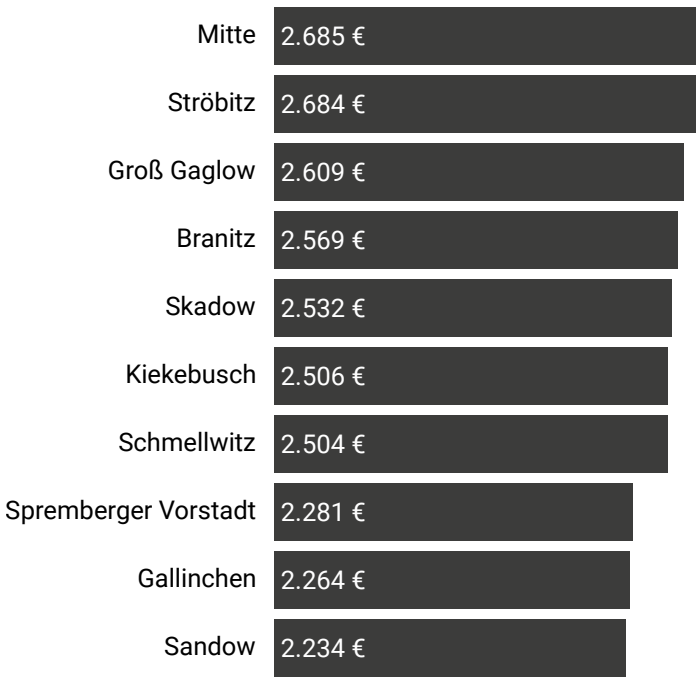


Das Wichtigste im Überblick:

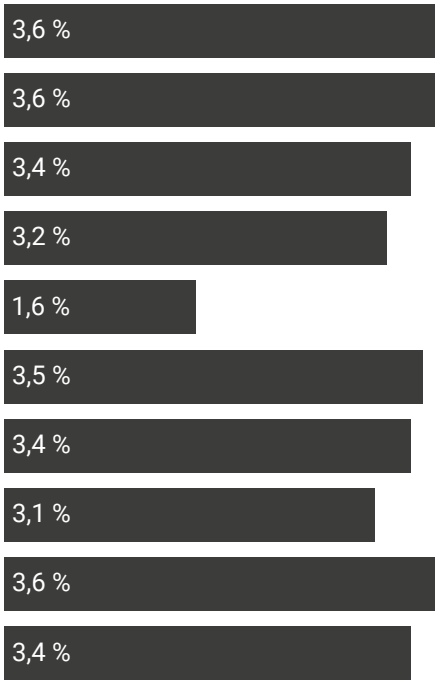
Mitte führt das Ranking mit einem Preis von 2.685 €/m² Ende 2025 an. Die zentrale Lage macht den Stadtteil besonders attraktiv. Ströbitz folgt mit 2.684 €/m². Beide Stadtteile bieten eine überdurchschnittliche Lebensqualität.

Am unteren Ende des Rankings liegt Sandow mit 2.234 €/m². Dies zeigt das Preisgefälle innerhalb der Stadt, das Investoren und Selbstnutzern vielfältige Optionen bietet. Die Vielfalt ist bemerkenswert.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil[1]



Trend 2026



[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

planetHome

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:

Mitte ist der teuerste Stadtteil für Wohnungen mit 2.438 €/m² im Jahr 2025. Die zentrale Lage und gute Infrastruktur machen ihn begehrt und treiben die Preise nach oben.

Saspow ist der günstigste der Top-Stadtteile mit 1.787 €/m² im Jahr 2025. Dies bietet kostengünstige Einstiegsmöglichkeiten in einem sich entwickelnden Markt.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil[1]		Trend 2026
Mitte	2.438 €	2,4 %
Sielow	2.154 €	1,6 %
Kiekebusch	2.119 €	2,4 %
Ströbitz	2.109 €	2,5 %
Merzdorf	2.023 €	2,3 %
Branitz	2.008 €	2,0 %
Sandow	1.995 €	2,2 %
Spremberger Vorstadt	1.983 €	2,0 %
Schmellwitz	1.911 €	2,3 %
Saspow	1.787 €	1,9 %

[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

planetHome

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Cottbus zeigt sich Ende 2025 als stabil mit moderaten Preisen. Eigenheime kosten durchschnittlich 2.350 €/m² und Wohnungen 1.953 €/m². Die Mietpreise liegen bei 9,04 €/m² für Häuser und 8,20 €/m² für Wohnungen. Der Trend 2026 deutet auf weitere Preissteigerungen hin, besonders bei Eigenheimen. Die Eigentumsquote liegt bei 31 %, was Potenzial für Investitionen bietet. Cottbus profitiert vom Strukturwandel und einer starken Nachfrage nach Mietobjekten.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Eigenheime kosten 2.350 €/m² und zeigen 2026 einen Aufwärtstrend.
- Wohnungen kosten 1.953 €/m², mit stabilen Preissteigerungen 2026.
- Mietpreise für Wohnungen sinken leicht, aber Investoren finden attraktive Renditen mit 4,6 % bei Häusern.

Ausblick:

Für 2026 wird ein positiver Trend bei Kaufpreisen in Cottbus erwartet. Der Strukturwandel und die Universität schaffen langfristige Chancen. Neubauprojekte und eine wachsende Nachfrage könnten den Markt stärken. Investoren finden hier einen interessanten Einstieg. Cottbus bietet Potenzial für Eigennutzer und Kapitalanleger, die von der Stadtentwicklung profitieren können.

- Der Trend 2026 zeigt steigende Kaufpreise für Eigenheime.
- Neubau und Wachstum bieten langfristige Möglichkeiten.
- Cottbus bleibt für Investoren attraktiv, da der Strukturwandel neue Chancen eröffnet.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet — rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund um die Immobilie zu treffen.“

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planetHome



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung[1] Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung[2] und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks[1] per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung[2] für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse[1] liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte planethome.de/bewertung

1 Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

2 Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Cottbus ist für uns ein Zukunftsstandort in der Lausitz mit wachsender Bedeutung durch Strukturwandel und Forschung. Die Stadt entwickelt sich spürbar weiter – besonders durch Energieprojekte und die Universität. Für uns ist Cottbus ein früher Einstieg in einen Markt mit viel Potenzial. Der Wandel schafft langfristig Chancen für neue Zielgruppen.“

Claudia Leonhardt-Witt und Daniel Richel, PlanetHome Regionalleiter Berlin-Brandenburg



planethOme

Ihr Partner
rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastraße 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.



planethome