



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

# **Mietspiegel der Landeshauptstadt Potsdam 2024**

Methodenbericht

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung.....	3
2. Rechtliche Grundlagen.....	3
3. Träger des Verfahrens und Verfahrensbeteiligte .....	3
4. Datenerhebung.....	4
5. Datenauswertung .....	12
6. Berücksichtigung der Wohnlage.....	14
7. Darstellung der Merkmalstabelle zur Spanneneinordnung .....	17
8. Anerkennung .....	18
9. Anhänge .....	19

## **1. Vorbemerkung**

Der Mietspiegel der Landeshauptstadt Potsdam stützt sich seit seiner erstmaligen Erstellung 1997 auf eine umfangreiche und repräsentative Datenbasis. Die Daten werden direkt bei den Vermietern der Stadt in einem einheitlichen Erhebungsformat erhoben.

Durch den Arbeitskreis Mietspiegel wurde das Ziel formuliert, einen Tabellenmietspiegel zu erstellen, in dem die ortsüblichen Vergleichsmieten für frei finanzierte Wohnungen als Netto-Kaltnieten dargestellt werden. Der Mietspiegel gilt für das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt Potsdam in ihren aktuellen Grenzen, also auch einschließlich der im Oktober 2003 eingemeindeten Ortsteile.

## **2. Rechtliche Grundlagen**

Der Mietspiegel hat seine rechtliche Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Nach § 558 c ist ein Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Potsdam ist als Gemeinde mit mehr als 50.000 Einwohnern zur Erstellung eines Mietspiegels gesetzlich verpflichtet.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist nach § 558 d BGB ein Mietspiegel, der

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und
- von der nach Landesrecht zuständigen Behörde und / oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

Gemäß Brandenburgischer Mietspiegelzuständigkeitsverordnung (BbgMietspZV) sind in Brandenburg die Gemeinden für Erstellung und Anerkennung sowie die Anpassung und Veröffentlichung von Mietspiegeln und qualifizierten Mietspiegeln zuständig.

Weitere Anforderungen an den qualifizierten Mietspiegel können in einer nach § 558c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung formuliert sein. Die Mietspiegelverordnung (MsV) konkretisiert unter anderem wissenschaftliche Grundsätze zur Aufstellung von qualifizierten Mietspiegeln.

Gemäß § 558 Absatz 2 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder von Erhöhungen nach § 560 BGB (Veränderung von Betriebskosten) abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

## **3. Träger des Verfahrens und Verfahrensbeteiligte**

Träger des Verfahrens zur Erstellung des Mietspiegels in der Landeshauptstadt Potsdam ist der Arbeitskreis Mietspiegel. Der 1997 etablierte Arbeitskreis arbeitet unter Federführung des Bereiches Soziale Wohnraumversorgung der Landeshauptstadt Potsdam.

Im Arbeitskreis und am Verfahren zur Erstellung des Mietspiegels 2024 waren vertreten:

- BBU – Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., Landes-
- geschäftsstelle Potsdam,
- BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.,
- Deutscher Mieterbund, Babelsberger Mieterverein e.V.,
- Deutscher Mieterbund, Mieterverein Potsdam und Umgebung e.V.,
- GWG Bauverein Babelsberg eG mit Vertretungsvollmacht für vier weitere kleine Genossen-
- schaften der Stadt Potsdam,
- Haus- und Grundeigentümergeverein Potsdam und Umgebung e.V.,
- Haus & Grund online e.V.,
- Wohnungsgenossenschaft Karl Marx Potsdam eG mit Vertretungsvollmacht für drei weitere
- große Genossenschaften der Stadt,
- ProPotsdam GmbH,
- Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam – Bereich Soziale Wohnraumversorgung und
- Bereich Statistik und Wahlen.

Der Arbeitskreis hat in regelmäßigen Beratungen ab dem 21.11.2023 den Prozess der Erstellung des Mietspiegels 2024 für die Landeshauptstadt Potsdam inhaltlich gesteuert.

## 4. Datenerhebung

### 4.1 Methodik

Ziel war es, wie im vorangegangenen Mietspiegel der Landeshauptstadt Potsdam, einen Tabellenmietpiegel zu erstellen. Die Methodik ist wissenschaftlich anerkannt und erfüllt die wissenschaftlichen Grundsätze nach MsV. Die Datenerhebung und deren Auswertung erfolgten nach den gleichen statistischen Methoden wie für die vorangegangenen Mietspiegel.

2022 erfolgte eine Revision der Mietspiegeltabelle und in diesem Jahr eine Fortschreibung. Alle für die Einordnung der Wohnung relevanten Merkmale wurden hinsichtlich ihrer Kategorisierung geprüft. Dabei wurden inhaltliche Überlegungen ergänzt durch statistische Clusteranalysen. Dies führte im Ergebnis zu einer Änderung der Wohnflächengruppen, zum Verzicht auf die Betrachtung des Ausstattungsgrades (schlecht, teil- oder vollausgestattet) sowie zu einer Erweiterung der Baualtersklassen.

Die Einordnung der Wohnungen muss auf Grund der verfügbaren Daten nachfolgenden Merkmalen möglich sein:

- Lage der Wohnung  
nach Straßenname und Postleitzahl sowie Lage im Gebäude, um die nachgenannten Merkmale eindeutig zuordnen zu können und zu ermitteln, ob Lagemerkmale einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe einer Wohnung haben.
- Größe der Wohnung bemessen nach der Wohnfläche,  
als Einzelwert erfasst und für die Auswertung zusammengefasst in den in Abweichung zu den vergangenen Mietspiegeln neuen Kategorien  
bis 45 m<sup>2</sup> (bzw. bis 40 m<sup>2</sup> im Baualter 1949 bis 1970), über 45 bis 60 m<sup>2</sup> (bzw. 40 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> im Baualter 1949 bis 1970), über 60 bis 75 m<sup>2</sup>, über 75 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> und über 90 m<sup>2</sup>,
- Baualter  
als Einzelwert erfasst und für die Auswertung zusammengefasst in den Baualtersgruppen bis 1948, 1949 bis 1970, 1971 bis 1990, 1991 bis 2008 und in Abweichung zu den vergangenen Mietspiegel 2009 bis 2012 und ab 2013,
- Ausstattung  
in den Kategorien unsaniert, teilsaniert und vollsaniert (bis einschließlich Baualter 1990) sowie der Angabe der Sanierungsmaßnahme nach den Energiesparverordnungen (ENEV) ab 2002.

Die erhobenen Merkmale wurden wie folgt definiert:

#### Größe

Für die Ermittlung der Wohnfläche in Quadratmetern bleiben – in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) – die Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie z. B. Keller, Waschküche, Garage) außer Betracht.

Die Neukategorisierung der Wohnfläche erfolgte auf Grundlage des Datenbestandes 2022 und wurde mit den Daten aus 2022 und 2023 aktualisiert. Zudem wurde der mietspiegelrelevante Wohnungsbestand in die Analysen einbezogen. Mit der Two-Step-Clusteranalyse sowie K-Means-Clusteranalyse im Statistikprogramm SPSS wurden dabei verschiedene Modelle zur Identifikation von Ähnlichkeitsstrukturen berechnet. Berücksichtigt wurden unterschiedliche Ausreißerdefinitionen, Kappungsgrenzen sowie die Raumgröße, Quadratmetermiete und Anzahl der Wohnräume.

Die Wohnungen bis 45 m<sup>2</sup> des Baualters 1949 bis 1970 weisen eine auffällig große Spanne an Mietwerten auf. Zudem sind die Wohnungen mit vergleichsweise niedrigen Mieten deutlich überrepräsentiert. Das führt zu einer deutlichen Verschiebung des Mietmittelwertes und der Spanne. Die hierfür ausschlaggebenden Wohnungen haben eine Wohnungsgröße von über 40 m<sup>2</sup>. Aus diesem Grund wurde im Arbeitskreis beschlossen, die Flächenklassen an dieser Stelle anzupassen. Die erste Kategorie endet bei 40 m<sup>2</sup> und die zweite beginnt bei über 40 m<sup>2</sup>. In den anderen Baualtersklassen liegt der Wert bei 45 m<sup>2</sup>.

### Baualter / Beschaffenheit

Die Beschaffenheit einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Baualter des Gebäudes und nur im Einzelfall durch das der Wohnung dargestellt (z.B. späterer Dachgeschossausbau). Grundsätzlich bleibt das Baualter einer Wohnung auch nach einer Modernisierung maßgeblich. Im Einzelfall kann eine Sanierung, mit der ein Neubaustandard erreicht wird, zur Einordnung in eine andere Baualtersklasse führen (vgl. LG Potsdam, Urteil vom 25.9.2015, 13 S 26 / 14).

Die statistischen Ergebnisse bestätigten die Vermutung, dass die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 mit erhöhten baulichen Anforderungen die Beschaffenheit der Gebäude maßgeblich beeinflusste. Höhere gesetzliche Energieeffizienzanforderungen führen zu höheren Baukosten und daraus folgend zu höheren Kosten bzw. Angebotsmieten. Der Arbeitskreis beschloss infolgedessen eine Aufspaltung der jüngsten Baualtersgruppe in zwei Gruppen (2009 bis 2012 und ab 2013).

### Ausstattung

Maßgeblich sind nur die Ausstattungsmerkmale, die vom Vermieter gestellt oder finanziert wurden.

Zuvor wurde im Mietspiegel von **drei** Ausstattungsgraden ausgegangen. Diese Unterscheidung wird seit dem Mietspiegel 2022 nicht mehr verwendet. Grund hierfür ist eine zu geringe Anzahl an Wohnungen, die über eine schlechte bzw. Teilausstattung verfügen.

Weiterhin werden jedoch alle Wohnungen nach drei Sanierungsstufen erfasst:

- unsaniert: Unsaniert sind Wohnungen mit Sammelheizung und mit Bad und WC innerhalb der Wohnung.
- teilsaniert: Wohnungen gelten als teilsaniert, wenn auf sie ein oder zwei der untenstehenden vier Sanierungsmerkmale zutreffen.
- vollsaniert: Wohnungen gelten als vollsaniert, wenn auf sie drei oder vier der untenstehenden vier Sanierungsmerkmale zutreffen.

Die vier in Frage kommenden Sanierungsmerkmale wurden wie folgt definiert:

1. überwiegende Fenstererneuerung oder -wiederherstellung
2. erstmaliger Einbau Bad/WC oder Erneuerung des Bades auf modernen Standard
3. Einbau oder Erneuerung einer Fern-, Sammel- oder Etagenheizung (Öl/Gas) bei gleichzeitiger Erfüllung der Anforderungen aus der Heizkosten- und Heizungsanlagenverordnung
4. Erneuerung der Elektroanlage gem. VDE-Vorschriften in Haus und Wohnung (alleinige Verstärkung des Anschlusswertes in der Wohnung auf mind. 3x16 Ampere reicht nicht aus)

Berücksichtigt werden nur solche Modernisierungsmaßnahmen, die nach 1990 durchgeführt wurden.

Ab dem Mietspiegel 2022 wurden unsanierte und teilsanierte Wohnungen in eine Kategorie zusammengefasst, da auch hier die Anzahl der Wohnungen stark zurückgegangen ist. Dies führt zu einer deutlich verbesserten Datenlage und plausiblen Ergebnissen.

Ebenso berücksichtigt wird eine Klassifizierung der vollsanierten Wohnungen mit Sanierung vor oder ab der EnEV 2002.

## **4.2 Datensatz**

Aus den in 4.1 genannten Anforderungen wurde der Datensatz gebildet, der zur Erhebung der Mietwerte notwendig war. Die Struktur dieses Datensatzes ist den zugehörigen Erläuterungen der einzelnen Datenfelder in Anlage 1 zu entnehmen.

### 4.3 Mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand

Der Mietspiegel 2024 stellt die Mietwerte der Wohnungen im Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Potsdam dar, für die die Vertragsabschlüsse bzw. -änderungen im Zeitraum vom 01.02.2018 bis 31.01.2024 erfolgten.

Nicht einbezogen wurden

- öffentlich geförderte bzw. mietspreis- und belegungsgebundene Wohnungen,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern,
- Wohnungen, die vom Eigentümer selbst genutzt werden,
- Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist,
- Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen (z. B. Betreuung und Verpflegung) abdeckt,
- möblierte oder teilmöblierte Wohnungen und
- Untermietverhältnisse.

Der Mietspiegel gilt damit für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reihenhäuser nur eingeschränkt, da insoweit keine Datenerhebung stattfand. Gemäß BGH VIII ZR 58/08 vom 17.09.2008 können Mieten, die im Geschosswohnungsbau üblich sind, im Ein- und Zweifamilienhaus „erst recht“ verlangt werden. Der BGH begründet dies mit dem erhöhten Wohnwert. Dieser Aussage schließt sich der Arbeitskreis Mietspiegel mit dem Hinweis an, dass diese Aussage ebenso wie die Orientierungshilfe nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels ist, aber vom Sachverstand der Autorinnen und Autoren des Mietspiegels getragen wird.

#### Grundgesamtheit des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands in der Landeshauptstadt Potsdam

Im Bereich Soziale Wohnraumversorgung der Stadtverwaltung Potsdam wird ein Wohnungskataster geführt, dessen Datenbestand kontinuierlich fortgeschrieben wird. Auf dieser Grundlage lässt sich die Grundgesamtheit mietspiegelrelevanter Wohnungen hinreichend abgrenzen:

- 95.755 Wohnungen insgesamt zum Stichtag 31.12.2022 (Daten aus dem Jahr 2023 lagen zum Zeitpunkt der Mietspiegelerstellung noch nicht vor)
- 72.044 mietspiegelrelevante Wohnungen, d.h. ohne Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäuser, selbst genutzte Wohnungen, öffentlich geförderte bzw. mietspreis- und belegungsgebundene Wohnungen sowie Wohnungen in Heimen.

Im Wohnungskataster wird das Merkmal Sanierungsstand nicht vollständig fortgeschrieben, so dass hierzu keine belastbaren Aussagen möglich sind.

In nachfolgender Tabelle konnten wegen fehlender Erfassung im Wohnungskataster außerdem folgende Wohnungen nicht aus der Grundgesamtheit herausgerechnet werden:

- möblierte oder teilmöblierte Wohnungen,
- Untermietverhältnisse,
- Wohnungen, in denen im Zeitraum vom 01.02.2018 bis 31.01.2024 keine Änderung des Mietvertrages erfolgte.

Der Anteil dieser Wohnungen an der Grundgesamtheit kann nur geschätzt werden. Er umfasst ca. 30 bis 50 % des Wohnungsbestandes von 72.044 Wohnungen.

Die mietspiegelrelevanten Wohnungen verteilen sich lt. Wohnungskataster wie folgt auf die jeweiligen Mietspiegelfelder:

Tab. 1: Mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand der Landeshauptstadt Potsdam nach Baualter, Ausstattung und Wohnungsgröße am 31.12.2022 (insgesamt = 72.044)

Baualter Sanierungszustand		Wohnungen von über ... bis ... m <sup>2</sup> Wohnfläche				
		bis 45	45 bis 60	60 bis 75	75 bis 90	über 90
		A	B	C	D	E
<b>bis 1948</b>						
unsaniert/ teilsaniert	1	3.225	5.693	4.738	3.138	4.738
voll saniert	2/3					
<b>1949 bis 1970</b>		bis 40	über 40 bis 60			
unsaniert/ teilsaniert	4	398	4.155	2.394	336	171
voll saniert	5/6					
<b>1971 bis 1990</b>						
unsaniert/ teilsaniert	7	5.062	6.159	11.788	2.445	393
voll saniert	8/9					
<b>1991 bis 2008</b>						
alle Wohnungen	10	764	2.921	2.818	1.903	1.236
<b>2009 bis 2012</b>						
alle Wohnungen	11	671	445	408	235	291
<b>ab 2013</b>						
alle Wohnungen	12	574	1.414	1.204	1.162	1.120

Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen

Die Ermittlung der Datenbasis für die Darstellung im Mietspiegel 2024 erfolgte als Vollerhebung bei den Vermietern über die im Arbeitskreis Mietspiegel vertretenen Wohnungsunternehmen und Verbände.

Insgesamt standen für die Auswertung die Mietwerte von 34.425 Wohnungen zur Verfügung. Diese Zahl ergab sich wie folgt:

35.747 Datensätze aus der Datenerhebung 2024.

Davon konnten folgende Datensätze nicht verwendet werden:

- 15 Datensätze nicht im Gemeindegebiet Potsdam
- 33 Datensätze ohne Mietwerte
- 82 Datensätze Wohnungen mit Mietbindung
- 2 Datensätze Ein- und Zweifamilienhäuser
- 1.190 Datensätze Mietänderung außerhalb des Zeitraums

Mit den 34.425 Datensätzen, die in die Berechnung eingingen, stützt sich der Mietspiegel auf eine sehr breite Datenbasis, die 35,6 % des gesamten Wohnungsbestandes bzw. etwa 47,8 % des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes umfasst. Unter Beachtung ihrer Verteilung auf die vorhandenen Mietspiegelfelder konnte die Repräsentativität der Datenbasis in Bezug auf die erhobenen Merkmale festgestellt werden.

Bezogen auf die einzelnen Mietspiegelfelder wurde die in Tabelle 2 dargestellte Anzahl an Mietwerten erhoben.

Für die statistische Aussagekraft der Werte in den einzelnen Tabellenfeldern ist die jeweilige Zellenbesetzung, also die Anzahl der darin enthaltenen Mietwerte, von Bedeutung. Von den 60 Mietspiegelfeldern enthalten

- 5 Felder 30 und mehr Mietwerte (volle Aussagekraft) und
- 4 Felder weniger als 30 Mietwerte (ohne Aussagekraft)
- 1 Feld ohne Mietdaten.

Die im Mietspiegel dargestellten Mietwerte in den Feldern mit Besetzungszahlen, die 30 und mehr Werte enthalten, spiegeln repräsentativ die Mietsituation in Potsdam. Felder mit weniger als 30 Datenwerten werden im Mietspiegel nicht dargestellt.

Tab.2: Wohnungen aus der Mietdatenerhebung nach Baualter, Sanierungsstand und Wohnungsgröße (insgesamt = 34.425)

		Wohnungen von über ... bis ... m <sup>2</sup> Wohnfläche				
Baualter		bis 45	45 bis 60	60 bis 75	75 bis 90	über 90
Sanierungszustand		A	B	C	D	E
<b>bis 1948</b>						
unsaniert/ teilsaniert	1	78	338	423	231	279
voll saniert Sanierung vor ENEV 02	2	221	654	436	168	183
voll saniert Sanierung ab ENEV 02	3	159	402	352	117	96
<b>1949 bis 1970</b>		bis 40	über 40 bis 60			
unsaniert/ teilsaniert	4	25	171	58	14	3
voll saniert Sanierung vor ENEV 02	5	31	1.042	679	102	30
voll saniert Sanierung ab ENEV 02	6	190	1.667	805	84	22
<b>1971 bis 1990</b>						
unsaniert/ teilsaniert	7	640	569	660	171	27
voll saniert Sanierung vor ENEV 02	8	829	1.029	1.884	288	63
voll saniert Sanierung ab ENEV 02	9	1.691	3.133	5.343	903	220
<b>1991 bis 2008</b>						
alle Wohnungen	10	126	978	758	622	279
<b>2009 bis 2012</b>						
alle Wohnungen	11	691	440	234	113	187
<b>ab 2013</b>						
alle Wohnungen	12	624	1.270	644	582	367

Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen

Die Datenerhebung erfolgte für den Zeitraum vom 01.02.2018 bis zum 31.01.2024. Die Daten wurden dem zur Erhebung beauftragten Bereich Statistik und Wahlen übergeben. Von folgenden Vermietern wurden dem Bereich Statistik und Wahlen der Stadtverwaltung Potsdam Mietwerte nach oben beschriebener Erhebungsmethode in Form einer EXCEL-Datei zusammen mit zusätzlichen Erläuterungen zur Auswertung bereitgestellt.

Tab.3: Wohnungsunternehmen, die Daten zur Erstellung des Mietspiegels geliefert haben

<b>Wohnungsunternehmen</b>	<b>Anzahl der Wohnungen aus dem Zeitraum vom 01.02.2018 bis 31.01.2024</b>
PWG 1956 eG	3.920
WBG Potsdam West eG	329
Allod Immobilien	409
WG „Karl Marx“ Potsdam eG	6.079
WBG 1903 Potsdam eG	721
PRO POTSDAM GmbH	11.119
Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG	1.043
WBG „Daheim“ eG	20
GWG Bauverein Babelsberg eG	117
Arbeiter-Bau-Verein Potsdam eG	218
GEWOBA eG Babelsberg	111
Unternehmensgruppe Semmelhaack	5.143
DIBO-Immobilien (diboliving)	56
Haus- und Grundeigentümergeverein Potsdam und Umgebung e.V.	161
Bundesimmobilien	227
Vonovia SE	3.302
Kirsch & Drechsler Hausbau GmbH	559
Südhausbau Berlin GmbH	77
Wilmerdorfer Hochbau AG	41
Domus Data GmbH	302
Becker & Kries Immobilien Management GmbH & Co. KG	65
THAMM & PARTNER GmbH	8
Wohnbau GmbH	110
Degewo AG	29
Haus und Grund online e.V.	9
Konzept Grundstücksgesellschaft mbH	15
R & W Living GmbH	5
Optima	229
<b>Insgesamt</b>	<b>34.425</b>

Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen

Insgesamt beteiligten sich 28 Wohnungsgesellschaften, Wohnungsverwaltungen und Eigentümervereine.

Hinsichtlich der nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnungen (EnEV) sanierten oder neu errichteten Wohnungen gab es die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführte Verteilung.

Tab.4: Wohnungen aus der Mietdatenerhebung mit energetischem Standard nach EnEV

Energetischer Standard	Anzahl der Wohnungen aus dem Zeitraum vom 01.02.2018 bis 31.01.2024
sanierte Wohnungen nach EnEV 2002	6.478
sanierte Wohnungen nach EnEV 2004	1.680
sanierte Wohnungen nach EnEV 2007	4.271
sanierte Wohnungen nach EnEV 2009	2.603
sanierte Wohnungen nach EnEV 2014	1.997
sanierte Wohnungen nach EnEV 2016	1.563
<b>Insgesamt</b>	<b>18.592</b>

Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen

#### 4.4 Datenaufbereitung

Zunächst wurden die übergebenen Datensätze in eine einheitliche Datenstruktur gebracht, weiterhin auf ihre Plausibilität überprüft und schließlich den einzelnen Tabellenfeldern des Mietspiegels zugeordnet. Folgende Kontrollen wurden durchgeführt:

- m<sup>2</sup>-Mietwerte in plausiblen Wertebereich,
- Wohnungsgröße in plausiblen Wertebereich,
- Baualter im Bereich von 1600 bis 2024,
- Ausstattungsmerkmale in Verbindung mit Sanierungsstand und Baualter in plausibler Kombination (z. B. bei Vollsanierung nur Vollaussstattung möglich, Baualter nach 1990 bzw. nach 1971 und in Plattenbauweise ebenfalls nur Vollaussstattung möglich),
- Mietvertrag oder Mietänderung im vorgegebenen Zeitraum
- Vergleich der Anzahl gemeldeter Wohnungen je Mietspiegelfeld mit Gesamtwohnungszahl gemäß Wohnungskataster (s.o.).

Weiterhin wurde geprüft, ob die Mietänderung im relevanten Erhebungszeitraum vom 01.02.2018 bis zum 31.01.2024 lag. Nicht vorhandene Plausibilitäten wurden vom Bereich Statistik und Wahlen direkt mit den jeweiligen Vermietern geklärt. Neben diesen herkömmlichen Methoden der Prüfung wurden dem Arbeitskreis und somit auch den Vermietern grafische Darstellungen der ausgewiesenen Mietwerte je Tabellenfeld zur Veranschaulichung zur Verfügung gestellt (vgl. Anlage 5).

Im nächsten Arbeitsschritt wurden die Mietwerte einem Ausreißertest unterzogen. Ausreißer sind „extrem hohe oder niedrige Werte innerhalb einer Reihe üblicher, mäßig unterschiedlicher Messwerte, von denen fraglich ist, ob sie unter den vorgegebenen Bedingungen möglich sind. Sie dürfen unter gewissen Umständen vernachlässigt werden.“<sup>1</sup>

Zur Ermittlung von als Ausreißer verdächtigen Mietwerten wurde als statistische Methode der „4- $\delta$ -Test“ verwendet.<sup>2</sup> Das bedeutet, dass Mietwerte, die außerhalb des Bereiches um den Mittelwert liegen, der das Vierfache der Standardabweichung ( $\mu \pm 4\delta$ ) umfasst. Dabei erfolgte die Berechnung je Mietspiegelfeld wie folgt:

Aus allen Mietwerten eines Mietspiegelfeldes wurde zunächst der Mittelwert  $\mu$  und die Standardabweichung  $\delta$  berechnet. Anschließend wurde überprüft, ob es Mietwerte gibt, die außerhalb des Bereiches  $\mu-4*\delta$  (untere Grenze) und  $\mu+4*\delta$  (obere Grenze) liegen. Trat dieser Fall nicht auf, lagen für dieses Mietspiegelfeld keine Mietwerte vor, die als Ausreißer zu betrachten waren. Gab es jedoch Mietwerte, die sich außerhalb dieses Bereiches befanden, so wurden diese im Arbeitskreis Mietspiegel beraten. Wurden sie als Ausreißer gewertet, so wurden sie für eine Neuberechnung des Mittelwertes  $\mu$  und der Standardabweichung  $\delta$  nicht mehr berücksichtigt. Es wurde nochmals der Bereich  $\mu-4*\delta$  und  $\mu+4*\delta$  gebildet und überprüft, ob evtl. wieder Mietwerte außerhalb dieser Grenzen liegen. War das der Fall, dann erfolgte nochmals eine Neuberechnung von  $\mu$  und  $\delta$  ohne diese Werte. Das bedeutet, dass der Mittelwert aller Mietwerte ohne die als Ausreißer verworfenen Werte gebildet wurde.

<sup>1</sup> Lothar Sachs: Angewandte Statistik, Anwendung statistischer Methoden, 8. völlig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Springer Verlag, Berlin, Heidelberg, New York, 1997, S. 364

<sup>2</sup> siehe a.a.O.

In den oben beschriebenen grafischen Darstellungen aller Mietwerte zu den einzelnen Tabellenfeldern wurde auch der 4- $\delta$ -Bereich mit den zu verwerfenden Mietwerten dargestellt (vgl. Anlage 5). Jeder zu verwerfende Wert wurde im Arbeitskreis Mietspiegel nochmals in der grafischen Darstellung überprüft und auf Plausibilität geprüft. Dabei wurde deutlich, dass das angewendete 4- $\delta$ -Kriterium Ausreißer überwiegend gut herausfilterte und diese sich deutlich von den anderen Mietwerten unterschieden. Alle ermittelten Ausreißer wurden durch diese individuelle Prüfung vom Arbeitskreis Mietspiegel bestätigt und anschließend in den Berechnungen nicht mehr berücksichtigt. Insgesamt wurden mit der beschriebenen Methodik 435 Mietwerte verworfen, davon lagen 75 Mietwerte außerhalb des unteren 4- $\delta$ -Wertes und 360 Mietwerte außerhalb des oberen 4- $\delta$ -Wertes.

In der Tabelle 5 wird die Zahl der ausgesonderten „Ausreißer“ von unten bzw. von oben (unten / oben) je Tabellenfeld des Mietspiegels dargestellt:

Tab. 5: Ausreißerwerte nach Art der Abweichung und Einordnung in die Mietspiegelfelder

Baualter		bis 45	45 bis 60	60 bis 75	75 bis 90	über 90
Sanierungszustand		A	B	C	D	E
<b>bis 1948</b>						
unsaniert/ teilsaniert	1	/	/ 1	/	/	/
voll saniert Sanierung vor ENEV 02	2	/ 1	/ 1	/ 1	/	/ 1
voll saniert Sanierung ab ENEV 02	3	/	/	/	/	/
<b>1949 bis 1970</b>		bis 40	über 40 bis 60			
unsaniert/ teilsaniert	4	/	/	/	/	/
voll saniert Sanierung vor ENEV 02	5	/	/	/ 2	/ 1	/
voll saniert Sanierung ab ENEV 02	6	/	/ 8	/ 4	/	/
<b>1971 bis 1990</b>						
unsaniert/ teilsaniert	7	/ 4	/ 2	/ 44	5 / 12	/
voll saniert Sanierung vor ENEV 02	8	/ 9	/ 3	/ 5	/ 9	/
voll saniert Sanierung ab ENEV 02	9	1 / 1	/ 14	4 / 66	/ 12	/ 3
<b>1991 bis 2008</b>						
alle Wohnungen	10	/ 1	/ 4	5 / 3	/ 11	/ 2
<b>2009 bis 2012</b>						
alle Wohnungen	11	8 / 7	11 / 20	1 / 1	/	/
<b>ab 2013</b>						
alle Wohnungen	12	15 / 7	19 / 78	5 / 20	1 / 1	/ 1

Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen

Die Bereinigung um Ausreißer betraf immer nur Felder, die mit mindestens 30 Mietwerten besetzt waren. Eine Auswirkung auf die Aussagekraft eines Mietspiegelfeldes gab es damit nicht. Insgesamt standen nunmehr für die Auswertung Mietwerte von 33.990 Wohnungen zur Verfügung.

In der Tabelle 6 ist für jedes Tabellenfeld die Anzahl der in die Berechnung des Mietspiegels eingegangenen Mietwerte aufgeführt.

Tab. 6: Wohnungen aus der Mietdatenerhebung nach Bereinigung der Ausreißer nach Baualter, Sanierungsstand und Wohnungsgröße (insgesamt = 33.990)

		Wohnungen von über ... bis ... m <sup>2</sup> Wohnfläche				
Baualter		bis 45	45 bis 60	60 bis 75	75 bis 90	über 90
Sanierungszustand		A	B	C	D	E
<b>bis 1948</b>						
unsaniert/ teilsaniert	1	78	<u>337</u>	423	231	279
vollsaniiert Sanierung vor ENEV 02	2	<u>220</u>	<u>653</u>	<u>435</u>	168	<u>182</u>
vollsaniiert Sanierung ab ENEV 02	3	159	402	352	117	96
<b>1949 bis 1970</b>		bis 40	über 40 bis 60			
unsaniert/ teilsaniert	4	25	171	58	14	3
vollsaniiert Sanierung vor ENEV 02	5	31	1 042	<u>677</u>	<u>101</u>	30
vollsaniiert Sanierung ab ENEV 02	6	190	<u>1 659</u>	<u>801</u>	84	22
<b>1971 bis 1990</b>						
unsaniert/ teilsaniert	7	<u>636</u>	<u>567</u>	<u>616</u>	<u>154</u>	27
vollsaniiert Sanierung vor ENEV 02	8	<u>820</u>	<u>1 026</u>	<u>1 879</u>	<u>279</u>	63
vollsaniiert Sanierung ab ENEV 02	9	<u>1 689</u>	<u>3 119</u>	<u>5 273</u>	<u>891</u>	<u>217</u>
<b>1991 bis 2008</b>						
alle Wohnungen	10	<u>125</u>	<u>974</u>	<u>750</u>	<u>611</u>	<u>277</u>
<b>2009 bis 2012</b>						
alle Wohnungen	11	<u>676</u>	<u>409</u>	<u>232</u>	113	187
<b>ab 2013</b>						
alle Wohnungen	12	<u>602</u>	<u>1 173</u>	<u>619</u>	<u>580</u>	<u>366</u>

Unterstrichen: Felder, in denen Ausreißer aufgetreten sind. Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen

## 5. Datenauswertung

Die Datenauswertung erfolgte nach den gleichen Grundsätzen wie bei der vorangegangenen Neuaufstellung des Mietspiegels 2022. Hierzu erfolgte im Anschluss an die beschriebenen Bereinigung des Datensatzes um Ausreißer mittels „4- $\delta$ -Test“ die Berechnung der jeweiligen Mittelwerte für jedes Tabellenfeld des Mietspiegels.

Danach erfolgte die Berechnung der Spannenwerte je Tabellenfeld. In § 15 (3) MsV ist formuliert, dass „für die Bildung der Spanne [...] in der Regel je ein Sechstel bis ein Achtel unberücksichtigt bleiben soll.“ Anhand der Mietwertverteilungen je Mietspiegelfeld wurden die Auswirkungen der jeweiligen Spannenbildungen hinsichtlich ihrer Sachgerechtigkeit in Bezug auf die dort abgebildeten Mietwerte betrachtet (vgl. Diagramme in Anlage 5). Hier zeigte sich, dass eine größere Spanne die Bandbreite der Miethöhen innerhalb eines Tabellenfeldes vollständiger abbildet. In einigen Tabellenfeldern wird aufgrund der geringen Streuung der Daten um den jeweiligen Mittelwert erst dadurch eine Differenzierung von Vergleichsmieten nach Orientierungsmerkmalen möglich. Im Ergebnis sah der Arbeitskreis Mietspiegel die 4/5-Spanne daher als weiterhin sachgerecht für den Potsdamer Mietspiegel an.

Die 4/5-Spannen wurden ermittelt, indem je Tabellenfeld die Mietwerte der Größe nach sortiert wurden und dann sowohl von oben wie auch von unten 1/10 aller Tabellenfeldwerte gestrichen wurden. Der

nunmehr verbliebene größte Wert stellt den oberen und der kleinste verbliebene Wert den unteren Mietwert des 4/5-Spannen-Bereiches dar.

Im Ergebnis der Berechnungen ergibt sich die nachfolgende Mietspiegeltabelle.

Tab. 7: Mietspiegeltabelle nach Bereinigung um Ausreißer und Berechnung der 4/5-Spannen

Baualter		Wohnungen von über ... bis ... m <sup>2</sup> Wohnfläche				
		bis 45	45 bis 60	60 bis 75	75 bis 90	über 90
Sanierungszustand		A	B	C	D	E
<b>bis 1948</b>						
unsaniert/ teilsaniert	1	8,60 5,95 - 12,00	8,10 5,90 - 11,50	7,55 4,69 - 10,24	7,45 4,90 - 10,02	6,88 4,12 - 9,26
vollsaniiert Sanierung vor ENEV 02	2	7,56 5,90 - 8,96	7,39 5,90 - 8,97	7,66 6,00 - 9,26	7,77 5,73 - 9,90	7,92 6,34 - 9,32
vollsaniiert Sanierung ab ENEV 02	3	10,02 8,94 - 11,50	9,55 7,50 - 10,88	9,32 7,88 - 10,45	9,55 7,00 - 12,89	9,34 7,45 - 10,74
<b>1949 bis 1970</b>		bis 40	über 40 bis 60			
unsaniert/ teilsaniert	4	0,00 0,00 - 0,00	6,69 4,92 - 8,76	6,40 4,79 - 8,72	0,00 0,00 - 0,00	0,00 0,00 - 0,00
vollsaniiert Sanierung vor ENEV 02	5	6,94 5,95 - 8,36	6,17 5,20 - 7,05	5,83 4,95 - 6,56	6,30 5,35 - 7,16	5,94 5,12 - 6,70
vollsaniiert Sanierung ab ENEV 02	6	8,31 6,72 - 9,09	6,11 5,30 - 6,75	6,48 5,60 - 7,13	6,56 5,47 - 7,81	0,00 0,00 - 0,00
<b>1971 bis 1990</b>						
unsaniert/ teilsaniert	7	7,34 5,56 - 8,78	6,17 5,37 - 8,04	5,20 4,91 - 5,73	5,16 4,96 - 5,57	0,00 0,00 - 0,00
vollsaniiert Sanierung vor ENEV 02	8	6,45 5,51 - 7,46	5,97 5,10 - 7,50	5,80 4,90 - 7,78	5,41 4,62 - 5,92	7,09 5,84 - 8,55
vollsaniiert Sanierung ab ENEV 02	9	6,85 5,83 - 8,02	6,10 5,25 - 6,91	5,65 5,10 - 6,13	5,57 5,01 - 6,13	5,85 4,98 - 7,00
<b>1991 bis 2008</b>						
alle Wohnungen	10	8,97 8,22 - 9,70	8,99 8,48 - 9,82	8,77 8,00 - 9,65	8,67 7,65 - 9,55	8,65 8,05 - 9,64
<b>2009 bis 2012</b>						
alle Wohnungen	11	11,20 11,04 - 11,50	10,72 10,58 - 10,91	10,78 9,63 - 11,88	11,26 10,17 - 12,57	11,57 9,35 - 13,47
<b>ab 2013</b>						
alle Wohnungen	12	11,66 11,21 - 12,15	11,35 10,72 - 11,88	11,54 10,63 - 12,69	12,25 10,19 - 15,95	11,80 9,67 - 13,90

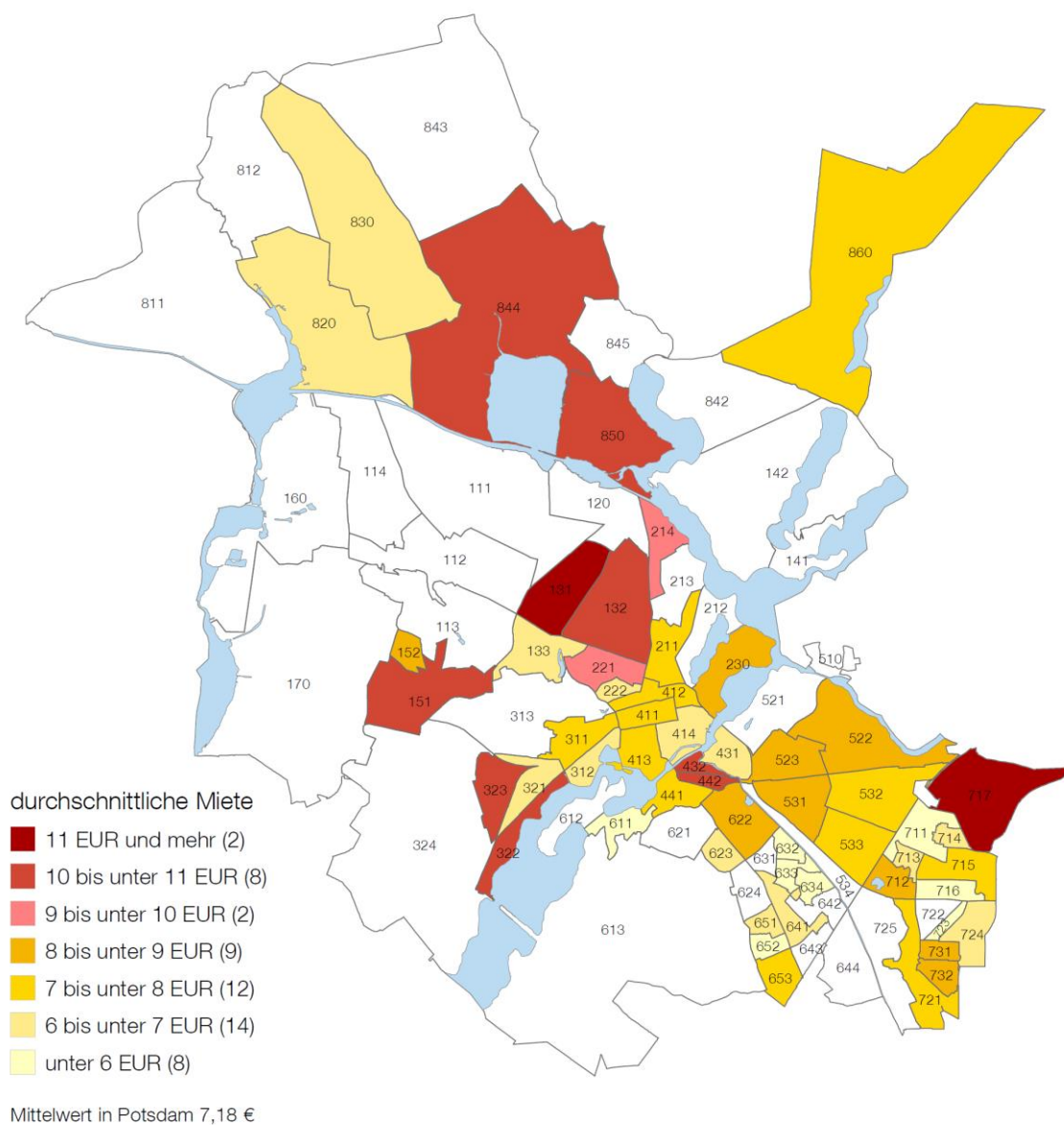
Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen

Für insgesamt vier Mietspiegelfelder mit einer Belegungszahl von weniger als 5 Mietwerten wurden keine Werte ausgewiesen.

## 6. Berücksichtigung der Wohnlage

Der Berücksichtigung der Wohnlage wurde bei der Neuerstellung 2022 im Arbeitskreis Mietspiegel erneut eine besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Es wurden verschiedene Ansätze diskutiert. Um hierzu fundierte Entscheidungen zu treffen, wurden vom Bereich Statistik und Wahlen die vorhandenen Mietwerte nach den Statistischen Bezirken der Landeshauptstadt Potsdam ausgewertet. Hierzu wurden zum einen zur Veranschaulichung nachfolgendes Kartogramm erstellt sowie weiterhin für jeden Statistischen Bezirk die gemittelten Mietwerte der betroffenen Wohnungen des Statistischen Bezirkes in die Mietspiegeltabelle eingetragen. Dem wurde der ermittelte Mietwert der Gesamtmietspiegeltabelle im Vergleich gegenübergestellt. Hierbei zeigte sich, dass es zwar Unterschiede zwischen den Statistischen Bezirken gibt, diese jedoch von anderen Merkmalen als der Wohnlage dominiert wurden. So waren für die Unterschiede vor allem die Kenngrößen Baualter, Wohnungsgröße und Sanierungsstand, die im Mietspiegel bereits abgebildet werden, entscheidend. Da diese Merkmale keine räumlich gleichmäßige Verteilung über das Stadtgebiet aufweisen, ergaben sich die festgestellten Unterschiede zwischen den Statistischen Bezirken.

Abb. 1 Verteilung der Mietmittelwerte der Datenerhebung nach Statistischen Bezirken 2022

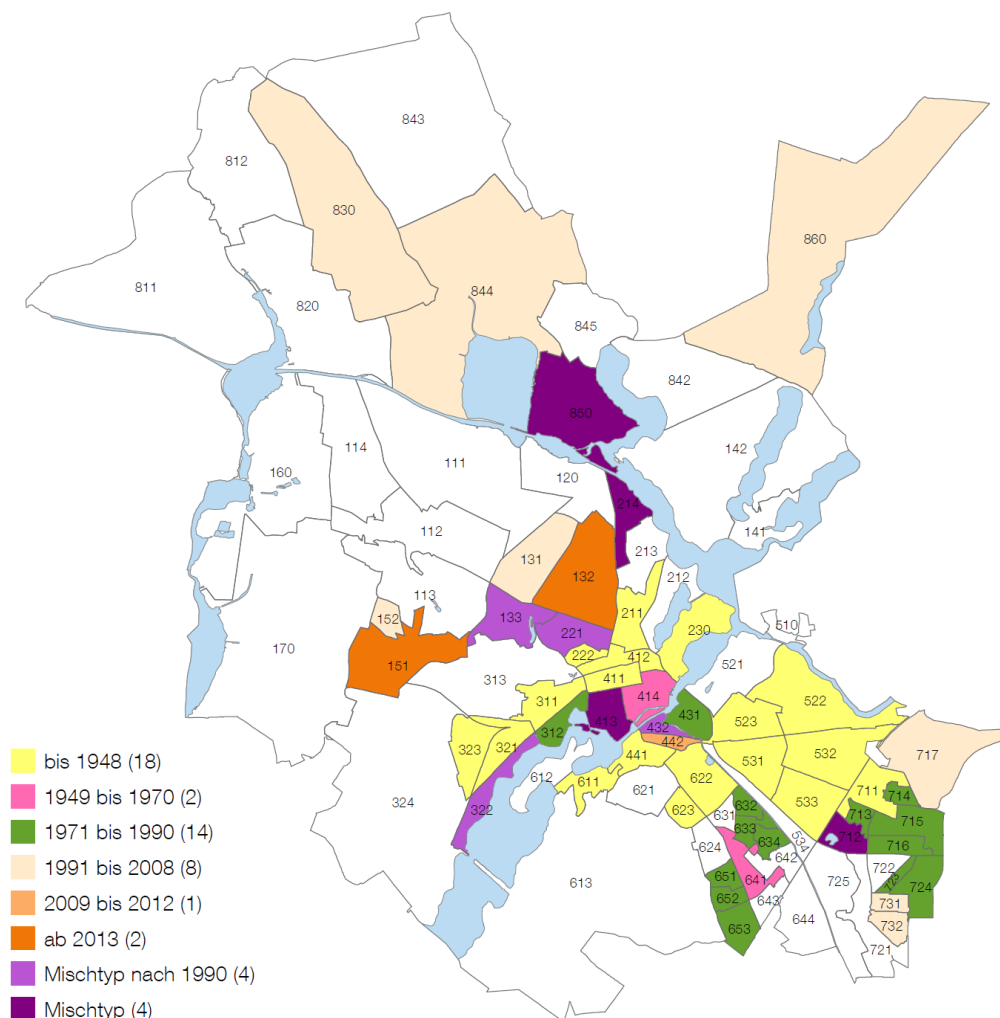


Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen

Um die Aussage zur Wohnlage noch weiter zu prüfen, nahm der Bereich Statistik und Wahlen eine Typisierung der Statistischen Bezirke hinsichtlich des Baualters vor. Ein statistischer Bezirk wurde dann einer Baualtersklasse zugeordnet, wenn entweder mehr als 50% der Wohnungen in einer

Baualterklasse vorhanden waren oder der Abstand zwischen der größten und zweitgrößten Stufe größer als 15% war.

Abb. 2 Typisierung der Statistischen Bezirke nach Baualterstypen 2022



Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen

In einem nächsten Schritt wurden dann die Abweichungen der Mieten in den jeweiligen Baualterstypen kartographisch dargestellt (vgl. Anlage 6). Auch hier war eindeutig erkennbar, dass die Lage der Wohnung bei der Mietpreisbildung nur eine nachgeordnete Rolle spielt.

Ein weiterer Ansatz zur Prüfung der Abhängigkeit von Mietwert und Wohnlage ist die Lärmbelastung, diese wurde auch bei der Neuerstellung 2022 geprüft.

Tagsüber gilt, dass bereits bei einem Schalldruckpegel ab 55 dB Geräusche vermehrt als Lärmbelästigung empfunden werden. Halten diese über einen längeren Zeitraum an, werden die Leistungsfähigkeit und das Wohlbefinden verringert. Geräusche von 65 bis 75 dB bewirken im Körper Stress. Nächtlicher Lärm kann durch hohe Einzelpegel auf Dauer zu Gesundheitsgefährdungen führen. Maximalpegel von 45 dB und mehr können zu Aufwachreaktionen führen. Nach übereinstimmenden wissenschaftlichen Untersuchungen wird eine Erhöhung um 10 dB als Verdopplung der Lautstärke empfunden.

Ausgehend von der Lärmkartierung 2017 des Landesamtes für Umwelt untersuchte der Bereich Statistik und Wahlen jene Wohnungen, die tagsüber einer Verkehrslärmbelastung unterliegen. Das betraf insgesamt 9.186 Wohnungen aus der Mietdatenerhebung 2022.

Anschließend wurden die arithmetischen Mittelwerte für die Mietdaten der lärmbelasteten Wohnungen in den jeweiligen Mietspiegelfeldern berechnet und mit den Mittelwerten der Mietdaten aller

Wohnungen verglichen. Daraus ergab sich, dass in 29 Fällen die Durchschnittsmiete mit Lärmbelastung über dem Durchschnitt insgesamt lag und in 27 Fällen unter dem Durchschnitt.

Die Verteilung der Wohnungen mit einer Lärmbelastung auf die einzelnen Mietspiegelfelder sowie die Gegenüberstellung der daraus resultierenden Mietmittelwerte mit denen der Mietspiegeltabelle ist in Tabelle 8. dargestellt.

Tab. 8: Daten aus der Mietdatenerhebung 2022 mit Lärmbelastung

Baualter Sanierungszustand		Wohnungen von über ... bis ... m <sup>2</sup> Wohnfläche				
		bis 45	45 bis 60	60 bis 75	75 bis 90	über 90
		A	B	C	D	E
<b>bis 1948</b>						
unsaniert/ teilsaniert	1	6,89 7,50 (21)	7,07 7,20 (175)	6,61 6,76 (152)	6,78 6,97 (97)	6,97 7,37 (118)
vollsanert Sanierung vor ENEV 02	2	7,79 7,75 (61)	7,61 7,62 (253)	7,92 8,06 (208)	8,52 8,83 (91)	8,33 8,62 (90)
vollsanert Sanierung ab ENEV 02	3	9,56 9,48 (89)	9,14 9,16 (177)	8,88 8,88 (189)	8,62 8,71 (43)	8,99 8,98 (43)
<b>1949 bis 1970</b>		bis 40	über 40 bis 60			
unsaniert/ teilsaniert	4	7,37 7,9 (24)	5,87 6,15 (209)	5,63 5,67 (169)	6,01 5,74 (8)	6,06 5,92 (6)
vollsanert Sanierung vor ENEV 02	5	- -	6,30 6,74 (67)	6,14 6,27 (51)	6,47 6,25 (20)	- -
vollsanert Sanierung ab ENEV 02	6	8,12 8,24 (92)	6,21 6,03 (372)	6,34 6,23 (238)	6,67 6,46 (32)	- -
<b>1971 bis 1990</b>						
unsaniert/ teilsaniert	7	6,67 7,16 (625)	5,70 5,61 (420)	5,17 5,27 (631)	5,11 5,15 (136)	5,26 5,43 (37)
vollsanert Sanierung vor ENEV 02	8	6,45 6,30 (117)	5,73 5,66 (52)	5,40 5,37 (98)	5,38 4,91 (7)	- -
vollsanert Sanierung ab ENEV 02	9	7,13 7,13 (404)	6,30 6,31 (493)	5,82 5,91 (861)	5,67 5,84 (228)	6,25 6,39 (82)
<b>1991 bis 2008</b>						
alle Wohnungen	10	8,58 8,43 (47)	8,46 8,34 (274)	8,18 7,90 (220)	8,17 8,26 (131)	8,21 8,36 (63)
<b>2009 bis 2012</b>						
alle Wohnungen	11	10,82 10,73 (277)	10,65 10,48 (135)	10,52 10,64 (109)	10,44 10,79 (11)	10,69 10,93 (37)
<b>ab 2013</b>						
alle Wohnungen	12	11,25 10,79 (21)	10,77 10,71 (282)	10,85 10,71 (121)	10,95 10,91 (82)	11,00 10,95 (74)

Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen

Werte in Klammern: Anzahl der Wohnungen mit einer Lärmbelastung von mindestens 55 dB am Tag

Schwarz: Mietmittelwert gesamtes Mietspiegelfeld

Rot: Höherer Mietmittelwert als gesamtes Mietspiegelfeld

Grün: Geringerer Mietmittelwert als gesamtes Mietspiegelfeld

In ihrer Sitzung vom 22.06.2022 kamen die Mitglieder des Arbeitskreises daher überein, dass die ausgewerteten Daten keine Festlegung von Wohnlagen im qualifizierten Teil des Mietspiegels

zulassen. Eine Würdigung der Wohnlage soll aber weiterhin über die Wohnwertmindernden bzw. wohnwerterhöhenden Merkmale erfolgen. So wurde auch in der Fortschreibung 2024 verfahren.

## 7. Darstellung der Merkmalstabelle zur Spanneneinordnung

Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Tabellenfeldern jeweils die Mietpreisspanne und den Mittelwert aus.

Für die Einordnung einer konkreten Wohnung in der ausgewiesenen Spanne dient die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder (vgl. Anlage 2). Die Merkmale wurden in zwei gesonderten Sitzungen des Arbeitskreises hinsichtlich ihrer Aktualität und praktischen Relevanz überprüft und überarbeitet. Folgende Veränderungen wurden bereits 2022 im Arbeitskreis beschlossen.

Merkmale aus dem Mietspiegel 2020	Pkt.	Änderungen im Mietspiegel 2022	Pkt.
<b>Bad/WC</b>			
<b>wohnwerterhöhende Merkmale</b>			
Bad mit Fenster oder modern gesteuerter Entlüftung*	7	-- <i>angepasst</i> -- Mindestens 1 Bad / WC mit Fenster oder modern gesteuerter Entlüftung	7
<b>Wohnung</b>			
<b>wohnwerterhöhende Merkmale</b>			
Außenjalousien oder Rollläden	3	-- <i>angepasst</i> --	6
überwiegend Fußbodenheizung	2	-- <i>gestrichen</i> --	
Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar	2	-- <i>gestrichen</i> --	
hochwertiger Bodenbelag im guten Zustand (z.B. Teppichböden, Parkett, abgeschliffene Dielen, Laminat oder andere hochwertige Beläge)	3	-- <i>angepasst</i> -- hochwertiger Bodenbelag im guten Zustand (z.B. Teppichböden, Parkett, abgeschliffene Dielen, Laminat oder andere hochwertige Beläge) oder aufwändige Decken- oder Wandverkleidung (z.B. Stuck)	6
aufwändige Decken- oder Wandverkleidung (z.B. Stuck)	2	-- <i>gestrichen</i> --	
<b>Gebäude</b>			
<b>wohnwerterhöhende Merkmale</b>			
Personenaufzug in Gebäuden mit weniger als 6 Geschossen oder denkmalgeschützte*, vollausgestattete und vollsanierte Objekte	5	-- <i>angepasst</i> --	7
dem Mieter zur alleinigen Nutzung überlassener Abstellraum (mehr als 1 Raum)	2	-- <i>gestrichen</i> --	5

Die Bewertung der Merkmale für die Einordnung basiert auf dem Erfahrungswissen und dem Sachverstand der an der Mietspiegelerstellung beteiligten Arbeitskreismitglieder. Die Sachgerechtigkeit des Punktesystems der Orientierungshilfe wurde innerhalb des Arbeitskreises diskutiert. Einzelne Vermietervertreter baten um die Prüfung der Anwendungsmöglichkeit des sog. Schubladenmodells, wie es im Berliner Mietspiegel verwendet wird. Danach wird der volle Punktwert einer Merkmalsgruppe positiv oder negativ berücksichtigt, je nachdem ob die positiven oder die negativen Merkmale (Punkte) überwiegen. Im Ergebnis der Diskussion wurde Einigkeit darüber erzielt, die Punkteregelung, sofern sie nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels ist, im Interesse einer Einigung weiterzuführen.

Insofern gehört die Tabelle zur Spanneneinordnung nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels.

Unter Berücksichtigung der Vielfältigkeit der Qualität des Wohnungszustandes und der Ausstattung der Wohnung wurden bereits für den Mietspiegel 2018 vom Arbeitskreis Sondermerkmale festgelegt, die die Möglichkeit bieten, die Verteilung der Mietwerte in der Spanneneinordnung besser abbilden zu können. Dabei ist zu beachten, dass die Summe der Punkte aus der Spanneneinordnung und der Sondermerkmale nicht mehr als 100 betragen darf. Hier wurde eine Anpassung der Punkte beschlossen.

Sondermerkmale / Zusatzpunkte					
Wohnwertmindernde Merkmale(-)	Pkt. alt	Pkt. neu	Wohnwerterhöhende Merkmale(+)	Pkt. alt	Pkt. neu
schlechter Instandhaltungszustand der Fußböden *	4	6	zweites Bad / WC in der Wohnung	4	4
schlechter Instandhaltungszustand der Zimmertüren und / oder Fenster *	4	6	zur Wohnung zugehöriger Pkw-Stellplatz	4	4
schlechter Zustand / Risse in Decken und Wänden *	4	6	barrierearme Wohnungsgestaltung*	4	9
kein Waschbecken (mind. 50 cm) in Bad oder WC	4	6	separate große Küche, natürlich belichtet, die bei Wohnungen mit mehr als 60qm Wohnfläche größer als 12qm ist	4	9
schlechte abgenutzte Sanitäranlagen	4	6	besonders hochwertige Einbauküche (Luxusküche )	4	4
Summe Sondermerkmale	20	30		20	30

## 8. Anerkennung

Der vorgelegte Mietspiegeltext, die Mietspiegeltabelle sowie die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung wurden von allen unter 3. genannten Beteiligten des Arbeitskreises Mietspiegels anerkannt.

Desweiteren tragen folgende Wohnungsgesellschaften der Landeshauptstadt Potsdam den Mietspiegel ebenfalls mit:

- Arbeiter-Bau-Verein eG;
- GEWOBA eG Babelsberg;
- Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG;
- Wohnungsbaugenossenschaft „Daheim“ eG;
- Wohnungsbaugenossenschaft Potsdam West eG;
- Wohnungsbaugenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG;
- Wohnungsbaugenossenschaft 1903 Potsdam eG.

Der Mietspiegel wurde damit von allen aufgeführten Vermietern, der Landeshauptstadt Potsdam, den Interessenvertretern der Vermieter (BBU, BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V. und Haus- und Grundeigentümerverband) und den beiden ansässigen Mietervereinen Potsdams anerkannt.

Insofern ist die Anforderung des § 558 d Absatz 1 BGB nach Anerkennung durch die Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter in doppelter Hinsicht erfüllt.

Der Mietspiegel wurde im Amtsblatt 10/2024 der Landeshauptstadt am 11.07.2024 Potsdam veröffentlicht und trat damit in Kraft.

## 9. Anhänge

- Anlage 1 Datensatzaufbau und Erläuterungen der Datenfelder zur Erhebung der Mietdaten für den Mietspiegel 2024
- Anlage 2 Orientierungshilfe zur Spanneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder
- Anlage 3 Begriffserläuterungen (in alphabetischer Reihenfolge)
- Anlage 4 Berechnungsgrundlagen
- Anlage 5 Grafische Darstellungen der Mietwertverteilungen je Mietspiegelfeld
- Anlage 6: Zusammengefasste Mittelwerte
- Anlage 7 Abweichung der Mieten in den jeweiligen Baualterstypen nach Statistischen Bezirken

**Anlage 1      Datensatzaufbau und Erläuterungen der Datenfelder zur Erhebung der Mietdaten für den Mietspiegel 2024**

Spalten-Nr.	Bezeichnung	Erläuterung
1	Straße	Nr. 1 und 2 kann auch in einem Feld zusammengefasst werden, wenn dies der Datenbestand so hergibt
2	Hausnummer	Hier auch evtl. vorhandenen Zusatz zur Haus-Nr. erfassen
3	Wohnungs-Nr.	
4	Baujahr	Hier ist das Jahr (vierstellig (jjjj)) einzutragen in dem das Objekt ursprünglich fertiggestellt wurde. Beispiel: Fertigstellung 1936, umfassende Sanierung 1995 Ergebnis: Baujahr 1936 Im Einzelfall kann auch das Baualter der Wohnung entscheidend sein. Beispiel: Fertigstellung 1936, Ausbau Dachgeschoss 1998 Ergebnis: Baujahr der Wohnung 1998
5	Abschluss Mietvertrag am: (Datum im Format: tt.mm.jj)	Bei <u>neu abgeschlossenen</u> Mietverträgen zwischen dem 01.02.2018 – 31.01.2024 mit <u>geänderten Netto-Kaltmieten</u> ist hier das Datum des Vertragsbeginns einzutragen.
6	Änderung Nettokaltmiete am: (Datum im Format: tt.mm.jj)	Wurde die Netto-Kaltmiete zwischen dem 01.02.2018 und dem 31.01.2024 in bestehenden Miet-/Nutzungsverhältnissen <u>geändert</u> , ist hier das Datum einzutragen, zu dem die Änderung wirksam wurde.
7	Miete (EUR)	Mit Miete ist die Nettokaltmiete einschließlich Modernisierungsumlage gemeint <b>ohne</b> Betriebs- und Heizkosten. Der Betrag ist auf 2 Dezimalstellen anzugeben z.B. 374,30
8	Wohnfläche (m²)	Gemeint ist die Wohnfläche in Quadratmeter auf 2 Dezimalstellen genau z.B. 61,80 (wenn vorhanden)
9	Ofenheizung (x)	Ankreuzen, wenn zutreffend! Hier ist eine Einzelofenheizung oder eine Zentralheizung auf Kohlebasis gemeint
10	Zentralheizung Öl oder Gas (x)	Ankreuzen, wenn zutreffend!
11	Fernheizung (x)	Ankreuzen, wenn zutreffend!
12	Nachtspeicheröfen (x)	Ankreuzen, wenn zutreffend!
13	Bad und/oder Dusche mit WC (x)	Ankreuzen, wenn sich die Toilette und die Badewanne oder die Toilette und die Dusche in einem Raum befinden
14	Innen WC <b>ohne</b> Bad und/oder Dusche (x)	Ankreuzen, wenn IWC vom Bad und/oder Dusche getrennt ist
15	Außen-WC (x)	Ankreuzen, wenn zutreffend! Hier ist jedes WC gemeint, das außerhalb der WE liegt.
16	Balkon o. Loggia o. Terrasse (x)	Ankreuzen, wenn zutreffend!
17	Aufzug (x)	Ankreuzen, wenn zutreffend!
18	Fenstererneuerung oder Wiederherstellung (x)	Ankreuzen, wenn zutreffend! Gemeint ist hiermit der völlige Austausch alter Fenster gegen neue bzw. die vollständige Wiederherstellung alter Fenster (z.B. Kastendoppelfenster) durch Aufarbeitungsmaßnahmen
19	Erstmaliger Einbau eines Bades o. Erneuerung des Bades auf modernen Standard (x)	Ankreuzen, wenn zutreffend! Ein modernes Bad ist ein Raum mit folgenden Merkmalen: Seit 1990 wurden folgende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt: -Einbau moderner Sanitärtechnik -Einbau moderner Sanitärkeramik -Fliesen oder vergleichbares Material -Fußbodenfliesen oder verschleißfester Kunststoffbelag Die Merkmale müssen zusammen erfüllt werden.
20	Einbau oder Erneuerung	Ankreuzen, wenn zutreffend!

	einer Sammel-, Fern oder Etagenheizung (Öl oder Gas) (x)	Eine Umrüstung der Hausanschlussstation unter Einhaltung der Bedingungen der Heizkosten VO entspricht dieser Bedingung gleichermaßen.
<b>20.1</b>	Sanierung nach Standard EnEV <b>2002</b> (x)	Ankreuzen, wenn eine Sanierung – auch zu einem früheren Zeitpunkt – durchgeführt wurde, die die Anforderungen der jeweiligen EnEV bereits erfüllte. Sie muss also nicht zwingend im Gültigkeitszeitraum der jeweiligen EnEV erfolgt sein.
<b>20.2</b>	Sanierung nach Standard EnEV <b>2004</b> (x)	Ankreuzen, wenn eine Sanierung – auch zu einem früheren Zeitpunkt – durchgeführt wurde, die die Anforderungen der jeweiligen EnEV bereits erfüllte. Sie muss also nicht zwingend im Gültigkeitszeitraum der jeweiligen EnEV erfolgt sein.
<b>20.3</b>	Sanierung nach Standard EnEV <b>2007</b> (x)	Ankreuzen, wenn eine Sanierung – auch zu einem früheren Zeitpunkt – durchgeführt wurde, die die Anforderungen der jeweiligen EnEV bereits erfüllte. Sie muss also nicht zwingend im Gültigkeitszeitraum der jeweiligen EnEV erfolgt sein.
<b>20.4.</b>	Sanierung nach Standard EnEV <b>2009</b> (x)	Ankreuzen, wenn eine Sanierung – auch zu einem früheren Zeitpunkt – durchgeführt wurde, die die Anforderungen der jeweiligen EnEV bereits erfüllte. Sie muss also nicht zwingend im Gültigkeitszeitraum der jeweiligen EnEV erfolgt sein.
<b>20.5</b>	Sanierung nach Standard EnEV <b>2014</b> (x)	Ankreuzen, wenn eine Sanierung – auch zu einem früheren Zeitpunkt – durchgeführt wurde, die die Anforderungen der jeweiligen EnEV bereits erfüllte. Sie muss also nicht zwingend im Gültigkeitszeitraum der jeweiligen EnEV erfolgt sein.
<b>20.6</b>	Sanierung nach Standard EnEV <b>2016</b> (x)	Ankreuzen, wenn eine Sanierung – auch zu einem früheren Zeitpunkt – durchgeführt wurde, die die Anforderungen der jeweiligen EnEV bereits erfüllte. Sie muss also nicht zwingend im Gültigkeitszeitraum der jeweiligen EnEV erfolgt sein.
<b>21</b>	Erneuerung der Elektroanlage gem. VDE-Vorschriften in Haus und Wohnung (x)	Ankreuzen, wenn zutreffend! Eine Erneuerung des Hausanschlusses ist nicht zwingend erforderlich, wenn der alte Anschluss den erforderlichen Leitungsquerschnitt gewährleistet. Es ist auch nicht zwingend erforderlich, dass in der gesamten Wohnung die Elektroleitungen erneuert wurden. Wichtig ist der Leitungsquerschnitt nach heutigem Standard.

## Anlage 2 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder					
Wohnwertmindernde Merkmale(-)		Pkt.	Wohnwerterhöhende Merkmale(+)		Pkt.
<b>Bad/WC</b>					
Bad und/oder WC ohne Fenster	10		Mindestens 1 Bad / WC mit Fenster oder modern gesteuerter Entlüftung*	7	
Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektrostrahler	5		moderne Ausstattung (z.B. wandhängendes WC, Handtuchheizkörper)	6	
keine Duschköglichkeit, auch nicht in der Badewanne	5		Badewanne und zusätzlich separate Dusche	7	
Summe Bad / WC	20			20	
<b>Küche</b>					
Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung	7		Küche mit Fenster oder moderner gesteuerter Entlüftung*	7	
Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung	4		moderne Einbauküche mit Herd, Spüle und stufenregelbarem Dunstabzug*	4	
Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar*	4		Hochwertiger Bodenbelag im guten Zustand (z.B. Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett oder Terrazzo)	4	
Summe Küche	15			15	
<b>Wohnung</b>					
kein zur Wohnung gehörender Abstellraum (z.B. Mieterkeller)	4		Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung	4	
keine Schallschutzfenster an besonders lärmbelasteten Straßen*	4		Außenjalousien oder Rollläden	6	
Elektro- und/oder Wasser- bzw. Abwasserleitungen nicht unter Putz*	3		Hochwertiger Bodenbelag im guten Zustand (z.B. Teppichböden, Parkett, abgeschliffene Dielen, Laminat oder andere Beläge) oder aufwändige Decken- oder Wandverkleidung (z.B. Stuck)	6	
Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar*	3		Balkon oder Loggia größer 3,8 m <sup>2</sup> , Terrasse, Wintergarten oder zur Wohnung gehörender Mietergarten, der zur exklusiven Nutzung überlassen ist	4	
schlechter Schnitt (z.B. gefangener Raum und/oder Durchgangsraum)	3				
keine Möglichkeit der Wäschetrocknung außerhalb der Wohnung, fehlender Trockenraum, Trockenplatz oder Balkon / Terrasse / Loggia	3				
Summe Wohnung	20			20	

Fortsetzung auf der nächsten Seite

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder – Fortsetzung				
Wohnwertmindernde Merkmale(-)	Pkt.		Wohnwerterhöhende Merkmale(+)	Pkt.
<b>Gebäude</b>				
schlechter Instandhaltungszustand des Gebäudes*	5		überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil)s, in dem sich die Wohnung befindet* und/oder repräsentativ gestalteter Eingangsbereich und Treppenhaus	4
starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses / Eingangsbereich	5		Personenaufzug in Gebäuden mit weniger als 6 Obergeschossen <u>oder</u> denkmalgeschützte*, vollausgestattete und vollsanierte Objekte	7
keine Gegen- oder Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	5		Gegen- oder Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner	4
keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück oder im Gebäude	5		abschließbarer leicht zugänglicher Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen o.ä. innerhalb des Gebäudes oder dafür nutzbare Abstellplätze mit Anschließmöglichkeiten außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück	5
Summe Gebäude	20			20
<b>Wohnlage</b>				
stark vernachlässigtes Wohnumfeld*	7		aufwendig gestaltetes Wohnumfeld*	7
erhebliche regelmäßige Beeinträchtigung durch Gerüche und / oder Geräusche*	6		Prägung durch überwiegend gut erhaltene historische Siedlungsstrukturen aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg oder Grünlage*, Wasserlage, Hanglage oder besonders ruhige Lage	6
unzureichende Nahversorgung für den täglichen Bedarf innerhalb von ca. 1 km Wegestrecke*	6		Nahversorgung für den täglichen Bedarf innerhalb von ca. 1 km Wegestrecke*	6
keine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr*	6		gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr*	6
Summe Wohnlage	25			25
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>			<b>100</b>

\*) siehe Begriffserläuterung

Sondermerkmale / Zusatzpunkte				
Wohnwertmindernde Merkmale(-)	Pkt.		Wohnwerterhöhende Merkmale(+)	Pkt.
schlechter Instandhaltungszustand der Fußböden*	6		zweites Bad / WC in der Wohnung	4
schlechter Instandhaltungszustand der Zimmertüren und / oder Fenster*	6		zur Wohnung zugehöriger Pkw-Stellplatz	4
schlechter Zustand / Risse in Decken und Wänden*	6		barrierearme Wohnungsgestaltung*	9
kein Waschbecken (mind. 50 cm) in Bad oder WC	6		separate große Küche, natürlich belichtet, die bei Wohnungen mit mehr als 60 m <sup>2</sup> Wohnfläche größer als 12 m <sup>2</sup> ist	9
schlechte abgenutzte Sanitäranlagen	6		besonders hochwertige Einbauküche (Luxusküche)	4
Summe Sondermerkmale	30			30
<b>Gesamt (max. 100 inkl. Sondermerkmale)</b>	<b>100</b>		<b>Gesamt (max. 100 inkl. Sondermerkmale)</b>	<b>100</b>

\*) siehe Begriffserläuterung

### Anlage 3 Begriffserläuterungen (in alphabetischer Reihenfolge)

aufwändig gestaltetes Wohnumfeld	z.B. durch Kinderspielplätze, Sitzbänke oder Ruhezonen, gepflegte Wegebefestigungen und Grünanlagen.
Bad	Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche und einem Badofen, Durchlauferhitzer oder einem ausreichend großen Warmwasserspeicher ausgestattet ist oder über eine zentrale Warmwasserversorgung verfügt.
barrierearme Wohnungsgestaltung	z.B. Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon oder Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und barrierearme Badgestaltung.
Baualter / Beschaffenheit	Hier ist das Jahr maßgeblich, in dem das Objekt ursprünglich fertiggestellt wurde. Z.B. Fertigstellung 1936, umfassende Sanierung 1995 Ergebnis: Baujahr 1936. Im Einzelfall können Abweichungen möglich sein (Vgl. LG Potsdam, Urteil vom 25.9.2015, 13 S 26 / 14).
besonders lärmbelastete Straßen	Hier ist eine Würdigung im Einzelfall notwendig.
denkmalgeschützte Objekte	Hier kann es sich um Einzeldenkmale oder Objekte im Bereich von Flächendenkmalen handeln. In der Regel einzusehen in der jeweils aktuellen Denkmalliste des Landes Brandenburg für die Landeshauptstadt Potsdam.
Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser	Gebäude in offener Bauweise, die nur über 1 oder 2 Wohnungen zu Wohnzwecken verfügen, sowie Reihenhäuser, die über einen separaten Eingang verfügen, der nur von den Bewohnern des Reihenhauses genutzt wird.
Elektroleitungen nicht unter Putz	Die Verlegung in Kabelkanälen ist nicht wertmindernd (mit der Verlegung unter Putz gleichgestellt).
erhebliche, regelmäßige Beeinträchtigung durch Gerüche und / oder Geräusche	z.B. durch Straßenverkehr oder gewerbliche Tätigkeit, die über ein durchschnittliches Maß erheblich hinausgehen.
Erneuerung der Elektroanlagen gem. VDE-Vorschriften (Haus und Wohnung)	Eine Erneuerung des Hausanschlusses ist dafür nicht zwingend erforderlich, wenn dieser bereits ausreichend dimensioniert ist. Elektroleitungen aus Aluminium in den Wohnräumen (außer Küche und Bad) sind ausreichend.
Grünlage	An Wald oder Park angrenzend, Villenlage in parkähnlichem Grundstück.
gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr	Bus oder Bahn innerhalb von ca. 1 km, innerhalb von 6.00 und 20.00 Uhr werktags mindestens zweimal stündlich.
Unzureichende Nahversorgung für den täglichen Bedarf	Auch kein Bäcker, Spätverkauf oder Vergleichbares innerhalb von 1 km erreichbar.
Nahversorgung für den täglichen Bedarf	Lebensmittelgeschäft (über Bäcker und Sortiment eines Spätverkaufes hinausgehend) innerhalb von 1 km erreichbar.
keine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr	Bus oder Bahn nicht innerhalb von ca. 1 km, innerhalb von 6:00 und 20:00 Uhr werktags seltener als 2 mal stündlich.
modern gesteuerte Entlüftung im Bad/WC	Automatische Entlüftung mit Zeitrelais oder Feuchtigkeitssensor („Zwangsentlüftung“).
modern gesteuerte Entlüftung in der Küche	Einschaltbare Entlüftung mit Abluftführung nach außen.
moderne Einbauküche	In der Regel nicht älter als 10 Jahre in Abhängigkeit vom Erhaltungszustand.
nicht beheizbar	Badezimmer/Küchen, die nicht an eine Sammelheizung angeschlossen wurden und in keiner Weise, auch nicht durch weitere Heizmedien, wie etwa Elektroheizung, elektrische Fußbodenheizung etc., die durch den Vermieter zu stellen wären, beheizt sind.
nicht stellbar oder nicht anschließbar	Eine Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn sie mit nur geringem technischen Aufwand möglich ist (z.B. durch Nachrüstung von Kombieckventil und Siphonstutzen).
öffentlich geförderte Wohnungen	Unter Bezugnahme auf § 558 (2) BGB ist hier Wohnraum gemeint, bei dem die Miethöhe durch Gesetz (z.B. Wohnungsbindungsgesetz) oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.
Sammelheizung	Unter einer Sammelheizung sind Gebäude- und Wohnungsheizungen aller Heizungsarten (einschl. Fernwärme) zu verstehen, bei denen unabhängig von der Energieart die Wärmeerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Ausgenommen hiervon sind Sammelheizungen auf Kohlebasis.
Schallschutzfenster	Die Definition „Schallschutzfenster“ entspricht der einschlägigen technischen Vorschrift.
schlechter Instandhaltungszustand der Fußböden	Deutlich unterdurchschnittlicher Gesamteindruck unabhängig vom Alter des Fußbodens.

schlechter Instandhaltungszustand der Zimmertüren und/oder Fenster	Unter Beachtung des bauzeitypischen Errichtungsstandards deutlich unterdurchschnittlicher Gesamteindruck unabhängig vom Alter der Zimmertüren und/oder Fenster.
schlechter Instandhaltungszustand des Gebäudes	Z.B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks, erhebliche Fugenschäden.
schlechter Zustand/ Risse in Decken und Wänden	Deutlich unterdurchschnittlicher Gesamteindruck unter Beachtung des bauzeitypischen Errichtungsstandards.
stark vernachlässigtes Wohnumfeld	Z.B. stark ungepflegte Außenanlagen im hausnahen Bereich.
starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses/ Eingangsbereichs	Eine starke Renovierungsbedürftigkeit ist zu bejahen, wenn diese Bereiche durch Mängel wie z.B. mangelnde Trittsicherheit, Schäden am Geländer, Putzrisse, Putzabplatzungen, Durchfeuchtungen oder unterlassene Schönheitsreparaturen insgesamt einen verfallenen Eindruck machen.
überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäudes	Guter Gesamtzustand des Gebäudes gemessen an dem örtlichen Durchschnitt z.B. durch intakte und gepflegte Fassade und/oder Dachsanierung (Strangsanierung allein reicht nicht aus).
überwiegende Fenstererneuerung oder -wiederherstellung	„Überwiegend“ soll klarstellen, dass es für die Erfüllung dieses Sanierungsmerkmals unschädlich ist, wenn z.B. eines von mehreren Fenstern in einer Wohnung nicht erneuert wurde.
voll ausgestattet – vollsaniert, ohne Einhaltung der EnEV 2002	Voll ausgestattete und vollsanierte Wohnungen in Objekten, die nicht den energetischen Anforderungen aus der EnEV ab 2002 entsprechen.
voll ausgestattet – vollsaniert, Sanierung mind. mit EnEV 2002	Voll ausgestattete und vollsanierte Wohnungen in Objekten, die darüber hinaus mindestens den energetischen Anforderungen aus der EnEV 2002 entsprechen und für die der Nachweis der Einhaltung des zulässigen Energiebedarfs durch geeignete Nachweise erbracht werden kann.
Wendebauten	„Plattenbau“-Wohnungen im Wohngebiet Drewitz, die vor dem 3. Oktober 1990 begonnen und bis spätestens 1991 fertig gestellt wurden.
Wohnraum	Wohnraum ist jeder Raum, der tatsächlich und (bau-)rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom (Verfügungs-)Berechtigten dazu bestimmt ist (BVerwG, GE 1993, 63).
zur Wohnung zugehöriger Pkw-Stellplatz	Gemeint ist ein in Verbindung mit der Wohnung angebotener Stellplatz, der im Nahumfeld zur exklusiven Nutzung bereitgestellt wird.

## Anlage 4 Berechnungsgrundlagen

Ermittlung der oberen und unteren 4 Sigma Werte zur Bestimmung der Ausreißer

	Anzahl Wohnungen	Standard- abweichung	4 Sigma	Minimum	unterer 4 Sigma Wert	Mittelwert	oberer 4 Sigma Wert	Maximum
B A01	78	2,72	10,88	3,22	-2,28	8,60	19,47	17,08
C A02	221	1,49	5,98	3,22	1,61	7,59	13,57	15,36
D A03	159	1,24	4,97	5,70	5,04	10,02	14,99	14,00
E A04	25							
F A05	31	1,09	4,35	5,06	2,59	6,94	11,29	10,01
G A06	190	0,90	3,60	6,30	4,72	8,31	11,91	11,18
H A07	640	1,37	5,48	4,99	1,90	7,38	12,87	13,83
I A08	829	1,17	4,67	3,51	1,83	6,50	11,17	15,26
J A09	1691	0,89	3,55	2,44	3,29	6,85	10,40	10,80
K A10	126	0,90	3,62	6,39	5,40	9,02	12,63	15,00
L A11	691	0,47	1,86	6,19	9,33	11,19	13,05	14,75
M A12	624	0,86	3,43	6,43	8,20	11,63	15,06	19,00
N B01	338	2,21	8,84	3,41	-0,71	8,13	16,97	17,89
O B02	654	1,33	5,32	4,20	2,08	7,40	12,73	16,75
P B03	402	1,47	5,90	5,29	3,65	9,55	15,45	14,00
Q B04	171	1,29	5,18	4,58	1,51	6,69	11,87	9,77
R B05	1042	0,76	3,04	4,67	3,13	6,17	9,20	9,07
S B06	1667	0,64	2,57	4,29	3,56	6,13	8,70	11,00
T B07	569	1,16	4,62	3,65	1,57	6,19	10,81	11,98
U B08	1029	1,10	4,41	3,38	1,58	5,99	10,40	13,90
V B09	3133	0,75	3,00	3,30	3,12	6,11	9,11	12,00
W B10	978	0,66	2,62	6,80	6,38	9,00	11,63	15,49
X B11	440	0,46	1,85	9,20	8,92	10,77	12,62	13,89
Y B12	1270	1,71	6,85	5,50	4,80	11,64	18,49	21,19
Z C01	423	2,16	8,64	2,69	-1,09	7,55	16,18	15,94
AA C02	436	1,47	5,90	3,76	1,77	7,67	13,57	13,64
AB C03	352	1,23	4,92	4,72	4,40	9,32	14,24	14,00
AC C04	58	1,67	6,69	3,98	-0,29	6,40	13,09	10,80
AD C05	679	0,66	2,64	4,25	3,20	5,84	8,48	8,51
AE C06	805	0,61	2,45	4,98	4,04	6,49	8,94	9,63
AF C07	660	0,91	3,65	4,11	1,76	5,41	9,06	11,99
AG C08	1884	1,18	4,72	1,67	1,10	5,82	10,54	13,00
AH C09	5343	0,57	2,27	3,45	3,41	5,68	7,95	10,00
AI C10	758	0,78	3,12	4,95	5,64	8,76	11,88	12,16
AJ C11	234	1,24	4,96	6,10	5,83	10,78	15,74	17,47
AK C12	644	1,54	6,16	6,35	5,52	11,68	17,84	26,06
AL D01	231	2,13	8,53	3,17	-1,08	7,45	15,98	13,97
AM D02	168	1,63	6,53	3,70	1,25	7,77	14,30	12,00
AN D03	117	2,06	8,25	3,64	1,29	9,55	17,80	14,02
AO D04	14							
AP D05	102	1,12	4,48	4,79	1,90	6,38	10,87	15,17
AQ D06	84	1,54	6,15	4,97	0,41	6,56	12,71	12,50
AR D07	171	1,15	4,59	2,99	0,78	5,37	9,96	12,00
AS D08	288	0,93	3,73	4,28	1,80	5,53	9,26	13,60
AT D09	903	0,62	2,47	3,86	3,15	5,61	8,08	11,00
AU D10	622	0,82	3,26	6,50	5,48	8,74	12,00	13,97
AV D11	113	0,95	3,79	9,20	7,47	11,26	15,04	14,05
AW D12	582	2,21	8,86	1,89	3,39	12,25	21,10	21,32
AX E01	279	2,19	8,76	2,51	-1,88	6,88	15,64	13,50
AY E02	183	1,61	6,43	3,22	1,53	7,96	14,39	15,09

AZ	E03	96	1,27	5,09	6,13	4,25	9,34	14,43	13,15
BA	E04	3							
BB	E05	30	0,72	2,88	4,11	3,07	5,94	8,82	7,49
BC	E06	22							
BD	E07	27							
BE	E08	63	1,15	4,60	4,24	2,49	7,09	11,69	9,07
BF	E09	220	1,04	4,16	3,68	1,77	5,93	10,09	12,91
BG	E10	279	1,00	4,02	4,86	4,64	8,65	12,67	15,24
BH	E11	187	1,55	6,22	7,21	5,36	11,57	17,79	17,50
BI	E12	367	1,61	6,45	7,72	5,37	11,82	18,27	19,43

---

34425

---

### Berechnung von Mittelwert, Minimum und Maximum nach Bereinigung der Ausreißer

	Anzahl Wohnungen	Standard- abweichung	4 Sigma	Minimum	unterer 4 Sigma Wert	Mittelwert	oberer 4 Sigma Wert	Maximum
B	A01	78	2,72	10,88	3,22	-2,28	8,60	17,08
C	A02	220	1,40	5,61	3,22	1,94	7,56	12,44
D	A03	159	1,24	4,97	8,22	5,04	10,02	14,00
E	A04	25						
F	A05	31	1,09	4,35	5,06	2,59	6,94	10,01
G	A06	190	0,90	3,60	6,30	4,72	8,31	11,18
H	A07	636	1,29	5,15	4,99	2,20	7,34	11,38
I	A08	820	1,01	4,05	3,51	2,40	6,45	10,01
J	A09	1689	0,88	3,51	3,55	3,34	6,85	9,78
K	A10	125	0,73	2,93	6,39	6,04	8,97	11,08
L	A11	676	0,20	0,81	10,50	10,39	11,20	11,95
M	A12	602	0,35	1,42	10,43	10,24	11,66	12,90
N	B01	337	2,15	8,59	3,41	-0,49	8,10	16,25
O	B02	653	1,28	5,12	4,20	2,27	7,39	12,21
P	B03	402	1,47	5,90	5,29	3,65	9,55	14,00
Q	B04	171	1,29	5,18	4,58	1,51	6,69	9,77
R	B05	1042	0,76	3,04	4,67	3,13	6,17	9,07
S	B06	1659	0,60	2,38	4,29	3,73	6,11	8,40
T	B07	567	1,11	4,43	3,65	1,74	6,17	10,49
U	B08	1026	1,04	4,17	3,38	1,80	5,97	9,81
V	B09	3119	0,71	2,85	3,30	3,25	6,10	8,92
W	B10	974	0,60	2,40	6,80	6,59	8,99	10,90
X	B11	409	0,15	0,60	10,24	10,12	10,72	11,30
Y	B12	1173	0,82	3,26	8,96	8,08	11,35	14,59
Z	C01	423	2,16	8,64	2,69	-1,09	7,55	15,94
AA	C02	435	1,45	5,79	3,76	1,87	7,66	13,06
AB	C03	352	1,23	4,92	4,72	4,40	9,32	14,00
AC	C04	58	1,67	6,69	3,98	-0,29	6,40	10,80
AD	C05	677	0,65	2,58	4,25	3,25	5,83	8,04
AE	C06	801	0,58	2,31	4,98	4,16	6,48	8,65
AF	C07	616	0,38	1,53	4,11	3,66	5,20	6,67
AG	C08	1879	1,14	4,57	1,67	1,23	5,80	10,32
AH	C09	5273	0,48	1,92	3,83	3,73	5,65	7,56
AI	C10	750	0,71	2,83	6,28	5,94	8,77	11,51
AJ	C11	232	1,12	4,49	7,54	6,28	10,78	14,71
AK	C12	619	1,00	4,01	7,97	7,53	11,54	15,00
AL	D01	231	2,13	8,53	3,17	-1,08	7,45	13,97
AM	D02	168	1,63	6,53	3,70	1,25	7,77	12,00
AN	D03	117	2,06	8,25	3,64	1,29	9,55	14,02

AO	D04	14							
AP	D05	101	0,71	2,82	4,79	3,48	6,30	9,12	8,62
AQ	D06	84	1,54	6,15	4,97	0,41	6,56	12,71	12,50
AR	D07	154	0,31	1,23	4,08	3,93	5,16	6,39	6,21
AS	D08	279	0,62	2,48	4,28	2,93	5,41	7,89	7,60
AT	D09	891	0,49	1,97	3,86	3,60	5,57	7,55	7,50
AU	D10	611	0,64	2,57	6,50	6,10	8,67	11,25	10,92
AV	D11	113	0,95	3,79	9,20	7,47	11,26	15,04	14,05
AW	D12	580	2,14	8,57	6,40	3,67	12,25	20,82	19,90
AX	E01	279	2,19	8,76	2,51	-1,88	6,88	15,64	13,50
AY	E02	182	1,52	6,09	3,22	1,83	7,92	14,01	13,00
AZ	E03	96	1,27	5,09	6,13	4,25	9,34	14,43	13,15
BA	E04	3							
BB	E05	30	0,72	2,88	4,11	3,07	5,94	8,82	7,49
BC	E06	22							
BD	E07	27							
BE	E08	63	1,15	4,60	4,24	2,49	7,09	11,69	9,07
BF	E09	217	0,80	3,18	3,68	2,67	5,85	9,03	9,00
BG	E10	277	1,00	4,02	4,86	4,64	8,65	12,67	11,86
BH	E11	187	1,55	6,22	7,21	5,36	11,57	17,79	17,50
BI	E12	366	1,57	6,26	7,72	5,54	11,80	18,06	17,19

---



---

33990

---



---

### Ermittlung der 4/5-Spanne

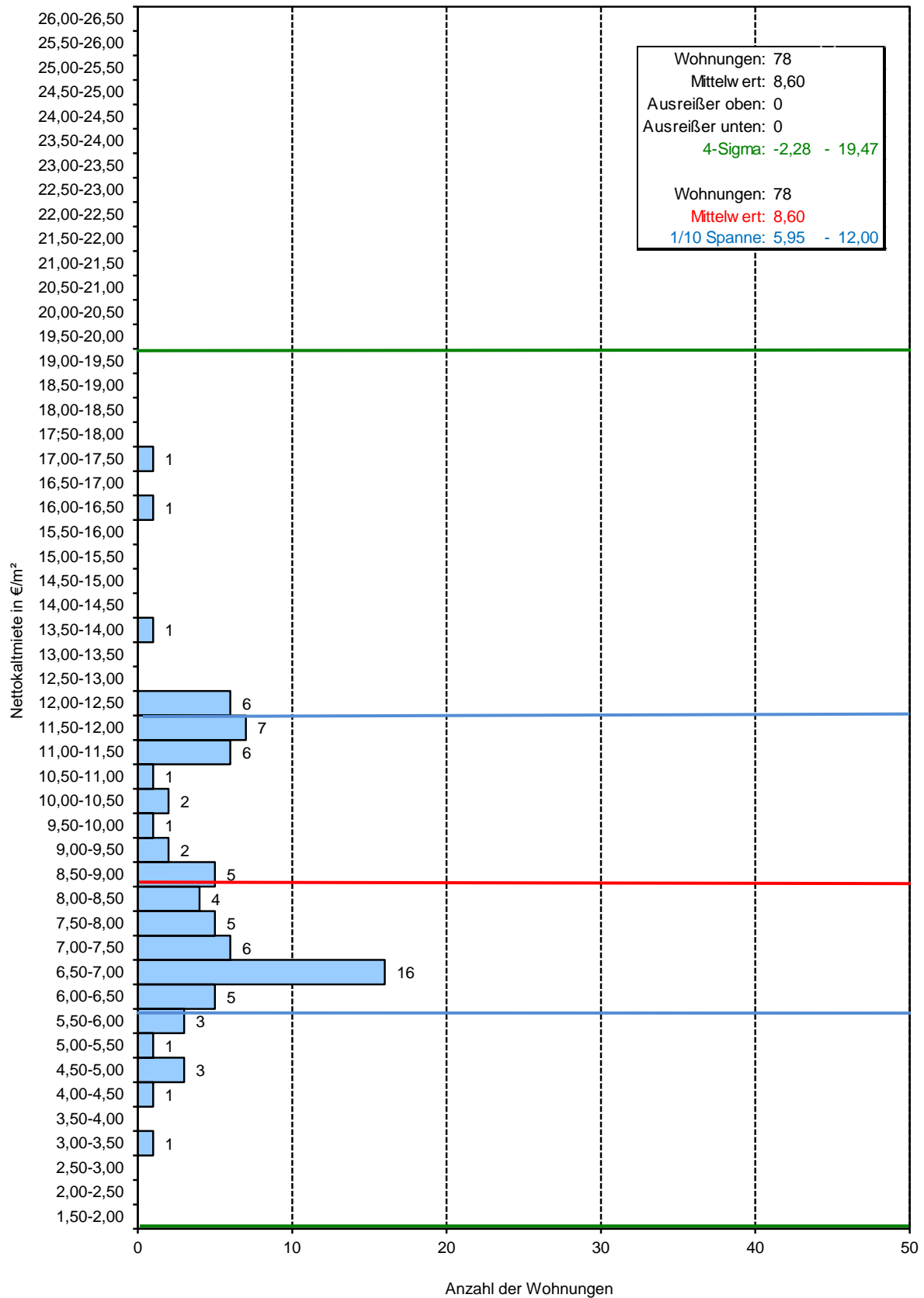
	Anzahl Wohnungen	1/10 Spanne	Minimum	Mittelwert	Maximum	
B	A01	78	8	5,95	8,60	12,00
C	A02	220	22	5,90	7,56	8,96
D	A03	159	16	8,94	10,02	11,50
E	A04	25				
F	A05	31	3	5,95	6,94	8,36
G	A06	190	19	6,72	8,31	9,09
H	A07	636	64	5,56	7,34	8,78
I	A08	820	82	5,51	6,45	7,46
J	A09	1689	169	5,83	6,85	8,02
K	A10	125	13	8,22	8,97	9,70
L	A11	676	68	11,04	11,20	11,50
M	A12	602	60	11,21	11,66	12,15
N	B01	337	34	5,90	8,10	11,50
O	B02	653	65	5,90	7,39	8,97
P	B03	402	40	7,50	9,55	10,88
Q	B04	171	17	4,92	6,69	8,76
R	B05	1042	104	5,20	6,17	7,05
S	B06	1659	166	5,30	6,11	6,75
T	B07	567	57	5,37	6,17	8,04
U	B08	1026	103	5,10	5,97	7,50
V	B09	3119	312	5,25	6,10	6,91
W	B10	974	97	8,48	8,99	9,82
X	B11	409	41	10,58	10,72	10,91
Y	B12	1173	117	10,72	11,35	11,88
Z	C01	423	42	4,69	7,55	10,24
AA	C02	435	44	6,00	7,66	9,26
AB	C03	352	35	7,88	9,32	10,45

AC	C04	58	6	4,79	6,40	8,72
AD	C05	677	68	4,95	5,83	6,56
AE	C06	801	80	5,60	6,48	7,13
AF	C07	616	62	4,91	5,20	5,73
AG	C08	1879	188	4,90	5,80	7,78
AH	C09	5273	527	5,10	5,65	6,13
AI	C10	750	75	8,00	8,77	9,65
AJ	C11	232	23	9,63	10,78	11,88
AK	C12	619	62	10,63	11,54	12,69
AL	D01	231	23	4,90	7,45	10,02
AM	D02	168	17	5,73	7,77	9,90
AN	D03	117	12	7,00	9,55	12,89
AO	D04	14				
AP	D05	101	10	5,35	6,30	7,16
AQ	D06	84	8	5,47	6,56	7,81
AR	D07	154	15	4,96	5,16	5,57
AS	D08	279	28	4,62	5,41	5,92
AT	D09	891	89	5,01	5,57	6,13
AU	D10	611	61	7,65	8,67	9,55
AV	D11	113	11	10,17	11,26	12,57
AW	D12	580	58	10,19	12,25	15,95
AX	E01	279	28	4,12	6,88	9,26
AY	E02	182	18	6,34	7,92	9,32
AZ	E03	96	10	7,45	9,34	10,74
BA	E04	3				
BB	E05	30	3	5,12	5,94	6,70
BC	E06	22				
BD	E07	27				
BE	E08	63	6	5,84	7,09	8,55
BF	E09	217	22	4,98	5,85	7,00
BG	E10	277	28	8,05	8,65	9,64
BH	E11	187	19	9,35	11,57	13,47
BI	E12	366	37	9,67	11,80	13,90

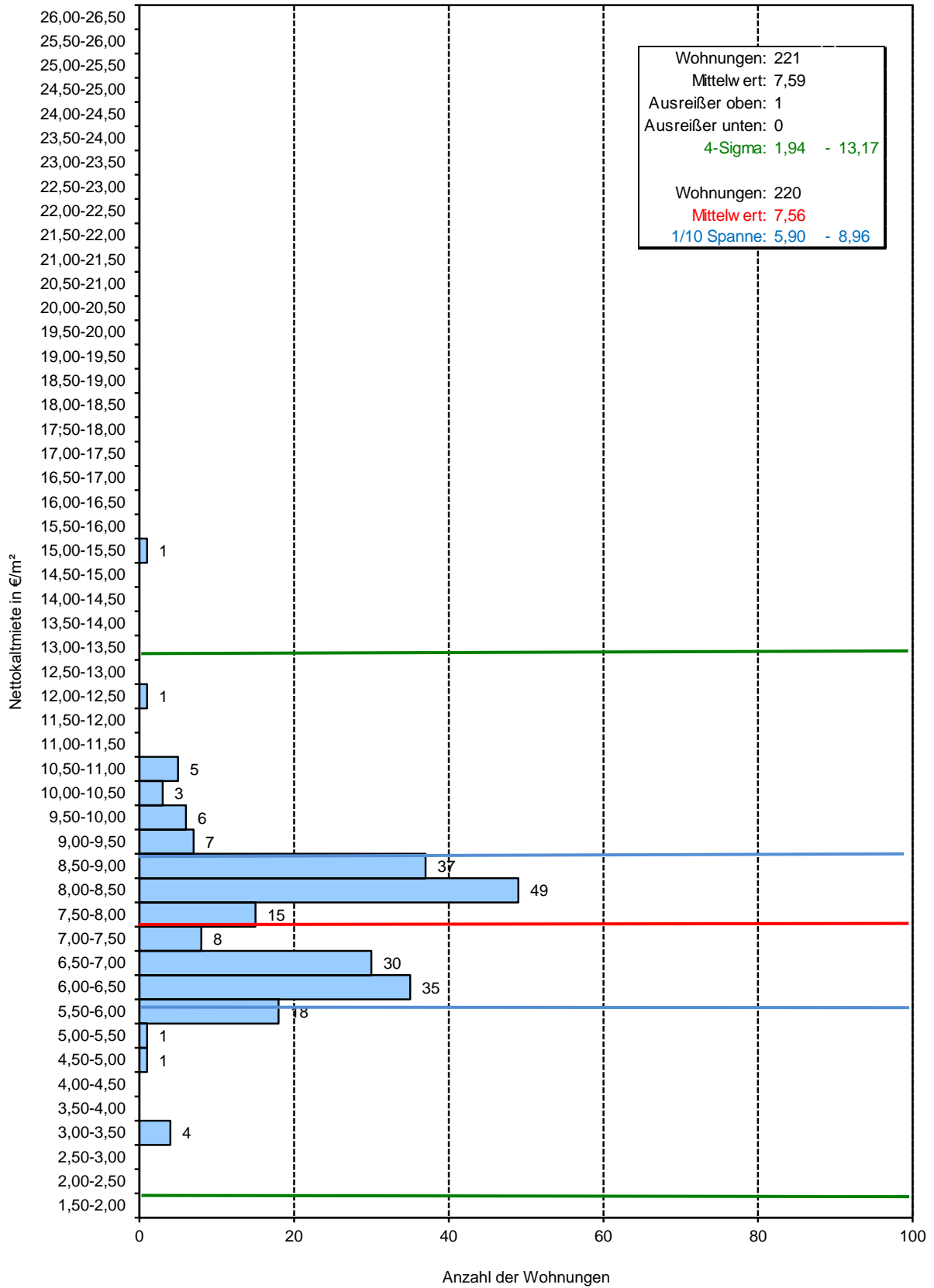
Anlage 5

Grafische Darstellungen der Mietwertverteilungen je Mietspiegelfeld

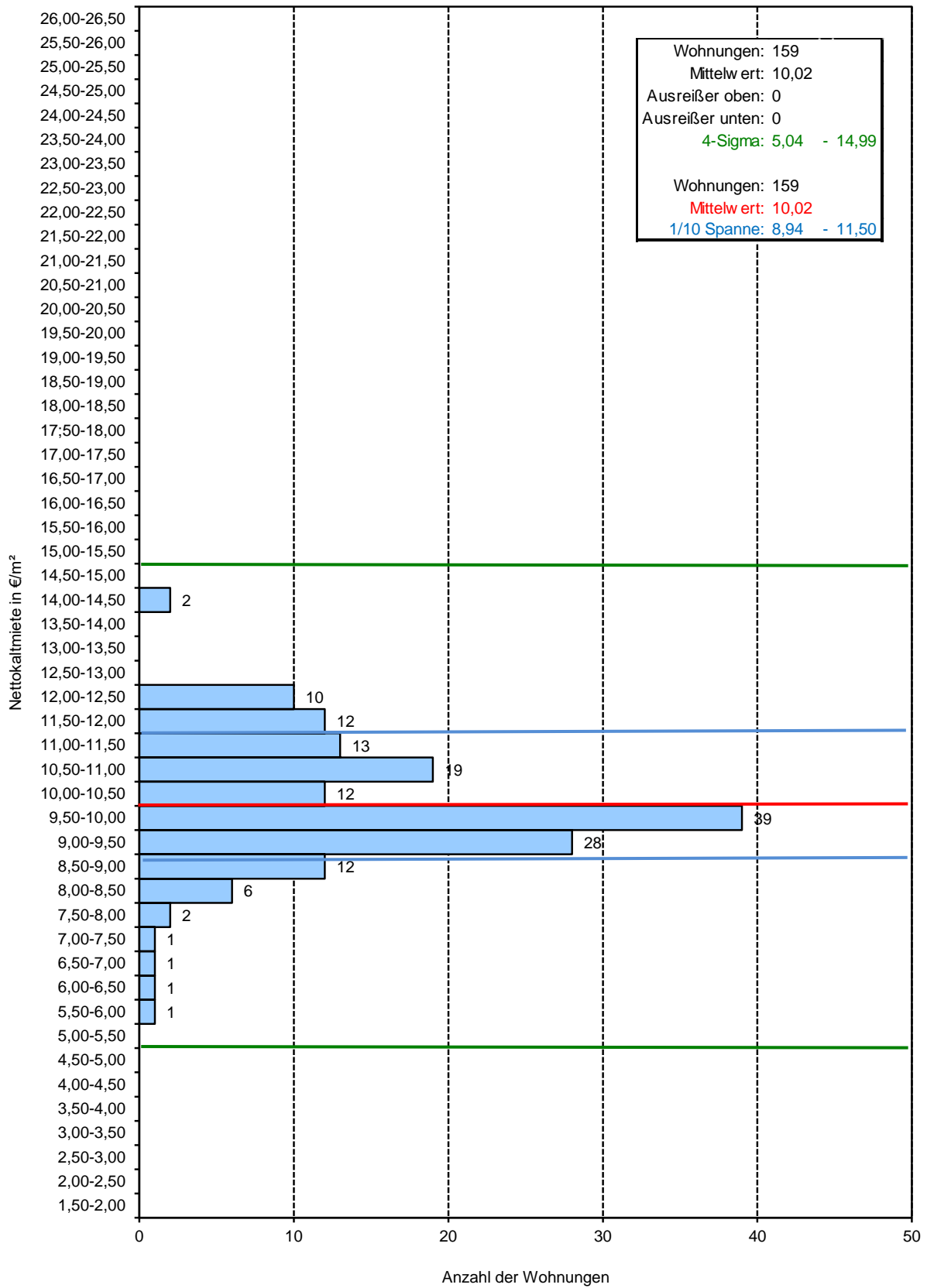
A01 - bis 1948, bis 45 m<sup>2</sup>, unsaniert/teilsaniert  
5 Flächenklassen



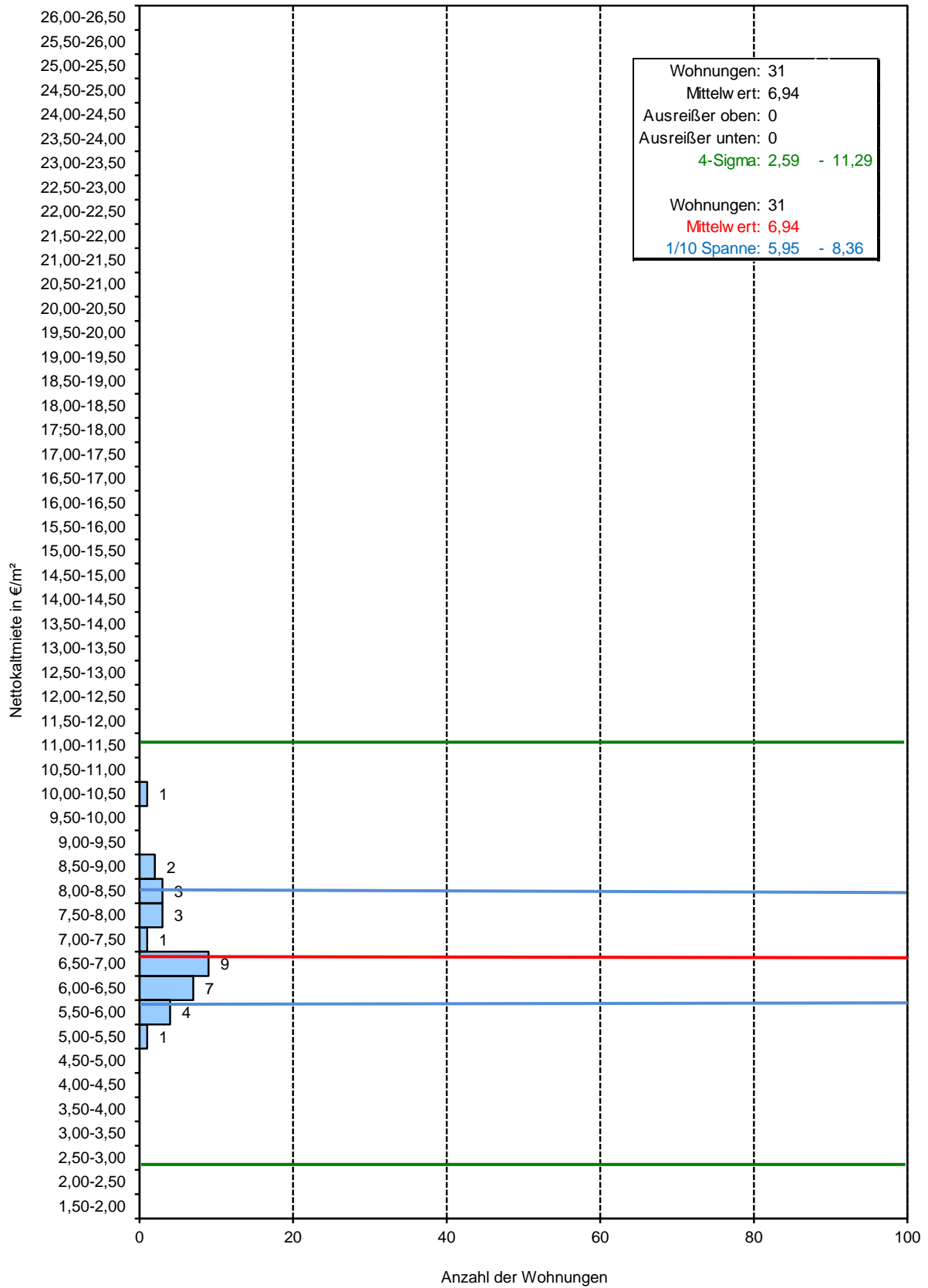
**A02 - bis 1948, bis 45 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung vor EnEV 02  
5 Flächenklassen**



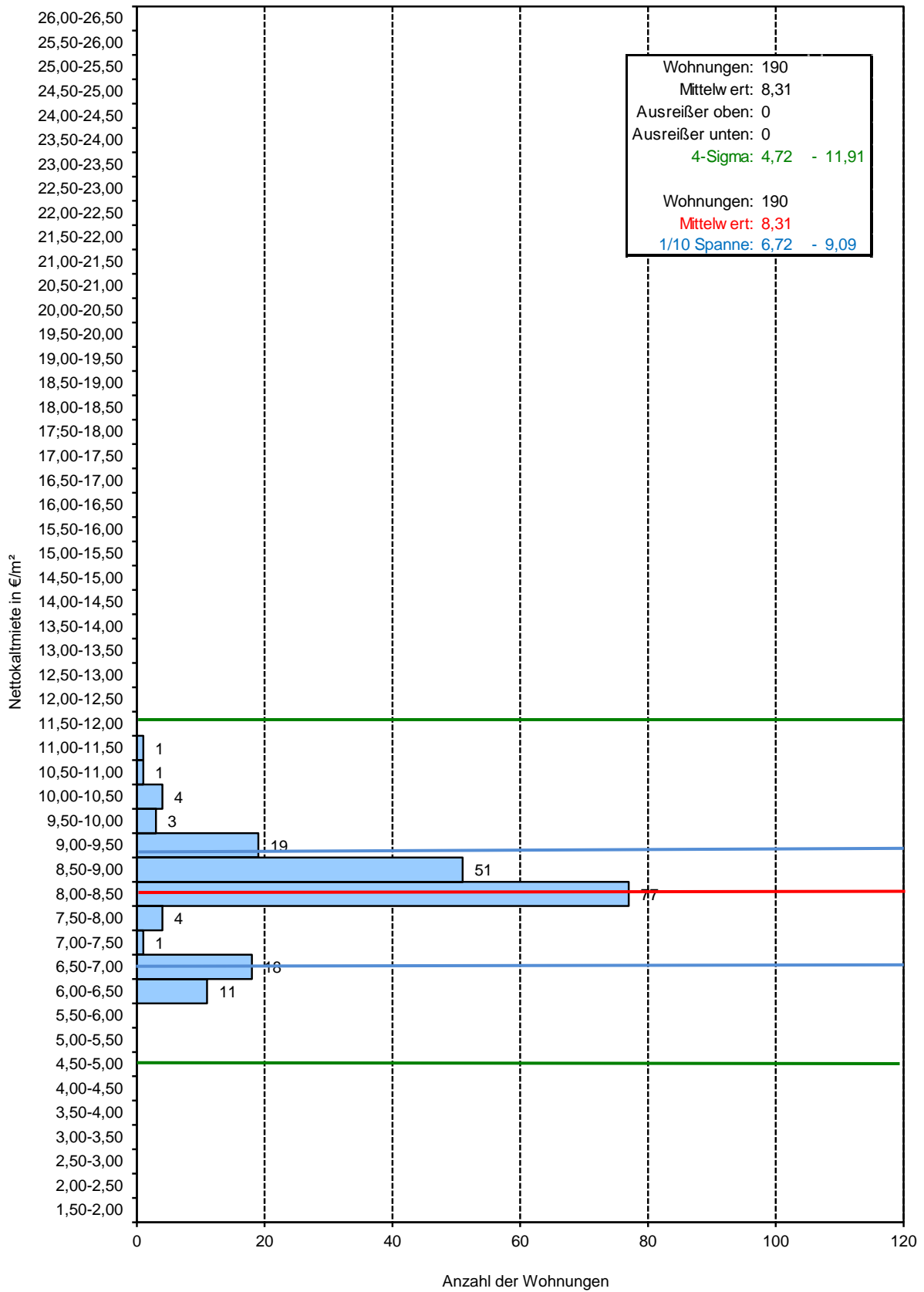
**A03 - bis 1948, bis 45 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung ab EnEV 02  
5 Flächenklassen**



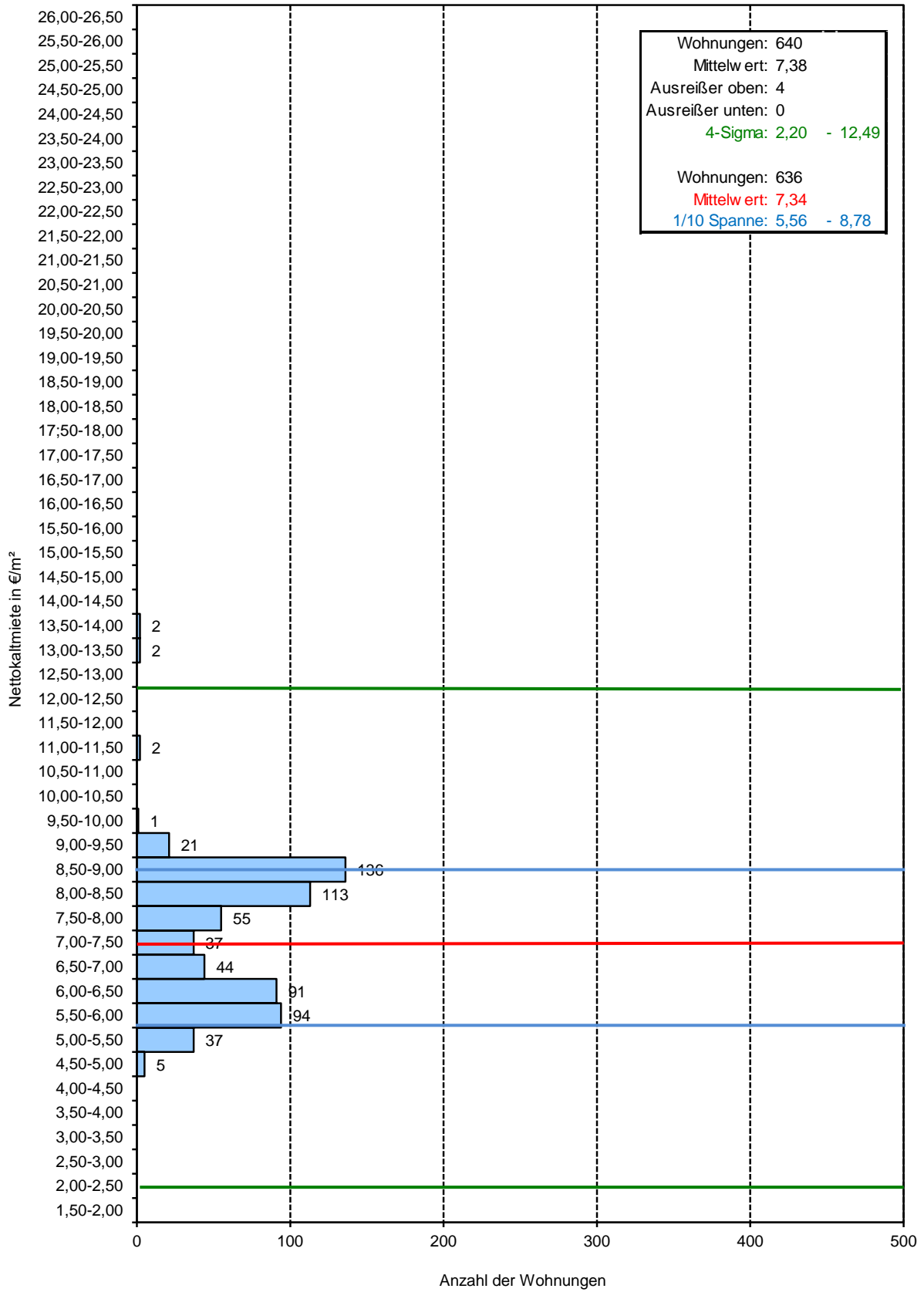
**A05 - 1949 bis 1970, bis 40 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung vor EnEV 02  
5 Flächenklassen**



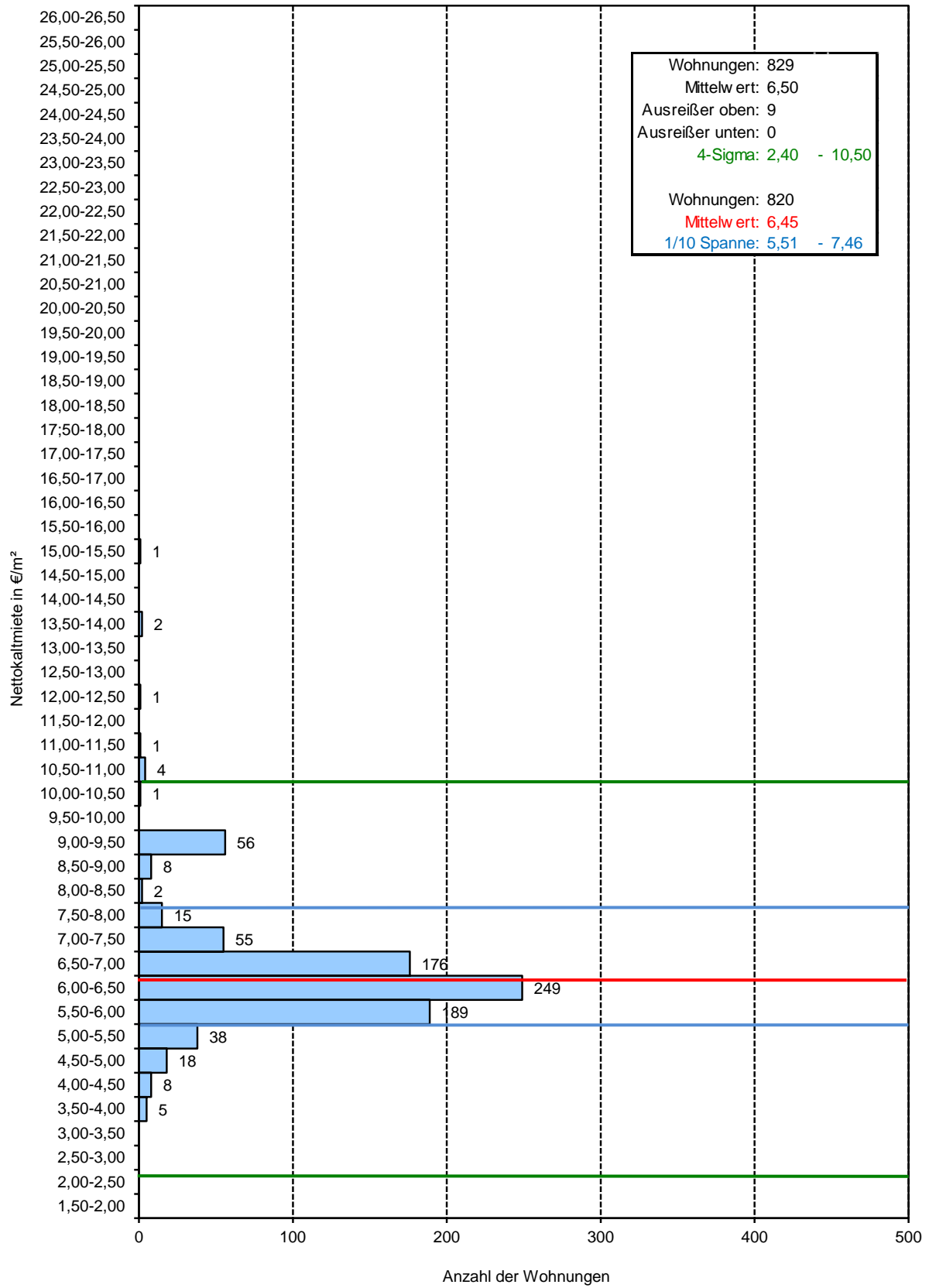
**A06 - 1949 bis 1970, bis 40 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung ab EnEV 02  
5 Flächenklassen**



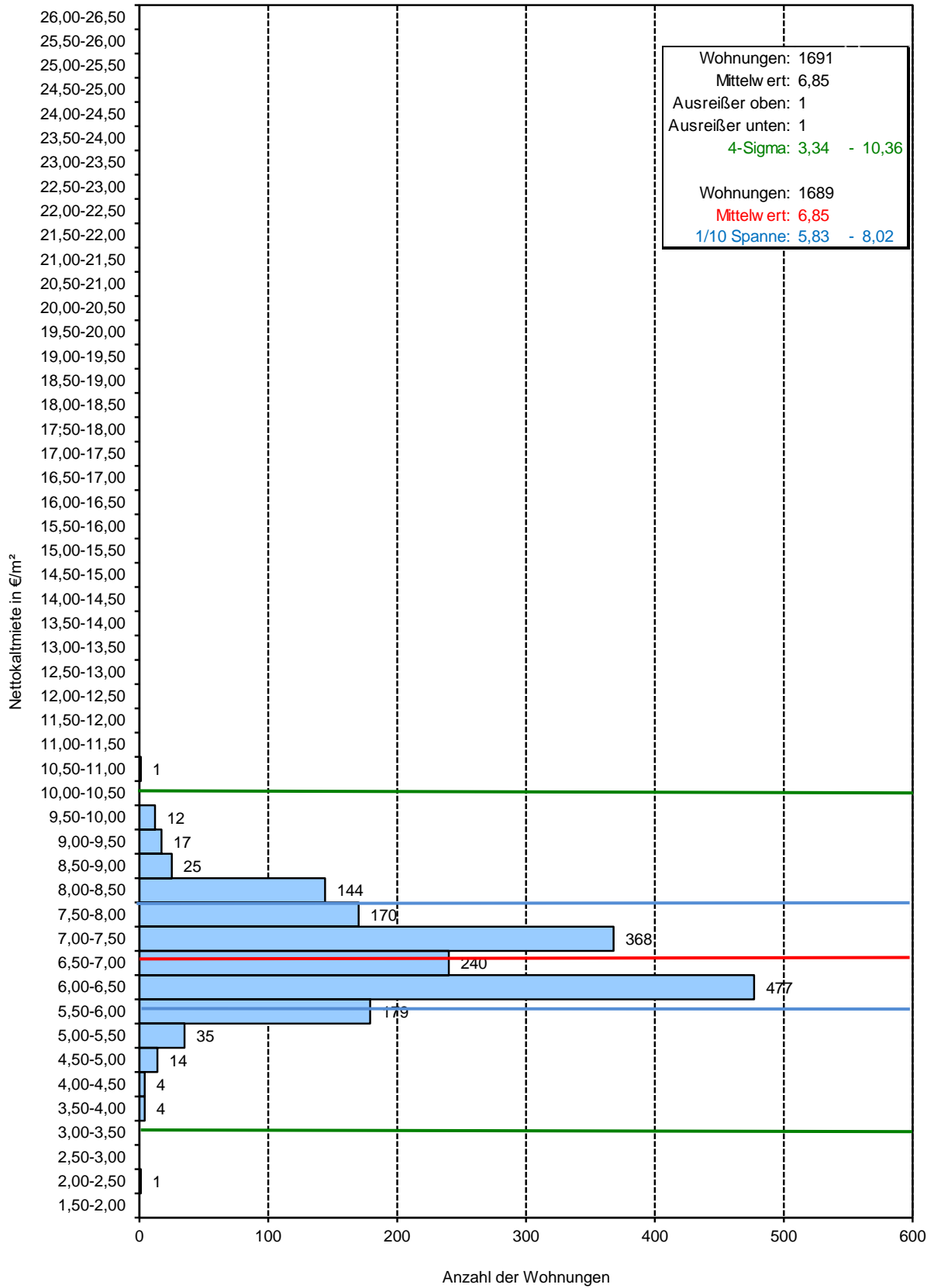
**A07 - 1971 bis 1990, bis 45 m<sup>2</sup>, unsaniert/teilsaniert  
5 Flächenklassen**



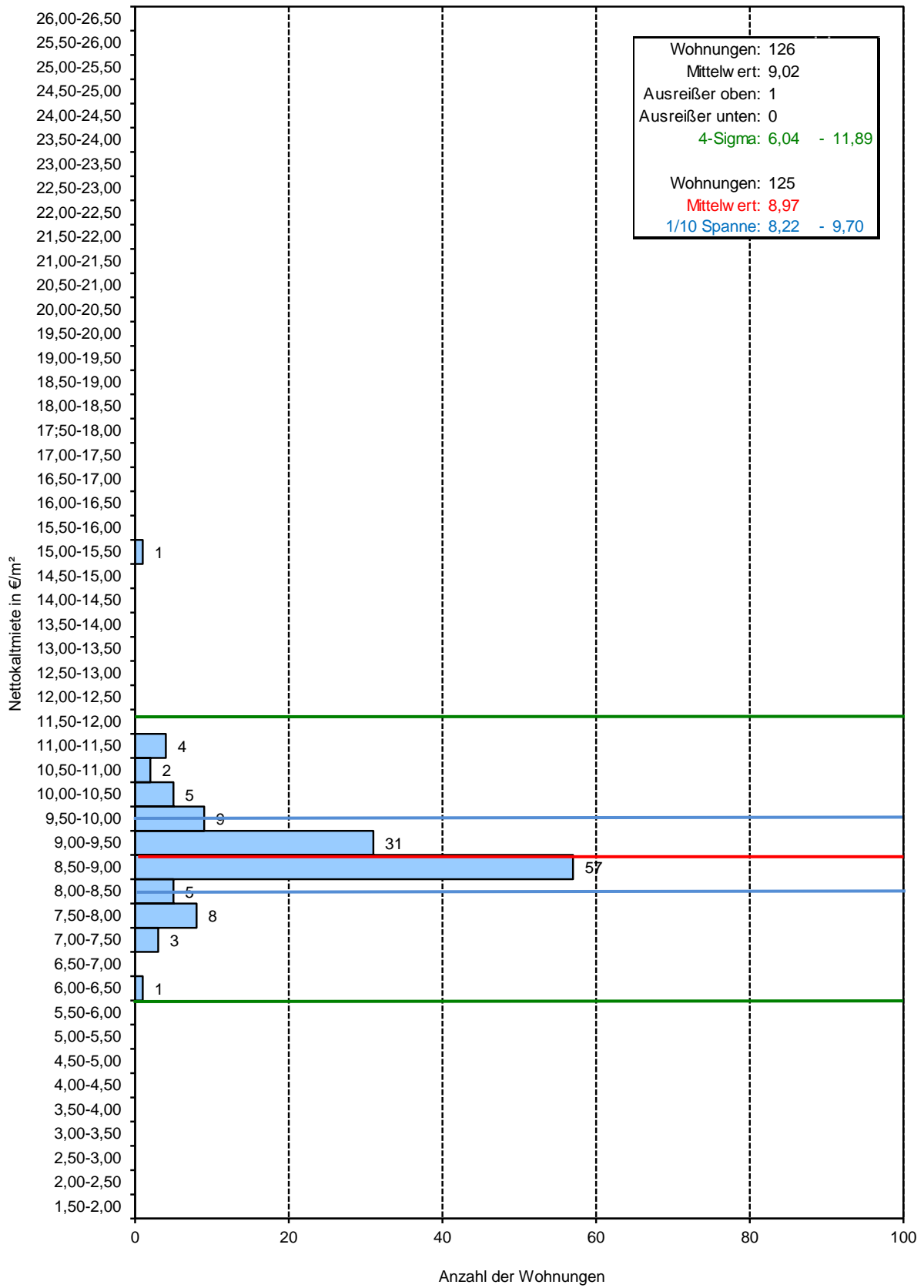
**A08 - 1971 bis 1990, bis 45 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung vor EnEV 02  
5 Flächenklassen**



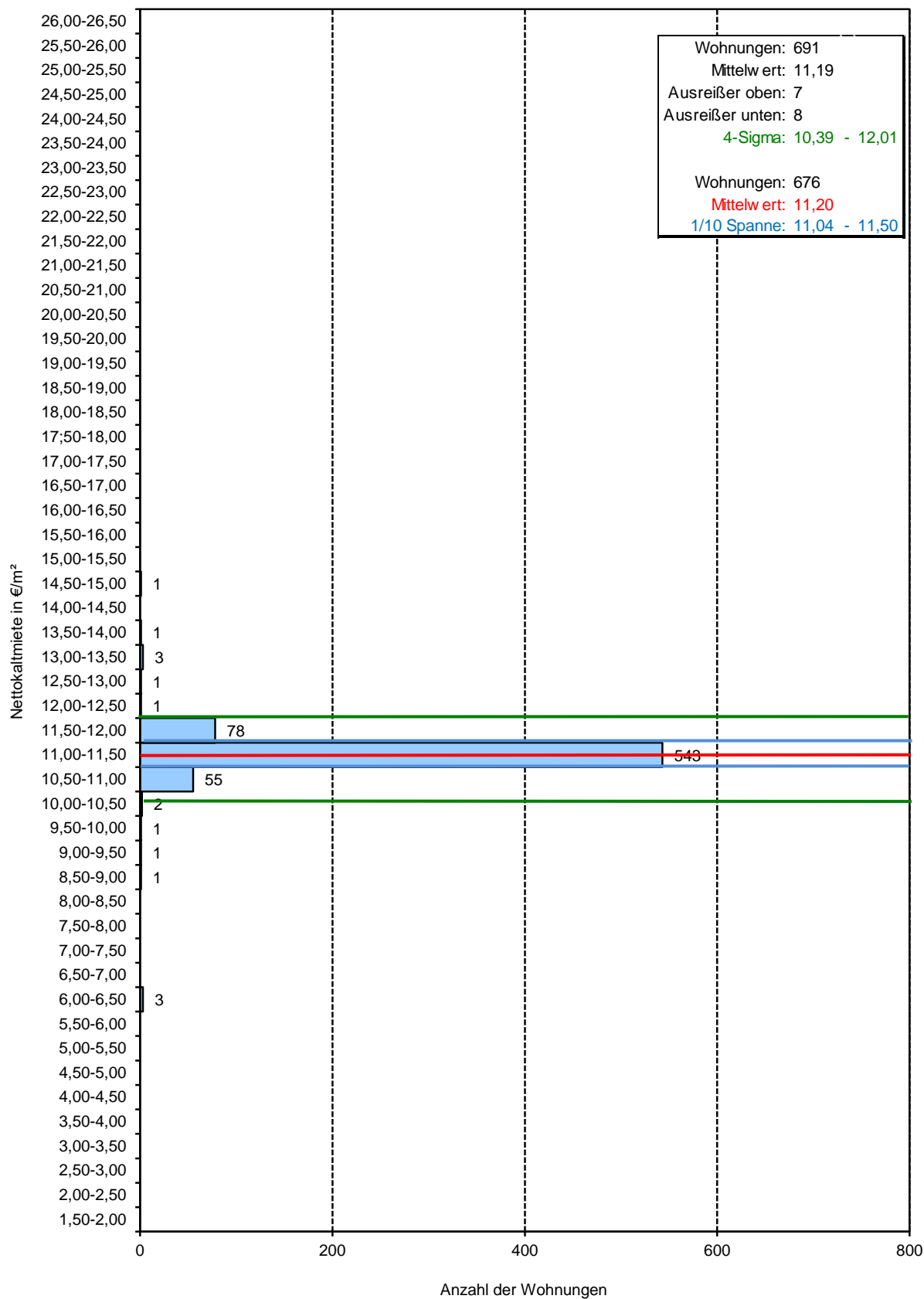
**A09 - 1971 bis 1990, bis 45 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung ab EnEV 02  
5 Flächenklassen**



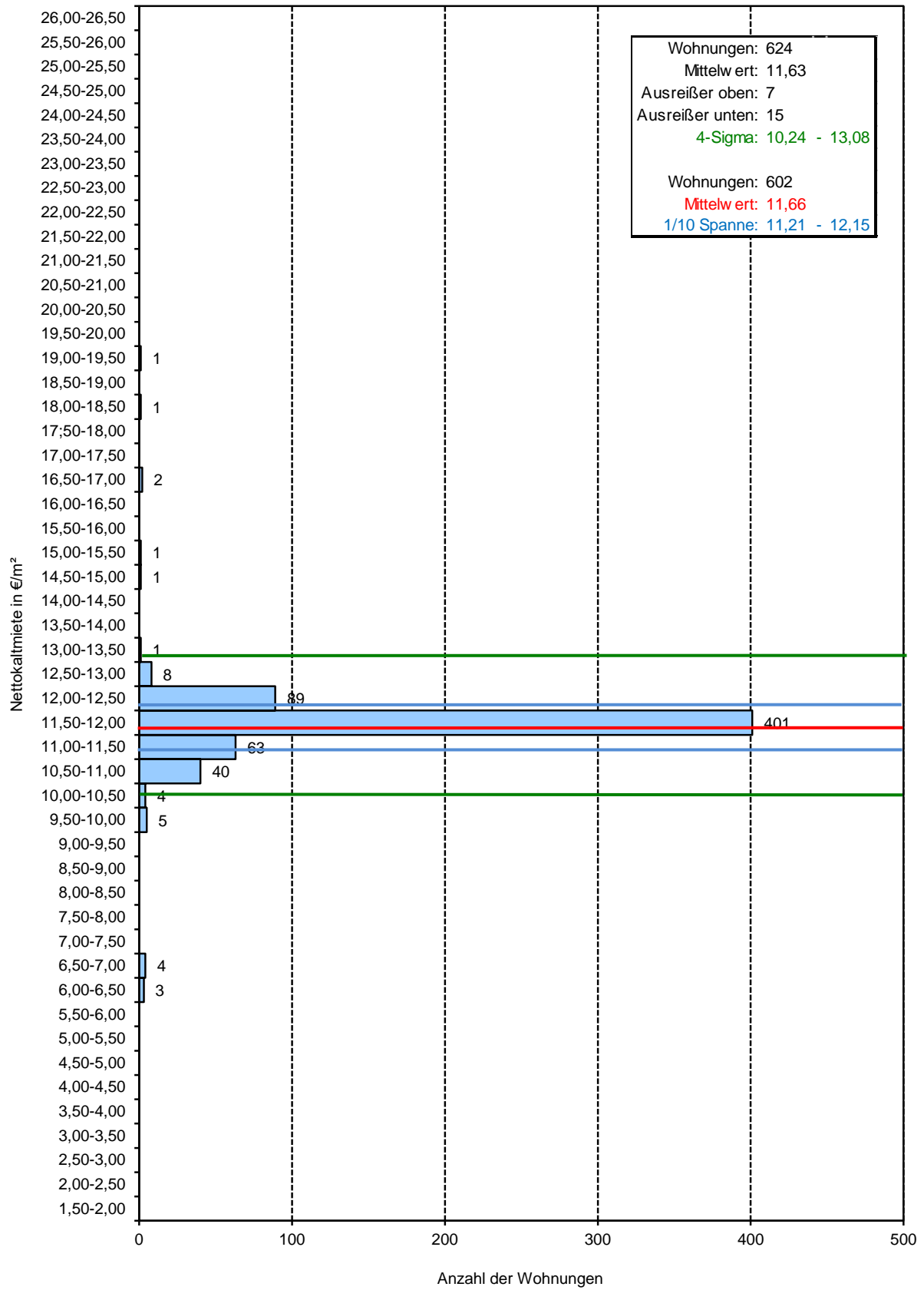
**A10 - 1991 bis 2008, bis 45 m<sup>2</sup>, alle Wohnungen  
5 Flächenklassen**



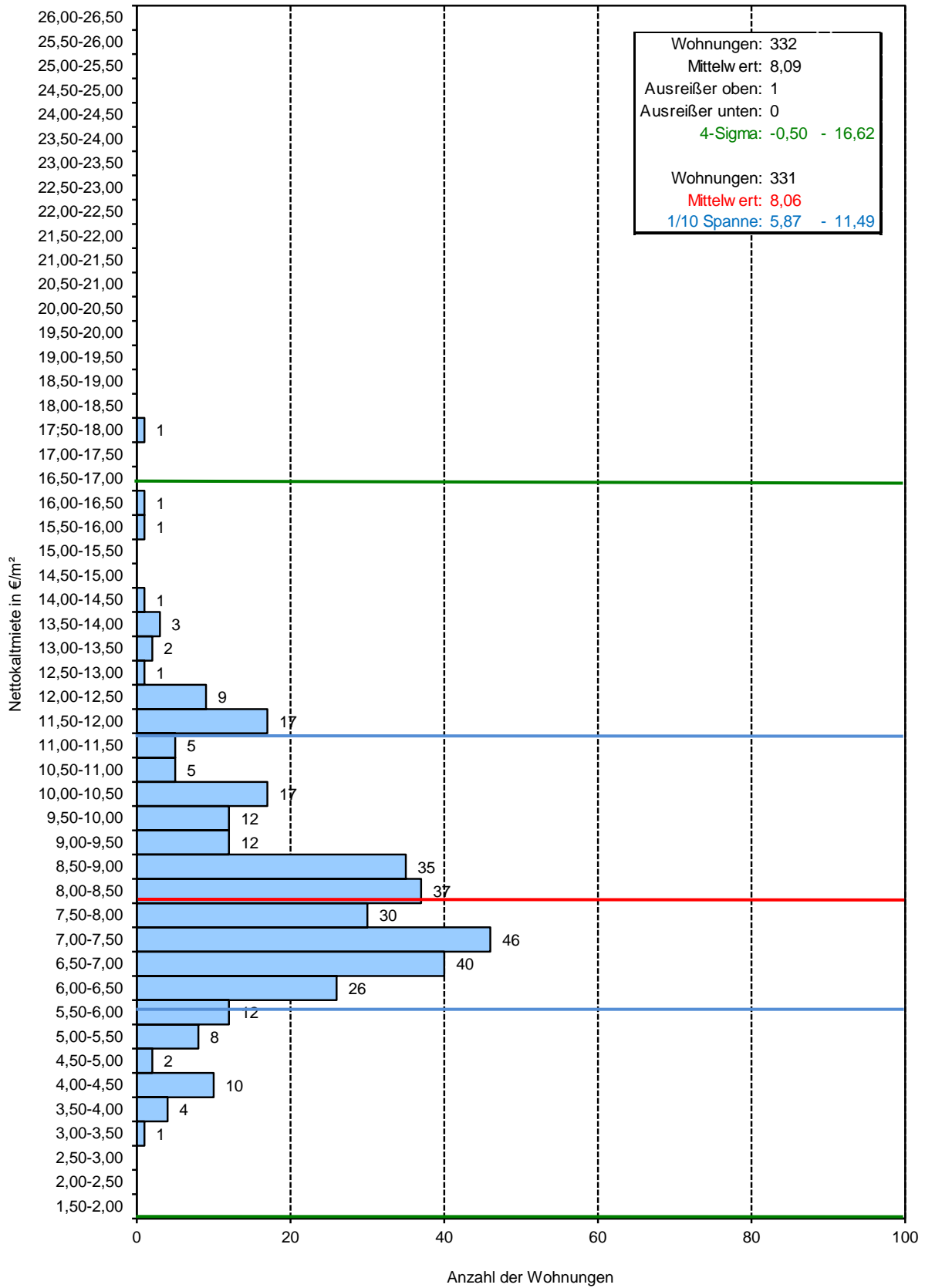
**A11 - 2009 bis 2012, bis 45 m<sup>2</sup>, alle Wohnungen  
5 Flächenklassen**



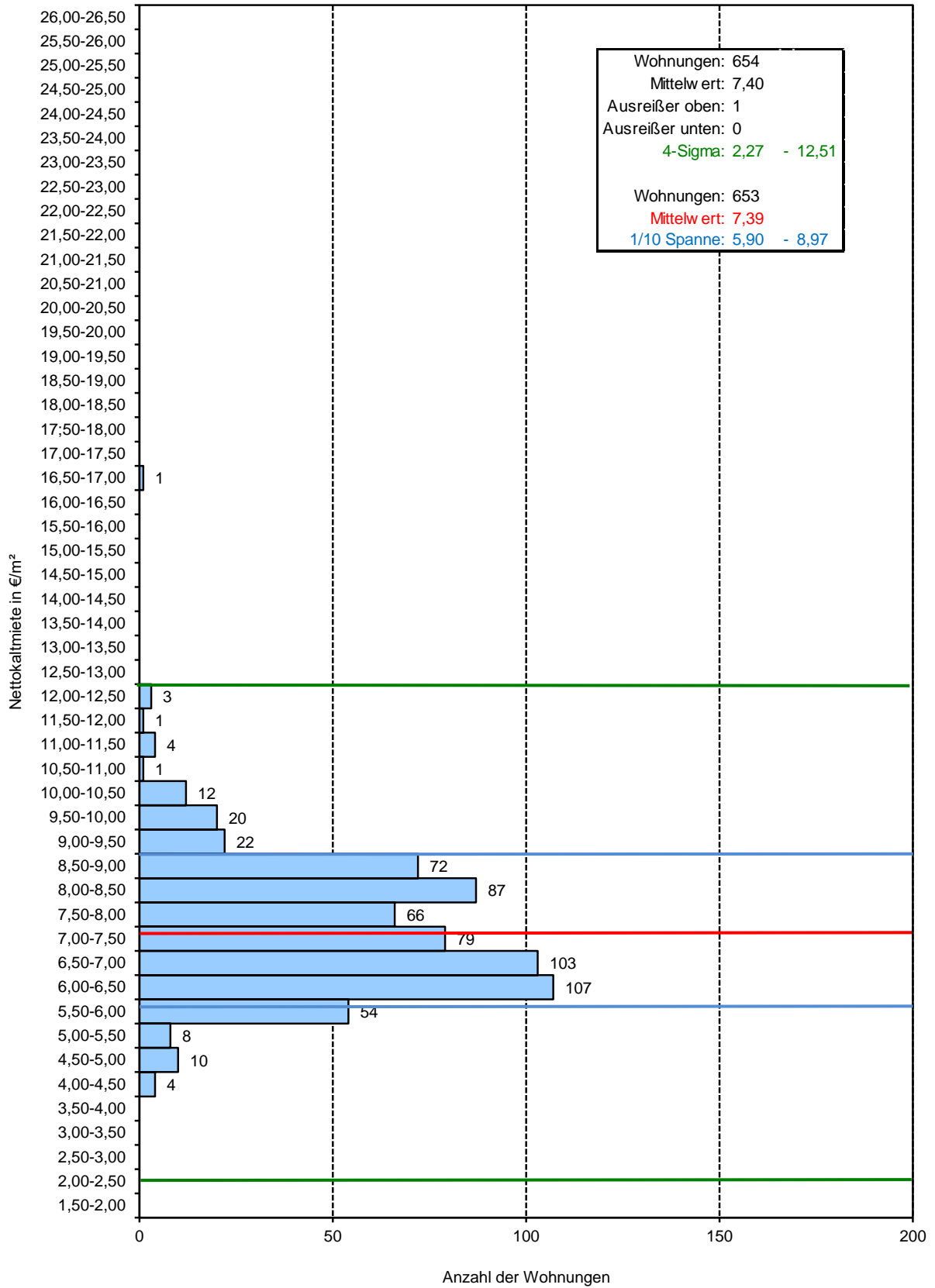
**A12 - ab 2013, bis 45 m<sup>2</sup>, alle Wohnungen  
5 Flächenklassen**



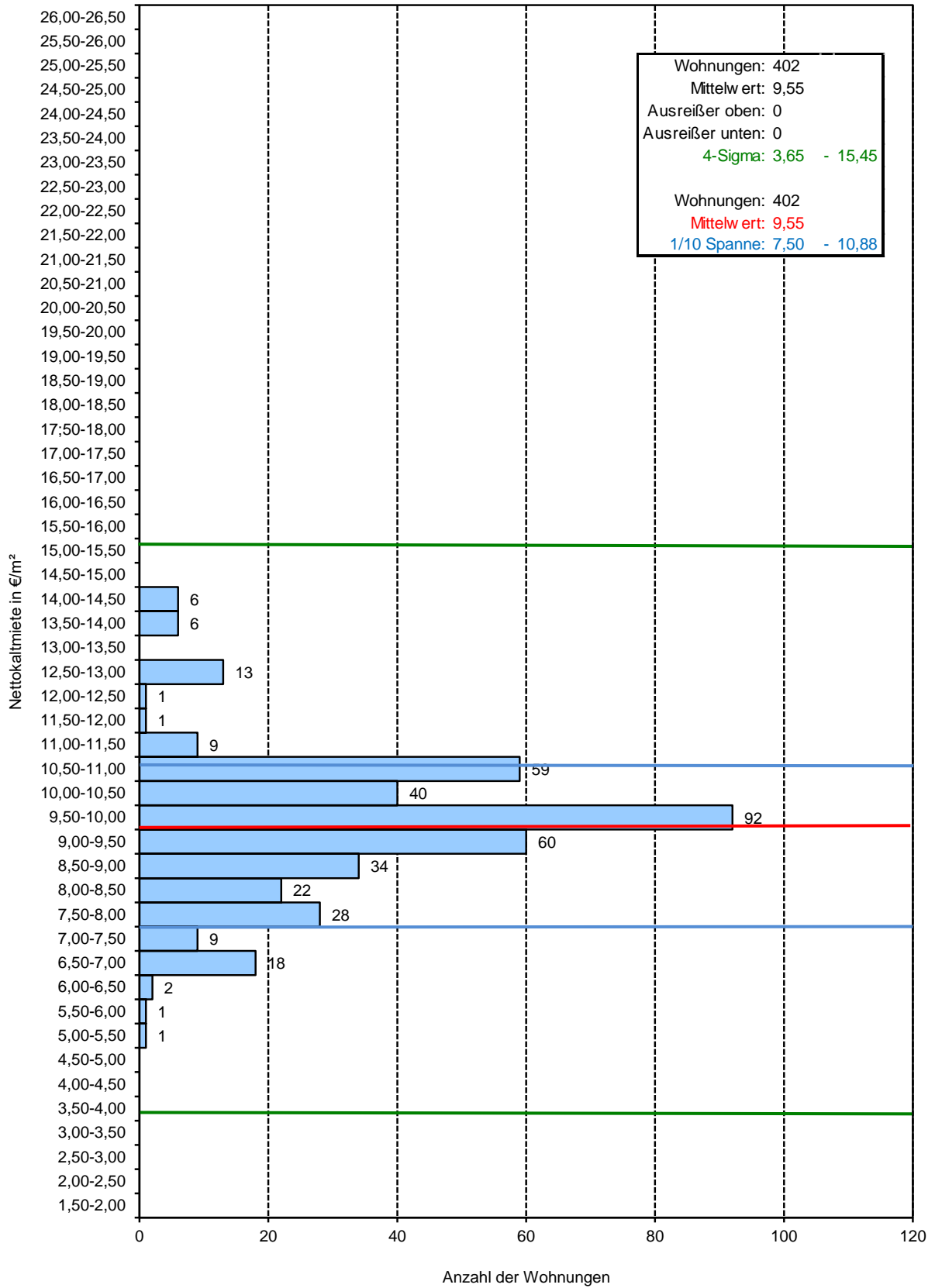
**B01 - bis 1948, über 45 bis 60 m<sup>2</sup>, unsaniert/teilsaniert  
5 Flächenklassen**



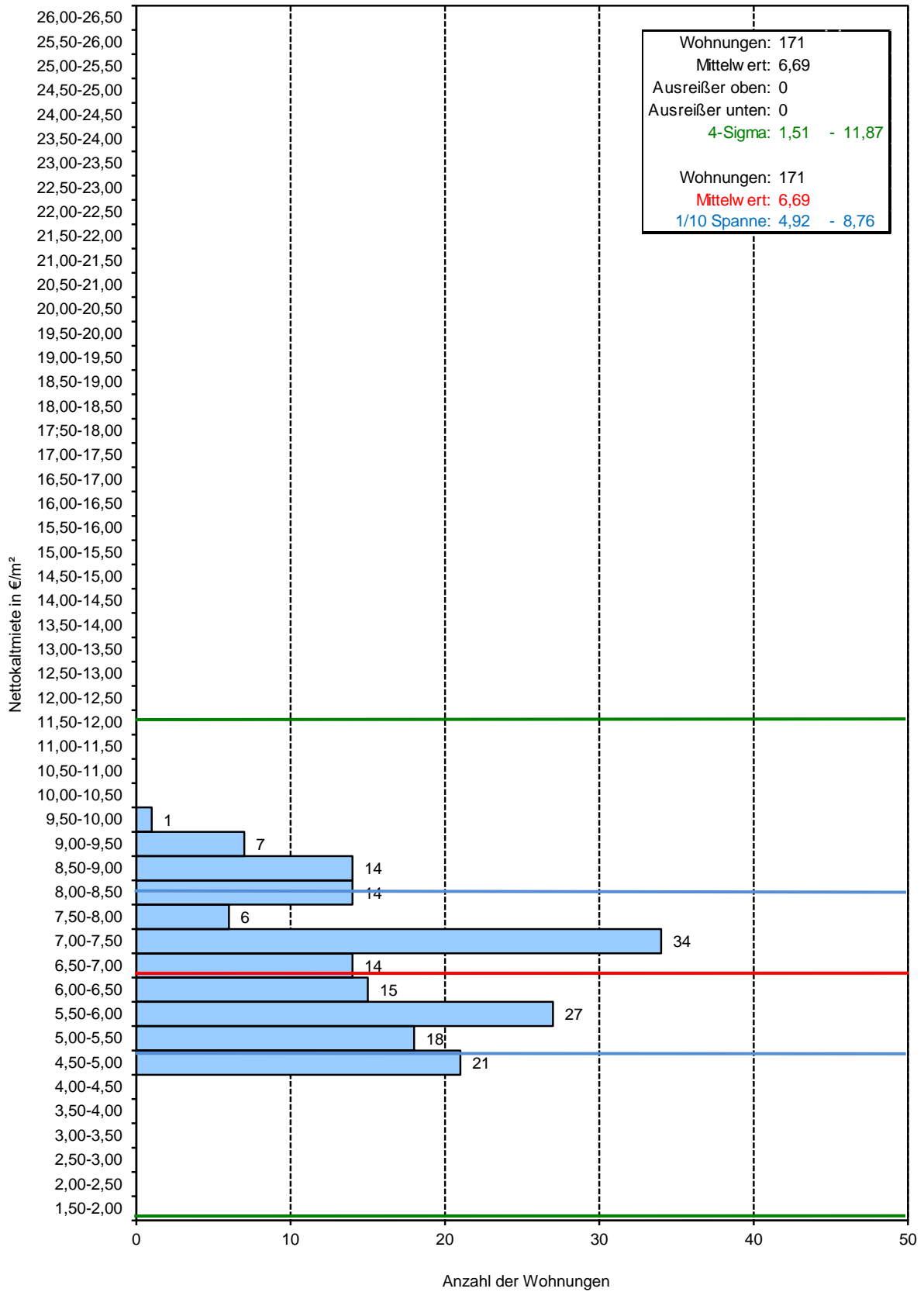
**B02 - bis 1948, über 45 bis 60 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung vor EnEV 02  
5 Flächenklassen**



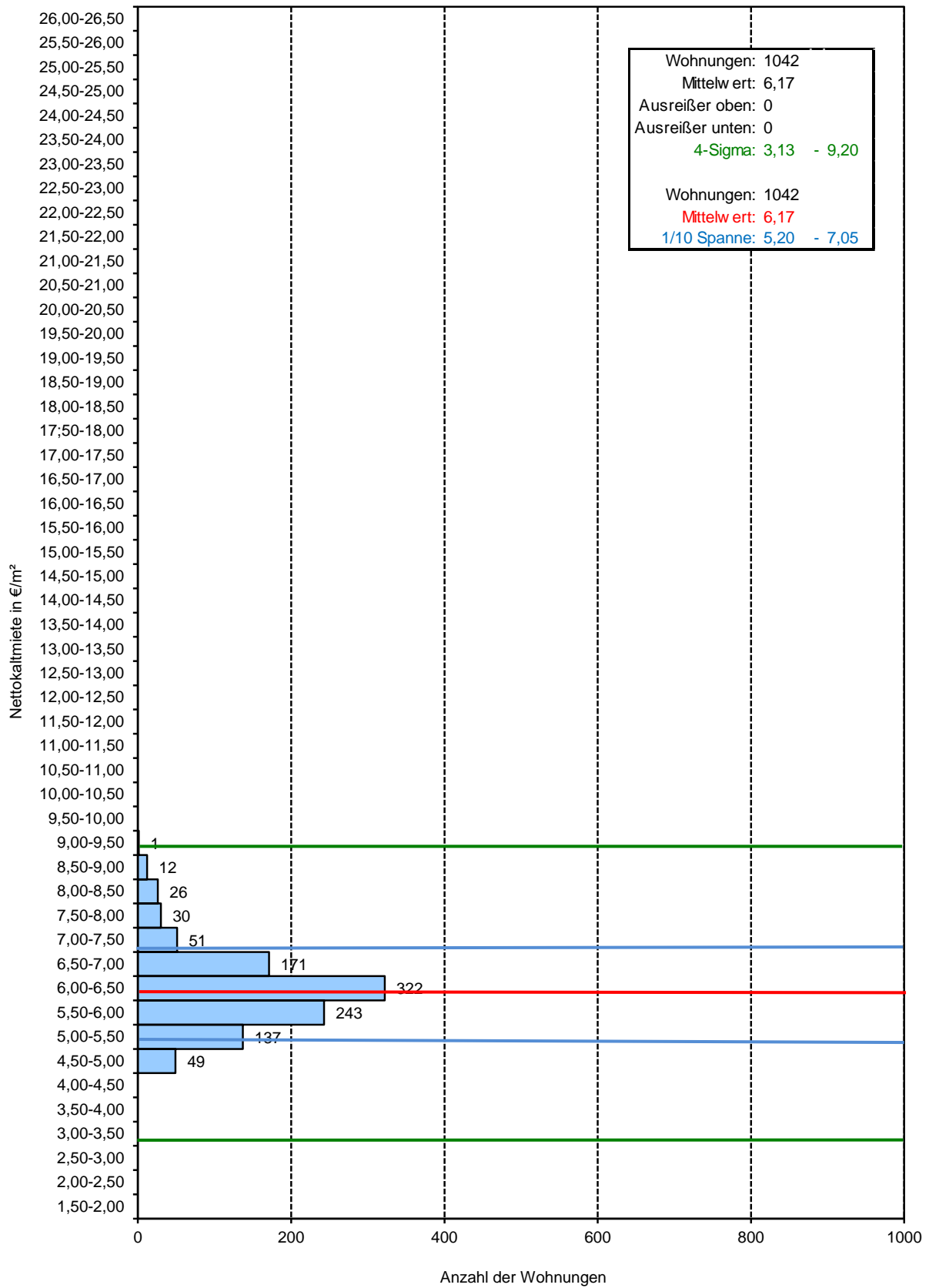
**B03 - bis 1948, über 45 bis 60 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung ab EnEV 02  
5 Flächenklassen**



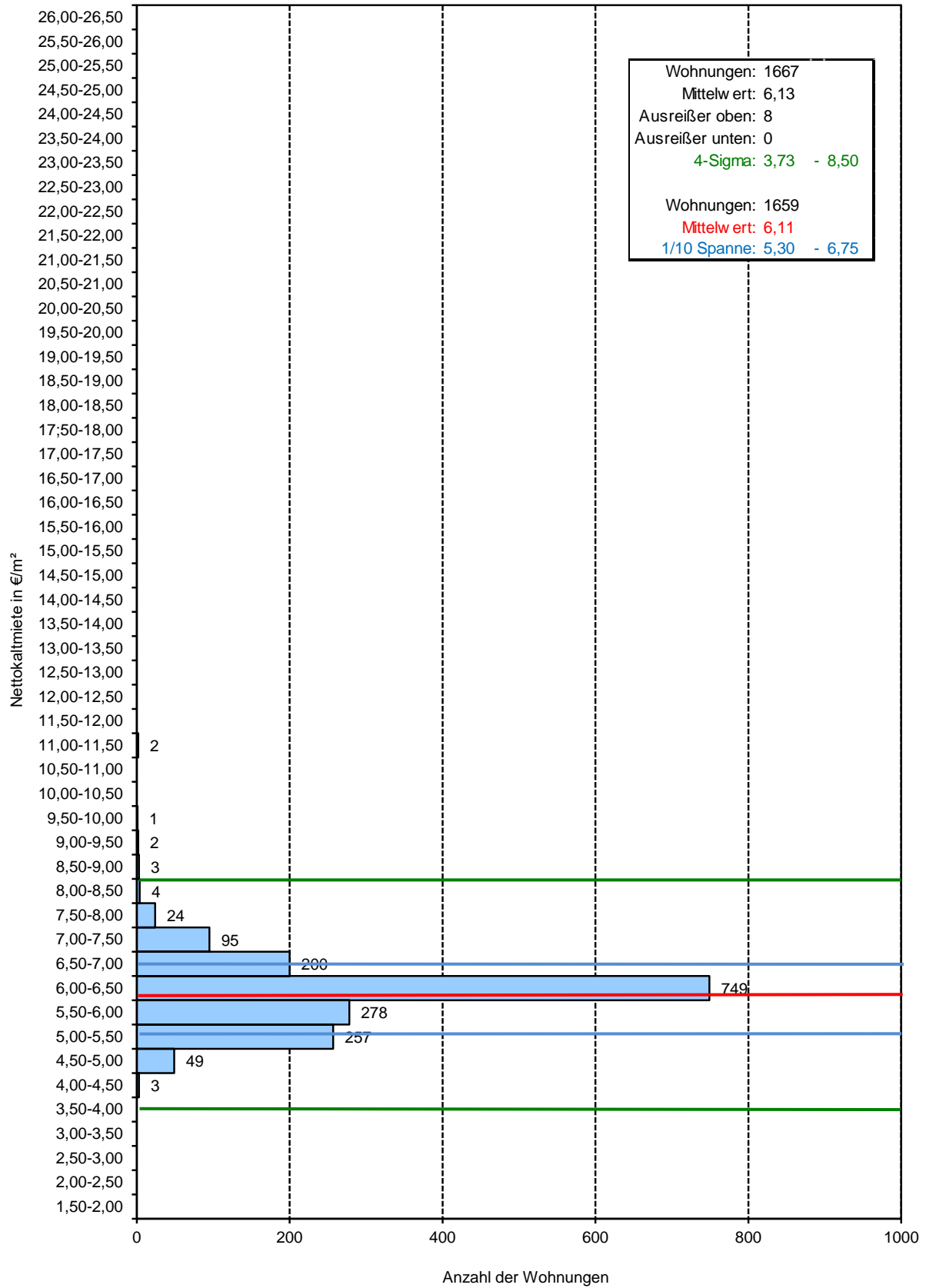
**B04 - 1949 bis 1970, über 45 bis 60 m<sup>2</sup>, unsaniert/teilsaniert  
5 Flächenklassen**



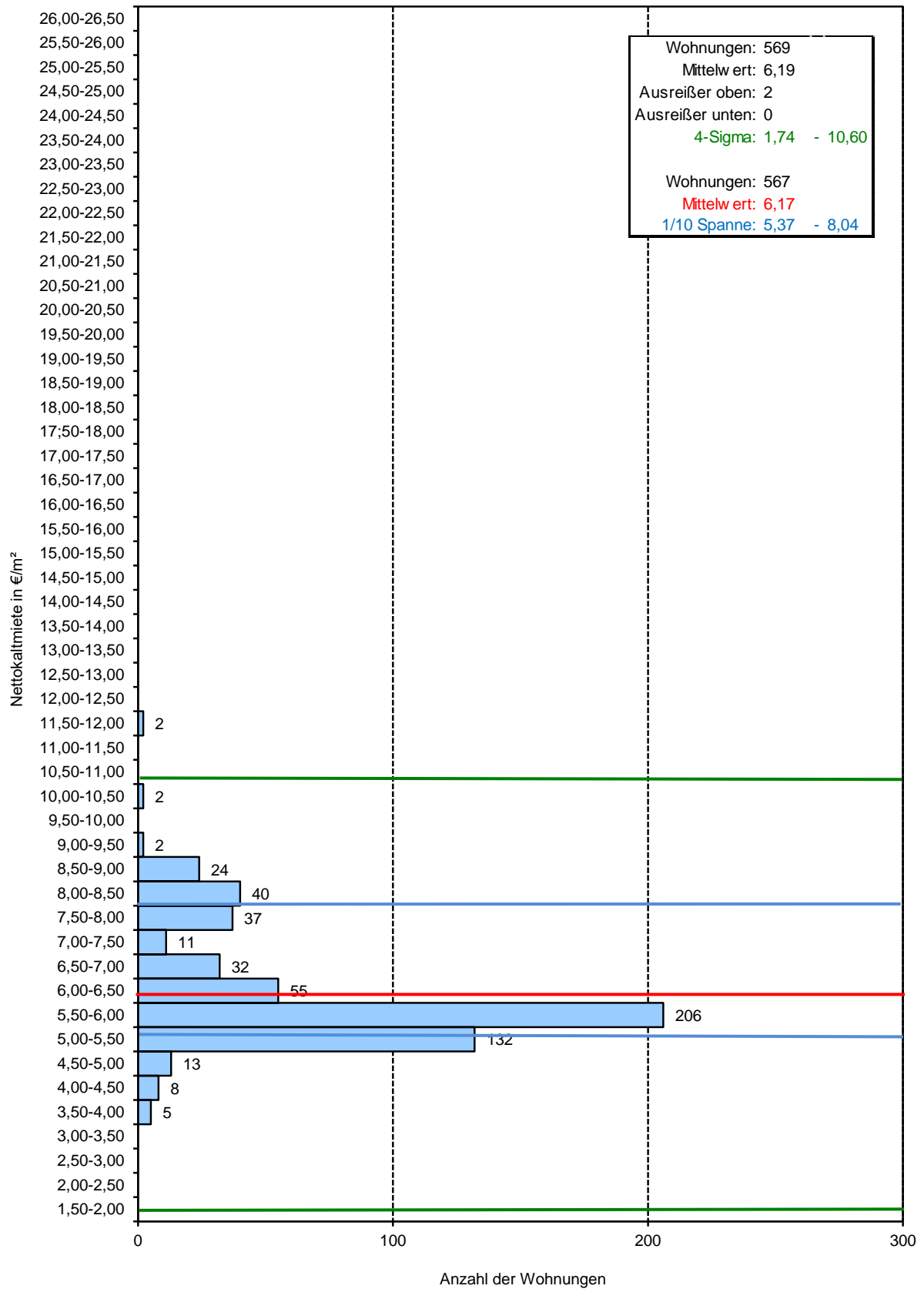
**B05 - 1949 bis 1970, über 45 bis 60 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung vor EnEV 02  
5 Flächenklassen**



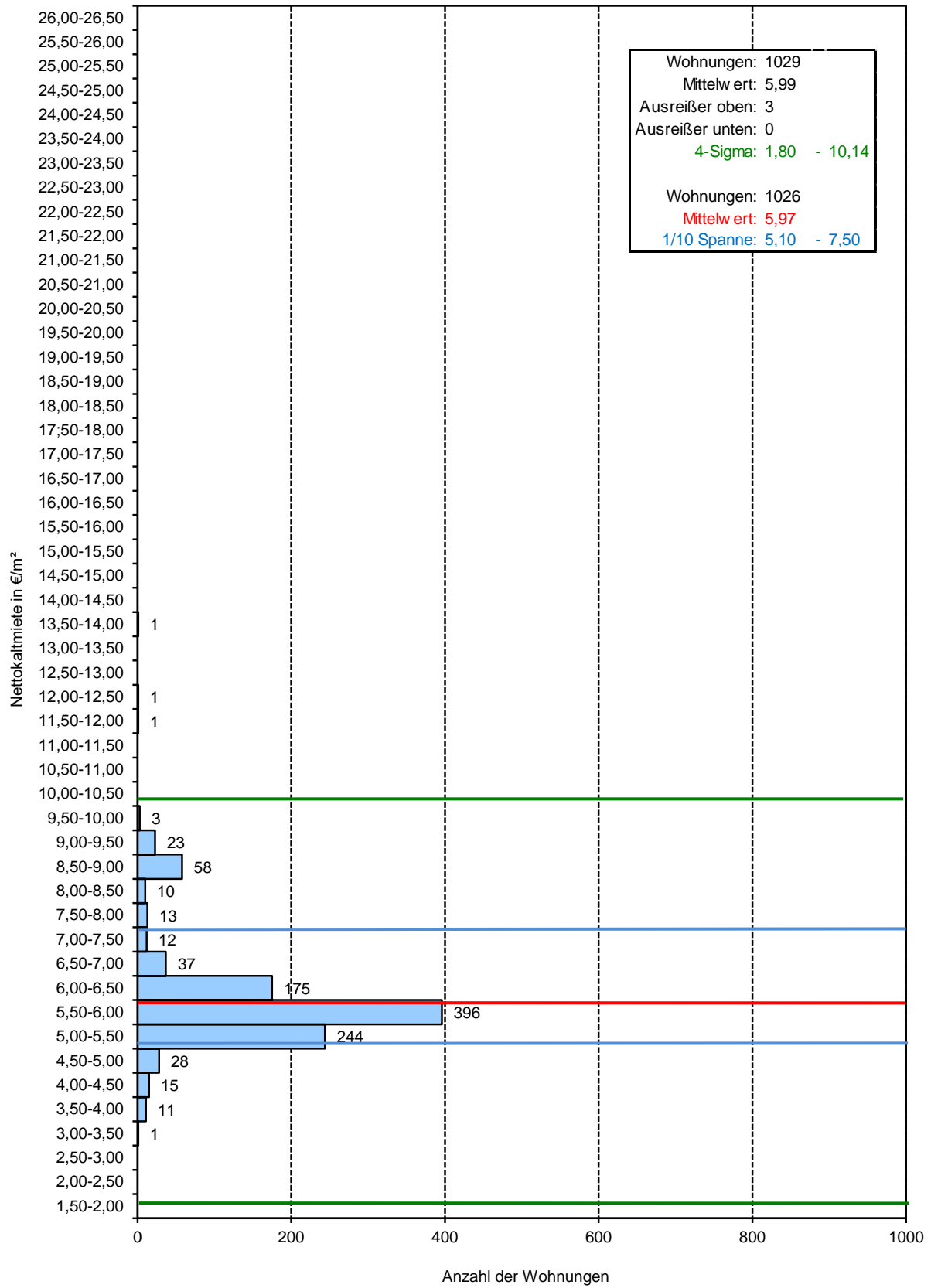
**B06 - 1949 bis 1970, über 45 bis 60 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung ab EnEV 02  
5 Flächenklassen**



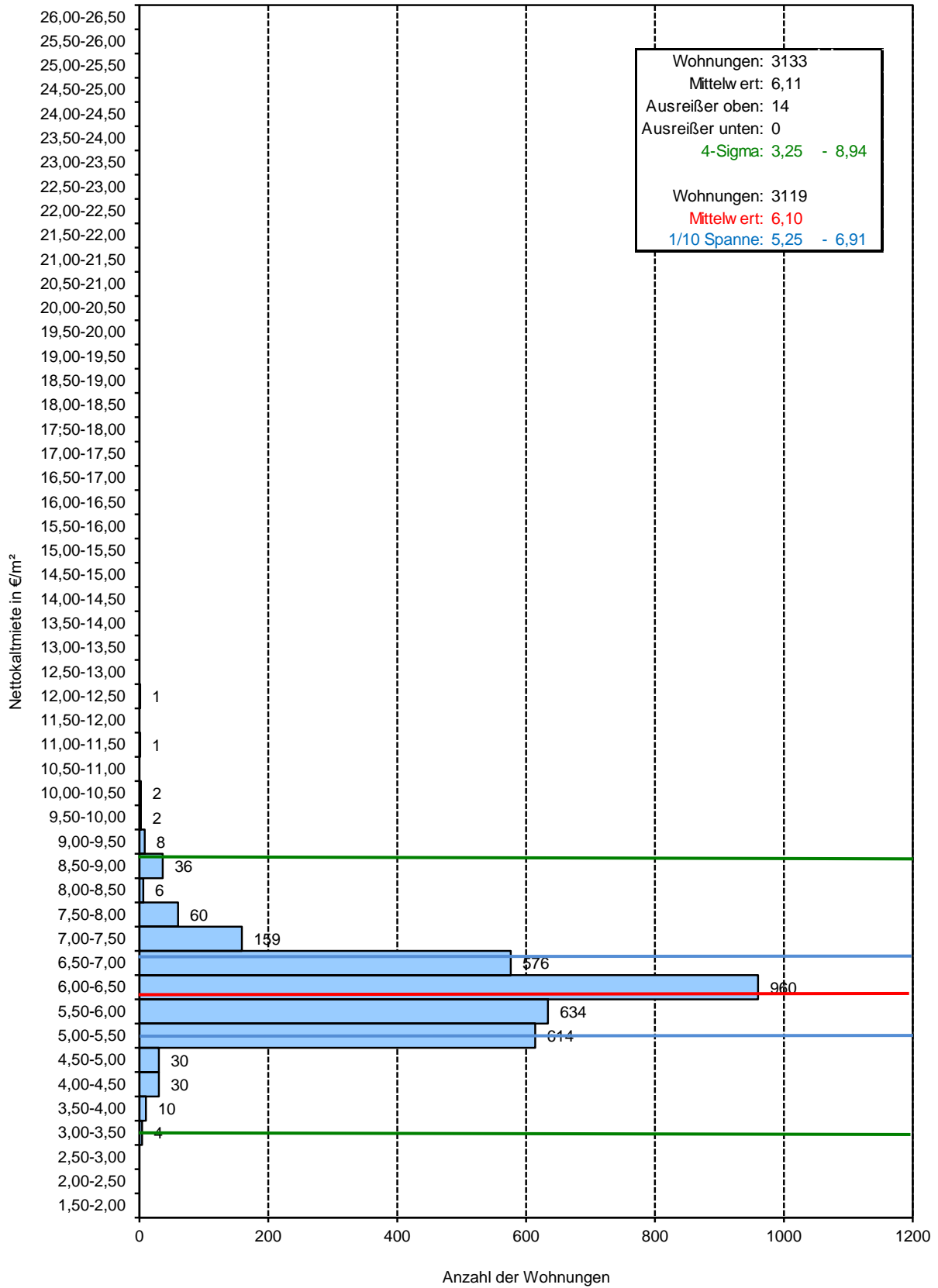
**B07 - 1971 bis 1990, über 45 bis 60 m<sup>2</sup>, unsaniert/teilsaniert  
5 Flächenklassen**



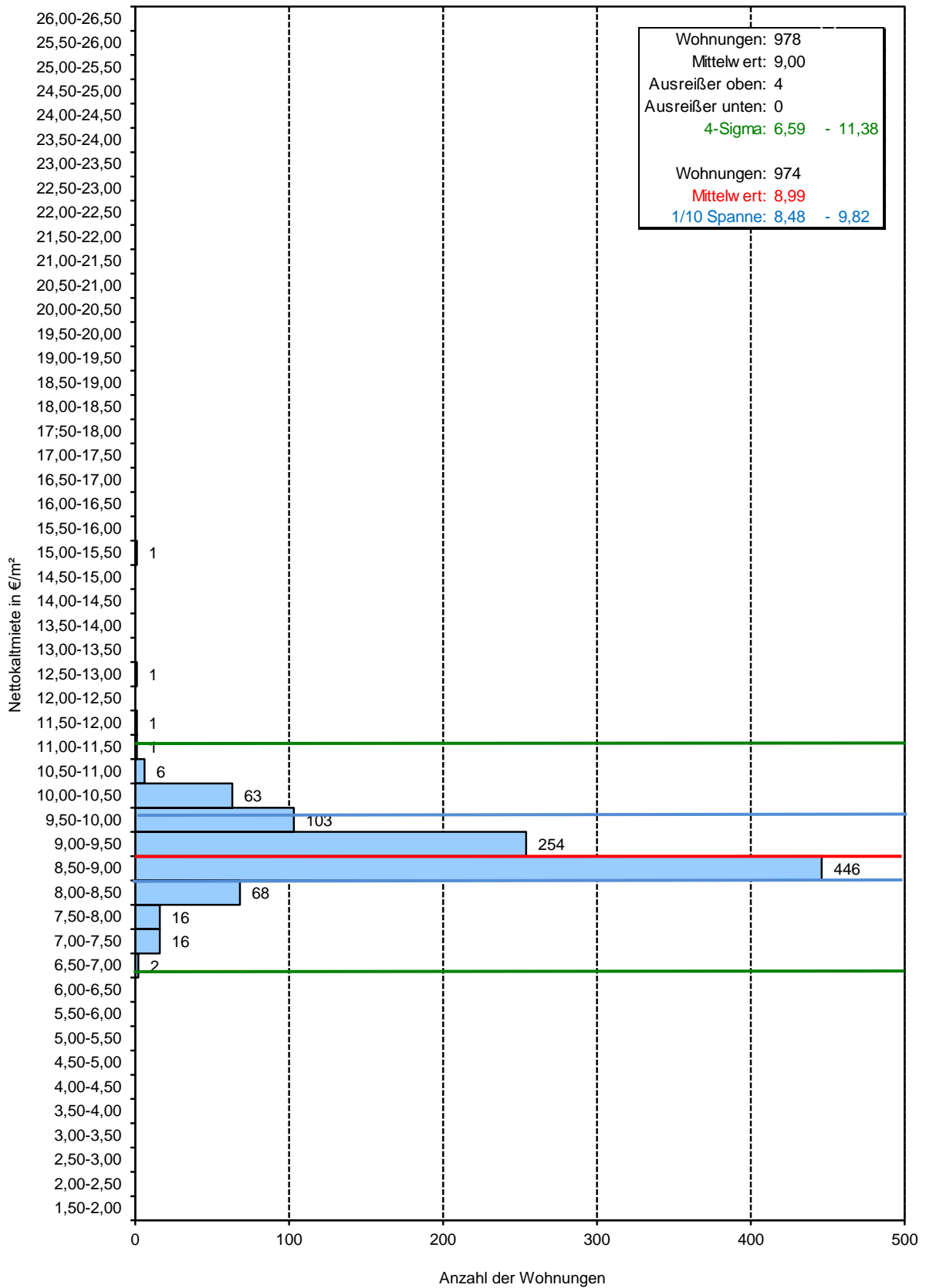
**B08 - 1971 bis 1990, über 45 bis 60 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung vor EnEV 02  
5 Flächenklassen**



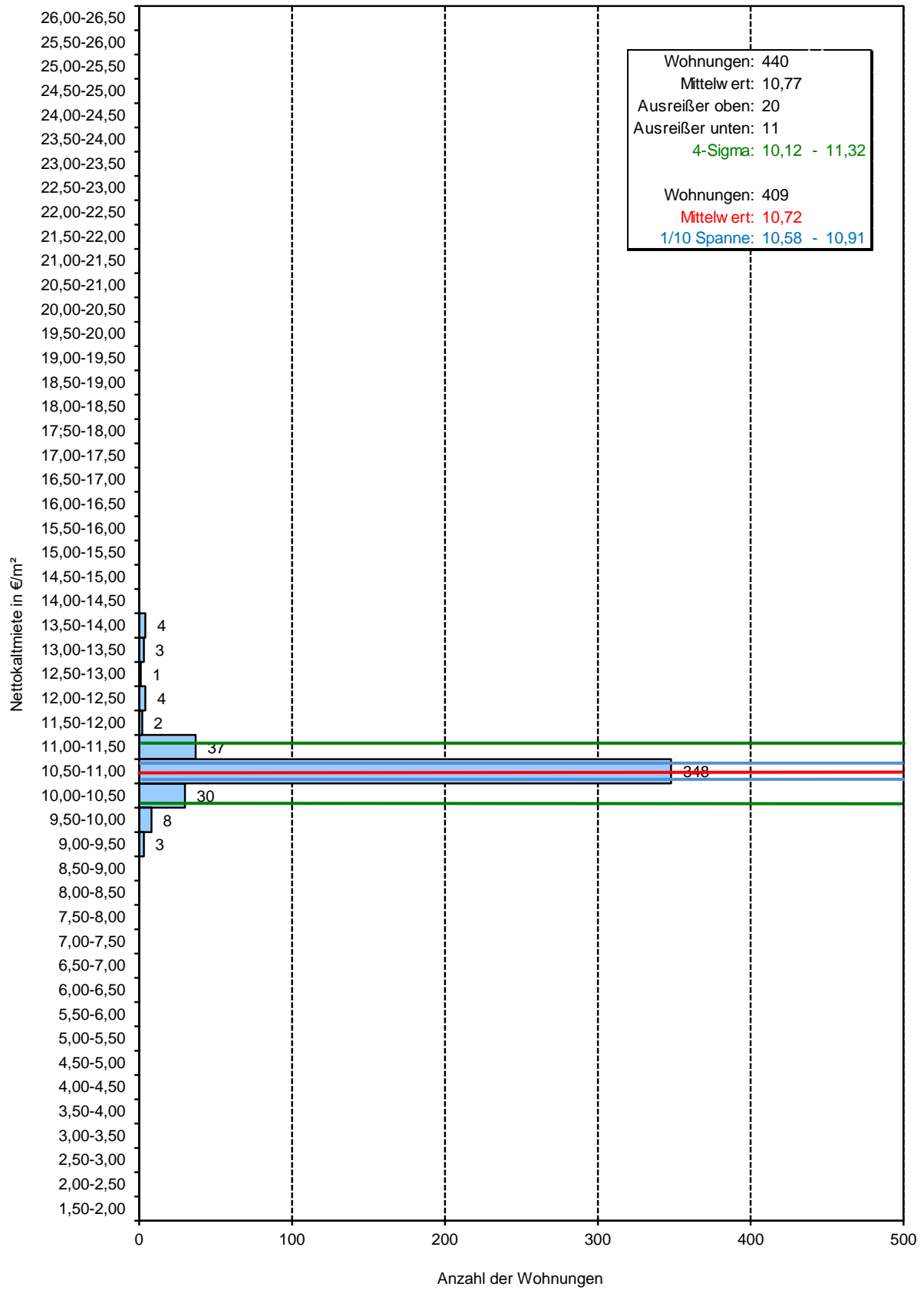
**B09 - 1971 bis 1990, über 45 bis 60 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung ab EnEV 02  
5 Flächenklassen**



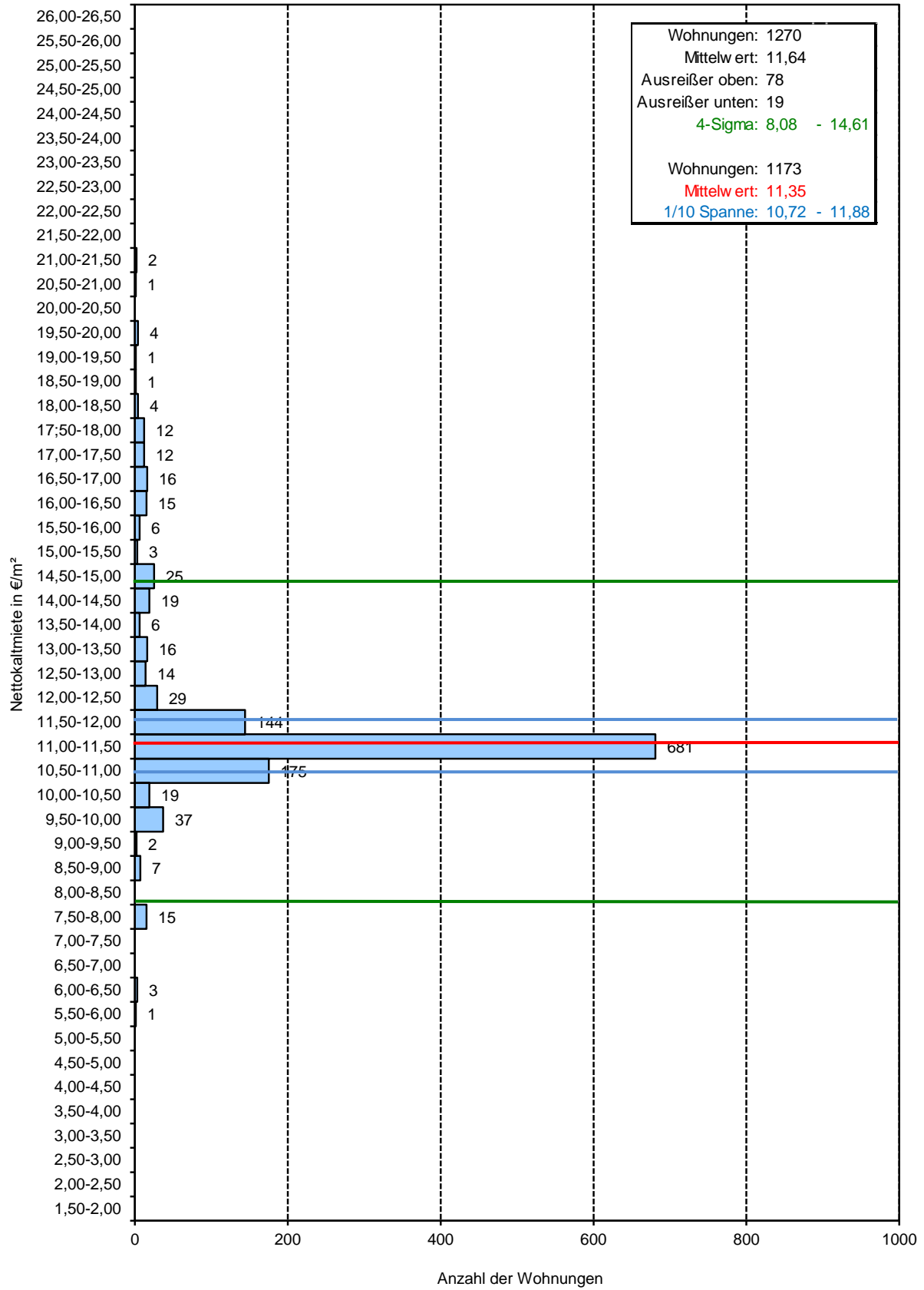
**B10 - 1991 bis 2008, über 45 bis 60 m<sup>2</sup>, alle Wohnungen  
5 Flächenklassen**



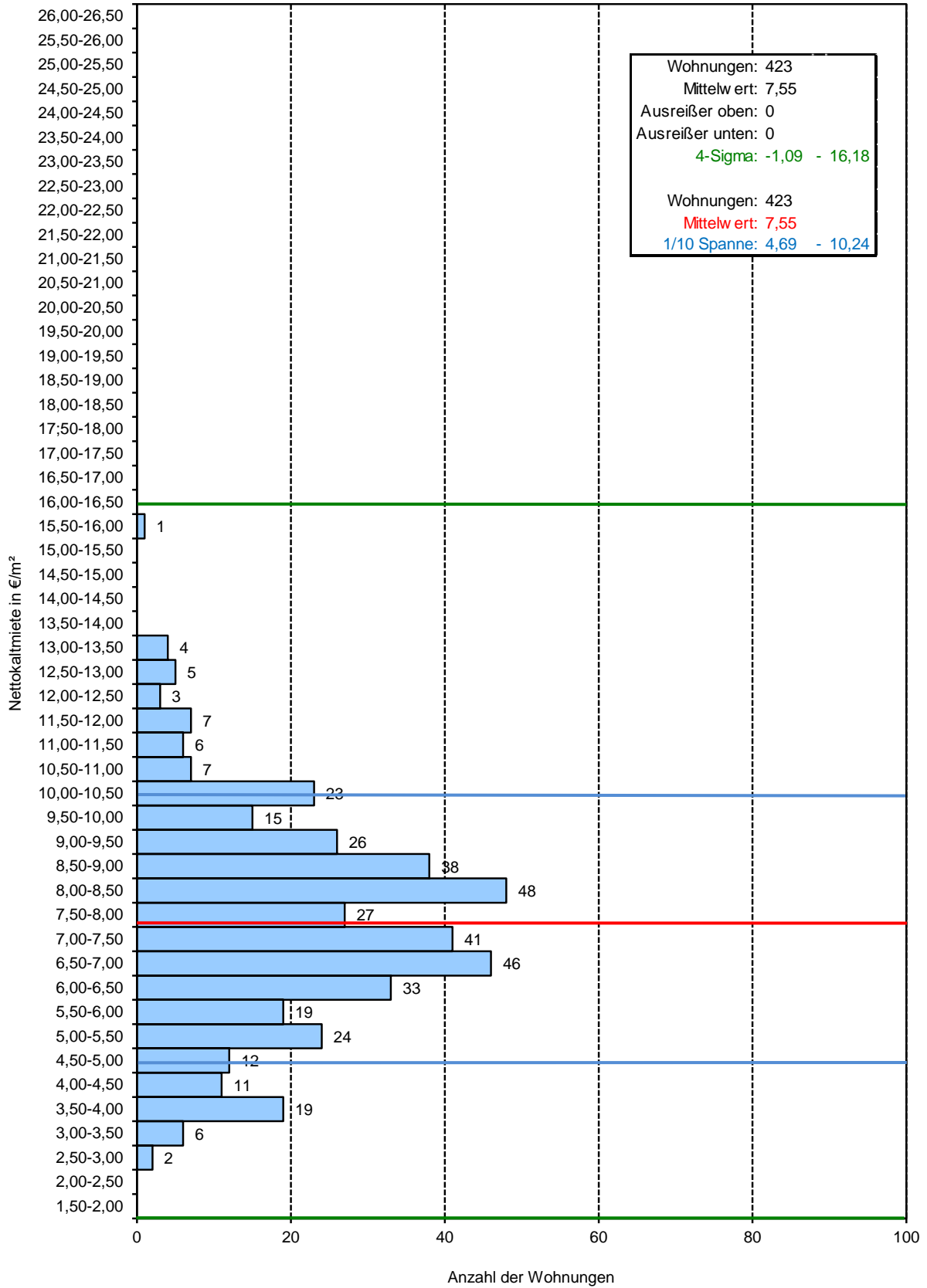
**B11 - 2009 bis 2012, über 45 bis 60 m<sup>2</sup>, alle Wohnungen  
5 Flächenklassen**



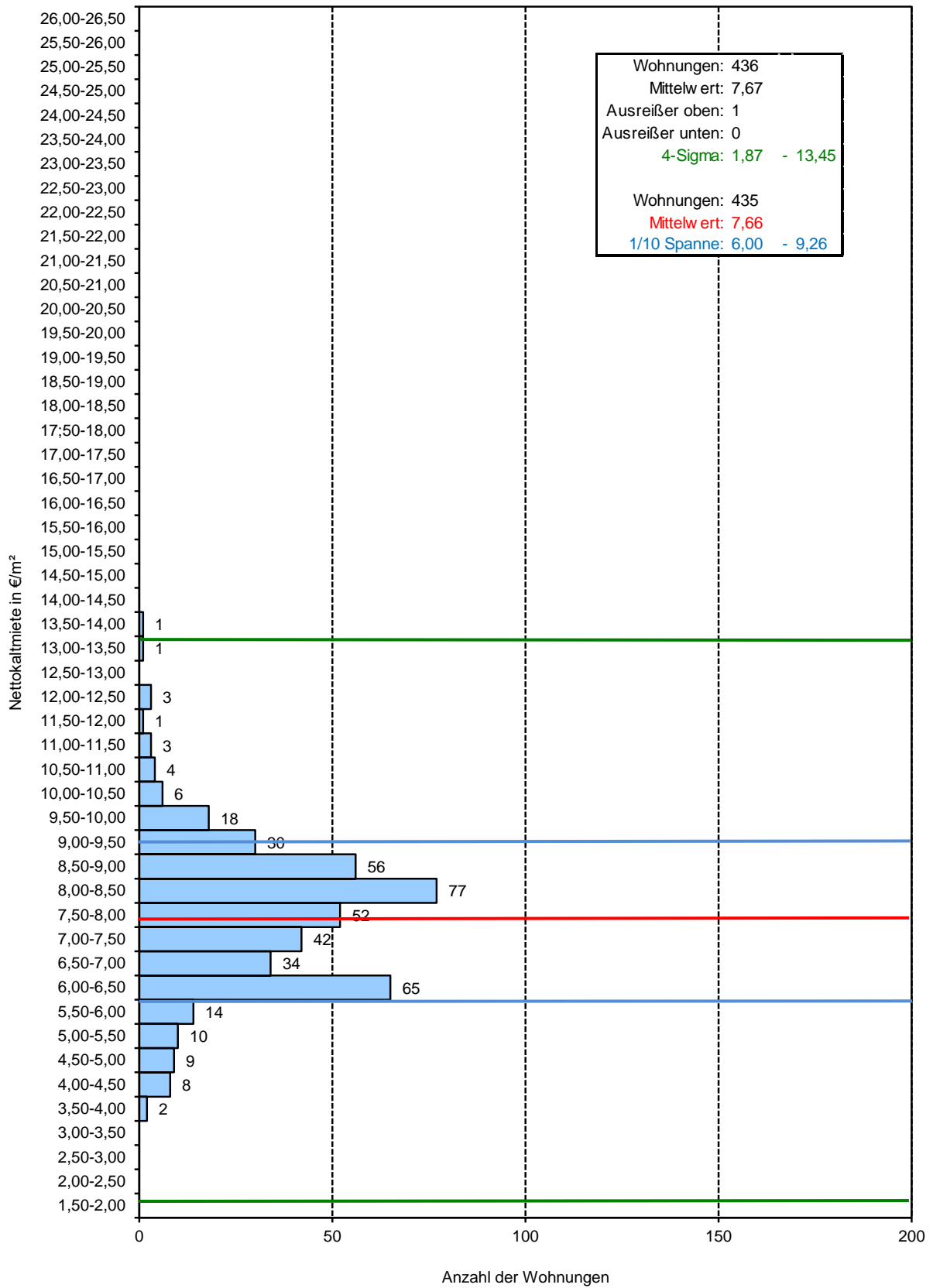
**B12 - ab 2013, über 45 bis 60 m<sup>2</sup>, alle Wohnungen  
5 Flächenklassen**



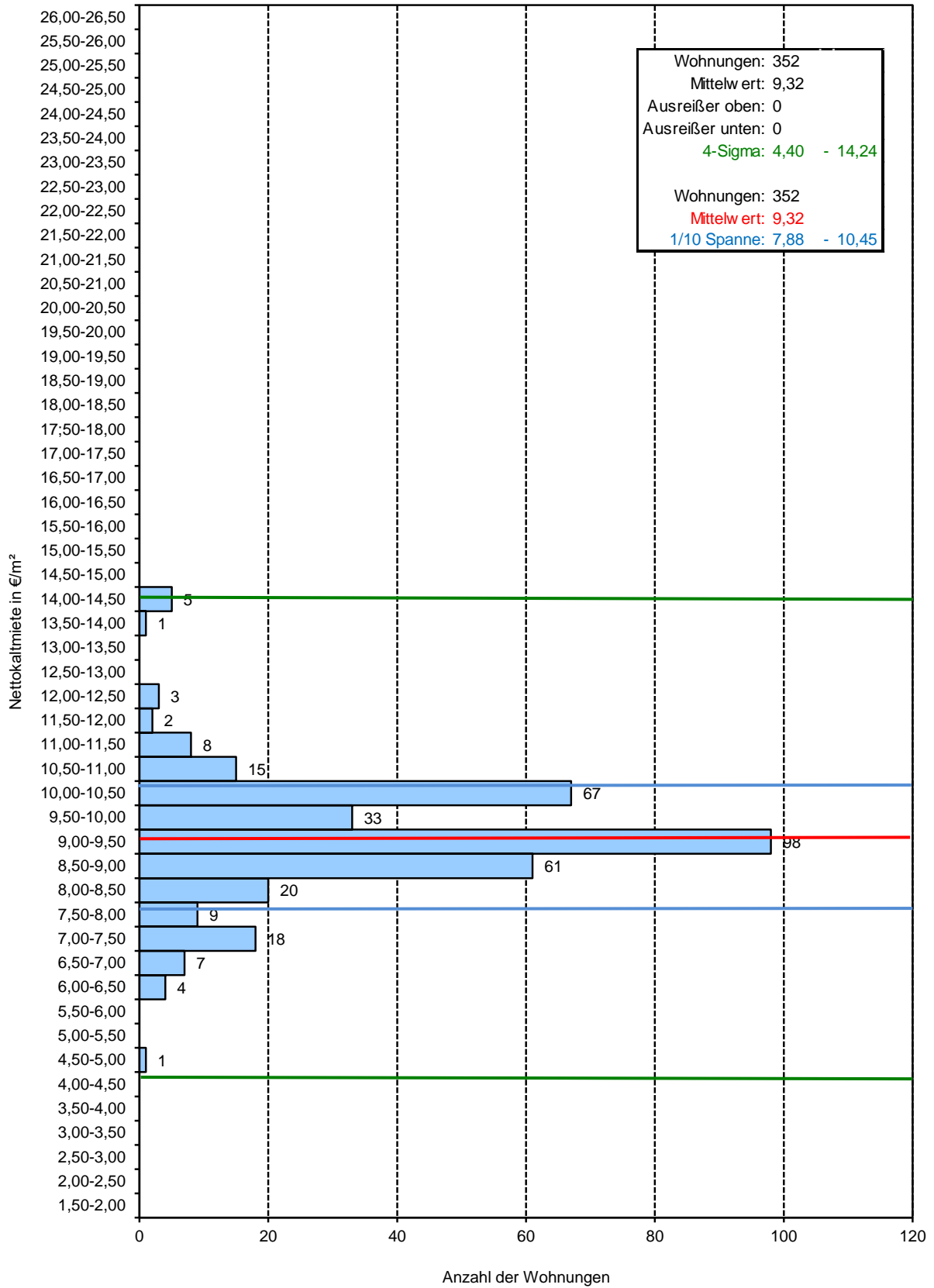
**C01 - bis 1948, über 60 bis 75 m<sup>2</sup>, unsaniert/teilsaniert  
5 Flächenklassen**



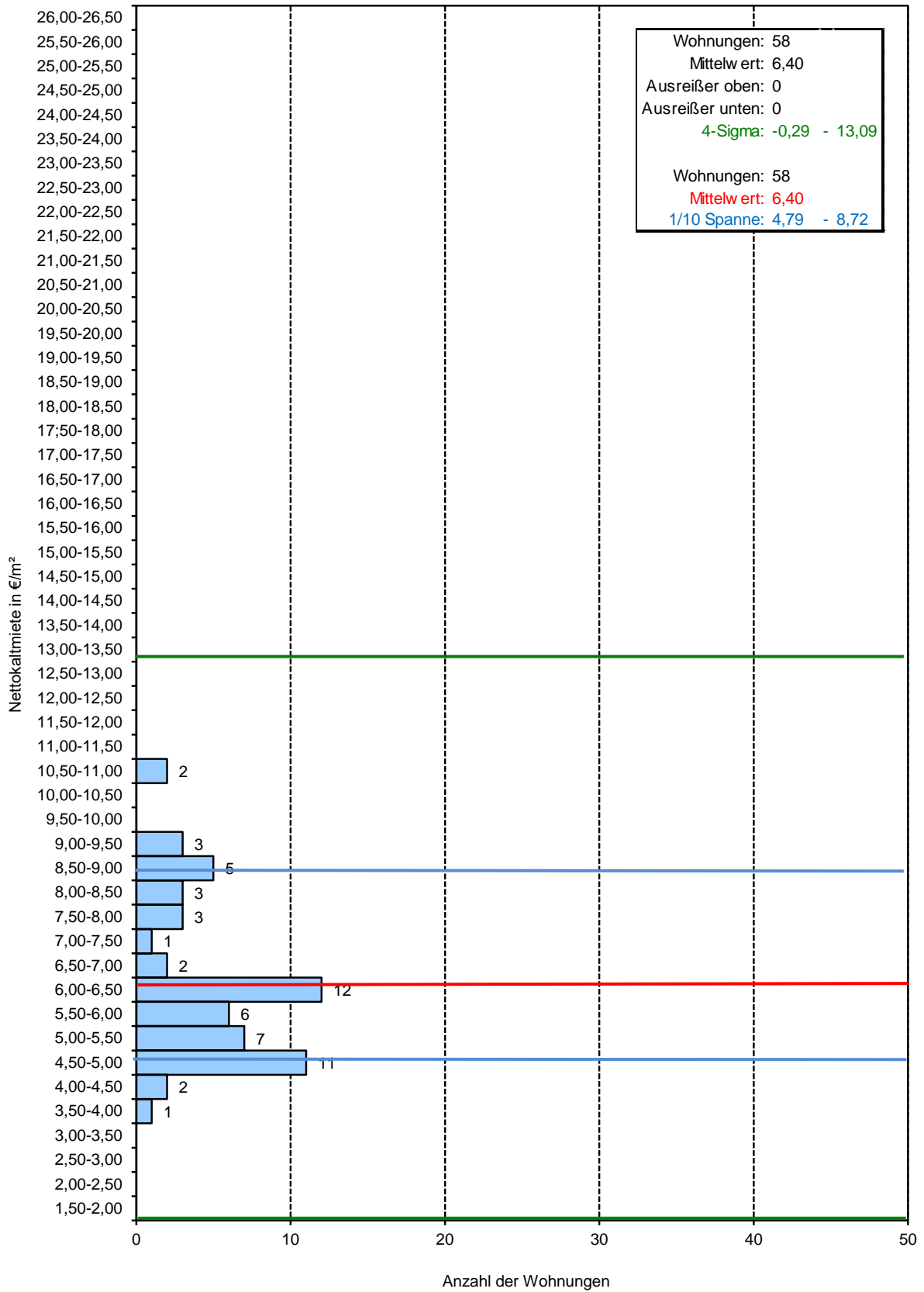
**C02 - bis 1948, über 60 bis 75 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung vor EnEV 02  
5 Flächenklassen**



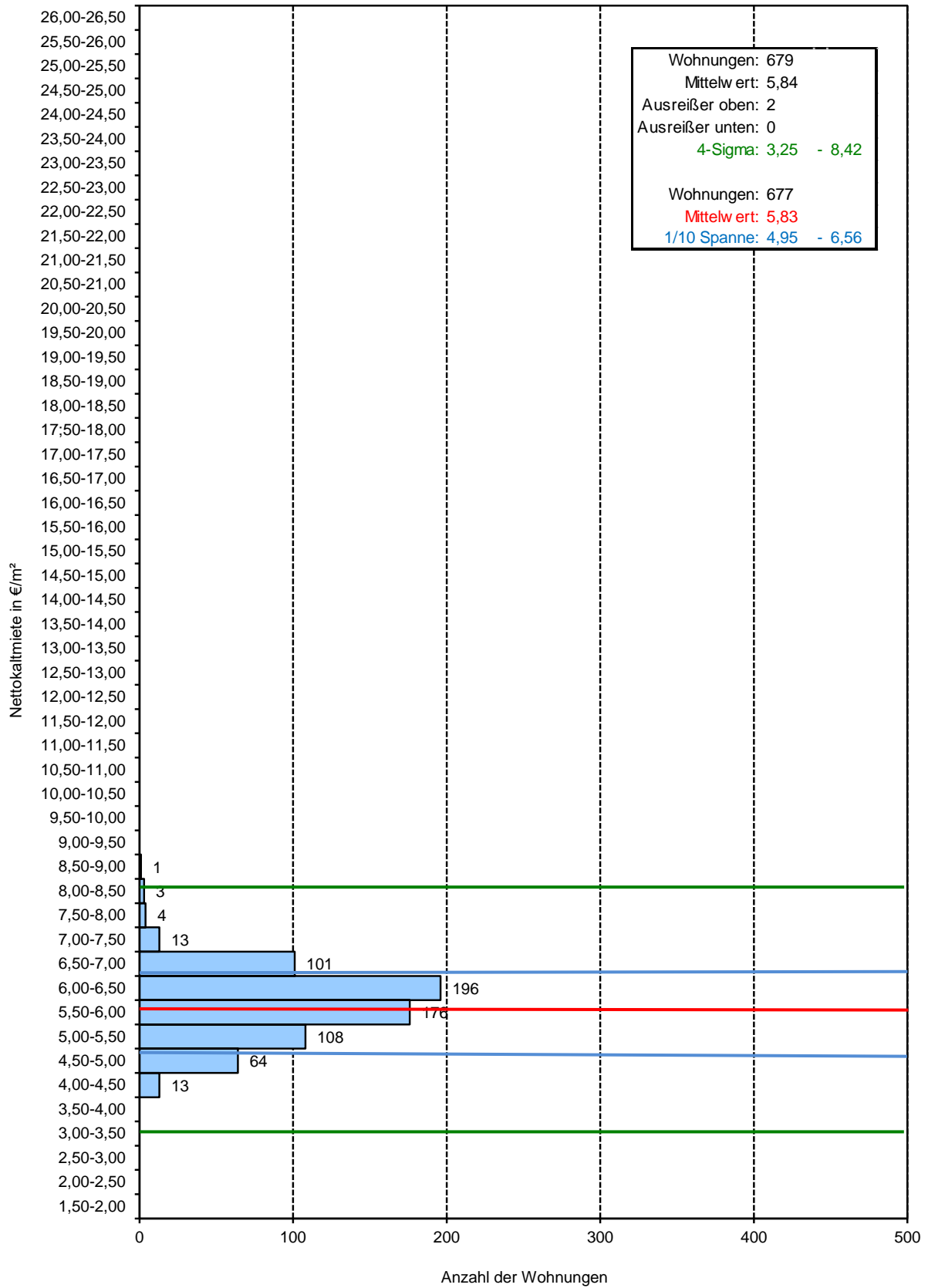
**C03 bis 1948, über 60 bis 75 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung ab EnEV 02  
5 Flächenklassen**



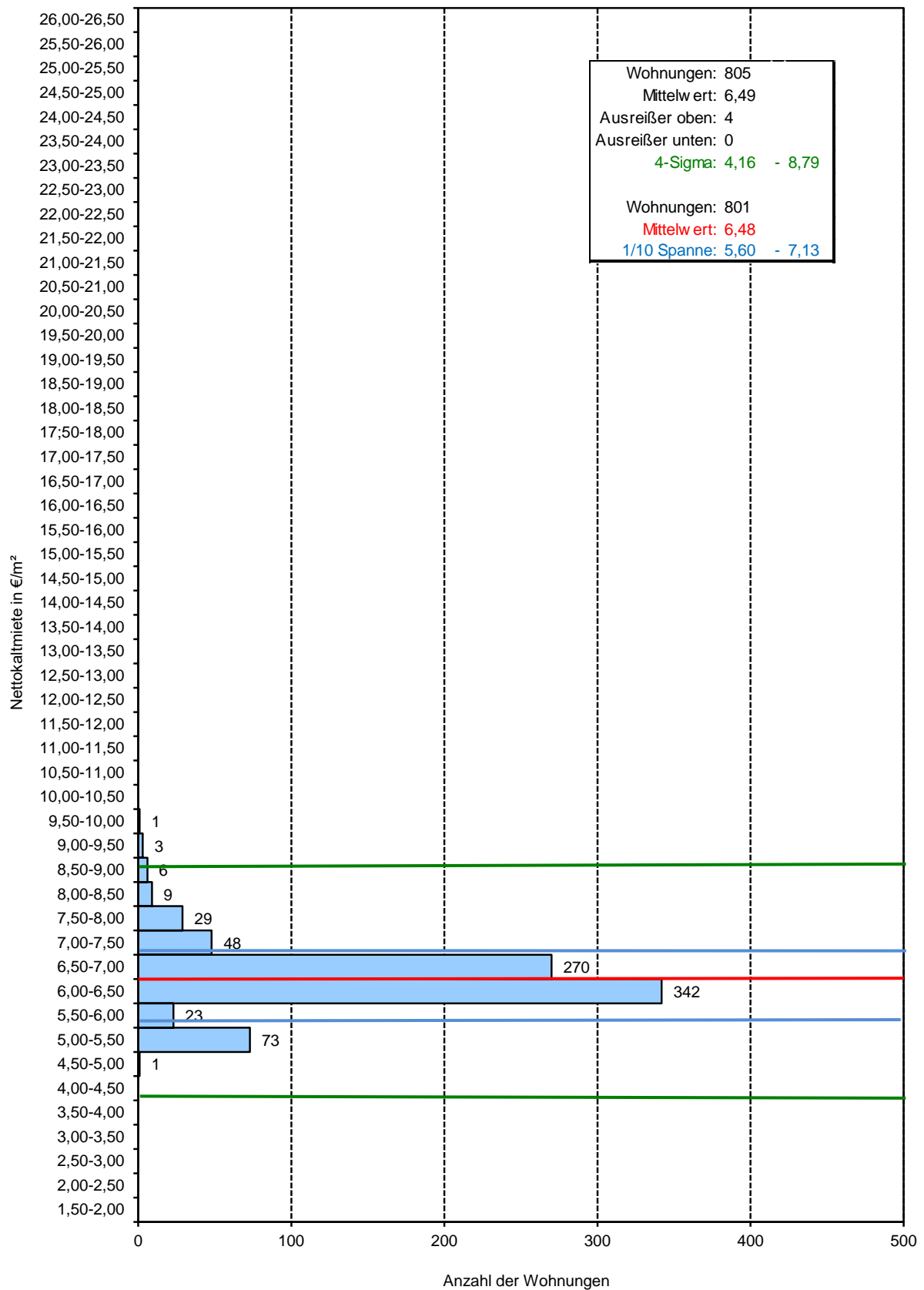
**C04 - 1949 bis 1970, über 60 bis 75 m<sup>2</sup>, unsaniert/teilsaniert  
5 Flächenklassen**



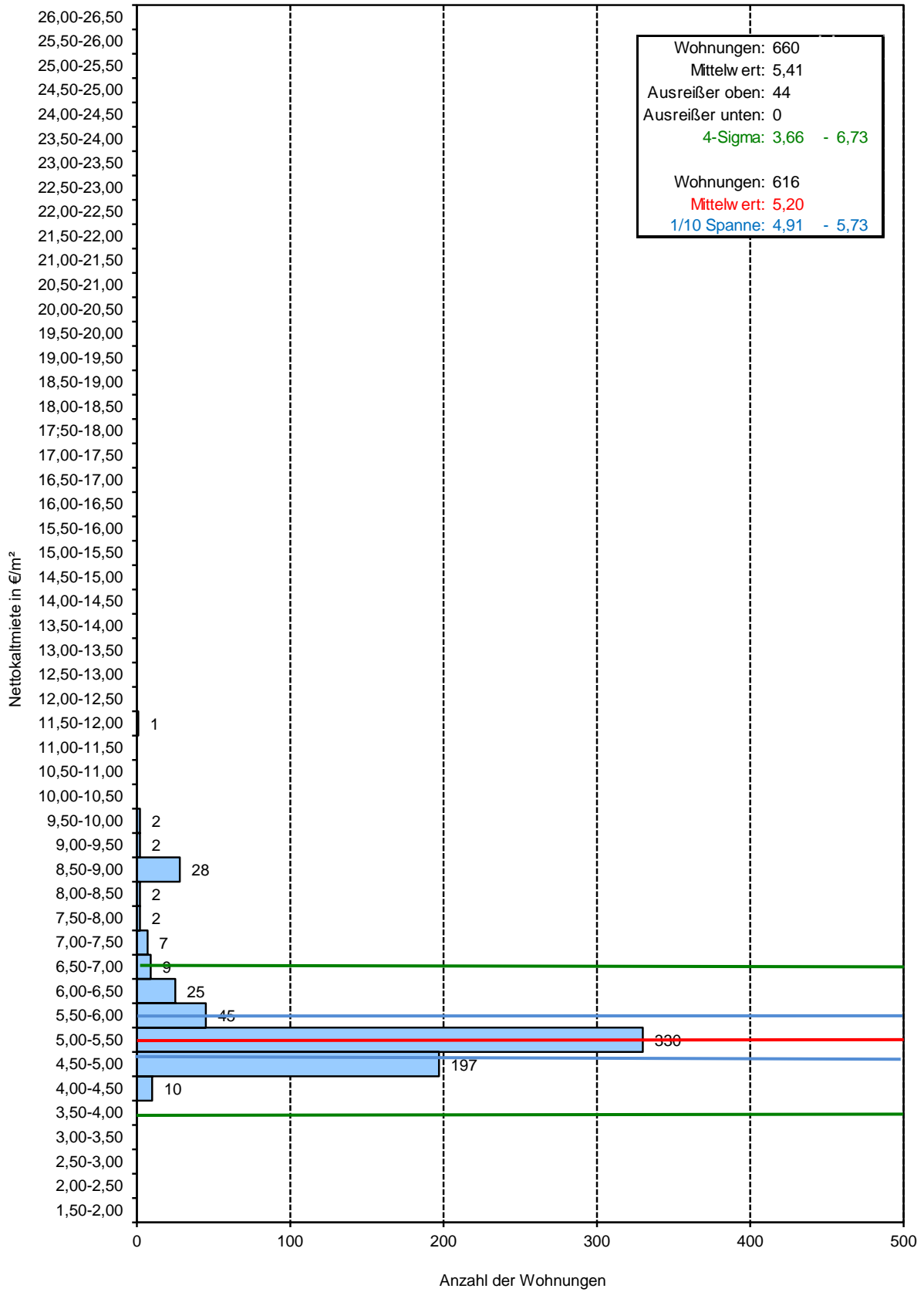
**C05 - 1949 bis 1970, über 60 bis 75 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung vor EnEV 02  
5 Flächenklassen**



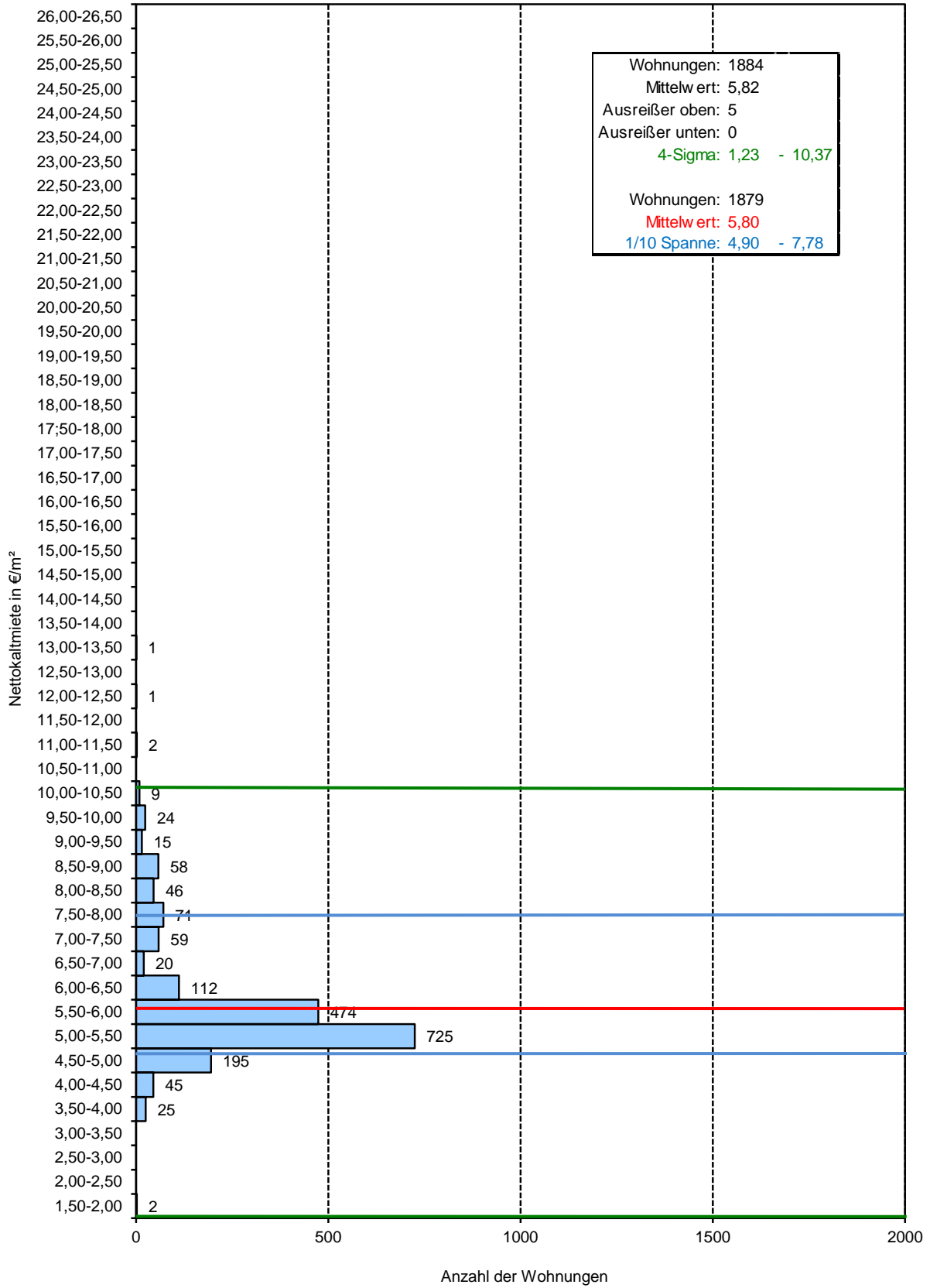
**C06 - 1949 bis 1970, über 60 bis 75 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung ab EnEV 02  
5 Flächenklassen**



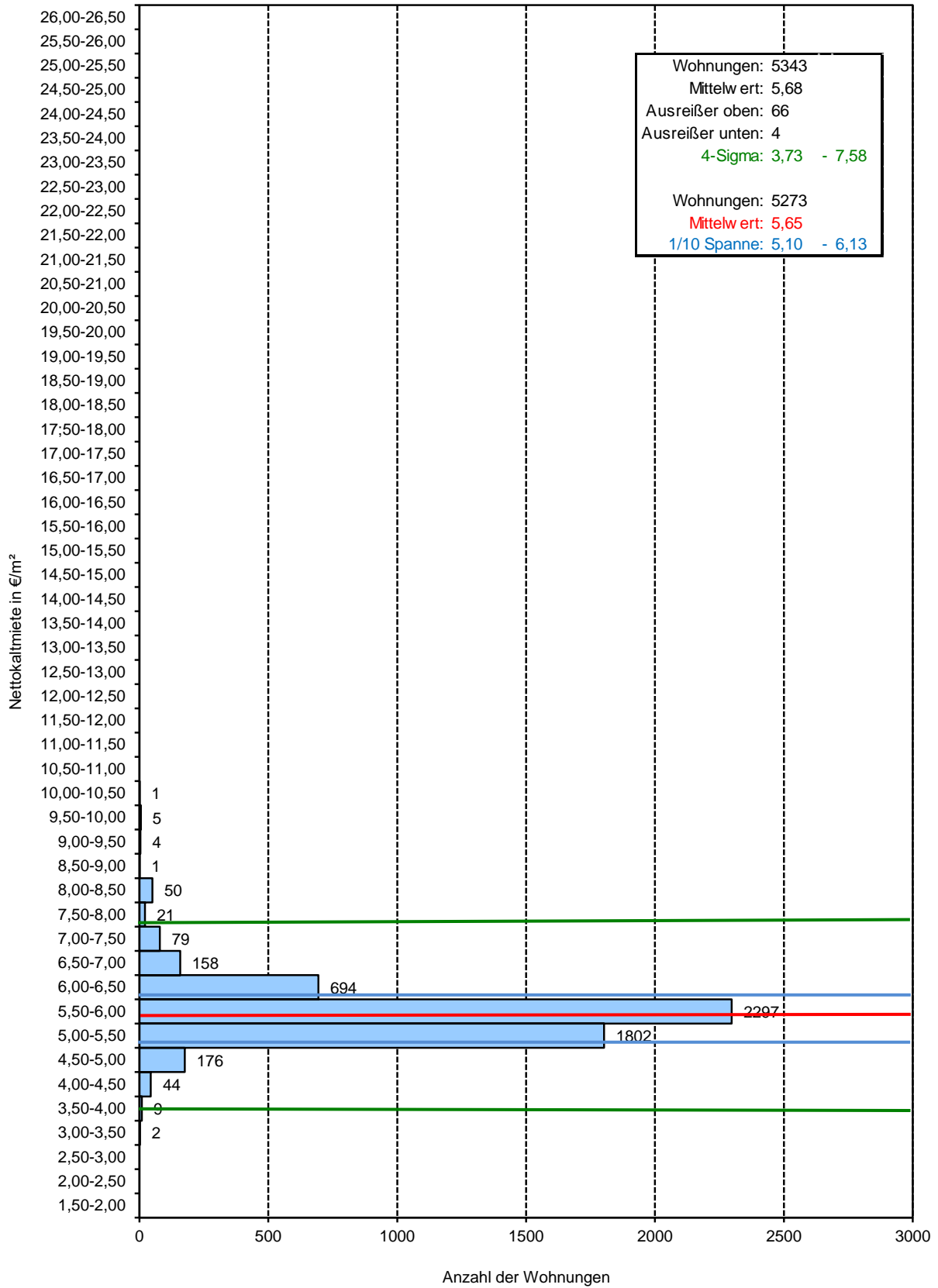
**C07 - 1971 bis 1990, über 60 bis 75 m<sup>2</sup>, unsaniert/teilsaniert  
5 Flächenklassen**



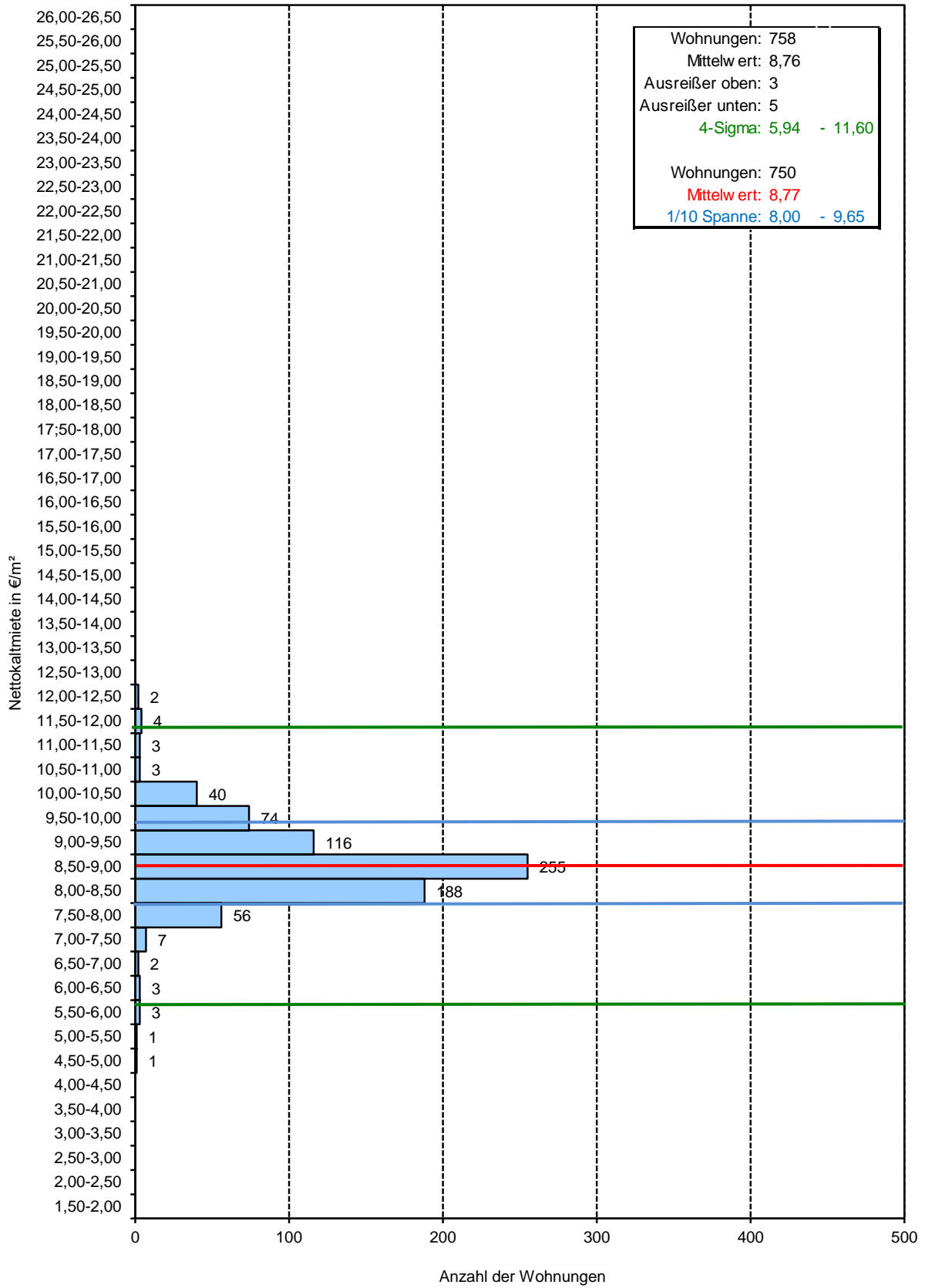
**C08 - 1971 bis 1990, über 65 bis 70 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung vor EnEV 02  
5 Flächenklassen**



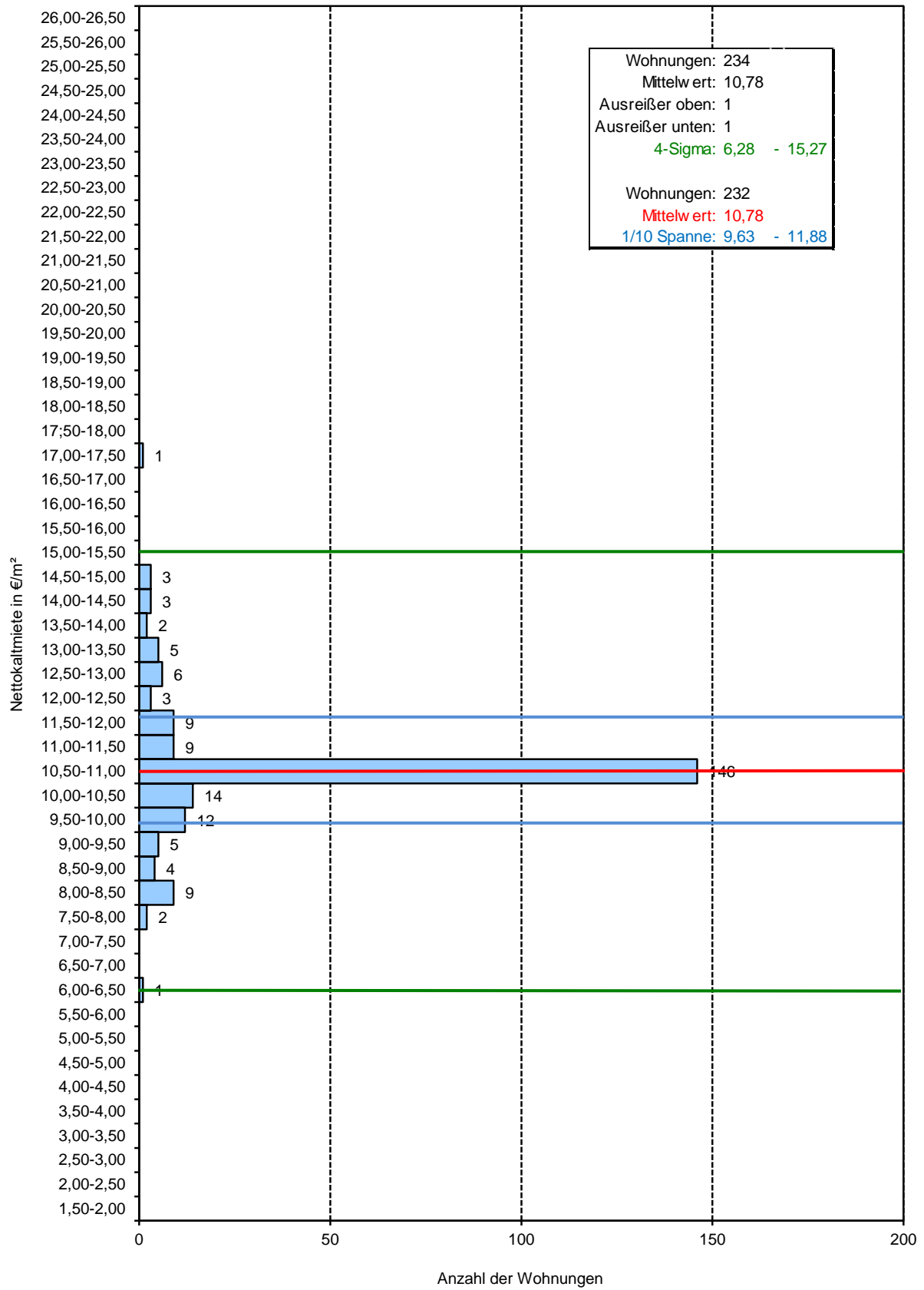
**C09 - 1971 bis 1990, über 65 bis 70 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung ab EnEV 02  
5 Flächenklassen**



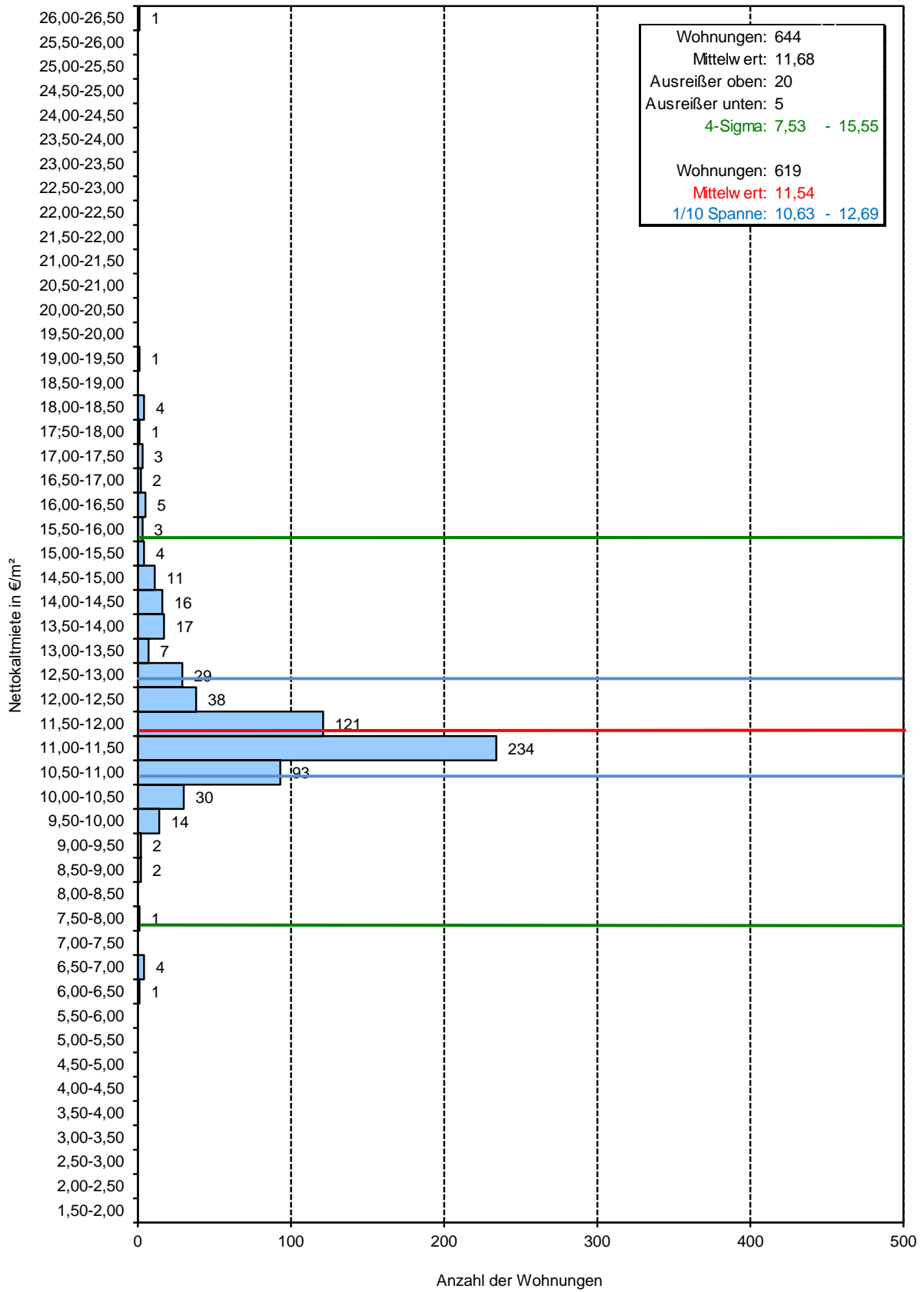
**C10 - 1991 bis 2008, über 60 bis 75 m<sup>2</sup>, alle Wohnungen  
5 Flächenklassen**



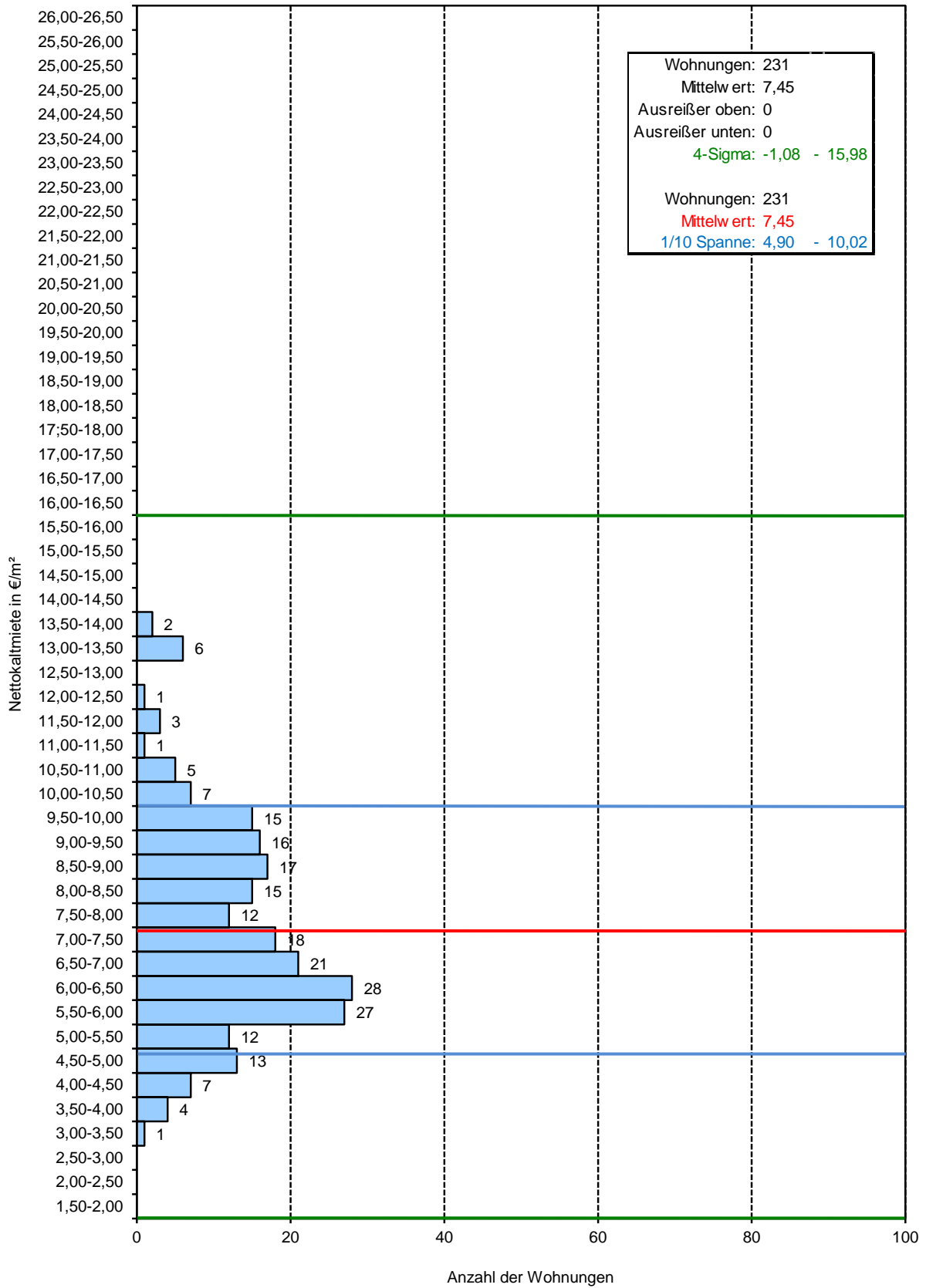
**C11 - 2009 bis 2012, über 60 bis 75 m<sup>2</sup>, alle Wohnungen  
5 Flächenklassen**



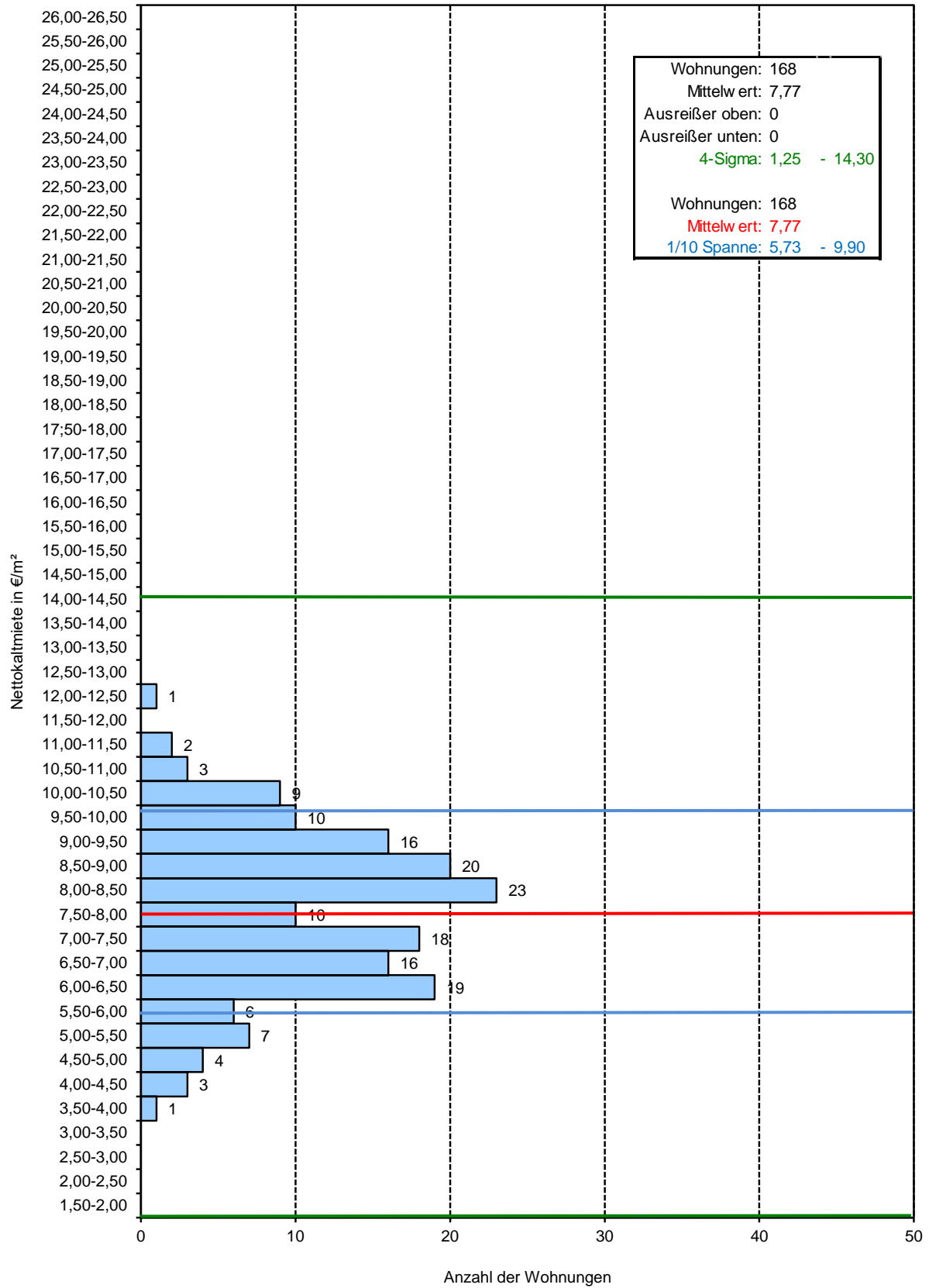
**C12 - ab 2013, über 60 bis 75 m<sup>2</sup>, alle Wohnungen  
5 Flächenklassen**



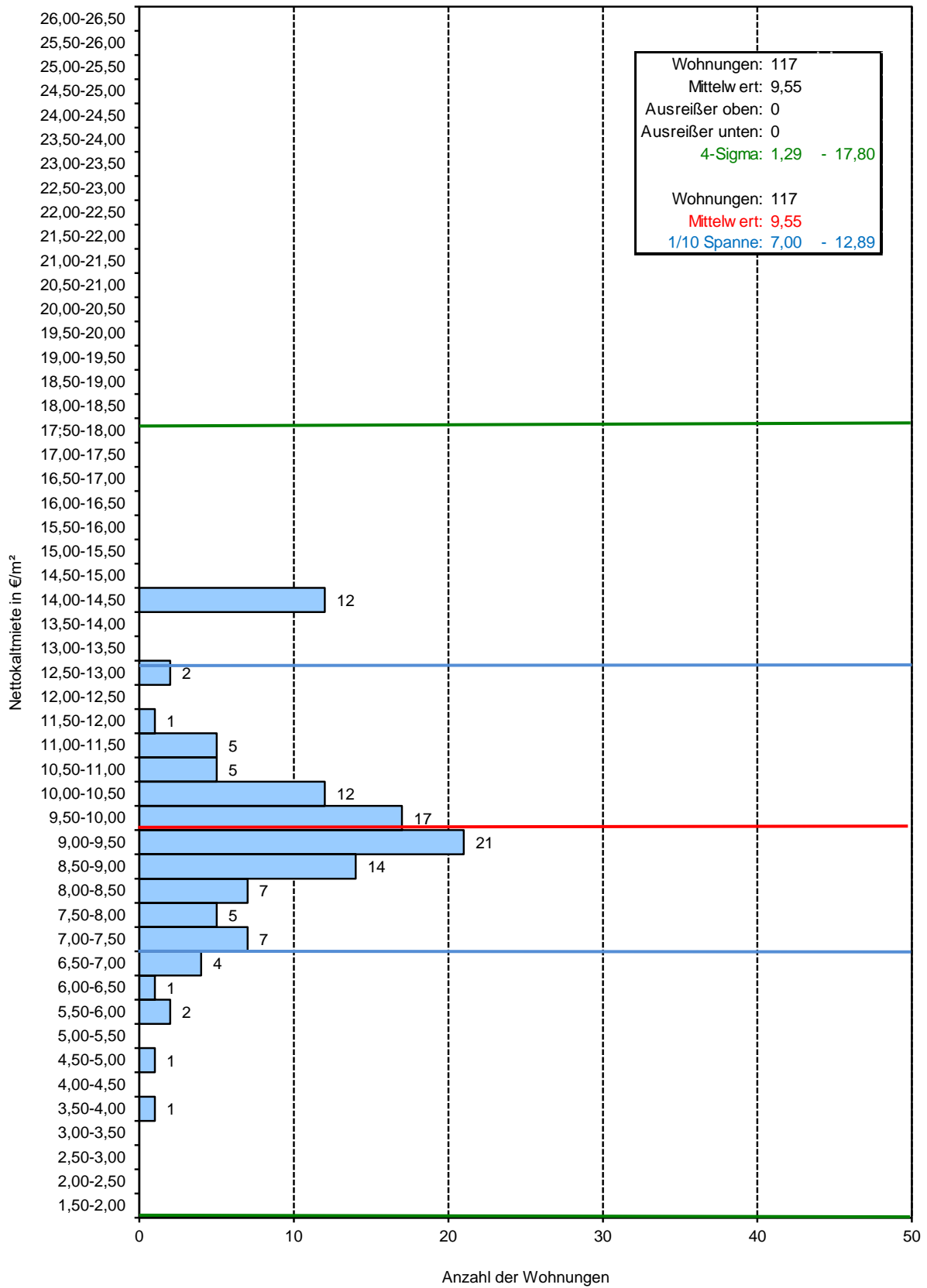
**D01 - bis 1948, über 75 bis 90 m<sup>2</sup>, unsaniert/teilsaniert  
5 Flächenklassen**



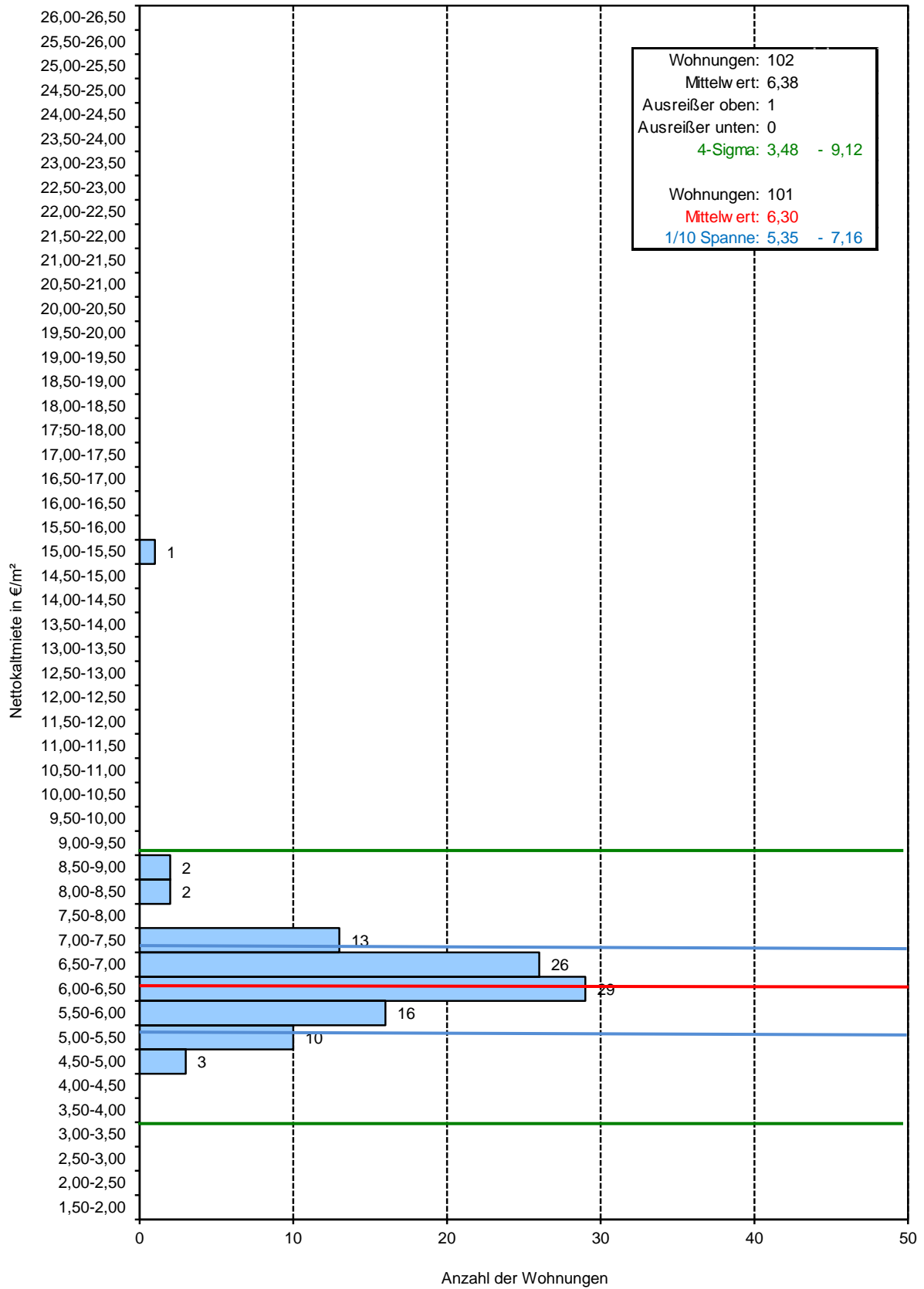
**D02 - bis 1948, über 75 bis 90 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung vor EnEV 02  
5 Flächenklassen**



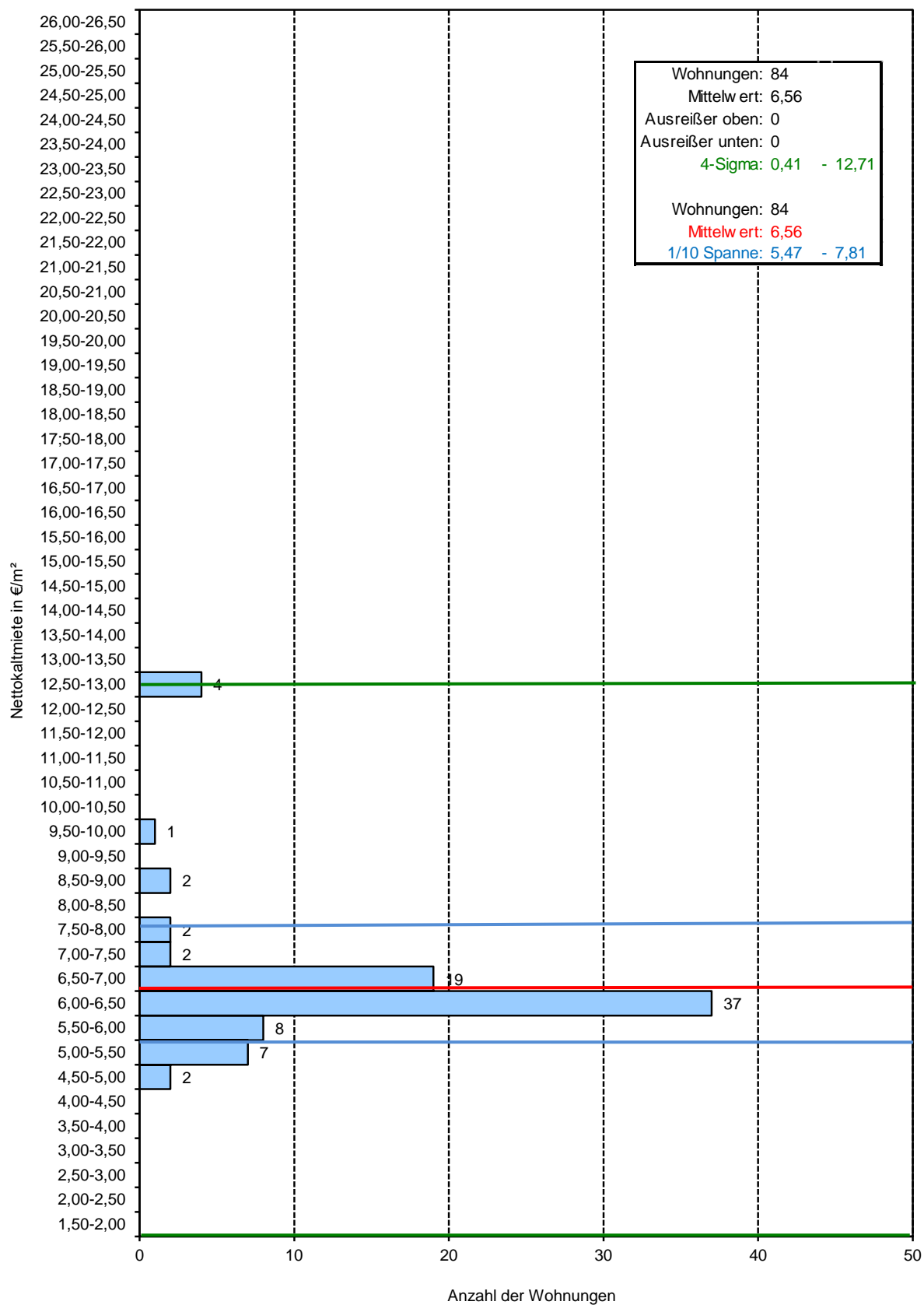
**D03 - bis 1948, über 75 bis 90 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung ab EnEV 02  
5 Flächenklassen**



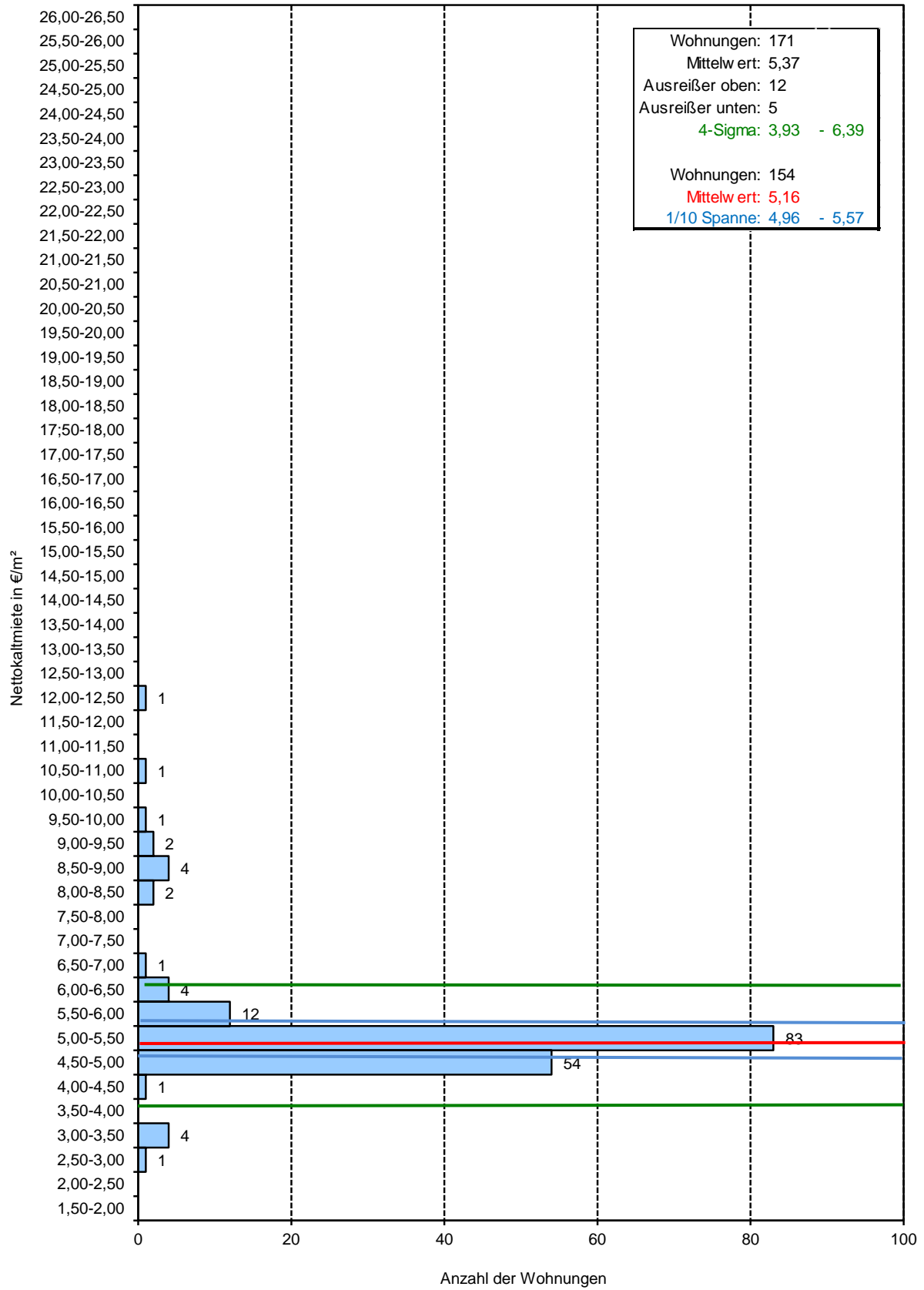
**D05 - 1949 bis 1970, über 75 bis 90 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung vor EnEV 02  
5 Flächenklassen**



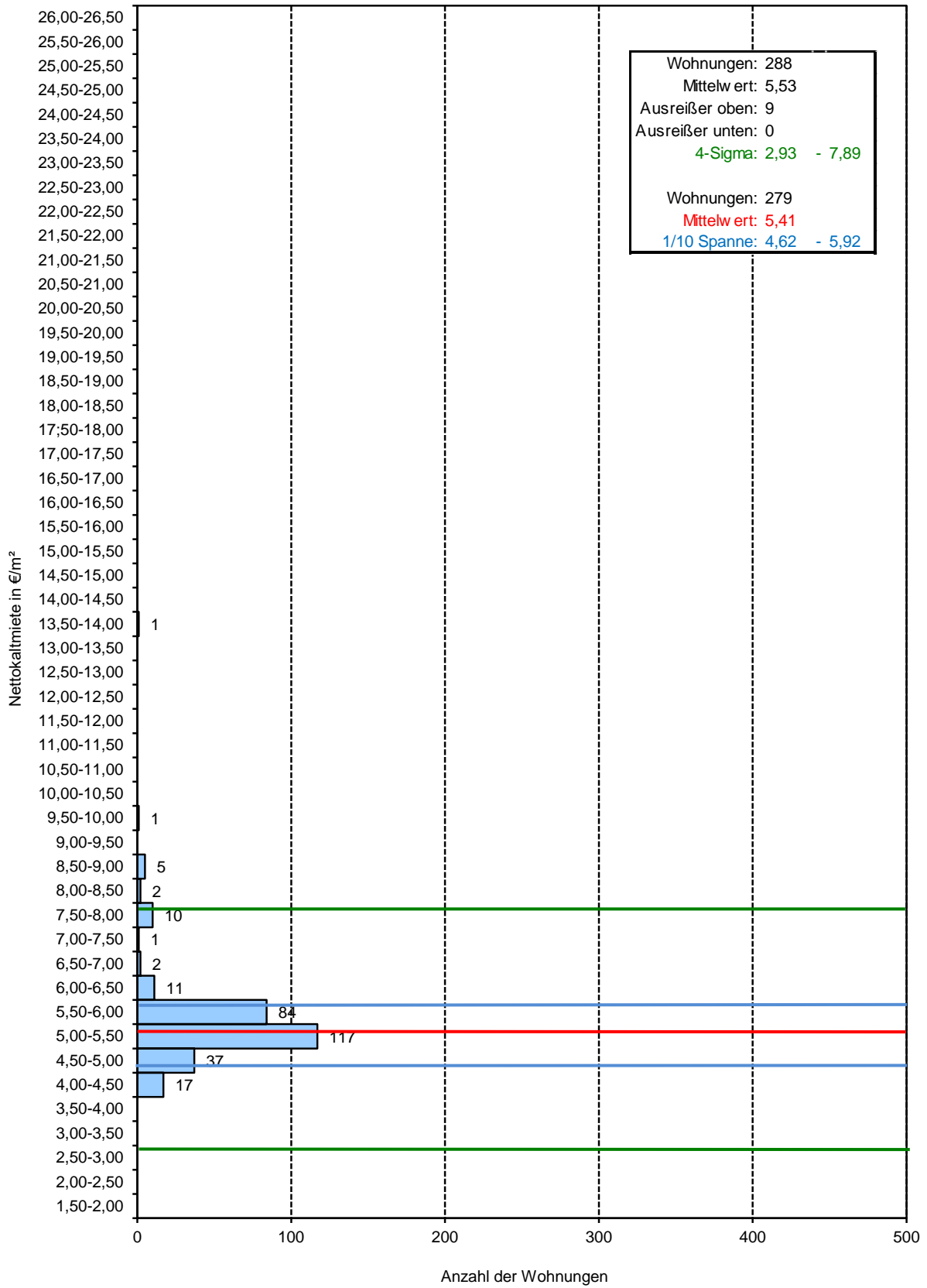
**D06 - 1949 bis 1970, über 75 bis 90 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung ab EnEV 02  
5 Flächenklassen**



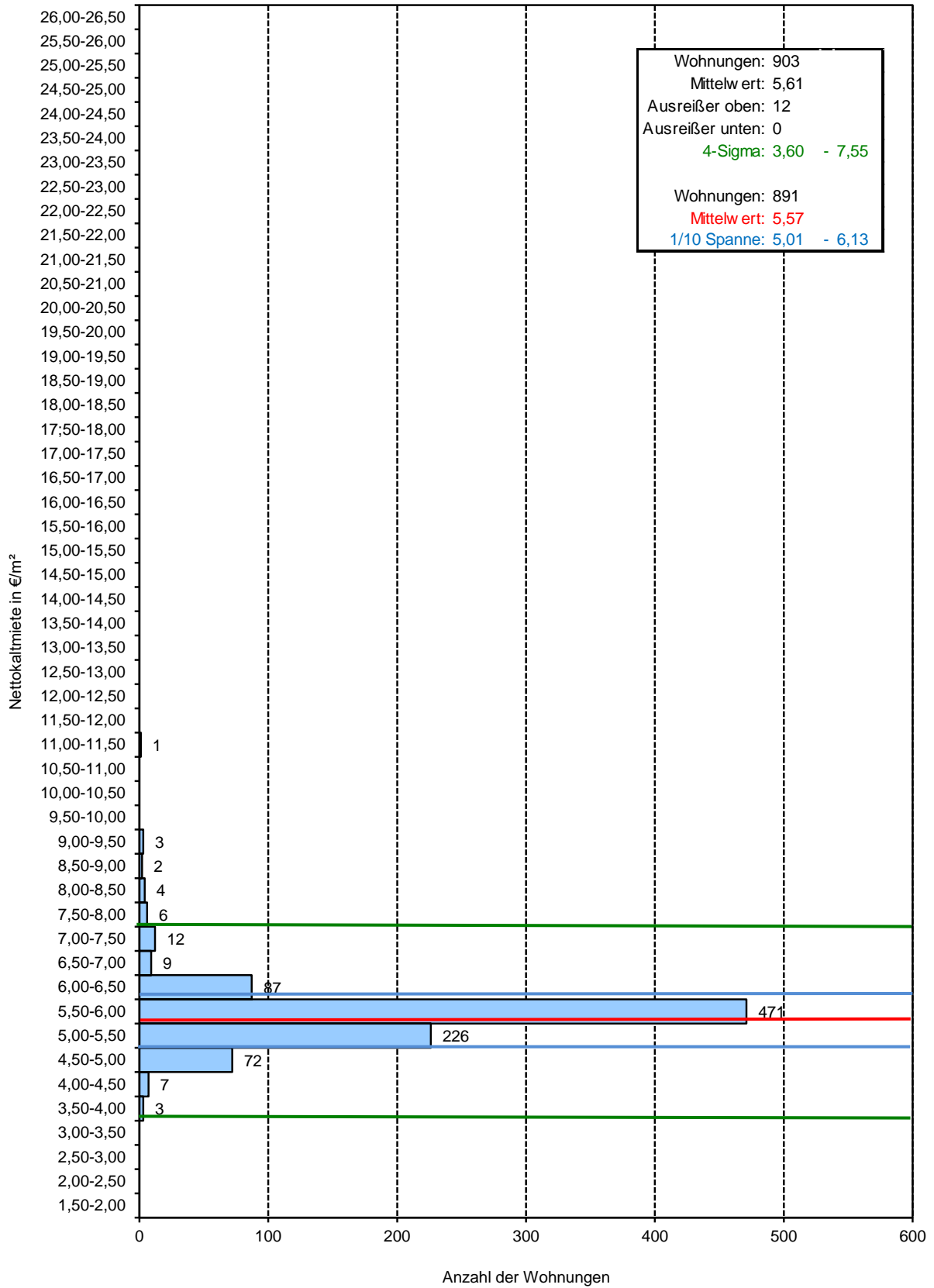
**D07 - 1971 bis 1990, über 75 bis 90 m<sup>2</sup>, unsaniert/teilsaniert  
5 Flächenklassen**



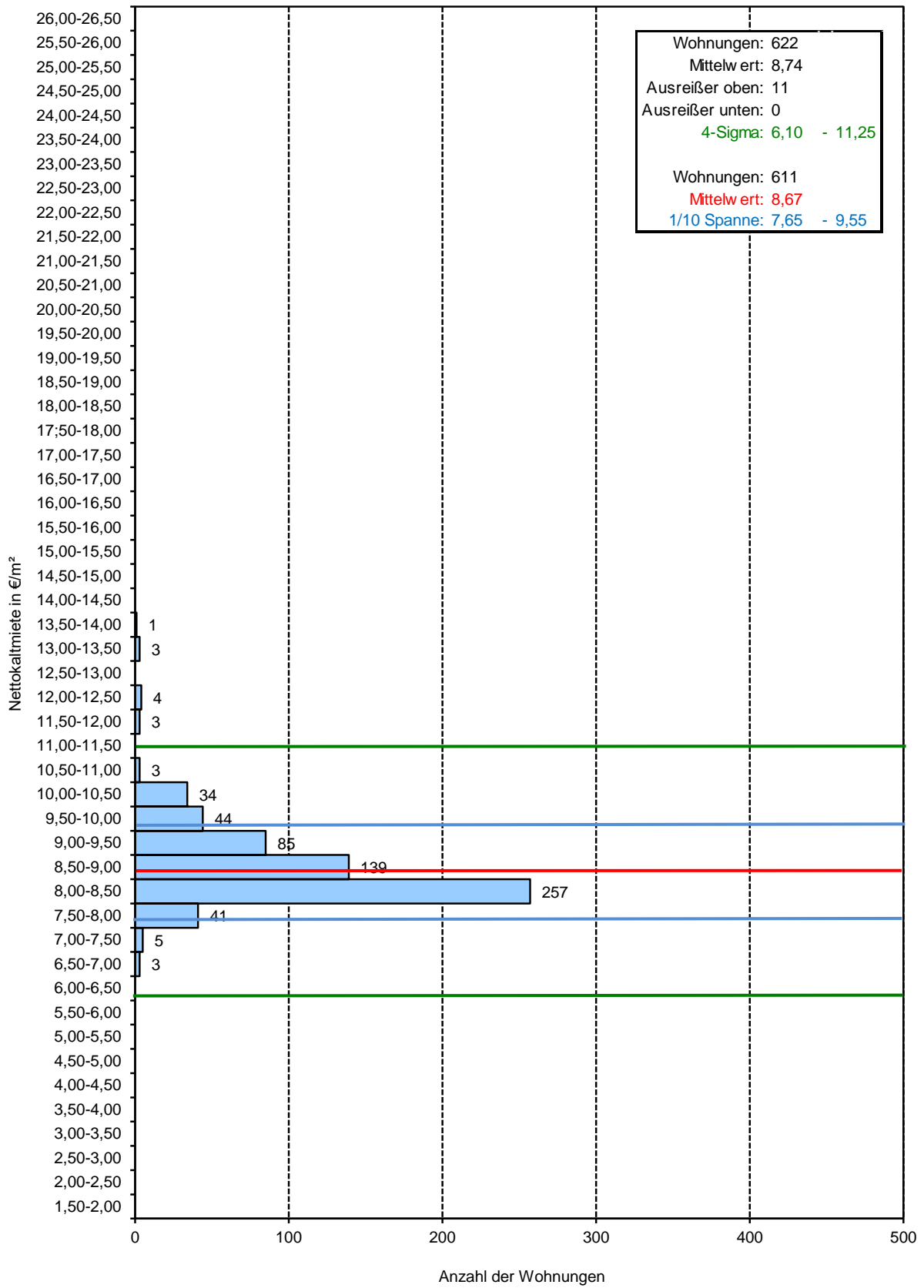
**D08 - 1971 bis 1990, über 75 bis 90 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung vor EnEV 02  
5 Flächenklassen**



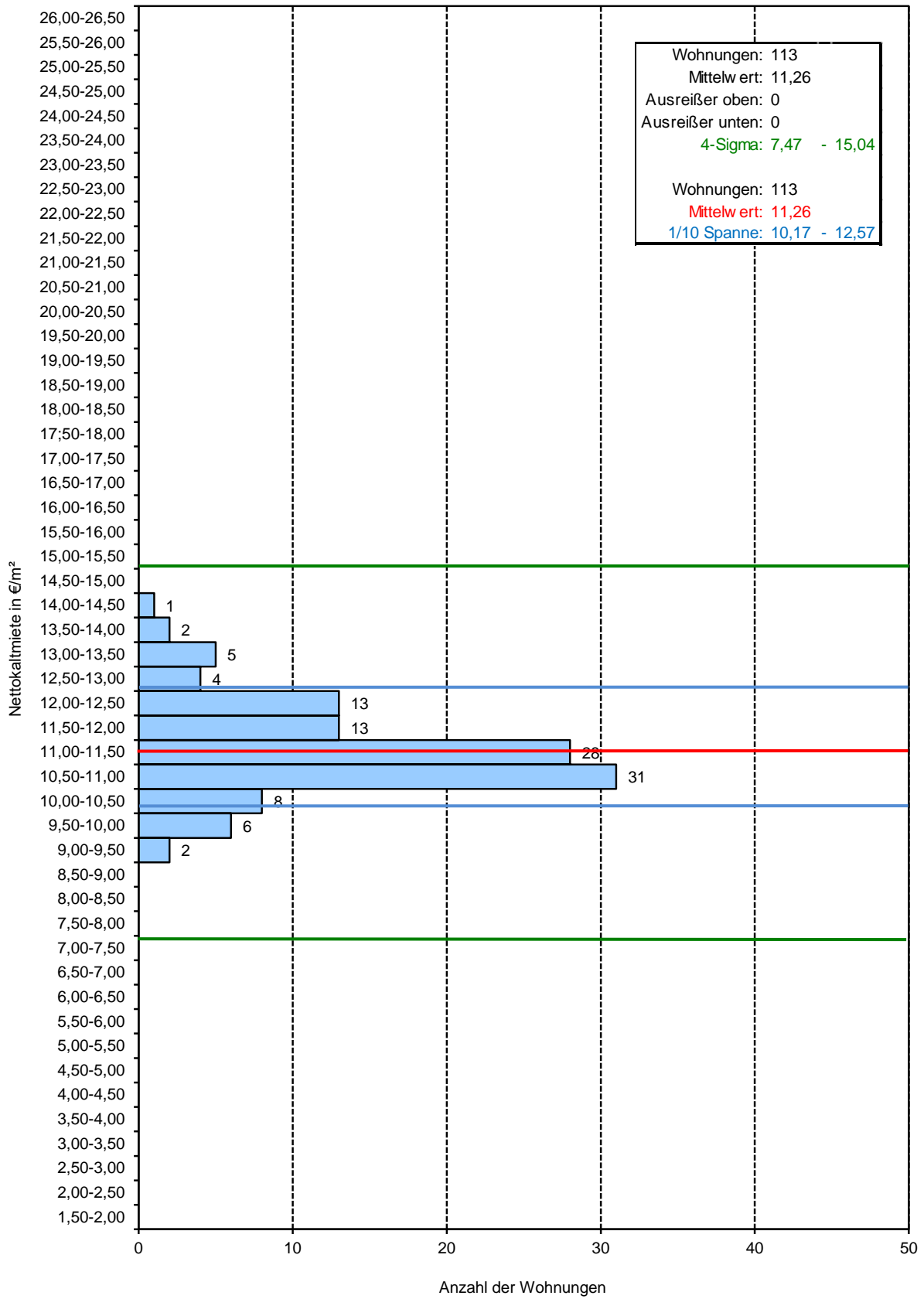
**D09 - 1971 bis 1990, über 75 bis 90 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung ab EnEV 02  
5 Flächenklassen**



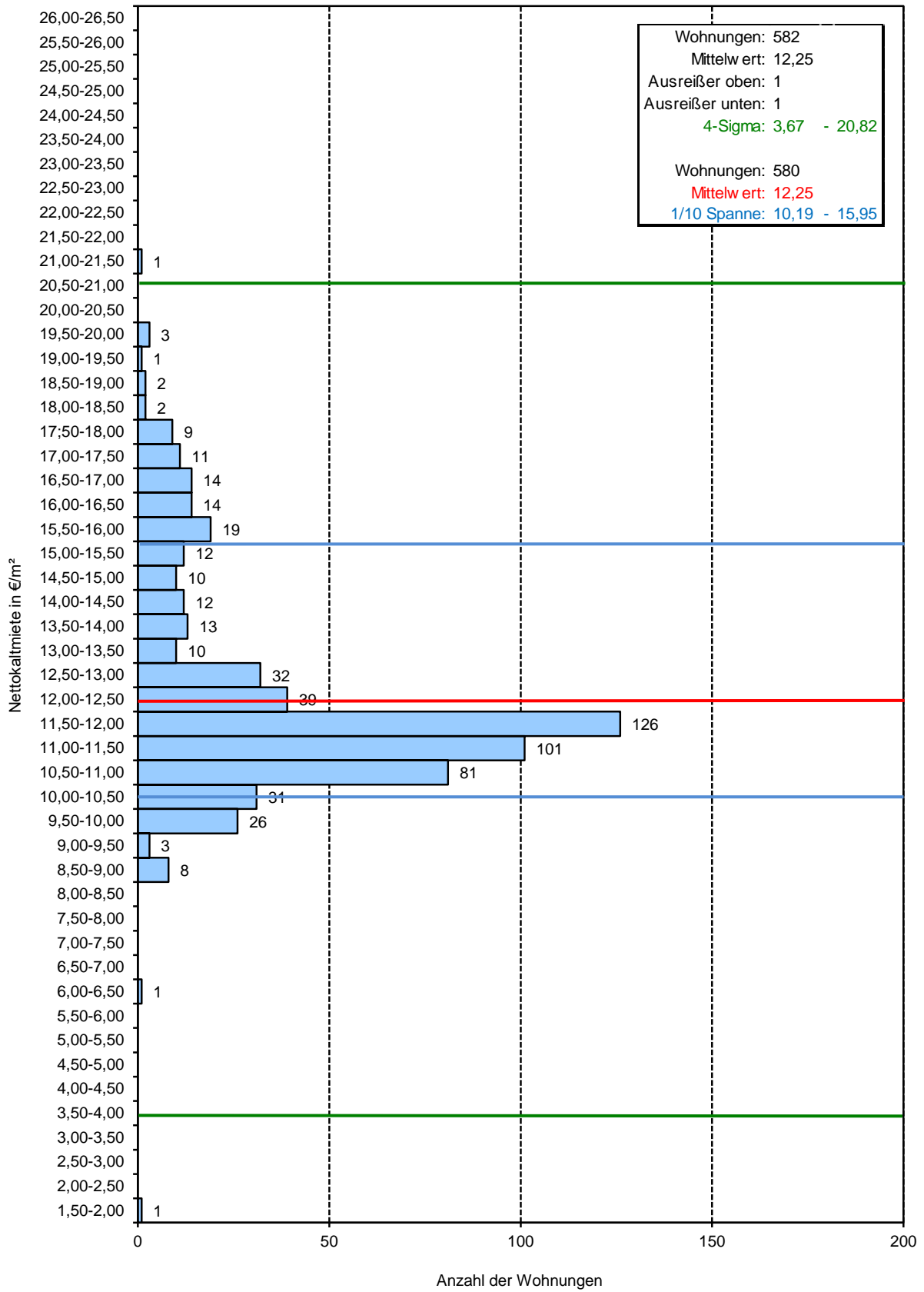
**D10 - 1991 bis 2008, über 75 bis 90 m<sup>2</sup>, alle Wohnungen  
5 Flächenklassen**



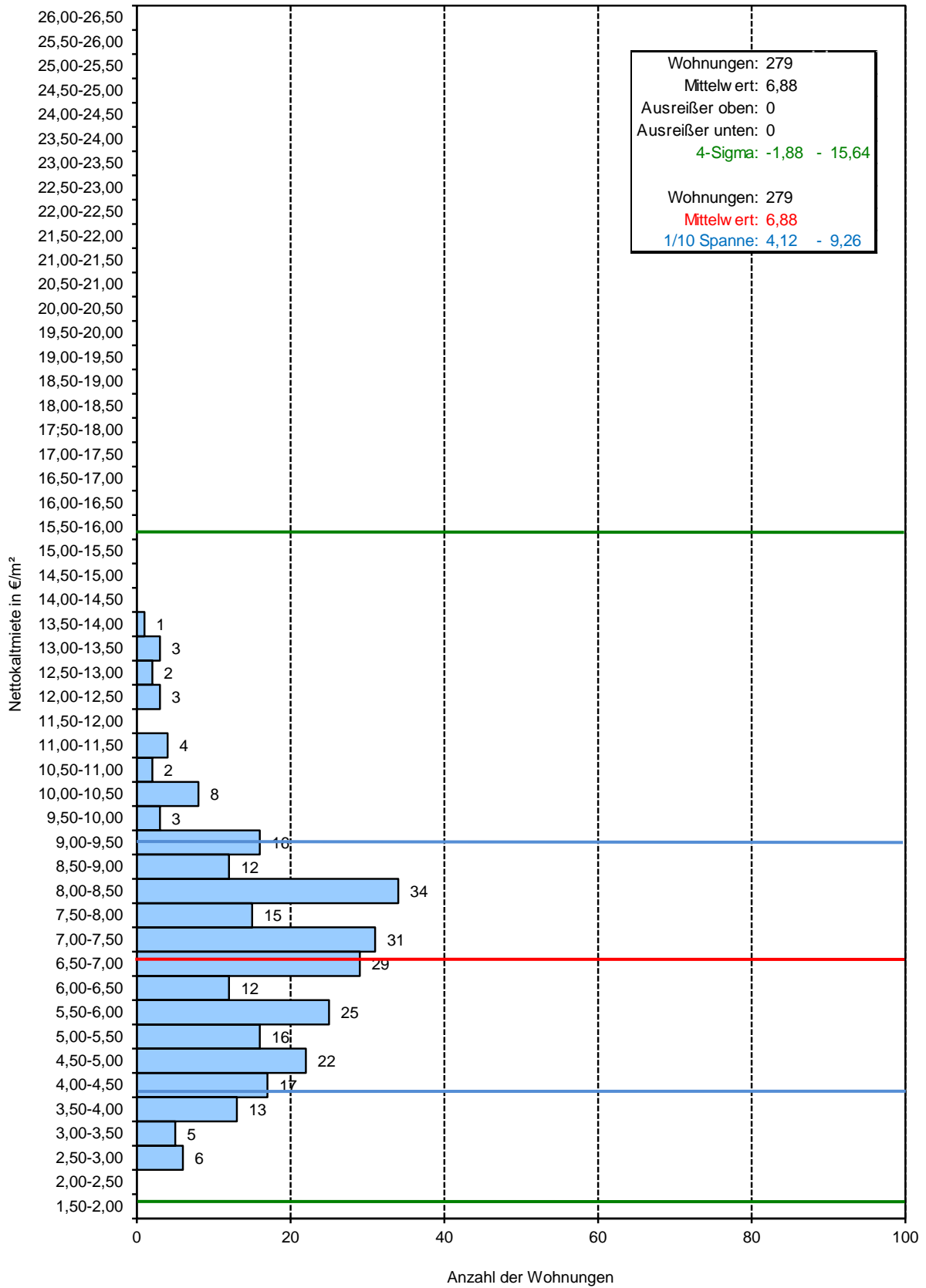
**D11 - 2009 bis 2012, über 75 bis 90 m<sup>2</sup>, alle Wohnungen  
5 Flächenklassen**



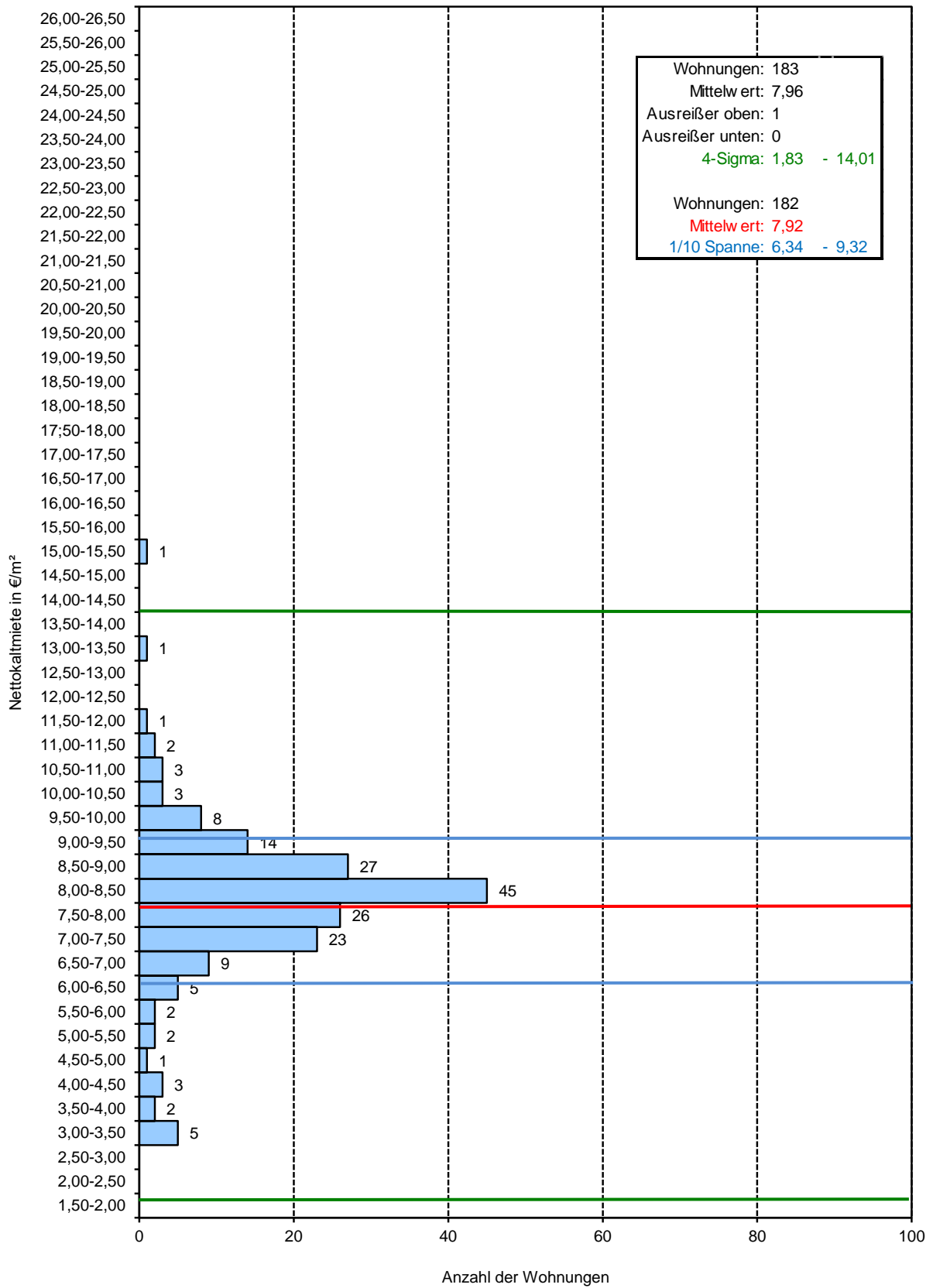
**D12 - ab 2013, über 75 bis 90 m<sup>2</sup>, alle Wohnungen  
5 Flächenklassen**



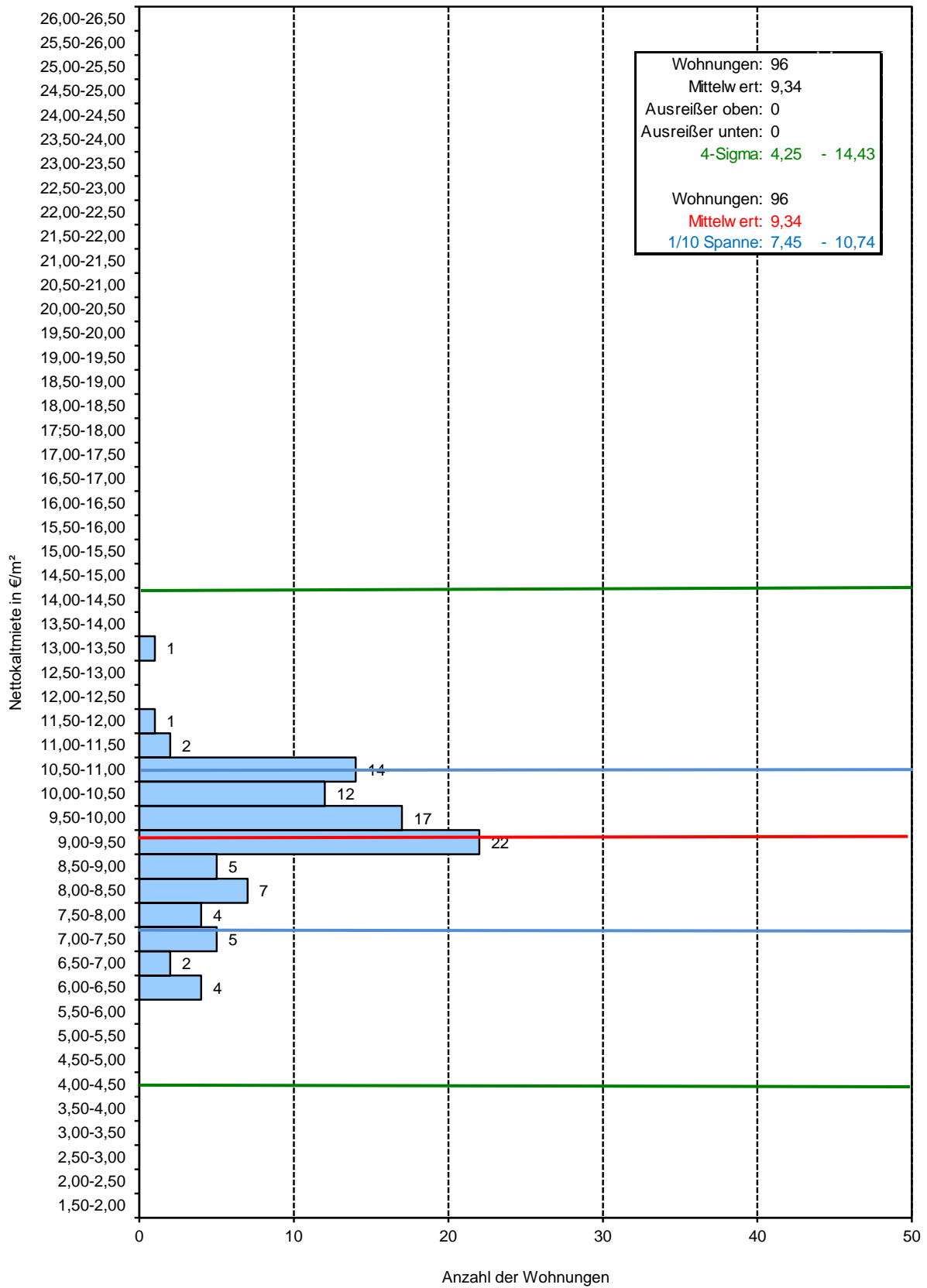
**E01 - bis 1948, über 90 m<sup>2</sup>, unsaniert/teilsaniert  
5 Flächenklassen**



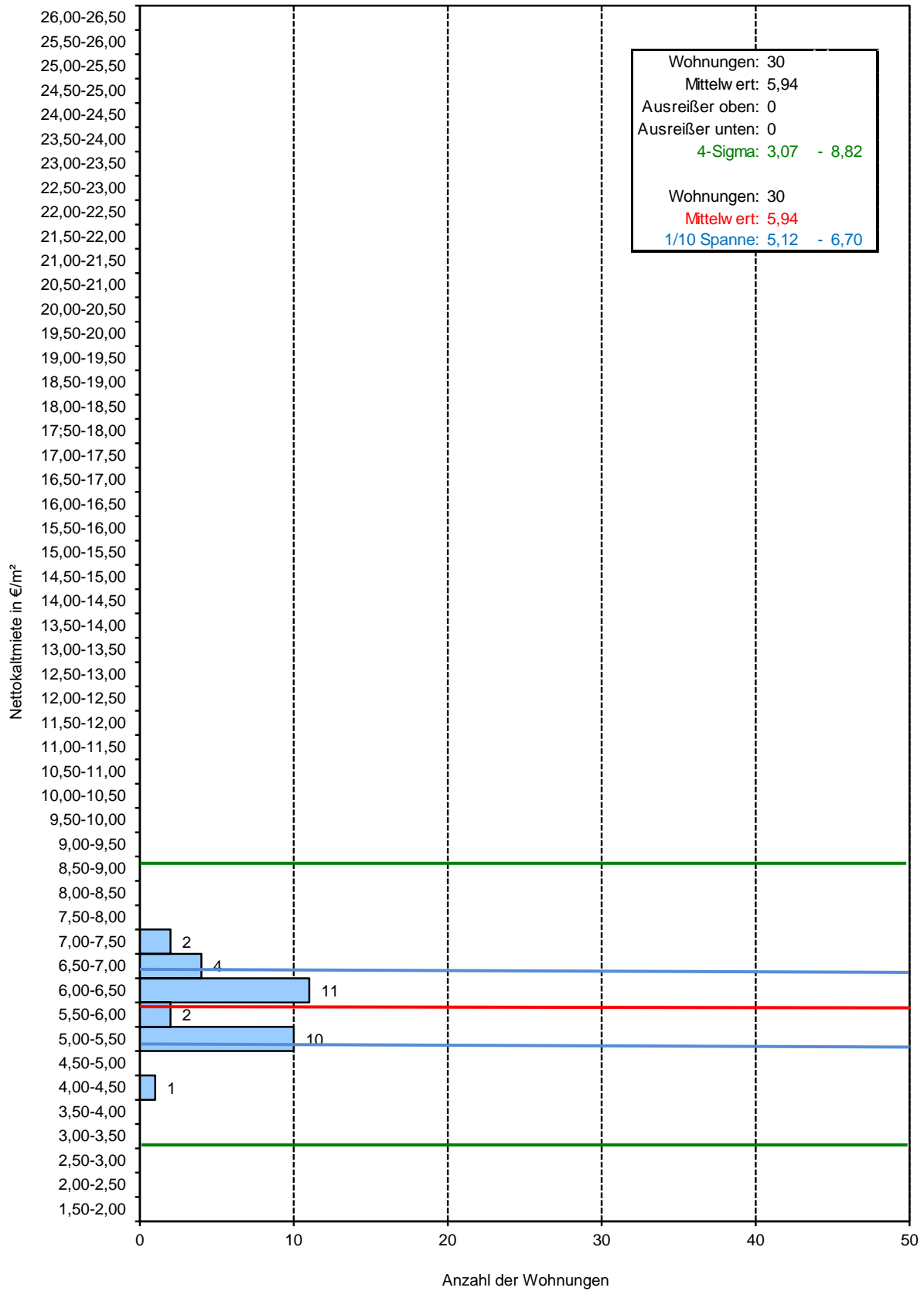
**E02 - bis 1948, über 90 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung vor EnEV 02  
5 Flächenklassen**



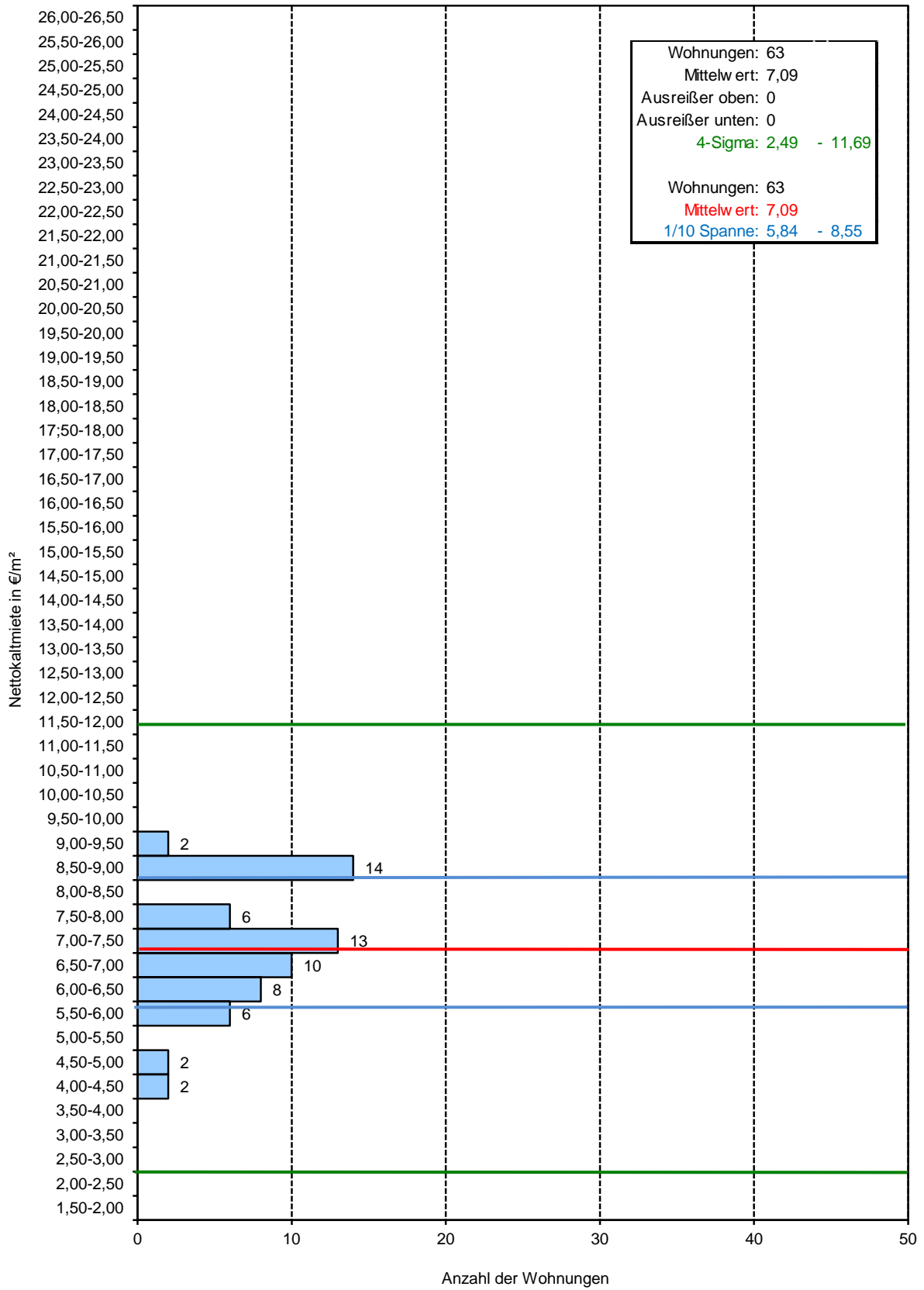
**E03 - bis 1948, über 90 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung ab EnEV 02  
5 Flächenklassen**



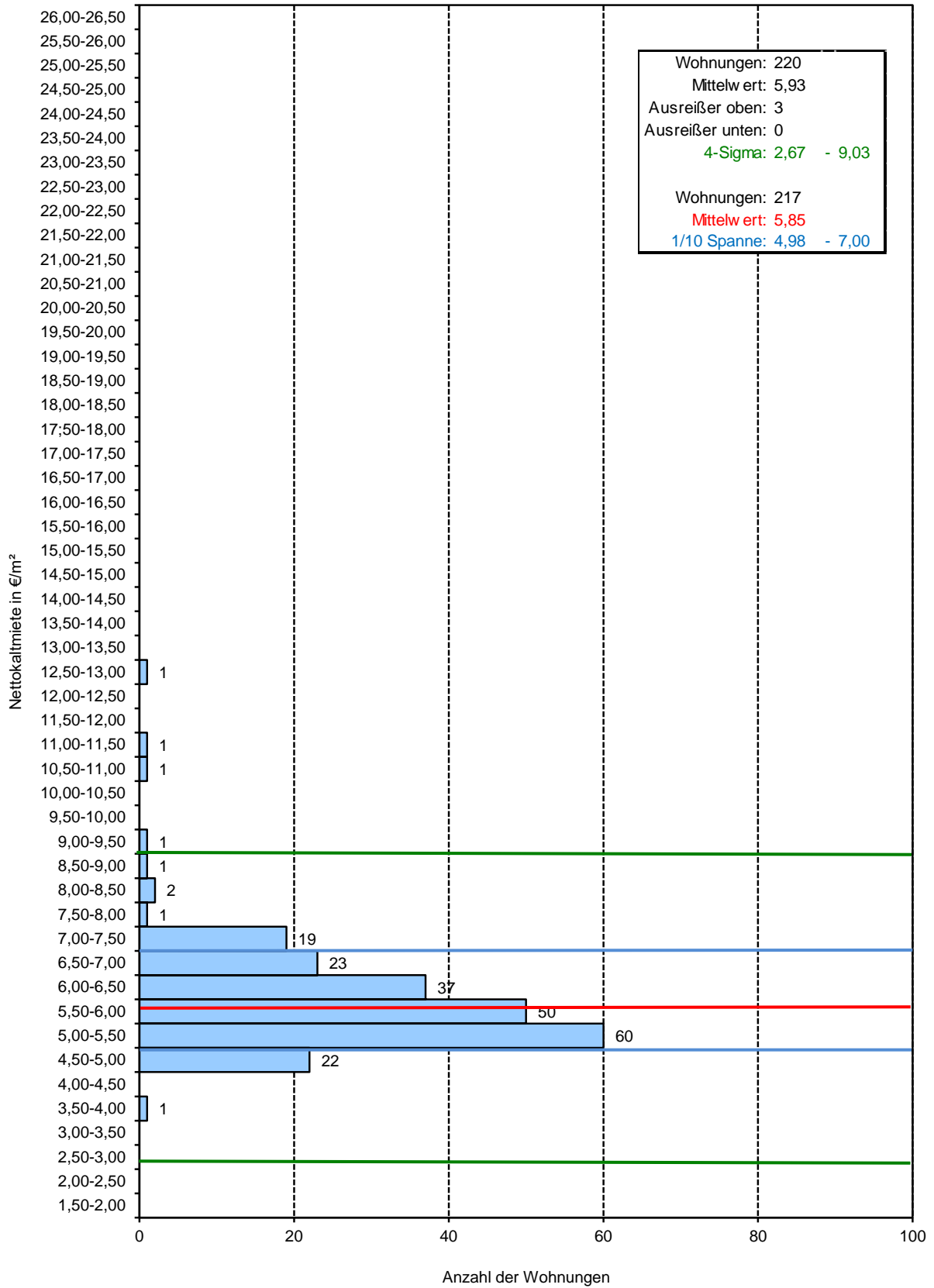
**E05 - 1949 bis 1970, über 90 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung vor EnEV 02  
5 Flächenklassen**



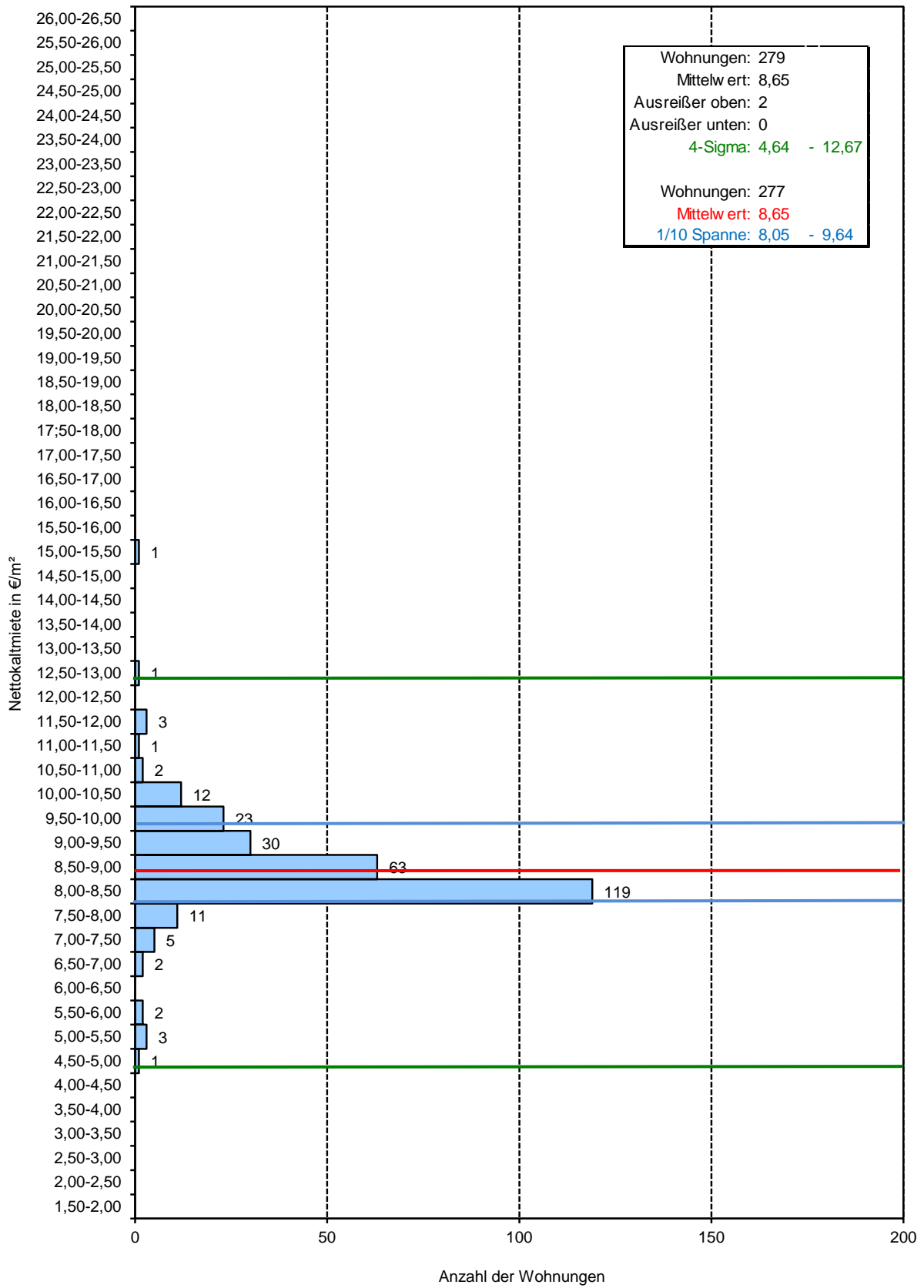
**E08 - 1971 bis 1990, über 90 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung vor EnEV 02  
5 Flächenklassen**



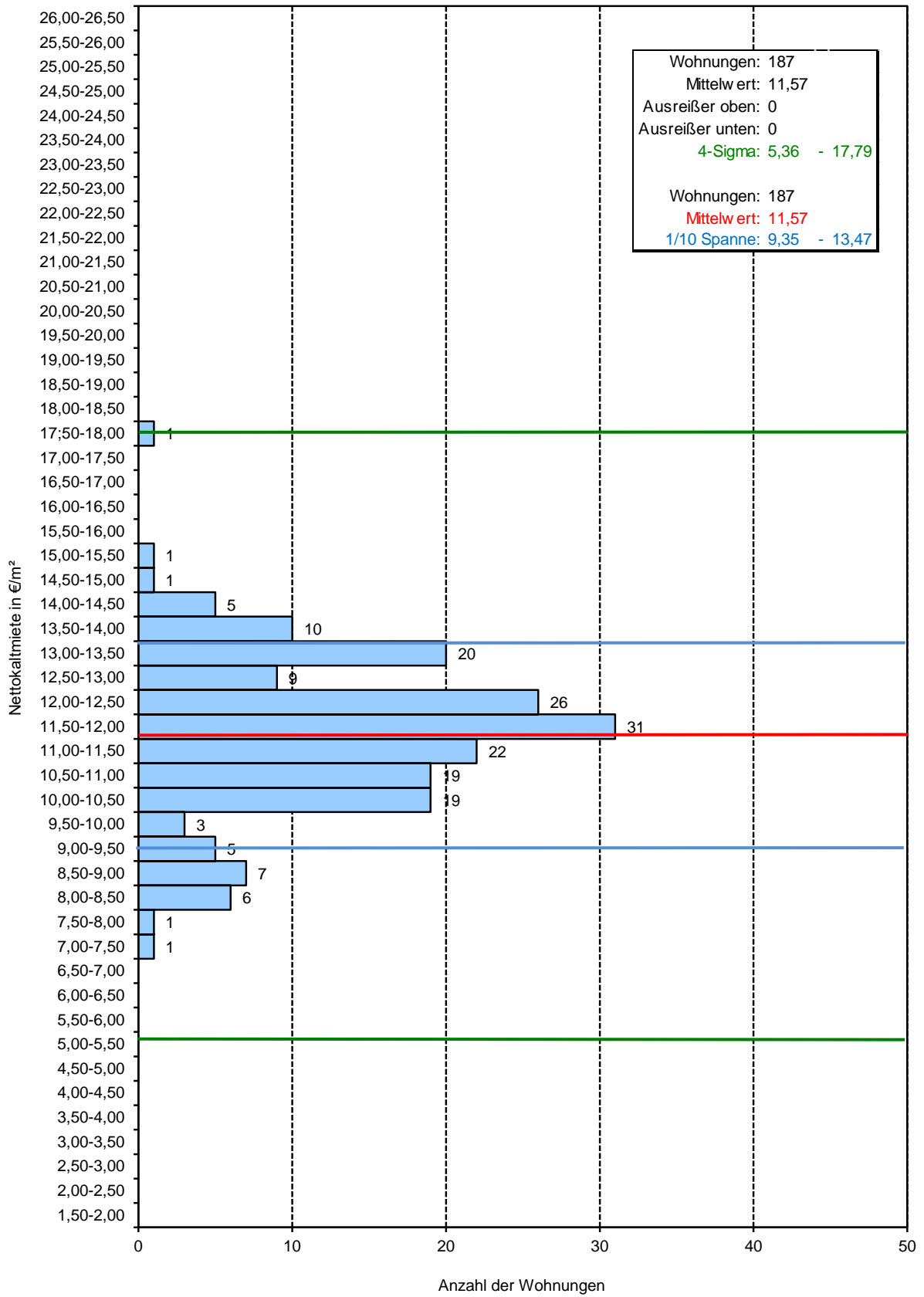
**E09 - 1971 bis 1990, über 90 m<sup>2</sup>, vollsaniert - Sanierung ab EnEV 02**  
**5 Flächenklassen**



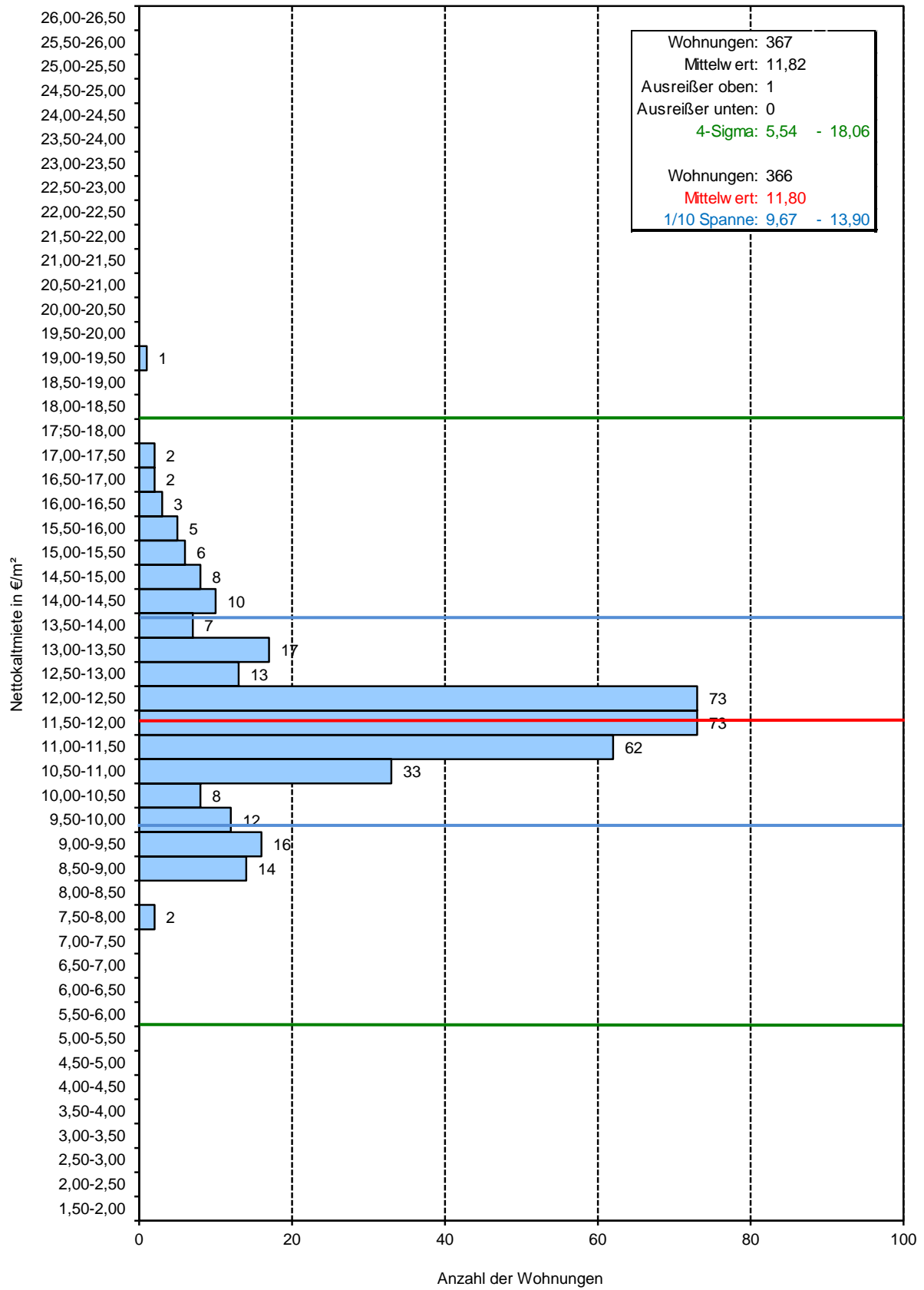
**E10 - 1991 bis 2008, über 90 m<sup>2</sup>, alle Wohnungen  
5 Flächenklassen**



**E11 - 2009 bis 2012, über 90 m<sup>2</sup>, alle Wohnungen  
5 Flächenklassen**



**E12 - ab 2013, über 90 m<sup>2</sup>, alle Wohnungen  
5 Flächenklassen**



## Anlage 6: Zusammengefasste Mittelwerte

### Zusammengefasste Mittelwerte 2024

	Wohnungen von über ... bis ... m <sup>2</sup> Wohnfläche					Insgesamt
	bis 45 (bis 40)	über 45 bis 60 (über 40 bis 60)	über 60 bis 75	über 75 bis 90	über 90	
bis 1948	8,35	8,25	8,04	7,88	7,53	8,12
1949 bis 1970	6,66	6,16	6,12	6,91	7,72	6,31
1971 bis 1990	6,70	5,93	5,63	5,70	6,30	6,01
1991 bis 2008	8,80	8,89	8,65	8,63	8,77	8,76
2009 bis 2012	11,10	10,77	10,81	11,23	11,62	11,05
ab 2013	11,63	11,66	11,97	12,08	11,62	11,77
<b>Insgesamt</b>	<b>7,98</b>	<b>7,06</b>	<b>6,79</b>	<b>8,45</b>	<b>8,96</b>	<b>7,36</b>

### Zusammengefasste Mittelwerte 2022

	Wohnungen von über ... bis ... m <sup>2</sup> Wohnfläche					Insgesamt
	bis 45 (bis 40)	über 45 bis 60 (über 40 bis 60)	über 60 bis 75	über 75 bis 90	über 90	
bis 1948	8,33	7,89	7,72	7,72	7,70	7,85
1949 bis 1970	7,92	6,11	6,07	6,37	7,21	6,22
1971 bis 1990	6,88	6,09	5,60	5,50	6,00	6,00
1991 bis 2008	8,58	8,47	8,19	8,20	8,24	8,31
2009 bis 2012	10,82	10,61	10,52	10,44	10,69	10,69
ab 2013	11,21	10,77	10,86	10,95	11,01	10,93
<b>Insgesamt</b>	<b>8,11</b>	<b>7,21</b>	<b>6,45</b>	<b>7,34</b>	<b>8,41</b>	<b>7,18</b>

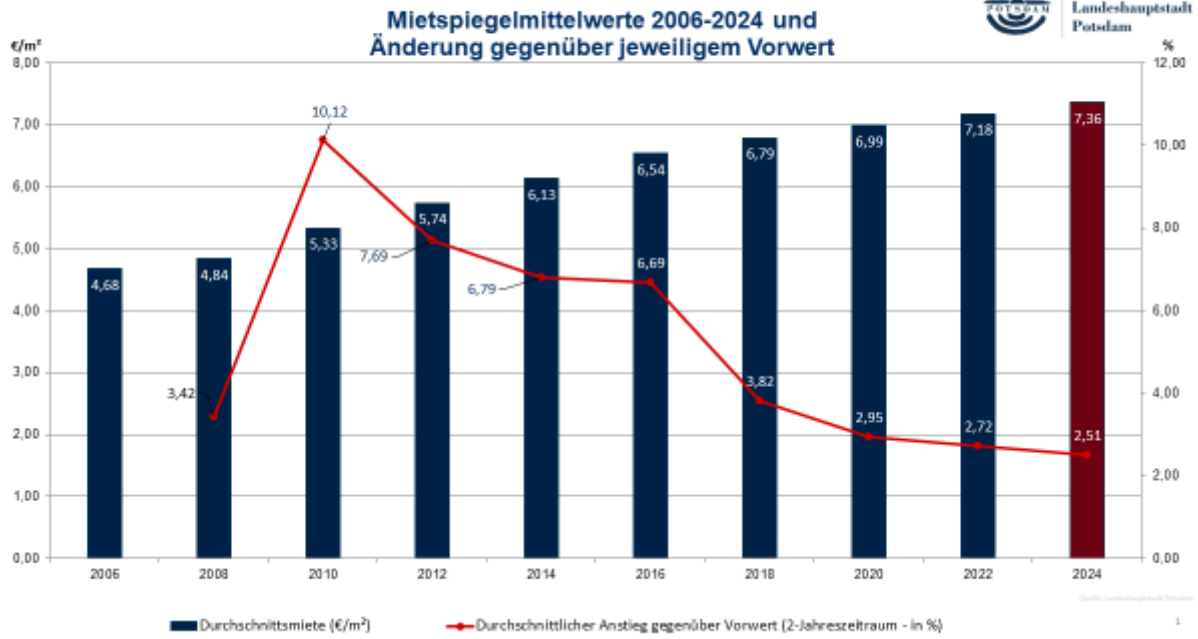
## Vergleich Neuvermietung/Mietänderung

### Zusammengefasste Mittelwerte 2024 – Neuvermietungen

	Wohnungen von über ... bis ... m <sup>2</sup> Wohnfläche					Insgesamt
	bis 45 (bis 40)	über 45 bis 60 (über 40 bis 60)	über 60 bis 75	über 75 bis 90	über 90	
bis 1948	8,76	8,80	8,79	8,28	8,56	8,72
1949 bis 1970	7,27	6,60	6,59	8,64	8,43	6,84
1971 bis 1990	6,88	6,24	6,09	5,94	7,15	6,40
1991 bis 2008	9,26	9,27	9,26	9,44	9,54	9,30
2009 bis 2012	12,46	10,69	10,78	11,67	12,19	11,36
ab 2013	11,88	12,27	11,97	12,25	11,87	12,09
<b>Insgesamt</b>	<b>7,74</b>	<b>7,54</b>	<b>7,90</b>	<b>9,74</b>	<b>10,05</b>	<b>7,92</b>

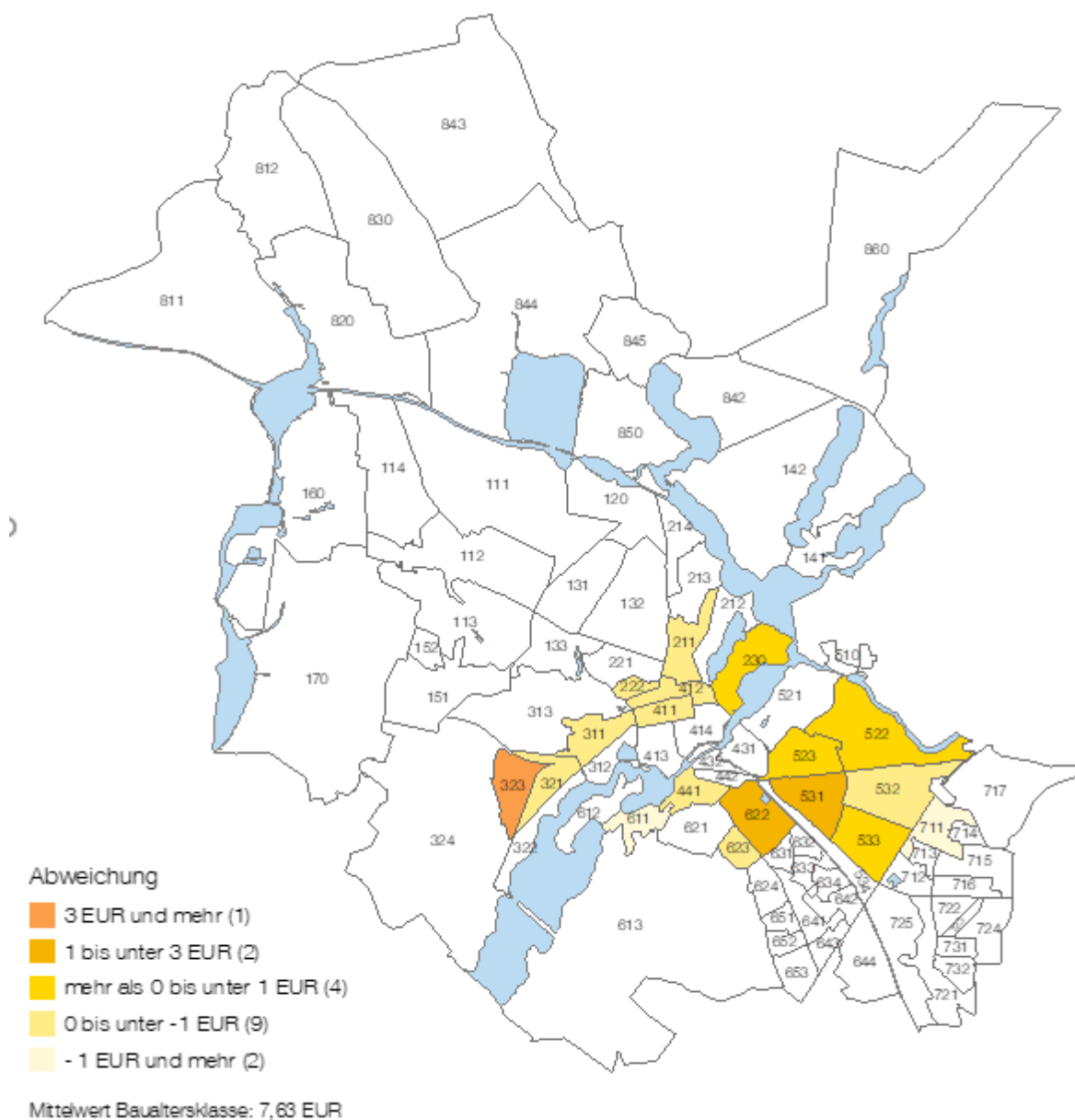
### Zusammengefasste Mittelwerte 2024 – Mietänderungen

	Wohnungen von über ... bis ... m <sup>2</sup> Wohnfläche					Insgesamt
	bis 45 (bis 40)	über 45 bis 60 (über 40 bis 60)	über 60 bis 75	über 75 bis 90	über 90	
bis 1948	8,03	7,90	7,68	7,72	7,26	7,79
1949 bis 1970	6,46	6,02	6,01	6,54	6,84	6,14
1971 bis 1990	6,62	5,83	5,52	5,65	6,02	5,88
1991 bis 2008	8,51	8,72	8,33	8,36	8,40	8,51
2009 bis 2012	11,09	10,77	10,82	11,14	11,51	11,03
ab 2013	11,59	11,44	11,96	11,90	11,36	11,62
<b>Insgesamt</b>	<b>8,07</b>	<b>6,88</b>	<b>6,45</b>	<b>7,96</b>	<b>8,50</b>	<b>7,17</b>

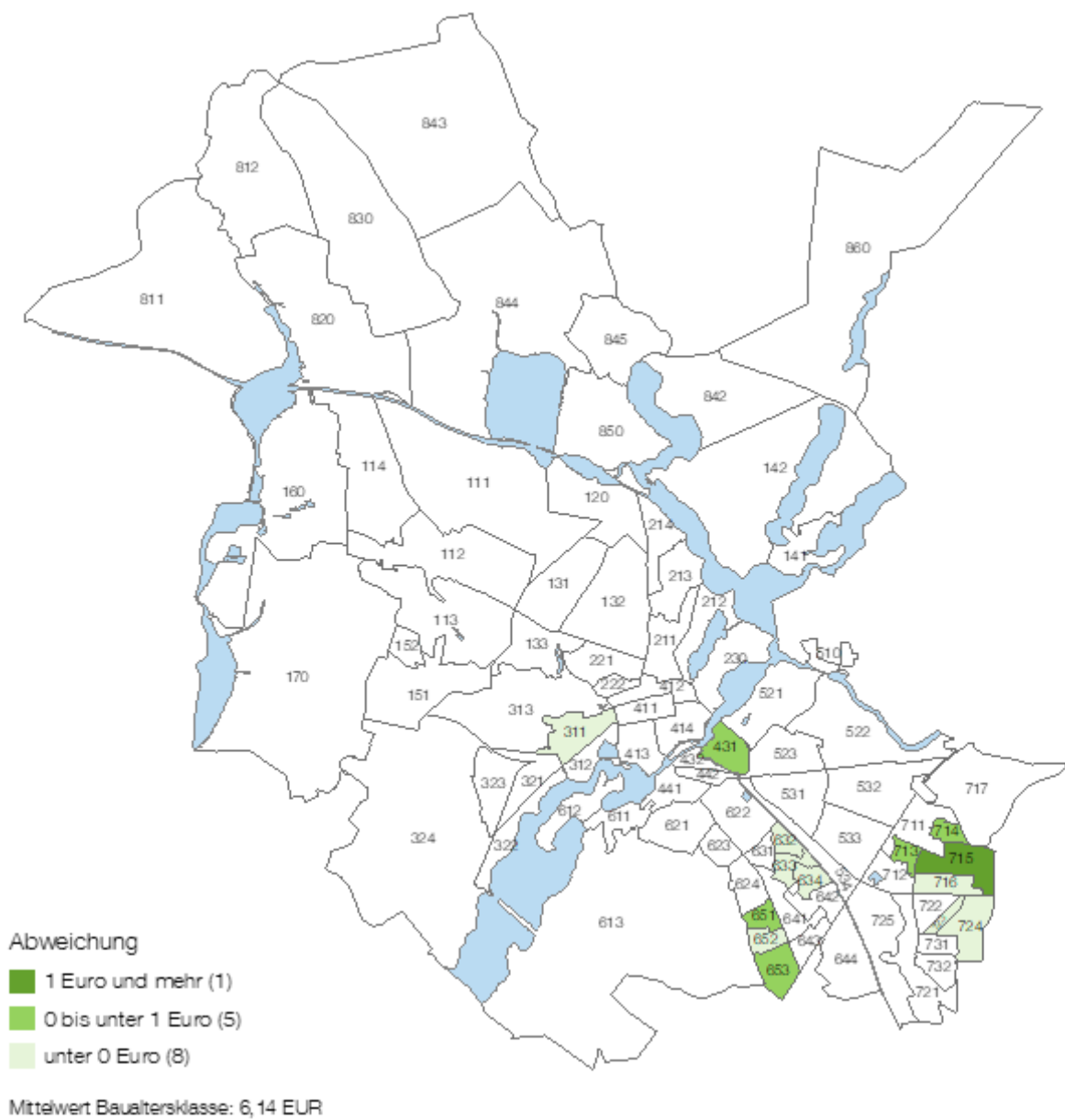


## Anlage 7 Abweichung der Mieten in den jeweiligen Baualterstypen nach Statistischen Bezirken

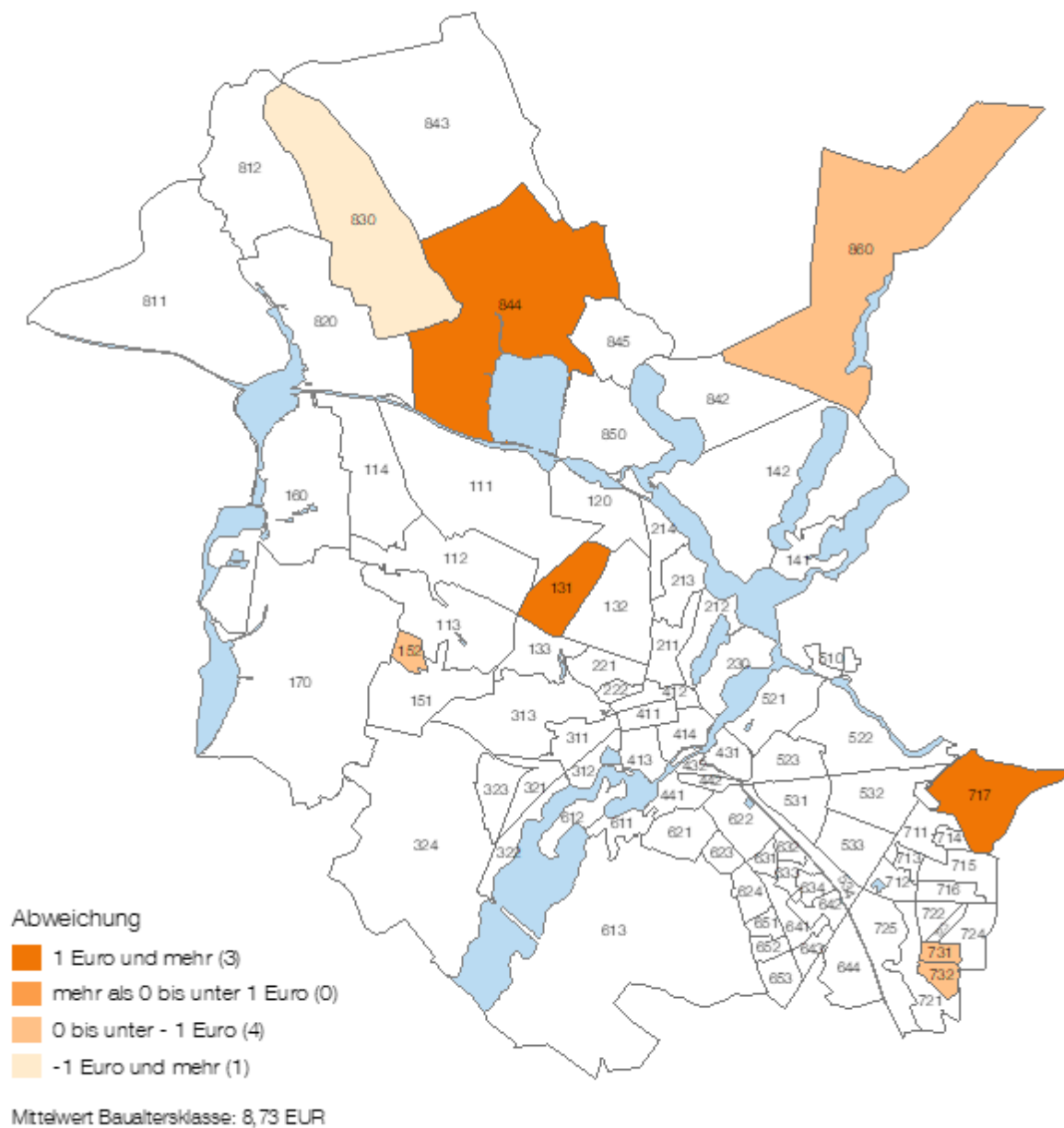
Abweichung der Mieten im Baualterstyp bis1948 nach Statistischen Bezirken 2022



Abweichung der Mieten im Baualterstyp bis1971 bis 1990 nach Statistischen Bezirken 2022



Abweichung der Mieten im Baualterstyp 1991 bis 2008 nach Statistischen Bezirken 2022



## **Herausgeber**

Landeshauptstadt Potsdam  
Der Oberbürgermeister

## **Verantwortlich**

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration  
Friedrich-Ebert-Straße 79/81  
14469 Potsdam  
<https://www.potsdam.de/mietspiegel-0>

in Zusammenarbeit  
mit dem Bereich Statistik und Wahlen  
und dem Arbeitskreis Mietspiegel

Stand: Dezember 2024  
Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe.