



Landeshauptstadt Potsdam

Der Oberbürgermeister

Bereich Wohnen

Mietspiegel
der Landeshauptstadt
Potsdam 2014

Methodenbericht

Inhaltsverzeichnis:

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	14
6.	Berücksichtigung der Wohnlage	17
7.	Anerkennung	18
8.	Darstellung der Merkmalstabelle zur Spanneneinordnung	19
Anlage 1	Datensatzaufbau zur Mietdatenerhebung - Mietspiegel 2014	20
Anlage 2	Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder	22
Anlage 3	Begriffserläuterungen	24

1. Vorbemerkung

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

Durch den Arbeitskreis Mietspiegel wurde das Ziel formuliert, einen Tabellenmietspiegel zu erstellen, in dem die ortsüblichen Vergleichsmieten für frei finanzierte Wohnungen als Netto-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.

Das Kriterium „EnEV-Standard“ wurde wiederum in den Mietspiegel aufgenommen.

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

1. nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und
2. 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 somit am Verfahren zur Erstellung des Mietspiegels 2014 waren vertreten:

- 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 die fünf kleinen Genossenschaften der Stadt
- Haus- und Grundeigentümergebiet Potsdam und Umgebung e.V.
- Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG mit Vertretungsvollmacht für die vier großen Genossenschaften der Stadt
- PRO POTSDAM GmbH
- Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam – Bereiche Wohnen sowie Statistik und Wahlen
- Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., Landesgeschäftsstelle Potsdam.

Der Arbeitskreis hat in regelmäßigen Beratungen ab dem 27.11.2013 den Prozess der Erstellung des Mietspiegels 2014 für die Landeshauptstadt Potsdam inhaltlich gesteuert.

4. Datenerhebung

4.1 Methode

Ziel war es, wie im vorangegangenen Mietspiegel der Landeshauptstadt Potsdam einen Tabellenmietpiegel zu erstellen. Die Datenerhebung und ihre Auswertung erfolgten nach den gleichen statistischen Methoden wie für die vorangegangene Neuaufstellung des qualifizierten Mietspiegels 2010.

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 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 zusammengefasst in den Baualtersgruppen „bis 1948“, „1949 bis 1970“, „1971 bis 1990“, „1991 bis 2008“ und „ab 2009“,
- Ausstattung
In den Kategorien „schlecht“ (nur bis 1948); „teilausgestattet“; „voll ausgestattet – unsaniert“; „voll ausgestattet – teilsaniert“ und „voll ausgestattet – vollsaniert“, erfasst.

Im Vergleich mit den vorangegangenen Mietspiegeln wurde die Klassierung der Baualtersgruppen verändert. Die Datenauswertung ergab, dass es notwendig ist, die Baualtersgruppe „ab 1991“ in den Zeitraum „1991 bis 2008“ und „ab 2009“ zu teilen, um der Mietpreisdifferenzierung zwischen den älteren dieser Gruppe zugeordneten und den in den letzten Jahren hinzugekommenen Wohnungen gerecht zu werden.

Um auch im Mietspiegel 2014 die Möglichkeit der Differenzierung nach energetischen Merkmalen zu haben, erfolgte bei der Datenerhebung wiederum die Abfrage der Sanierungsmaßnahmen nach den Energieeinsparverordnungen (EnEV) ab dem Jahr 2002. Eine Differenzierung nach EnEV/ Nicht-EnEV erfolgte jedoch nicht für die neu gebildete Gruppe „ab 2009“, weil die ab 2009 gebauten Wohnungen ganz 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.

Ausstattung

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

Der Mietspiegel ging bislang von **drei** Ausstattungskategorien aus. Darüber hinaus wurden voll ausgestattete Wohnungen nach drei Sanierungsstufen unterschieden:

- a) Schlechte Ausstattung: Als schlecht ausgestattet gelten Wohnungen
 - ohne Sammelheizung mit Außentoilette oder
 - ohne Sammelheizung mit IWC ohne Bad oder
 - mit Sammelheizung, aber ohne Bad und ohne IWC.

- b) 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.

- c) a) Vollausstattung/unsaniert: Vollausgestattet sind Wohnungen mit Sammelheizung und mit Bad und WC innerhalb der Wohnung.

- c) b) Vollausstattung/teilsaniert: Über die unter 3.1 genannten Voraussetzungen hinaus gelten Wohnungen als teilsaniert, wenn auf sie ein oder zwei der unten stehenden vier Sanierungsmerkmale zutreffen.

- c) c) Vollausstattung/voll saniert: Über die unter 3.1 genannten Voraussetzungen hinaus gelten Wohnungen als voll saniert, wenn auf sie drei oder vier der nachstehenden Sanierungsmerkmale zutreffen.

Die vier in Frage kommenden Sanierungsmerkmale wurden wie folgt definiert:

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

- c) c) a) Vollausstattung/voll saniert/ohne Sanierung nach EnEV: Dazu gehören die Wohnungen, deren Sanierung/Neubau nicht den Anforderungen der EnEV ab 2002 entsprach.

- c) c) b) Vollausstattung/voll saniert/Sanierung ab EnEV 2002: Darunter zählen alle die Wohnungen, die ab dem Jahr 2002 entsprechend der energetischen Anforderungen der EnEV saniert bzw. neugebaut wurden.

Baualter:

Die Beschaffenheit einer Wohnung wird durch das Baualter der Wohnung, nicht zwingend durch das des Gebäudes, dargestellt. Dies trifft beispielsweise auf eine neu geschaffene Dachgeschosswohnung in einem Haus aus der Gründerzeit zu. Das Baualter der Wohnung ändert sich jedoch lediglich durch eine Sanierung grundsätzlich nicht.

4.2 Datensatz

Aus den in 4.1 genannten Anforderungen wurde der Datensatz entwickelt, 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 2016 wurde ergänzend auch die Wohnungsnummer erfasst, sofern sie vorhanden ist.

4.3 Mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand

Der Mietspiegel 2014 stellt die Mietwerte der Wohnungen im Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Potsdam dar, für die Vertragsabschlüsse bzw. -änderungen im Zeitraum vom 01.02.2010 bis 31.01.2014 erfolgten.

Nicht einbezogen wurden:

- öffentlich geförderte bzw. mietspreis- und belegungsgebundene Wohnungen,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern,
- 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 nur eingeschränkt, da insoweit keine Datenerhebung stattfand. Gemäß BGH VIII ZR 58/08 vom 17.09.2008 können Mieten, die im Geschosswohnungsbau üblich sind, im Ein- und Zweifamilienhaus „erst recht“ verlangt werden. Der BGH begründet dies mit dem erhöhten Wohnwert. Dieser Aussage schließt sich der Arbeitskreis Mietspiegel mit dem Hinweis an, dass diese Aussage ebenso wie die Orientierungshilfe nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels sind, 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, dessen Datenbestand kontinuierlich fortgeschrieben wird. Auf dieser Grundlage lässt sich die Grundgesamtheit mietspiegelrelevanter Wohnungen hinreichend abgrenzen:

- | | |
|---|--------|
| - Wohnungen insgesamt zum Stichtag 31.12.2013 : | 86.088 |
| - Mietspiegelrelevante Wohnungen, d. h. ohne Ein- und Zweifamilienhäuser, selbst genutzten Wohnungen, öffentlich geförderten bzw. mietspreis- und belegungsgebundenen Wohnungen sowie Wohnungen in Heimen | 58.015 |

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

Tab. 1: Wohnungsbestand der Landeshauptstadt Potsdam nach Baualter, Ausstattung und Wohnungsgröße am 31.12.2013 (Mietspiegelrelevant insgesamt = 58.015)

		Wohnungen von unter ... bis ... m ² Wohnfläche			
		bis 40	über 40 bis 60	über 60 bis 90	über 90
		A	B	C	D
bis 1948					
schlecht	1	207	323	122	25
teil ausgestattet	2	216	1002	872	477
voll ausgestattet - unsaniert	3	156	720	917	352
voll ausgestattet – teilsaniert	4	1230	4105	4932	3288
voll ausgestattet - vollsaniert	5/6				
1949 bis 1971					
teil ausgestattet	7	58	157	133	24
voll ausgestattet - unsaniert	8	55	96	105	21
voll ausgestattet – teilsaniert	9	460	2557	1688	64
voll ausgestattet - vollsaniert	10/11				
1971 bis 1990					
teil ausgestattet	12	17	51	51	1
voll ausgestattet - unsaniert	13	434	417	880	53
voll ausgestattet – teilsaniert	14	3749	5062	9962	170
voll ausgestattet - vollsaniert	15/16				
1991 bis 2013					
voll ausgestattet	17	689	3162	4497	1038
darunter 2002 bis 2013	18	179	1375	1327	539

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

In obiger 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 01.02.2010 bis 31.01.2014 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 58 015 Wohnungen.

Die Ermittlung der Datenbasis für die Darstellung im Mietspiegel 2014 erfolgte als Vollerhebung bei Vermietern über die im Arbeitskreis Mietspiegel vertretenen Wohnungsunternehmen und Verbände.

Insgesamt standen für die Auswertung die Mietwerte von 20 859 Wohnungen zur Verfügung. Damit stützt sich der Mietspiegel auf eine sehr breite Datenbasis, die 24,2 % des gesamten Wohnungsbestandes bzw. etwa 36,0 % 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 folgende Anzahl an Mietwerten erhoben:

Tab.2: Mietspiegelrelevante Wohnungen, von denen Mietwerte erhoben wurden, nach Baualter, Ausstattung, Sanierungsstand und Wohnungsgröße (Insgesamt = 20.859)

		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	5	6	10	-
teil ausgestattet	2	8	150	83	19
voll ausgestattet - unsaniert	3	11	219	448	136
voll ausgestattet – teilsaniert	4	17	153	160	36
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	5	53	558	529	161
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	6	50	351	367	90
1949 bis 1970					
teil ausgestattet	7	3	7	5	-
voll ausgestattet - unsaniert	8	5	43	51	-
voll ausgestattet – teilsaniert	9	18	331	66	3
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	10	11	388	147	2
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	11	135	909	577	24
1971 bis 1990					
teil ausgestattet	12	7	12	19	-
voll ausgestattet - unsaniert	13	132	415	458	46
voll ausgestattet – teilsaniert	14	737	689	1 257	18
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	15	577	536	616	3
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	16	919	1 315	2 664	53
1991 bis 2013					
voll ausgestattet	17	220	1 927	1 286	264
voll ausgestattet Sanie- rung/Neubau ab ENEV 02	18	4	61	200	79

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 72 Mietspiegelfeldern enthalten

- 46 Felder 30 und mehr Mietwerte (volle Aussagekraft),
- 14 Felder 6 bis 29 Mietwerte (eingeschränkte Aussagekraft),
- 8 Felder weniger als 6 Mietwerte (ohne Aussagekraft) und
- 4 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.

In der folgenden Tabelle 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.

Tab.3: Anteil der Zahl der Wohnungen, von denen Mietwerte erhoben wurden, zur Gesamtzahl der „Mietspiegel relevanten“ 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	2,4	1,9	8,2	-
teil ausgestattet	2	3,7	15,0	9,5	4,0
voll ausgestattet - unsaniert	3	7,1	30,4	48,9	38,6
voll ausgestattet – teilsaniert	4	9,8	25,9	21,4	8,7
voll ausgestattet - vollsaniert	5/6				
1949 bis 1970					
teil ausgestattet	7	5,4	4,5	3,8	-
voll ausgestattet - unsaniert	8	9,1	44,8	48,6	-
voll ausgestattet – teilsaniert	9	35,7	63,7	46,8	45,3
voll ausgestattet - vollsaniert	10/11				
1971 bis 1990 *					
teil ausgestattet	12	41,2	23,5	37,3	-
voll ausgestattet - unsaniert	13	30,4	99,5	52,0	86,8
voll ausgestattet – teilsaniert	14	59,6	50,2	45,5	43,5
voll ausgestattet - vollsaniert	15/16				
1991 bis 2013					
voll ausgestattet	17/18	32,5	60,9	28,6	25,4

* Einschl. Wendebauten

Die Datenerhebung erfolgte für den Zeitraum vom 01.02.2010 bis zum 31.01.2014. 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 01.02.2010 bis 31.01.2014
PWG 1956 eG	1 198
WBG Potsdam West eG	193
allod Immobilien- und Vermögensverwaltungs gmbH & Co. KG	182
WG „Karl Marx“ Potsdam eG	2 314
WBG 1903 Potsdam eG	953
PRO POTSDAM GmbH	8474
Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG	1390
WBG „Daheim“ eG	40
GWG Bauverein Babelsberg eG	188
Arbeiter-Bau-Verein Potsdam eG	72
GEWOBA eG Babelsberg	119
Unternehmensgruppe Semmelhaack	3719
Haus- und Grundeigentümergeverein Potsdam und Umgebung e.V.	126
Alt und Kelber Immobilienverwaltung GmbH	1 462
Kirsch & Drechsler Hausbau GmbH	485
Südhausbau Berlin GmbH	77
Wilmsdorfer Hochbau	60
Summe	20 859

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 mit energetischem Standard nach EnEV, deren Daten in die Erstellung des Mietspiegels einbezogen wurden

Energetischer Standard	Anzahl der Wohnungen aus dem Zeitraum vom 01.02.2010 bis 31.01.2014
Sanierte oder neu errichtete Wohnungen nach EnEV 2002	3 055
Sanierte oder neu errichtete Wohnungen nach EnEV 2004	1 147
Sanierte oder neu errichtete Wohnungen nach EnEV 2007	4 123
Sanierte oder neu errichtete Wohnungen nach EnEV 2009	1 340
Summe	9 665

Die erhobenen Mietdaten verteilen sich wie folgt auf die Mietspiegel-Matrix:

Tab.6: Mietspiegelrelevante Wohnungen, von denen Mietwerte erhoben wurden, nach Baualter, Ausstattung, Sanierungsstand und Wohnungsgröße (Insgesamt = 20 859)

		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	5	6	10	-
teil ausgestattet	2	8	150	83	19
voll ausgestattet - unsaniert	3	11	219	448	136
voll ausgestattet – teilsaniert	4	17	153	160	36
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	5	53	558	529	161
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	6	50	351	367	90
1949 bis 1970					
teil ausgestattet	7	3	7	5	-
voll ausgestattet - unsaniert	8	5	43	51	-
voll ausgestattet – teilsaniert	9	18	331	66	3
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	10	11	388	147	2
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	11	135	909	577	24
1971 bis 1990					
teil ausgestattet	12	7	12	19	-
voll ausgestattet - unsaniert	13	132	415	458	46
voll ausgestattet – teilsaniert	14	737	689	1 257	18
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	15	577	536	616	3
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	16	919	1 315	2 664	53
1991 bis 2008					
voll ausgestattet	17	35	842	1 011	180
voll ausgestattet Sanie- rung/Neubau ab ENEV 02	18	4	49	27	3
2009 bis 2013					
voll ausgestattet	19	185	1 097	448	160

4.4 Datenaufbereitung

Zunächst wurden die übergebenen Datensätze in eine einheitliche Datenstruktur gebracht, dann auf ihre Plausibilität überprüft und 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),
- Zahl der gemeldeten Wohnungen je Mietspiegelfeld muss kleiner als die Gesamtwohnungszahl sein.

Weiterhin wurde geprüft, ob die Mietänderung im vorgeschriebenen Zeitraum vom 01.02.2010 bis zum 31.01.2014 lag. Soweit für Wohnungen mehr als ein Mietwert innerhalb des relevanten 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.

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.“¹

Zur Ermittlung von als Ausreißer verdächtigen Mietwerten wurde als statistische Methode der recht scharfe „4- δ -Test“ verwendet.² Das bedeutet, dass Mietwerte, die außerhalb des Bereiches um den Mittelwert liegen, der das Vierfache der Standardabweichung ($\mu \pm 4\delta$) umfasst, verworfen werden. 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 betrachten waren. Gab es jedoch Mietwerte, die sich außerhalb dieses Bereiches befanden, so waren diese als Ausreißer zu betrachten. In diesem Fall 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.

Als Mittelwert wurde, wie im Mietspiegel 2012, das arithmetische Mittel verwendet. Das ist gerechtfertigt, da die Mietwerte weitestgehend normalverteilt sind.

In den oben beschriebenen grafischen Darstellungen aller Mietwerte zu den einzelnen Tabellenfeldern wurde auch der 4- δ -Bereich mit den zu verwerfenden Mietwerten dargestellt. Jeder zu verwerfende Wert wurde im Arbeitskreis Mietspiegel nochmals in der grafischen Darstellung überprüft. Dabei wurde deutlich, dass das angewendete 4- δ -Kriterium Ausreißer gut herausfilterte und diese sich deutlich von den anderen Mietwerten unterschieden. Alle ermit-

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

² siehe a.a.O.

telten Ausreißer wurden durch diese individuelle Prüfung vom Arbeitskreis Mietspiegel bestätigt und anschließend in den Berechnungen nicht mehr berücksichtigt.

Eine Ausnahme bildete das Mietspiegelfeld C16. Hier gab es 100 Mietwerte, die außerhalb des $4 \cdot \delta$ - Bereiches lagen. Der Arbeitskreis einigte sich jedoch aufgrund der an die anderen Mietwerte angebotenen Mietwerte, dass diese nicht als Ausreißer zu betrachten sind und in die Berechnung einzubeziehen sind. Weiterhin wurden im Mietspiegelfeld A16 unplausible Werte diskutiert, deren Überprüfung einen Erfassungsfehler des Vermieters offenbarte. Diese Werte wurden korrigiert.

Insgesamt wurden durch diesen Test 60 Mietwerte verworfen, davon lagen 57 Mietwerte außerhalb des oberen $4 \cdot \delta$ -Wertes und 3 Mietwerte außerhalb des unteren $4 \cdot \delta$ -Wertes.

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

Tab. 7: Ausreißerwerte nach Art der Abweichung und Einordnung in die Mietspiegelfelder

		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	-	4 o	1 o	-
voll ausgestattet - unsaniert	3	-	-	-	-
voll ausgestattet – teilsaniert	4	-	-	-	-
voll ausgestattet – vollsaniert ohne Sanierung nach EnEV	5	-	-	-	-
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab EnEV 2002	6	-	-	-	-
1949 bis 1970					
teil ausgestattet	7	-	-	-	-
voll ausgestattet - unsaniert	8	-	-	-	-
voll ausgestattet – teilsaniert	9	-	-	-	-
voll ausgestattet – vollsaniert ohne Sanierung nach EnEV	10	-	-	-	-
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab EnEV 2002	11	-	3 o	18 o	-
1971 bis 1990					
teil ausgestattet	12	-	-	-	-
voll ausgestattet - unsaniert	13	-	-	-	-
voll ausgestattet – teilsaniert	14	-	11 o	1 o	-
voll ausgestattet – vollsaniert ohne Sanierung nach EnEV	15	-	-	-	-
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab EnEV 2002	16	-	3 o	-	-
1991 bis 2012					
voll ausgestattet – vollsaniert ohne Sanierung/Neubau nach EnEV	17	-	1 o	1 u, 4 o	1 o
voll ausgestattet Sanierung/Neubau ab EnEV 2002	18	-	-	-	-
2009 bis 2013					
voll ausgestattet	19	1 u	1 u, 11 o	-	-

Es handelte sich immer um Felder, die mit mehr als 30 Mietwerten besetzt waren.

5. Datenauswertung

Die Datenauswertung erfolgte nach den gleichen Grundsätzen wie bei der vorangegangenen Neuaufstellung des Mietspiegels 2010. Das betraf neben der schon beschriebenen Anwendung des 4- δ -Kriteriums für den Ausreißertest die Ermittlung des Mittelwertes als arithmetisches Mittel und die Spannenbildung über eine 4/5-Spanne.

Als erster Schritt der Datenauswertung 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.

Im Ergebnis dieser Berechnungen ergibt sich die auf der folgenden Seite dargestellte 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					
schlecht	1	**	3,16* 3,01 – 3,33	3,03* 2,81 – 3,15	- -
teil ausgestattet	2	3,88* 3,86 – 3,89	3,71 3,54 – 4,11	3,64 3,29 – 4,50	2,97* 2,90 – 3,01
voll ausgestattet - unsaniert	3	6,01* 4,44 – 8,05	5,91 4,63 – 7,53	5,07 3,89 – 6,51	4,99 3,85 – 6,80
voll ausgestattet – teilsaniert	4	6,04* 4,66 – 7,50	5,90 4,36 – 7,84	5,73 4,22 – 7,53	5,43 3,91 – 7,38
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	5	6,90 5,60 – 8,60	6,51 5,29 – 8,30	6,49 5,00 – 8,10	6,55 4,94 – 8,02
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	6	8,28 7,29 – 9,32	7,85 6,79 – 8,94	7,73 6,50 – 8,68	7,73 6,38 – 8,91
1949 bis 1970					
teil ausgestattet	7	**	4,60* 4,22 – 4,77	**	- -
voll ausgestattet - unsaniert	8	- -	5,69 4,49 – 6,67	5,15 3,98 – 5,99	- -
voll ausgestattet – teilsaniert	9	7,12* 6,70 – 7,32	6,20 5,35 – 7,95	5,87 4,95 – 7,52	**
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	10	6,69* 6,00 – 7,74	5,63 4,81 – 6,41	5,47 4,71 – 5,99	**
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	11	6,98 5,85 – 8,11	5,80 5,10 – 6,46	5,87 5,63 – 6,50	7,78* 5,90 – 10,75
1971 bis 1990					
teil ausgestattet	12	4,44* 3,68 – 5,15	4,36* 3,64 – 5,50	4,26* 3,88 – 4,64	- -
voll ausgestattet - unsaniert	13	5,56 4,35 – 7,53	5,59 4,45 – 7,50	4,75 4,06 – 5,63	4,93 4,28 – 5,40
voll ausgestattet – teilsaniert	14	6,26 3,52 – 8,31	4,64 3,59 – 5,40	4,59 3,47 – 5,23	4,11* 3,30 – 4,90
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	15	6,14 5,50 – 7,04	5,27 4,78 – 6,07	5,11 4,42 – 5,88	**
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	16	6,45 5,53 – 7,45	5,75 5,10 – 6,49	5,35 4,82 – 5,95	5,08 4,80 – 5,35
1991 bis 2008					
voll ausgestattet	17	7,69 7,01 – 8,13	7,21 6,67 – 8,25	6,83 6,51 – 7,41	6,88 6,40 – 8,41
voll ausgestattet Sanie- rung/Neubau ab ENEV 02	18	**	7,60 6,23 – 8,84	(7,79) 7,02 – 8,82	**
2009 bis 2013					
voll ausgestattet	19	8,77 8,25 – 9,35	8,99 8,45 – 9,60	9,16 8,06 – 10,50	9,26 7,50 – 11,18

* Mietspiegelfelder sind mit 6 bis 29 Wohnungen belegt. Sie werden im Mietspiegel mit eingeschränkter Aussagekraft beschrieben.

** Mietspiegelfelder sind mit weniger als 6 Wohnungen belegt. Diese Felder werden im Mietspiegel nicht ausgewiesen

Wegen der geringen Zahl an vorhandenen Wohnungen in den Zeilen 1 und 7 sowie der Tatsache, dass die betroffenen Wohnungen vor einer Neuvermietung saniert werden, beschloss der Arbeitskreis, diese Zeilen nicht in der Mietspiegeltabelle darzustellen.

In der folgenden Tabelle ist dargestellt, wie sich die Mittelwerte, die unteren und die oberen Grenzwerte der Mietpreisspanne des Mietspiegels 2014 zum Mietspiegel 2012 je Tabellenfeld verändert haben.

Tabelle 9: Mietspiegeltabelle –Veränderungen der Mittelwerte und Grenzwerte gegenüber dem Mietspiegel 2012

		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	(0,11) 0,33 – 0,40	0,01 0,17 – 0,05	0,17 0,37 – 0,24	(0,04) 0,28 – 0,03
voll ausgestattet - unsaniert	3	(0,29) 0,12 – 0,12	0,47 0,03 – 0,34	0,52 0,19 – 1,03	0,02 0,51 – 0,25
voll ausgestattet – teilsaniert	4	(0,01) 0,10 – 0,03	0,26 0,14 – 1,20	0,50 0,33 – 1,03	0,17 0,24 – 0,24
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	5	0,10 0,23 – 0,44	0,26 0,33 – 0,13	0,44 0,58 – 0,10	0,47 0,63 – 0,01
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	6	0,07 0,44 – 0,05	0,49 0,38 – 0,54	0,41 0,30 – 0,43	0,50 0,55 – 0,17
1949 bis 1970					
voll ausgestattet - unsaniert	8	- -	0,39 0,95 – 0,07	0,13 0,34 – 0,04	- -
voll ausgestattet – teilsaniert	9	Neu	0,77 0,32 – 0,01	0,11 0,61 – 0,23	- -
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	10	(0,17) 0,80 – 1,76	0,06 0,03 – 0,06	0,03 0,24 – 0,11	- -
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	11	0,10 0,08 – 0,11	0,17 0,20 – 0,43	0,13 0,73 – 0,16	(1,70) 1,08 – 3,25
1971 bis 1990					
teil ausgestattet	12	(0,11) 0,22 – 0,49	(0,46) 0,61 – 0,86	(0,27) 0,12 – 0,14	- -
voll ausgestattet - unsaniert	13	0,73 0,32 – 2,00	0,98 0,53 – 1,99	0,31 0,11 – 0,30	0,31 0,18 – 0,19
voll ausgestattet – teilsaniert	14	1,26 0,01 – 1,43	0,08 0,04 – 0,17	0,24 0,07 – 0,01	(0,06) 0,01 – 0,29
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	15	0,35 0,85 – 0,08	0,12 0,52 – 0,06	0,26 0,44 – 0,38	- -
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	16	0,16 0,03 – 0,39	0,06 0,11 – 0,66	0,12 0,12 – 0,15	0,07 0,05 – 0,62
1991 bis 2009					
voll ausgestattet	17	Neu	Neu	Neu	Neu
voll ausgestattet Sanie- rung/Neubau ab ENEV 02	18	Neu	Neu	Neu	Neu
2009 bis 2013					
voll ausgestattet	19	Neu	Neu	Neu	Neu

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

Im Vergleich zum Mietspiegel 2012 traten folgende Veränderungen auf:

- In 11 Tabellenfeldern gab es eine Absenkung des durchschnittlichen Mietwertes, in 38 Fällen gab es eine Erhöhung (32-mal bis unter 0,50 €, 4 mal 0,50 € bis unter 1,00 € und zweimal um 1,00 € und mehr).
- Der untere Mietpreisspannenwert ist 8-mal kleiner und 41-mal größer (29-mal bis unter 0,50 €, 11 mal 0,50 € bis unter als 1,00 und einmal mehr als 1,00 €).
- In 23 Fällen war der obere Mietpreisspannenwert kleiner und in 26 Fällen war er größer (18-mal bis unter 0,50 €, 2 mal 0,50 € bis unter 1,00 €, 5-mal weniger oder gleich 2,00 € und einmal mehr als 2,00 €).

6. Berücksichtigung der Wohnlage

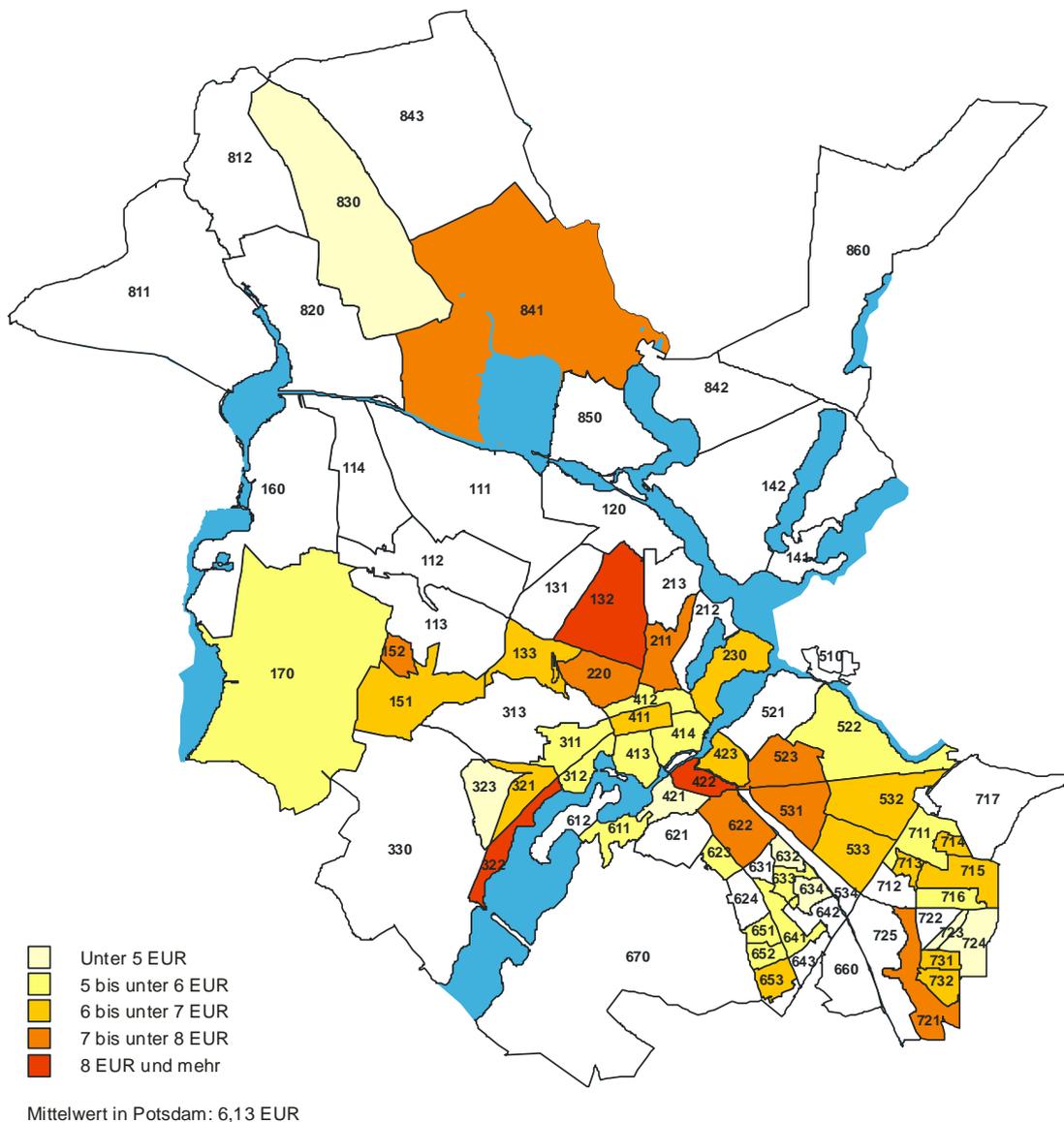
Der Berücksichtigung der Wohnlage wurde im Arbeitskreis Mietspiegel erneut eine besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Es wurden verschiedene Ansätze diskutiert. Um hierzu fundierte Entscheidungen zu treffen, wurden vom Bereich Statistik und Wahlen die vorhandenen Mietwerte nach Statistischen Bezirken ausgewertet. Hierzu wurden zum einen zur Veranschaulichung nachfolgendes Kartogramm erstellt sowie weiterhin für jeden Statistischen Bezirk die gemittelten Mietwerte der betroffenen Wohnungen des Statistischen Bezirkes in die Mietspiegeltabelle eingetragen. Dem wurde der ermittelte Mietwert der Gesamtmietspiegeltabelle im Vergleich gegenübergestellt. Hierbei zeigte sich, dass es zwar Unterschiede zwischen den Statistischen Bezirken gibt, diese jedoch von anderen Merkmalen als der Wohnlage dominiert wurden. So waren für die Unterschiede vor allem die Kenngrößen Baualter, 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.

In ihrer Sitzung vom 07.05.2014 kamen die Mitglieder des Arbeitskreises daher überein, dass die ausgewerteten Daten keine Festlegung von Wohnlagen im qualifizierten Teil des Mietspiegels zulassen. Dem Anliegen einiger Mitglieder, dennoch Lagemerkmale stärker als bisher zu berücksichtigen, wurde insofern gefolgt, als sie in der Spanneneinordnung der Merkmalstabelle stärker als bisher berücksichtigt werden. Hierfür war die Ausgestaltung der Orientierungshilfe anzupassen. Dazu wurde die bisherige Merkmalsgruppe „Wohnumfeld“ in „Wohnlage“ umbenannt. Die Wohnwert mindernden Merkmalen erhielten durch eine höhere Bepunktung der vorhandenen Merkmale mit insgesamt 25 statt zuvor 20 Punkten eine stärkere Wichtung. Bei den Wohnwert erhöhenden Merkmalen wurden die bestehenden Bepunktungen beibehalten, aber die folgenden beiden Wohnwert erhöhenden Merkmale zur Beschreibung der Wohnlage neu aufgenommen:

- Prägung durch überwiegend gut erhaltene historische Siedlungsstrukturen aus der Vorkriegszeit
- Grünlage (an Wald oder Park angrenzend, Villenlage in parkähnlichem Grundstück), Wasserlage oder Hanglage

Die Merkmale wurden mit jeweils 5 Punkten gewichtet. Die Wichtung der Wohnwert erhöhenden Merkmale stieg dadurch von bisher 20 auf 30 Punkte.

Verteilung der durchschnittlichen Mieten nach Statistischen Bezirken 2014



7. 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 „Karl Marx“ Potsdam eG
- Wohnungsbaugenossenschaft 1903 Potsdam eG

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

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

Der Mietspiegel wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam veröffentlicht.

8. 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 in der Anlage 2 ausgewiesene „Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder“. Die Merkmale wurden für den Mietspiegel 2014 durch den Arbeitskreis Mietspiegel erneut auf Aktualität und auf ihre praktische Relevanz untersucht und um lagebezogene Merkmale ergänzt.

Die Bewertung der Merkmale für die Einordnung basiert ausschließlich auf dem Erfahrungswissen und dem Sachverstand der an der Mietspiegelerstellung beteiligten Arbeitskreismitglieder. Die Sachgerechtigkeit des Punktesystems der Orientierungshilfe wurde innerhalb des Arbeitskreises kontrovers diskutiert. Vermietervertreter rügten, dass das Punktesystem eine Scheingerechtigkeit vermittele. Sachgerechter wäre die Anwendung des sog. „Schubladenmodells“, wie es der Berliner Mietspiegel kennt. Danach wird der volle Punktwert einer Merkmalsgruppe positiv oder negativ berücksichtigt, je nachdem ob die positiven oder die negativen Merkmale (Punkte) überwiegen.

Die Mieterseite wie auch ein Teil der Vermietervertreter favorisierten jedoch weiterhin das bestehende Punktesystem. Im Ergebnis der Diskussion wurde insgesamt Einigkeit darüber erzielt, die Punkteregelung – sofern sie nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels ist – im Interesse einer Einigung weiterzuführen.

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

Anlage 1

Datensatzaufbau und Erläuterungen der Datenfelder zur Erhebung der Mietdaten für den Mietspiegel 2014

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 01.02.2006 – 31.01.2010 mit <u>geänderten Netto-Kalmmieten</u> ist hier das Datum des Vertragsbeginns einzutragen.
6	Änderung Nettokaltmiete am: (Datum im Format: tt.mm.jj)	Wurde die Netto-Kaltmiete zwischen dem 01.02.2010 und dem 31.01.2014 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. Kastendoppelfenster) durch Aufarbeitungsmaßnahmen
19	Erstmaliger Einbau eines Bades o. Erneuerung des Bades auf modernen Standard (x)	Ankreuzen, wenn zutreffend! Ein modernes Bad ist ein Raum mit folgenden Merkmalen: Seit 1990 wurden folgende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt: -Einbau moderner Sanitärtechnik -Einbau moderner Sanitärkeramik -Fliesen oder vergleichbares Material -Fußbodenfliesen oder verschleißfester Kunststoffbelag Die Merkmale müssen zusammen erfüllt werden.
20	Einbau oder Erneuerung 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					
Wohnwert mindernde Merkmale (-)		Pkt.	Wohnwert erhöhende Merkmale (+)		Pkt.
Bad/WC					
Keine Entlüftung weder mechanisch noch natürlich	5		Badewanne und zusätzlich separate Dusche	7	
Nicht beheizbar*	7		Zweites WC oder WC vom Bad getrennt	8	
Keine Warmwasserbereitung	8		Natürlich belichtetes Bad, das in Wohnungen mit mehr als 40 m ² Wohnfläche größer als 6 m ² ist	5	
	20			20	
Küche					
Keine Entlüftung weder mechanisch noch natürlich	5		Einbauküche mit hochwertiger Küchengeräteausstattung	5	
Kein Fenster	5		Küche natürlich belichtet, die in Wohnungen mit mehr als 60 m ² Wohnfläche größer als 12 m ² ist	5	
	10			10	
Wohnung					
Kein zur Wohnung gehörender Abstellraum (z.B. Mieterkeller)	2		Balkon oder Loggia größer 3,8 m ² Terrasse oder Wintergarten	5	
Elektro-* und Wasser- bzw. Abwasserleitungen nicht unter Putz	3		Aufwändige Decken- oder Wandverkleidung	3	
Keine Schallschutzfenster* an besonders lärmbelasteten Straßen*	8		Teppichboden, Parkett, abgeschliffene Dielen, Laminat oder andere hochwertige Beläge	5	
Einzelne Wohnräume nicht beheizbar	8		Einbruchshemmende Wohnungstür*	2	
Keine Möglichkeit der Wäschetrocknung außerhalb der Wohnung, fehlender Trockenraum, Trockenplatz oder Balkon	2		Zur Wohnung gehörender Mietergarten (exklusive Nutzung durch Mieter)	3	
Kein Waschmaschinenanschluss (separater, fester Zu- und Abfluss)	2		Außenjalousien oder Rollläden	2	
	25			20	

*) siehe Begriffserläuterung

Wohnwert mindernde Merkmale (-)	Pkt.		Wohnwert erhöhende Merkmale (+)	Pkt.	
Gebäude:					
Schlechter Instandhaltungszustand des Gebäudes*	12		Personenaufzug in Gebäuden mit weniger als 6 Geschossen oder denkmalgeschützte*, voll ausgestattete und vollsanierte Objekte	10	
Starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses*	8		Repräsentativ gestalteter Eingangsbereich und Treppenhaus	5	
			Zusätzlicher Abstellraum im oder am Gebäude*	5	
	20			20	
Wohnlage:					
Stark vernachlässigtes Wohnumfeld*	7		Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld*	5	
Erhebliche, regelmäßige Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche*	6		Prägung durch überwiegend gut erhaltene historische Siedlungsstrukturen aus der Vorkriegszeit	5	
Unzureichende Nahversorgung im Umkreis von ca. 1 km	6		Wohnquartiere mit geringer Einwohner- und Bebauungsdichte*	5	
Keine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr*	6		Nahversorgung innerhalb von ca. 1 km	5	
			Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr*	5	
			Grünlage*, Wasserlage oder Hanglage	5	
	25			30	

Anlage 3

Begriffserläuterungen (in alphabetischer Reihenfolge)	
Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld	z.B. durch Kinderspielplätze, Sitzbänke oder Ruhezone, 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.
Besonders lärmbelastete Straßen	Hier wird auf Grund fehlender geeigneter aktuellerer Messwerte in Anlehnung an den Mietspiegel 2008 auf die Liste der lärmbelasteten Straßen verwiesen, deren Messwerte im Einzelfall auf Aktualität geprüft werden müssen. Dieser kann unter www.potsdam.de/Mietspiegel abgerufen werden.
Denkmalgeschützte Objekte	Hier kann es sich um Einzeldenkmale oder Objekte im Bereich von Flächendenkmalen handeln.
Einbruchshemmende Wohnungstüren	Entsprechend DIN V ENV 1627 (ab Widerstandsklasse 2) oder im Altbau zusätzliche Sicherungsmaßnahmen durch Stangenschloss, Eingreifhaken, etc.
Elektroleitungen nicht unter Putz	Die Verlegung in Kabelkanälen ist nicht wertmindernd (mit der Verlegung unter Putz gleichgestellt).
Erhebliche, regelmäßige Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche	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 2 mal stündlich
Heizungsanlagen-Verordnung	Die Heizungsanlagen-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
Modernes Bad	Ein Bad mit modernem Standard ist dann gegeben, wenn nach 1990 mindestens folgende Maßnahmen durchgeführt wurden: - Einbau moderner Sanitärtechnik - Wandfliesen oder vergleichbares hochwertiges Material - Fußbodenfliesen oder verschweißter Kunststoffbelag
Nicht beheizbar	Hierbei handelt es sich um Badezimmer/Küchen, die nicht an eine Sammelheizung angeschlossen wurden und in keiner Weise, auch nicht durch weitere Heizmedien, wie etwa Heizstrahler, Elektroheizung, elektrische Fußbodenheizung etc., die durch den Vermieter zu stellen wären, beheizt sind. (Fortsetzung auf der nächsten Seite)

	Das Merkmal bleibt als wohnwertmindernd unbeachtet, wenn eine zusätzliche Wärmequelle, im Ergebnis einer Wärmebedarfsberechnung, nicht erforderlich ist und die übliche Mindesttemperatur erreicht wird.
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 des Gebäudes	z.B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks, erhebliche Fugenschäden
Stark vernachlässigtes Wohnumfeld	z.B. stark ungepflegte Außenanlagen im hausnahen Bereich
Starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses	Eine starke Renovierungsbedürftigkeit ist zu bejahen, wenn das Treppenhaus durch Mängel wie: mangelnde Trittsicherheit, Schäden am Geländer, Putzrisse, Putzabplatzungen, Durchfeuchtungen, unterlassene Schönheitsreparaturen insgesamt einen verwahrlosten Eindruck macht.
Überwiegende Fenstererneuerung oder -wiederherstellung	„Überwiegend“ soll klarstellen, dass es für die Erfüllung dieses Sanierungsmerkmals unschädlich ist, wenn ein Fenster von mehreren in einer Wohnung nicht erneuert wurde.
Voll ausgestattet – vollsaniert, ohne Sanierung nach EnEV	Das sind 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	Das sind 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	Bei den so genannten „Wendebauten“, handelt es sich ausschließlich um Plattenbauwohnungen in Drewitz, die vor dem 3. Oktober 1990 begonnen, jedoch erst 1991 fertig gestellt wurden.
Wohnquartiere mit geringer Einwohner- und Bebauungsdichte	z.B. Prägung durch villenartige Mehrfamilienhäuser
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).
Zusätzlicher Abstellraum	Als „zusätzlicher Abstellraum im oder am Gebäude“ gelten nur Räume, die den Mieter (z.B. weil er Bestandteil des Mietvertrages ist) zur <u>exklusiven</u> Nutzung berechtigen (gemeinschaftlich genutzte Räume wie Trockenräume, Fahrradkeller, usw. berechtigen nicht zu diesem Zuschlag). Darauf, ob sich der Raum im oder am Gebäude befindet, kommt es hierbei nicht an.