

Mietspiegel

der Landeshauptstadt
Potsdam



2022



Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Landeshauptstadt Potsdam 2022

Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. BGB dar. Der Potsdamer Mietspiegel 2022 ist wiederum ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB. Ein qualifizierter Mietspiegel wird im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt“. Das trifft auf den vorliegenden Mietspiegel mit Ausnahme der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung zu. Bei einem qualifizierten Mietspiegel wird unterstellt, dass „die bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben“ (§ 558 d BGB). Hierbei handelt es sich um eine widerlegliche Vermutung i.S. von § 292 ZPO. Sie gibt dem qualifizierten Mietspiegel im Mietprozess eine höhere Beweiskraft.

Der vorliegende Mietspiegel wurde durch den Arbeitskreis Mietspiegel der Landeshauptstadt Potsdam erstellt. Unter Federführung des Bereiches Wohnen der Stadtverwaltung Potsdam haben

- der BBU Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- der BFW Landesverband Berlin/ Brandenburg e.V.,
- der Deutsche Mieterbund, Babelsberger Mieterverein e.V.,
- der Deutsche Mieterbund, Mieterverein Potsdam u. Umgebung e.V.,
- die GWG Bauverein Babelsberg eG,
- der Haus- und Grundeigentümergebiet Potsdam und Umgebung e.V.,
- Haus & Grund online e.V.
- die Landeshauptstadt Potsdam,
- die ProPotsdam GmbH und die GEWOBA Wohnungsverwaltungsgesellschaft Potsdam mbH sowie
- die Wohnungsgenossenschaft Karl Marx Potsdam eG

an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt und diesen als für die Landeshauptstadt Potsdam rechtsverbindlich vereinbart. Der Mietspiegel wird auch durch die Genosschaften Arbeiter-Bau-Verein Potsdam eG,

Gewoba eG Babelsberg, WBG Daheim eG, Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG, Wohnungsbaugenossenschaft Potsdam West eG, Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG sowie Wohnungsbaugenossenschaft 1903 Potsdam eG, die durch die Wohnungsgenossenschaft Karl Marx Potsdam eG und die GWG Bauverein Babelsberg eG vertreten wurden, als verbindlich anerkannt.

Der Haus- und Grundeigentümergebiet Potsdam und Umgebung e.V. stimmt nur dem qualifizierten Teil des Mietspiegels zu, nicht aber der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung.

Die diesem Mietspiegel zu Grunde liegenden Mietdaten (31.253 Wohnungsmieten) wurden auf Basis der von den Vermietern bereitgestellten Rohdaten durch die Stadtverwaltung, Bereich für Statistik und Wahlen, gemeinsam mit dem Bereich Wohnen – entsprechend den Vorgaben aus dem Arbeitskreis Mietspiegel – durch umfangreiche Auswertungsverfahren neu erhoben, auf ihre Plausibilität geprüft, aufbereitet und um Ausreißer bereinigt.

Erläuterungen zum Mietspiegel

Der Mietspiegel findet seine rechtliche Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht über die im Erhebungszeitraum im Gemeindegebiet Potsdam gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit dar. Nach den gesetzlichen Vorschriften wurden nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Veränderungen von Betriebskosten) abgesehen, geändert worden sind (Mieterhöhungen). Die ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmiete“ genannt.

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei *bestehenden* Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die

ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Auch beim Neuabschluss von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden. Der Gesetzgeber sieht vor, dass Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen. Mit dem Mietspiegel 2022 liegt nunmehr der achte qualifizierte Mietspiegel für die Landeshauptstadt Potsdam vor. Der Mietspiegel ist gesetzlich als Begründungsmittel zur Anpassung der Mieten an die Marktentwicklung vorgesehen und stellt für Mieter ein geeignetes Instrument zur Prüfung von Mieterhöhungsverlangen und zur Gewinnung einer Preisübersicht bei der Anmietung von Wohnungen dar. Er erzeugt Transparenz am Wohnungsmarkt und wirkt streitmindernd.

Rechtliche Grundlagen

Der Vermieter kann nach § 558 BGB verlangen, dass der Mieter einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt, wenn

- die bisherige Miete der Wohnung seit fünfzehn Monaten unverändert ist (von Erhöhungen der Miete aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, Betriebs- und Kapitalkostenerhöhungen abgesehen; §§ 559 - 560 BGB) und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren, wiederum von Erhöhungen nach den §§ 559 -560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 15 % erhöht hat (Verordnung zur Bestimmung der Gebietskulisse zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB – Kappungsgrenzenverordnung KappGrenzV vom 10. März 2021).

In Potsdam gilt zudem die Mietpreisbegrenzungsverordnung (MietbegrenzV vom 8. Juni 2021), nach der die Wiedervermietungsmiete bei Neuabschluss eines Mietvertrags die ortsübliche Vergleichsmiete i.d.R. höchstens um zehn Prozent übersteigen darf, sofern keine bestandsgeschützte höhere Vormiete und keine Zwischenmodernisierung oder umfassend modernisierter Altbauwohnraum betroffen sind, wofür Sonderregelungen gelten.

Die Mietpreisbegrenzungsverordnung gilt nicht für Neubauten, bei denen die erstmalige Nutzung und Vermietung nach dem 01.10.2014 erfolgte.

Das Recht auf eine Mieterhöhung steht dem Vermieter nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus anderen Umständen ergibt, insbesondere wenn das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit mit fester Miete vereinbart ist. Für Staffelmietverträge gelten besondere Regelungen.

Mieterhöhungsverfahren

Maßgeblich sind die gesetzlichen Regelungen, die hier nur sehr stark verkürzt und ohne Übernahme jeder Haftung dargestellt werden können.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber in Textform geltend machen und begründen. Dazu kann der Vermieter folgende Begründungsmittel heranziehen:

- den Mietspiegel,
- die Auskunft aus einer Mietdatenbank,
- ein begründetes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen oder
- die Mieten von mindestens drei Vergleichswohnungen.

Dem Mieter steht eine Überlegungsfrist von zwei Kalendermonaten zu. Sie beginnt mit Ablauf des Monats, in dem er das Erhöhungsverlangen erhalten hat. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb dieser Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht zu, kann (und muss, sofern er die Rechte aus dem Erhöhungsverlangen nicht verlieren will) der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten den Mieter auf Zustimmung verklagen.

Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die im Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Potsdam am 31.01.2022 üblicherweise für

Wohnraum (überwiegend Geschosswohnungsbau) gezahlten Mieten. In die Datenerhebung sind gem. Art 229 § 50 (1) BGBEG i.d.F. vom 1.1.2020 Vertragsabschlüsse/ -änderungen für den Zeitraum vom 01.02.2016 bis 31.01.2022 eingegangen. Der Mietspiegel gilt auch für alle Ortsteile Potsdams (u.a. Fahrland, Golm, Groß Glienicke, Marquardt, Neu Fahrland, Satzkorn und Uetz-Paaren). Er gilt nicht für

- öffentlich geförderte Wohnungen,
- 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,
- (teil-) möblierte Wohnungen sowie
- Untermietverhältnisse.

Er gilt für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 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 für ein formell ordnungsgemäßes Mieterhöhungsverlangen für ein Reihendhaus aus, auch wenn der Mietspiegel nach eigener Aussage nicht für dieses Wohnungssegment gilt (BGH, Beschluss vom 26.04.2016 – VIII ZR 54/15).

Diesen Aussagen schließt sich der Arbeitskreis Mietspiegel mit dem Hinweis an, dass diese Aussagen ebenso wie die Orientierungshilfe nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels sind, aber vom Sachverstand der Autorinnen und Autoren des Mietspiegels getragen werden.

Die Netto-Kaltniete – der Mietenbegriff im Mietspiegel Potsdams

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Netto-Kaltniete je Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne alle Betriebskosten im Sinne des § 556 BGB (Betriebskostenverordnung i.d.F. vom 1.1.2004), also die Miete oh-

ne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung, ohne die sogenannten `kalten` Betriebskosten und ohne etwaige Möblierungs-, Untermiet- und Gewerbezuschläge.

Die Gliederung des Mietspiegels

Der Mietspiegel weist Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit aus. Die Gegenüberstellung der Verteilung der durchschnittlichen Mieten nach statistischen Bezirken mit den erhobenen Daten ergab keinen statistisch signifikanten Zusammenhang zwischen Miethöhe und Lage im Gemeindegebiet, der nicht bereits indirekt durch die Baualtersklassen im Mietspiegel abgebildet wird. Die Lagekriterien (u.a. Mikrolage, näheres Wohnumfeld) spielen jedoch bei der Spanneneinordnung eine Rolle (Abschnitt „Orientierungshilfe“).

Der vorliegende Mietspiegel umfasst auf Grund der gegebenen Mietenstruktur als übliche Entgelte die höchsten und niedrigsten Werte von 4/5 der erhobenen Mieten je Wohnungstyp. Soweit Mietwerte vergleichbarer Wohnungen aus bestehenden Mietverträgen sich außerhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen bewegen, werden sie durch diesen Mietspiegel nicht unzulässig (Bindungswirkung von Verträgen), es sei denn die Regelungen der sogenannten Mietpreisbegrenzungsverordnung stehen dem entgegen.

Erläuterung der Vergleichsmerkmale

Größe

Für die Ermittlung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 und anderen Vorschriften in Quadratmetern bleiben die Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie z.B. Keller, Waschküche, Garage) außer Betracht.

Die Größenklassen wurden überwiegend neu abgegrenzt:

- A: bis 45 m² (statt bis 40 m²);
- B: über 45 bis 60 m²,
- C: über 60 bis 75 m² (statt bis 90 m²)
- D: über 75 m² bis 90 m² und

- E: als neue Klasse für Wohnungen über 90 m² (bisher in Klasse D enthalten) eingeführt.

In der Baualtersklasse 1949 bis 1970 verläuft die Grenze wegen der anderen Grundrisstypik wie bisher nur zwischen den Klassen A und B bei 40 m² und zwischen B und C wie bisher bei 60 m².

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. Im Einzelfall kann eine Sanierung, mit der ein Neubaustandard erreicht wird, zur Einordnung in eine andere Baualtersklasse führen (Vgl. LG Potsdam, Urteil vom 25.9.2015, 13 S 26 / 14).

Ausstattung

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

Schlecht- oder teilausgestattete Wohnungen sind in Potsdam nur noch in geringem Umfang vorhanden, für die entsprechenden Felder konnten keine aussagekräftigen Werte mehr ermittelt werden. Der Mietspiegel differenziert daher in der vorliegenden Fassung nicht mehr nach Ausstattungskategorien. Aus gleichem Grund werden die bisher vier Sanierungsstufen zu zwei Stufen zusammengefasst. Dagegen wird weiterhin nach EnEV-Standard differenziert. Dort zeigen sich in den Baualtersklassen bis 1990 weiterhin statistisch signifikante Mietpreisunterschiede.

1.1 Teilsaniert

Wohnungen gelten als teilsaniert, wenn auf sie ein oder zwei der in 1.2. genannten vier Sanierungsmerkmale zutreffen.

1.2 Vollsaniert

Wohnungen gelten als vollsaniert, wenn auf sie drei oder vier der nachstehenden Sanierungsmerkmale zutreffen:

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

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

1.3 Vollsaniert/Sanierung

oder Neubau nach EnEV ab 2002

Über die unter 1.2. genannten Voraussetzungen hinaus werden die Anforderungen mindestens der Energieeinsparverordnung 2002 (BGBl Teil I Nr. 59 vom 21.11.2001) erfüllt. Abzustellen ist auf den Zustand des Gebäudes, in dem die Wohnung liegt. Ab der Baualtersklasse 1991 ist eine Differenzierung nach EnEV-Standards statistisch nicht belegt.

Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

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

Gemäß § 558 a Abs. 4 BGB genügt es, wenn die im Mieterhöhungsverlangen verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Im Streitfall muss die sog. Einzelvergleichsmiete durch Einordnung in die Spanne ermittelt werden.

Zur Einordnung der Wohnung dient die in der Anlage ausgewiesene „Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder“. Sie ist Bestandteil des Mietspiegels und wird durch den Sachverstand der an der Mietspiegelerstellung beteiligten Experten getragen. Sie gehört jedoch nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels. Darüber hinaus können im Einzelfall weitere Merkmale (z.B. herausgehobene Lagevorteile wie ruhige Wasserlage oder fensterloses Zimmer) eine

abweichende Spanneneinordnung rechtfertigen.

Bei der Einordnung der konkreten Wohnung in die betreffende Preisspanne gehen Sie bitte in zwei Schritten vor:

1. Anhand des für die Wohnung geltenden Mietspiegelfeldes ist der einschlägige Mittelwert festzustellen.
2. Mit Hilfe der Wohnwert mindernden und/oder Wohnwert erhöhenden Merkmale ist der konkrete Mietpreis zu ermitteln.

Umgang mit der Orientierungshilfe

Überwiegen die Pluspunkte der zusätzlichen Merkmale, ist ein Zuschlag in Höhe des Prozentsatzes des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Höchstwert gerechtfertigt. Überwiegen die Minuspunkte beim Auftreten zusätzlicher Merkmale, ist ein entsprechender Abzug des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Niedrigstwert vorzunehmen. Dabei werden die (positiven und negativen) Punkte (Anzahl der Punkte = %) gegeneinander aufgerechnet. Der maßgebliche Prozentsatz ist der „Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder“ zu entnehmen.

Anwendungsbeispiel:

Für eine bestimmte Wohnung des Feldes B 6 (55 m², Baujahr 1949-1970, vollsaniert, EnEV 2002) ergibt sich folgende Einschätzung:

- Summierung der wohnwerterhöhenden Merkmale = + 35 Punkte (%)
- Summierung der wohnwertmindernden Merkmale = - 8 Punkte (%)

- Ergebnis/Differenz = + 27 Punkte (%)

Die Einordnung einer Wohnung in der ausgewiesenen Von-Bis-Spanne erfolgt **immer** ausgehend vom Mittelwert. Da im vorliegenden Fall ein positives Ergebnis erzielt wurde, liegt die ortsübliche Miete für diese Wohnung über dem Mittelwert, nämlich um 27 % des Differenzbetrages zwischen Mittelwert und oberem Wert.

Im vorliegenden Fall beträgt der Mittelwert 6,21 €. Die Differenz zwischen diesem und dem oberen Wert von 7,02 € beträgt 0,81 € (7,01 € – 6,21 €). 27 % von 0,81 € sind 0,22 €.

Dieser Betrag wird nunmehr auf den Mittelwert 6,21 € addiert. Nach Anwendung dieser Spanneneinordnung ergibt sich für die Beispielwohnung eine ortsübliche Miete von 6,43 €/m² (6,21 € + 0,22 €).

Berücksichtigung von Sondermerkmalen

Falls die Wohnung im o.g. Beispiel Sondermerkmale aufweist, die im Ergebnis mit 8 Punkten zu bewerten sind (14 wohnwerterhöhende Punkte und 6 wohnwertmindernde Punkte), ist mit +27 + 8 Punkten, also mit +35 Punkten zu rechnen. 35 % der Spannendifferenz von 0,81 € sind 0,28 €, die auf den Mittelwert von 6,21 € addiert werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung liegt in diesem Fall bei 6,49 €/m² (6,21 € + 0,28 €).

Die Ober- und Unterwerte der Spanne dürfen aber in keinem Fall über- oder unterschritten werden und bilden den jeweils höchst- bzw. geringstmöglichen Betrag je Quadratmeter.

Gültigkeit des Mietspiegels

Der Mietspiegel 2022 für die Landeshauptstadt Potsdam tritt mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam in Kraft. Gleichzeitig tritt der Mietspiegel 2020 außer Kraft.

Mietspiegel für die Landes- hauptstadt Potsdam

2022

Baulter / Beschaffenheit Ausstattung		Wohnungen von über ... bis ... m² Wohnfläche				
		A	B	C	D	E
bis 1948		bis 45	über 45 bis 60	über 60 bis 75	über 75 bis 90	über 90
unsaniert / teilsaniert	1	6,89 5,55 – 8,40	7,07 5,76 – 8,34	6,61 4,25 – 8,21	6,78 4,60 – 8,21	6,97 5,01 – 8,42
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ohne Einhaltung der EnEV 2002	2	7,79 5,95 – 10,23	7,61 5,76 – 9,94	7,92 5,66 – 10,00	8,52 5,66 – 13,03	8,33 6,50 – 10,38
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung mind. mit EnEV 2002	3	9,56 8,30 – 11,50	9,14 7,14 – 10,64	8,88 7,49 – 10,18	8,62 7,00 – 10,32	8,99 7,43 – 10,80
1949 bis 1970		bis 40	über 40 bis 60	über 60 bis 75	über 75 bis 90	über 90
unsaniert / teilsaniert	4	7,37 5,91 - 8,48	5,87 4,96 – 6,52	5,63 4,86 - 6,40	6,01 5,31 - 6,71	6,06 5,10 - 6,70
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ohne Einhaltung der EnEV 2002	5	- -	6,30 5,47 - 7,43	6,14 5,38 - 6,59	6,47 6,09 - 6,64	- -
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung mind. mit EnEV 2002	6	8,12 6,67 - 8,90	6,21 5,40 - 7,02	6,34 6,00 - 6,89	6,67 6,00 - 8,00	- -
1971 bis 1990 einschl. Wendebauten		bis 45	über 45 bis 60	über 60 bis 75	über 75 bis 90	über 90
unsaniert / teilsaniert	7	6,67 5,32 - 8,64	5,70 5,06 - 6,61	5,17 4,58 - 5,75	5,11 4,52 - 5,70	5,26 4,95 - 5,68
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ohne Einhaltung der EnEV 2002	8	6,45 5,55 - 7,04	5,73 5,17 - 6,13	5,40 5,20 - 5,71	5,38 4,81 - 5,64	- -
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung mind. mit EnEV 2002	9	7,13 5,99 - 8,20	6,30 5,38 - 7,06	5,82 5,25 - 6,53	5,67 5,10 - 6,20	6,25 5,01 - 8,50
1991 bis 2008		bis 45	über 45 bis 60	über 60 bis 75	über 75 bis 90	über 90
alle Wohnungen	10	8,58 7,86 - 9,37	8,46 7,86 - 9,40	8,18 7,55 - 9,35	8,17 7,74 - 9,25	8,21 7,72 - 9,35
2009 bis 2012		bis 45	über 45 bis 60	über 60 bis 75	über 75 bis 90	über 90
alle Wohnungen	11	10,82 10,58 - 11,38	10,65 10,47 - 10,75	10,52 9,49 - 10,80	10,44 9,50 - 11,53	10,69 8,96 - 12,25
Ab 2013		bis 45	über 45 bis 60	über 60 bis 75	über 75 bis 90	über 90
alle Wohnungen	12	11,25 10,64 - 11,88	10,77 10,06 - 11,54	10,85 10,15 - 11,80	10,95 10,01 - 12,00	11,00 9,43 - 12,20

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder

Wohnwertmindernde Merkmale(-)	Pkt.	Wohnwerterhöhende Merkmale(+)	Pkt.
Bad/WC			
Bad und/oder WC ohne Fenster	10	Mindestens 1 Bad / WC mit Fenster oder modern gesteuerter Entlüftung*	7
Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektrostrahler	5	moderne Ausstattung (z.B. wandhängendes WC, Handtuchheizkörper)	6
keine Duschköglichkeit, auch nicht in der Badewanne	5	Badewanne und zusätzlich separate Dusche	7
Summe Bad / WC	20		20
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	6
Elektro- und/oder Wasser- bzw. Abwasserleitungen nicht unter Putz*	3	Hochwertiger Bodenbelag im guten Zustand (z.B. Teppichböden, Parkett, abgeschliffene Dielen, Laminat oder andere Beläge) oder aufwändige Decken- oder Wandverkleidung (z.B. Stuck)	6
Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar*	3	Balkon oder Loggia größer 3,8 m ² , Terrasse, Wintergarten oder zur Wohnung gehörender Mietergarten, der zur exklusiven Nutzung überlassen ist	4
schlechter Schnitt (z.B. gefangener Raum und/oder Durchgangsraum)	3		
keine Möglichkeit der Wäschetrocknung außerhalb der Wohnung, fehlender Trockenraum, Trockenplatz oder Balkon / Terrasse / Loggia	3		
Summe Wohnung	20		20

Fortsetzung auf der nächsten Seite

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder – Fortsetzung				
Wohnwertmindernde Merkmale(-)	Pkt.		Wohnwerterhöhende Merkmale(+)	Pkt.
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 Obergeschossen <u>oder</u> denkmalgeschützte*, vollausgestattete und vollsanierte Objekte	7
keine Gegen- oder Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	5		Gegen- oder Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner	4
keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück oder im Gebäude	5		abschließbarer leicht zugänglicher Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen o.ä. innerhalb des Gebäudes oder dafür nutzbare Abstellplätze mit Anschlussmöglichkeiten außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück	5
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 für den täglichen Bedarf innerhalb von ca. 1 km Wegestrecke*	6		Nahversorgung für den täglichen Bedarf innerhalb von ca. 1 km Wegestrecke*	6
keine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr*	6		gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr*	6
Summe Wohnlage	25			25
Gesamt	100			100

*) siehe Begriffserläuterung

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

*) siehe Begriffserläuterung

Begriffserläuterungen (in alphabetischer Reihenfolge)

aufwändig gestaltetes Wohnumfeld	z.B. durch Kinderspielplätze, Sitzbänke oder Ruheazonen, 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 Flächen- denkmalen handeln. In der Regel einzusehen in der jeweils aktuellen Denkmalliste des Landes Brandenburg für die Landeshauptstadt Potsdam.
Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser	Gebäude in offener Bauweise, die nur über 1 oder 2 Wohnungen zu Wohnzwecken verfügen, sowie Reihenhäuser, die über einen separaten Eingang verfügen, der nur von den Bewohnern des Reihenhauses genutzt wird.
Elektroleitungen nicht unter Putz	Die Verlegung in Kabelkanälen ist nicht wertmindernd (mit der Verlegung unter Putz gleichgestellt).
erhebliche, regelmäßige Beeinträchtigung durch Gerüche und / oder Geräusche	z.B. durch Straßenverkehr oder gewerbliche Tätigkeit, die über ein durchschnittliches Maß erheblich hinausgehen.
Erneuerung der Elektroanlagen gem. VDE-Vorschriften (Haus und Wohnung)	Eine Erneuerung des Hausanschlusses ist dafür nicht zwingend erforderlich, wenn dieser bereits ausreichend dimensioniert ist. Elektroleitungen aus Aluminium in den Wohnräumen (außer Küche und Bad) sind ausreichend.
Grünlage	An Wald oder Park angrenzend, Villenlage in parkähnlichem Grundstück.
gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr	Bus oder Bahn innerhalb von ca. 1 km, innerhalb von 6.00 und 20.00 Uhr werktags mindestens zweimal stündlich.
Unzureichende Nahversorgung für den täglichen Bedarf	Auch kein Bäcker, Spätverkauf oder Vergleichbares innerhalb von 1 km erreichbar.
Nahversorgung für den täglichen Bedarf	Lebensmittelgeschäft (über Bäcker und Sortiment eines Spätverkaufes hinausgehend) innerhalb von 1 km erreichbar.
keine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr	Bus oder Bahn nicht innerhalb von ca. 1 km, innerhalb von 6:00 und 20:00 Uhr werktags seltener als 2 mal stündlich.
modern gesteuerte Entlüftung im Bad/WC	Automatische Entlüftung mit Zeitrelais oder Feuchtigkeitssensor („Zwangsentlüftung“).
modern gesteuerte Entlüftung in der Küche	Einschaltbare Entlüftung mit 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 technischen Aufwand möglich ist (z.B. durch Nachrüstung von Kombieckventil und Siphonstutzen).
öffentlich geförderte Wohnungen	Unter Bezugnahme auf § 558 (2) BGB ist hier Wohnraum gemeint, bei dem die Miethöhe durch Gesetz (z.B. Wohnungsbindungsgesetz) oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.
Sammelheizung	Unter einer Sammelheizung sind Gebäude- und Wohnungsheizungen aller Heizungsarten (einschl. Fernwärme) zu verstehen, bei denen unabhängig von der Energieart die Wärmezeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Ausgenommen hiervon sind Sammelheizungen auf Kohlebasis.
Schallschutzfenster	Die Definition „Schallschutzfenster“ entspricht der einschlägigen technischen Vorschrift.
schlechter Instandhaltungszustand der Fußböden	Deutlich unterdurchschnittlicher Gesamteindruck unabhängig vom Alter des Fußbodens.
schlechter Instandhaltungszustand der Zimmertüren und/oder Fenster	Unter Beachtung des bauzeittypischen 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 bauzeittypischen 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.
überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäudes	Guter Gesamtzustand des Gebäudes gemessen an dem örtlichen Durchschnitt z.B. durch intakte und gepflegte Fassade und/oder Dachsanierung (Strangsanierung allein reicht nicht aus).
überwiegende Fenstererneuerung oder -wiederherstellung	„Überwiegend“ soll klarstellen, dass es für die Erfüllung dieses Sanierungsmerkmals unschädlich ist, wenn z.B. eines von mehreren Fenstern in einer Wohnung nicht erneuert wurde.
voll ausgestattet – vollsaniert, ohne Einhaltung der EnEV 2002	Voll ausgestattete und vollsanierte Wohnungen in Objekten, die nicht den energetischen Anforderungen aus der EnEV ab 2002 entsprechen.
voll ausgestattet – vollsaniert, Sanierung mind. mit EnEV 2002	Voll ausgestattete und vollsanierte Wohnungen in Objekten, die darüber hinaus mindestens den energetischen Anforderungen aus der EnEV 2002 entsprechen und für die der Nachweis der Einhaltung des zulässigen Energiebedarfs durch geeignete Nachweise erbracht werden kann.
Wendebauten	„Plattenbau“-Wohnungen im Wohngebiet Drewitz, die vor dem 3. Oktober 1990 begonnen und bis spätestens 1991 fertig gestellt wurden.
Wohnraum	Wohnraum ist jeder Raum, der tatsächlich und (bau-)rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom (Verfügungs-)Berechtigten dazu bestimmt ist (BVerwG, GE 1993, 63).
zur Wohnung zugehöriger Pkw-Stellplatz	Gemeint ist ein in Verbindung mit der Wohnung angebotener Stellplatz, der im Nahumfeld zur exklusiven Nutzung bereitgestellt wird.

Informationen und Beratung für ihre Mitglieder/Mieter:

**ProPotsdam GmbH /
GEWOBA Wohnungsverwaltungs-
gesellschaft Potsdam mbH**
Pappelallee 4
14469 Potsdam
Tel. 0800 2473651
E-Mail: info@propotsdam.de

**Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“
Potsdam eG**
Saarmunder Str. 2
14478 Potsdam
Tel. 0331 64580
E-Mail: info@wgkarlmarx.de

Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG
An der Alten Zauche 2
14478 Potsdam
Tel. 0331 888320
E-Mail: info@pbg-potsdam.de

**Deutscher Mieterbund
Babelsberger Mieterverein e. V.**
Plantagenstr. 18
14482 Potsdam
Tel. 0331 742201
E-Mail: mail@babelsberger-mieterverein.de

**Wohnungsbaugenossenschaft
Potsdam West eG**
Schillerplatz 20
14471 Potsdam
Tel. 0331 9716990
E-Mail: info@wohnen-am-schillerplatz.de

GWG Bauverein Babelsberg eG
Kopernikusstr. 57
14482 Potsdam
Tel. 0331 705238
E-Mail: info@gwgbauvereinbabelsberg.de

WBG „Daheim“ eG
Kolonie Daheim 1
14473 Potsdam
Tel. 0331 292167
E-Mail: info@wbгдаheim.de

**BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Landesgeschäftsstelle Potsdam**
Behlertstraße 13
14469 Potsdam
Tel. 0331 271830
E-Mail: info@bbu.de

Arbeiter-Bau-Verein Potsdam eG
Leipziger Straße 28
14473 Potsdam
Tel. 0331 2704915
E-Mail: arbeiterbauverein@gmail.com

**Potsdamer Wohnungsgenossenschaft
1956 eG**
Zeppelinstr. 152
14471 Potsdam
Tel. 0331 9716520
E-Mail: info@pwg1956.de

**Haus- und Grundeigentümergebiet
Potsdam und Umgebung e.V.**
Bertha-v.-Suttner-Str. 10
14469 Potsdam
Tel. 0331 2803664
E-Mail: verein@hug-potsdam.org

**Deutscher Mieterbund
Mieterverein Potsdam und Umgebung e. V.**
Behlertstraße 45
14467 Potsdam
Tel. 0331 900901
E-Mail: info@mieterverein-potsdam.de

Gewoba eG Babelsberg
Paul-Neumann-Str. 33 a
14482 Potsdam
Tel. 0331 7481018
E-Mail: kontakt@gewoba-eg-babelsberg.de

**Wohnungsbaugenossenschaft 1903
Potsdam eG**
Friedrich-Ebert-Straße 38
14469 Potsdam
Tel. 0331 288980
E-Mail: info@1903.de

**BFW Landesverband Berlin/Brandenburg
e.V.**
Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel. 030 230958-0
E-Mail: info@bfwberlin.de

Haus & Grund online e.V.
Behlertstraße 35
14467 Potsdam
Tel. 0331 96795848
E-Mail: info@hausundgrund24.de

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

Foto: ©Mario Hagen - stock.adobe.com

Stand: August 2022

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe.