



Landeshauptstadt Potsdam

Der Oberbürgermeister

Bereich Wohnen

Mietspiegel der Landeshauptstadt Potsdam 2018

Methodenbericht

Inhaltsverzeichnis:

Inhalt

1.	Vorbemerkung.....	3
2.	Rechtliche Grundlagen	3
3.	Träger des Verfahrens und Verfahrensbeteiligte	3
4.	Datenerhebung	4
4.1	Methode	4
4.2	Datensatz	6
4.3	Mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand	6
4.4	Datenaufbereitung.....	12
5.	Datenauswertung	15
6.	Berücksichtigung der Wohnlage	18
7	Darstellung der Merkmalstabelle zur Spanneneinordnung.....	19
8.	Anerkennung.....	21

Anlagen:

Anlage 1	Datensatzaufbau und Erläuterungen der Datenfelder zur Erhebung der Mietdaten für den Mietspiegel 2018
Anlage 2	Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder
Anlage 3	Begriffserläuterungen
Anlage 4	Berechnungsgrundlagen
Anlage 5	Grafische Darstellungen der Mietwertverteilungen je Mietspiegelfeld
Anlage 6	Abweichung der Mieten in den jeweiligen Baualterstypen nach Statistischen Bezirken

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 im Stadtgebiet 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-Kaltmieten 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.

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

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und
- von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

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 vier 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 Wohnen der Landeshauptstadt Potsdam.

Im Arbeitskreis und am Verfahren zur Erstellung des Mietspiegels 2018 waren vertreten:

- BBU – Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., Landesgeschäftsstelle 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 Genossenschaften 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 einschließlich Gewoba Wohnungsverwaltung Potsdam mbH,
- Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam – Bereich Wohnen und Bereich Statistik und Wahlen.

Der Arbeitskreis hat in regelmäßigen Beratungen ab dem 18.10.2017 den Prozess der Erstellung des Mietspiegels 2018 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. Durch die Methodenkontinuität wird zudem die Vergleichbarkeit der Ergebnisse mit vorangegangenen Mietspiegeln sichergestellt.

Die Datenerhebung hierzu und deren Auswertung erfolgten nach den gleichen statistischen Methoden wie für die vorangegangene Neuaufstellung des qualifizierten Mietspiegels 2014 mit seiner Fortschreibung 2016.

Die Einordnung der Wohnungen musste also auf Grund der verfügbaren Daten nach folgenden 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 Kategorien bis 40 m², über 40 bis 60 m², über 60 bis 90 m² und über 90 m²,
- Baualter
als Einzelwert erfasst und für die Auswertung zusammengefasst in den Baualtersgruppen bis 1948, 1949 bis 1970, 1971 bis 1990, 1991 bis 2008 und ab 2009,
- Ausstattung
in den Kategorien schlecht ausgestattet (keine Daten vorhanden), teilausgestattet (nur bis 1948), voll ausgestattet unsaniert, voll ausgestattet teilsaniert und voll ausgestattet vollsaniert erfasst.

Wie im Mietspiegel 2014 erfolgte bei der Datenerhebung wiederum die Abfrage der Sanierungsmaßnahmen nach den Energieeinsparverordnung (EnEV) ab dem Jahr 2002. Eine Differenzierung nach der EnEV erfolgte jedoch nicht für das Baualter ab 2009, weil die ab 2009 gebauten Wohnungen überwiegend diesem Standard genügen.

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.

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. Dachgeschossausbau). Grundsätzlich bleibt das Baualter einer Wohnung auch nach einer Modernisierung maßgeblich. Nur in Einzelfällen 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).

Ausstattung

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

Im Mietspiegel wird von drei Ausstattungskategorien ausgegangen. Darüber hinaus werden voll ausgestattete Wohnungen nach drei Sanierungsstufen unterschieden:

- Schlechte Ausstattung: Als schlecht ausgestattet gelten Wohnungen
 - ohne Sammelheizung mit Außentoilette oder
 - ohne Sammelheizung mit Innen-WC ohne Bad oder
 - mit Sammelheizung, aber ohne Bad und ohne Innen-WC.

- Teilausstattung: Teilausgestattet sind Wohnungen
 - ohne Sammelheizung, aber mit Bad und WC innerhalb der Wohnung oder
 - mit Sammelheizung ohne Bad oder WC innerhalb der Wohnung oder
 - mit Sammelheizung und WC ohne Bad innerhalb der Wohnung.
- Vollausstattung/unsaniert: Vollausgestattet sind Wohnungen mit Sammelheizung und mit Bad und WC innerhalb der Wohnung.
- Vollausstattung/teilsaniert: Vollausgestattete Wohnungen gelten als teilsaniert, wenn auf sie ein oder zwei der unten stehenden vier Sanierungsmerkmale zutreffen.
- Vollausstattung/vollsanier: Vollausgestattete Wohnungen gelten als vollsanier, wenn auf sie drei oder vier der unten stehenden vier Sanierungsmerkmale zutreffen.
 - Vollausstattung/vollsanier/ohne Sanierung nach EnEV: Dazu gehören die Wohnungen, deren Sanierung/Neubau nicht den Anforderungen der EnEV ab 2002 entsprechen.
 - Vollausstattung/vollsanier/Sanierung ab EnEV 2002: Darunter zählen alle die Wohnungen, die ab dem Jahr 2002 entsprechend der energetischen Anforderungen der EnEV saniert bzw. neugebaut wurden.

Die vier in Frage kommenden Sanierungsmerkmale wurden wie folgt definiert:

- überwiegende Fenstererneuerung oder -wiederherstellung
- erstmaliger Einbau Bad/WC oder Erneuerung des Bades auf modernen Standard
- Einbau oder Erneuerung einer Fern-, Sammel- oder Etagenheizung (Öl/Gas) bei gleichzeitiger Erfüllung der Anforderungen aus der Heizkosten- und Heizungsanlagenverordnung
- 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.

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.

Mit Blick auf die Vereinfachung einer möglichen Fortschreibung des Mietspiegels 2020 wurde ergänzend die Wohnungsnummer erfasst.

4.3 Mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand

Der Mietspiegel 2018 stellt die Mietwerte der Wohnungen im Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Potsdam dar, für die Vertragsabschlüsse bzw. -änderungen im Zeitraum vom 01.02.2014 bis 31.01.2018 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

- 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. Die Berufung auf den Mietspiegel reicht nach BGH, Beschluss vom 26.04.2016 – VIII ZR 54/15, für ein formell ordnungsgemäßes Mieterhöhungsverlangen für ein Reihenhäuserhaus aus, auch wenn der Mietspiegel nach eigener Aussage nicht für dieses Wohnungssegment gilt. Dies wurde am Beispiel des Berliner Mietspiegels entschieden. Diesen Aussagen 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 Autoren des Mietspiegels getragen wird.

Grundgesamtheit des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands in der Landeshauptstadt Potsdam

Im Bereich Wohnen der Stadtverwaltung Potsdam wird ein Wohnungskataster geführt, in dem der Wohnungsbestand im Potsdamer Stadtgebiet erfasst ist. Der Datenbestand wird kontinuierlich fortgeschrieben. Auf dieser Grundlage lässt sich die Grundgesamtheit mietspiegelrelevanter Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels hinreichend abgrenzen:

89.214 Wohnungen insgesamt im Potsdamer Stadtgebiet zum Stichtag 31.12.2017

69.367 davon sind mietspiegelrelevante Wohnungen, d.h. ohne Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäuser, selbst genutzte Wohnungen, öffentlich geförderte bzw. miet-preis- und belegungsgebundene Wohnungen sowie Wohnungen in Heimen¹

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 01.02.2014 bis 31.01.2018 keine Änderung des Mietvertrages erfolgte.

Die Ermittlung des Anteils dieser Wohnungen an der Grundgesamtheit kann nur durch Schätzung erfolgen und umfasst ca. 30 bis 50 % des Wohnungsbestandes von 69.367 Wohnungen.

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

¹ Die gegenüber dem Mietspiegel 2016 geringere Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen resultiert aus der Aufhebung der Freistellungen gebundenen Wohnraums aus der Mod.Inst.-Förderung des Landes Brandenburg zum 1.1.2014.

Tab. 1: Mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand der Landeshauptstadt Potsdam nach Baualter, Ausstattung und Wohnungsgröße am 31.12.2017 (insgesamt = 69.367)

		Wohnungen von über ... bis ... m² Wohnfläche			
		bis 40	über 40 bis 60	über 60 bis 90	über 90
		A	B	C	D
bis 1948					
schlecht	1	152	216	96	25
teil ausgestattet	2	245	1 086	1 078	568
voll ausgestattet - unsaniert	3	187	896	1 231	590
voll ausgestattet – teilsaniert	4	1 469	5 585	6 599	4 271
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	5				
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	6				
1949 bis 1970					
teil ausgestattet	7	66	164	158	27
voll ausgestattet - unsaniert	8	8	118	132	39
voll ausgestattet – teilsaniert	9	331	3 864	2 416	56
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	10				
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	11				
1971 bis 1990					
teil ausgestattet	12	27	42	61	4
voll ausgestattet - unsaniert	13	189	405	915	68
voll ausgestattet – teilsaniert	14	4 073	6 374	13 153	303
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	15				
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	16				
1991 bis 2008					
voll ausgestattet	17	536	3 312	4 672	1 237
voll ausgestattet Sanie- rung/Neubau ab ENEV 02	18				
ab 2009					
voll ausgestattet	19	386	1 668	1 452	763

Die Ermittlung der Datenbasis für die Darstellung im Mietspiegel 2018 erfolgte als Vollerhebung bei den Vermietern über die im Arbeitskreis Mietspiegel vertretenen Wohnungsunternehmen und Verbände.

Insgesamt standen für die Auswertung die Mietwerte von 26.874 Wohnungen zur Verfügung. Diese Zahl ergab sich wie folgt:

26.927 Datensätze aus der Datenerhebung 2018.

Davon konnten folgende Datensätze nicht verwendet werden:

- 47 Datensätze nicht im Gemeindegebiet Potsdam
- 6 Datensätze ohne Mietwerte

Mit den 26.874 Datensätzen, die in die Berechnung eingingen, stützt sich der Mietspiegel auf eine sehr breite Datenbasis, die 30,1 % des gesamten Wohnungsbestandes bzw. etwa 38,7 % 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 76 Mietspiegelfeldern enthalten

- 45 Felder 30 und mehr Mietwerte (volle Aussagekraft),
- 16 Felder 6 bis 29 Mietwerte (eingeschränkte Aussagekraft),
- 3 Felder weniger als 6 Mietwerte (ohne Aussagekraft) und
- 12 Felder gar keine Mietwerte.

Die im Mietspiegel dargestellten Mietwerte in den Feldern mit Besetzungszahlen, die 30 und mehr Werte enthalten, spiegeln repräsentativ die Mietsituation in Potsdam. Für die Felder mit Besetzungszahlen von 6 bis 29 Werten trifft diese Aussage nur eingeschränkt zu. Deshalb wurden diese Felder zwar im Mietspiegel ausgewiesen, aber mit der Bemerkung der eingeschränkten Aussagekraft versehen. Felder mit weniger als 6 Datenwerten werden im Mietspiegel nicht dargestellt.

Tabelle 2: Wohnungen aus der Mietdatenerhebung nach Baualter, Ausstattung, Sanierungsstand und Wohnungsgröße (insgesamt = 26.874)

		Wohnungen von über ... bis ... m² Wohnfläche			
		bis 40	über 40 bis 60	über 60 bis 90	über 90
		A	B	C	D
bis 1948					
schlecht	1	-	-	-	-
teil ausgestattet	2	2	41	26	11
voll ausgestattet - unsaniert	3	25	337	808	385
voll ausgestattet – teilsaniert	4	23	181	142	30
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	5	76	570	439	173
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	6	56	336	315	77
1949 bis 1970					
teil ausgestattet	7	-	-	-	-
voll ausgestattet - unsaniert	8	-	94	24	-
voll ausgestattet – teilsaniert	9	22	16	7	-
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	10	12	306	155	1
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	11	130	1 174	937	58
1971 bis 1990					
teil ausgestattet	12	6	5	10	-
voll ausgestattet - unsaniert	13	37	182	194	13
voll ausgestattet – teilsaniert	14	588	629	982	25
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	15	535	627	1 107	7
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	16	1 404	2 478	4 616	102
1991 bis 2008					
voll ausgestattet	17	35	873	1 282	309
voll ausgestattet Sanie- rung/Neubau ab ENEV 02	18	7	42	48	16
ab 2009					
voll ausgestattet	19	455	1 984	976	311

In Tabelle 3 werden die prozentualen Anteilswerte der Zahl der erhobenen Mietwerte an der im Wohnungskataster ausgewiesenen Wohnungsgesamtzahl je Mietspiegelfeld dargestellt. Da, wie schon oben festgestellt, im Wohnungskataster der Grad der Sanierung nicht vollständig fortgeschrieben wird, lassen sich diese Anteilswerte nur nach den Ausstattungsmerkmalen und nach vorhandenem Sanierungsstand zusammengefasst darstellen. Bei drei Feldern liegen dort die Werte über jenen in Tabelle 1., d.h. es werden mehr Mietwerte von Wohnungen ausgewiesen, als gemäß Wohnungskataster vorhanden sind. In den Feldern A19 und B19 ist das damit begründet, dass das Wohnungskataster nicht den Aktualisierungsstand hat, wie die Bereitstellung von Mietwerten der gerade neu vermieteten Wohnungen, da die Aktualisierung des Katasters über die (oft späte) Meldung der Baufertigstellungen erfolgt. Zu den Feldern D9 – D11 ist zu bemerken, dass 3 Mietwerte mehr bereitgestellt wurden, als Wohnungen im Wohnungskataster ausgewiesen sind. Auch hier wird der Grund in der fehlenden oder verzögerten Weitergabe von Informationen an das Wohnungskataster der Landeshauptstadt über die Sanierung einer Wohnung zu suchen sein, die stattdessen noch im Feld D8 der unsanierten Wohnungen aufgeführt sind.

Tab.3: Anteil der Wohnungen aus der Mietdatenerhebung an der Gesamtzahl der mietspiegelrelevanten Wohnungen nach Baualter, Ausstattung und Wohnungsgröße

		Wohnungen von über ... bis ... m ² Wohnfläche			
		bis 40	über 40 bis 60	über 60 bis 90	über 90
		A	B	C	D
bis 1948					
schlecht ausgestattet	1	-	-	-	-
teil ausgestattet	2	0,8	3,8	2,4	1,9
voll ausgestattet - unsaniert	3	13,4	37,6	65,6	65,3
voll ausgestattet – teilsaniert	4	10,6	19,5	13,6	6,6
voll ausgestattet - vollsaniert	5/6				
1949 bis 1970					
teil ausgestattet	7	-	-	-	-
voll ausgestattet - unsaniert	8	-	70,7	18,2	-
voll ausgestattet – teilsaniert	9	49,5	38,7	45,5	105,4
voll ausgestattet - vollsaniert	10/11				
1971 bis 1990 *					
teil ausgestattet	12	22,2	11,9	16,4	-
voll ausgestattet - unsaniert	13	19,6	44,9	21,2	19,1
voll ausgestattet – teilsaniert	14	62,4	58,6	51,0	44,2
voll ausgestattet - vollsaniert	15/16				
1991 bis 2008					
voll ausgestattet	17/18	7,8	27,6	28,5	26,3
ab 2009					
voll ausgestattet	19	117,9	118,9	67,2	40,8

* einschl. Wendebauten

Die Datenerhebung erfolgte für den Zeitraum vom 01.02.2014 bis zum 31.01.2018. 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 bereit gestellt:

Tab.4: Wohnungsunternehmen, die Daten zur Erstellung des Mietspiegels geliefert haben

Wohnungsunternehmen	Anzahl der Wohnungen aus dem Zeitraum vom 01.02.2014 bis 31.01.2018
PWG 1956 eG	1.082
WBG Potsdam West eG	273
WG „Karl Marx“ Potsdam eG	1.621
WBG 1903 Potsdam eG	1.581
PRO POTSDAM GmbH	10.985
Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG	1.340
WBG „Daheim“ eG	22
GWG Bauverein Babelsberg eG	156
Arbeiter-Bau-Verein Potsdam eG	42
GEWOBA eG Babelsberg	135
Unternehmensgruppe Semmelhaack	4.695
DIBO-Immobilien (diboliving)	100
Haus- und Grundeigentümergeverein Potsdam und Umgebung e.V.	406
Vonovia SE	1.901
Kirsch & Drechsler Hausbau GmbH	469
Becker & Kries Immobilien Management GmbH & Co. KG	23
THAMM & PARTNER GmbH	9
Wohnbau GmbH	115
Degewo AG	39
Deutsche Wohnen SE	1.880
Summe	26.874

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

Tab.5: Wohnungen aus der Mietdatenerhebung mit energetischem Standard nach EnEV

Energetischer Standard	Anzahl der Wohnungen aus dem Zeitraum vom 01.02.2014 bis 31.01.2018
Sanierte oder neu errichtete Wohnungen nach EnEV 2002	2.966
Sanierte oder neu errichtete Wohnungen nach EnEV 2004	1.361
Sanierte oder neu errichtete Wohnungen nach EnEV 2007	5.246
Sanierte oder neu errichtete Wohnungen nach EnEV 2009	2.821
Summe	12.394

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:

- m²-Mietwerte in plausiblen Wertebereich,
- Wohnungsgröße in Abhängigkeit von Wohnraumzahl in plausiblen Wertebereich,
- Ausstattungsmerkmale in Verbindung mit Sanierungsstand und Baualter in plausibler Kombination (z. B. bei Vollsanierung nur Vollausstattung möglich, Baualter nach 1990 bzw. nach 1971 und in Plattenbauweise ebenfalls nur Vollausstattung möglich),
- Vergleich der Anzahl gemeldeter Wohnungen je Mietspiegelfeld mit Gesamtwohnungszahl gemäß Wohnungskataster (s.o.).

Weiterhin wurde geprüft, ob die Mietänderung im relevanten Erhebungszeitraum vom 01.02.2014 bis zum 31.01.2018 lag. Soweit für Wohnungen mehr als ein Mietwert innerhalb des Erhebungszeitraumes gemeldet wurden, ging nur der aktuellste Wert in die weitere Auswertung ein. 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 4).

Da der Mietspiegel 2018 eine Neuerstellung darstellt, wurde die statistische Methode hinsichtlich des zu verwendenden Mittelwertes geprüft. Es wurden das arithmetische Mittel und der Median miteinander verglichen und beide Werte ebenfalls in den genannten Grafiken eingezeichnet. Der Arbeitskreis Mietspiegel beriet hierüber in seiner Sitzung am 23.05.2018. Er entschied sich auch aus Gründen der Vergleichbarkeit mit vorangegangenen Mietspiegeln für die bewährte Verwendung des arithmetischen Mittels und somit auch für den „4- δ -Test“ zur Ermittlung der Ausreißer. Das ist auch methodisch gerechtfertigt, da die Mietwerte weitestgehend normalverteilt sind.

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.“²

Zur Ermittlung von als Ausreißer verdächtigen Mietwerten wurde als statistische Methode der „4- δ -Test“ verwendet.³ Das bedeutet, dass solche Mietwerte einer Überprüfung durch den Arbeitskreis Mietspiegel unterzogen wurden, 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 μ und die Standardabweichung δ 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 prüfen waren. Gab es jedoch Mietwerte, die sich außerhalb dieses Bereiches befanden, so wurden diese jeweils im Arbeitskreis Mietspiegel beraten. Wurden sie als Ausreißer gewertet, so wurden sie für eine Neuberechnung des Mittelwertes μ und der Standardabweichung δ 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 μ und δ ohne diese Werte. Das bedeutet, dass der Mittelwert aller Mietwerte ohne die als Ausreißer verworfenen Werte gebildet wurde.

In den oben beschriebenen grafischen Darstellungen aller Mietwerte zu den einzelnen Tabellenfeldern wurde auch der 4- δ -Bereich mit den zu verwerfenden Mietwerten dargestellt (vgl. Anlage 4). Jeder zu verwerfende Wert wurde im Arbeitskreis Mietspiegel nochmals anhand der grafischen Darstellung überprüft und hinsichtlich der Plausibilität bewertet. Dabei wurde deutlich, dass das angewendete 4- δ -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

² Lothar Sachs: Angewandte Statistik, Anwendung statistischer Methoden, 8. völlig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Springer Verlag, Berlin, Heidelberg, New York, 1997, S. 364

³ siehe a.a.O.

samt wurden mit der beschriebenen Methodik 457 Mietwerte verworfen, davon lagen 425 Mietwerte außerhalb des oberen 4- δ -Wertes und 32 Mietwerte außerhalb des unteren 4- δ -Wertes.

In der Tabelle 6 wird die Zahl der ausgesonderten „Ausreißer“ von oben (o) bzw. von unten (u) je Tabellenfeld des Mietspiegels dargestellt:

Tab. 6: Ausreißerwerte nach Art der Abweichung und Einordnung in die Mietspiegelfelder⁴

		Wohnungen von über ... bis ... m ² Wohnfläche			
		bis 40	über 40 bis 60	über 60 bis 90	über 90
		A	B	C	D
bis 1948					
schlecht	1	-	-	-	-
teil ausgestattet	2	-	3 o	-	-
voll ausgestattet - unsaniert	3	-	-	-	1 o
voll ausgestattet – teilsaniert	4	-	-	-	-
voll ausgestattet – vollsaniert ohne Sanierung nach EnEV	5	-	-	-	-
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab EnEV 2002	6	-	-	-	1 o
1949 bis 1970					
teil ausgestattet	7	-	-	-	-
voll ausgestattet - unsaniert	8	-	-	-	-
voll ausgestattet – teilsaniert	9	-	-	-	-
voll ausgestattet – vollsaniert ohne Sanierung nach EnEV	10	-	-	1 u	-
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab EnEV 2002	11	-	77 o, 2 u	12 o	-
1971 bis 1990					
teil ausgestattet	12	-	-	-	-
voll ausgestattet - unsaniert	13	1 o	-	2 o	-
voll ausgestattet – teilsaniert	14	-	17 o	23 o, 4 u	-
voll ausgestattet – vollsaniert ohne Sanierung nach EnEV	15	-	1 o, 3 u	3 o, 1 u	-
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab EnEV 2002	16	1 o	29 o	235 o, 3 u	-
1991 bis 2008					
voll ausgestattet – vollsaniert ohne Sanierung/Neubau nach EnEV	17	-	6 o, 2 u	9 o	4 o, 2 u
voll ausgestattet Sanierung/Neubau ab EnEV 2002	18	-	1 u	-	-
ab 2009					
voll ausgestattet	19	1 u	4 u	5 u	3 u

Die Bereinigung um Ausreißer betraf immer nur Felder, die mit mehr als 30 Mietwerten besetzt waren, so dass keine Auswirkungen auf die Aussagekraft der Mietspiegelwerte mit der Bereinigung verbunden waren. Insgesamt standen nunmehr für die Auswertung Mietwerte von 26.417 Wohnungen zur Verfügung.

In der Tabelle 7 ist für jedes Tabellenfeld die Anzahl der in die Berechnung des Mietspiegels eingegangenen Mietwerte aufgeführt.

⁴ „o“ = Ausreißer jenseits des oberen 4- δ -Wertes; „u“ = Ausreißer jenseits des unteren 4- δ -Wertes

Tab. 7: Wohnungen aus der Mietdatenerhebung nach Bereinigung der Ausreißer nach Baualter, Ausstattung, Sanierungsstand und Wohnungsgröße (insgesamt = 26.417)

		Wohnungen von über ... bis ... m² Wohnfläche			
		bis 40	über 40 bis 60	über 60 bis 90	über 90
		A	B	C	D
bis 1948					
schlecht	1	-	-	-	-
teil ausgestattet	2	2	<u>38</u>	26	11
voll ausgestattet - unsaniert	3	25	337	808	<u>384</u>
voll ausgestattet – teilsaniert	4	23	181	142	30
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	5	76	570	439	173
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	6	56	336	315	<u>76</u>
1949 bis 1970					
teil ausgestattet	7	-	-	-	-
voll ausgestattet - unsaniert	8	-	94	24	-
voll ausgestattet – teilsaniert	9	22	16	7	-
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	10	12	306	<u>154</u>	1
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	11	130	<u>1 095</u>	<u>925</u>	58
1971 bis 1990					
teil ausgestattet	12	6	5	10	-
voll ausgestattet - unsaniert	13	<u>36</u>	182	<u>192</u>	13
voll ausgestattet – teilsaniert	14	588	<u>612</u>	<u>955</u>	25
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	15	535	<u>623</u>	<u>1 103</u>	7
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	16	<u>1 403</u>	<u>2 449</u>	<u>4 378</u>	102
1991 bis 2008					
voll ausgestattet	17	35	<u>865</u>	<u>1 273</u>	<u>303</u>
voll ausgestattet Sanie- rung/Neubau ab ENEV 02	18	7	<u>41</u>	48	16
ab 2009					
voll ausgestattet	19	<u>454</u>	<u>1 980</u>	<u>971</u>	<u>308</u>

Unterstrichen: Felder, in denen Ausreißer aufgetreten sind

5. Datenauswertung

Die Datenauswertung erfolgte nach den gleichen Grundsätzen wie bei der vorangegangenen Neuaufstellung des Mietspiegels 2014. Zunächst wurde je Tabellenfeld aus den um die Ausreißer bereinigten Mietwerten der jeweilige Mittelwert berechnet. Danach erfolgte die Berechnung der 4/5-Spannen je Tabellenfeld, indem jeweils je Tabellenfeld die Mietwerte der Größe nach sortiert wurden und dann sowohl von oben wie auch von unten jeweils 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.

Wegen der nicht vorhandenen Wohnungen in den Zeilen 1 und 7 sowie der Tatsache, dass die betroffenen Wohnungen wegen der üblicherweise vor einer Neuvermietung stattfindenden Sanierung kaum noch auf den Wohnungsmarkt gelangen, wurden diese Zeilen wie im Mietspiegel 2016 nicht mehr in der Mietspiegeltabelle dargestellt.

Im Ergebnis der Berechnungen ergibt sich die nachfolgende Mietspiegeltabelle.

Tab. 8: Mietspiegeltabelle nach Bereinigung um Ausreißer und Berechnung der 4/5-Spannen

		Wohnungen von über ... bis ... m² Wohnfläche			
		bis 40	über 40 bis 60	über 60 bis 90	über 90
		A	B	C	D
bis 1948					
teil ausgestattet	2	- -	3,74 3,69 – 3,86	(3,77) 3,59 – 3,99	(3,38) 2,97 – 3,33
voll ausgestattet - unsaniert	3	(9,53) 7,24 – 11,10	7,18 5,77 – 9,06	6,46 4,55 – 8,67	5,20 3,36 – 7,24
voll ausgestattet – teilsaniert	4	(5,85) 4,93 – 6,94	5,48 4,42 – 6,50	5,57 4,34 – 7,20	5,20 3,01 – 7,10
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	5	7,29 5,60 – 9,00	7,18 5,75 – 8,90	7,21 5,53 – 8,80	7,43 6,20 – 8,97
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	6	9,40 8,38 – 10,23	8,34 7,20 – 9,39	8,20 7,15 – 9,00	8,42 6,46 – 10,54
1949 bis 1970					
voll ausgestattet - unsaniert	8	- -	6,38 4,82 – 8,71	(5,60) 4,39 – 6,66	- -
voll ausgestattet – teilsaniert	9	(7,51) 5,24 – 8,24	(5,76) 5,13 – 6,31	(5,53) 4,88 – 6,02	- -
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	10	(6,70) 6,25 – 7,48	6,21 5,95 – 6,89	5,88 5,52 – 6,28	- -
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	11	7,79 7,37 – 8,21	6,02 5,61 – 6,47	6,07 5,50 – 6,61	6,28 4,56 – 8,17
1971 bis 1990					
teil ausgestattet	12	(4,82) 4,23 – 5,46	- -	(4,56) 4,26 – 4,75	- -
voll ausgestattet - unsaniert	13	6,34 5,47 – 7,63	6,04 4,95 – 7,25	5,71 4,67 – 6,63	(5,20) 4,88 – 5,85
voll ausgestattet – teilsaniert	14	7,06 5,28 – 8,64	5,22 4,99 – 5,84	4,86 4,75 – 5,12	(5,08) 4,91 – 5,49
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	15	6,34 5,90 – 6,94	5,50 5,40 – 5,89	5,26 4,90 – 5,62	(6,41) 5,50 – 8,20
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	16	7,03 5,95 – 8,06	6,15 5,40 – 6,88	5,57 5,10 – 5,98	6,06 4,92 – 8,47
1991 bis 2008					
voll ausgestattet	17	8,44 8,00 – 8,94	7,68 6,90 – 8,50	7,26 6,75 – 8,35	7,30 6,75 – 8,50
voll ausgestattet Sanie- rung/Neubau ab ENEV 02	18	(7,44) 6,73 – 7,85	8,00 6,79 – 8,98	7,79 5,57 – 9,26	(5,53) 3,56 – 8,27
ab 2009					
voll ausgestattet	19	10,79 9,36 – 11,88	9,80 9,11 – 10,95	9,96 8,95 – 11,00	10,00 8,91 – 10,95

Für insgesamt drei Mietspiegelfelder mit einer Belegungszahl von kleiner als sechs Wohnungen wurden keine Werte ausgewiesen. Bei 16 Mietspiegelfeldern, die mit sechs bis 29 Wohnungen belegt sind, wurden die Durchschnittswerte in Klammern gesetzt. Sie beschreiben im Mietspiegel Werte mit eingeschränkter Aussagekraft.

In der folgenden Tabelle ist dargestellt, wie sich die Mittelwerte, die unteren und die oberen Grenzwerte der Mietpreisspanne des Mietspiegels 2018 zum Mietspiegel 2016 verändert haben.

Tab. 9: Veränderungen der Mittelwerte und Grenzwerte der Mietpreisspanne gegenüber dem Mietspiegel 2016

		Wohnungen von über ... bis ... m² Wohnfläche			
		bis 40	über 40 bis 60	über 60 bis 90	über 90
		A	B	C	D
bis 1948					
teil ausgestattet	2	- -	0,14 0,15 – 0,39	(0,09) 0,25 – 1,21	(0,16) 0,09 – 0,46
voll ausgestattet - unsaniert	3	(2,05) 1,04 – 2,27	0,87 0,52 – 1,23	0,75 0,27 – 1,36	0,44 1,21 – 0,36
voll ausgestattet – teilsaniert	4	(0,34) 0,00 – 0,62	0,32 0,23 – 1,28	0,09 0,21 – 0,25	0,54 1,14 – 0,64
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	5	0,81 0,00 – 1,13	0,39 0,15 – 0,18	0,58 0,27 – 0,30	0,58 0,81 – 0,48
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	6	0,85 0,98 – 0,88	0,19 0,04 – 0,38	0,21 0,15 – 0,10	0,40 0,37 – 1,54
1949 bis 1970					
voll ausgestattet - unsaniert	8	- -	0,27 0,25 – 1,16	(0,28) 0,32 – 0,62	- -
voll ausgestattet – teilsaniert	9	(0,31) 1,66 – 0,90	(0,53) 0,22 – 1,77	(0,43) 0,16 – 1,51	- -
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	10	(0,57) 0,95 – 0,17	0,28 0,45 – 0,51	0,39 0,78 – 0,29	- -
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	11	0,06 0,93 – 1,92	0,08 0,18 – 0,03	0,14 0,08 – 0,11	0,45 0,00 – 0,58
1971 bis 1990					
teil ausgestattet	12	(0,19) 0,55 – 0,04	- -	(0,23) 0,38 – 0,75	- -
voll ausgestattet - unsaniert	13	0,67 0,53 – 1,16	0,80 0,46 – 0,74	0,80 0,29 – 0,90	(0,26) 0,59 – 0,41
voll ausgestattet – teilsaniert	14	1,59 0,62 – 2,30	0,27 0,45 – 0,19	0,12 0,29 – 0,04	(0,20) 0,83 – 0,22
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	15	0,08 0,05 – 0,03	0,09 0,30 – 0,04	0,08 0,20 – 0,02	- -
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	16	0,04 0,15 – 0,32	0,15 0,30 – 0,56	0,05 0,20 – 0,06	0,51 0,28 – 1,91
1991 bis 2008					
voll ausgestattet	17	0,56 0,96 – 0,81	0,44 0,23 – 0,25	0,33 0,08 – 0,94	0,23 0,25 – 0,78
voll ausgestattet Sanie- rung/Neubau ab ENEV 02	18	(0,13) 0,62 – 0,00	0,06 0,07 – 0,25	0,47 1,71 – 0,27	(2,78) 3,74 – 0,73
ab 2009					
voll ausgestattet	19	1,02 0,87 – 0,13	0,53 0,48 – 0,96	0,45 0,44 – 0,50	0,17 0,24 – 0,27

Werte in Klammern: Mietspiegelfelder sind mit 6 bis 29 Wohnungen belegt. Sie werden im Mietspiegel mit eingeschränkter Aussagekraft beschrieben.

Rot Erhöhung im Vergleich zum Mietspiegel 2016
Blau Verminderung im Vergleich zum Mietspiegel 2016

Im Vergleich zum Mietspiegel 2016 traten folgende Veränderungen auf:

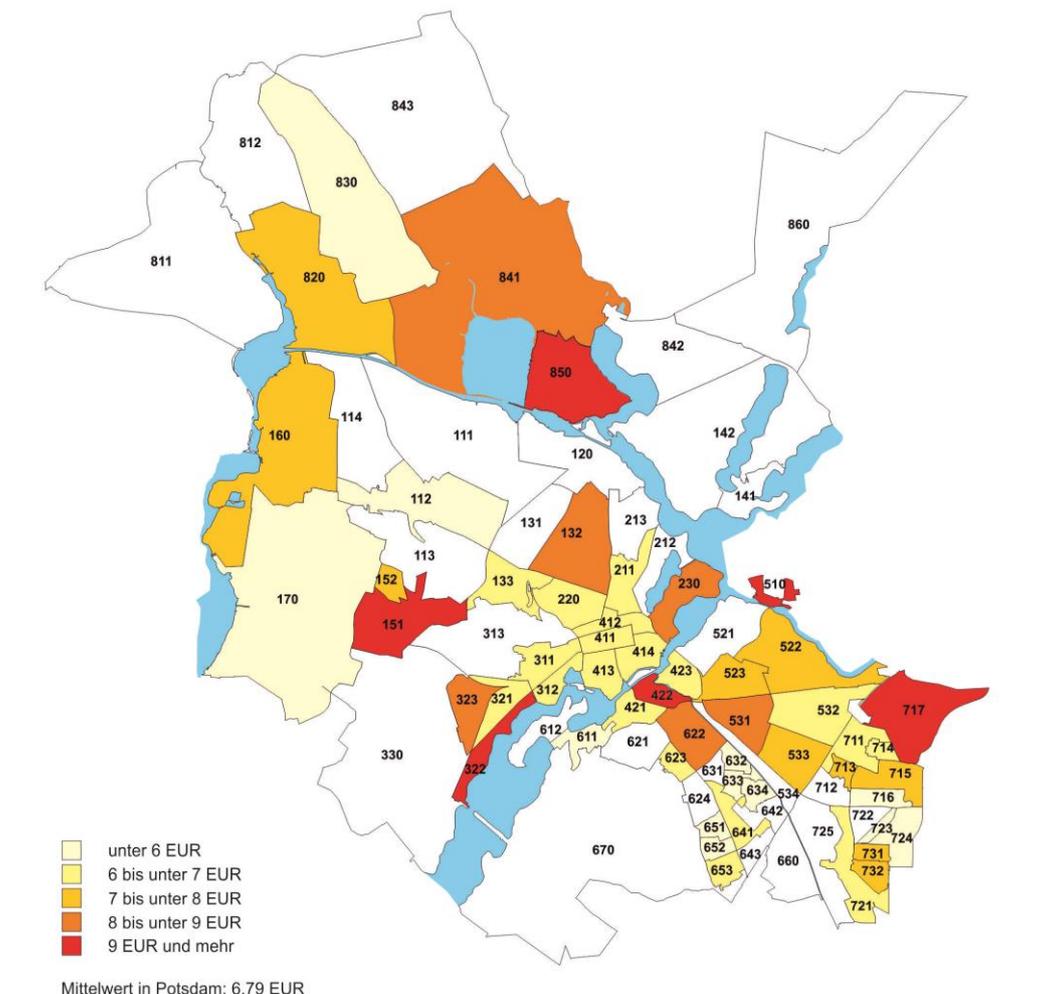
- In 16 Tabellenfeldern gab es eine Absenkung des durchschnittlichen Mietwertes (12-mal bis unter 0,50 €, dreimal 0,50 € bis unter 1,00 € und einmal mehr als zwei €), in 44 Fällen gab es eine Erhöhung (29-mal bis unter 0,50 €, 12 mal 0,50 € bis unter 1,00 € und dreimal um 1,00 € und mehr). Für die übrigen sieben Tabellenfelder gab es 2018 keine Mietspiegelwerte.
- Der untere Mietpreisspannenwert war dreimal unverändert, 12-mal kleiner (sechsmal bis unter 0,50 €, einmal 0,50 € bis unter 1,00 € und fünfmal 1,00 € und mehr) und 45-mal größer (32-mal bis unter 0,50 €, 12-mal 0,50 € bis unter als 1,00 und einmal 1,00 € und mehr).

- In einem Fall blieb der obere Mietpreisspannenwert unverändert, in 21 Fällen war er kleiner (neunmal bis unter 0,50 €, sechsmal 0,50 € bis unter 1,00 € und sechsmal 1,00 € und mehr) und in 38 Fällen größer (19-mal bis unter 0,50 €, 11-mal 0,50 € bis unter 1,00 €, sechsmal 1,00 € bis weniger 2,00 € und zweimal über 2,00 €).

6. Berücksichtigung der Wohnlage

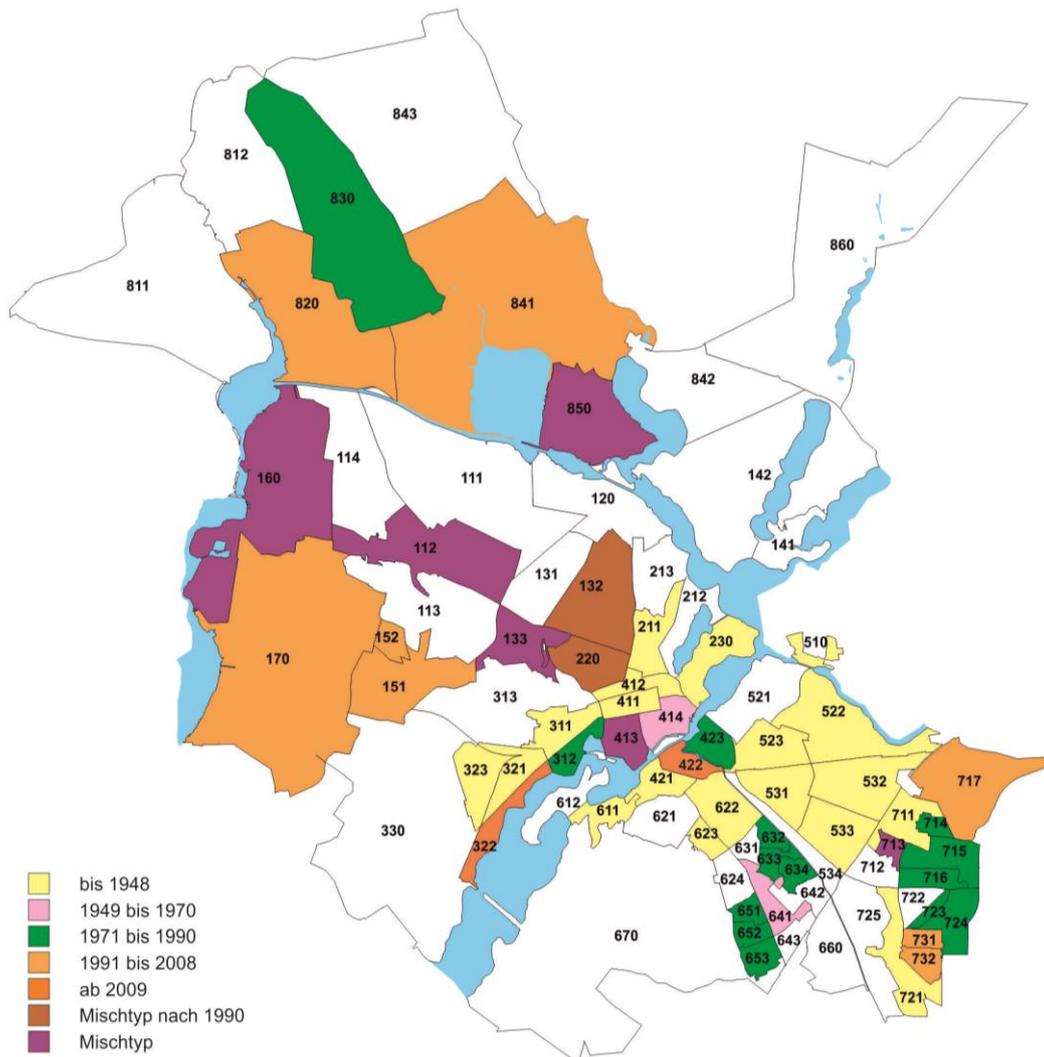
Der Berücksichtigung der Wohnlage wurde im Arbeitskreis Mietspiegel erneut eine besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Es wurden verschiedene Ansätze diskutiert. Um hierzu fundierte Entscheidungen zu treffen, wurden vom Bereich Statistik und Wahlen die vorhandenen Mietwerte nach der Gebietskategorie der statistischen Bezirke 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 durch andere Merkmale als die Wohnlage bereits begründet sind. So waren für die Unterschiede vor allem die Kenngrößen Baualter, Ausstattungsgrad 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 nach statistischen Bezirken 2018



Um die Aussage zur Wohnlage noch weiter zu prüfen, hat der Bereich Statistik und Wahlen eine Typisierung der statistischen Bezirke hinsichtlich des Baualters vorgenommen. Ein statistischer Bezirk wurde dann einer Baualtersklasse zugeordnet, wenn entweder mehr als 50% der Wohnungen einer einzelnen Baualtersklasse zuzuordnen waren oder der Abstand zwischen der zahlenmäßig größten und zweitgrößten Baualtersklasse größer als 15% war.

Abb. 2 Typisierung der statistischen Bezirke nach Baualterstypen 2018



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 untergeordnete Rolle spielt.

Ein weiterer Ansatz zur Prüfung der Lageabhängigkeit von Mietwerten ist die Lärmbelastung.

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. Nächtllicher 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 hat der Bereich Statistik und Wahlen die Wohnungen untersucht, die tagsüber einer Verkehrslärmbelastung unterliegen. Das betraf insgesamt 7.969 Wohnungen aus der Mietdatenerhebung.

Die Verteilung der Wohnungen mit einer Lärmbelastung auf die einzelnen Mietspiegelfelder sah wie folgt aus.

Tab. 10: Daten aus der Mietdatenerhebung 2018 mit Lärmbelastung

		Wohnungen von über ... bis ... m ² Wohnfläche			
		bis 40	über 40 bis 60	über 60 bis 90	über 90
		A	B	C	D
bis 1948					
teil ausgestattet	2	1	29	17	1
voll ausgestattet - unsaniert	3	20	162	336	119
voll ausgestattet – teilsaniert	4	10	47	57	17
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	5	46	216	234	114
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	6	38	250	251	39
1949 bis 1970					
voll ausgestattet - unsaniert	8	-	-	9	-
voll ausgestattet – teilsaniert	9	21	12	4	-
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	10	2	108	69	-
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	11	39	192	293	14
1971 bis 1990					
teil ausgestattet	12	-	-	-	-
voll ausgestattet - unsaniert	13	19	12	47	1
voll ausgestattet – teilsaniert	14	416	261	304	9
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	15	177	123	202	-
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	16	421	484	1 178	24
1991 bis 2008					
voll ausgestattet	17	4	219	283	72
voll ausgestattet Sanie- rung/Neubau ab ENEV 02	18	3	11	7	3
ab 2009					
voll ausgestattet	19	44	500	289	89

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 25 Fällen die Durchschnittsmiete mit Lärmbelastung über dem Durchschnitt insgesamt lag, in 23 Fällen unter dem Durchschnitt und in einem Fall war sie gleich.

In ihrer Sitzung vom 23.05.2018 stellten die Mitglieder des Arbeitskreises auf Grundlage dieser Auswertungen fest, 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. Neben der Gestaltung des Wohnumfeldes, der Nahversorgung und der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die sich jeweils wohnwertmindernd oder -erhöhend auswirken können, wurden zwei weitere Merkmale aufgenommen bzw. aus dem Mietspiegel 2016 übernommen:

- wohnwertmindernd: - erhebliche regelmäßige Beeinträchtigung durch Gerüche und/oder Geräusche
- wohnwerterhöhend: - Prägung durch überwiegend gut erhaltene historische Siedlungsstrukturen aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg oder Grünlage, Wasserlage oder Hanglage oder besonders ruhige Lage

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). Über die Merkmale wurde in zwei gesonderten Sitzungen des Arbeitskreises am 27.06.2018 und 04.07.2018 hinsichtlich ihrer Aktualität und praktischen Relevanz beraten und diese entsprechend überarbeitet. Folgende Veränderungen wurden durch den Arbeitskreis beschlossen:

Merkmale aus dem Mietspiegel 2016	Pkt.	Änderungen im Mietspiegel 2018	Pkt.
Bad/WC			
wohnmindernde Merkmale			
Keine Entlüftung weder mechanisch noch natürlich	5	-- <i>angepasst</i> -- Bad und/oder WC ohne Fenster	10
Nicht beheizbar	7	-- <i>angepasst</i> -- Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektrostrahler	5
Keine Warmwasserbereitung	8	-- <i>gelöscht</i> --	
		-- <i>neu</i> -- keine Duschmöglichkeit, auch nicht in der Badewanne	5
wohnerhöhende Merkmale			
Badewanne und zusätzlich separate Dusche	7	Badewanne und zusätzlich separate Dusche	7
Zweites WC oder WC vom Bad getrennt	8	-- <i>gelöscht</i> --	
Natürlich belichtetes Bad, das in Wohnungen mit mehr als 40 m ² Wohnfläche größer als 6 m ² ist	5	-- <i>angepasst</i> -- Bad mit Fenster oder modern gesteuerter Entlüftung	7
		-- <i>neu</i> -- moderne Ausstattung (z.B. wandhängendes WC, Handtuchheizkörper)	6
Küche			
wohnmindernde Merkmale			
Keine Entlüftung weder mechanisch noch natürlich	5	-- <i>angepasst</i> -- Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung	7
Kein Fenster	5		
		-- <i>neu</i> -- Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung	4
		-- <i>neu</i> -- Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar	4
wohnerhöhende Merkmale			
Bereitstellung einer Einbauküche einschließlich Einbaugeräten (mind. Herd mit Backofen und Kühlschrank)	5	-- <i>angepasst</i> -- moderne Einbauküche mit Herd, Spüle und stufenregulierbarem Dunstabzug*	4
Küche natürlich belichtet, die in Wohnungen mit mehr als 60 m ² Wohnfläche größer als 12 m ² ist	5	-- <i>angepasst</i> -- Küche mit Fenster oder moderner gesteuerter Entlüftung	7
		-- <i>neu</i> -- Hochwertiger Bodenbelag im guten Zustand (z.B. Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett oder Terrazzo)	4
Wohnung			
wohnmindernde Merkmale			
Kein zur Wohnung gehörender Abstellraum (z.B. Mieterkeller)	2	kein zur Wohnung gehörender Abstellraum (z.B. Mieterkeller)	4
Elektro- und Wasser- bzw. Abwasserleitungen nicht unter Putz	3	Elektro- und/oder Wasser- bzw. Abwasserleitungen nicht unter Putz*	3
Keine Schallschutzfenster* an besonders lärmbelasteten Straßen*	8	keine Schallschutzfenster an besonders lärmbelasteten Straßen	4
Einzelne Wohnräume nicht beheizbar	8	-- <i>gelöscht</i> --	
Keine Möglichkeit der Wäschetrocknung außerhalb der Wohnung, fehlender Trockenraum, Trockenplatz	2	keine Möglichkeit der Wäschetrocknung außerhalb der Wohnung, fehlender Trockenraum, Trockenplatz	3

oder Balkon / Terrasse		oder Balkon/Terrasse	
Kein Waschmaschinenanschluss (separater, fester Zu- und Abfluss)	2	-- <i>angepasst</i> -- Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschießbar	3
		-- <i>neu</i> -- schlechter Schnitt (z.B. gefangener Raum und/oder Durchgangsraum)	3
wohnererhöhende Merkmale			
Balkon oder Loggia größer 3,8 m ² , Terrasse oder Wintergarten	5	-- <i>angepasst</i> -- Balkon oder Loggia größer 3,8 m ² , Terrasse, Wintergarten oder zur Wohnung gehörender Mietergarten, der zur exklusiven Nutzung überlassen ist	4
Zur Wohnung gehörender Mietergarten, der zur exklusiven Nutzung überlassen ist.	3		
Aufwändige Decken- oder Wandverkleidung	3	-- <i>angepasst</i> -- aufwändige Decken- oder Wandverkleidung (z.B. Stuck)	2
Teppichboden, Parkett, abgeschliffene Dielen, Laminat oder andere hochwertige Beläge	5	-- <i>angepasst</i> -- hochwertiger Bodenbelag im guten Zustand (z.B. Teppichböden, Parkett, abgeschliffene Dielen, Laminat oder andere hochwertige Beläge)	3
Außenjalousien oder Rollläden	2	Außenjalousien oder Rollläden	3
Einbruchshemmende Wohnungstür	2	-- <i>gelöscht</i> --	
		-- <i>neu</i> -- überwiegend Fußbodenheizung	2
		-- <i>neu</i> -- Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung	4
		-- <i>neu</i> -- Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar	2
Gebäude			
wohnermindernde Merkmale			
Schlechter Instandhaltungszustand des Gebäudes	12	schlechter Instandhaltungszustand des Gebäudes	5
Starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses	8	-- <i>angepasst</i> -- starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses / Eingangsbereich	5
		-- <i>neu</i> -- keine Gegen- oder Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	5
		-- <i>neu</i> -- keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück oder im Gebäude	5
wohnererhöhende Merkmale			
Personenaufzug in Gebäuden mit weniger als 6 Geschossen oder denkmalgeschützte, voll ausgestattete und vollsanierte Objekte	10	Personenaufzug in Gebäuden mit weniger als 6 Geschossen oder denkmalgeschützte, vollausgestattete und vollsanierte Objekte	5
Repräsentativ gestalteter Eingangsbereich und Treppenhaus	5	-- <i>angepasst</i> -- überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil)s, in dem sich die Wohnung befindet und/oder repräsentativ gestalteter Eingangsbereich und Treppenhaus	4
Dem Mieter zur alleinigen Nutzung überlassener Abstellraum über einen ihm bereits zur alleinigen Nutzung überlassenen Abstellraum hinaus	5	-- <i>angepasst</i> -- dem Mieter zur alleinigen Nutzung überlassener Abstellraum (mehr als 1 Raum)	2
		-- <i>neu</i> -- abschließbarer leicht zugänglicher Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen o.ä. innerhalb des Gebäudes oder dafür nutzbare Abstellplätze mit Anschlussmöglichkeiten außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück	5
		-- <i>neu</i> -- Gegen- oder Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner	4
Wohnlage			
wohnermindernde Merkmale			
stark vernachlässigtes Wohnumfeld	7	stark vernachlässigtes Wohnumfeld	7
erhebliche regelmäßige Beeinträchtigung durch Gerüche oder Geräusche*	6	-- <i>angepasst</i> -- erhebliche regelmäßige Beeinträchtigung durch Gerüche und / oder Geräusche	6

unzureichende Nahversorgung innerhalb von ca. 1 km Wegestrecke	6	unzureichende Nahversorgung innerhalb von ca. 1 km Wegestrecke	6
keine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr	6	keine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr	6
wohnererhöhende Merkmale			
Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld	5	aufwändig gestaltetes Wohnumfeld	7
Prägung durch überwiegend gut erhaltene historische Siedlungsstrukturen aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg	5	-- <i>angepasst</i> -- Prägung durch überwiegend gut erhaltene historische Siedlungsstrukturen aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg oder Grünlage, Wasserlage, Hanglage oder besonders ruhige Lage	6
Grünlage, Wasserlage oder Hanglage	5		
Wohnquartiere mit geringer Einwohner- und Bebauungsdichte	5	-- <i>gelöscht</i> --	
Nahversorgung innerhalb von ca. 1 km Wegestrecke	5	Nahversorgung innerhalb von ca. 1 km Wegestrecke	6
Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr	5	gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr	6

Die Bewertung der Merkmale für die Einordnung basiert ausschließlich auf dem Erfahrungswissen und dem Sachverstand der an der Mietspiegelstellung beteiligten Arbeitskreismitglieder. Die Sachgerechtigkeit des Punktesystems der Orientierungshilfe wurde innerhalb des Arbeitskreises diskutiert. Einzelne Vermietervertreter baten um die Prüfung der Anwendungsmöglichkeit eines sog. Schubladenmodells, wie es z.B. 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. Das Schubladenmodell wurde anhand von Beispielwohnungen rechnerisch geprüft und dem Punktesystem der Orientierungshilfe gegenübergestellt. Im Ergebnis der Diskussion wurde in der Sitzung vom 04.07.2018 eine Verständigung darüber erzielt, die Punkterege- lung, sofern sie nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels ist, im Interesse einer Einigung weiterzuführen.

Um eine ausgewogene Verteilung des Wohnungsbestandes innerhalb der Spannenober- und - untergrenze sicherzustellen und um Merkmale, die zwar nach gemeinsamem Verständnis des Arbeitskreises Mietspiegel wohnererhöhend oder -mindernd sind, aber nur für einzelne Baualtersklassen oder bestimmte Wohnungsgrößen gelten und daher nicht in die Merkmalsgruppen für alle Wohnungen aufgenommen werden konnten, berücksichtigen zu können, wurden vom Arbeitskreis Mietspiegel eine neue Kategorie der Sondermerkmale in die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung aufgenommen. Dabei ist zu beachten, dass die Summe der Punkte aus der Spanneneinordnung und der Sondermerkmale nicht mehr als 100 betragen darf.

Die Tabelle zur Spanneneinordnung gehört weiterhin nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels.

8. Anerkennung

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

Des Weiteren tragen folgende Vermietervertreter der Landeshauptstadt Potsdam den Mietspiegel ebenfalls mit:

- Arbeiter-Bau-Verein eG
- GEWOBA eG Babelsberg
- Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG
- Wohnungsbaugenossenschaft „Daheim“ eG
- Wohnungsbaugenossenschaft Potsdam West eG
- Wohnungsgenossenschaft 1956 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 den beiden in Potsdam ansässigen Haus- und Grundeigentümervereinen) 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 der Landeshauptstadt vom 30.8.2018 Potsdam veröffentlicht und trat damit in Kraft.

Anlage 1 Datensatzaufbau und Erläuterungen der Datenfelder zur Erhebung der Mietdaten für den Mietspiegel 2018

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 01.02.2012 – 31.01.2016 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 Nettokaltmiete zwischen dem 01.02.2012 und dem 31.01.2016 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 ohne Betriebs- und Heizkosten. Der Betrag ist auf 2 Dezimalstellen anzugeben z.B. 374,30
8	Wohnfläche (m ²)	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 ohne 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. Kasten-doppelfenster) durch Aufarbeitungsmaßnahmen
19	Erstmaliger Einbau eines Bades o. Erneuerung des Bades auf modernen Stan-	Ankreuzen, wenn zutreffend! Ein modernes Bad ist ein Raum mit folgenden Merkmalen: Seit 1990 wurden folgende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt: -Einbau moderner Sanitärtechnik -Einbau moderner Sanitärkeramik

	dard (x)	-Fliesen oder vergleichbares Material -Fußbodenfliesen oder verschweißter Kunststoffbelag Die Merkmale müssen zusammen erfüllt werden.
20	Einbau oder Erneuerung einer Sammel-, Fern oder Etagenheizung (Öl oder Gas) (x)	Ankreuzen, wenn zutreffend! Eine Umrüstung der Hausanschlussstation unter Einhaltung der Bedingungen der Heizkosten VO entspricht dieser Bedingung gleichermaßen.
20.1	Sanierung nach Standard EnEV 2002 (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.
20.2	Sanierung nach Standard EnEV 2004 (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.
20.3	Sanierung nach Standard EnEV 2007 (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.
20.4.	Sanierung nach Standard EnEV 2009 (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.
21	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.
Bad/WC					
Bad und/oder WC ohne Fenster	10		Bad 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 Duscharmöglichkeit, auch nicht in der Badewanne	5		Badewanne und zusätzlich separate Dusche	7	
Summe Bad / WC	20			20	
Küche					
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	
Wohnung					
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	3	
Elektro- und/oder Wasser- bzw. Abwasserleitungen nicht unter Putz*	3		überwiegend Fußbodenheizung	2	
Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar*	3		Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar	2	
schlechter Schnitt (z.B. gefangener Raum und/oder Durchgangsraum)	3		hochwertiger Bodenbelag im guten Zustand (z.B. Teppichböden, Parkett, abgeschliffene Dielen, Laminat oder andere hochwertige Beläge)	3	
keine Möglichkeit der Wäschetrocknung außerhalb der Wohnung, fehlender Trockenraum, Trockenplatz oder Balkon/Terrasse	3		aufwändige Decken- oder Wandverkleidung (z.B. Stuck)	2	
			Balkon oder Loggia größer 3,8 m ² , Terrasse, Wintergarten oder zur Wohnung gehörender Mietergarten, der zur exklusiven Nutzung überlassen ist	4	
Summe Wohnung	20			20	

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder – Fortsetzung				
Wohnwertmindernde Merkmale(-)	Pkt.		Wohnwerterhöhende Merkmale(+)	Pkt.
Gebäude				
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 Geschossen oder denkmalgeschützte*, vollausgestattete und vollsanierte Objekte	5
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 Anschlussmöglichkeiten außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück	5
			dem Mieter zur alleinigen Nutzung überlassener Abstellraum (mehr als 1 Raum)	2
Summe Gebäude	20			20
Wohnlage				
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 innerhalb von ca. 1 km Wegestrecke	6		Nahversorgung 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
Gesamt	100		Gesamt	100

Sondermerkmale / Zusatzpunkte				
Wohnwertmindernde Merkmale(-)	Pkt.		Wohnwerterhöhende Merkmale(+)	Pkt.
schlechter Instandhaltungszustand der Fußböden *	4		zweites Bad / WC in der Wohnung	4
schlechter Instandhaltungszustand der Zimmertüren und / oder Fenster *	4		zur Wohnung zugehöriger Pkw-Stellplatz	4
schlechter Zustand / Risse in Decken und Wänden *	4		barrierearme Wohnungsgestaltung*	4
kein Waschbecken (mind. 50 cm) in Bad oder WC	4		separate große Küche, natürlich belichtet, die bei Wohnungen mit mehr als 60qm Wohnfläche größer als 12qm ist	4
schlechte abgenutzte Sanitäranlagen	4		besonders hochwertige Einbauküche (Luxusküche)	4
Summe Sondermerkmale	20			20
Gesamt (max. 100 inkl. Sondermerkmale)	100		Gesamt (max. 100 inkl. Sondermerkmale)	100

Anlage 3 Begriffserläuterungen (in alphabetischer Reihenfolge)

aufwändig gestaltetes Wohnumfeld	z.B. durch Kinderspielflächen, 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 Badeofen, 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 Flächendenkmälern 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.
Heizanlagen-Verordnung	Die Heizanlagen-Verordnung und die Wärmeschutzverordnung wurden am 01.02.2002 durch die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden, kurz Energieeinsparverordnung (EnEV), abgelöst.
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 Ablufführung 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 technischem 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.
schlechte Ausstattung	Als schlecht ausgestattet gelten Wohnungen <ul style="list-style-type: none"> - ohne Sammelheizung mit Außentoilette, - ohne Sammelheizung mit Innen-WC ohne Bad, - mit Sammelheizung, aber ohne Bad und Innen-WC.
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 verwahrlosten Eindruck machen.
überwiegende Fenstererneuerung oder -wiederherstellung	„Überwiegend“ soll klarstellen, dass es für die Erfüllung dieses Sanierungsmerkmals unerschädlich ist, wenn z.B. eines von mehreren Fenstern in einer Wohnung nicht erneuert wurde.
voll ausgestattet – vollsaniert, ohne Sanierung nach EnEV	Voll ausgestattete und vollsanierte Wohnungen in Objekten, die nicht den energetischen Anforderungen aus der EnEV ab 2002 entsprechen.
voll ausgestattet – vollsaniert, Sanierung ab 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).
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).

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								
C A02	2							
D A03	25	1,88	7,53	6,15	2,00	9,53	17,06	12,00
E A04	23	0,86	3,43	4,57	2,42	5,85	9,28	8,26
F A05	76	1,42	5,66	4,06	1,63	7,29	12,95	10,13
G A06	56	1,09	4,38	6,77	5,02	9,40	13,78	13,27
H A07								
I A08								
J A09	22	1,22	4,89	4,56	2,62	7,51	12,39	8,78
K A10	12	0,53	2,13	5,72	4,58	6,70	8,83	7,76
L A11	130	0,61	2,43	5,82	5,37	7,79	10,22	9,88
M A12	6	0,73	2,91	3,99	1,90	4,82	7,73	5,84
N A13	37	1,25	5,00	4,94	1,36	6,37	11,37	11,71
O A14	588	1,35	5,40	4,52	1,66	7,06	12,46	9,30
P A15	535	0,48	1,94	4,48	4,41	6,34	8,28	7,23
Q A16	1404	0,85	3,39	4,65	3,65	7,04	10,43	14,35
R A17	35	0,90	3,60	6,60	4,84	8,44	12,04	11,77
S A18	7	0,79	3,14	6,00	4,30	7,44	10,58	8,21
T A19	455	1,02	4,08	6,66	6,70	10,79	14,87	12,18
U B01								
V B02	41	0,46	1,84	3,57	2,03	3,86	5,70	5,80
W B03	337	1,39	5,56	2,12	1,61	7,18	12,74	11,69
X B04	181	0,89	3,55	2,47	1,92	5,48	9,03	8,47
Y B05	570	1,23	4,91	3,64	2,27	7,18	12,08	11,00
Z B06	336	0,97	3,88	4,95	4,46	8,34	12,22	12,06
AA B07								
AB B08	94	1,56	6,25	4,61	0,14	6,38	12,63	11,90
AC B09	16	0,67	2,68	4,52	3,08	5,76	8,45	6,69
AD B10	306	0,50	2,01	5,11	4,19	6,21	8,22	8,07
AE B11	1174	0,67	2,68	3,25	3,49	6,16	8,84	10,00
AF B12	5							
AG B13	182	0,81	3,24	4,75	2,80	6,04	9,29	7,25
AH B14	629	0,56	2,25	3,85	3,03	5,28	7,54	7,94
AI B15	627	0,27	1,08	4,15	4,42	5,50	6,58	7,08
AJ B16	2478	0,72	2,87	4,32	3,30	6,17	9,04	10,00
AK B17	873	0,76	3,03	4,71	4,67	7,70	10,73	12,04
AL B18	42	1,14	4,56	3,19	3,32	7,88	12,44	9,99
AM B19	1984	0,78	3,14	5,26	6,66	9,79	12,93	12,00
AN C01								
AO C02	26	0,20	0,79	3,40	2,99	3,77	4,56	4,17
AP C03	808	1,65	6,61	2,02	-0,15	6,46	13,07	11,98
AQ C04	142	1,24	4,95	2,47	0,63	5,57	10,52	10,50
AR C05	439	1,32	5,28	3,37	1,93	7,21	12,49	12,00
AS C06	315	0,86	3,46	5,50	4,75	8,20	11,66	11,10
AT C07								
AU C08	24	1,07	4,28	4,13	1,32	5,60	9,88	8,98
AV C09	7	0,63	2,52	4,71	3,01	5,53	8,04	6,12
AW C10	155	0,49	1,95	3,45	3,91	5,87	7,82	7,64
AX C11	937	0,59	2,38	4,27	3,73	6,11	8,48	10,00
AY C12	10	0,50	2,01	4,20	2,55	4,56	6,57	5,84

AZ	C13	194	0,91	3,64	4,54	2,11	5,75	9,39	10,97
BA	C14	982	0,26	1,04	3,35	3,84	4,88	5,93	6,65
BB	C15	1107	0,30	1,20	3,41	4,07	5,26	6,46	7,64
BC	C16	4616	0,56	2,24	3,21	3,42	5,67	7,91	8,80
BD	C17	1282	0,68	2,71	5,25	4,57	7,28	9,99	11,00
BE	C18	48	1,60	6,38	2,83	1,41	7,79	14,18	11,35
BF	C19	976	0,81	3,25	5,05	6,69	9,94	13,19	12,40
BG	D01								
BH	D02	11	1,01	4,04	1,86	-0,67	3,38	7,42	6,14
BI	D03	385	1,66	6,63	2,14	-1,40	5,23	11,86	17,00
BJ	D04	30	1,55	6,22	2,47	-1,02	5,20	11,41	8,49
BK	D05	173	1,08	4,33	3,95	3,10	7,43	11,75	10,50
BL	D06	77	1,88	7,51	4,33	1,03	8,55	16,06	17,48
BM	D07								
BN	D08								
BO	D09								
BP	D10	1							
BQ	D11	58	1,43	5,71	4,33	0,57	6,28	11,99	9,32
BR	D12								
BS	D13	13	0,72	2,90	4,77	2,31	5,20	8,10	7,40
BT	D14	25	0,23	0,92	4,71	4,16	5,08	6,00	5,57
BU	D15	7	1,55	6,20	4,97	0,21	6,41	12,61	9,00
BV	D16	102	1,32	5,26	4,60	0,80	6,06	11,32	11,00
BW	D17	309	0,97	3,87	2,90	3,46	7,33	11,20	13,26
BX	D18	16	1,89	7,54	2,65	-2,02	5,53	13,07	8,58
BY	D19	311	0,99	3,97	3,16	5,99	9,96	13,93	12,17
		26874							

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							
C	A02	2						
D	A03	25	1,88	7,53	6,15	2,00	9,53	17,06
E	A04	23	0,86	3,43	4,57	2,42	5,85	9,28
F	A05	76	1,42	5,66	4,06	1,63	7,29	12,95
G	A06	56	1,09	4,38	6,77	5,02	9,40	13,78
H	A07							
I	A08							
J	A09	22	1,22	4,89	4,56	2,62	7,51	12,39
K	A10	12	0,53	2,13	5,72	4,58	6,70	8,83
L	A11	130	0,61	2,43	5,82	5,37	7,79	10,22
M	A12	6	0,73	2,91	3,99	1,90	4,82	7,73
N	A13	36	0,88	3,52	4,94	2,82	6,34	9,86
O	A14	588	1,35	5,40	4,52	1,66	7,06	12,46
P	A15	535	0,48	1,94	4,48	4,41	6,34	8,28
Q	A16	1403	0,83	3,32	4,65	3,71	7,03	10,35
R	A17	35	0,90	3,60	6,60	4,84	8,44	12,04
S	A18	7	0,79	3,14	6,00	4,30	7,44	10,58
T	A19	454	1,00	4,00	8,49	6,79	10,79	14,79
U	B01							
V	B02	38	0,08	0,32	3,57	3,42	3,74	4,06
W	B03	337	1,39	5,56	2,12	1,61	7,18	12,74

X	B04	181	0,89	3,55	2,47	1,92	5,48	9,03	8,47
Y	B05	570	1,23	4,91	3,64	2,27	7,18	12,08	11,00
Z	B06	336	0,97	3,88	4,95	4,46	8,34	12,22	12,06
AA	B07								
AB	B08	94	1,56	6,25	4,61	0,14	6,38	12,63	11,90
AC	B09	16	0,67	2,68	4,52	3,08	5,76	8,45	6,69
AD	B10	306	0,50	2,01	5,11	4,19	6,21	8,22	8,07
AE	B11	1095	0,35	1,40	4,67	4,62	6,02	7,42	7,36
AF	B12	5							
AG	B13	182	0,81	3,24	4,75	2,80	6,04	9,29	7,25
AH	B14	612	0,41	1,64	3,85	3,58	5,22	6,86	6,83
AI	B15	623	0,25	1,00	4,50	4,50	5,50	6,50	6,33
AJ	B16	2449	0,67	2,68	4,32	3,47	6,15	8,83	8,76
AK	B17	865	0,69	2,76	5,84	4,92	7,68	10,44	10,35
AL	B18	41	0,88	3,52	5,82	4,48	8,00	11,52	9,99
AM	B19	1980	0,76	3,04	7,80	6,76	9,80	12,84	12,00
AN	C01								
AO	C02	26	0,20	0,79	3,40	2,99	3,77	4,56	4,17
AP	C03	808	1,65	6,61	2,02	-0,15	6,46	13,07	11,98
AQ	C04	142	1,24	4,95	2,47	0,63	5,57	10,52	10,50
AR	C05	439	1,32	5,28	3,37	1,93	7,21	12,49	12,00
AS	C06	315	0,86	3,46	5,50	4,75	8,20	11,66	11,10
AT	C07								
AU	C08	24	1,07	4,28	4,13	1,32	5,60	9,88	8,98
AV	C09	7	0,63	2,52	4,71	3,01	5,53	8,04	6,12
AW	C10	154	0,45	1,80	4,82	4,08	5,88	7,68	7,64
AX	C11	925	0,52	2,08	4,27	3,99	6,07	8,15	8,11
AY	C12	10	0,50	2,01	4,20	2,55	4,56	6,57	5,84
AZ	C13	192	0,79	3,16	4,54	2,55	5,71	8,87	7,02
BA	C14	955	0,19	0,76	4,27	4,10	4,86	5,62	5,60
BB	C15	1103	0,28	1,12	4,35	4,14	5,26	6,38	6,25
BC	C16	4378	0,33	1,32	4,31	4,25	5,57	6,89	6,89
BD	C17	1273	0,63	2,52	5,25	4,74	7,26	9,78	9,67
BE	C18	48	1,60	6,38	2,83	1,41	7,79	14,18	11,35
BF	C19	971	0,81	3,25	7,50	6,71	9,96	13,21	12,40
BG	D01								
BH	D02	11	1,01	4,04	1,86	-0,67	3,38	7,42	6,14
BI	D03	384	1,55	6,20	2,14	-1,00	5,20	11,40	10,91
BJ	D04	30	1,55	6,22	2,47	-1,02	5,20	11,41	8,49
BK	D05	173	1,08	4,33	3,95	3,10	7,43	11,75	10,50
BL	D06	76	1,58	6,32	4,33	2,10	8,42	14,74	13,73
BM	D07								
BN	D08								
BO	D09								
BP	D10	1							
BQ	D11	58	1,43	5,71	4,33	0,57	6,28	11,99	9,32
BR	D12								
BS	D13	13	0,72	2,90	4,77	2,31	5,20	8,10	7,40
BT	D14	25	0,23	0,92	4,71	4,16	5,08	6,00	5,57
BU	D15	7	1,55	6,20	4,97	0,21	6,41	12,61	9,00
BV	D16	102	1,32	5,26	4,60	0,80	6,06	11,32	11,00
BW	D17	303	0,78	3,12	4,88	4,18	7,30	10,42	10,02
BX	D18	16	1,89	7,54	2,65	-2,02	5,53	13,07	8,58
BY	D19	308	0,84	3,36	7,41	6,64	10,00	13,36	12,17

26417

Ermittlung der 4/5-Spanne

	Anzahl Wohnungen	4/5 Spanne	halbe 4/5 Spanne	Minimum	Mittelwert	Maximum	Median
B A01							
C A02	2						
D A03	25	5	3	7,24	9,53	11,10	10,17
E A04	23	5	2	4,93	5,85	6,94	5,67
F A05	76	15	8	5,60	7,29	9,00	7,77
G A06	56	11	6	8,38	9,40	10,23	9,50
H A07							
I A08							
J A09	22	4	2	5,24	7,51	8,24	7,95
K A10	12	2	1	6,25	6,70	7,48	6,62
L A11	130	26	13	7,37	7,79	8,21	7,74
M A12	6	1	1	4,23	4,82	5,46	4,68
N A13	36	7	4	5,47	6,34	7,63	6,15
O A14	588	118	59	5,28	7,06	8,64	7,42
P A15	535	107	54	5,90	6,34	6,94	6,33
Q A16	1403	281	140	5,95	7,03	8,06	7,18
R A17	35	7	4	8,00	8,44	8,94	8,14
S A18	7	1	1	6,73	7,44	7,85	7,85
T A19	454	91	45	9,36	10,79	11,88	11,16
U B01							
V B02	38	8	4	3,69	3,74	3,86	3,70
W B03	337	67	34	5,77	7,18	9,06	6,79
X B04	181	36	18	4,42	5,48	6,50	5,48
Y B05	570	114	57	5,75	7,18	8,90	7,00
Z B06	336	67	34	7,20	8,34	9,39	8,28
AA B07							
AB B08	94	19	9	4,82	6,38	8,71	5,90
AC B09	16	3	2	5,13	5,76	6,31	6,10
AD B10	306	61	31	5,95	6,21	6,89	6,00
AE B11	1095	219	110	5,61	6,02	6,47	6,02
AF B12	5						
AG B13	182	36	18	4,95	6,04	7,25	6,15
AH B14	612	122	61	4,99	5,22	5,84	5,06
AI B15	623	125	62	5,40	5,50	5,89	5,46
AJ B16	2449	490	245	5,40	6,15	6,88	6,17
AK B17	865	173	87	6,90	7,68	8,50	7,52
AL B18	41	8	4	6,79	8,00	8,98	8,05
AM B19	1980	396	198	9,11	9,80	10,95	9,51
AN C01							
AO C02	26	5	3	3,59	3,77	3,99	3,79
AP C03	808	162	81	4,55	6,46	8,67	6,29
AQ C04	142	28	14	4,34	5,57	7,20	5,26
AR C05	439	88	44	5,53	7,21	8,80	7,10
AS C06	315	63	32	7,15	8,20	9,00	8,14
AT C07							
AU C08	24	5	2	4,39	5,60	6,66	5,60
AV C09	7	1	1	4,88	5,53	6,02	5,94
AW C10	154	31	15	5,52	5,88	6,28	5,80
AX C11	925	185	93	5,50	6,07	6,61	6,03
AY C12	10	2	1	4,26	4,56	4,75	4,28
AZ C13	192	38	19	4,67	5,71	6,63	5,93

BA	C14	955	191	96	4,75	4,86	5,12	4,80	
BB	C15	1103	221	110	4,90	5,26	5,62	5,23	
BC	C16	4378	876	438	5,10	5,57	5,98	5,60	
BD	C17	1273	255	127	6,75	7,26	8,35	7,00	
BE	C18	48	10	5	5,57	7,79	9,26	8,07	
BF	C19	971	194	97	8,95	9,96	11,00	9,90	
BG	D01								
BH	D02	11	2	1	2,97	3,38	3,33	3,26	
BI	D03	384	77	38	3,36	5,20	7,24	4,98	
BJ	D04	30	6	3	3,01	5,20	7,10	5,04	
BK	D05	173	35	17	6,20	7,43	8,97	7,37	
BL	D06	76	15	8	6,46	8,42	10,54	8,31	
BM	D07								
BN	D08								
BO	D09								
BP	D10	1							
BQ	D11	58	12	6	4,56	6,28	8,17	6,23	
BR	D12								
BS	D13	13	3	1	4,88	5,20	5,85	4,88	
BT	D14	25	5	3	4,91	5,08	5,49	5,02	
BU	D15	7	1	1	5,50	6,41	8,20	5,60	
BV	D16	102	20	10	4,92	6,06	8,47	5,68	
BW	D17	303	61	30	6,75	7,30	8,50	7,03	
BX	D18	16	3	2	3,56	5,53	8,27	5,39	
BY	D19	308	62	31	8,91	10,00	10,95	10,20	
		26417							

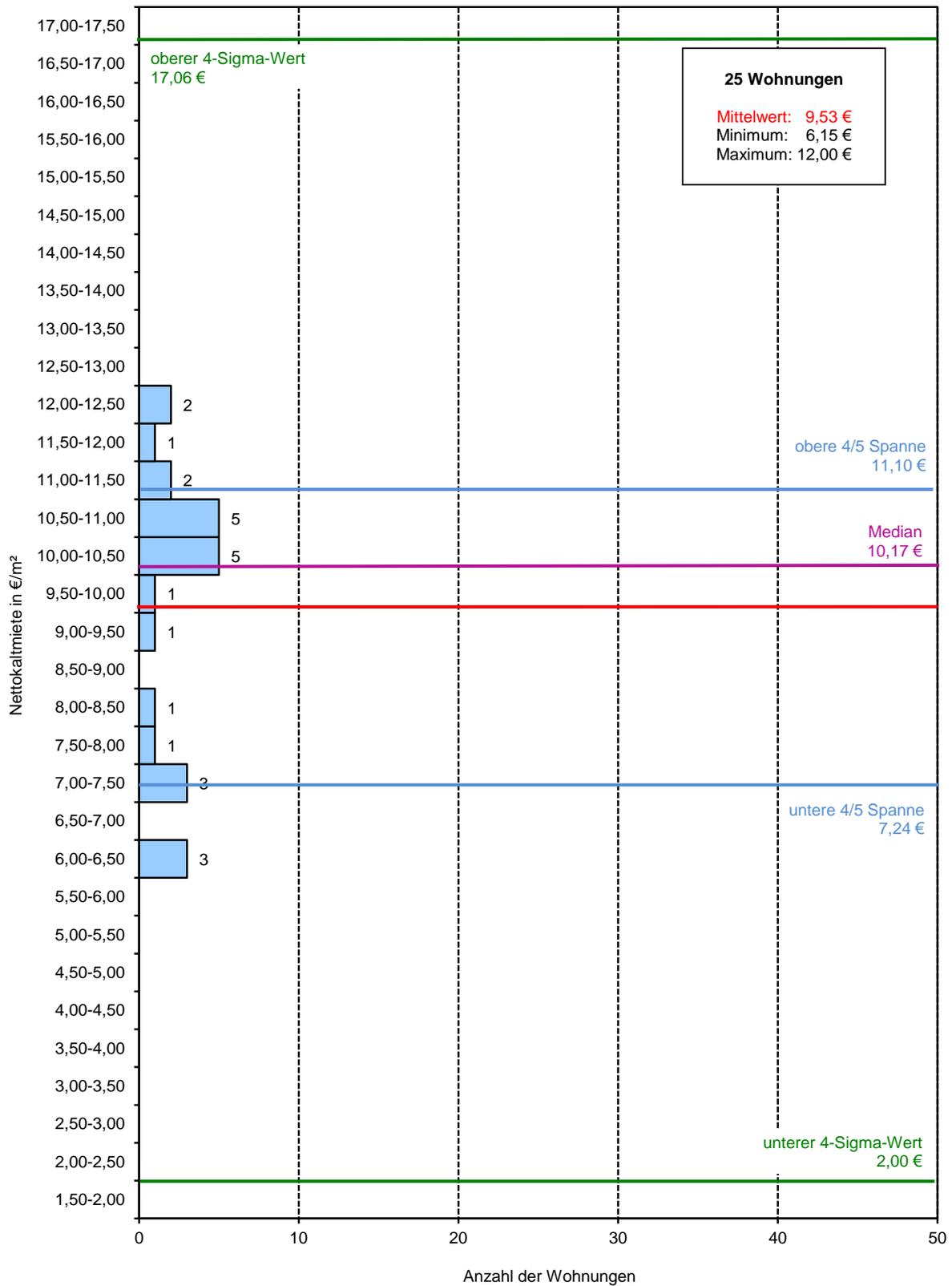
Berechnung der Abweichungen zum Mietspiegel 2016

	Minimum 2016	Mittelwert 2016	Maximum 2016	Minimum 2018	Mittelwert 2018	Maximum 2018	Minimum Diff	Mittelwert Diff	Maximum Diff	
B	A01									
C	A02									
D	A03	6,20	7,48	8,83	7,24	9,53	11,10	1,04	2,05	2,27
E	A04	4,93	6,19	7,56	4,93	5,85	6,94	0,00	-0,34	-0,62
F	A05	5,60	8,10	10,13	5,60	7,29	9,00	0,00	-0,81	-1,13
G	A06	7,40	8,55	9,35	8,38	9,40	10,23	0,98	0,85	0,88
H	A07									
I	A08	4,61	6,79	7,53						
J	A09	6,90	7,20	7,34	5,24	7,51	8,24	-1,66	0,31	0,90
K	A10	5,30	6,13	7,31	6,25	6,70	7,48	0,95	0,57	0,17
L	A11	6,44	7,73	10,13	7,37	7,79	8,21	0,93	0,06	-1,92
M	A12	3,68	4,63	5,50	4,23	4,82	5,46	0,55	0,19	-0,04
N	A13	4,94	5,67	6,47	5,47	6,34	7,63	0,53	0,67	1,16
O	A14	4,66	5,47	6,34	5,28	7,06	8,64	0,62	1,59	2,30
P	A15	5,85	6,26	6,91	5,90	6,34	6,94	0,05	0,08	0,03
Q	A16	5,80	7,07	8,38	5,95	7,03	8,06	0,15	-0,04	-0,32
R	A17	7,04	7,88	8,13	8,00	8,44	8,94	0,96	0,56	0,81
S	A18	7,35	7,57	7,85	6,73	7,44	7,85	-0,62	-0,13	0,00
T	A19	8,49	9,77	11,75	9,36	10,79	11,88	0,87	1,02	0,13
U	B01									
V	B02	3,54	3,88	4,25	3,69	3,74	3,86	0,15	-0,14	-0,39
W	B03	5,25	6,31	7,83	5,77	7,18	9,06	0,52	0,87	1,23
X	B04	4,65	5,80	7,78	4,42	5,48	6,50	-0,23	-0,32	-1,28

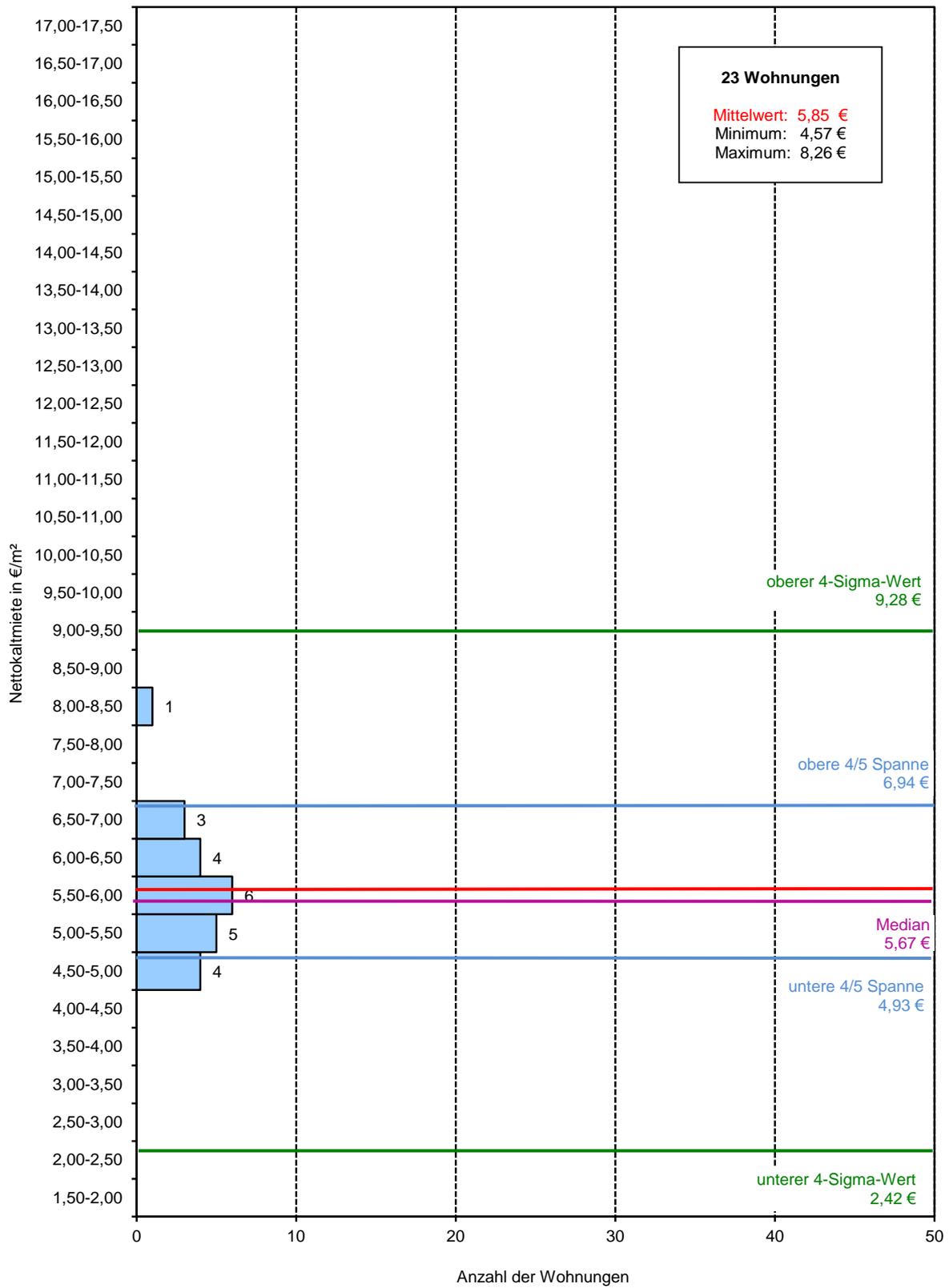
Y	B05	5,60	6,79	8,72	5,75	7,18	8,90	0,15	0,39	0,18
Z	B06	7,16	8,15	9,01	7,20	8,34	9,39	0,04	0,19	0,38
AA	B07	4,22	4,60	4,77						
AB	B08	4,57	6,11	7,55	4,82	6,38	8,71	0,25	0,27	1,16
AC	B09	5,35	6,29	8,08	5,13	5,76	6,31	-0,22	-0,53	-1,77
AD	B10	5,50	5,93	6,38	5,95	6,21	6,89	0,45	0,28	0,51
AE	B11	5,43	5,94	6,44	5,61	6,02	6,47	0,18	0,08	0,03
AF	B12	3,64	4,50	5,66						
AG	B13	4,49	5,24	6,51	4,95	6,04	7,25	0,46	0,80	0,74
AH	B14	4,54	4,95	5,65	4,99	5,22	5,84	0,45	0,27	0,19
AI	B15	5,10	5,41	5,93	5,40	5,50	5,89	0,30	0,09	-0,04
AJ	B16	5,10	6,00	7,44	5,40	6,15	6,88	0,30	0,15	-0,56
AK	B17	6,67	7,24	8,25	6,90	7,68	8,50	0,23	0,44	0,25
AL	B18	6,86	8,06	8,73	6,79	8,00	8,98	-0,07	-0,06	0,25
AM	B19	8,65	9,27	10,00	9,11	9,80	10,95	0,46	0,53	0,95
AN	C01									
AO	C02	3,34	3,86	5,20	3,59	3,77	3,99	0,25	-0,09	-1,21
AP	C03	4,28	5,71	7,31	4,55	6,46	8,67	0,27	0,75	1,36
AQ	C04	4,55	5,66	7,45	4,34	5,57	7,20	-0,21	-0,09	-0,25
AR	C05	5,26	6,63	8,50	5,53	7,21	8,80	0,27	0,58	0,30
AS	C06	7,00	7,99	8,90	7,15	8,20	9,00	0,15	0,21	0,10
AT	C07									
AU	C08	4,07	5,32	6,04	4,39	5,60	6,66	0,32	0,28	0,62
AV	C09	5,04	5,96	7,53	4,88	5,53	6,02	-0,16	-0,43	-1,51
AW	C10	4,74	5,49	5,99	5,52	5,88	6,28	0,78	0,39	0,29
AX	C11	5,42	5,93	6,50	5,50	6,07	6,61	0,08	0,14	0,11
AY	C12	3,88	4,33	5,50	4,26	4,56	4,75	0,38	0,23	-0,75
AZ	C13	4,38	4,91	5,73	4,67	5,71	6,63	0,29	0,80	0,90
BA	C14	4,46	4,74	5,16	4,75	4,86	5,12	0,29	0,12	-0,04
BB	C15	4,70	5,18	5,60	4,90	5,26	5,62	0,20	0,08	0,02
BC	C16	4,90	5,52	6,04	5,10	5,57	5,98	0,20	0,05	-0,06
BD	C17	6,67	6,93	7,41	6,75	7,26	8,35	0,08	0,33	0,94
BE	C18	7,28	8,26	8,99	5,57	7,79	9,26	-1,71	-0,47	0,27
BF	C19	8,51	9,51	10,50	8,95	9,96	11,00	0,44	0,45	0,50
BG	D01									
BH	D02	2,88	3,22	3,79	2,97	3,38	3,33	0,09	0,16	-0,46
BI	D03	4,57	5,64	6,88	3,36	5,20	7,24	-1,21	-0,44	0,36
BJ	D04	4,15	5,74	7,74	3,01	5,20	7,10	-1,14	-0,54	-0,64
BK	D05	5,39	6,85	8,49	6,20	7,43	8,97	0,81	0,58	0,48
BL	D06	6,83	8,02	9,00	6,46	8,42	10,54	-0,37	0,40	1,54
BM	D07									
BN	D08									
BO	D09									
BP	D10									
BQ	D11	4,56	6,73	8,75	4,56	6,28	8,17	0,00	-0,45	-0,58
BR	D12									
BS	D13	4,29	4,94	5,44	4,88	5,20	5,85	0,59	0,26	0,41
BT	D14	4,08	4,88	5,27	4,91	5,08	5,49	0,83	0,20	0,22
BU	D15				5,50	6,41	8,20			
BV	D16	4,64	5,55	6,56	4,92	6,06	8,47	0,28	0,51	1,91
BW	D17	6,50	7,07	7,72	6,75	7,30	8,50	0,25	0,23	0,78
BX	D18	7,30	8,31	9,00	3,56	5,53	8,27	-3,74	-2,78	-0,73
BY	D19	8,67	9,83	11,22	8,91	10,00	10,95	0,24	0,17	-0,27

Anlage 5 Grafische Darstellungen der Mietwertverteilungen je Mietspiegelfeld

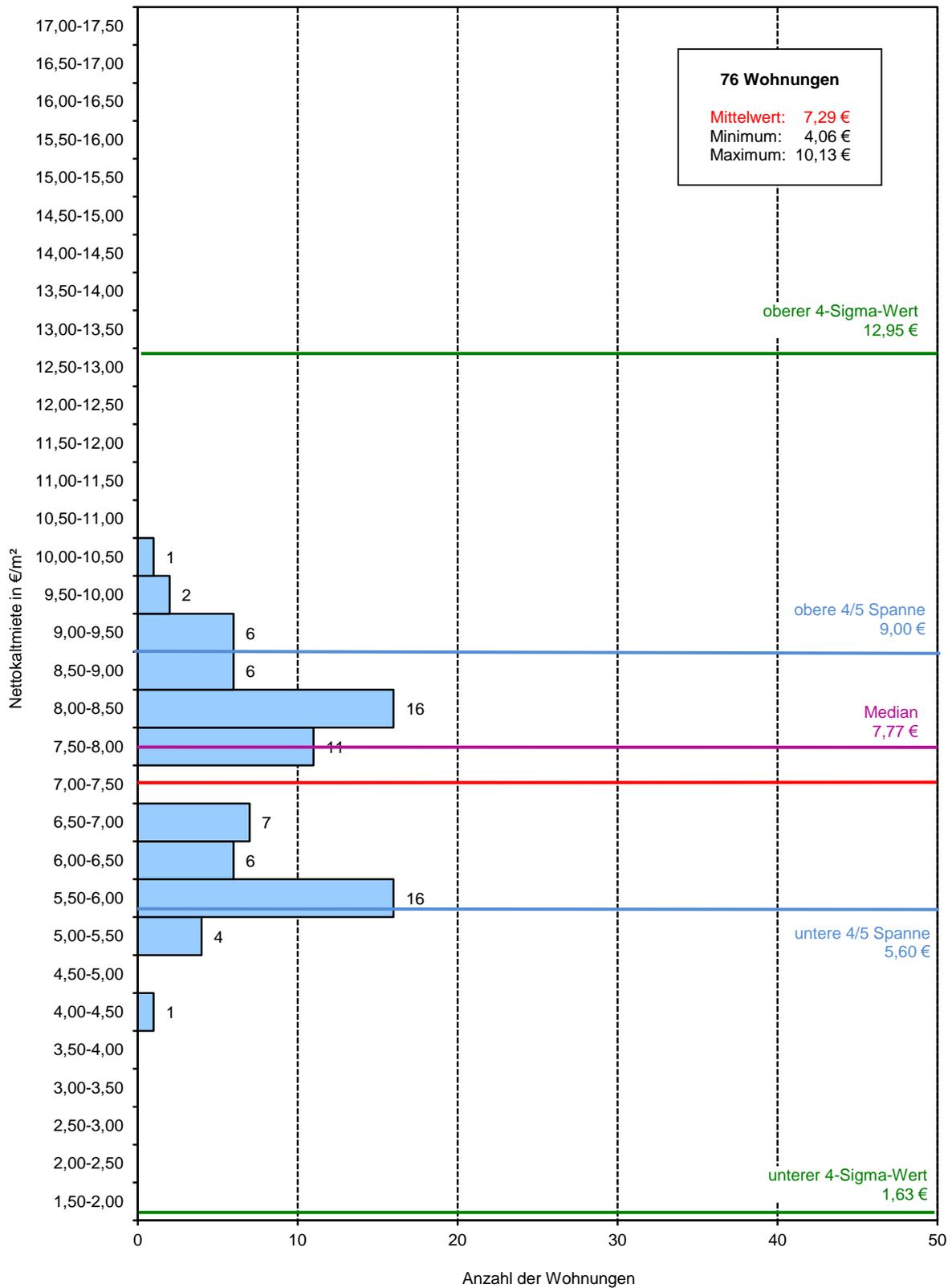
A3 - bis 1948, bis 40 m², voll ausgestattet - unsaniert



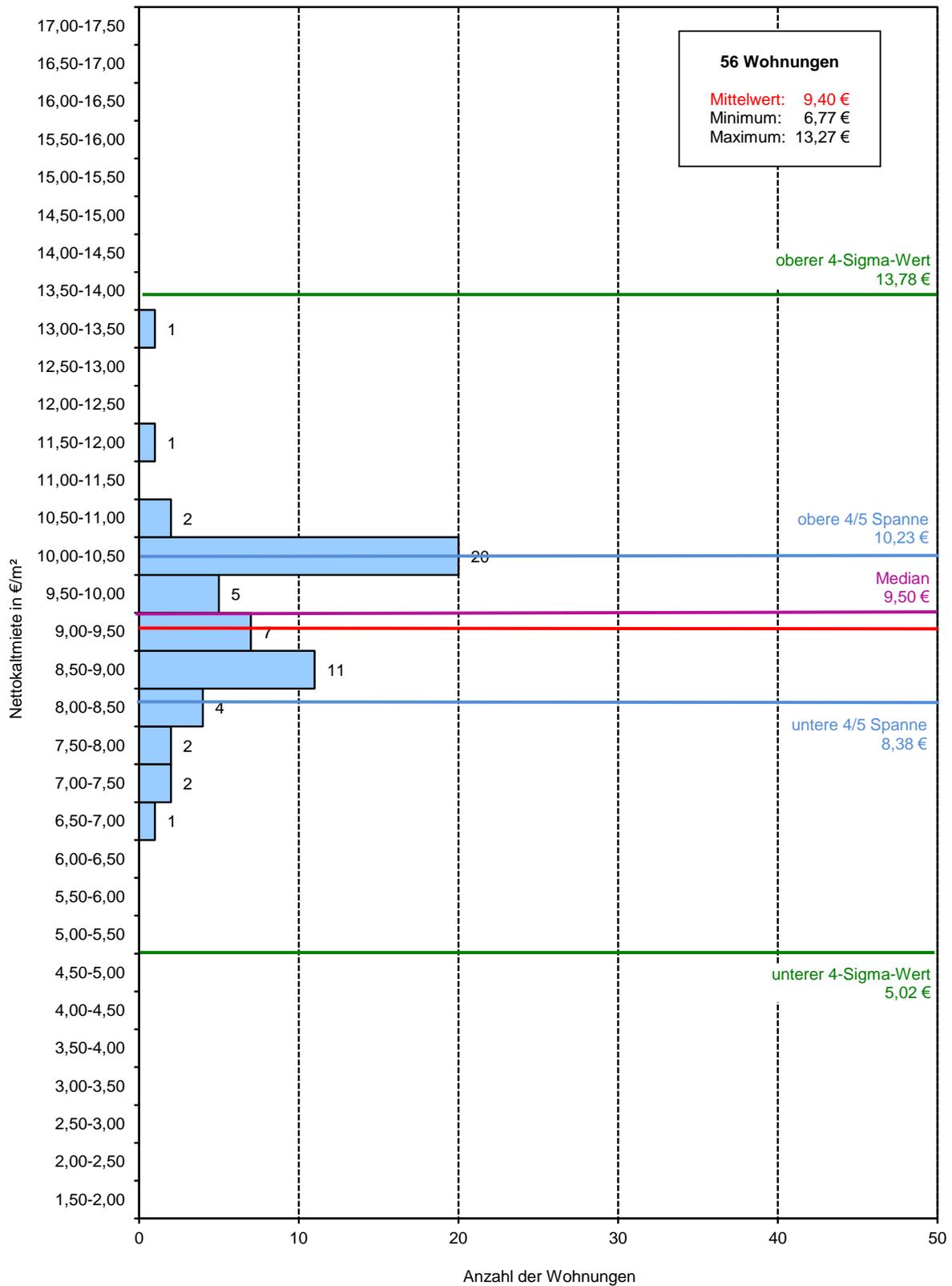
A4 - bis 1948, bis 40 m², voll ausgestattet - teilsaniert



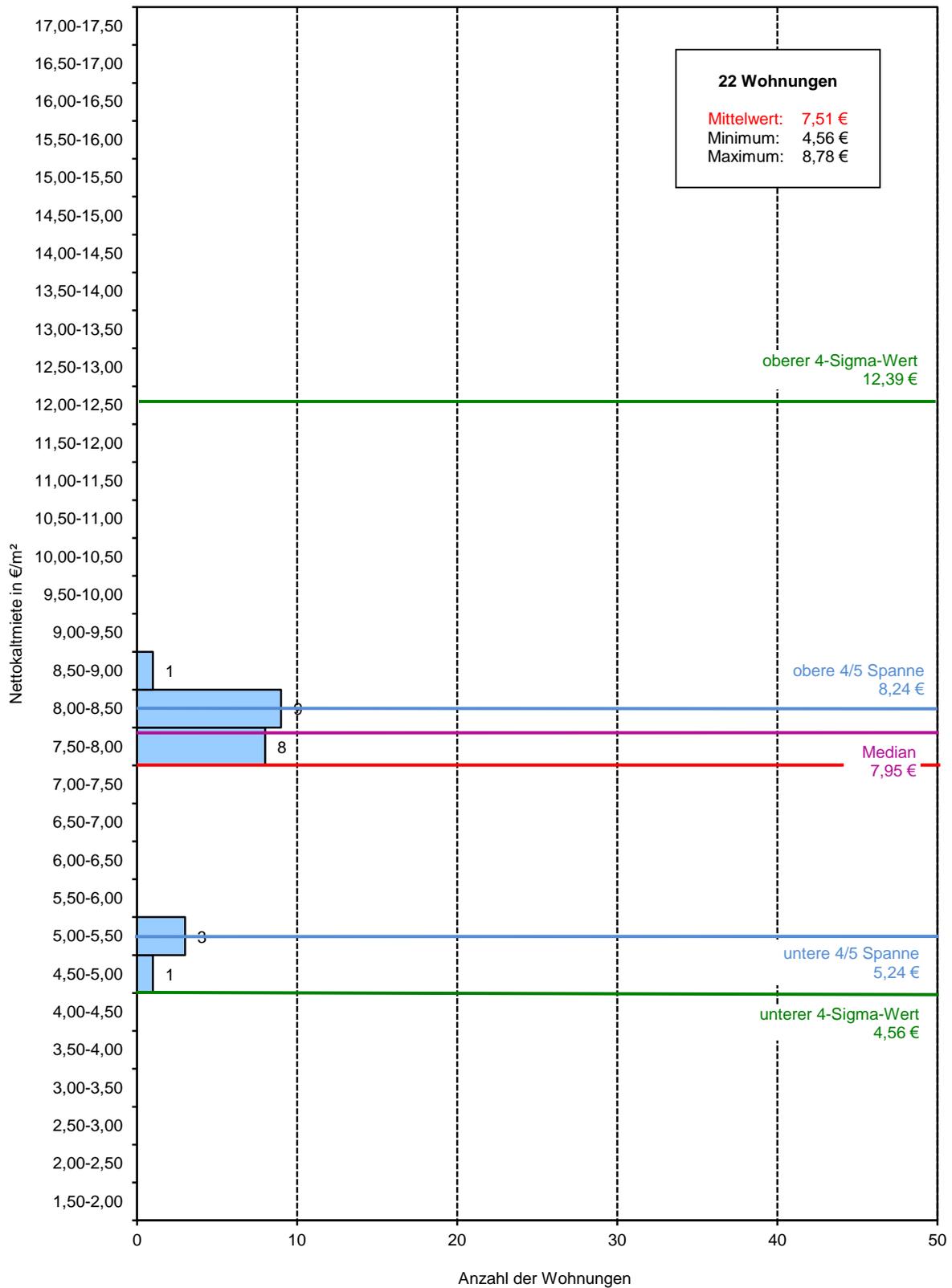
A5 - bis 1948, bis 40 m², voll ausgestattet - vollsaniert ohne ENEV



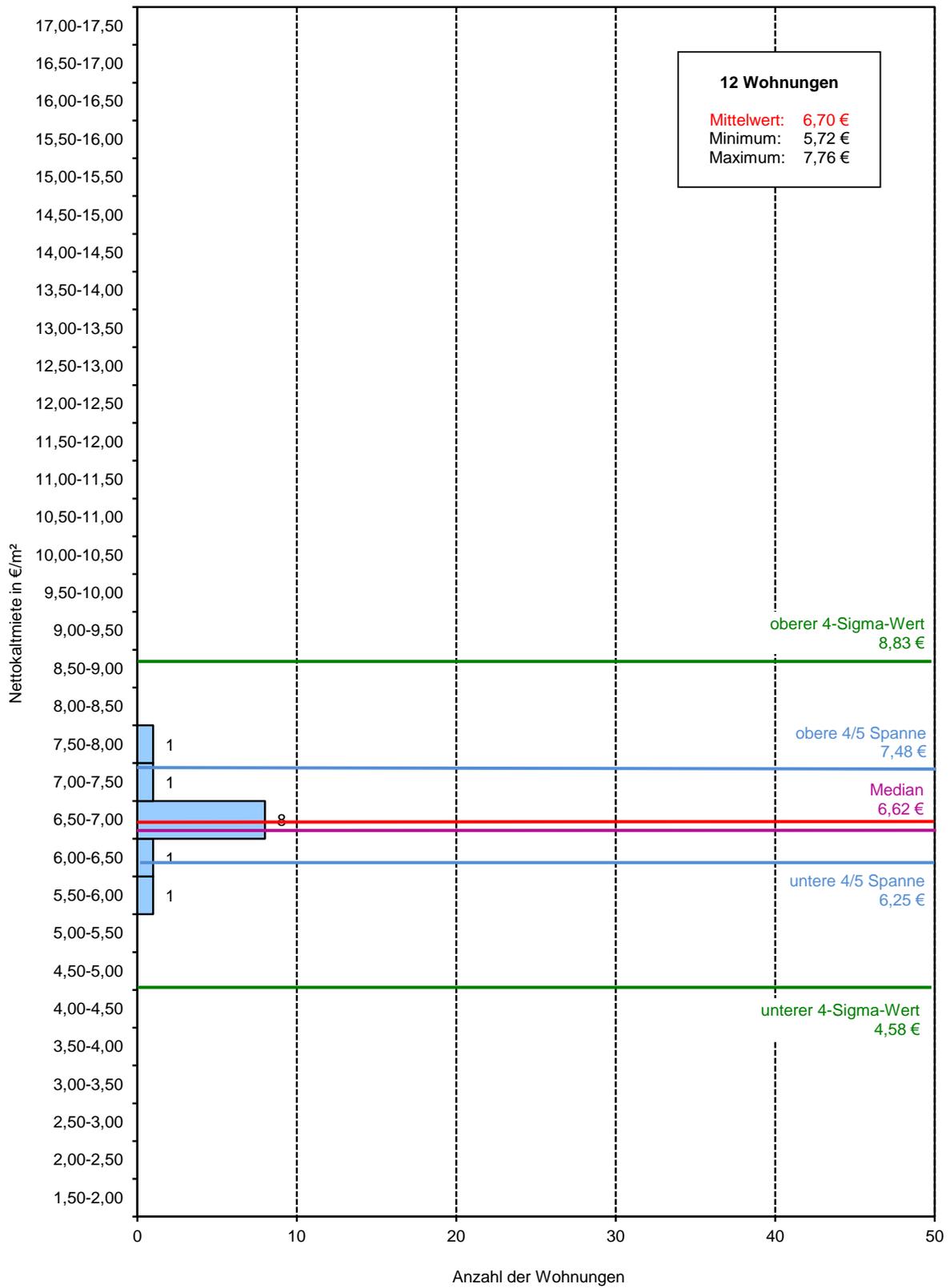
A6 - bis 1948, bis 40 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEV



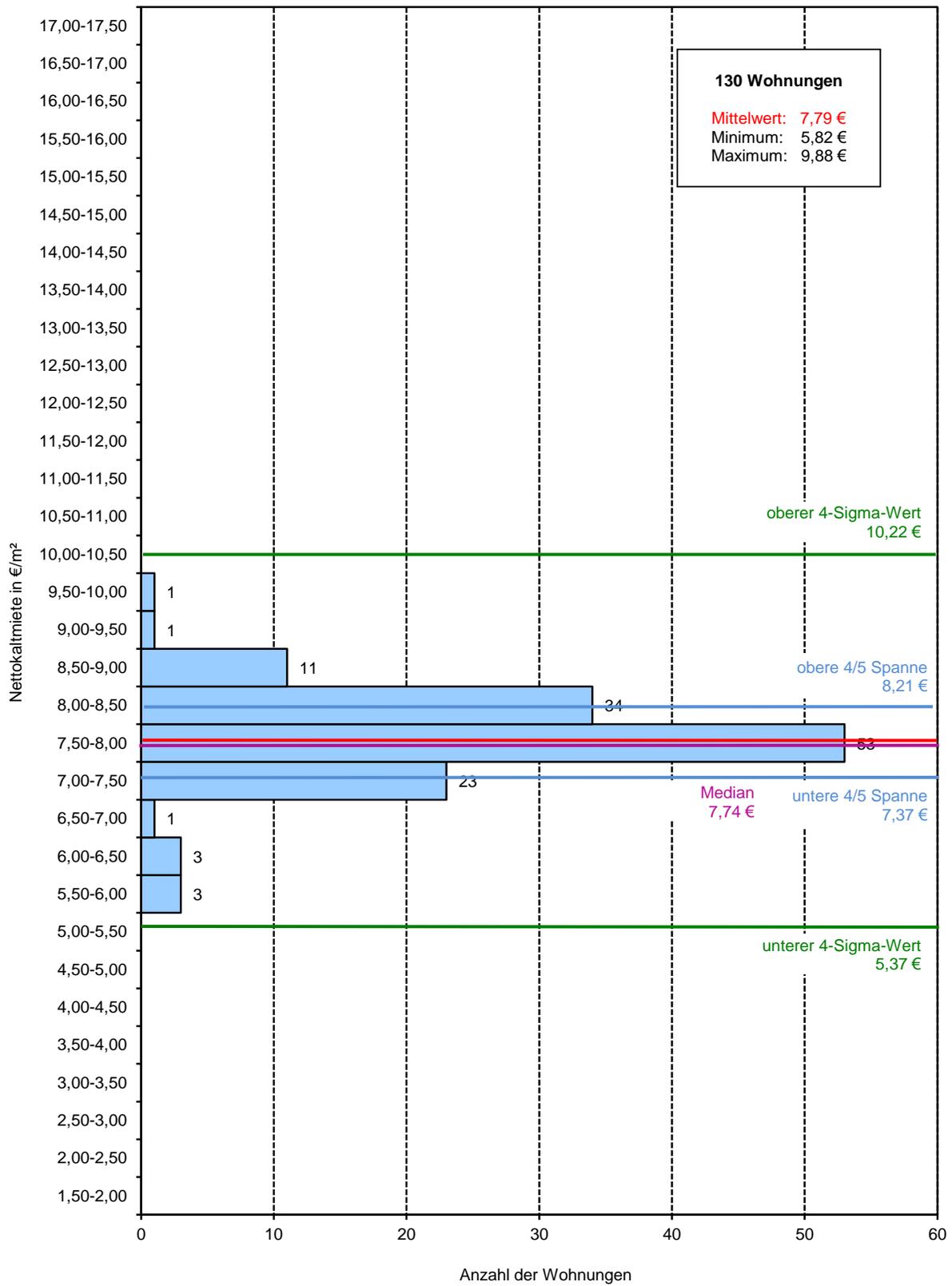
A9 - 1949 bis 1970, bis 40 m², voll ausgestattet - teilsaniert



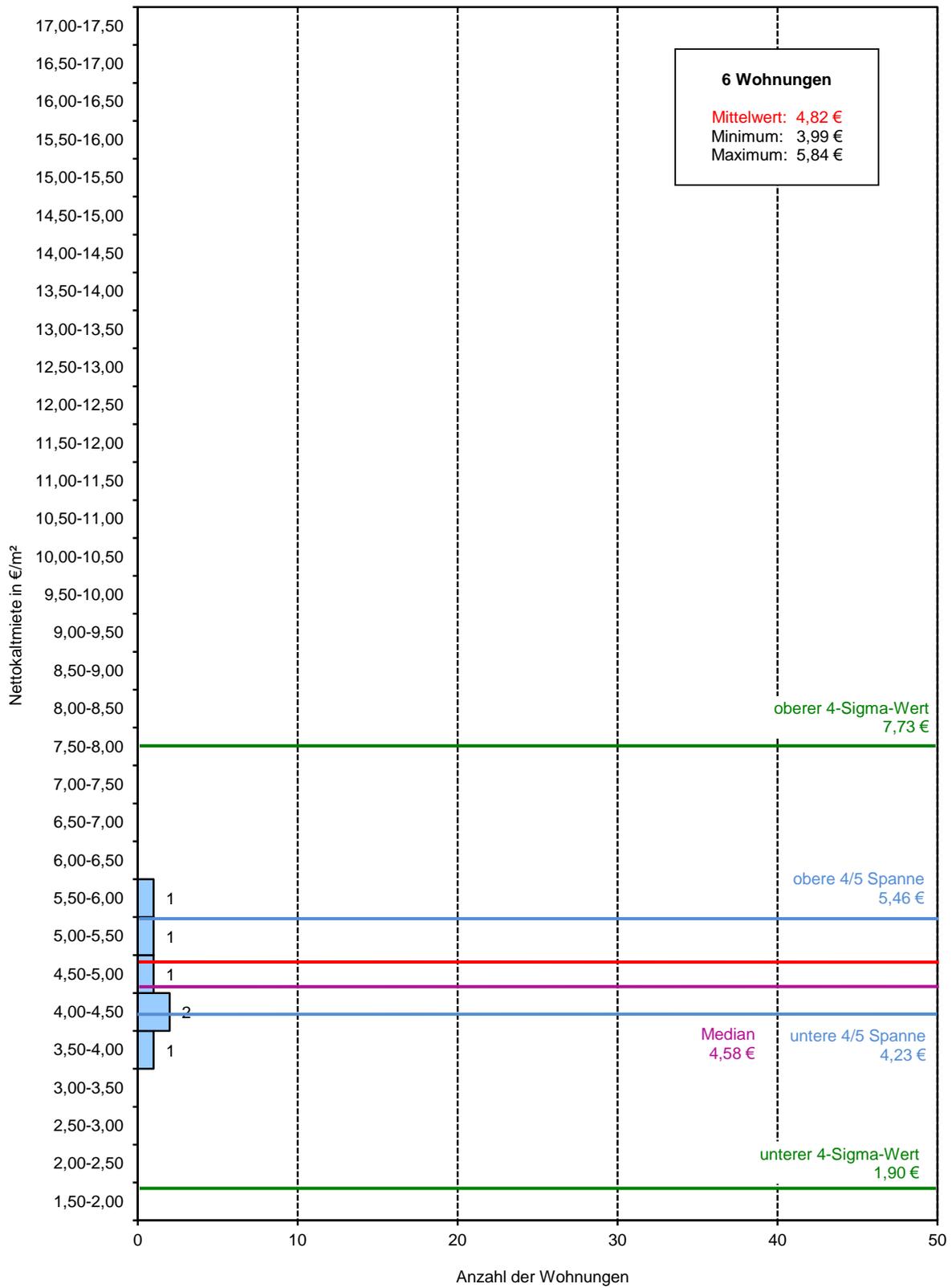
A10 - 1949 bis 1970, bis 40 m², voll ausgestattet - vollsaniert ohne ENEV



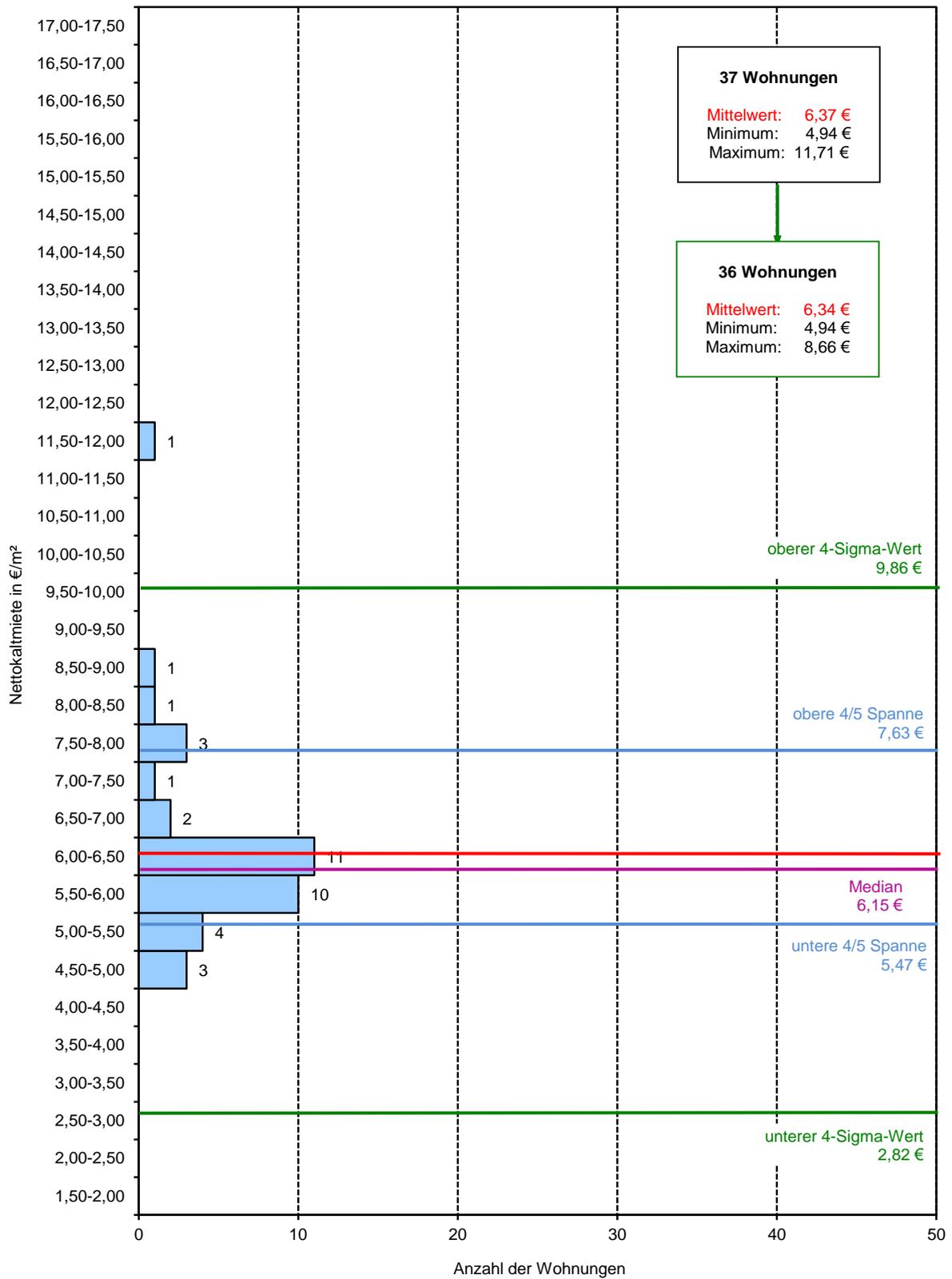
A11 - 1949 bis 1970, bis 40 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEV



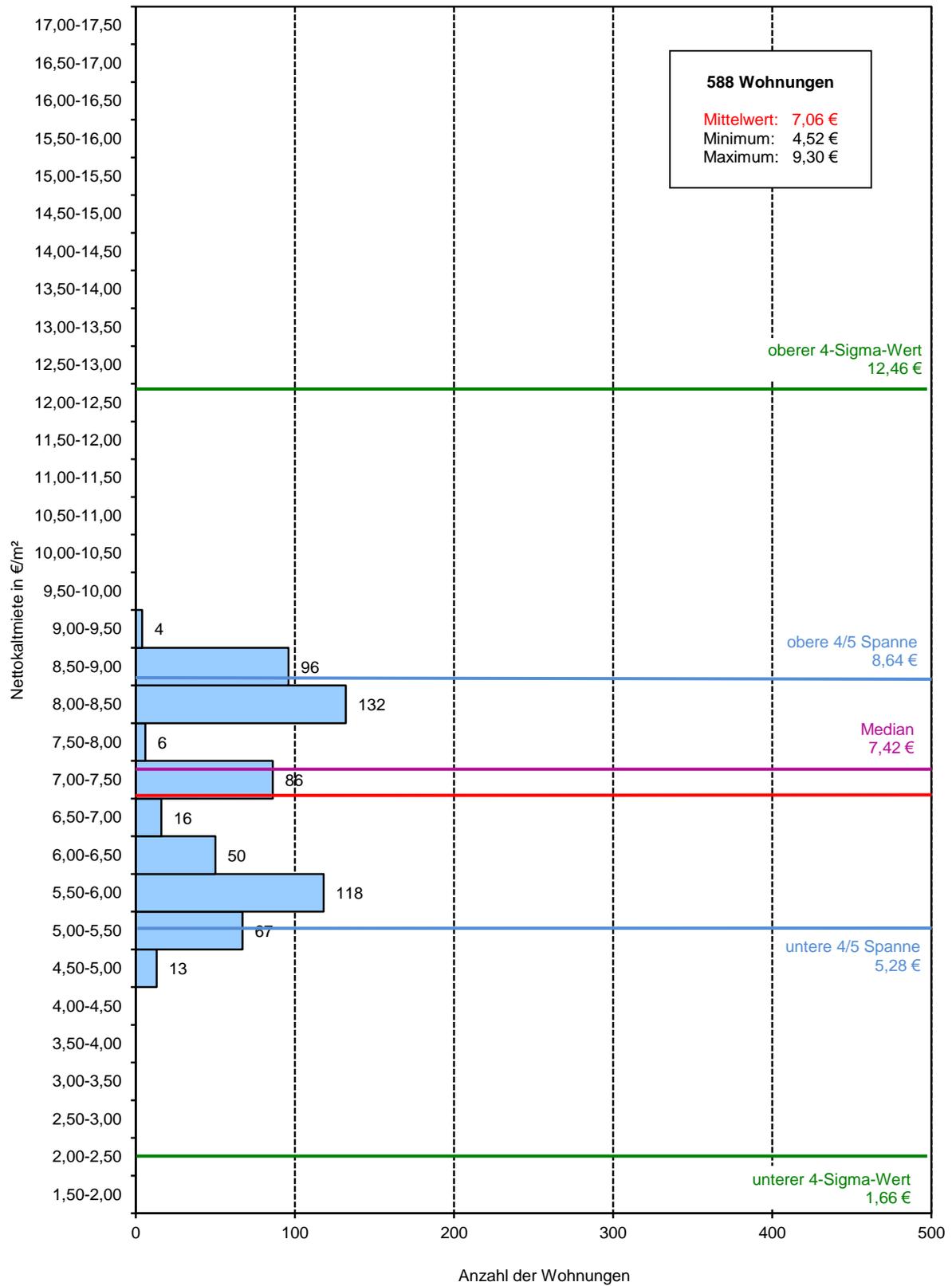
A12 - 1971 bis 1990, bis 40 m², teil ausgestattet



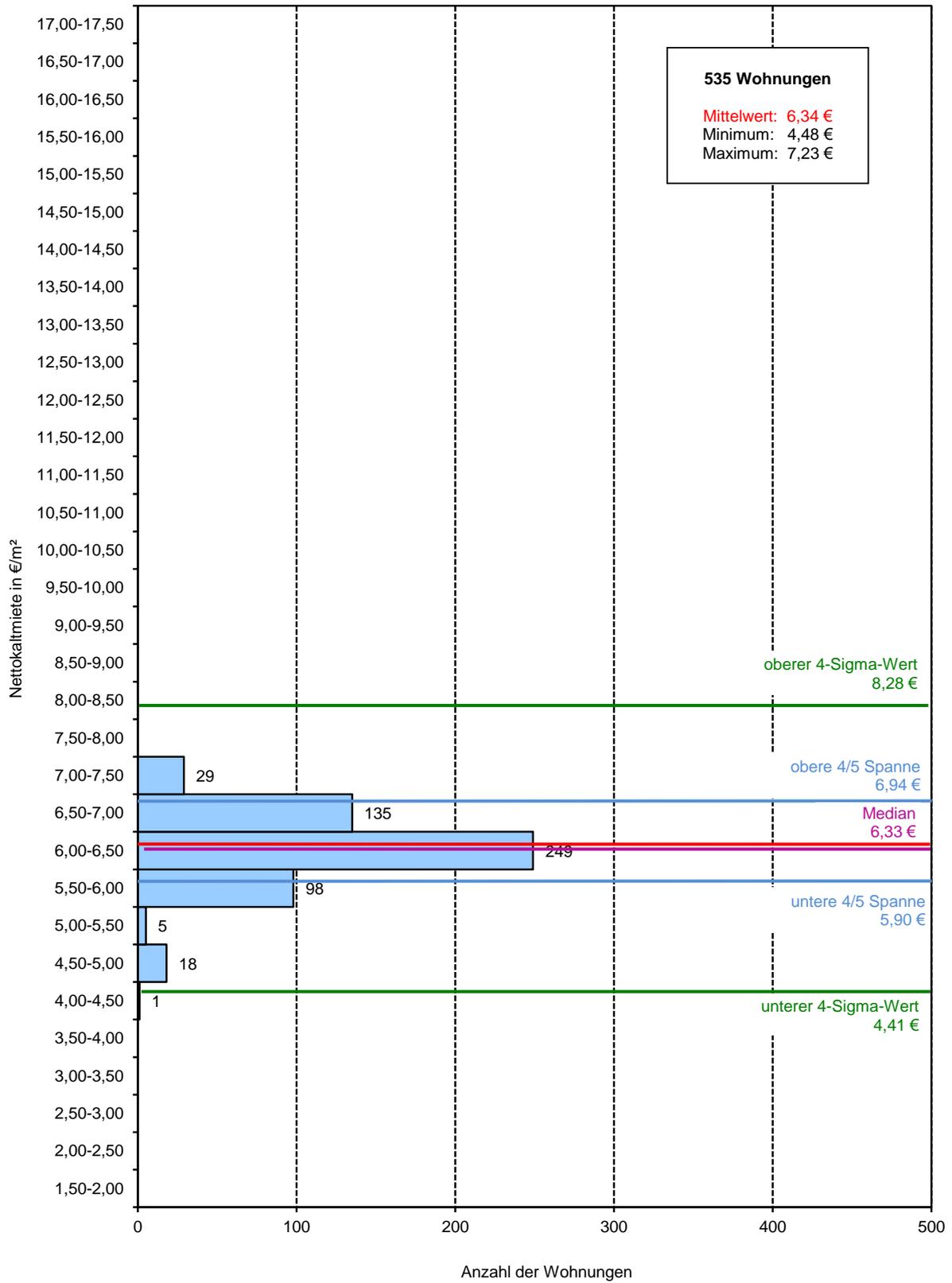
A13 - 1971 bis 1990, bis 40 m², voll ausgestattet - unsaniert



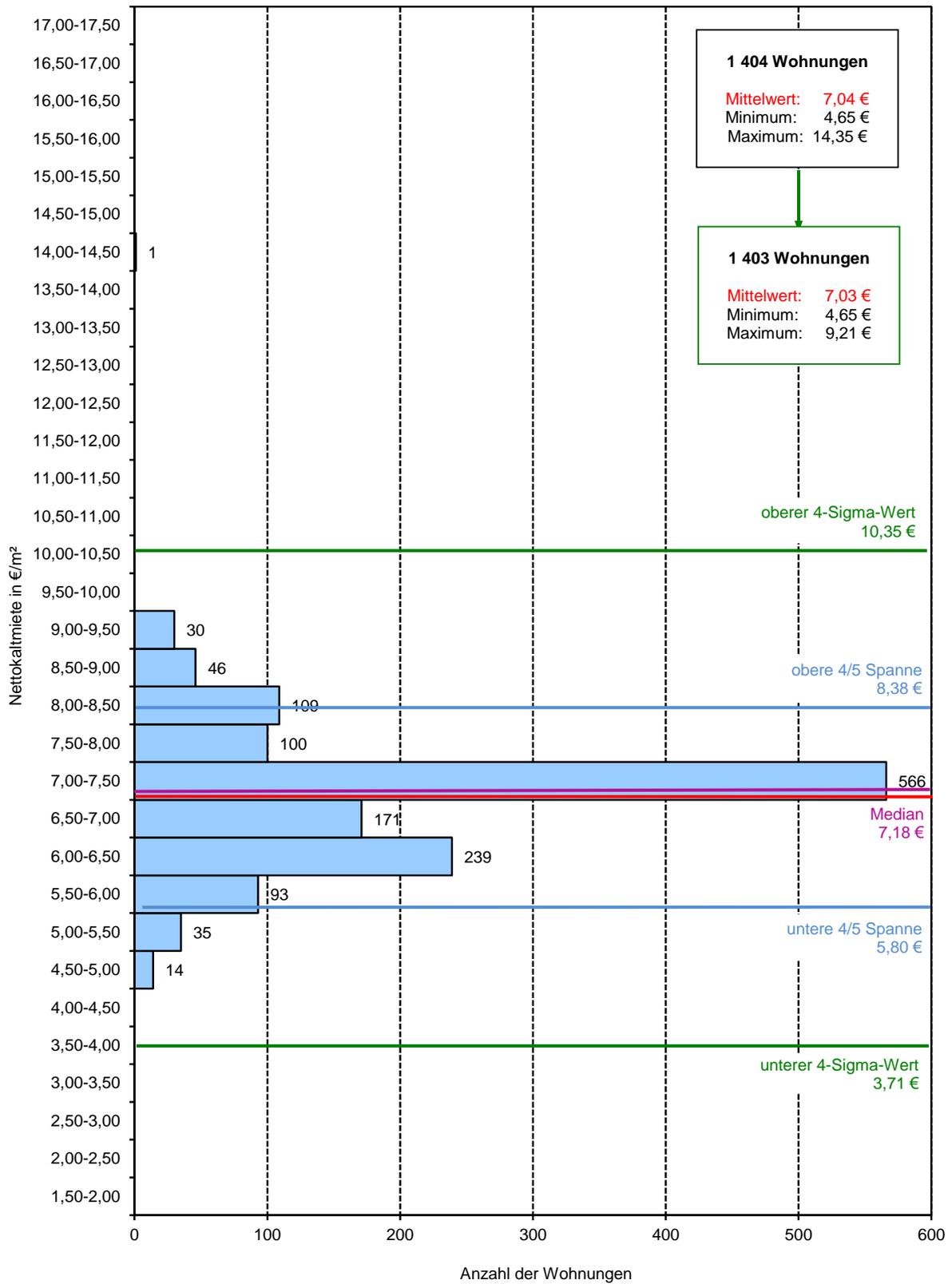
A14 - 1971 bis 1990, bis 40 m², voll ausgestattet - teilsaniert



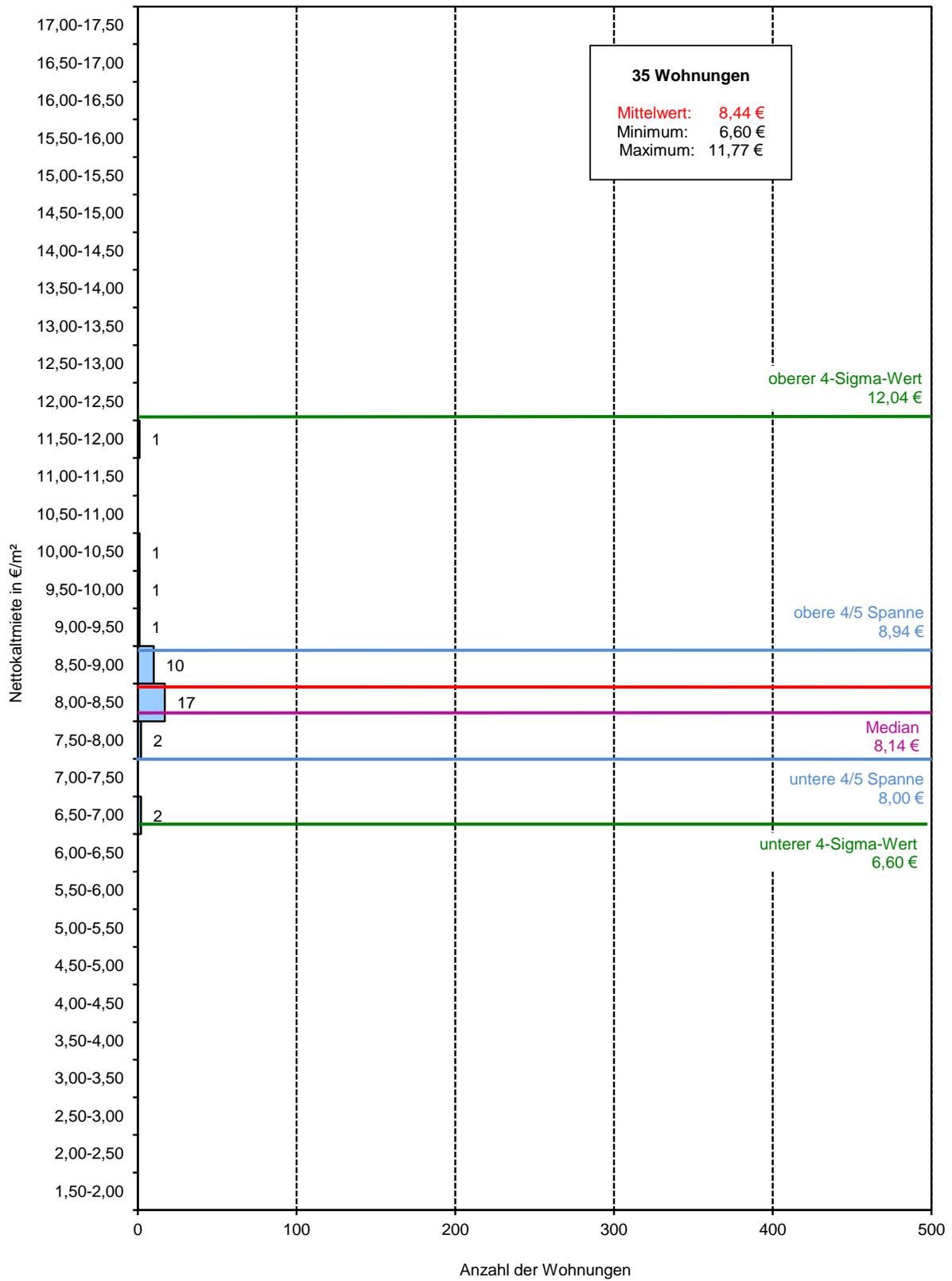
A15 - 1971 bis 1990, bis 40 m², voll ausgestattet - vollsaniert ohne ENEV



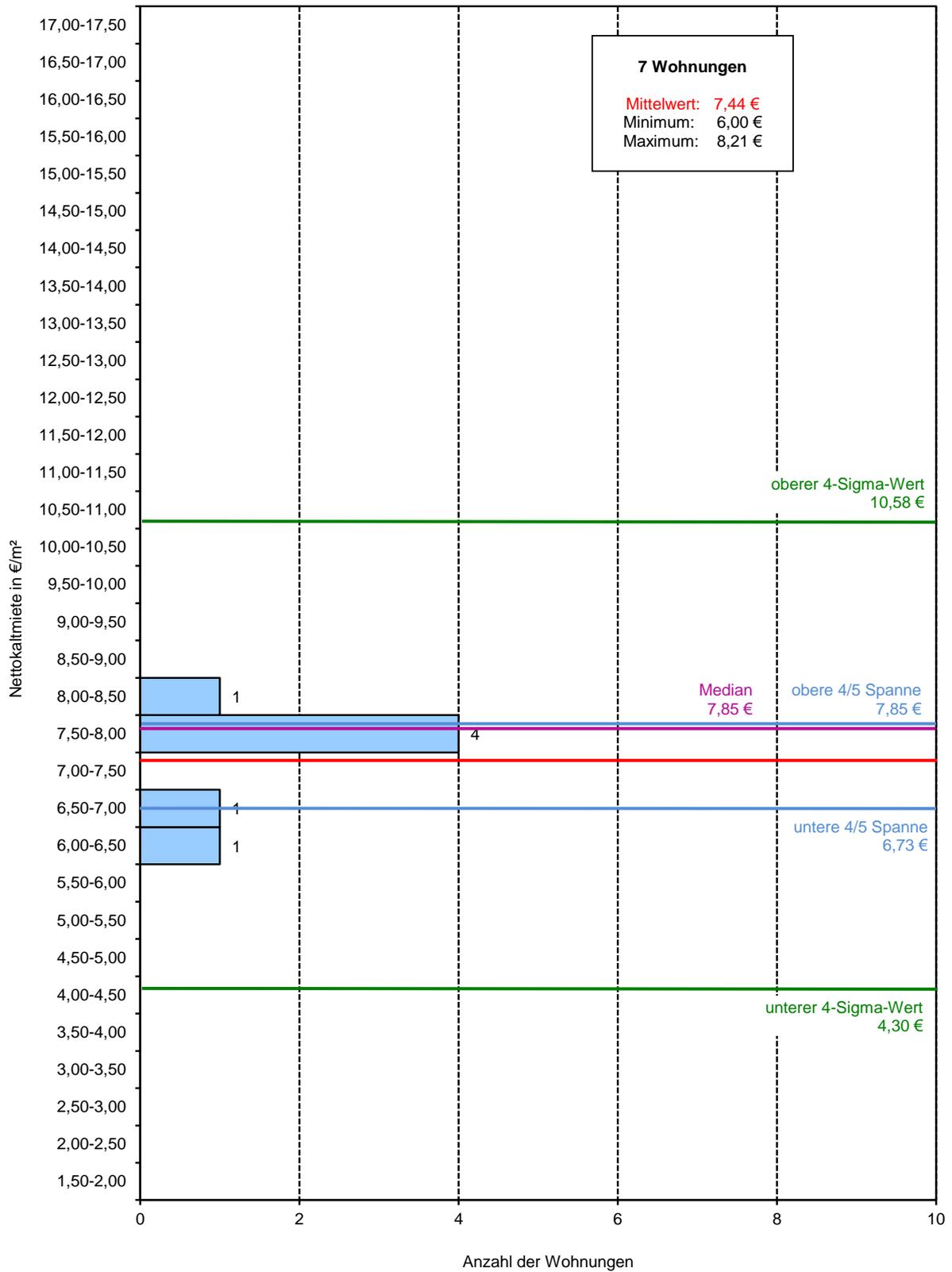
A16 - 1971 bis 1990, bis 40 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEV



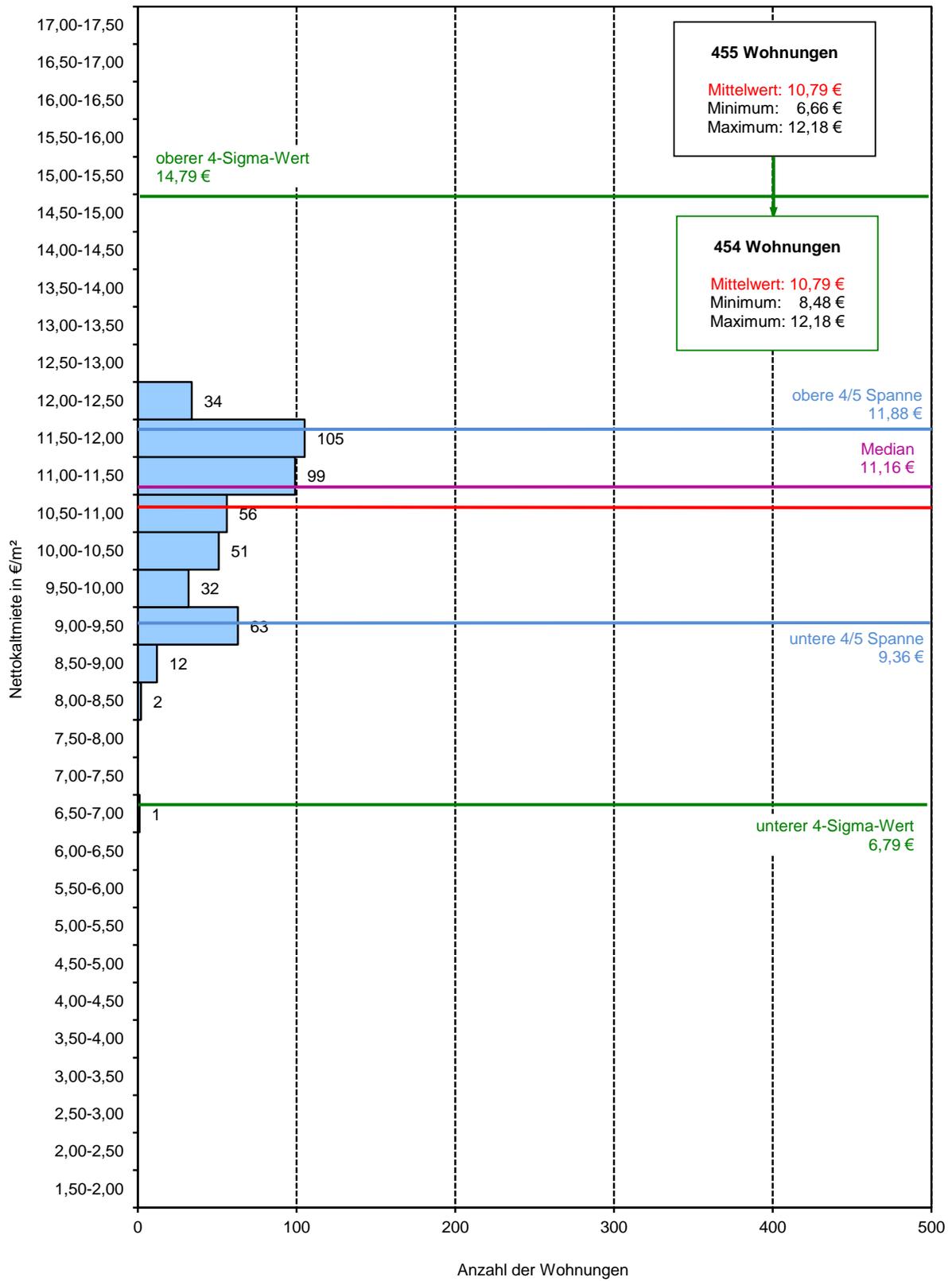
A17 - 1991 bis 2008, bis 40 m², voll ausgestattet - vollsaniert - ohne ENEV



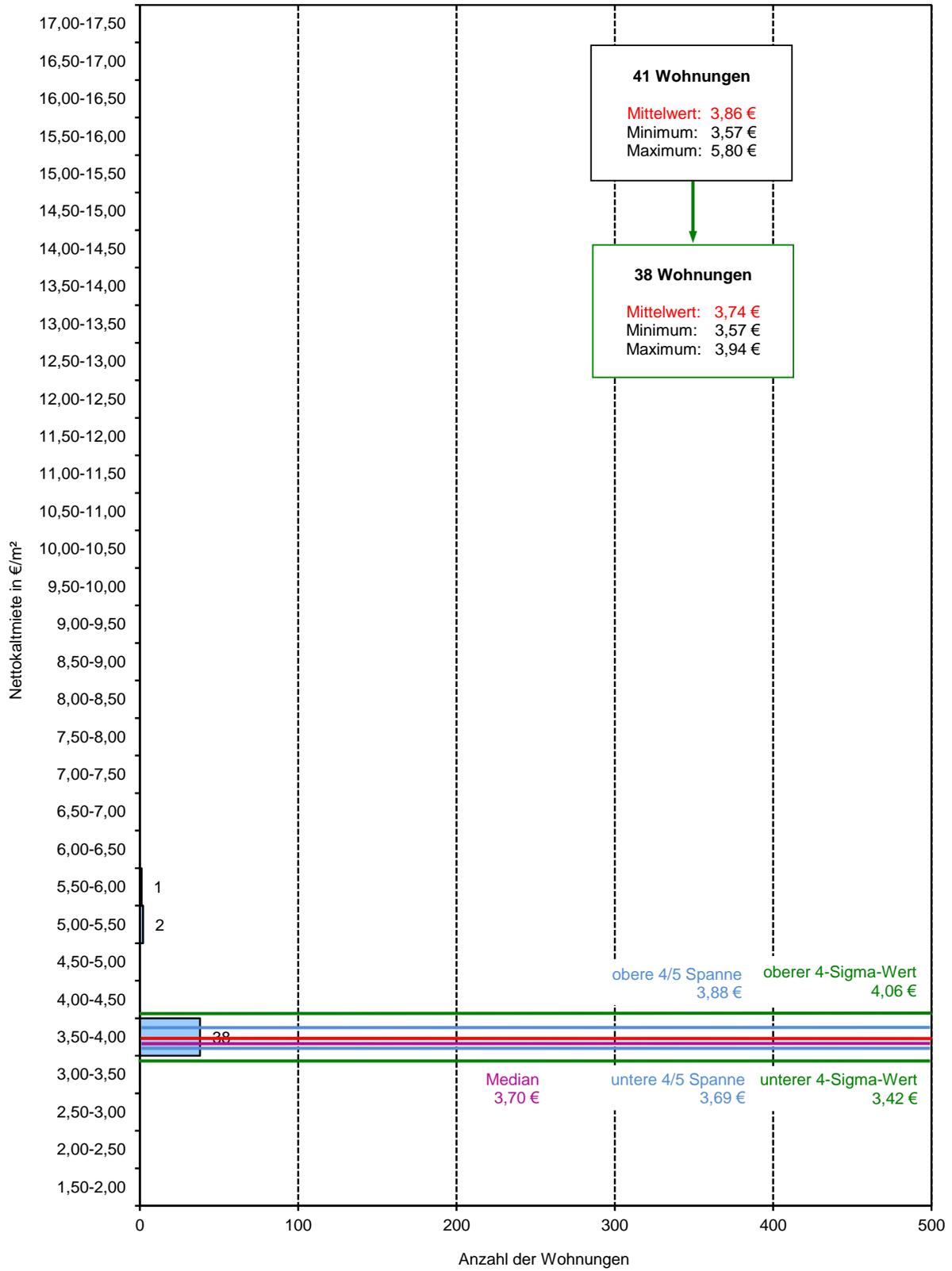
A18 - 1991 bis 2008, bis 40 m², voll ausgestattet - Sanierung/Neubau ab ENEV 2002



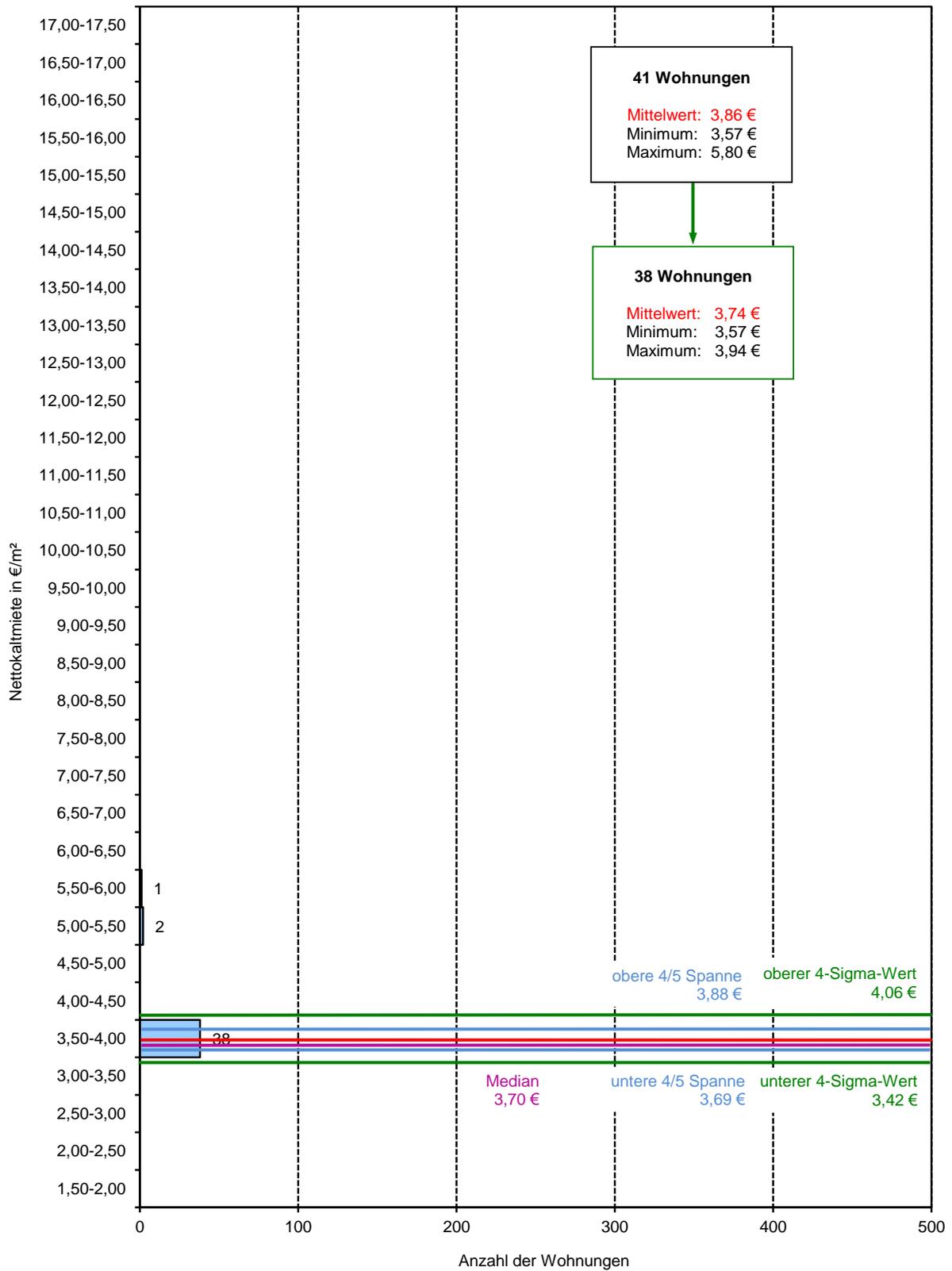
A19 - ab 2009, bis 40 m², voll ausgestattet



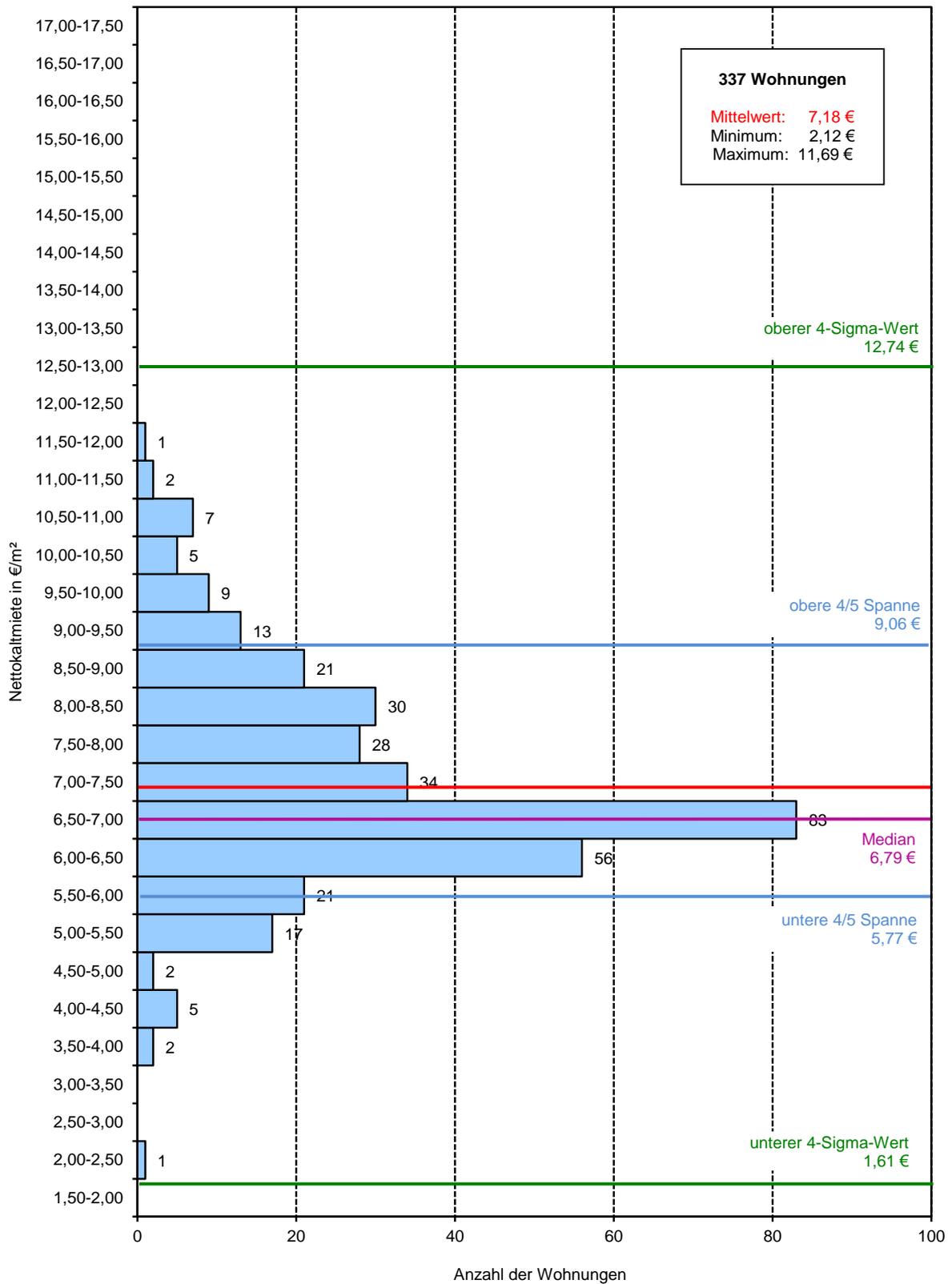
B2 - bis 1948, über 40 bis 60 m², teil ausgestattet



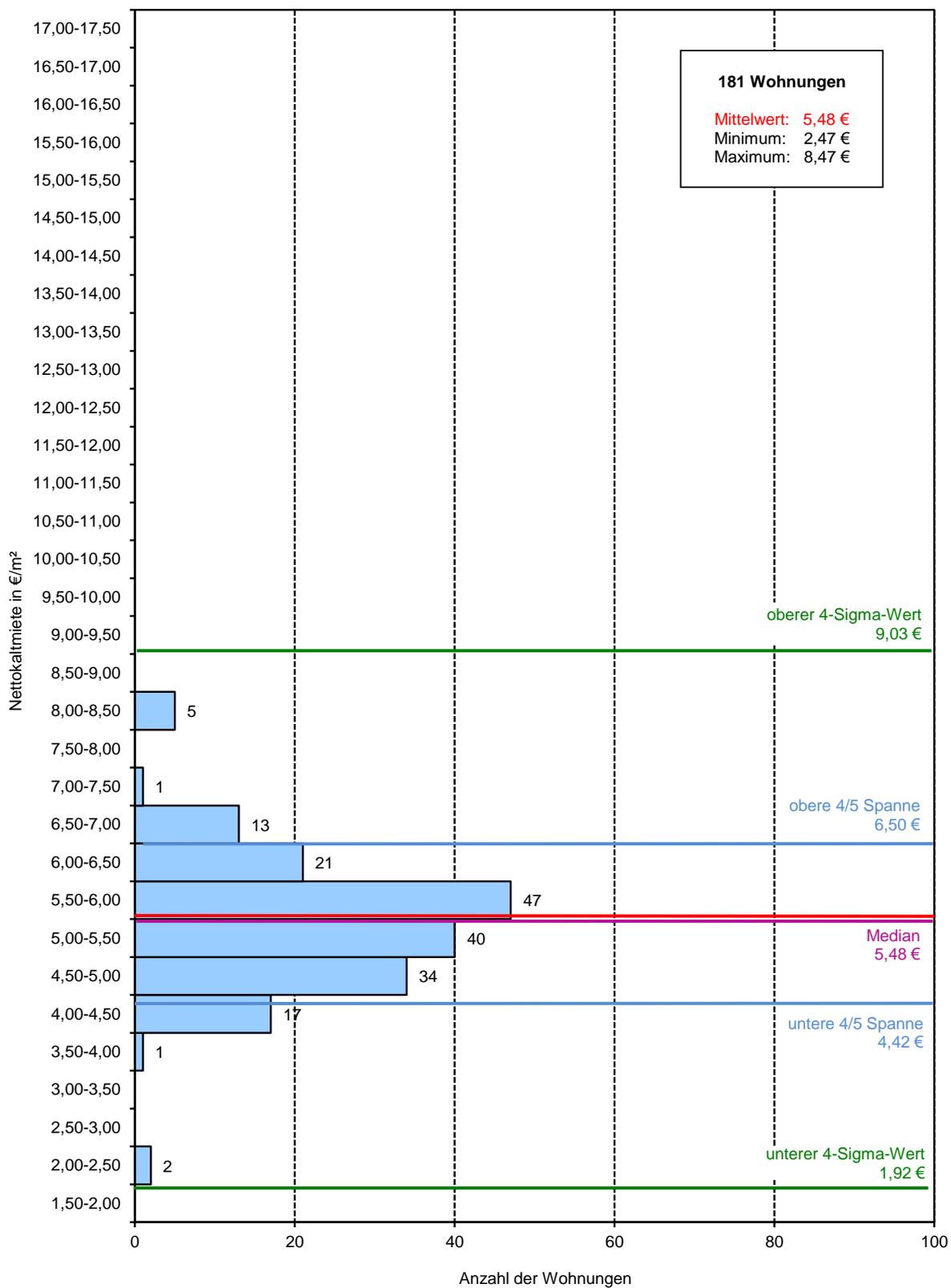
B2 - bis 1948, über 40 bis 60 m², teil ausgestattet



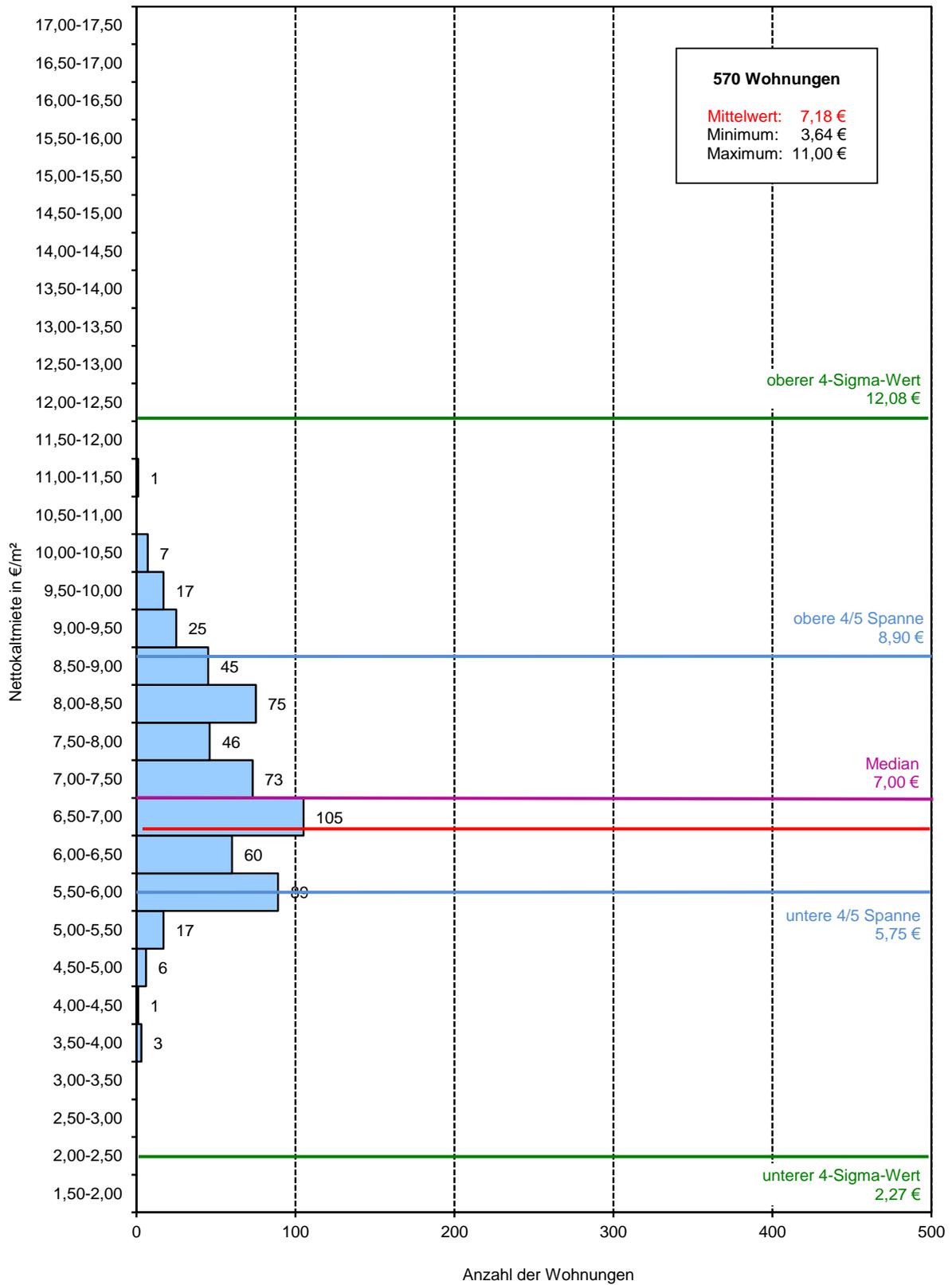
B3 - bis 1948, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - unsaniert



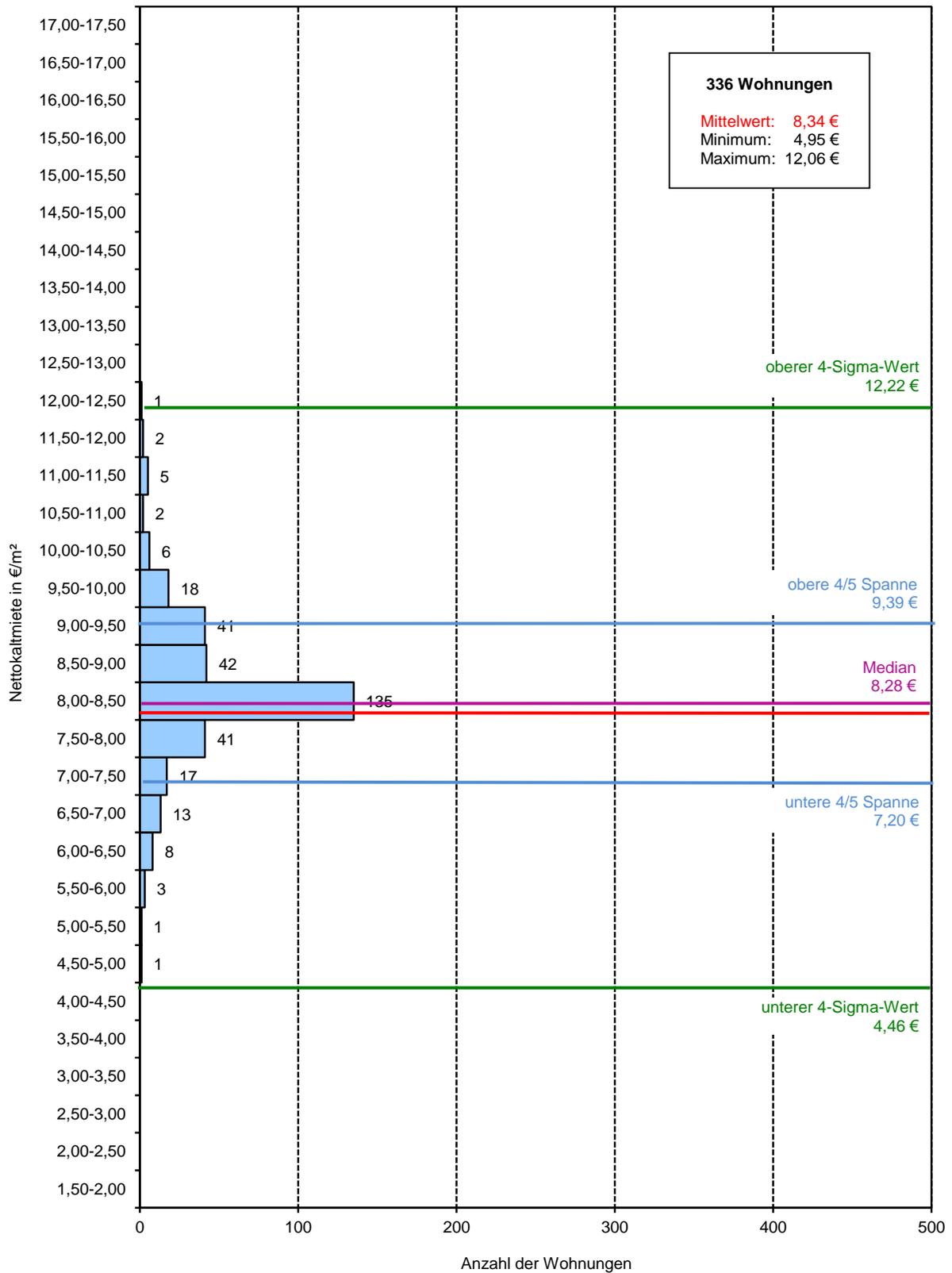
B4 - bis 1948, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - teilsaniert



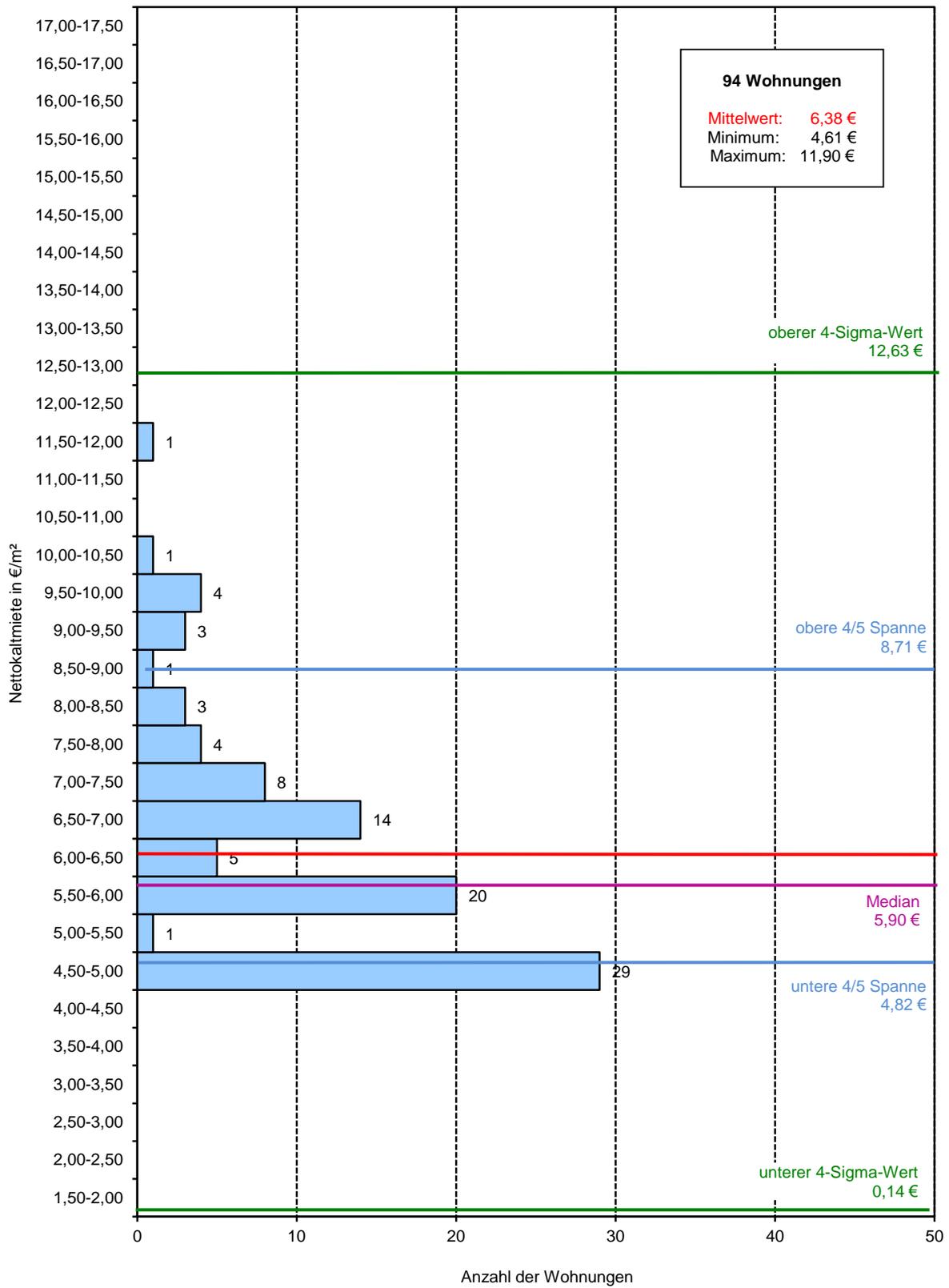
B5 - bis 1948, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - vollsaniert ohne ENEV



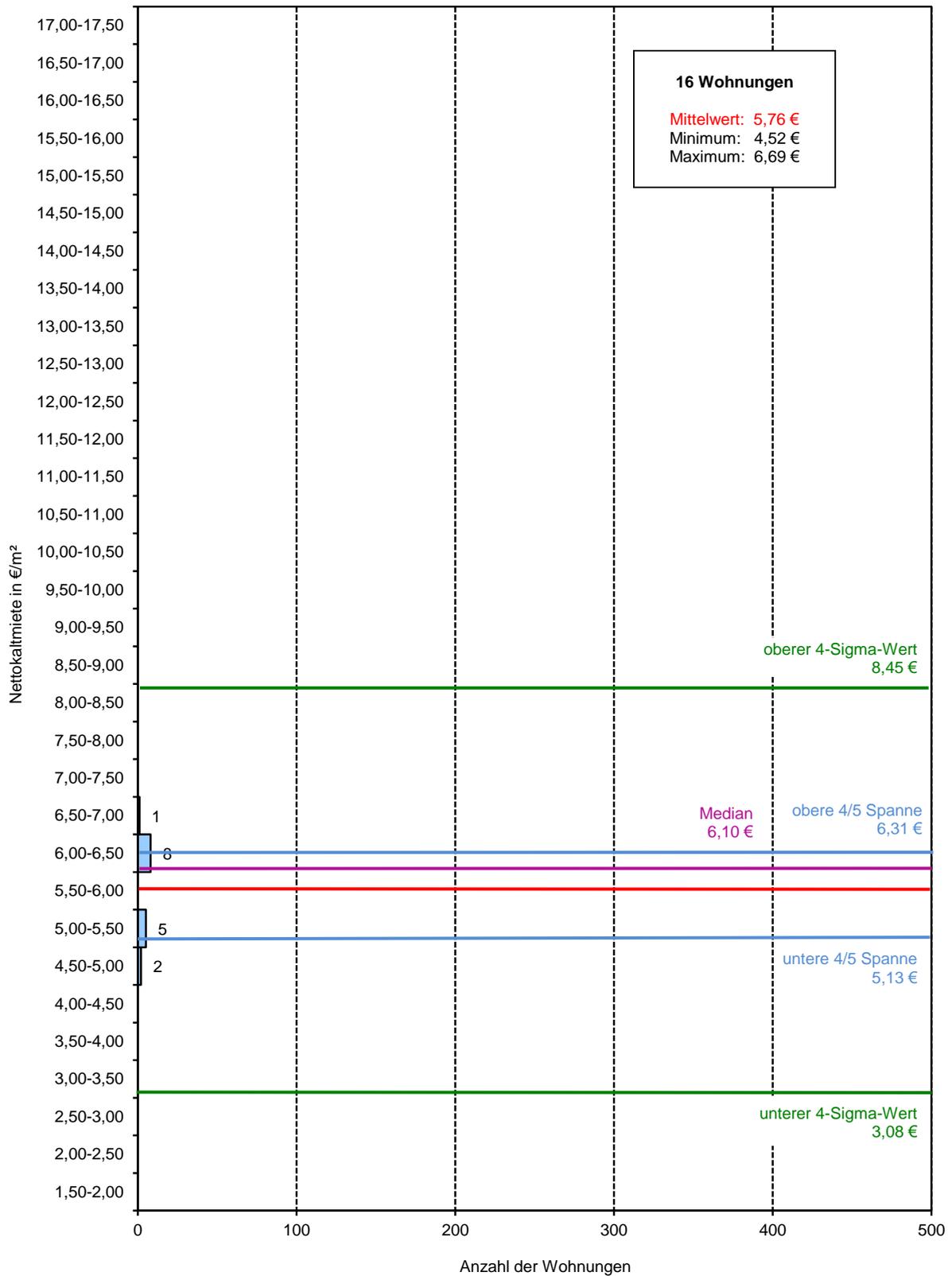
B6 - bis 1948, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEV



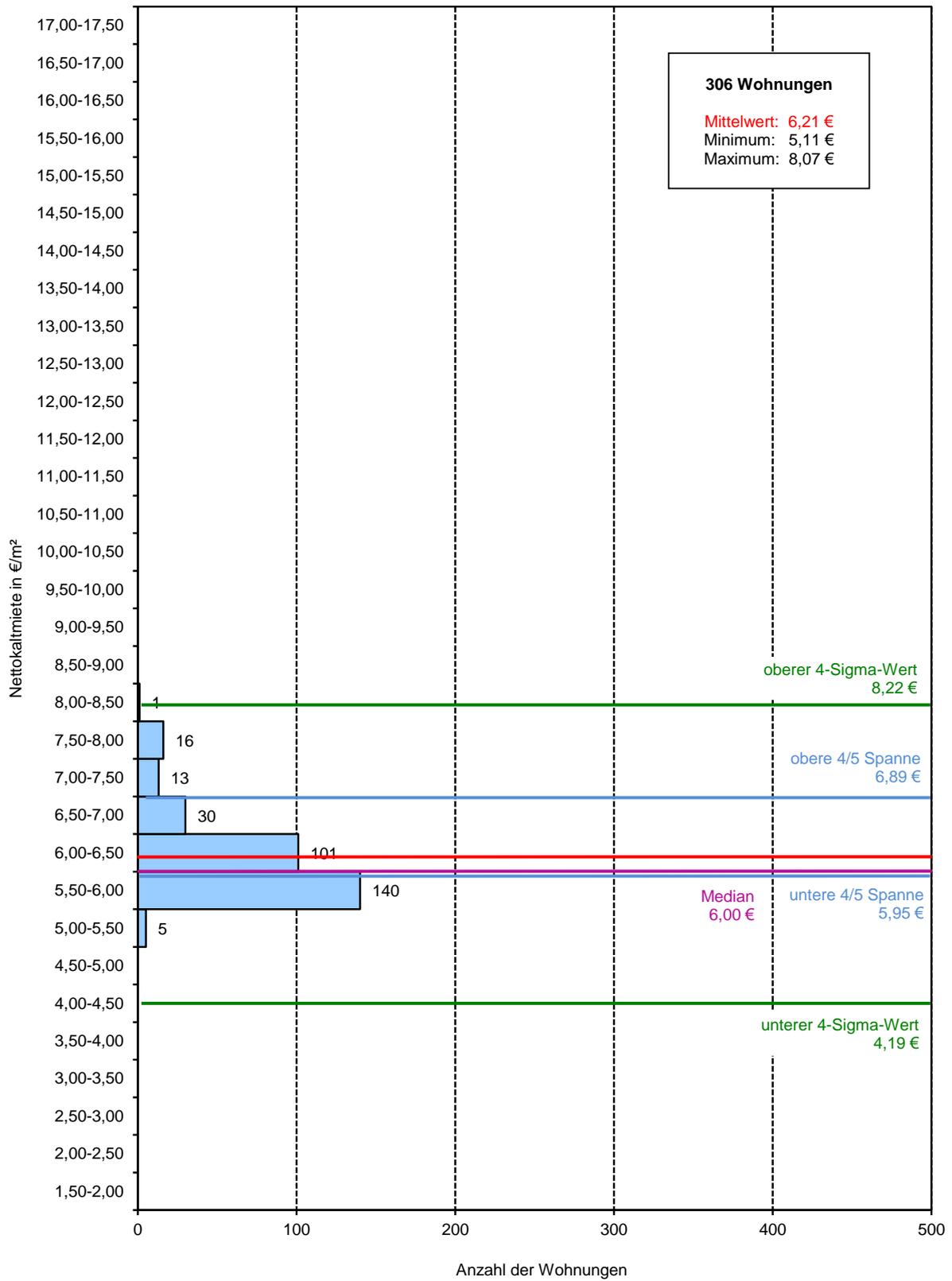
B8 - 1949 bis 1970, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - unsaniert



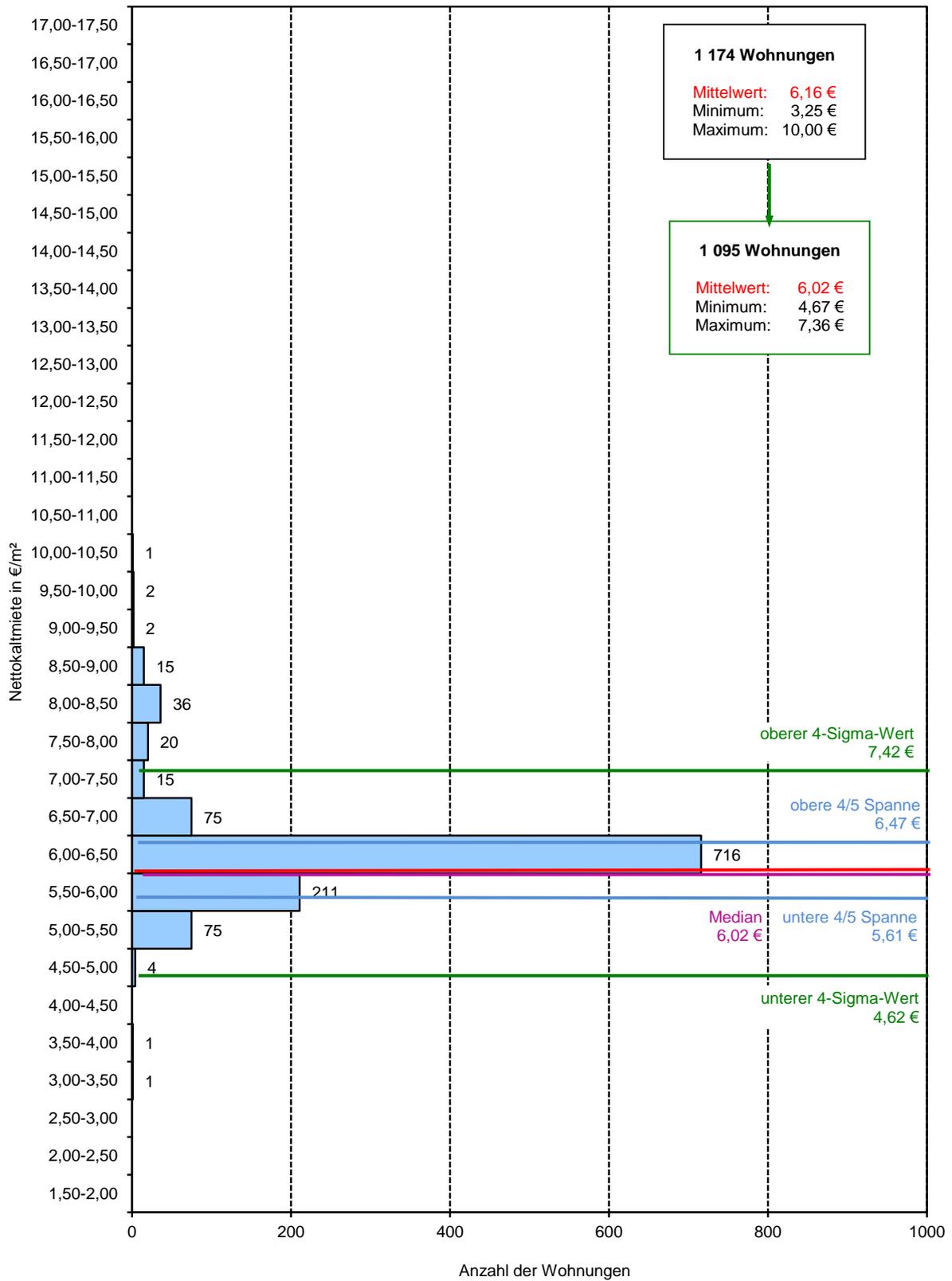
B9 - 1949 bis 1970, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - unsaniert



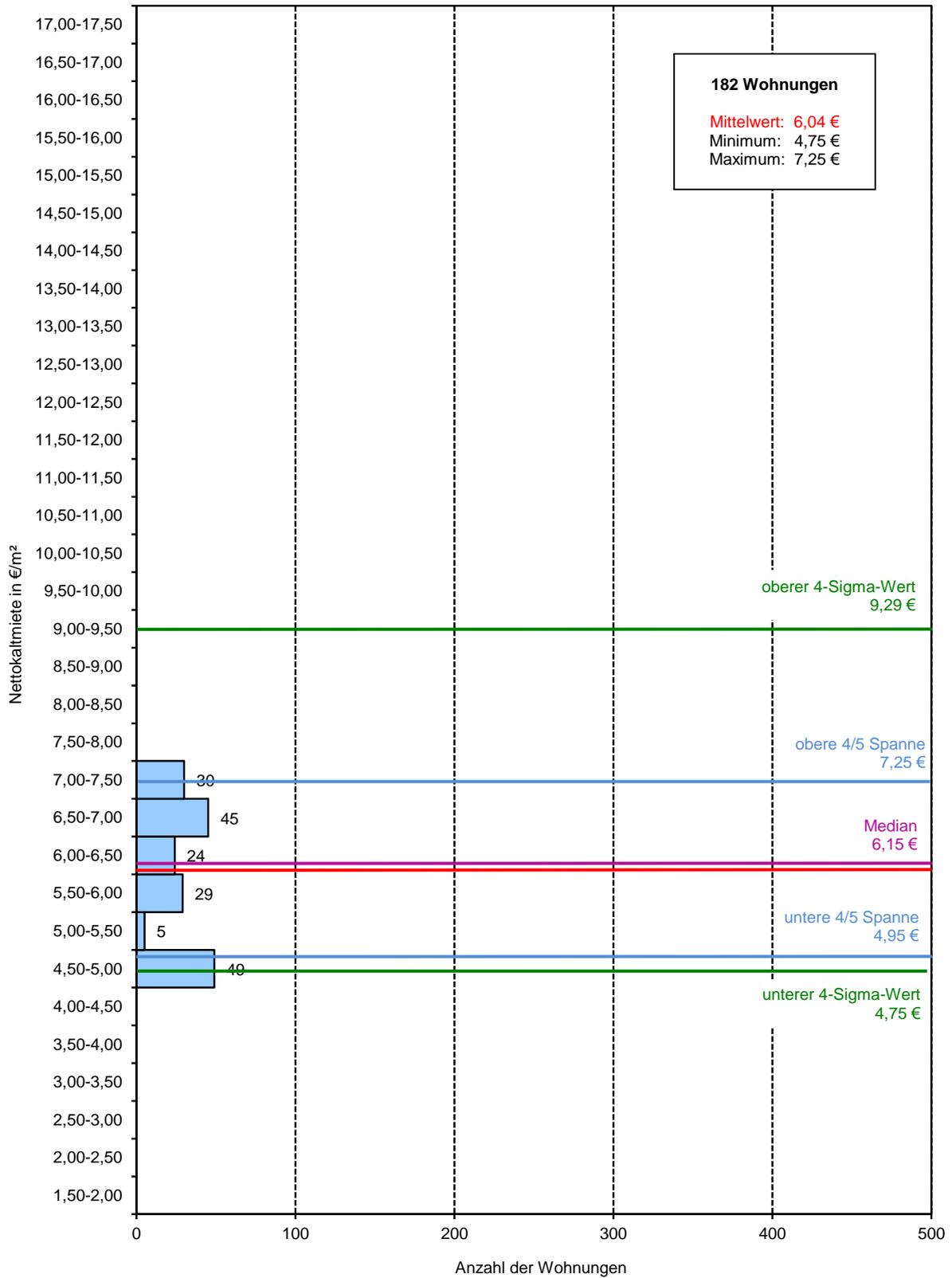
B10 - 1949 bis 1970, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - vollsaniert ohne ENEV



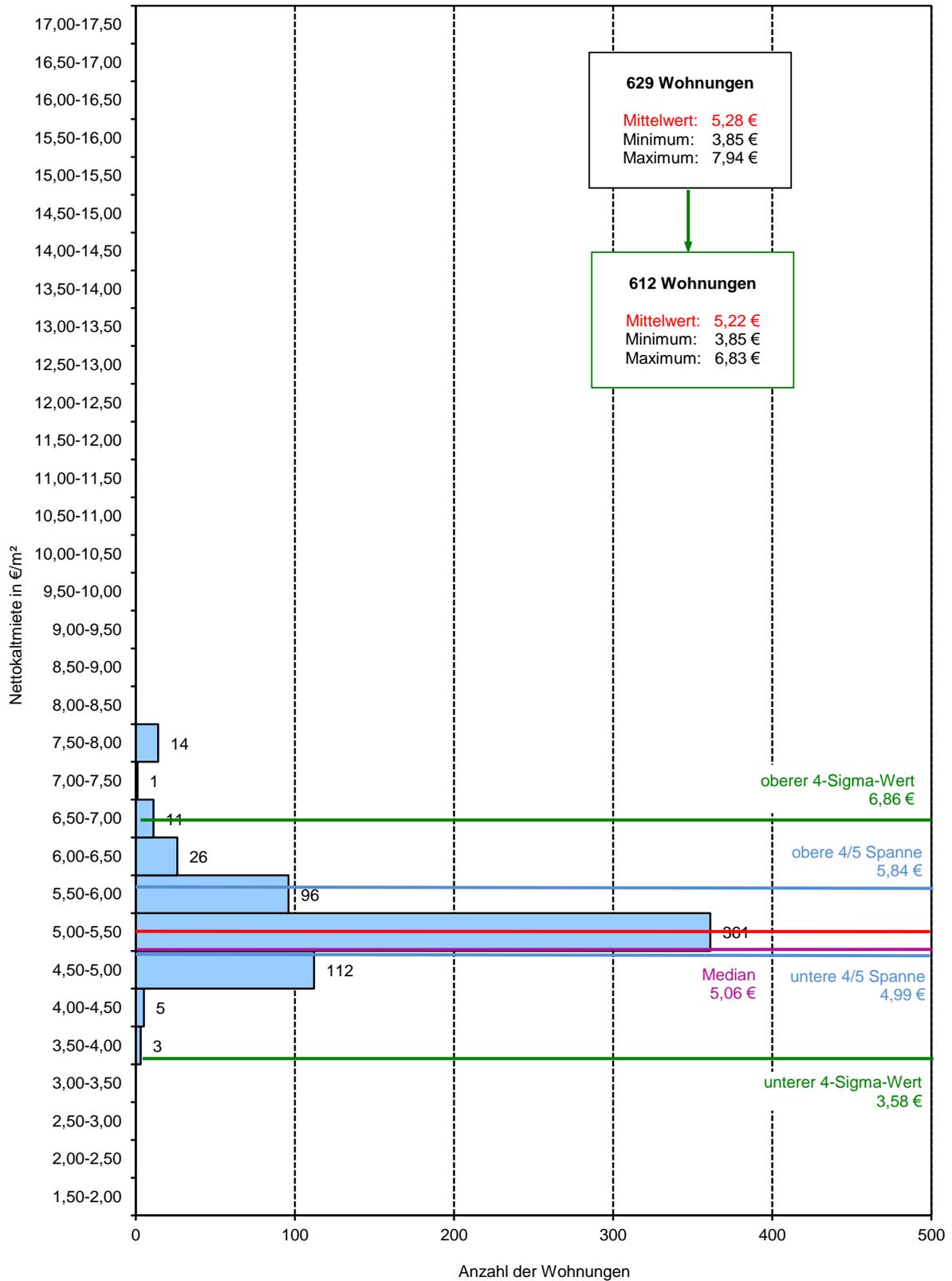
B11 - 1949 bis 1970, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEV



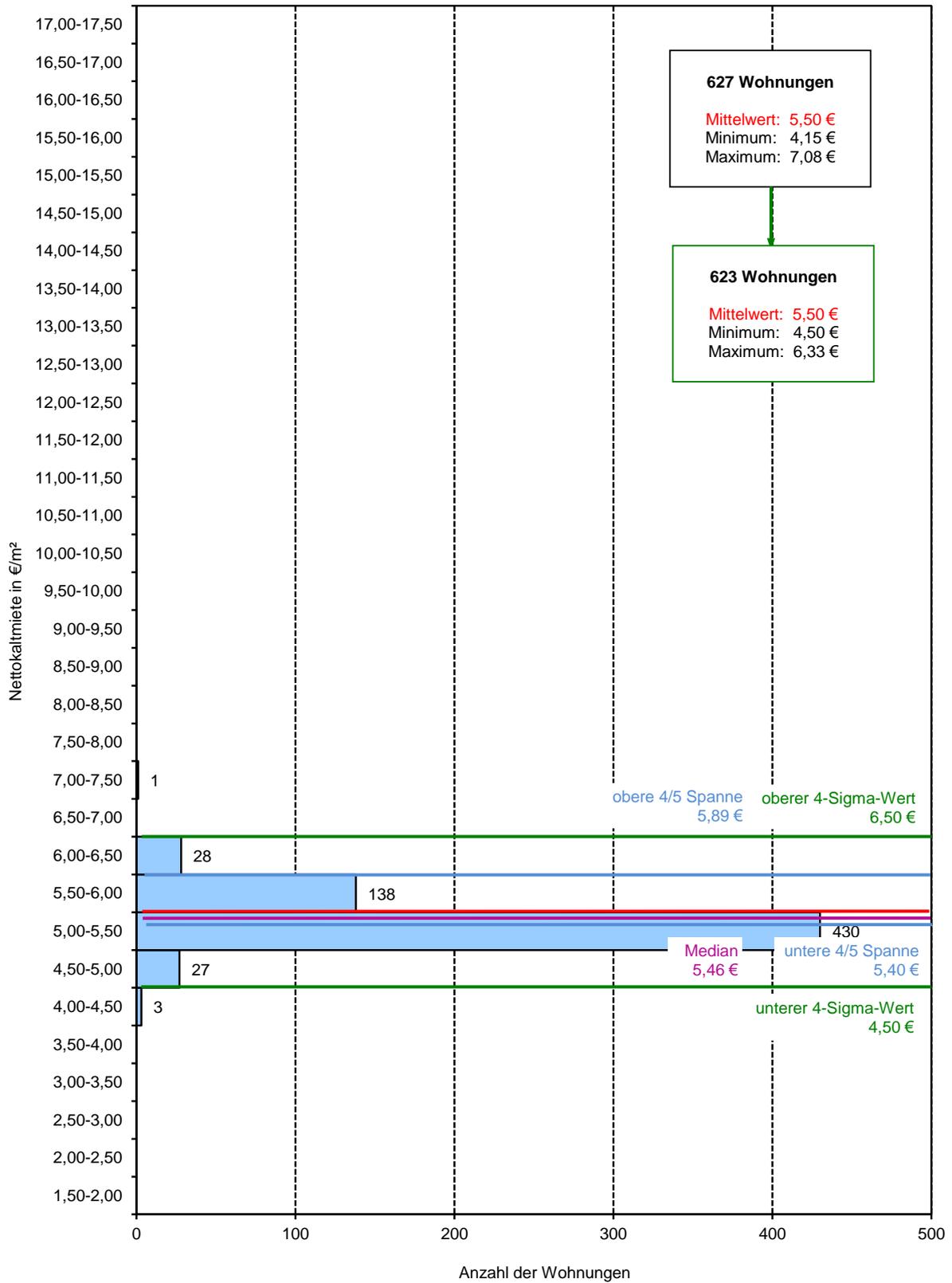
B13 - 1971 bis 1990, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - unsaniert



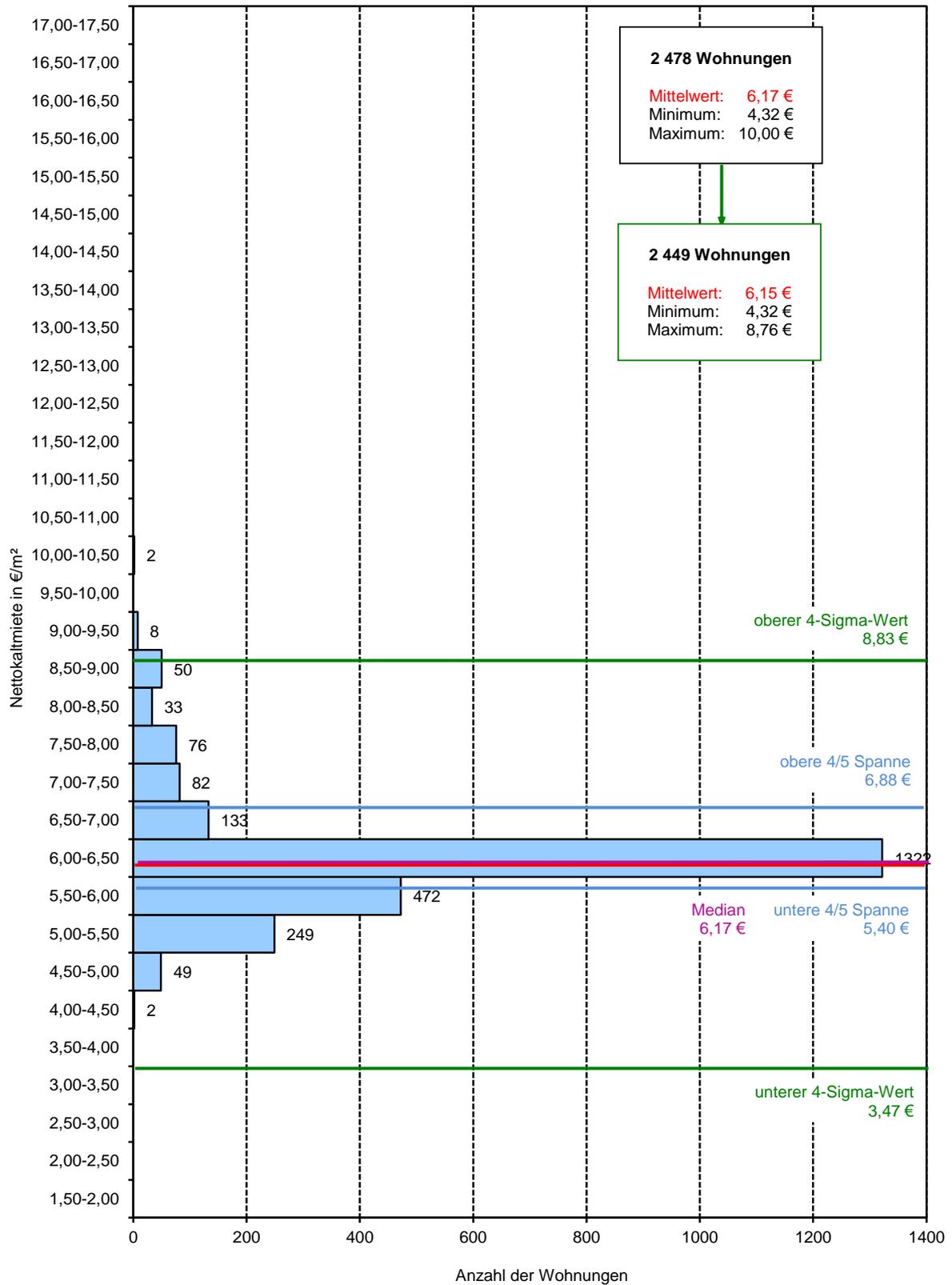
B14 - 1971 bis 1990, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - teilsaniert



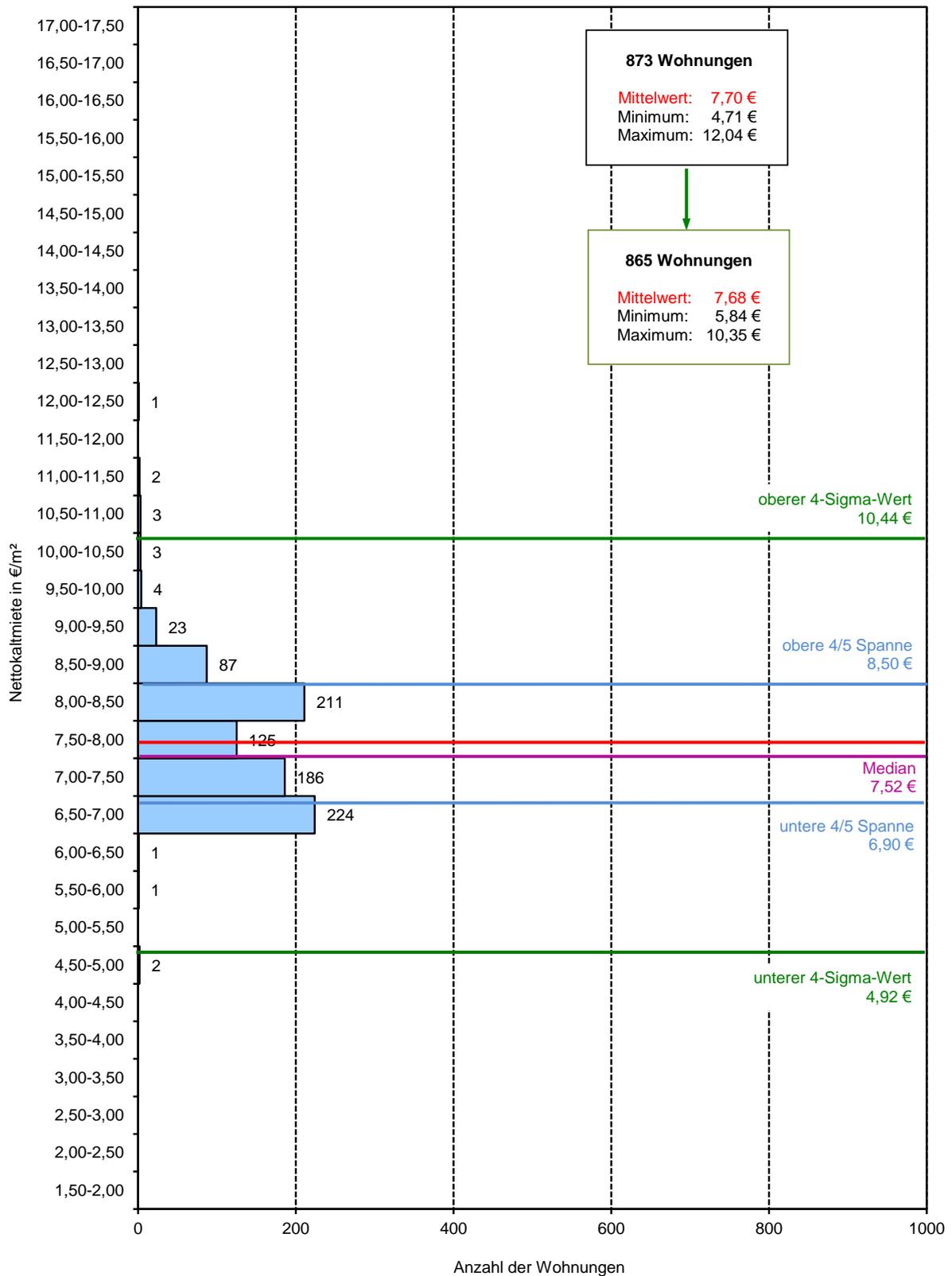
B15 - 1971 bis 1990, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - vollsaniert ohne ENEV



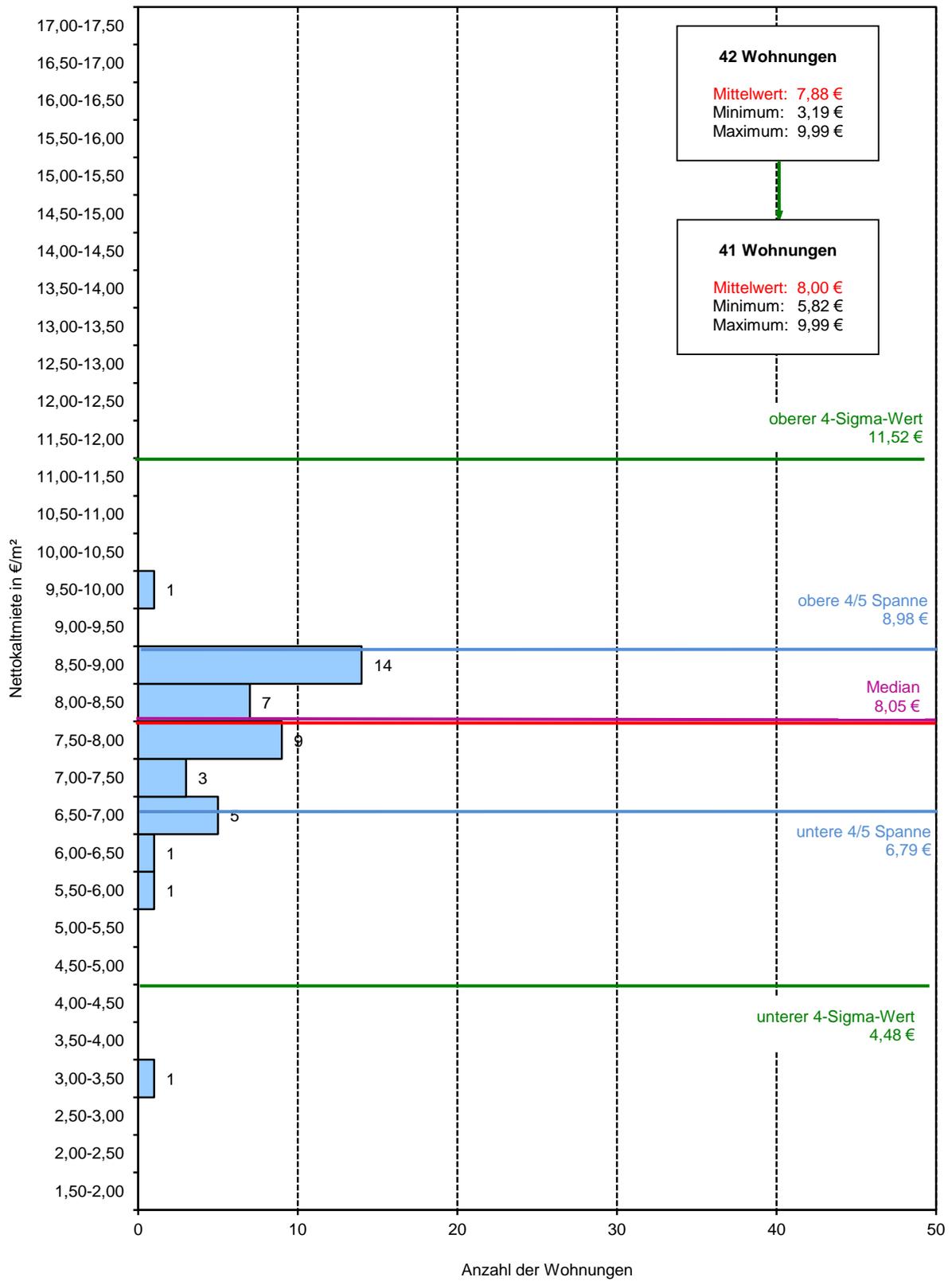
B16 - 1971 bis 1990, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEV



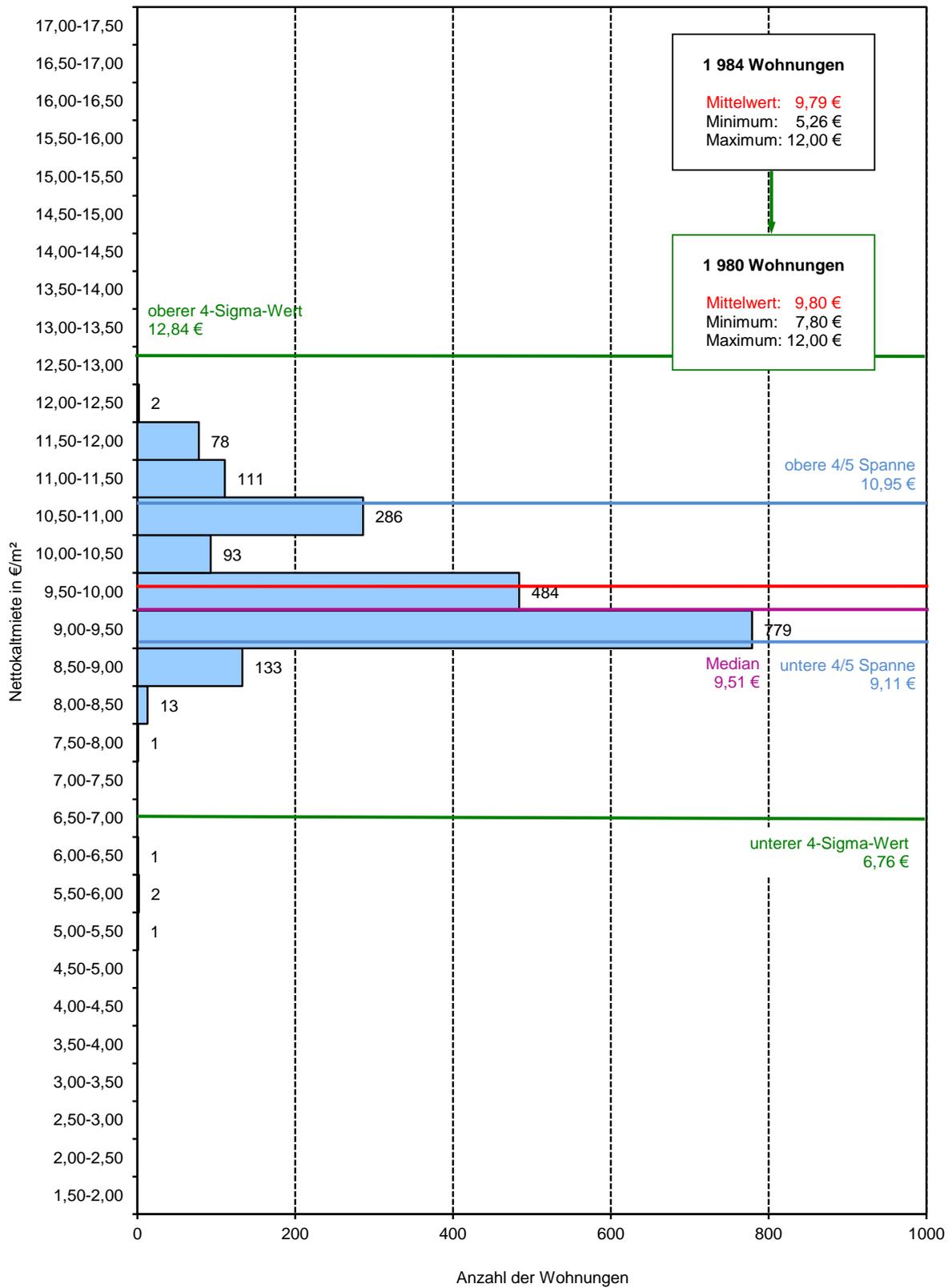
B17 - 1991 bis 2008, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - vollsaniert ohne ENEV



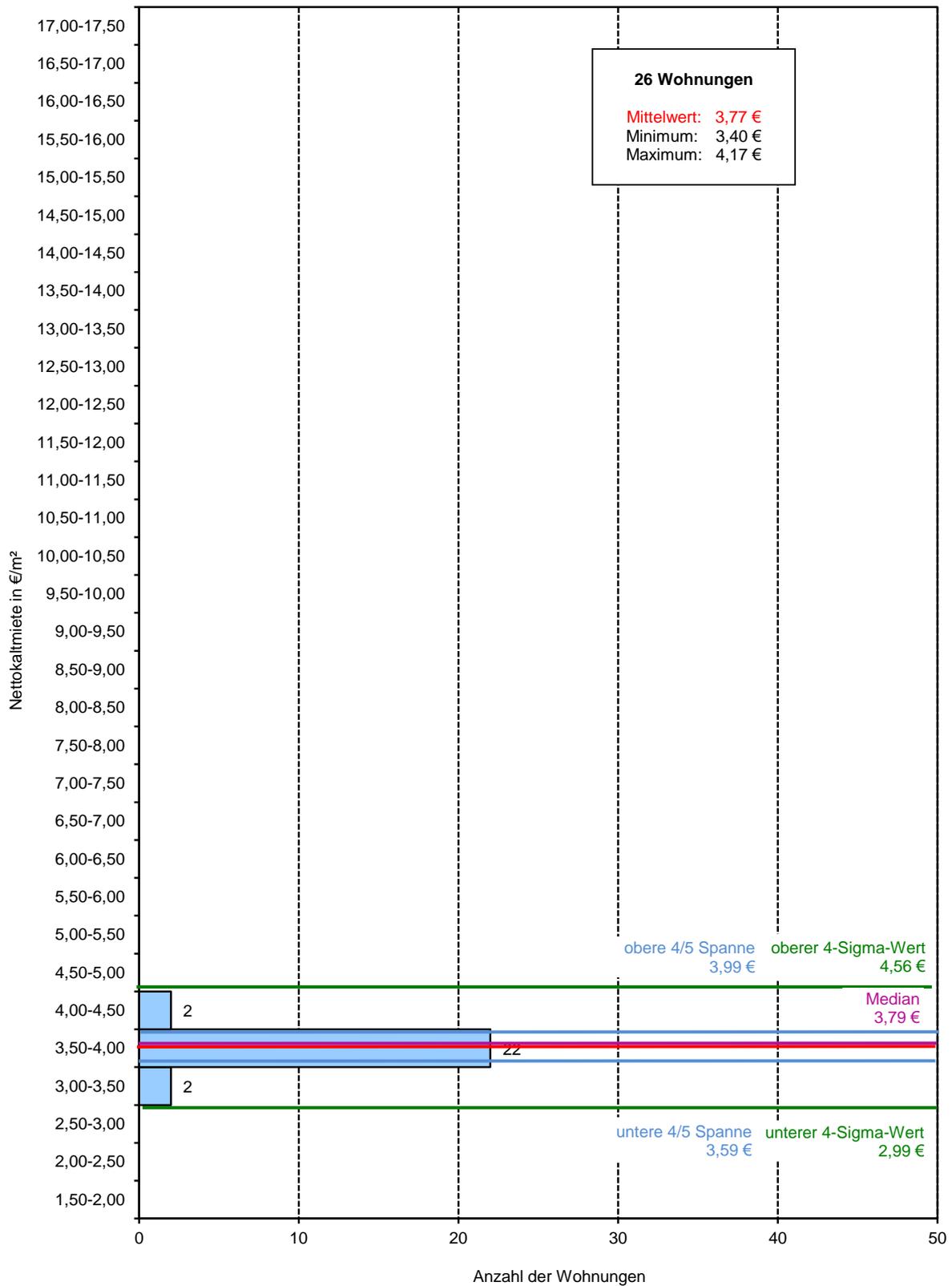
B18 - 1991 bis 2008, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEV



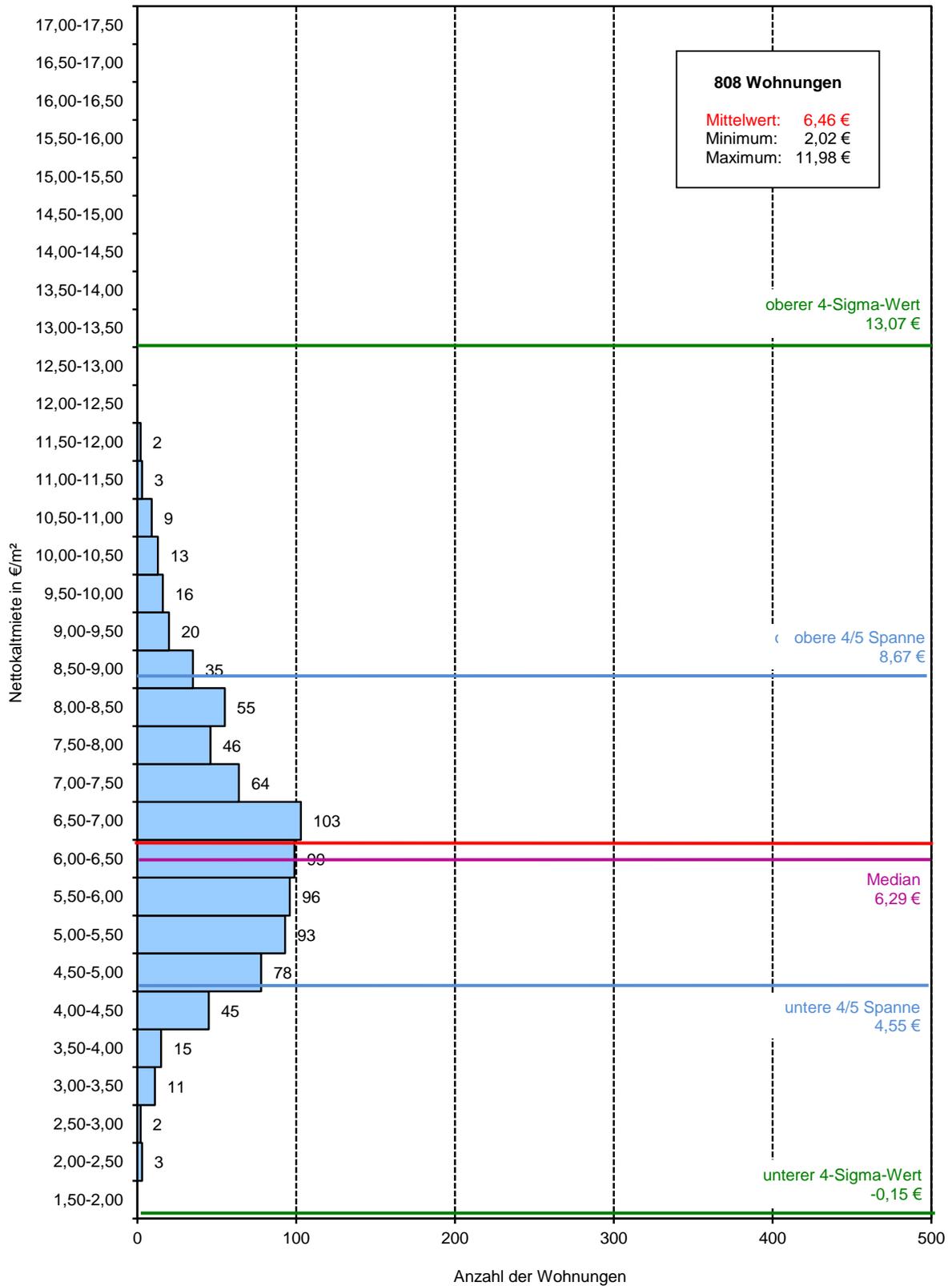
B19 - ab 2009, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet



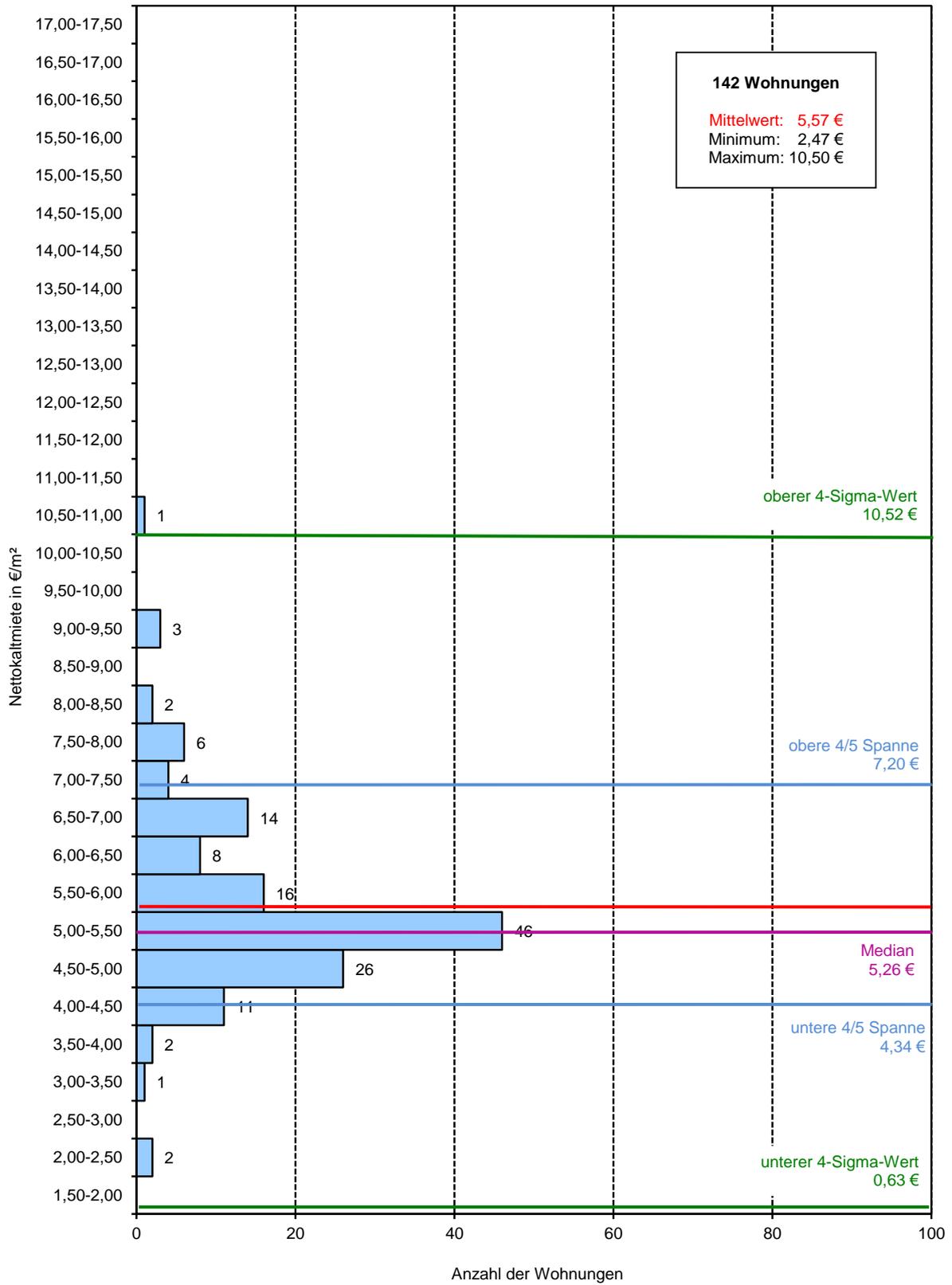
C2 - bis 1948, über 60 bis 90 m², teil ausgestattet



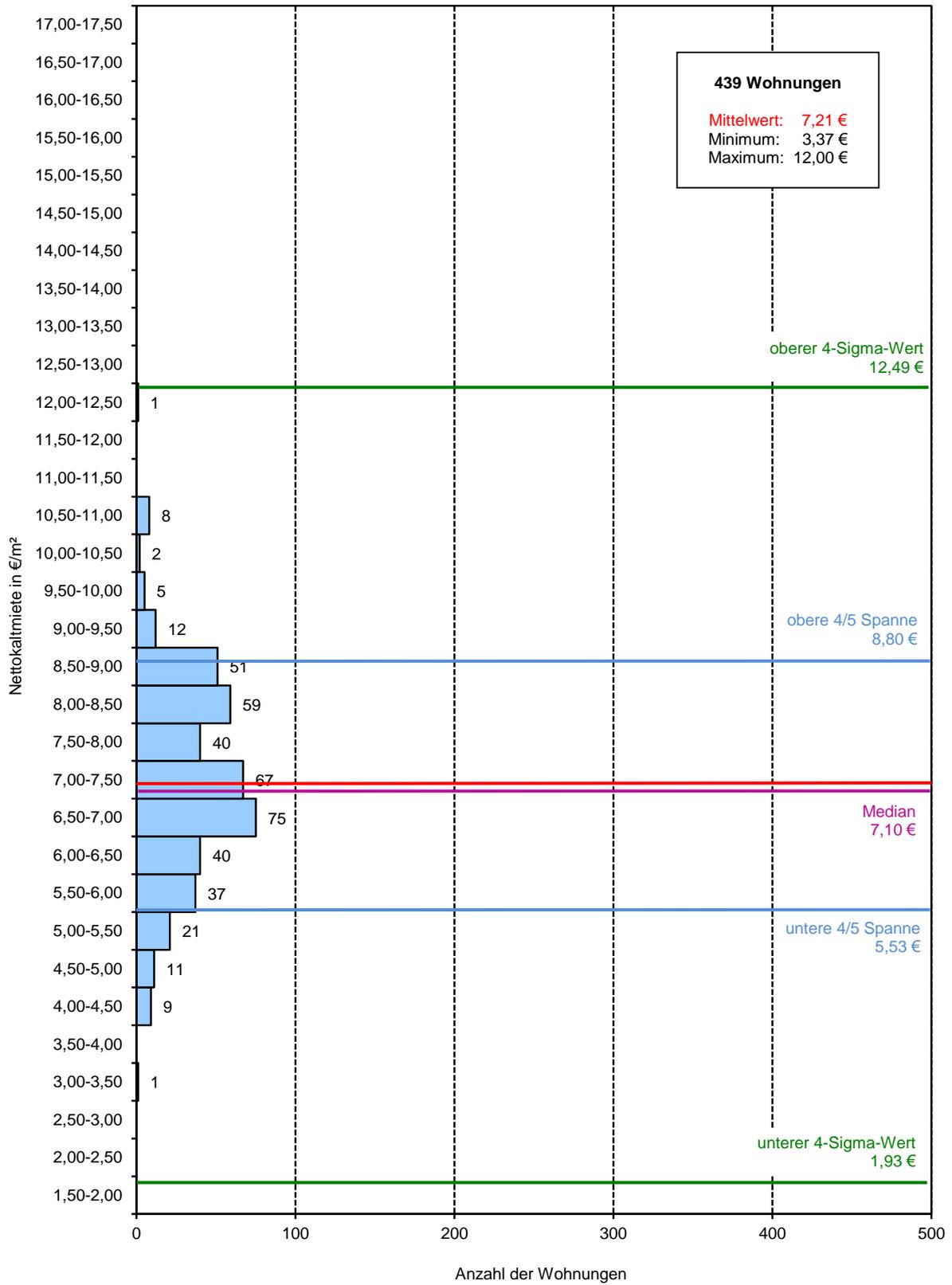
C3 - bis 1948, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - unsaniert



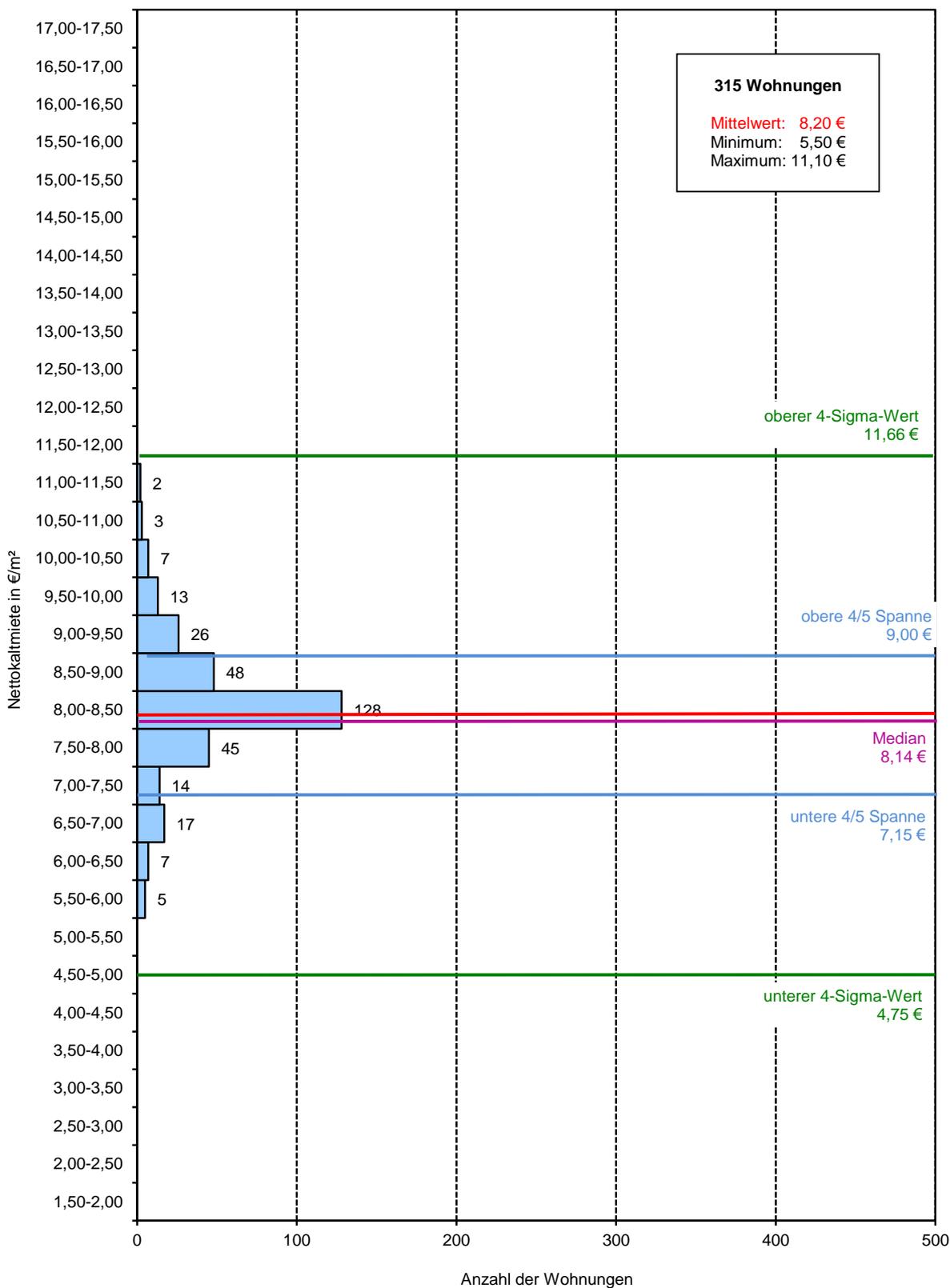
C4 - bis 1948, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - teilsaniert



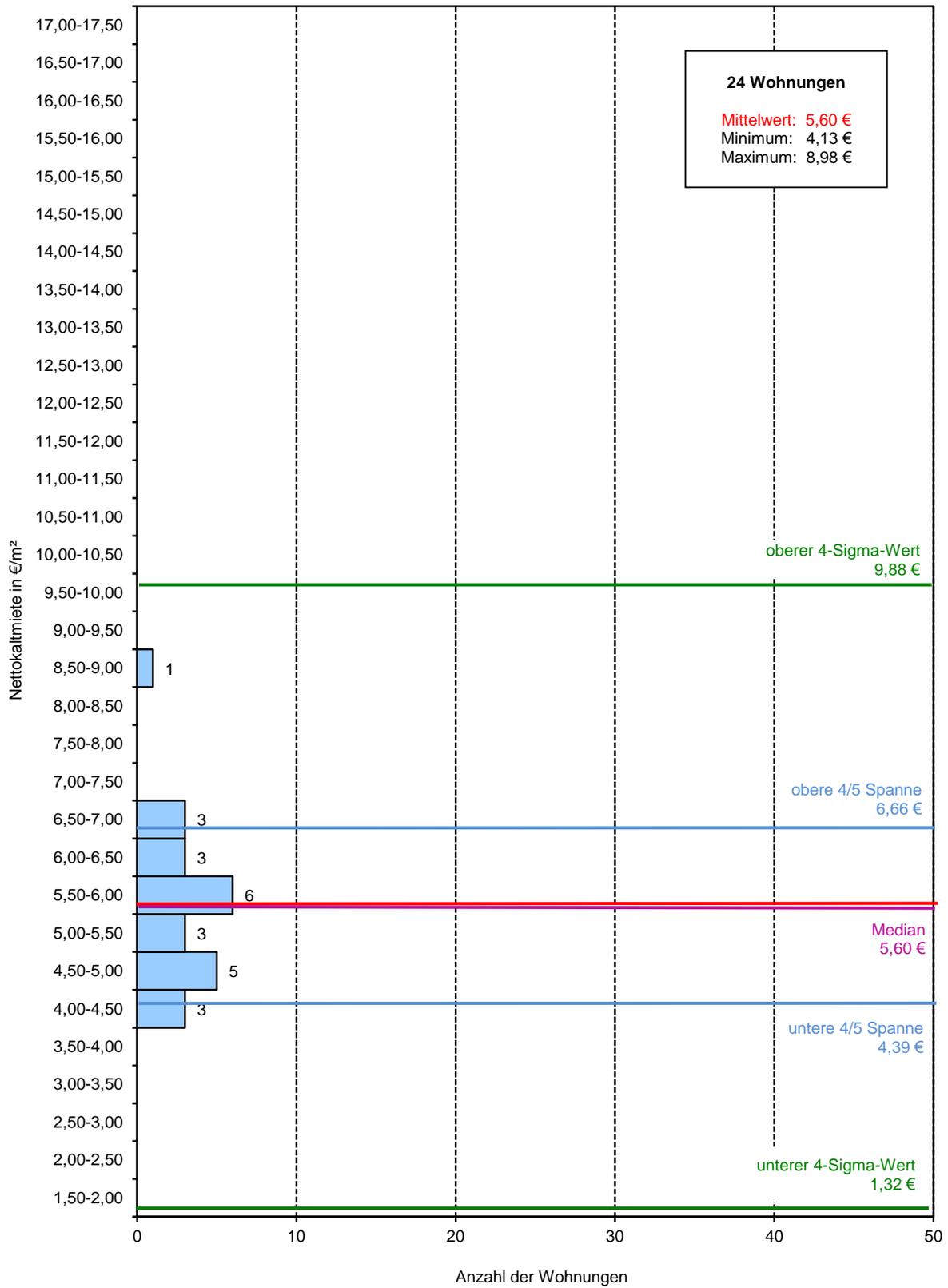
C5 - bis 1948, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - vollsaniert ohne ENEV



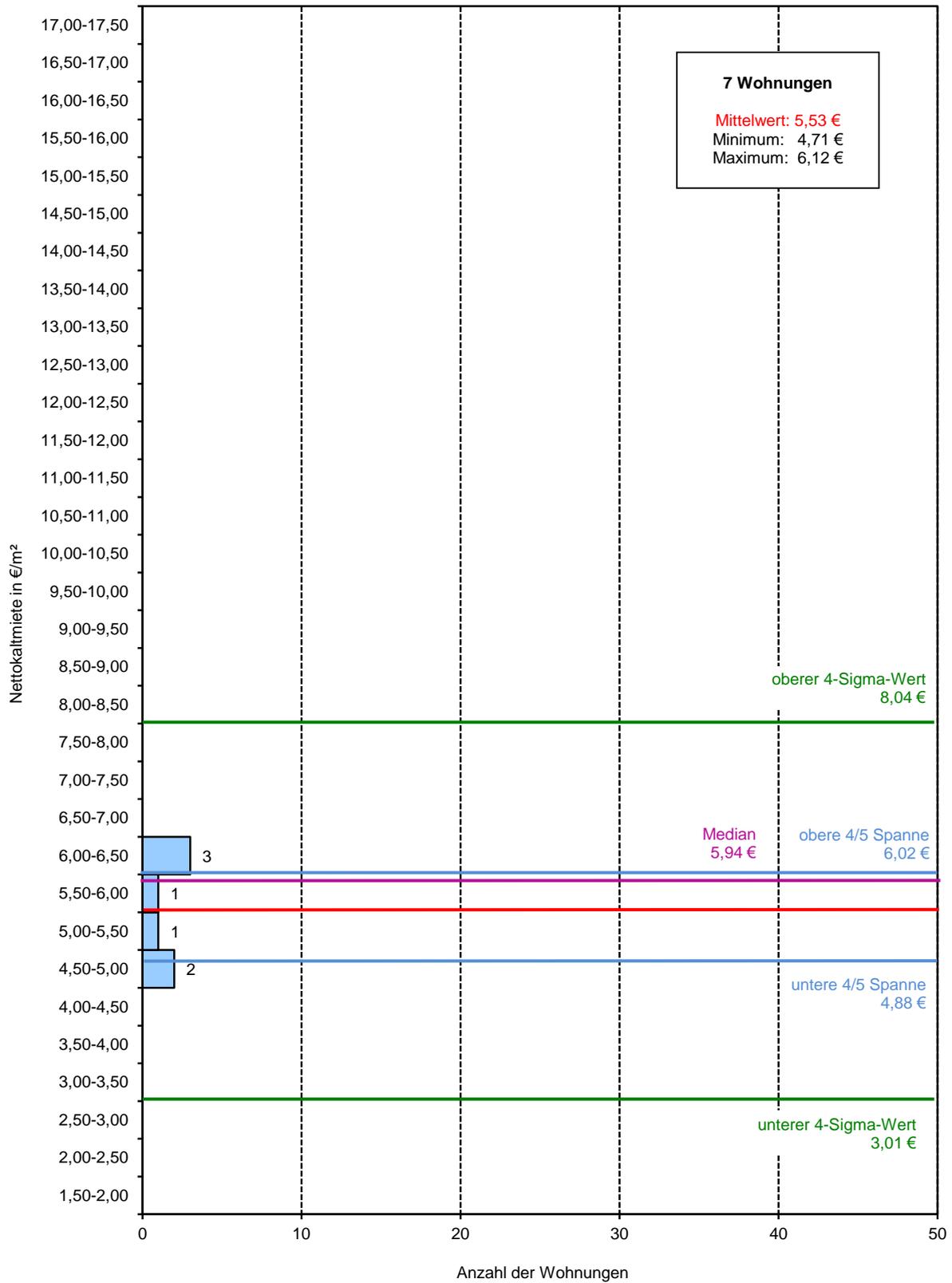
C6 - bis 1948, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEV



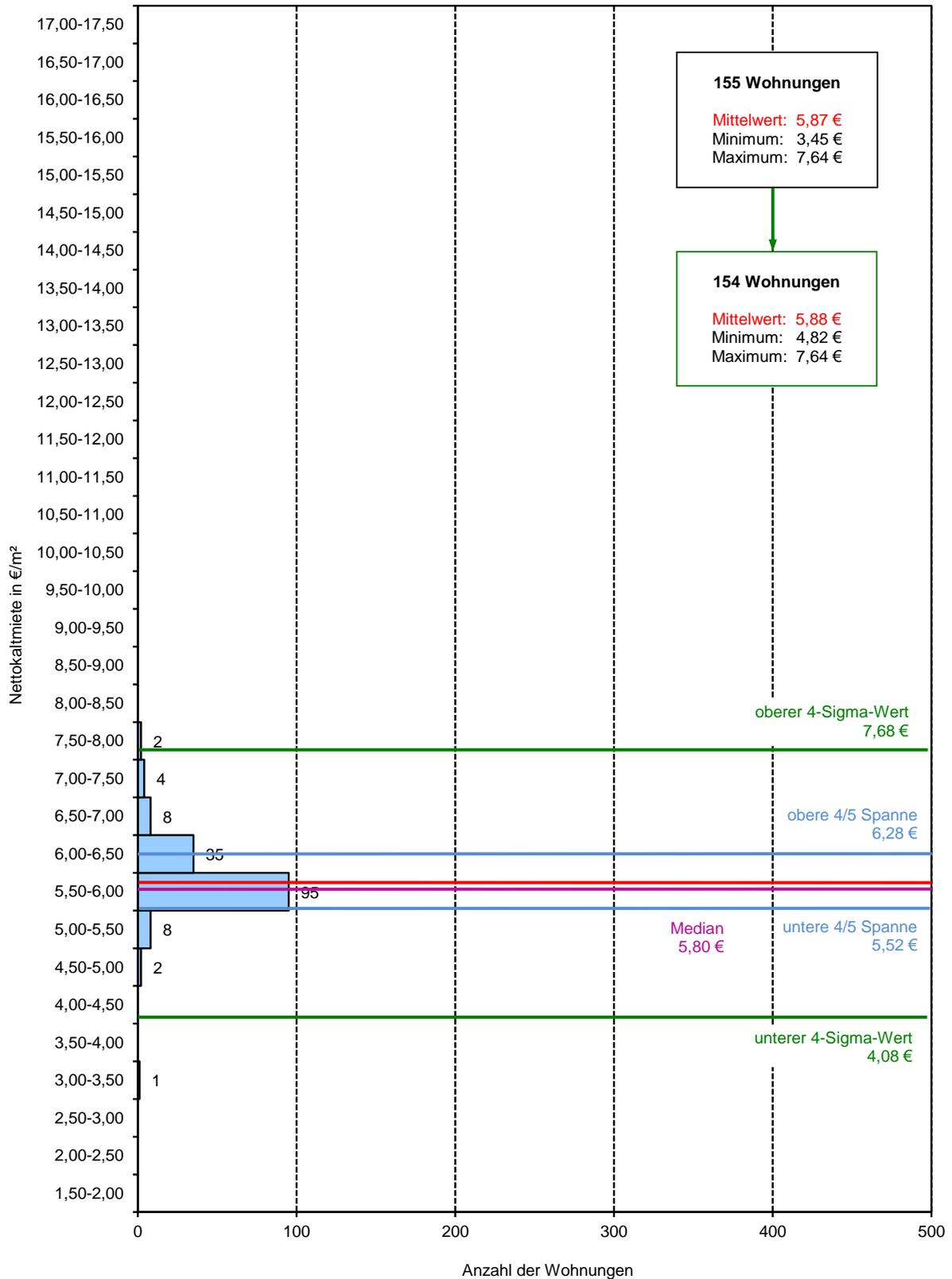
C8 - 1949 bis 1970, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - unsaniert



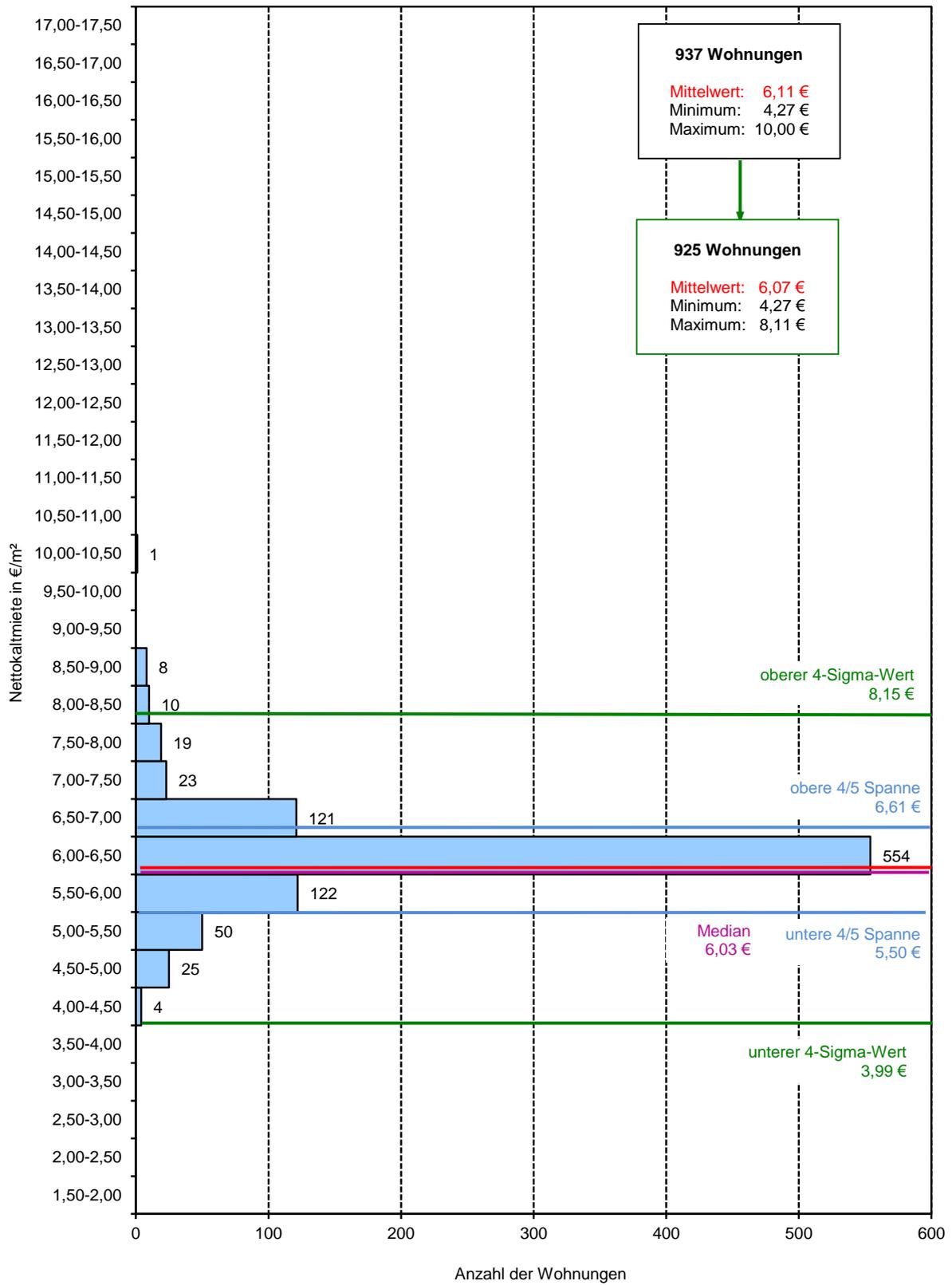
C9 - 1949 bis 1970, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - teilsaniert



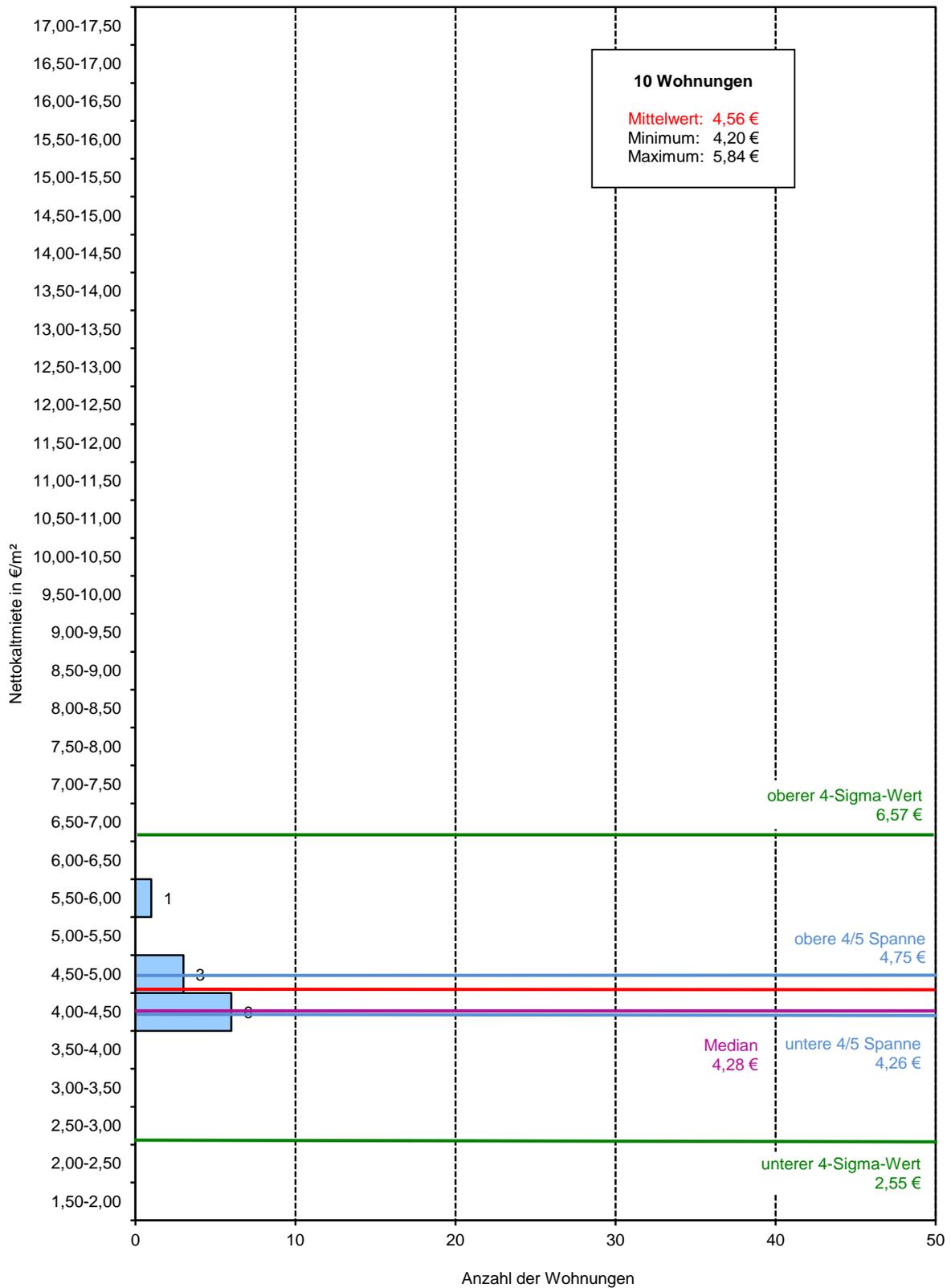
C10 - 1949 bis 1970, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - vollsaniert ohne ENEV



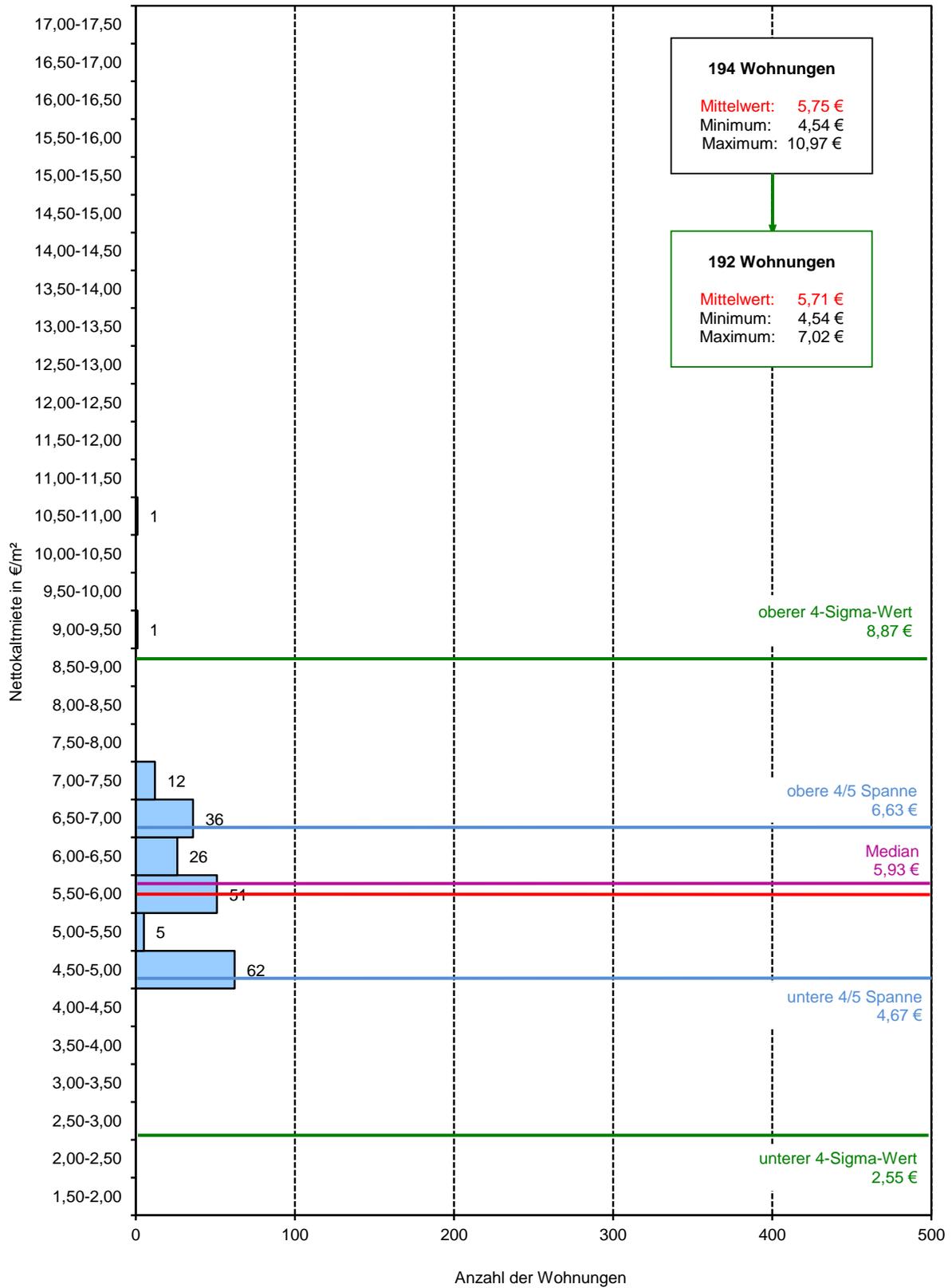
C11 - 1949 bis 1970, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEV



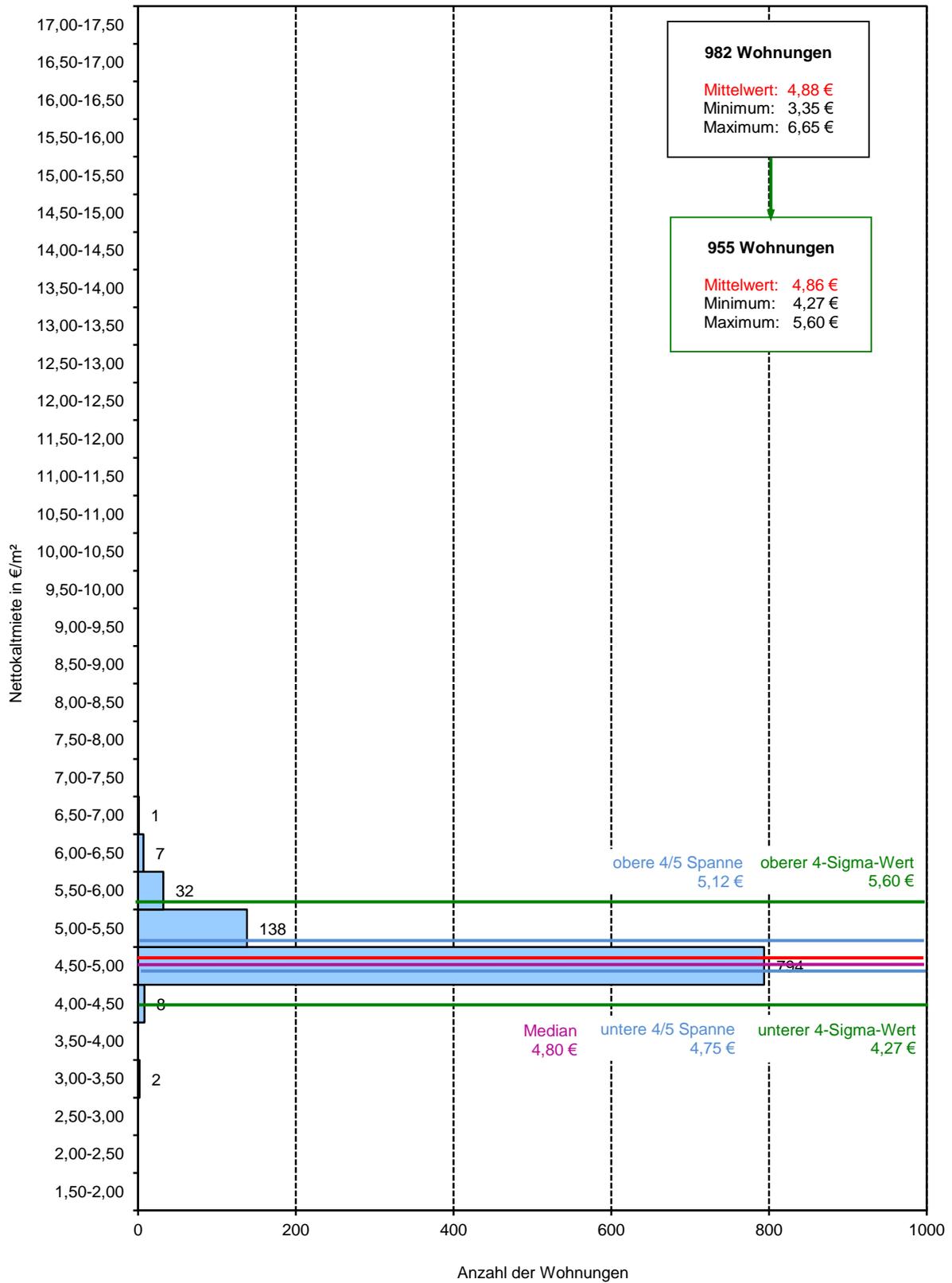
C12 - 1971 bis 1990, über 60 bis 90 m², teil ausgestattet



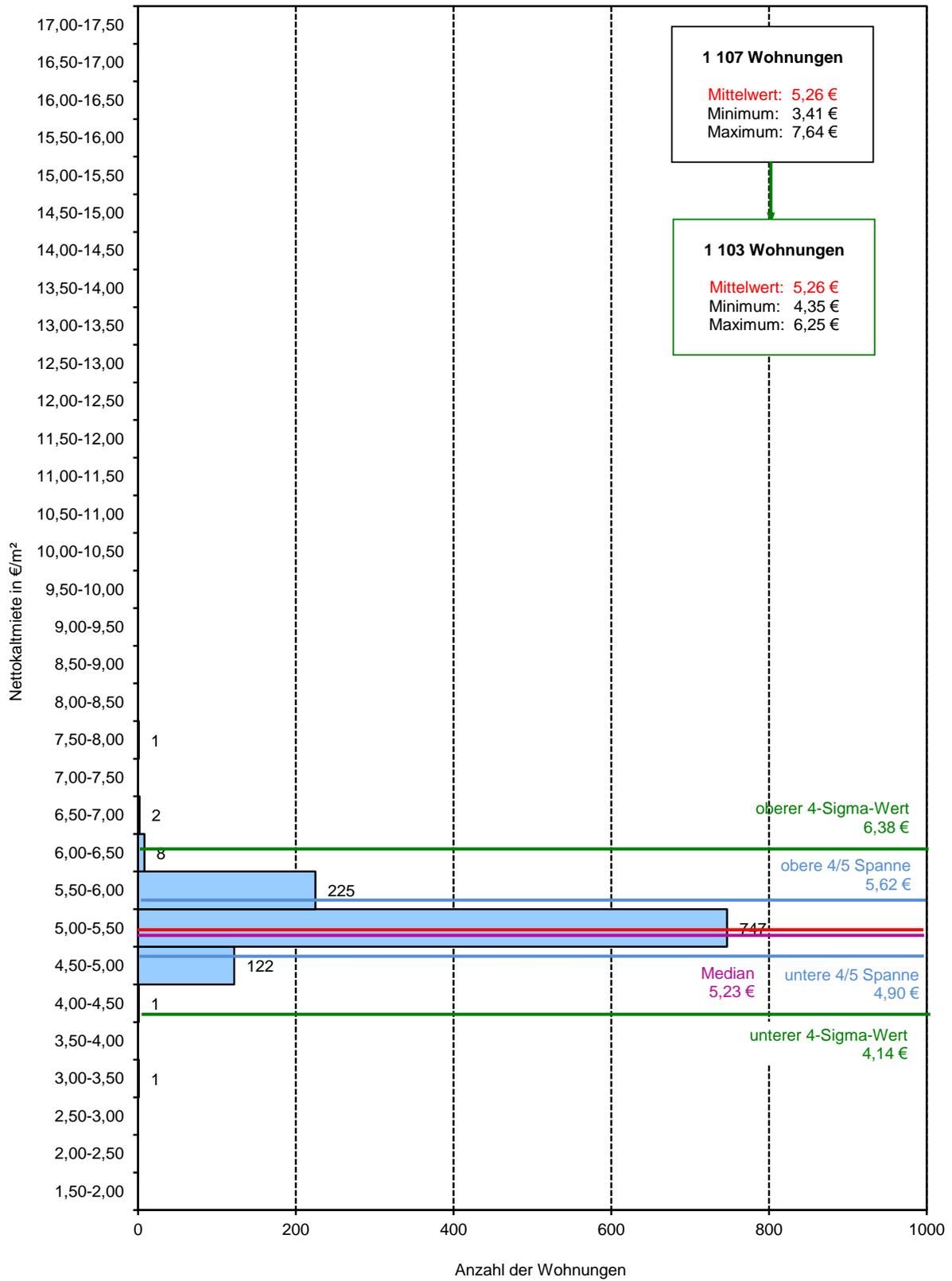
C13 - 1971 bis 1990, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - unsaniert



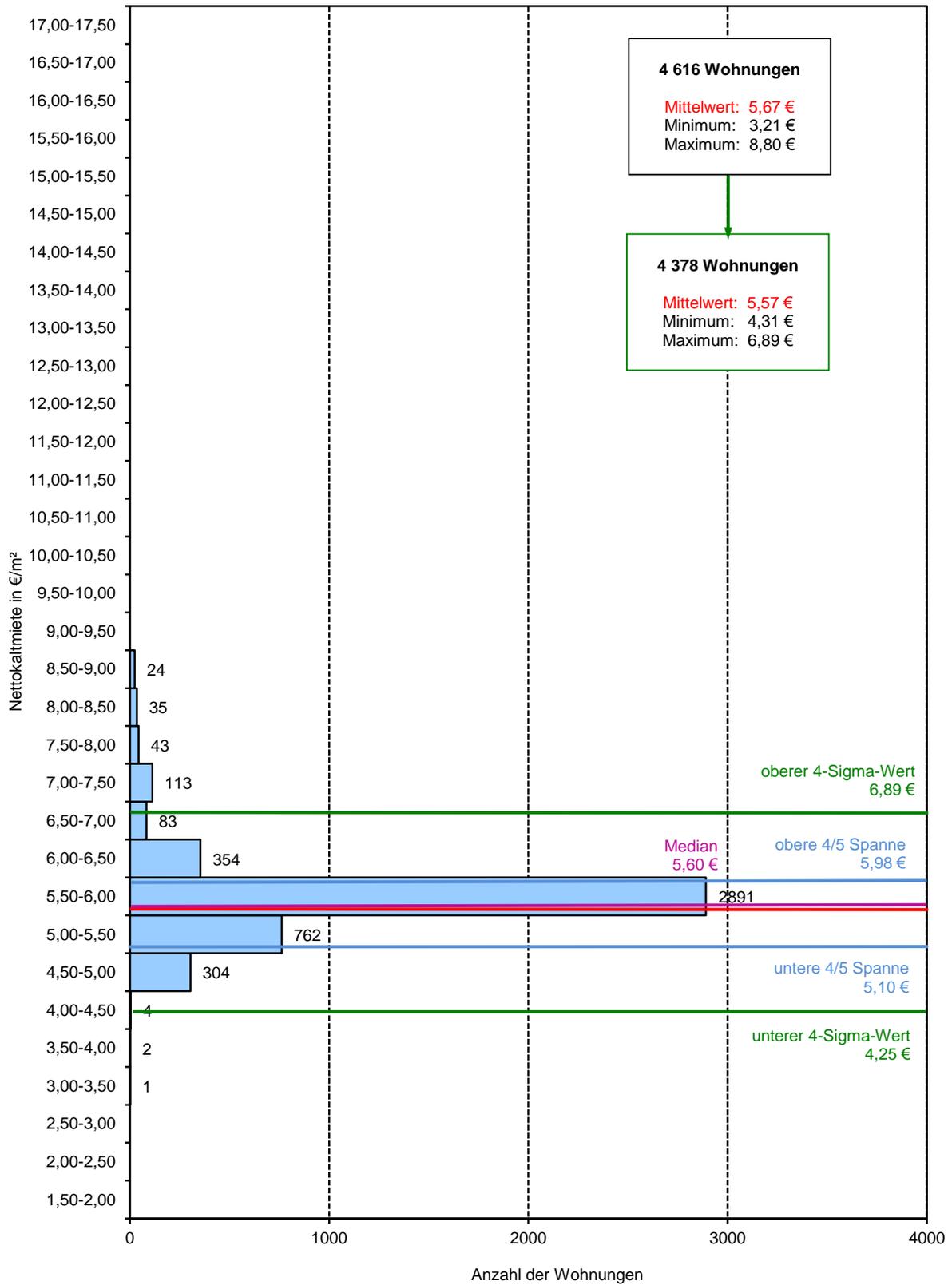
C14 - 1971 bis 1990, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - teilsaniert



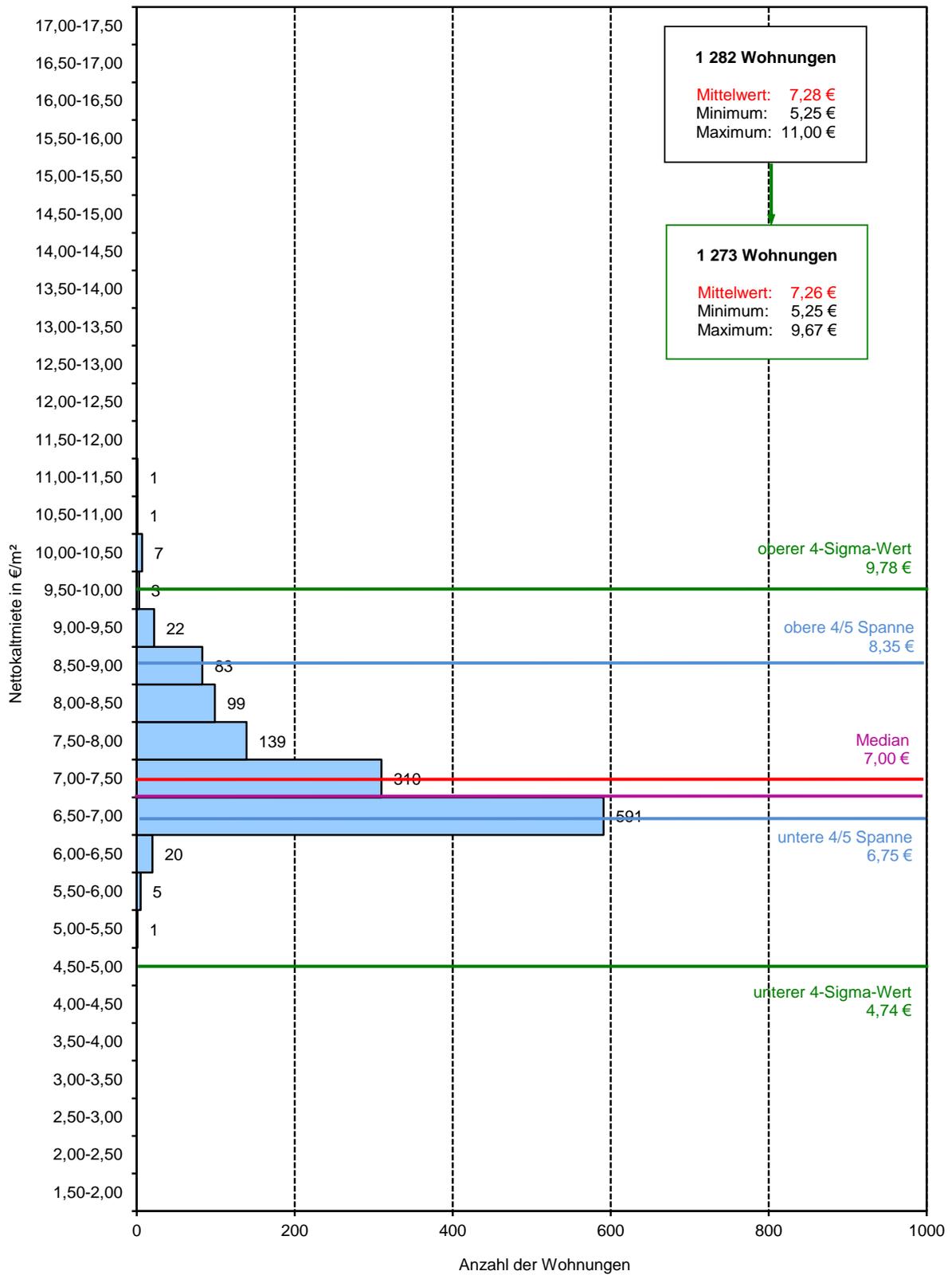
C15 - 1971 bis 1990, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - vollsaniert ohne ENEV



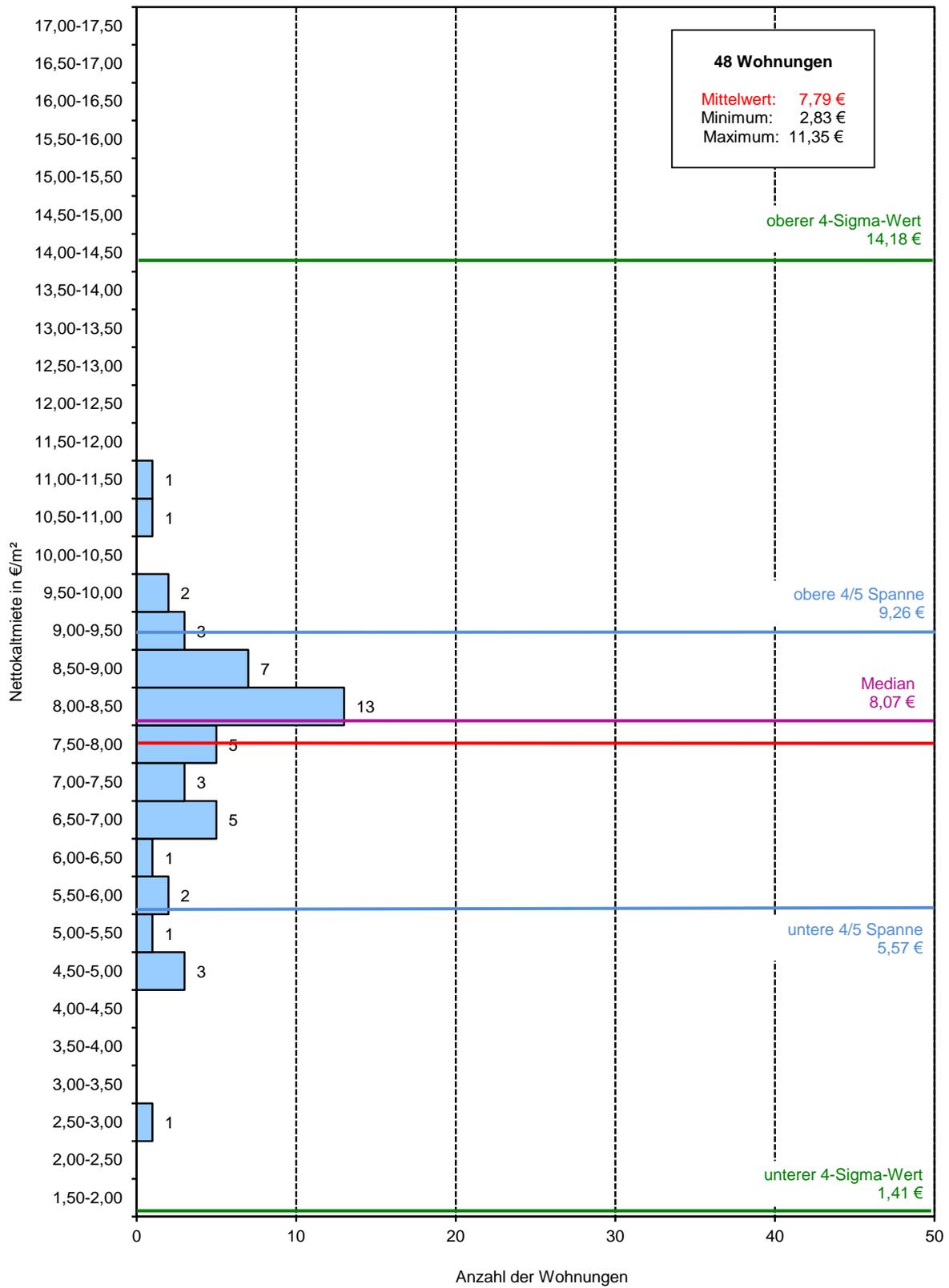
C16 - 1971 bis 1990, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEV



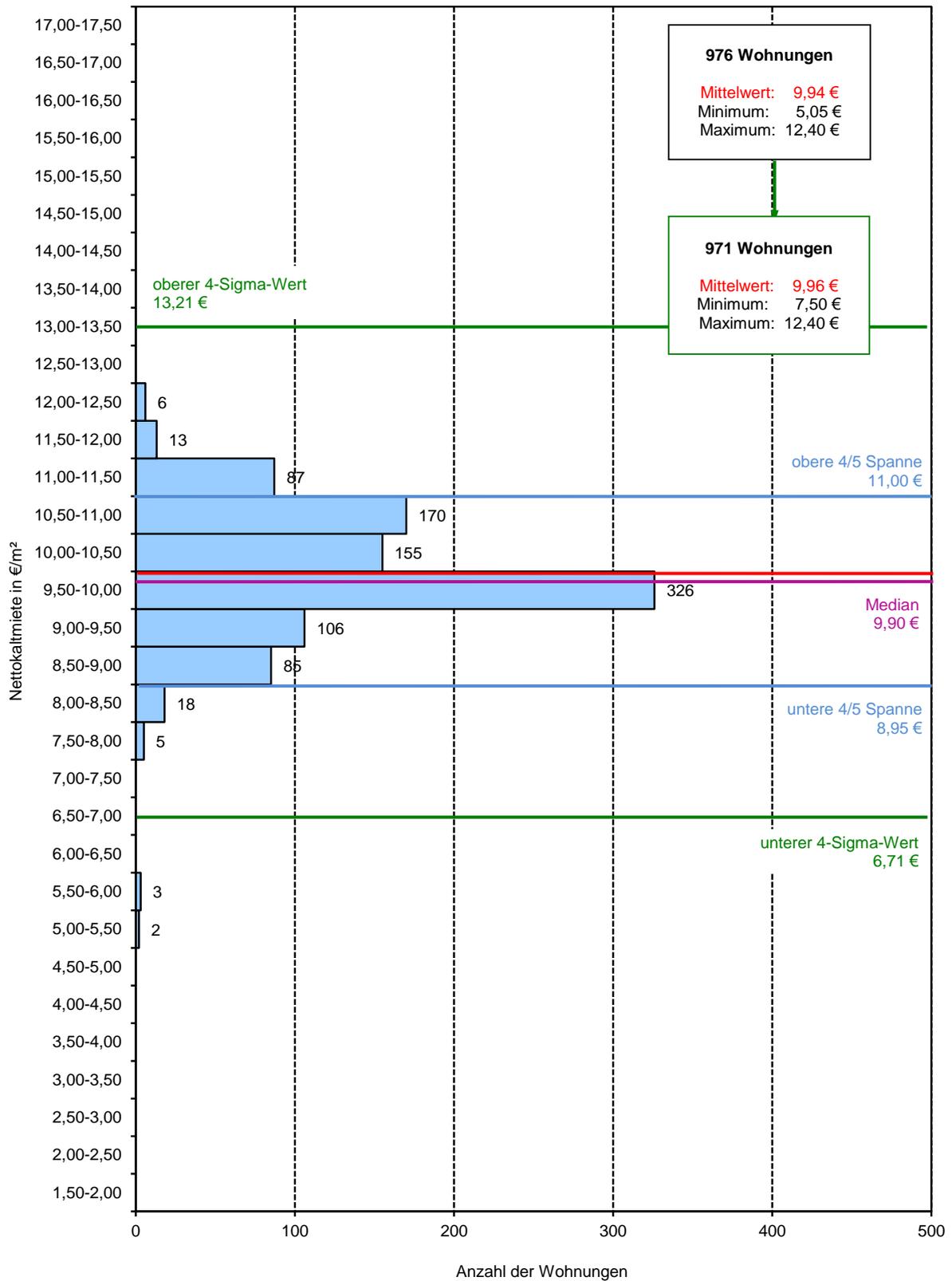
C17 - 1991 bis 2008, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - vollsaniert ohne ENEV



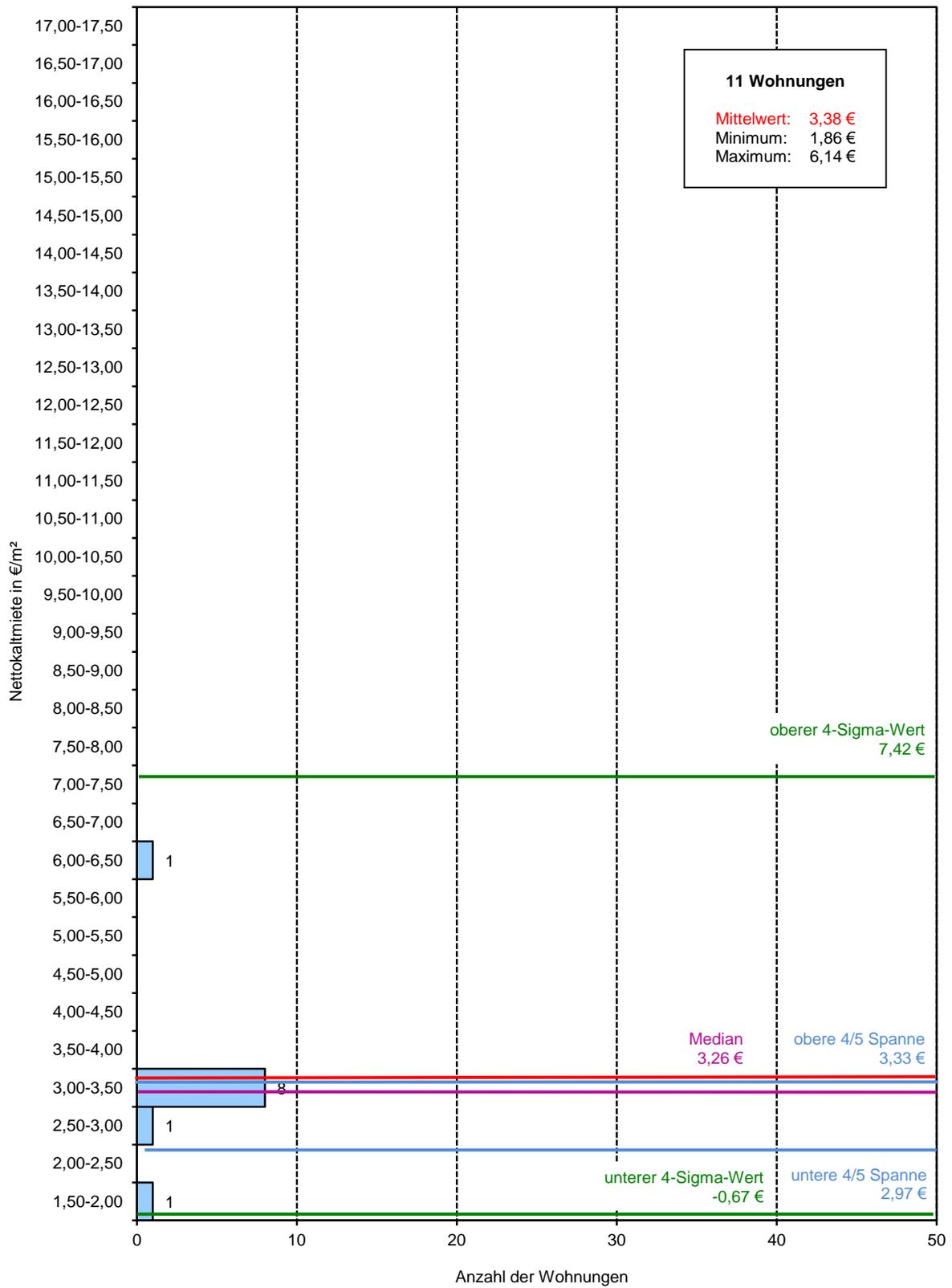
C18 - 1991 bis 2008, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEV



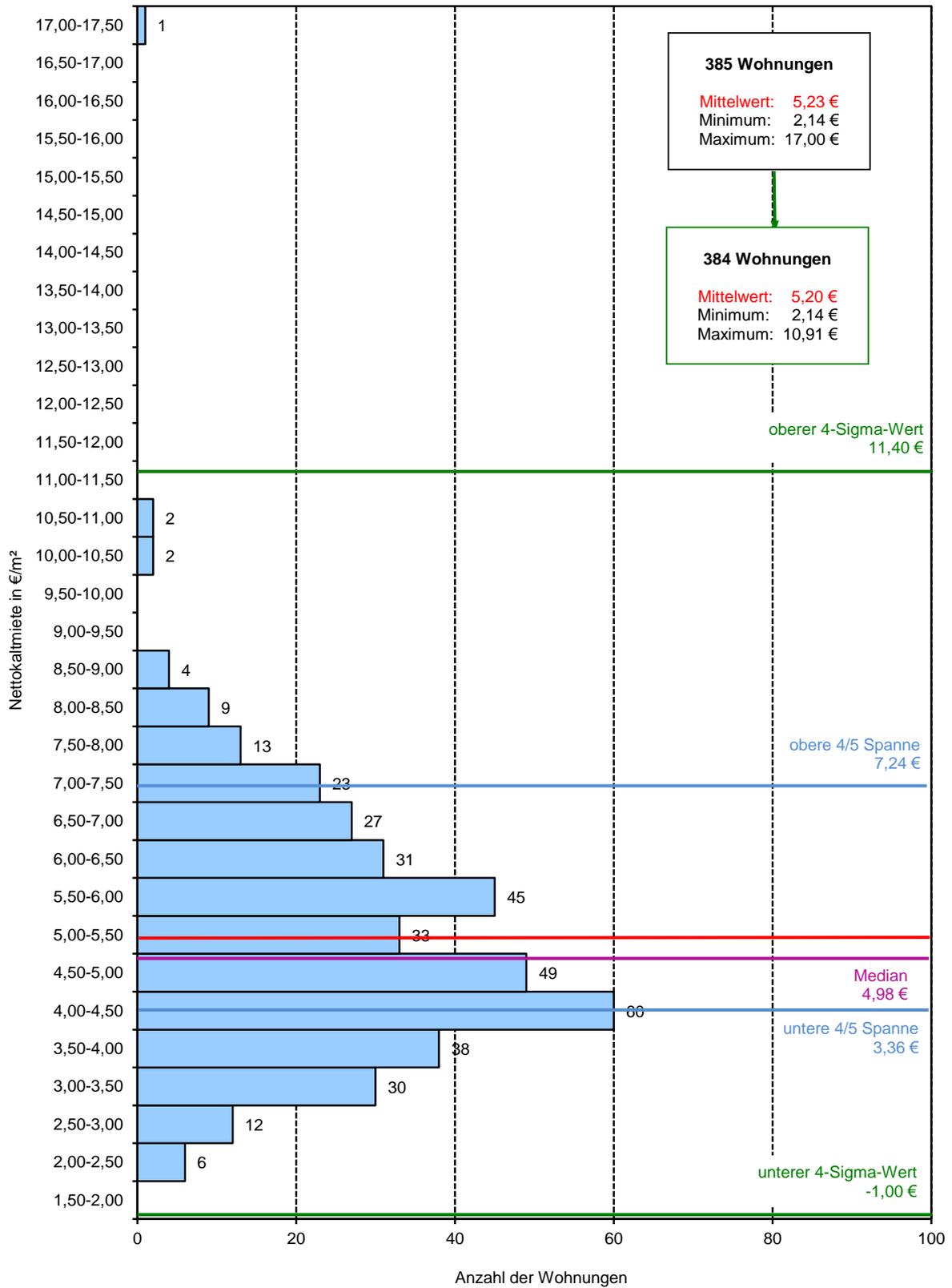
C19 - ab 2009, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet



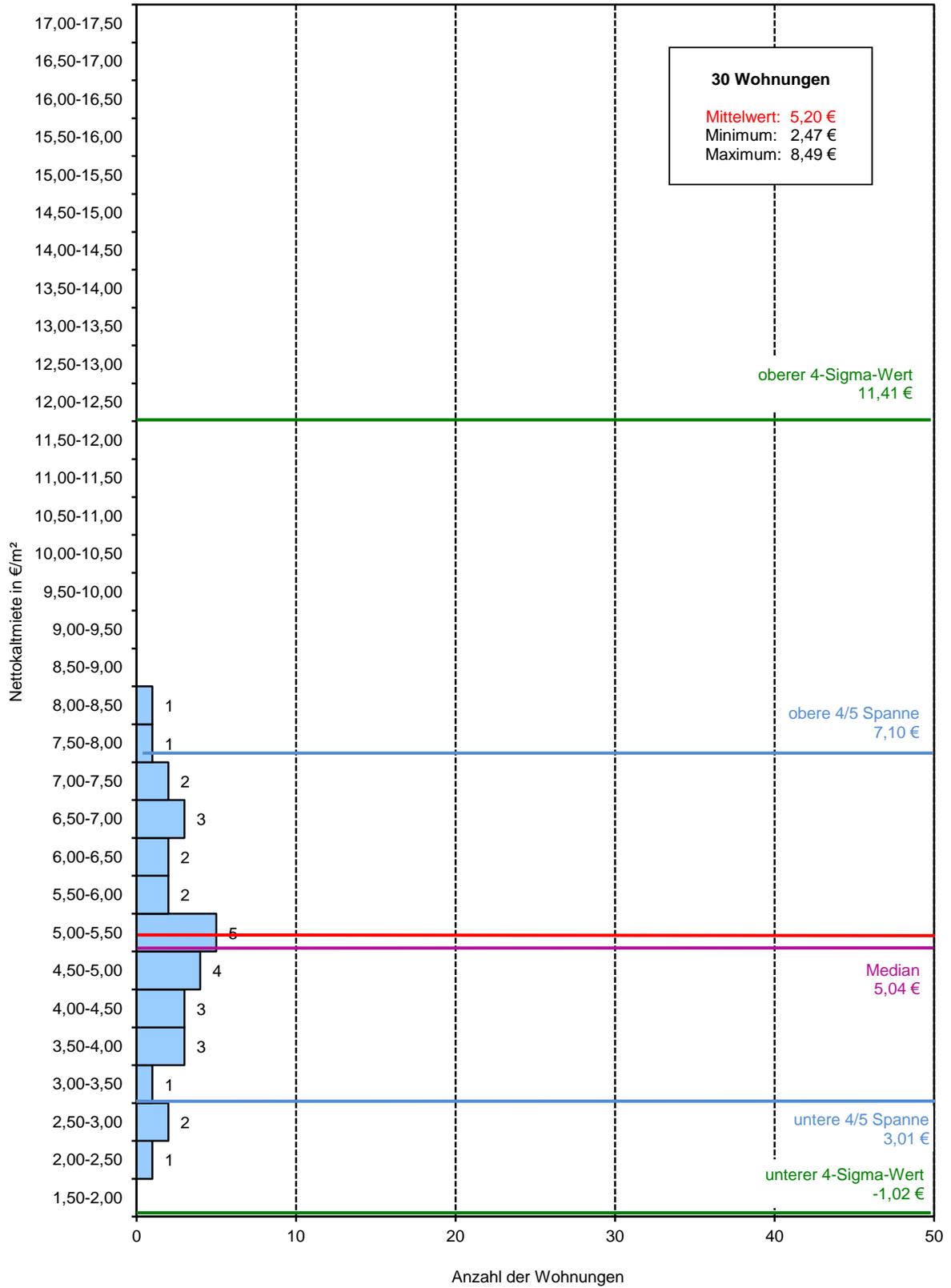
D2 - bis 1948, über 90 m², teil ausgestattet



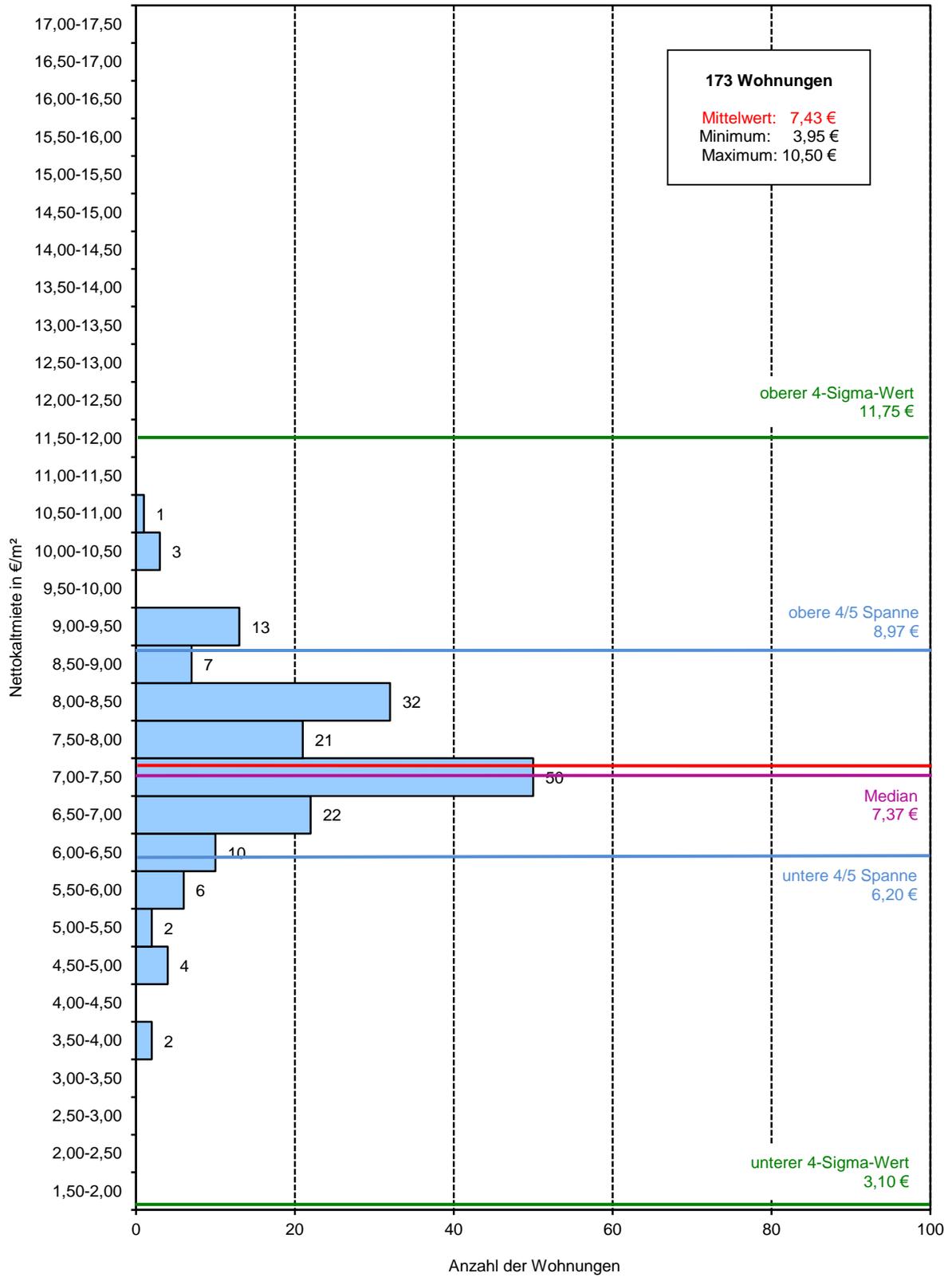
D3 - bis 1948, über 90 m², voll ausgestattet - unsaniert



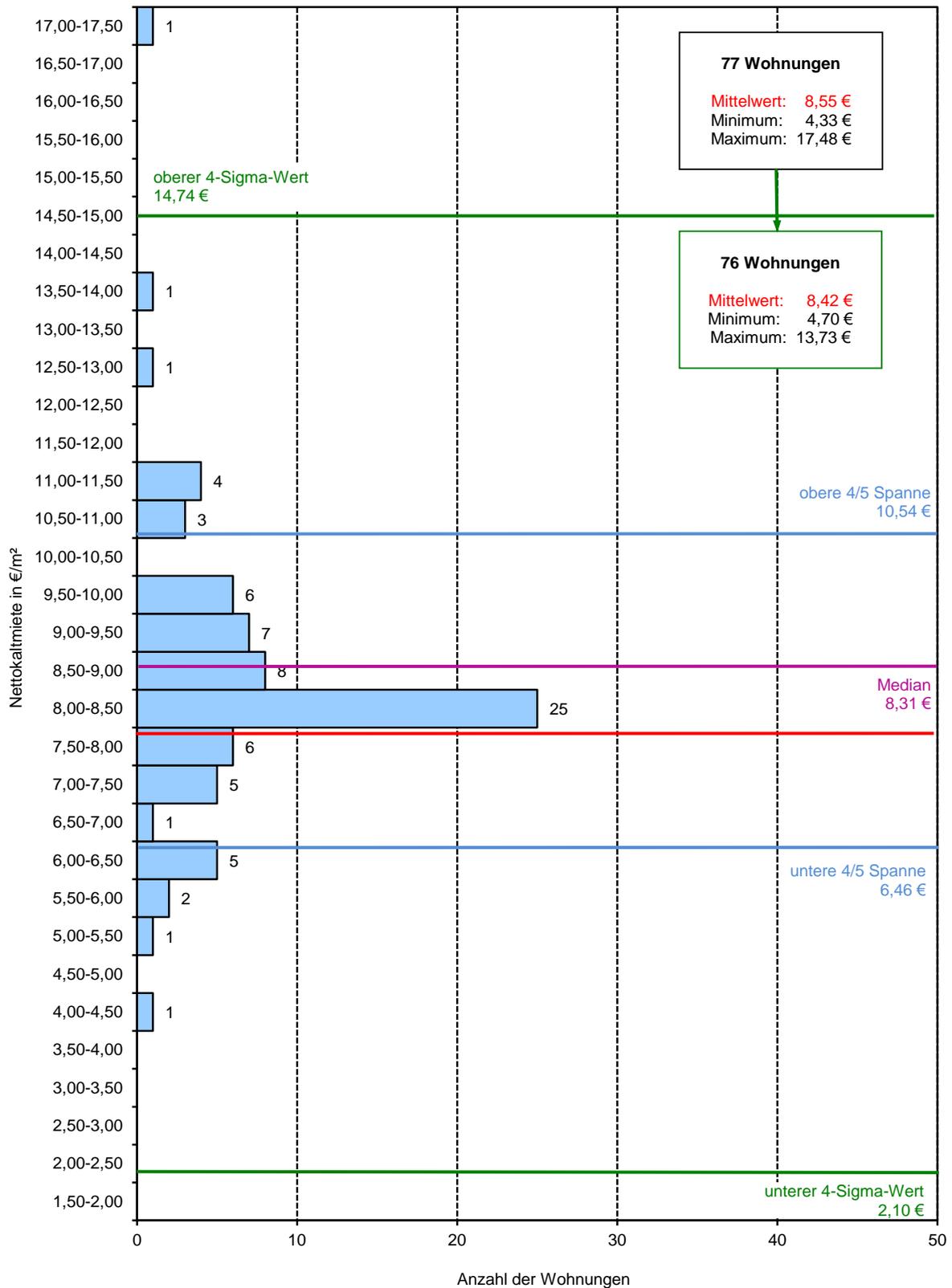
D4 - bis 1948, über 90 m², voll ausgestattet - teilsaniert



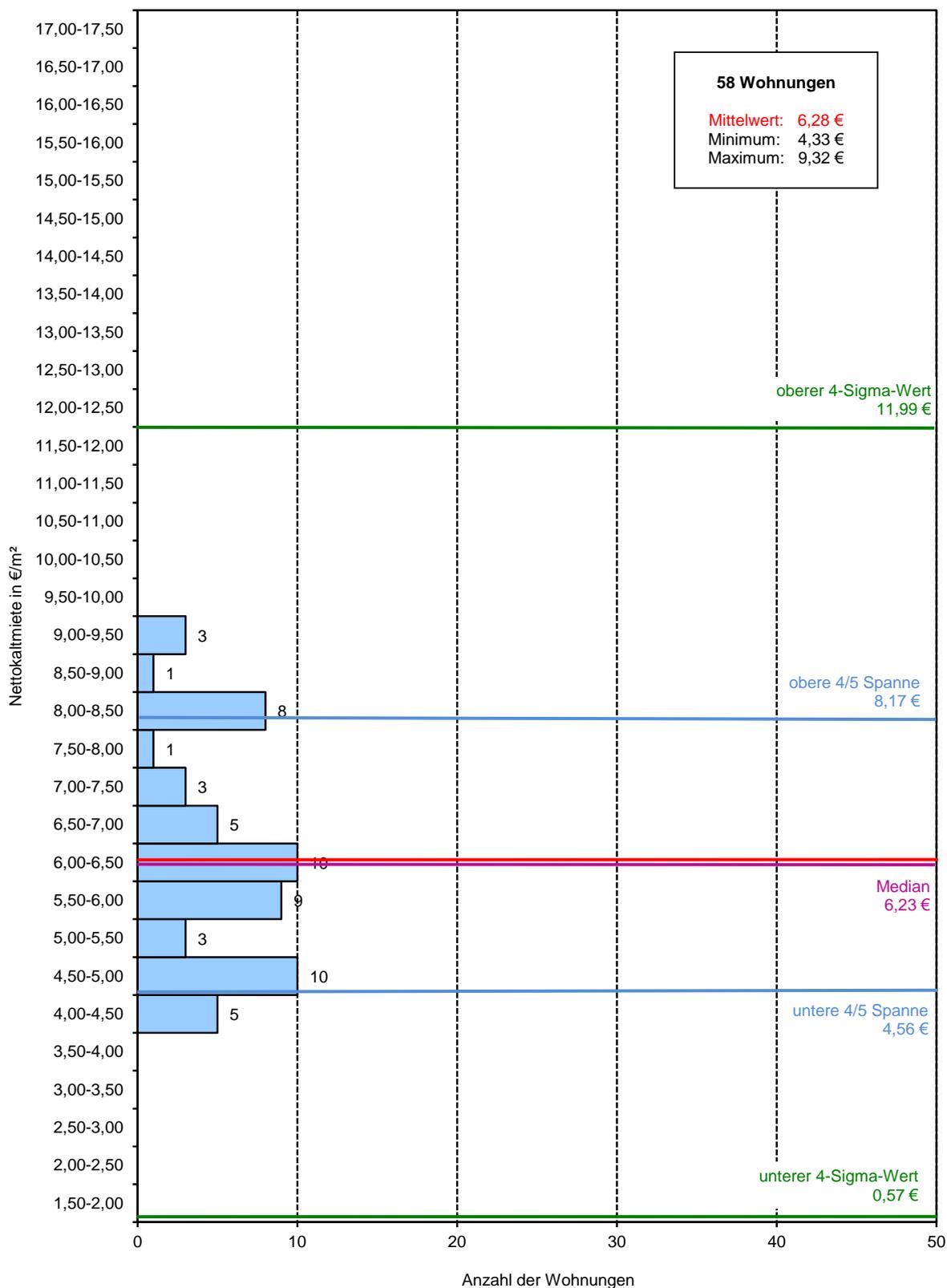
D5 - bis 1948, über 90 m², voll ausgestattet - vollsaniert ohne ENEV



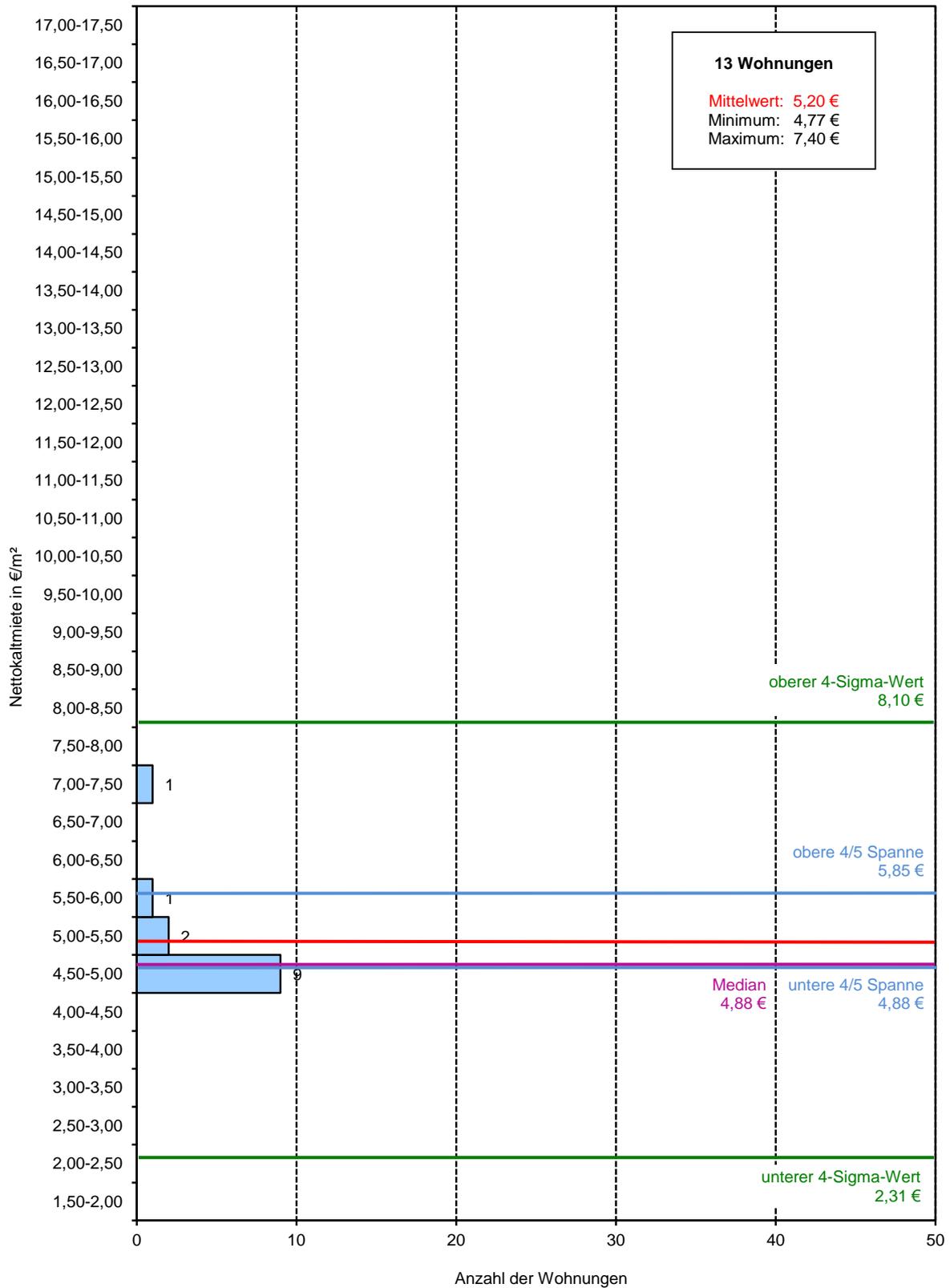
D6 - bis 1948, über 90 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEV



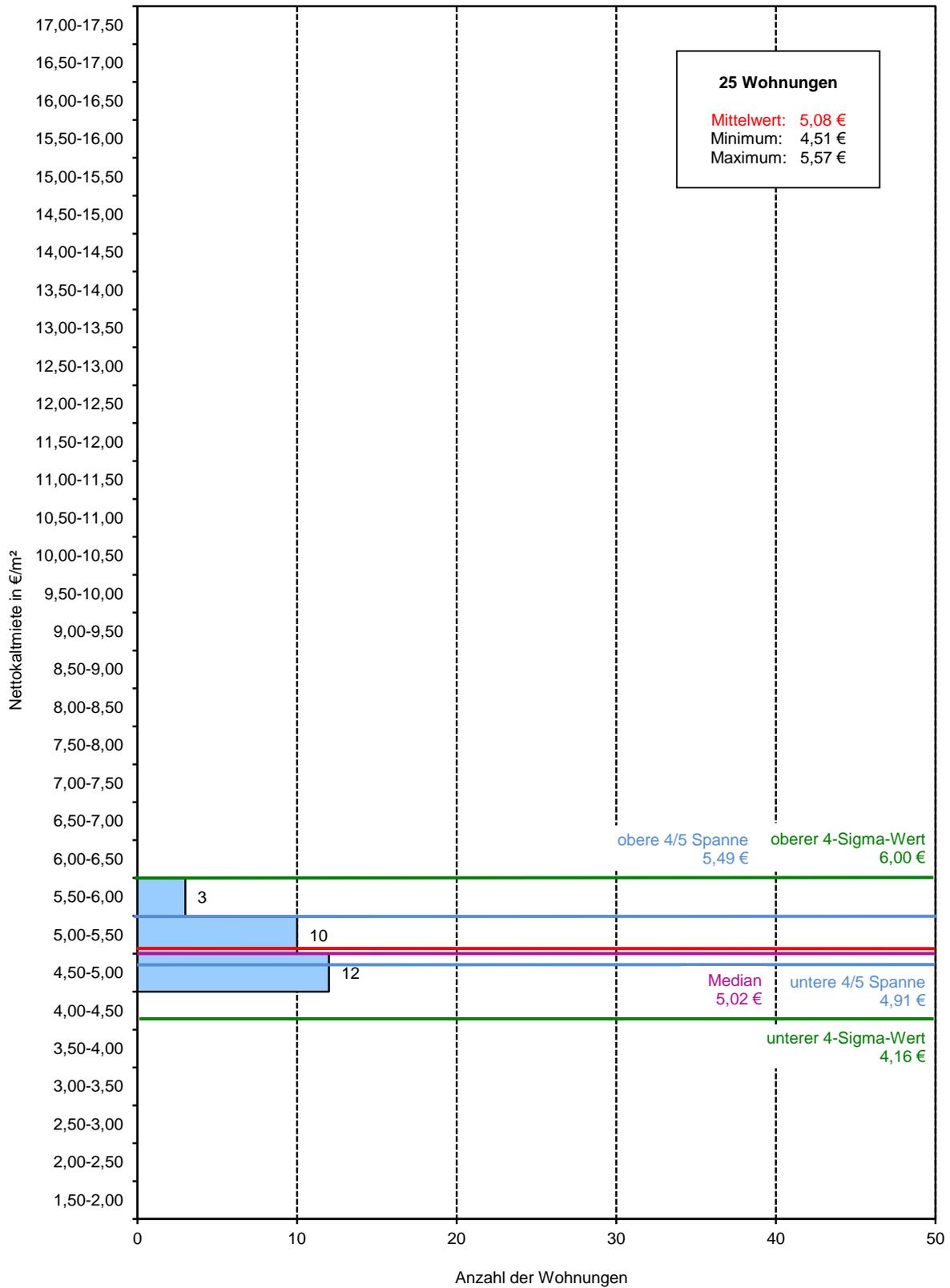
D11 - 1949 bis 1970, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEV



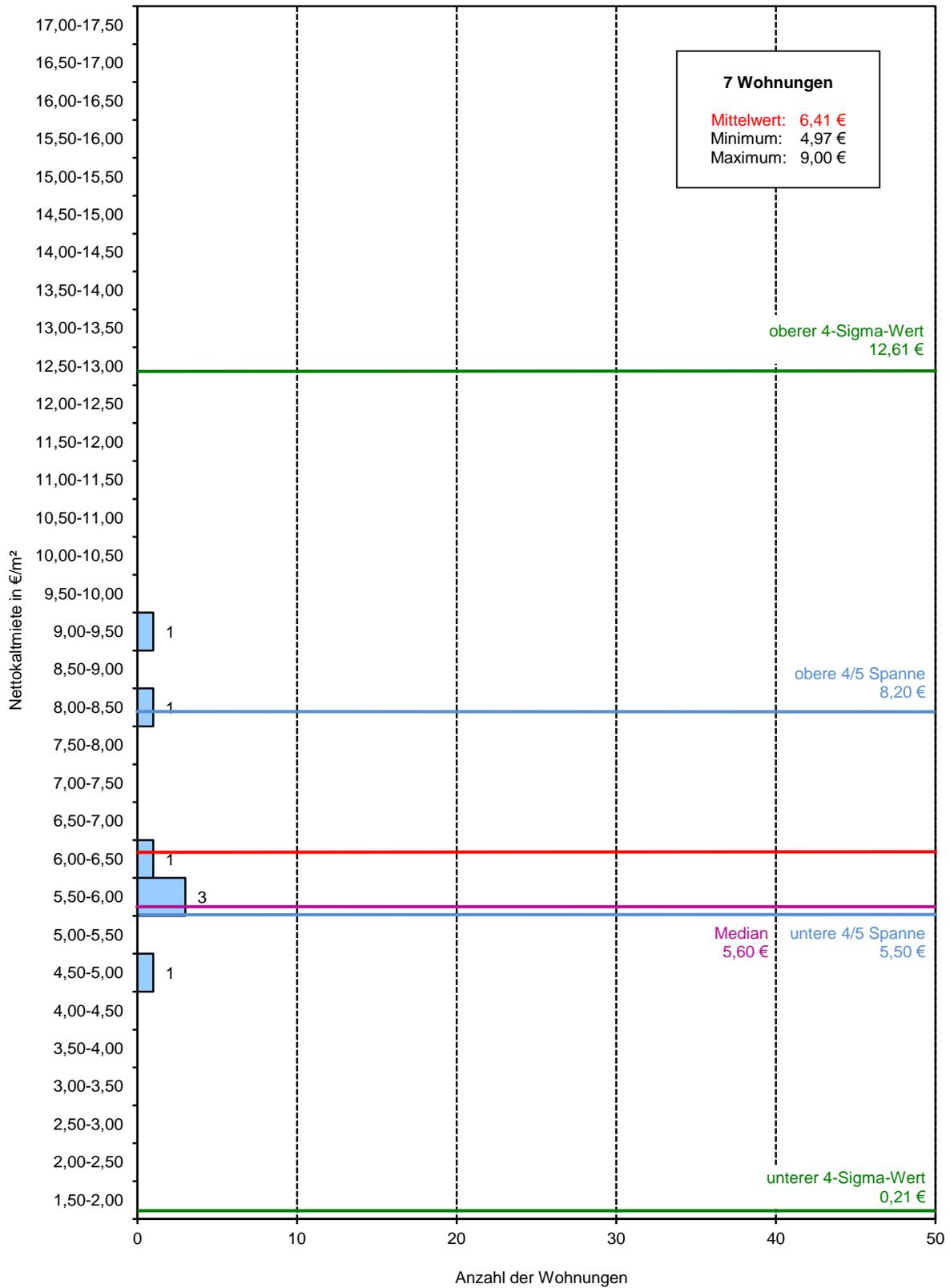
D13 - 1971 bis 1990, über 90 m², voll ausgestattet - unsaniert



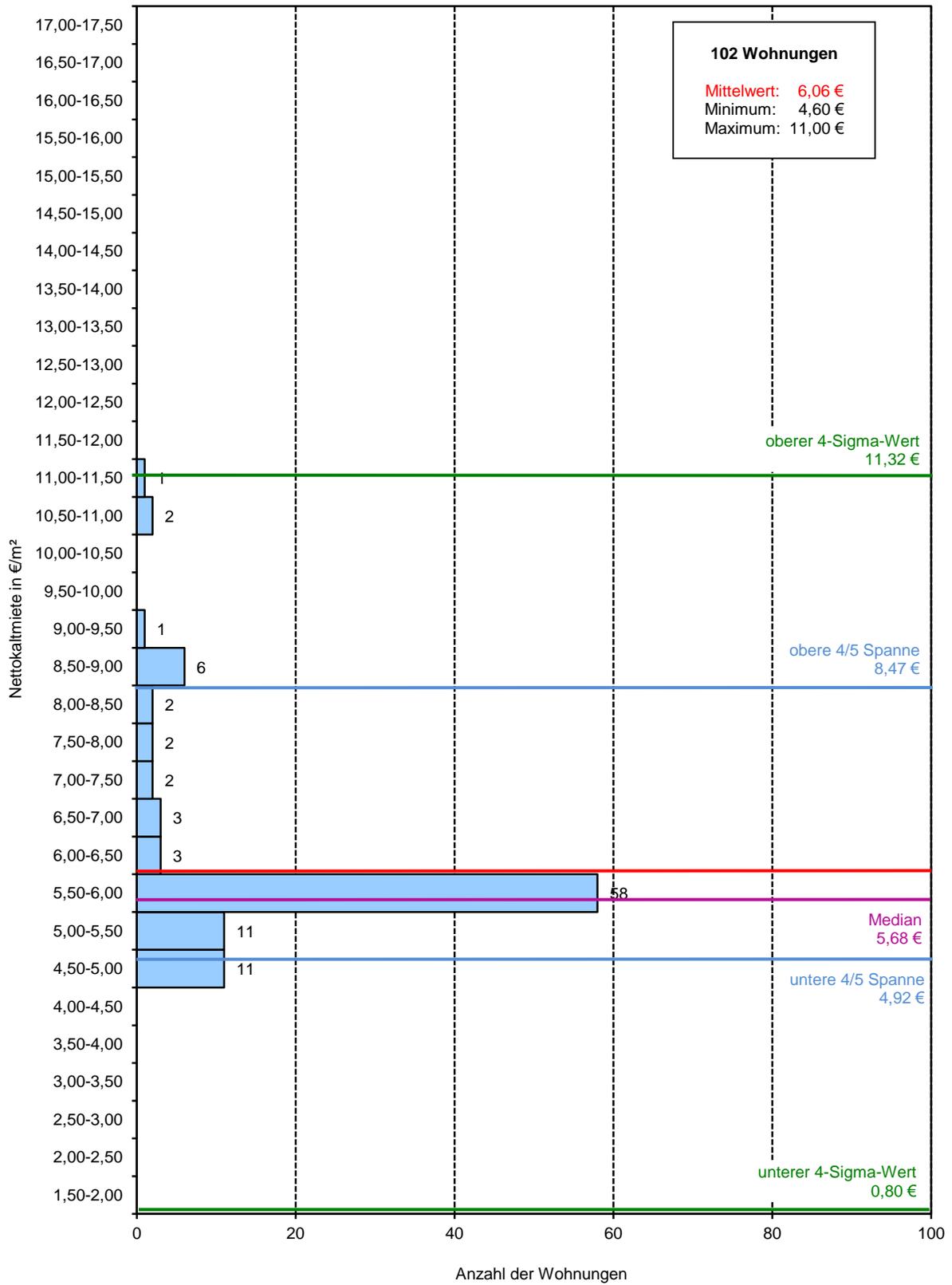
D14 - 1971 bis 1990, über 90 m², voll ausgestattet - teilsaniert



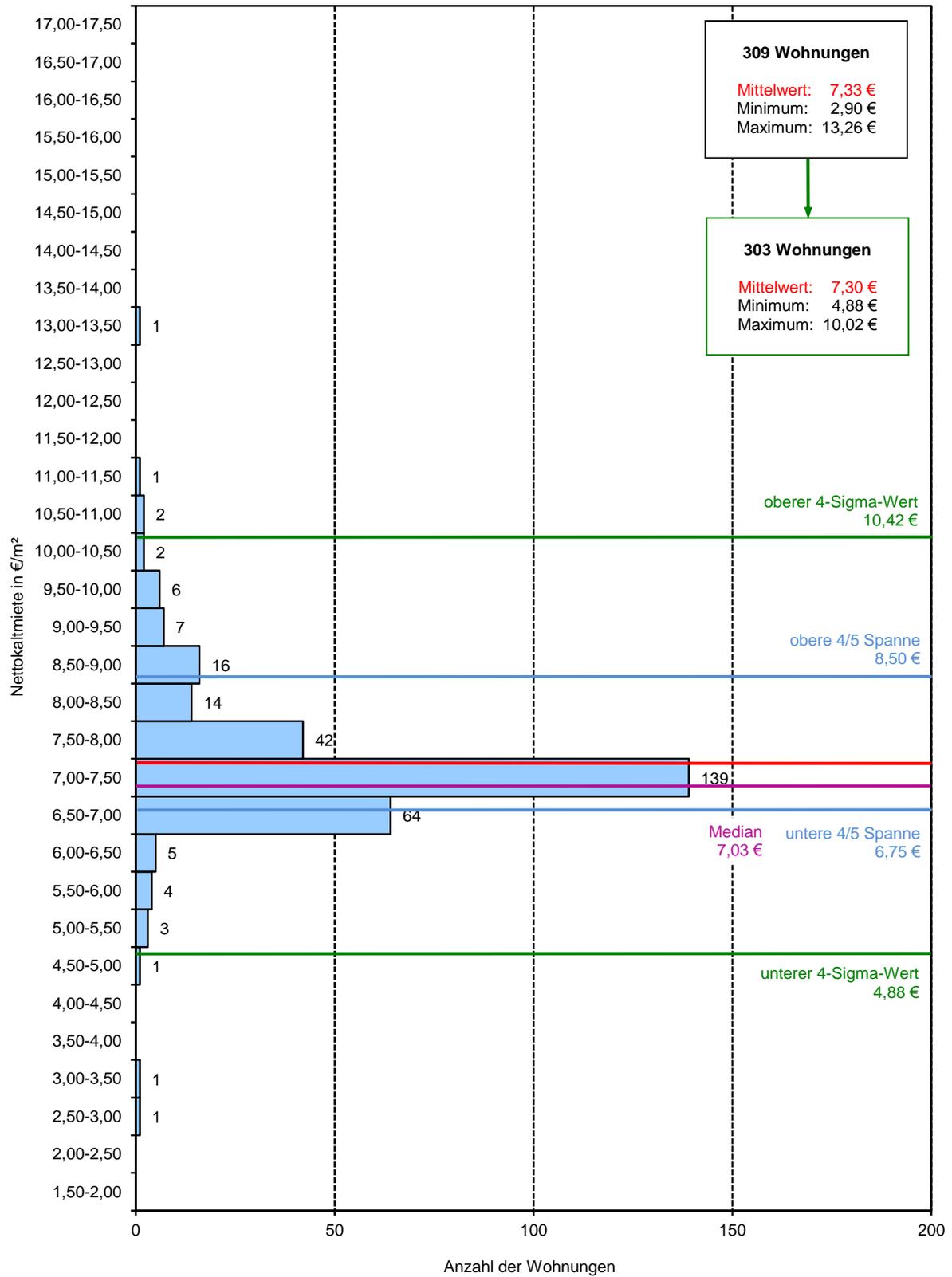
D15 - 1971 bis 1990, über 90 m², voll ausgestattet - vollsaniert ohne ENEV



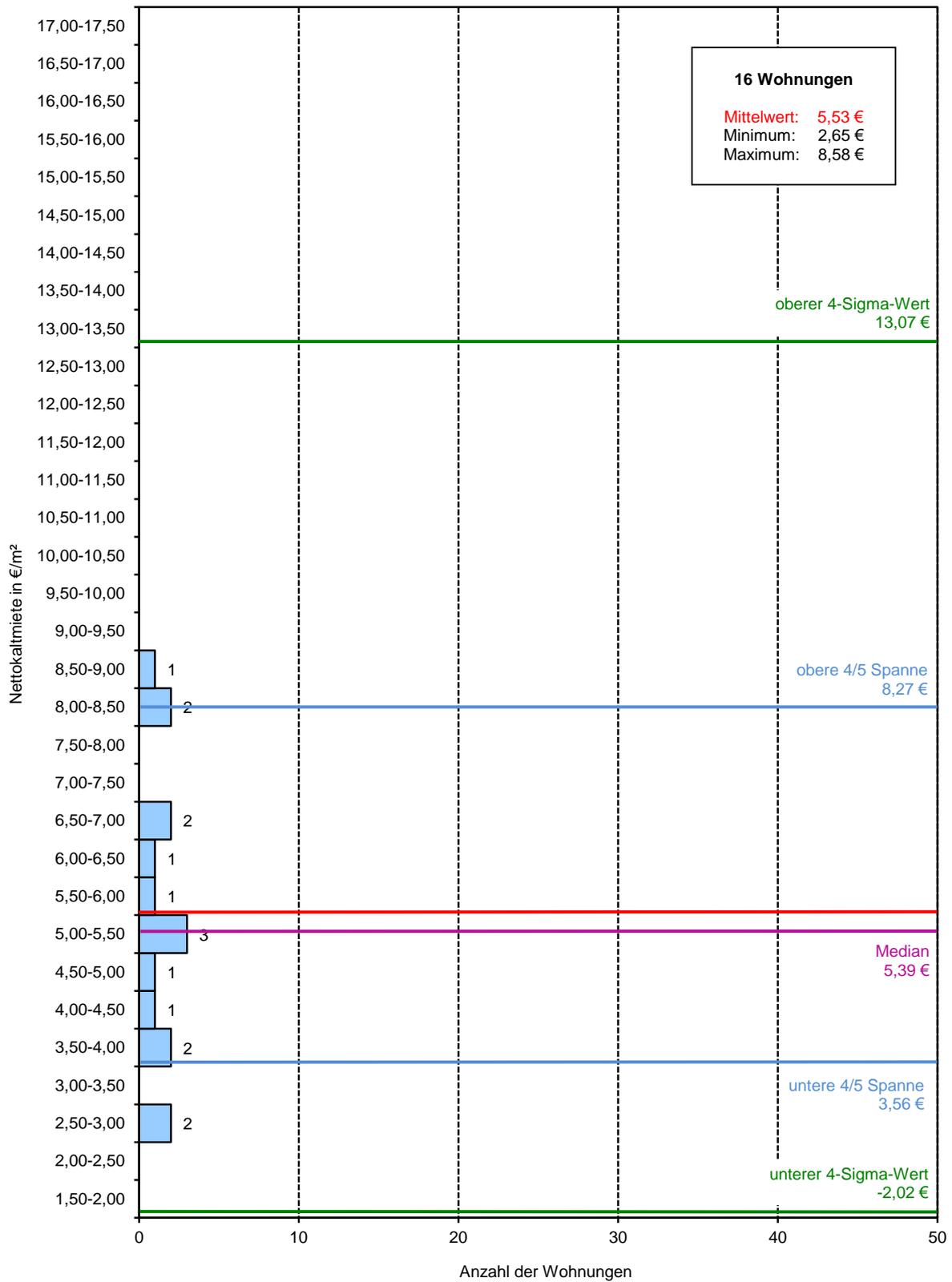
D16 - 1971 bis 1990, über 90 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEV



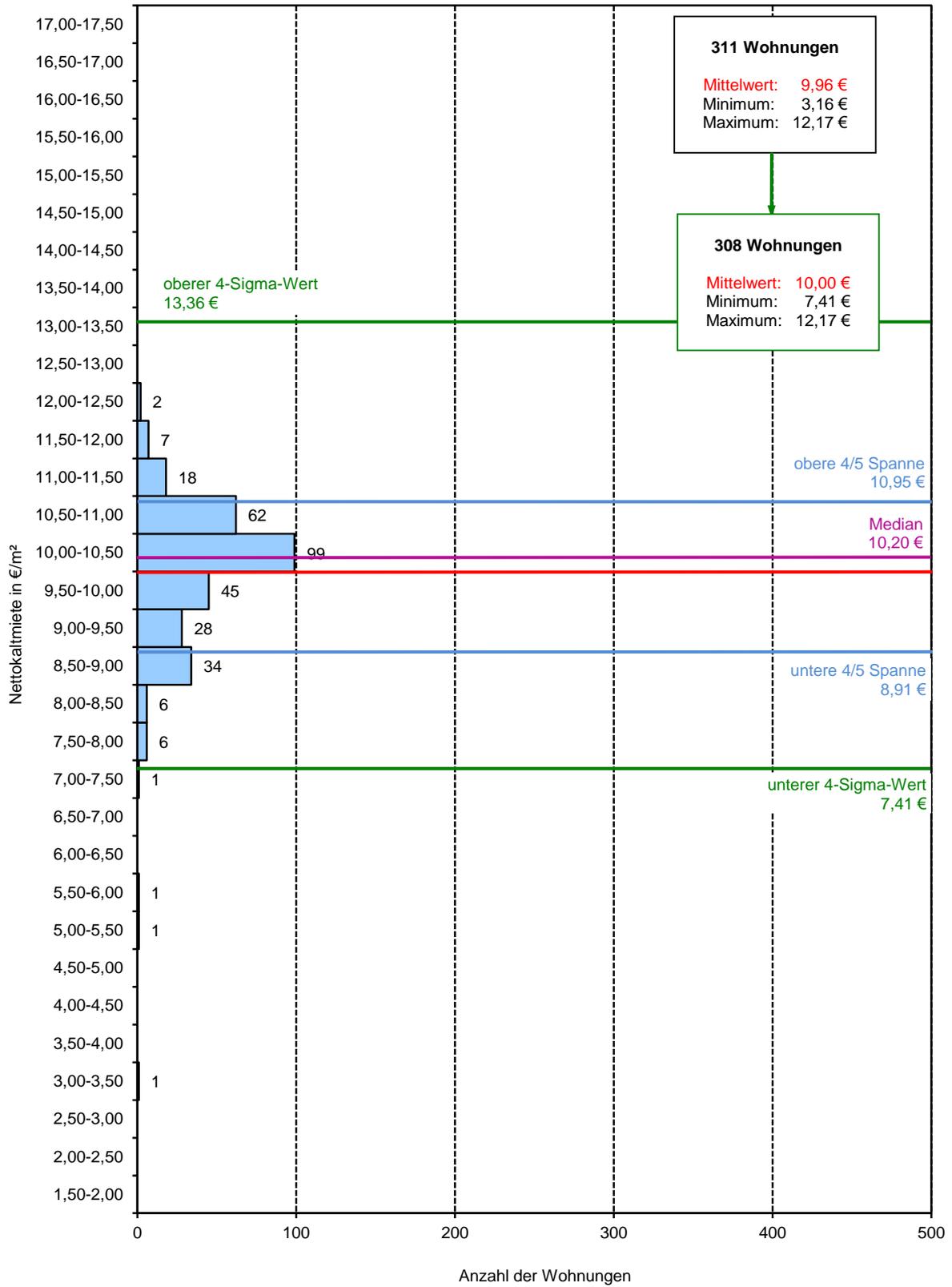
D17 - 1991 bis 2008, über 90 m², voll ausgestattet - vollsaniert ohne ENEV



D18 - 1991 bis 2008, über 90 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEV



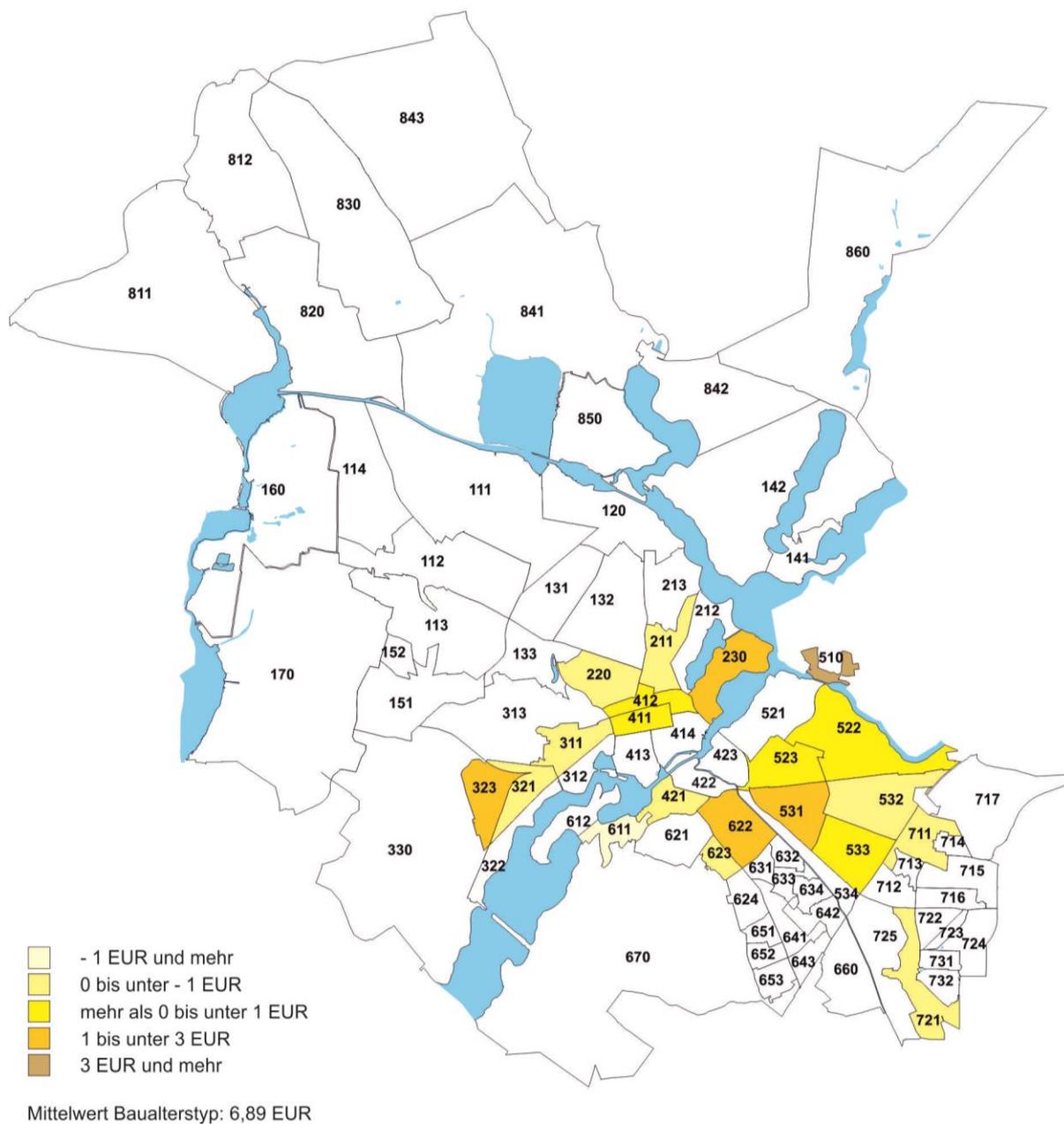
D19 - ab 2009, über 90 m², voll ausgestattet



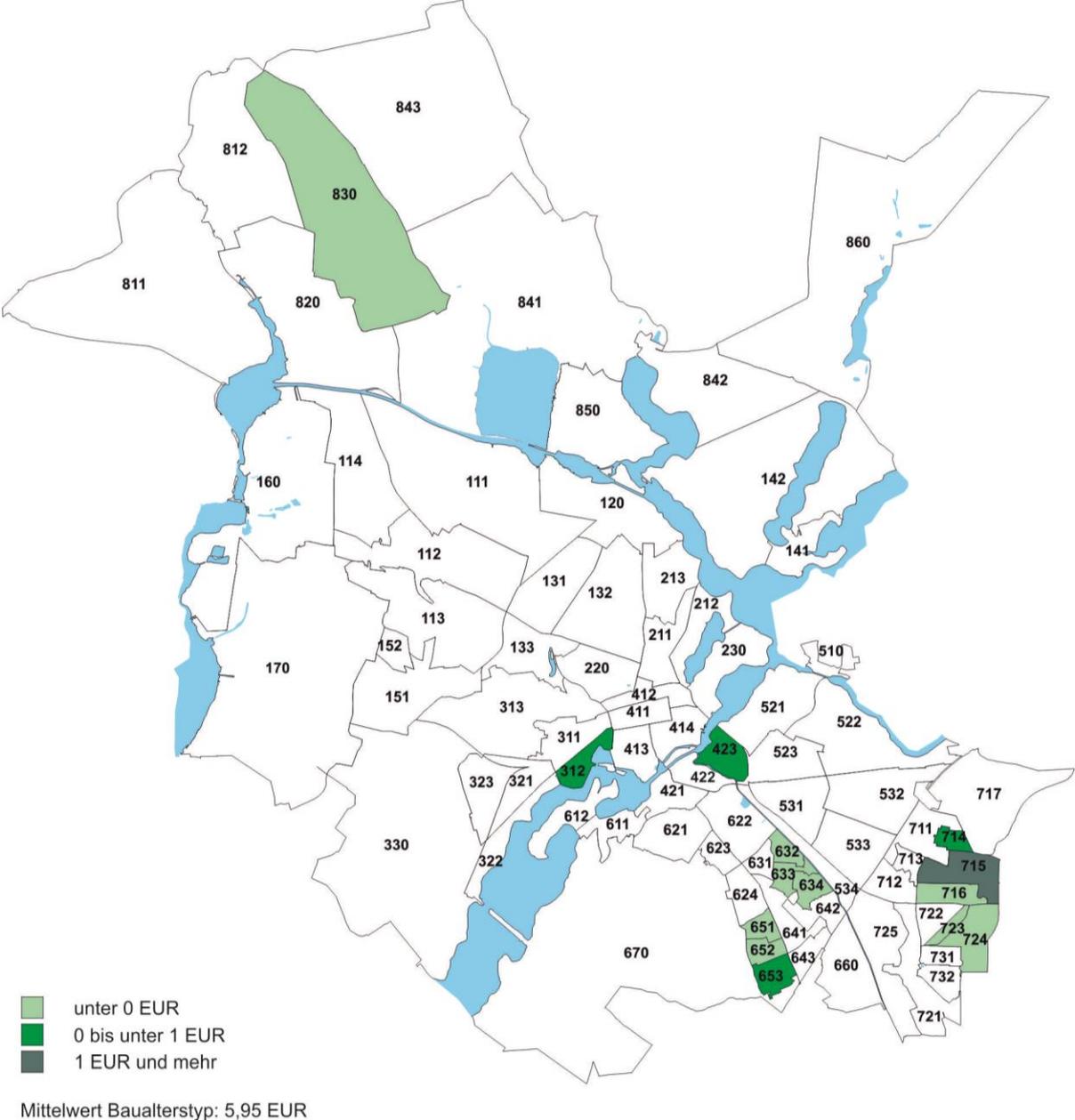
Anlage 5 Grafische Darstellungen der Mietwertverteilungen je Mietspiegelfeld

Anlage 6 Abweichung der Mieten in den jeweiligen Baualterstypen nach Statistischen Bezirken

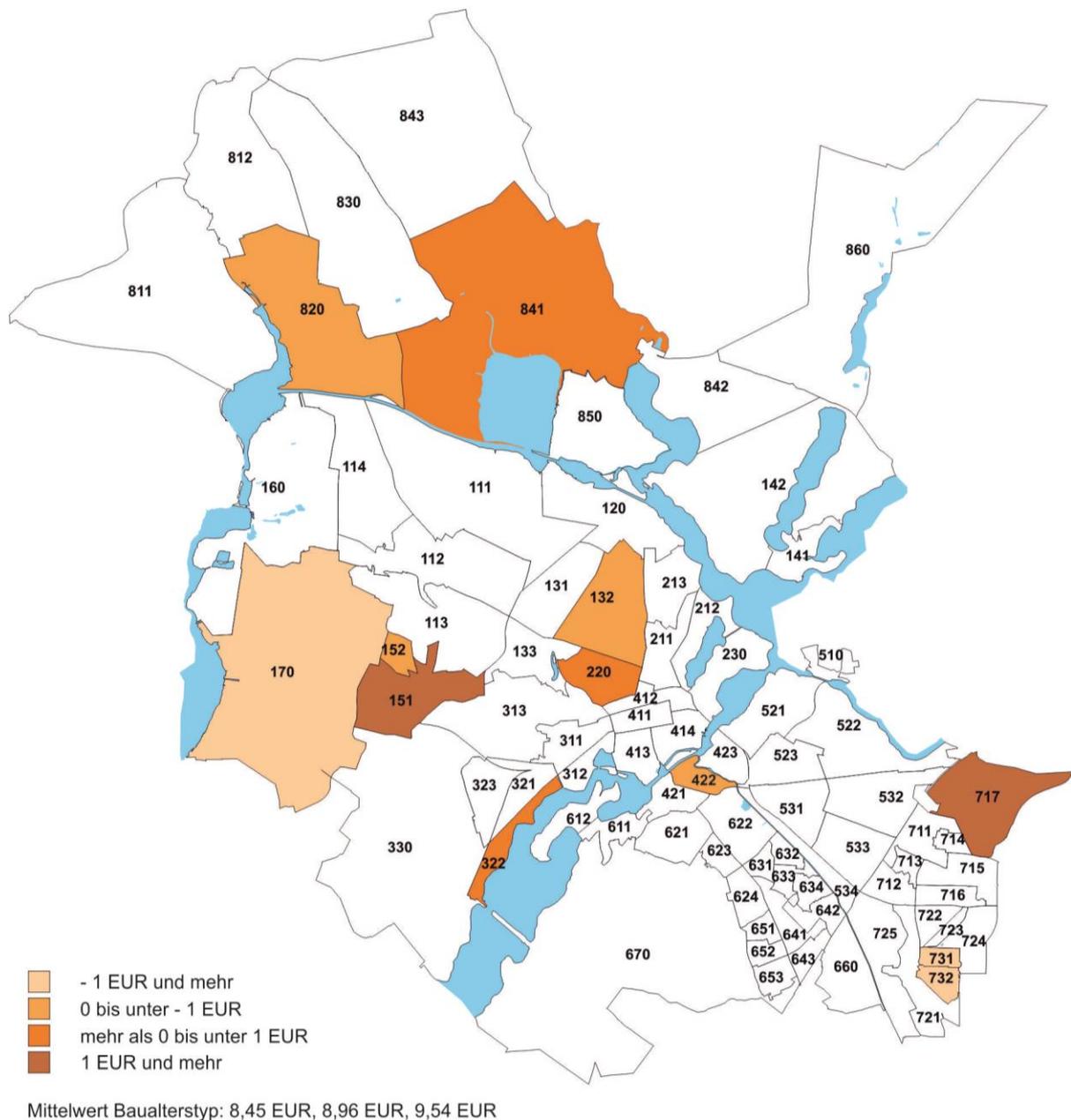
Abweichung der Mieten im Baualterstyp bis 1948 nach Statistischen Bezirken 2018



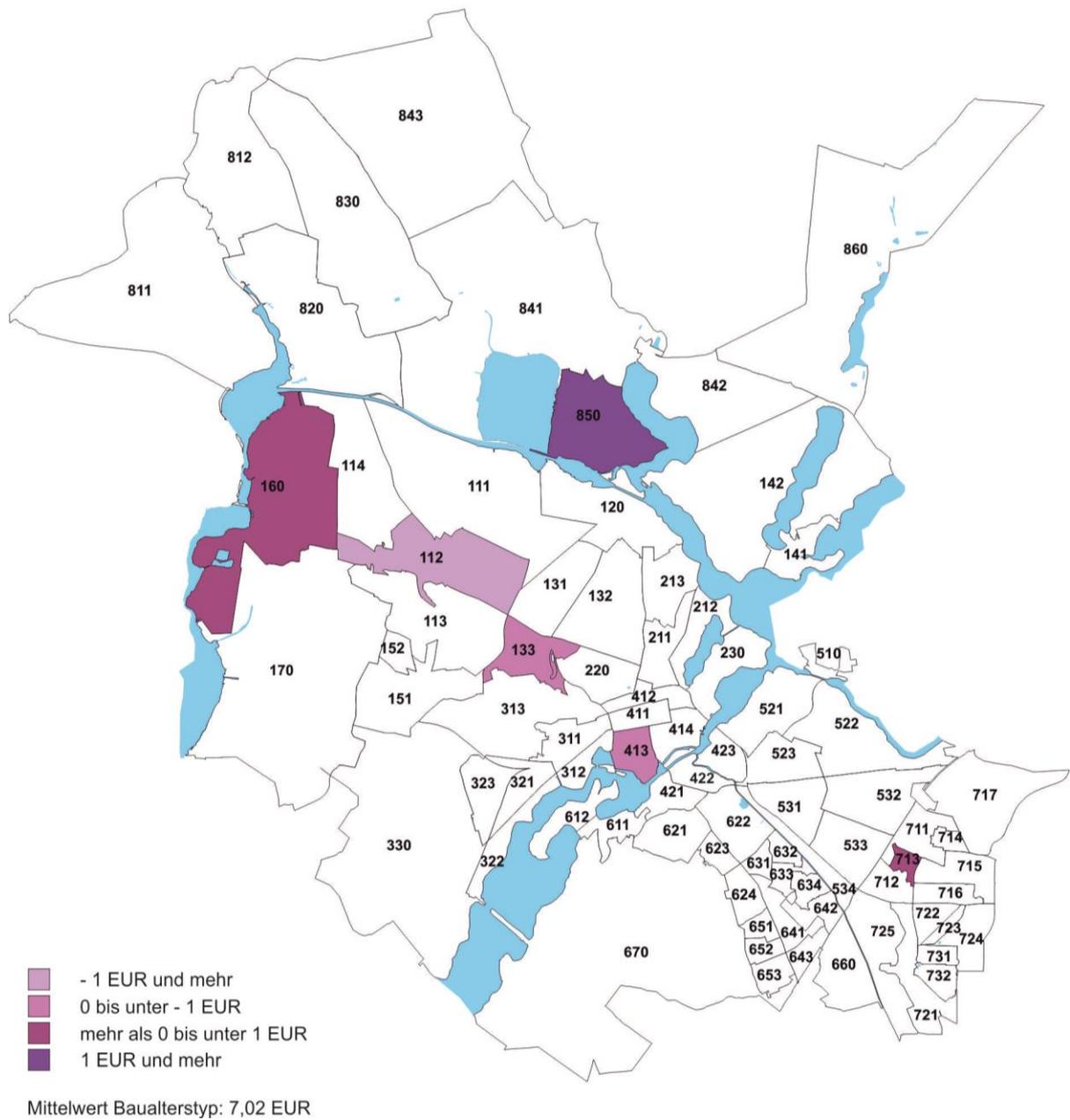
Abweichung der Mieten im Baualterstyp 1971 bis 1990 nach Statistischen Bezirken 2018



Abweichung der Mieten im Baualterstyp nach 1990 nach Statistischen Bezirken 2018



Abweichung der Mieten im Baualterstyp Mischtyp nach Statistischen Bezirken 2018



Herausgeber

Landeshauptstadt Potsdam
Der Oberbürgermeister

Verantwortlich

Bereich Wohnen in Zusammenarbeit
mit dem Bereiche Statistik und Wahlen
und dem Arbeitskreis Mietspiegel
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam
www.potsdam.de

Stand: September 2018
Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe.