



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Bereich Wohnen

**Mietspiegel
der Landeshauptstadt
Potsdam 2016**

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	15
6.	Berücksichtigung der Wohnlage	18
7	Anerkennung.....	18
8.	Darstellung der Merkmalstabelle zur Spanneneinordnung	19

Anlagen:

Anlage 1	Datensatzaufbau zur Mietdatenerhebung - Mietspiegel 2016
Anlage 2	Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder
Anlage 3	Begriffserläuterungen
Anlage 4	Tabelle mit den Gesamtdaten zu den Mietspiegelfeldern
Anlage 5	Grafische Darstellungen der Mietwertverteilungen je Mietspiegelfeld

1. Vorbemerkung

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

Durch den Arbeitskreis Mietspiegel wurde das Ziel formuliert, einen Tabellenmietspiegel zu erstellen, in dem die ortsüblichen Vergleichsmieten für frei finanzierte Wohnungen als Nettokaltmieten 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 2016 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,
- Haus- und Grundeigentümerversammlung Potsdam und Umgebung e.V.,
- Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG mit Vertretungsvollmacht für drei weitere große Genossenschaften der Stadt,
- ProPotsdam GmbH,
- Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam – Bereiche Wohnen sowie Statistik und Wahlen.

Der Arbeitskreis hat in regelmäßigen Beratungen ab dem 25.11.2015 den Prozess der Erstellung des Mietspiegels 2016 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 hierzu und deren Auswertung erfolgten nach den gleichen statistischen Methoden wie für die vorangegangene Neuauflistung des qualifizierten Mietspiegels 2014.

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“ (nur bis 1948); „teilausgestattet“; „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 Energieeinsparverordnungen (EnEV) ab dem Jahr 2002. Eine Differenzierung nach EnEV / Nicht-EnEV erfolgte jedoch nicht für die Gruppe „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.

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:

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

II) Vollausstattung/teilsaniert: Über die unter 4.1 c)a) genannten Voraussetzungen hinaus gelten Wohnungen als teilsaniert, wenn auf sie ein oder zwei der unten stehenden vier Sanierungsmerkmale zutreffen.

III) Vollausstattung/vollsanert: Über die unter 4.1 c)a) genannten Voraussetzungen hinaus gelten Wohnungen als vollsanert, wenn auf sie drei oder vier der nachstehenden Sanierungsmerkmale zutreffen.

Die vier in Frage kommenden Sanierungsmerkmale wurden wie folgt definiert:

- I. Überwiegende Fenstererneuerung oder -wiederherstellung,
- II. Erstmöglicher 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.

d) I) Vollausstattung/vollsanert/ohne Sanierung nach EnEV: Dazu gehören die Wohnungen, deren Sanierung/Neubau nicht den Anforderungen der EnEV ab 2002 entspricht.

II) Vollausstattung/vollsanert/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 / 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 Baualterklasse führen (Vgl. LG Potsdam, Urteil vom 25.9.2015, 13 S 26 / 14).

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 der Fortschreibung aus dem Datensatz des Mietspiegels 2014 wurde wiederum die Wohnungsnummer erfasst.

4.3 Mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand

Der Mietspiegel 2016 stellt die Mietwerte der Wohnungen im Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Potsdam dar, für die Vertragsabschlüsse bzw. -änderungen im Zeitraum vom 01.02.2012 bis 31.01.2016 erfolgten.

Nicht einbezogen wurden:

- öffentlich geförderte bzw. mietspreis- und belegungsgebundene Wohnungen,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäuser,
- 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. Dieser Aussage schließt sich der Arbeitskreis Mietspiegel mit dem Hinweis an, dass diese Aussage ebenso wie die Orientierungshilfe nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels ist, aber vom Sachverstand der 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:

- 87.489 Wohnungen insgesamt zum Stichtag 31.12.2015
- 56.421 mietspiegelrelevante Wohnungen, d.h. ohne Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäuser, selbst genutzte Wohnungen, öffentlich geförderte bzw. mietspreis- und belegungsgebundene Wohnungen sowie Wohnungen in Heimen¹

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

¹ Die gegenüber dem Mietspiegel 2014 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: Wohnungsbestand der Landeshauptstadt Potsdam nach Baualter, Ausstattung und Wohnungsgröße am 31.12.2015 (Mietspiegelrelevant insgesamt = 56.421)

		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	161	234	94	27
teil ausgestattet	2	276	1 189	1 112	574
voll ausgestattet - unsaniert	3	193	920	1 252	600
voll ausgestattet – teilsaniert	4	1 302	4 295	5 275	3 655
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	5				
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	6				
1949 bis 1970					
teil ausgestattet	7	68	159	155	27
voll ausgestattet - unsaniert	8	55	118	134	39
voll ausgestattet – teilsaniert	9	435	1 799	1 453	56
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	10				
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	11				
1971 bis 1990					
teil ausgestattet	12	16	41	48	3
voll ausgestattet - unsaniert	13	443	431	918	77
voll ausgestattet – teilsaniert	14	3 473	4 540	9 157	184
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	15				
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	16				
1991 bis 2008					
voll ausgestattet	17	539	2 657	3 709	1 306
voll ausgestattet Sanie- rung/Neubau ab ENEV 02	18				
ab 2009					
voll ausgestattet	19	343	1 384	949	546

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 01.02.2012 bis 31.01.2016 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 56.421 Wohnungen.

Die Ermittlung der Datenbasis für die Darstellung im Mietspiegel 2016 erfolgte als Vollerhebung bei Vermietern über die im Arbeitskreis Mietspiegel vertretenen Wohnungsunternehmen und Verbände.

Insgesamt standen für die Auswertung die Mietwerte von 24.702 Wohnungen zur Verfügung. Diese Zahl ergab sich wie folgt:

- 20.859 Datensätze aus der Mietspiegelauswertung 2014 für den Zeitraum vom 01.02.2010 bis 31.01.2014
- 16.649 Datensätze aus der Datenerhebung 2016.

Von diesen Datensätzen konnten folgende Datensätze nicht verwendet werden:

- 7.337 Datensätze aus der Datenlieferung 2014 mit einer Mietpreisänderung vor dem 01.02.2012
- 208 Datensätze aus der Datenlieferung 2016 mit einer Mietpreisänderung vor dem 01.02.2012
- 115 Datensätze ohne Mietwerte
 - 1 Datensatz ohne Wohnflächenangabe
 - 2 Datensätze für Einfamilienhäuser
 - 26 Datensätze für Reihenhäuser
- 5.117 Datensätze, die doppelt bzw. mehrfach zu einer Wohnung erhoben wurden. (In die Mietspiegelauswertung ging nur der Wert der letzten Mietpreisänderung ein.)

Mit den 24.702 Datensätzen, die in die Berechnung eingingen, stützt sich der Mietspiegel auf eine sehr breite Datenbasis, die 28,2 % des gesamten Wohnungsbestandes bzw. etwa 43,8 % des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes umfasst. Unter Beachtung ihrer Verteilung auf die vorhandenen Mietspiegelfelder konnte **die Repräsentativität der Datenbasis in Bezug auf die erhobenen Merkmale festgestellt** werden.

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

Für die statistische Aussagekraft der Werte in den einzelnen Tabellenfeldern ist die jeweilige Zellenbesetzung, also die Anzahl der darin enthaltenen Mietwerte, von Bedeutung. Von den 76 Mietspiegelfeldern enthalten

- 49 Felder 30 und mehr Mietwerte (volle Aussagekraft),
- 14 Felder 6 bis 29 Mietwerte (eingeschränkte Aussagekraft),
- 9 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.

Tab.2: Mietspiegelrelevante Wohnungen, von denen Mietwerte erhoben wurden, nach Baualter, Ausstattung, Sanierungsstand und Wohnungsgröße (Insgesamt = 24.702)

		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	2	4	3	-
teil ausgestattet	2	2	41	69	14
voll ausgestattet - unsaniert	3	15	249	541	226
voll ausgestattet – teilsaniert	4	27	194	184	42
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	5	101	603	531	213
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	6	47	473	430	107
1949 bis 1970					
teil ausgestattet	7	2	7	4	-
voll ausgestattet - unsaniert	8	17	68	68	-
voll ausgestattet – teilsaniert	9	14	319	62	1
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	10	16	245	179	4
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	11	166	856	737	65
1971 bis 1990					
teil ausgestattet	12	11	12	22	-
voll ausgestattet - unsaniert	13	45	187	223	19
voll ausgestattet – teilsaniert	14	432	657	1 210	26
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	15	603	511	987	3
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	16	1 463	1 769	3 126	61
1991 bis 2008					
voll ausgestattet	17	44	1 262	1 570	315
voll ausgestattet Sanie- rung/Neubau ab ENEV 02	18	6	93	70	13
ab 2009					
voll ausgestattet	19	390	1 600	767	257

In der folgenden 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 D 9 – D 11 ist zu bemerken, dass mindestens 14 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 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	1,2	17	3,2	-
teil ausgestattet	2	0,7	3,4	6,2	2,4
voll ausgestattet - unsaniert	3	7,8	27,1	43,2	37,7
voll ausgestattet – teilsaniert	4	13,4	29,6	21,7	9,9
voll ausgestattet - vollsaniert	5/6				
1949 bis 1970					
teil ausgestattet	7	2,9	4,4	2,6	-
voll ausgestattet - unsaniert	8	30,9	57,6	50,7	-
voll ausgestattet – teilsaniert	9	45,1	78,9	67,3	125,0
voll ausgestattet - vollsaniert	10/11				
1971 bis 1990 *					
teil ausgestattet	12	68,8	29,3	45,8	-
voll ausgestattet - unsaniert	13	10,2	43,4	24,3	24,7
voll ausgestattet – teilsaniert	14	71,9	64,7	58,1	48,9
voll ausgestattet - vollsaniert	15/16				
1991 bis 2008					
voll ausgestattet	17/18	9,3	51,0	44,2	25,1
ab 2009					
voll ausgestattet	19	113,7	115,6	80,8	47,1

* einschl. Wendebauten

Die Datenerhebung erfolgte für den Zeitraum vom 01.02.2012 bis zum 31.01.2016. 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 01.02.2012 bis 31.01.2016
PWG 1956 eG	1.122
WBG Potsdam West eG	320
allod Immobilien- und Vermögensverwaltungs gmbH & Co. KG	Keine Daten
WG „Karl Marx“ Potsdam eG	1.546
WBG 1903 Potsdam eG	1.002
PRO POTSDAM GmbH	10.172
Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG	1.422
WBG „Daheim“ eG	25
GWG Bauverein Babelsberg eG	188
Arbeiter-Bau-Verein Potsdam eG	74
GEWOBA eG Babelsberg	131
Unternehmensgruppe Semmelhaack	4.984
DIBO-Immobilien (diboliving)	203
Haus- und Grundeigentümergeverein Potsdam und Umgebung e.V.	137
Alt und Kelber Immobilienverwaltung GmbH	2.488
Kirsch & Drechsler Hausbau GmbH	454
Südhausbau Berlin GmbH	68
Wilmsdorfer Hochbau	85
Domus Data Verwaltung und Vermietung von Immobilien GmbH	274
Becker & Kries Immobilien Management GmbH & Co. KG	6
THAMM & PARTNER GmbH	1
Summe	24.702

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 01.02.2012 bis 31.01.2016
Sanierte oder neu errichtete Wohnungen nach EnEV 2002	2.781
Sanierte oder neu errichtete Wohnungen nach EnEV 2004	1.383
Sanierte oder neu errichtete Wohnungen nach EnEV 2007	4.574
Sanierte oder neu errichtete Wohnungen nach EnEV 2009	1.956
Summe	10.694

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 01.02.2012 bis zum 31.01.2016 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. Bei einigen Wohnungen zeigte sich, dass der Sanierungsstand im Zusammenhang mit der ausgewiesenen ENEV unplausibel sein muss, so dass eine falsche Einordnung zum Mietspiegelfeld erfolgen würde. Nach Rücksprache im Arbeitskreis und in Abstimmung mit den Datenlieferanten wurden die auffälligen Wohnungsdaten korrigiert und korrekt den Mietspiegelfeldern zugeordnet. 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).

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 recht scharfe „4- δ -Test“ verwendet.³ Das bedeutet, dass Mietwerte, die außerhalb des Bereiches um den Mittelwert liegen, der das Vierfache der Standardabweichung ($\mu \pm 4\delta$) umfasst, in einer Sitzung des Arbeitskreises einzeln auf Plausibilität geprüft und ggf. verworfen wurden, wenn Konsens darüber hergestellt wurde, dass diese Werte nicht dem ortsüblichen Marktgeschehen entsprechen konnten. 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 wurden diese 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.

Als Mittelwert wurde, wie im Mietspiegel 2014, das arithmetische Mittel verwendet. Das ist methodisch gerechtfertigt, da die Mietwerte weitestgehend normalverteilt sind.

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.

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 in der grafischen Darstellung überprüft. 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 mit Ausnahme der Mietspiegelfelder C16, C17 und D17 wurden durch diese individuelle Prüfung vom Arbeitskreis Mietspiegel bestätigt und anschließend in den Berechnungen nicht mehr berücksichtigt. In den Feldern C16 und D17 wurden die Werte, die außerhalb des 4- δ -Bereiches lagen, nicht als Ausreißer betrachtet, da sie an die näherungsweise normalverteilten Mietwerte „angebunden“ sind und die Höhe der Mietwerte dieser Wohnungen auch in den betrachteten Einzelfällen durch die örtlichen Begebenheiten nachvollziehbar ist. Das Gleiche traf auch auf das Feld C17 zu, wo von 117 außerhalb des 4- δ -Bereiches liegenden Werten nach der Einzelfallbetrachtung nur zwei als Ausreißer zu behandeln sind.

Insgesamt wurden mit der beschriebenen Methodik 74 Mietwerte verworfen, davon lagen 36 Mietwerte außerhalb des oberen 4- δ -Wertes und 38 Mietwerte außerhalb des unteren 4- δ -Wertes.

In der folgenden Tabelle 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	-	2 o	1 o	-
voll ausgestattet - unsaniert	3	-	-	-	-
voll ausgestattet – teilsaniert	4	-	-	-	-
voll ausgestattet – vollsaniert ohne Sanierung nach EnEV	5	-	1 o	-	-
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab EnEV 2002	6	1 o	1 u, 1 o	1 u	1 u
1949 bis 1970					
teil ausgestattet	7	-	-	-	-
voll ausgestattet - unsaniert	8	-	-	-	-
voll ausgestattet – teilsaniert	9	-	-	-	-
voll ausgestattet – vollsaniert ohne Sanierung nach EnEV	10	-	-	3 o	-
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab EnEV 2002	11	-	5 o	2 u, 14 o	-
1971 bis 1990					
teil ausgestattet	12	-	-	-	-
voll ausgestattet - unsaniert	13	-	-	-	-
voll ausgestattet – teilsaniert	14	-	-	17 u, 1 o	-
voll ausgestattet – vollsaniert ohne Sanierung nach EnEV	15	1 o	-	-	-
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab EnEV 2002	16	-	-	-	-
1991 bis 2008					
voll ausgestattet – vollsaniert ohne Sanierung/Neubau nach EnEV	17	-	1 u, 2 o	1 u, 1 o	-
voll ausgestattet Sanierung/Neubau ab EnEV 2002	18	-	-	-	-
ab 2009					
voll ausgestattet	19	-	12 u, 3 o	2 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 24 628 Wohnungen zur Verfügung.

In der folgenden Tabelle 7 ist für jedes Tabellenfeld die Anzahl der in die Berechnung des Mietspiegels eingegangenen Mietwerte aufgeführt (unterstrichen sind Tabellenfelder, in denen Mietwerte als Ausreißer eliminiert wurden).

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

Tab. 7: Anzahl der in die Mietdatenerhebung eingegangenen Wohnungen nach Bereinigung der Ausreißer nach Baualter, Ausstattung, Sanierungsstand und Wohnungsgröße (Insgesamt = 24.628)

		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	2	4	3	-
teil ausgestattet	2	2	<u>39</u>	<u>68</u>	14
voll ausgestattet - unsaniert	3	15	249	541	226
voll ausgestattet – teilsaniert	4	27	194	184	42
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	5	101	<u>602</u>	531	213
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	6	<u>46</u>	<u>471</u>	<u>429</u>	<u>106</u>
1949 bis 1970					
teil ausgestattet	7	2	7	4	-
voll ausgestattet - unsaniert	8	17	68	68	-
voll ausgestattet – teilsaniert	9	14	319	62	1
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	10	16	245	<u>176</u>	4
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	11	166	<u>851</u>	<u>721</u>	65
1971 bis 1990					
teil ausgestattet	12	11	12	22	-
voll ausgestattet - unsaniert	13	45	187	223	19
voll ausgestattet – teilsaniert	14	432	657	<u>1 192</u>	26
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	15	<u>602</u>	511	987	3
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	16	1 463	1 769	3 126	61
1991 bis 2008					
voll ausgestattet	17	44	<u>1 259</u>	<u>1 568</u>	315
voll ausgestattet Sanie- rung/Neubau ab ENEV 02	18	6	93	70	13
ab 2009					
voll ausgestattet	19	390	<u>1 585</u>	<u>765</u>	257

Unterstrichen: Felder, in denen Ausreißer aufgetreten sind

5. Datenauswertung

Die Datenauswertung erfolgte nach den gleichen Grundsätzen wie bei der vorangegangenen Neuaufstellung des Mietspiegels 2014. 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.

Wegen der geringen Zahl an erfasster 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 2014 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 ... m ² Wohnfläche			
		bis 40	über 40 bis 60	über 60 bis 90	über 90
		A	B	C	D
bis 1948					
teil ausgestattet	2	- -	3,88 3,54 – 4,25	3,86 3,34 – 5,20	(3,22) 2,88 – 3,79
voll ausgestattet - unsaniert	3	(7,48) 6,20 – 8,83	6,31 5,25 – 7,83	5,71 4,28 – 7,31	5,63 4,57 – 6,88
voll ausgestattet – teilsaniert	4	(6,19) 4,93 – 7,56	5,80 4,65 – 7,78	5,66 4,55 – 7,45	5,74 4,15 – 7,74
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	5	8,10 5,60 – 10,13	6,79 5,60 – 8,72	6,63 5,26 – 8,50	6,85 5,39 – 8,49
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	6	8,55 7,40 – 9,35	8,15 7,16 – 9,01	7,99 7,00 – 8,90	8,02 6,83 – 9,00
1949 bis 1970					
voll ausgestattet - unsaniert	8	(6,79) 4,61 – 7,53	6,11 4,57 – 7,55	5,32 4,07 – 6,04	- -
voll ausgestattet – teilsaniert	9	(7,20) 6,90 – 7,34	6,29 5,35 – 8,08	5,96 5,04 – 7,53	- -
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	10	(6,13) 5,30 – 7,31	5,93 5,50 – 6,38	5,49 4,74 – 5,99	- -
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	11	7,73 6,44 – 10,13	5,94 5,43 – 6,44	5,93 5,42 – 6,50	6,73 4,56 – 8,75
1971 bis 1990					
teil ausgestattet	12	(4,63) 3,68 – 5,50	(4,50) 3,64 – 5,66	(4,33) 3,88 – 5,50	- -
voll ausgestattet - unsaniert	13	5,67 4,94 – 6,47	5,24 4,49 – 6,51	4,91 4,38 – 5,73	(4,94) 4,29 – 5,44
voll ausgestattet – teilsaniert	14	5,47 4,66 – 6,34	4,95 4,54 – 5,65	4,74 4,46 – 5,16	(4,88) 4,08 – 5,27
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	15	6,26 5,85 – 6,91	5,41 5,10 – 5,93	5,18 4,70 – 5,60	- -
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	16	7,07 5,80 – 8,38	6,00 5,10 – 7,44	5,52 4,90 – 6,04	5,55 4,64 – 6,56
1991 bis 2008					
voll ausgestattet	17	7,88 7,04 – 8,13	7,24 6,67 – 8,25	6,93 6,67 – 7,41	7,07 6,50 – 7,72
voll ausgestattet Sanie- rung/Neubau ab ENEV 02	18	(7,57) 7,35 – 7,85	8,06 6,86 – 8,73	8,26 7,28 – 8,99	(8,31) 7,30 – 9,00
ab 2009					
voll ausgestattet	19	9,77 8,49 – 11,75	9,27 8,65 – 10,00	9,51 8,51 – 10,50	9,83 8,67 – 11,22

Für insgesamt sechs Mietspiegelfelder mit einer Belegungszahl von kleiner als sechs Wohnungen wurden keine Werte ausgewiesen. Bei 13 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 2016 zum Mietspiegel 2014 je Tabellenfeld verändert haben.

Tabelle 9: Mietspiegeltabelle –Veränderungen der Mittelwerte und Grenzwerte gegenüber dem Mietspiegel 2014

		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	- -	0,17 0,00 – 0,14	0,22 0,05 – 0,70	(0,25) 0,02 – 0,78
voll ausgestattet - unsaniert	3	(1,47) 1,76 – 0,78	0,41 0,62 – 0,30	0,64 0,39 – 0,80	0,64 0,72 – 0,08
voll ausgestattet – teilsaniert	4	(0,14) 0,27 – 0,06	0,10 0,29 – 0,06	0,07 0,33 – 0,08	0,31 0,24 – 0,36
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	5	1,20 0,00 – 1,53	0,28 0,31 – 0,42	0,14 0,26 – 0,40	0,30 0,45 – 0,47
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	6	0,27 0,11 – 0,03	0,30 0,37 – 0,07	0,26 0,50 – 0,22	0,29 0,45 – 0,09
1949 bis 1970					
voll ausgestattet - unsaniert	8	Neu	0,42 0,08 – 0,88	0,16 0,09 – 0,05	- -
voll ausgestattet – teilsaniert	9	(0,08) 0,20 – 0,02	0,09 0,00 – 0,13	0,09 0,09 – 0,01	- -
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	10	(0,57) 0,70 – 0,43	0,30 0,69 – 0,03	0,02 0,03 – 0,00	- -
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	11	0,75 0,59 – 2,02	0,14 0,33 – 0,02	0,06 0,21 – 0,00	1,05 1,34 – 2,00
1971 bis 1990					
teil ausgestattet	12	(0,19) 0,00 – 0,35	(0,14) 0,00 – 0,16	(0,06) 0,00 – 0,86	- -
voll ausgestattet - unsaniert	13	0,59 0,11 – 1,06	0,35 0,04 – 0,99	0,16 0,32 – 0,10	(0,01) 0,01 – 0,04
voll ausgestattet – teilsaniert	14	0,79 1,14 – 1,97	0,31 0,95 – 0,25	0,15 0,99 – 0,07	(0,77) 0,78 – 0,37
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	15	0,13 0,35 – 0,13	0,13 0,32 – 0,14	0,08 0,28 – 0,28	- -
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	16	0,62 0,27 – 0,93	0,25 0,00 – 0,95	0,17 0,08 – 0,09	0,47 0,16 – 1,21
1991 bis 2008					
voll ausgestattet	17	0,19 0,03 – 0,00	0,03 0,00 – 0,00	0,10 0,16 – 0,00	0,19 0,10 – 0,69
voll ausgestattet Sanie- rung/Neubau ab ENEV 02	18	Neu	0,46 0,63 – 0,11	0,47 0,26 – 0,17	Neu
ab 2009					
voll ausgestattet	19	1,00 0,24 – 2,40	0,28 0,20 – 0,40	0,35 0,45 – 0,00	0,57 1,17 – 0,04

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 2014
Blau Verminderung im Vergleich zum Mietspiegel 2014

Im Vergleich zum Mietspiegel 2014 traten folgende Veränderungen auf:

- In sechs Tabellenfeldern gab es eine Absenkung des durchschnittlichen Mietwertes (dreimal bis unter 0,50 €, zweimal 0,50 € bis unter 1,00 € und einmal um 1,00 € und mehr), in 53 Fällen gab es eine Erhöhung (43 mal bis unter 0,50 €, 7 mal 0,50 € bis unter 1,00 € und dreimal um 1,00 € und mehr). Für die übrigen drei Tabellenfelder gab es 2014 keine Mietspiegelwerte.
- Der untere Mietpreisspannenwert war 8 mal unverändert, fünfmal kleiner (dreimal bis unter 0,50 €, einmal 0,50 € bis unter als 1,00 € und einmal 1,00 € und mehr) und 46 mal größer (34-mal bis unter 0,50 €, neunmal 0,50 € bis unter als 1,00 € und dreimal 1,00 € und mehr).
- In 6 Fällen blieb der obere Mietpreisspannenwert unverändert, in 15 Fällen war er kleiner (zehnmal bis unter 0,50 €, zweimal bis unter 1,00 € und dreimal 1,00 € und mehr) und in 38 Fällen größer (26-mal bis unter 0,50 €, achtmal 0,50 € bis unter 1,00 €, zweimal 1,00 € bis weniger 2,00 € und zweimal über 2,00 €).

6. Berücksichtigung der Wohnlage

Über die Berücksichtigung der Wohnlage fand auch bei der Erstellung des Mietspiegels 2016 eine Verständigung statt. In ihrer Sitzung vom 11.05.2016 kamen die Mitglieder des Arbeitskreises überein, dass auf Grund der Fortschreibung des Mietspiegels auf die Bewertung der Wohnlage im Mietspiegel 2014 zurückgegriffen werden sollte. Dort ließen die ausgewerteten Daten keine Festlegung von Wohnlagen im qualifizierten Teil des Mietspiegels zu.

7. Anerkennung

Der vorgelegte Mietspiegeltext, die Mietspiegeltabelle sowie die Orientierungshilfe zur Spanneinordnung 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 Grundeigentümergeverband) 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 8.9. 2016 Potsdam veröffentlicht und trat damit in Kraft.

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.

Eine Standardwohnung (+/- Null=Mittelwert) wurde dabei durch den Arbeitskreis Mietspiegel folgendermaßen definiert:

- voll ausgestattet,
- voll saniert,
- verfügt über Kabelanschluss oder vergleichbare Kommunikationsvoraussetzungen,
- verfügt über einen Balkon (Terrasse/Loggia/Wintergarten kleiner 3,8m²),
- verfügt über Türöffner mit Gegensprechanlage,
- verfügt über einen Aufzug in Gebäuden mit mehr als 6 Geschossen und
- verfügt über einen zur Wohnung gehörenden Abstellraum⁵.

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.

⁵ Protokoll der 4. Beratung des Potsdamer Arbeitskreises Mietspiegel vom 19.4.2010

**Erläuterungen
zur Excel-Datei „Mietdatenerhebung 2016“ – Fragebogen**

Stichtag: **31.01.2016**

Es werden nur geänderte oder neu vereinbarte Nettokaltmieten aus dem relevanten Wohnungsbestand aus dem Zeitraum 1.2.2014 bis 31.1.2016 erfasst. (Weiteres s. Tabelle)

Zum mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand gehören nicht:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Wohnungen, die vom Eigentümer selbst genutzt werden,
- öffentlich geförderte Wohnungen (einschl. mittelbare und flexible Bindungen),
- Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheimes ist,
- Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen Mietzahlungen zusätzliche Leistungen (z.B. Betreuung und Verpflegung) abdecken,
- möblierte oder teilmöblierte Wohnungen,
- Untermietverhältnisse.

Erläuterungen zur Dateivorlage:

Spalten -Nr.	Bezeichnung	Erläuterung
1	Straße	Nr. 1 und 2 Kann auch in einem Feld zusammengefasst werden, wenn dies der Datenbestand nur so hergibt.
2	Hausnummer	Hier auch evtl. vorhandenen Zusatz zur Haus-Nr. erfassen.
3	WE-Nummer	Bitte die Wohnungsnummer eingeben, sofern vorhanden.
4	Baujahr	Hier ist das Jahr (vierstellig (jjjj) einzutragen, in dem das Objekt ursprünglich fertig stellt 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 1.2.2014 bis 31.1.2016 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 Netto-Kaltmiete zwischen dem 1.2.2014 und 31.1.2016 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 (m²)	Gemeint ist die Wohnfläche in Quadratmeter auf 2 Dezimalstellen genau z.B. 61,80 (wenn vorhanden).
9	Ofenheizung (x)	Markieren, wenn zutreffend! Hier ist eine Einzelofenheizung oder eine Zentralheizung auf Kohlebasis gemeint.
10	Zentralheizung Öl oder Gas (x)	Markieren, wenn zutreffend!
11	Fernheizung (x)	Markieren, wenn zutreffend!
12	Nachtspeicheröfen	Markieren, wenn zutreffend!

	(x)	
13	Bad und/oder Dusche mit WC (x)	Markieren, 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)	Markieren, wenn IWC vom Bad und/oder Dusche getrennt ist.
15	Außen WC (x)	Markieren, wenn zutreffend! Hier ist jedes WC gemeint, das außerhalb der WE liegt.
16	Balkon o. Loggia o. Terrasse (x)	Markieren, wenn zutreffend!
17	Aufzug (x)	Markieren, wenn zutreffend!
18	Fenstererneuerung oder Wiederherstellung (x)	Markieren, 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)	Markieren, 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)	Markieren, wenn zutreffend! Eine Umrüstung der Hausanschlussstation unter Einhaltung der Bedingungen der Heizkosten-VO entspricht dieser Bedingung gleichermaßen.
20.1	Sanierung nach Standard EnV 2002	Hier soll eine Markierung erfolgen, wenn eine Sanierung durchgeführt wurde – auch zu einem früheren Zeitpunkt – die aber die Anforderungen der jeweiligen EnEV bereits erfüllte. Sie muss also nicht zwingend im Gültigkeitszeitraum der jeweiligen EnEV erfolgt sein.
20.2	Sanierung nach Standard EnV 2007	s. 19.1
20.3	Sanierung nach Standard EnV 2009	s. 19.1
21	Erneuerung der Elektroanlage gem. VDE-Vorschriften in Haus und Wohnung (x)	Markieren, wenn zutreffend! Eine Erneuerung des Hausanschlusses ist nicht zwingend erforderlich, wenn der alte Anschluss den erforderlichen Anschlusswert gewährleistet. Es ist auch nicht zwingend erforderlich, dass in der gesamten Wohnung die Elektroleitungen erneuert wurden. Wichtig ist der Leitungsquerschnitt/Anschlusswert 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		Bereitstellung einer Einbauküche einschließlich Einbaugeräten (mind. Herd mit Backofen und Kühlschrank)	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 / Terrasse	2		Zur Wohnung gehörender Mietergarten, der zur exklusiven Nutzung überlassen ist.	3	
Kein Waschmaschinenanschluss (separater, fester Zu- und Abfluss)	2		Außenjalousien oder Rollläden	2	
	25			20	

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	
			Dem Mieter zur alleinigen Nutzung überlassener Abstellraum über einen ihm bereits zur alleinigen Nutzung überlassenen Abstellraum hinaus	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 Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg	5	
Unzureichende Nahversorgung innerhalb von ca. 1 km Wegestrecke	6		Wohnquartiere mit geringer Einwohner- und Bebauungsdichte*	5	
Keine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr*	6		Nahversorgung innerhalb von ca. 1 km Wegestrecke	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.
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 lärm-belastete Straßen	Hier ist eine Würdigung im Einzelfall notwendig.
Denkmalgeschützte Objekte	Hier kann es sich um Einzeldenkmale oder Objekte im Bereich von Flächen-denkmalen handeln. Einzusehen in der jeweils aktuellen Denkmalliste des Landes Brandenburg für die Landeshauptstadt Potsdam
Einbruchshemmende Wohnungstüren	Entsprechend DIN V ENV 1627 bzw. DIN EN 1627 (ab Widerstandsklasse 2) oder im Altbau zusätzliche Sicherungsmaßnahmen durch Stangenschloss, Eingreifhaken, etc.
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 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
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
Modernes Bad	Ein Bad mit modernem Standard ist dann gegeben, wenn nach 1990 mindestens folgende Maßnahmen durchgeführt wurden: <ul style="list-style-type: none"> - Einbau moderner Sanitärtechnik - Einbau moderner Sanitärkeramik - Wandfliesen oder vergleichbares hochwertiges Material - Fußbodenfliesen oder verschleißfester 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. 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 (z.B. nördliches Babelsberg, u.a. Karl-Marx-Straße)
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	Dem Mieter zur alleinigen Nutzung überlassener Abstellraum über einen ihm bereits zur alleinigen Nutzung überlassenen Abstellraum hinaus

Anlage 4 Tabelle mit den Gesamtdaten zu den Mietspiegelfeldern

Übersicht der Mietwertverteilung des Mietspiegels 2016 vor Bereinigung der Ausreißer

MS-Feld	Wohnungen	Standardabweichung (Sigma)	4 Sigma
	Anzahl		
A01	2		
A02	2		
A03	15	1,35	5,39
A04	27	1,13	4,52
A05	101	1,85	7,40
A06	47	1,24	4,98
A07	2		
A08	17	1,16	4,64
A09	14	0,19	0,75
A10	16	0,88	3,53
A11	166	1,30	5,22
A12	11	0,71	2,85
A13	45	0,84	3,34
A14	432	0,69	2,77
A15	603	0,58	2,32
A16	1463	0,95	3,81
A17	44	0,41	1,62
A18	6	0,77	3,08
A19	390	1,30	5,21
B01	4		
B02	41	0,94	3,76
B03	249	0,97	3,90
B04	194	1,11	4,42
B05	603	1,33	5,31
B06	473	0,93	3,72
B07	7	0,55	2,21
B08	68	1,05	4,21
B09	319	1,14	4,55
B10	245	0,36	1,45
B11	856	0,40	1,59
B12	12	0,81	3,25
B13	187	0,72	2,88
B14	657	0,48	1,92
B15	511	0,43	1,71
B16	1769	0,78	3,12
B17	1262	0,60	2,41
B18	93	0,75	2,99
B19	1600	0,73	2,91

kleinster Mietwert	unterer 4 Sigma Wert	Mittelwert	oberer 4 Sigma Wert	größter Mietwert
Euro				
5,10	2,09	7,48	12,87	10,03
4,37	1,67	6,19	10,71	8,56
3,81	0,70	8,10	15,50	12,02
5,33	3,68	8,66	13,64	13,66
3,92	2,15	6,79	11,43	7,89
6,70	6,45	7,20	7,96	7,34
5,12	2,60	6,13	9,65	8,04
5,52	2,51	7,73	12,95	10,94
3,47	1,78	4,63	7,48	5,67
4,15	2,33	5,67	9,02	7,88
3,34	2,70	5,47	8,24	7,45
4,06	3,94	6,26	8,59	8,72
4,23	3,25	7,07	10,88	9,29
6,80	6,25	7,88	9,50	8,68
6,23	4,49	7,57	10,65	8,80
6,45	4,56	9,77	14,98	12,18
2,32	0,31	4,07	7,82	7,85
3,59	2,42	6,31	10,21	8,65
3,33	1,38	5,80	10,23	8,69
3,50	1,49	6,80	12,11	16,96
4,37	4,44	8,16	11,88	12,06
4,22	2,39	4,60	6,81	5,85
3,88	1,90	6,11	10,32	7,99
3,51	1,74	6,29	10,84	8,70
4,71	4,48	5,93	7,39	7,16
4,75	4,36	5,95	7,55	8,90
3,48	1,26	4,50	7,75	5,67
3,19	2,36	5,24	8,12	6,70
3,35	3,03	4,95	6,87	6,52
3,74	3,69	5,41	7,12	6,71
4,24	2,88	6,00	9,12	9,10
4,60	4,83	7,24	9,64	10,25
5,71	5,07	8,06	11,04	9,99
4,80	6,34	9,25	12,15	12,00

MS-Feld	Wohnungen	Standardabweichung (Sigma)	4 Sigma
	Anzahl	Euro	

C01	3		
C02	69	1,48	5,93
C03	541	1,07	4,28
C04	184	1,13	4,53
C05	531	1,25	5,02
C06	430	0,79	3,18
C07	4		
C08	68	0,72	2,89
C09	62	1,06	4,25
C10	179	0,58	2,34
C11	737	0,66	2,65
C12	22	0,57	2,29
C13	223	0,58	2,32
C14	1210	0,32	1,28
C15	987	0,39	1,55
C16	3126	0,67	2,68
C17	1570	0,46	1,83
C18	70	0,69	2,77
C19	767	0,81	3,26
D01	0		
D02	14	0,80	3,21
D03	226	0,92	3,67
D04	42	1,52	6,07
D05	213	1,27	5,07
D06	107	1,06	4,23
D07	0		
D08	0		
D09	1		
D10	4		
D11	65	1,86	7,46
D12	0		
D13	19	0,44	1,76
D14	26	1,10	4,42
D15	3	0,00	
D16	61	0,94	3,76
D17	315	0,83	3,32
D18	13	1,52	6,08
D19	257	0,94	3,76

24702

kleinster Mietwert	unterer 4 Sigma Wert	Mittelwert	oberer 4 Sigma Wert	größter Mietwert
Euro				
3,07	-1,91	4,02	9,95	14,71
2,34	1,44	5,71	9,99	9,16
2,96	1,12	5,66	10,19	10,00
2,36	1,61	6,63	11,65	10,50
4,35	4,80	7,98	11,16	10,03
3,47	2,42	5,32	8,21	6,62
3,32	1,72	5,96	10,21	8,37
3,81	3,20	5,54	7,88	8,54
3,05	3,34	5,98	8,63	15,50
3,88	2,03	4,33	6,62	5,67
4,06	2,59	4,91	7,23	6,65
3,04	3,45	4,73	6,01	6,46
3,76	3,63	5,18	6,73	6,19
2,90	2,84	5,52	8,20	8,90
4,50	5,10	6,93	8,76	11,44
5,79	5,49	8,26	11,03	9,49
4,52	6,24	9,50	12,76	12,00
2,81	0,01	3,22	6,42	5,99
3,40	1,97	5,64	9,31	8,49
2,62	-0,33	5,74	11,81	9,02
3,40	1,78	6,85	11,92	10,99
3,50	3,74	7,97	12,20	10,48
4,37	-0,73	6,73	14,19	10,75
4,22	3,18	4,94	6,70	5,76
3,31	0,46	4,88	9,30	9,00
4,60	1,79	5,55	9,31	8,90
5,15	3,75	7,07	10,39	13,04
6,35	2,23	8,31	14,39	13,00
6,99	6,07	9,83	13,59	12,31

rot: Mietwerte außerhalb des 4 Sigma Bereiches um den Mittelwert
gelb: Feld, in dem AuBreißer identifiziert wurden

Übersicht der Mietwertverteilung des Mietspiegels 2016 nach Bereinigung der Ausreißer

MS-Feld	Wohnungen	Standardabweichung (Sigma)	4 Sigma
	Anzahl	Euro	

A01	2		
A02	2		
A03	15	1,35	5,39
A04	27	1,13	4,52
A05	101	1,85	7,40
A06	46	1,02	4,08
A07	2		
A08	17	1,16	4,64
A09	14	0,19	0,75
A10	16	0,88	3,53
A11	166	1,30	5,22
A12	11	0,71	2,85
A13	45	0,84	3,34
A14	432	0,69	2,77
A15	602	0,57	2,28
A16	1463	0,95	3,81
A17	44	0,41	1,62
A18	6	0,77	3,08
A19	390	1,30	5,21
B01	4		
B02	39	0,43	1,72
B03	249	0,97	3,90
B04	194	1,11	4,42
B05	602	1,26	5,04
B06	471	0,91	3,64
B07	7	0,55	2,21
B08	68	1,05	4,21
B09	319	1,14	4,55
B10	245	0,36	1,45
B11	851	0,35	1,40
B12	12	0,81	3,25
B13	187	0,72	2,88
B14	657	0,48	1,92
B15	511	0,43	1,71
B16	1769	0,78	3,12
B17	1259	0,59	2,36
B18	93	0,75	2,99
B19	1585	0,64	2,56

kleinster Mietwert	unterer 4 Sigma Wert	Mittelwert	oberer 4 Sigma Wert	größter Mietwert
Euro				
5,10	2,09	7,48	12,87	10,03
4,37	1,67	6,19	10,71	8,56
3,81	0,70	8,10	15,50	12,02
5,33	4,47	8,55	12,63	10,98
3,92	2,15	6,79	11,43	7,89
6,70	6,45	7,20	7,96	7,34
5,12	2,60	6,13	9,65	8,04
5,52	2,51	7,73	12,95	10,94
3,47	1,78	4,63	7,48	5,67
4,15	2,33	5,67	9,02	7,88
3,34	2,70	5,47	8,24	7,45
4,06	3,98	6,26	8,54	8,29
4,23	3,25	7,07	10,88	9,29
6,80	6,25	7,88	9,50	8,68
6,23	4,49	7,57	10,65	8,80
6,45	4,56	9,77	14,98	12,18
2,32	2,16	3,88	5,60	5,10
3,59	2,42	6,31	10,21	8,65
3,33	1,38	5,80	10,23	8,69
3,50	1,75	6,79	11,83	10,55
4,95	4,51	8,15	11,79	11,25
4,22	2,39	4,60	6,81	5,85
3,88	1,90	6,11	10,32	7,99
3,51	1,74	6,29	10,84	8,70
4,71	4,48	5,93	7,39	7,16
4,75	4,54	5,94	7,34	7,26
3,48	1,26	4,50	7,75	5,67
3,19	2,36	5,24	8,12	6,70
3,35	3,03	4,95	6,87	6,52
3,74	3,69	5,41	7,12	6,71
4,24	2,88	6,00	9,12	9,10
5,94	4,88	7,24	9,60	9,32
5,71	5,07	8,06	11,04	9,99
6,89	6,71	9,27	11,83	11,82

MS-Feld	Wohnungen	Standardabweichung (Sigma)	4 Sigma
	Anzahl	Euro	
C02	68	0,73	2,92
C03	541	1,07	4,28
C04	184	1,13	4,53
C05	531	1,25	5,02
C06	429	0,78	3,12
C07	4		
C08	68	0,72	2,89
C09	62	1,06	4,25
C10	176	0,48	1,92
C11	721	0,40	1,60
C12	22	0,57	2,29
C13	223	0,58	2,32
C14	1192	0,27	1,08
C15	987	0,39	1,55
C16	3126	0,67	2,68
C17	1568	0,46	1,83
C18	70	0,69	2,77
C19	765	0,79	3,16
D01	0		
D02	14	0,80	3,21
D03	226	0,92	3,67
D04	42	1,52	6,07
D05	213	1,27	5,07
D06	106	0,97	3,88
D07	0		
D08	0		
D09	1		
D10	4		
D11	65	1,86	7,46
D12	0		
D13	19	0,44	1,76
D14	26	1,10	4,42
D15	3	0,00	
D16	61	0,94	3,76
D17	315	0,83	3,32
D18	13	1,52	6,08
D19	257	0,94	3,76
<u>24625</u>			

kleinster Mietwert	unterer 4 Sigma Wert	Mittelwert	oberer 4 Sigma Wert	größter Mietwert
Euro				
3,07	0,94	3,86	6,78	6,49
2,34	1,44	5,71	9,99	9,16
2,96	1,12	5,66	10,19	10,00
2,36	1,61	6,63	11,65	10,50
5,28	4,87	7,99	11,11	10,03
3,47	2,42	5,32	8,21	6,62
3,32	1,72	5,96	10,21	8,37
3,81	3,57	5,49	7,41	6,82
4,37	4,33	5,93	7,53	7,12
3,88	2,03	4,33	6,62	5,67
4,06	2,59	4,91	7,23	6,65
3,93	3,66	4,74	5,82	5,82
3,76	3,63	5,18	6,73	6,19
2,90	2,84	5,52	8,20	8,90
5,20	5,10	6,93	8,76	9,64
5,79	5,49	8,26	11,03	9,49
7,04	6,35	9,51	12,67	12,00
2,81	0,01	3,22	6,42	5,99
3,40	1,97	5,64	9,31	8,49
2,62	-0,33	5,74	11,81	9,02
3,40	1,78	6,85	11,92	10,99
4,70	4,14	8,02	11,90	10,48
4,37	-0,73	6,73	14,19	10,75
4,22	3,18	4,94	6,70	5,76
3,31	0,46	4,88	9,30	9,00
4,60	1,79	5,55	9,31	8,90
5,15	3,75	7,07	10,39	13,04
6,35	2,23	8,31	14,39	13,00
6,99	6,07	9,83	13,59	12,31

rot: Feld, das um Ausreißer bereinigt wurde

gelb: Feld, in dem Außerreißer ursprünglich identifiziert wurden

Übersicht der oberen und unteren Spannenwerte des Mietspiegels 2016

MS-Feld	Anzahl Wohnungen		
	insgesamt	4/5 Spanne	halbe 4/5 Spanne

A01	2		
A02	2		
A03	15	3	2
A04	27	5	3
A05	101	20	10
A06	46	9	5
A07	2		
A08	17	3	2
A09	14	3	1
A10	16	3	2
A11	166	33	17
A12	11	2	1
A13	45	9	5
A14	432	86	43
A15	602	120	60
A16	1463	293	146
A17	44	9	4
A18	6	1	1
A19	390	78	39
B01	4		
B02	39	8	4
B03	249	50	25
B04	194	39	19
B05	602	120	60
B06	471	94	47
B07	7	1	1
B08	68	14	7
B09	319	64	32
B10	245	49	25
B11	851	170	85
B12	12	2	1
B13	187	37	19
B14	657	131	66
B15	511	102	51
B16	1769	354	177
B17	1259	252	126
B18	93	19	9
B19	1585	317	159

	Mietwerte		
	unterer 4/5-Spannenwert	Mittelwert	oberer 4/5-Spannenwert
	6,20	7,48	8,83
	4,93	6,19	7,56
	5,60	8,10	10,13
	7,40	8,55	9,35
	4,61	6,79	7,53
	6,90	7,20	7,34
	5,30	6,13	7,31
	6,44	7,73	10,13
	3,68	4,63	5,50
	4,94	5,67	6,47
	4,66	5,47	6,34
	5,85	6,26	6,91
	5,80	7,07	8,38
	7,04	7,88	8,13
	7,35	7,57	7,85
	8,49	9,77	11,75
	3,54	3,88	4,25
	5,25	6,31	7,83
	4,65	5,80	7,78
	5,60	6,79	8,72
	7,16	8,15	9,01
	4,22	4,60	4,77
	4,57	6,11	7,55
	5,35	6,29	8,08
	5,50	5,93	6,38
	5,43	5,94	6,44
	3,64	4,50	5,66
	4,49	5,24	6,51
	4,54	4,95	5,65
	5,10	5,41	5,93
	5,10	6,00	7,44
	6,67	7,24	8,25
	6,86	8,06	8,73
	8,65	9,27	10,00

MS-Feld	Anzahl Wohnungen		
	insgesamt	4/5 Spanne	halbe 4/5 Spanne

C01	3		
C02	68	14	7
C03	541	108	54
C04	184	37	18
C05	531	106	53
C06	429	86	43
C07	4		
C08	68	14	7
C09	62	12	6
C10	176	35	18
C11	721	144	72
C12	22	4	2
C13	223	45	22
C14	1192	238	119
C15	987	197	99
C16	3126	625	313
C17	1568	314	157
C18	70	14	7
C19	765	153	77
D01	0		
D02	14	3	1
D03	226	45	23
D04	42	8	4
D05	213	43	21
D06	106	21	11
D07	0		
D08	0		
D09	1		
D10	4		
D11	65	13	7
D12	0		
D13	19	4	2
D14	26	5	3
D15	3		
D16	61	12	6
D17	315	63	32
D18	13	3	1
D19	257	51	26

Mietwerte		
unterer 4/5-Spannenwert	Mittelwert	oberer 4/5-Spannenwert
3,34	3,86	5,20
4,28	5,71	7,31
4,55	5,66	7,45
5,26	6,63	8,50
7,00	7,99	8,90
4,07	5,32	6,04
5,04	5,96	7,53
4,74	5,49	5,99
5,42	5,93	6,50
3,88	4,33	5,50
4,38	4,91	5,73
4,46	4,74	5,16
4,70	5,18	5,60
4,90	5,52	6,04
6,67	6,93	7,41
7,28	8,26	8,99
8,51	9,51	10,50
2,88	3,22	3,79
4,57	5,64	6,88
4,15	5,74	7,74
5,39	6,85	8,49
6,83	8,02	9,00
4,56	6,73	8,75
4,29	4,94	5,44
4,08	4,88	5,27
4,64	5,55	6,56
6,50	7,07	7,72
7,30	8,31	9,00
8,67	9,83	11,22

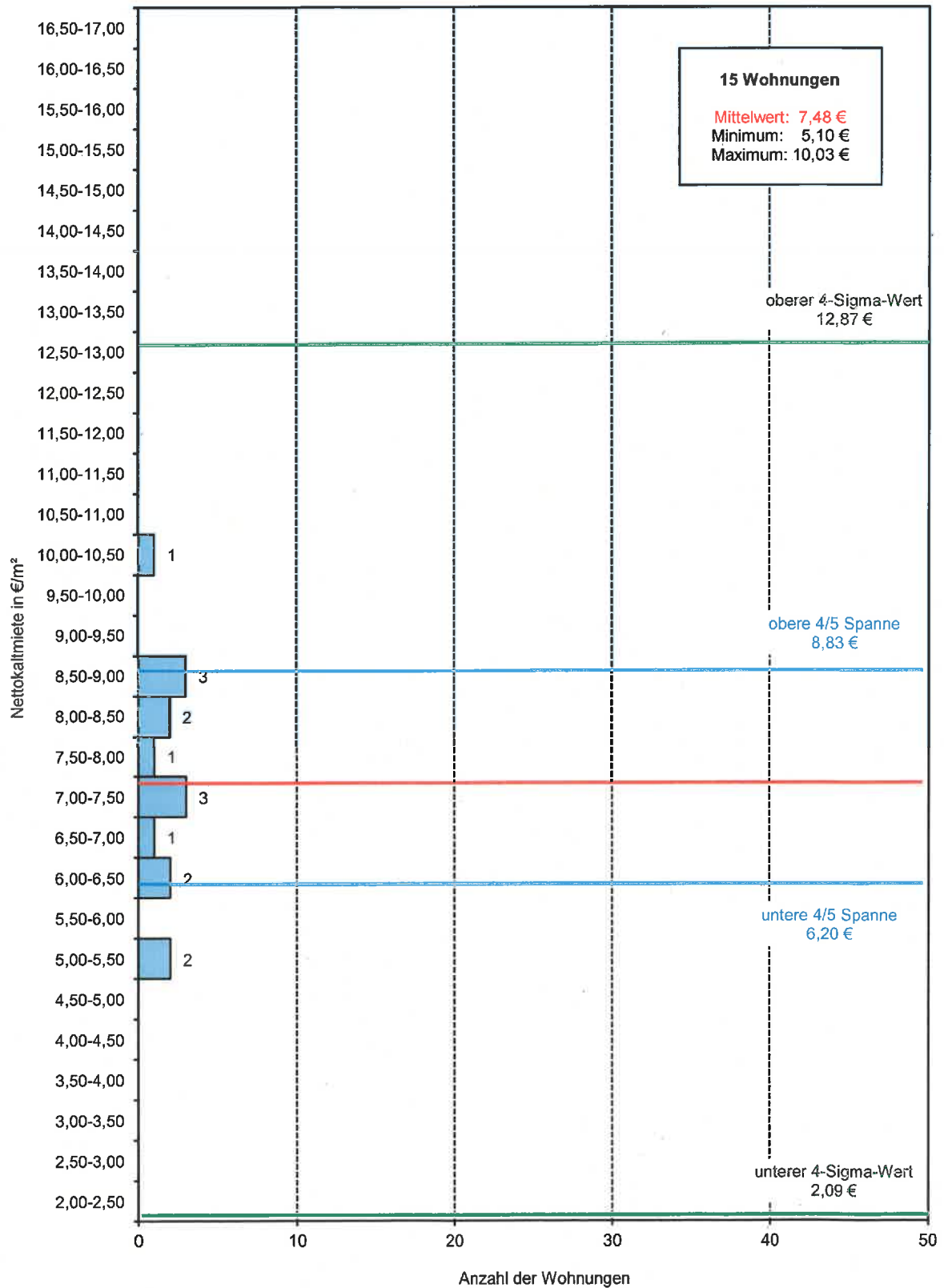
Vergleich der Mietspiegelwerte 2016 zu denen von 2014

MS-Feld	Mietspiegel 2014			Mietspiegel 2016			Differenz 2016 zu 2014		
	unterer 4/5-Spannenwert	Mittelwert	oberer 4/5-Spannenwert	unterer 4/5-Spannenwert	Mittelwert	oberer 4/5-Spannenwert	unterer 4/5-Spannenwert	Mittelwert	oberer 4/5-Spannenwert
A01									
A02	3,86	3,88	3,89						
A03	4,44	6,01	8,05	6,20	7,48	8,83	1,76	1,47	0,78
A04	4,66	6,04	7,50	4,93	6,19	7,56	0,27	0,14	0,06
A05	5,60	6,90	8,60	5,60	8,10	10,13	0,00	1,20	1,53
A06	7,29	8,28	9,32	7,40	8,55	9,35	0,11	0,27	0,03
A07									
A08				4,61	6,79	7,53	4,61	6,79	7,53
A09	6,70	7,12	7,32	6,90	7,20	7,34	0,20	0,08	0,02
A10	6,00	6,69	7,74	5,30	6,13	7,31	-0,70	-0,57	-0,43
A11	5,85	6,98	8,11	6,44	7,73	10,13	0,59	0,75	2,02
A12	3,68	4,44	5,15	3,68	4,63	5,50	0,00	0,19	0,35
A13	4,35	5,56	7,53	4,94	5,67	6,47	0,59	0,11	-1,06
A14	3,52	6,26	8,31	4,66	5,47	6,34	1,14	-0,79	-1,97
A15	5,50	6,14	7,04	5,85	6,26	6,91	0,35	0,13	-0,13
A16	5,53	6,45	7,45	5,80	7,07	8,38	0,27	0,62	0,93
A17	7,01	7,69	8,13	7,04	7,88	8,13	0,03	0,19	0,00
A18				7,35	7,57	7,85	7,35	7,57	7,85
A19	8,25	8,77	9,35	8,49	9,77	11,75	0,24	1,00	2,40
B01									
B02	3,54	3,71	4,11	3,54	3,88	4,25	0,00	0,17	0,14
B03	4,63	5,91	7,53	5,25	6,31	7,83	0,62	0,41	0,30
B04	4,36	5,90	7,84	4,65	5,80	7,78	0,29	-0,10	-0,06
B05	5,29	6,51	8,30	5,60	6,79	8,72	0,31	0,28	0,42
B06	6,79	7,85	8,94	7,16	8,15	9,01	0,37	0,30	0,07
B07				4,22	4,60	4,77			
B08	4,49	5,69	6,67	4,57	6,11	7,55	0,08	0,42	0,88
B09	5,35	6,20	7,95	5,35	6,29	8,08	0,00	0,09	0,13
B10	4,81	5,63	6,41	5,50	5,93	6,38	0,69	0,30	-0,03
B11	5,10	5,80	6,46	5,43	5,94	6,44	0,33	0,14	-0,02
B12	3,64	4,36	5,50	3,64	4,50	5,66	0,00	0,14	0,16
B13	4,45	5,59	7,50	4,49	5,24	6,51	0,04	-0,35	-0,99
B14	3,59	4,64	5,40	4,54	4,95	5,65	0,95	0,31	0,25
B15	4,78	5,27	6,07	5,10	5,41	5,93	0,32	0,13	-0,14
B16	5,10	5,75	6,49	5,10	6,00	7,44	0,00	0,25	0,95
B17	6,67	7,21	8,25	6,67	7,24	8,25	0,00	0,03	0,00
B18	6,23	7,60	8,84	6,86	8,06	8,73	0,63	0,46	-0,11
B19	8,45	8,99	9,60	8,65	9,27	10,00	0,20	0,28	0,40

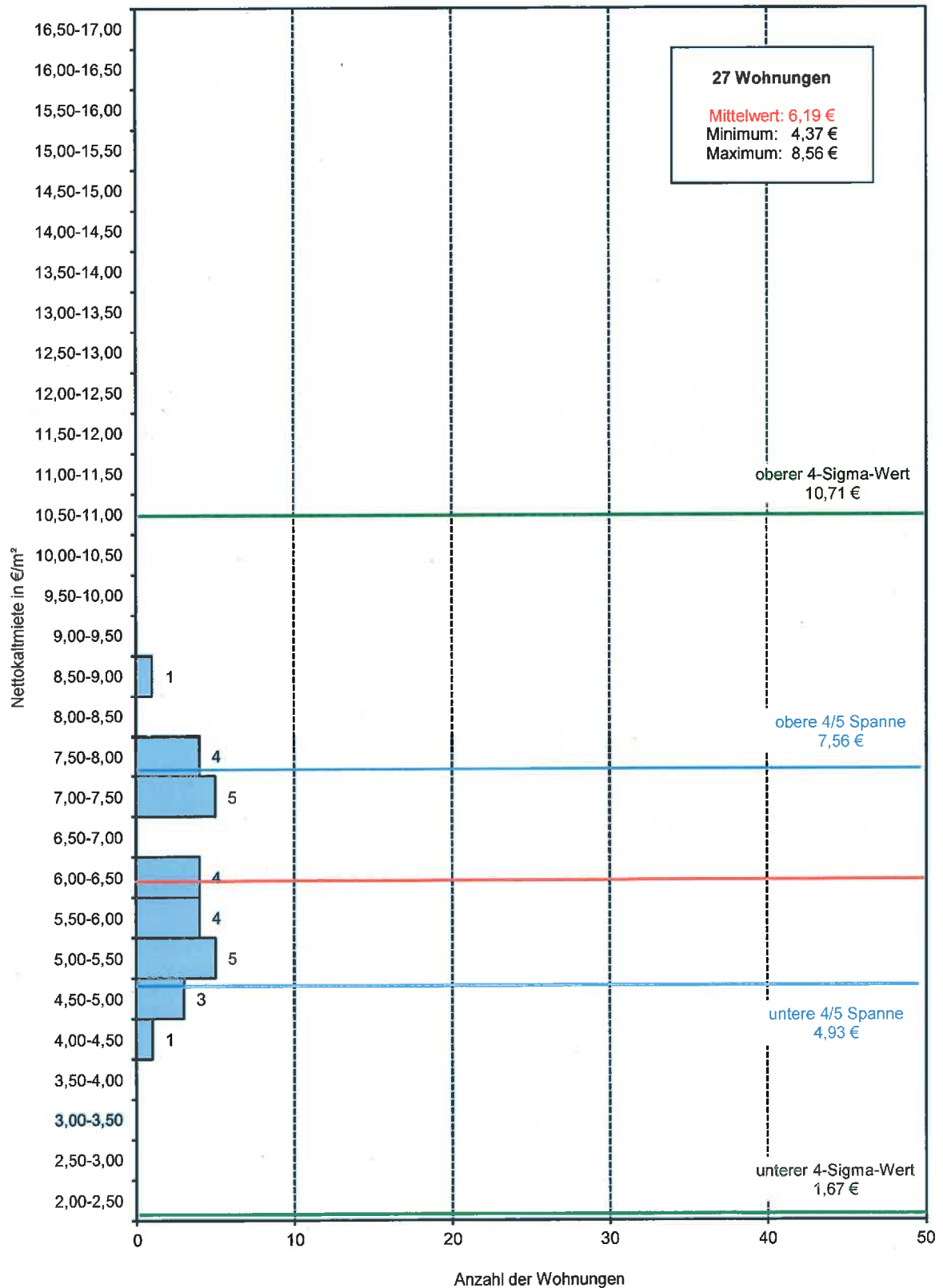
MS-Feld	Mietspiegel 2014			Mietspiegel 2016			Differenz 2016 zu 2014		
	unterer 4/5-Spannenwert	Mittelwert	oberer 4/5-Spannenwert	unterer 4/5-Spannenwert	Mittelwert	oberer 4/5-Spannenwert	unterer 4/5-Spannenwert	Mittelwert	oberer 4/5-Spannenwert
C01									
C02	3,29	3,64	4,50	3,34	3,86	5,20	0,05	0,22	0,70
C03	3,89	5,07	6,51	4,28	5,71	7,31	0,39	0,64	0,80
C04	4,22	5,73	7,53	4,55	5,66	7,45	0,33	-0,07	-0,08
C05	5,00	6,49	8,10	5,26	6,63	8,50	0,26	0,14	0,40
C06	6,50	7,73	8,68	7,00	7,99	8,90	0,50	0,26	0,22
C07									
C08	3,98	5,15	5,99	4,07	5,32	6,04	0,09	0,16	0,05
C09	4,95	5,87	7,52	5,04	5,96	7,53	0,09	0,09	0,01
C10	4,71	5,47	5,99	4,74	5,49	5,99	0,03	0,02	0,00
C11	5,63	5,87	6,50	5,42	5,93	6,50	-0,21	0,06	0,00
C12	3,88	4,26	4,64	3,88	4,33	5,50	0,00	0,06	0,86
C13	4,06	4,75	5,63	4,38	4,91	5,73	0,32	0,16	0,10
C14	3,47	4,59	5,23	4,46	4,74	5,16	0,99	0,15	-0,07
C15	4,42	5,11	5,88	4,70	5,18	5,60	0,28	0,08	-0,28
C16	4,82	5,35	5,95	4,90	5,52	6,04	0,08	0,17	0,09
C17	6,51	6,83	7,41	6,67	6,93	7,41	0,16	0,10	0,00
C18	7,02	7,79	8,82	7,28	8,26	8,99	0,26	0,47	0,17
C19	8,06	9,16	10,50	8,51	9,51	10,50	0,45	0,35	0,00
D01									
D02	2,90	2,97	3,01	2,88	3,22	3,79	-0,02	0,25	0,78
D03	3,85	4,99	6,80	4,57	5,64	6,88	0,72	0,65	0,08
D04	3,91	5,43	7,38	4,15	5,74	7,74	0,24	0,31	0,36
D05	4,94	6,55	8,02	5,39	6,85	8,49	0,45	0,30	0,47
D06	6,38	7,73	8,91	6,83	8,02	9,00	0,45	0,29	0,09
D07									
D08									
D09									
D10									
D11	5,90	7,78	10,75	4,56	6,73	8,75	-1,34	-1,05	-2,00
D12									
D13	4,28	4,93	5,40	4,29	4,94	5,44	0,01	0,01	0,04
D14	3,30	4,11	4,90	4,08	4,88	5,27	0,78	0,77	0,37
D15									
D16	4,80	5,08	5,35	4,64	5,55	6,56	-0,16	0,47	1,21
D17	6,40	6,88	8,41	6,50	7,07	7,72	0,10	0,19	-0,69
D18				7,30	8,31	9,00			
D19	7,50	9,26	11,18	8,67	9,83	11,22	1,17	0,57	0,04

Anlage 5: Grafische Darstellungen der Mietwertverteilungen je Mietspiegelfeld

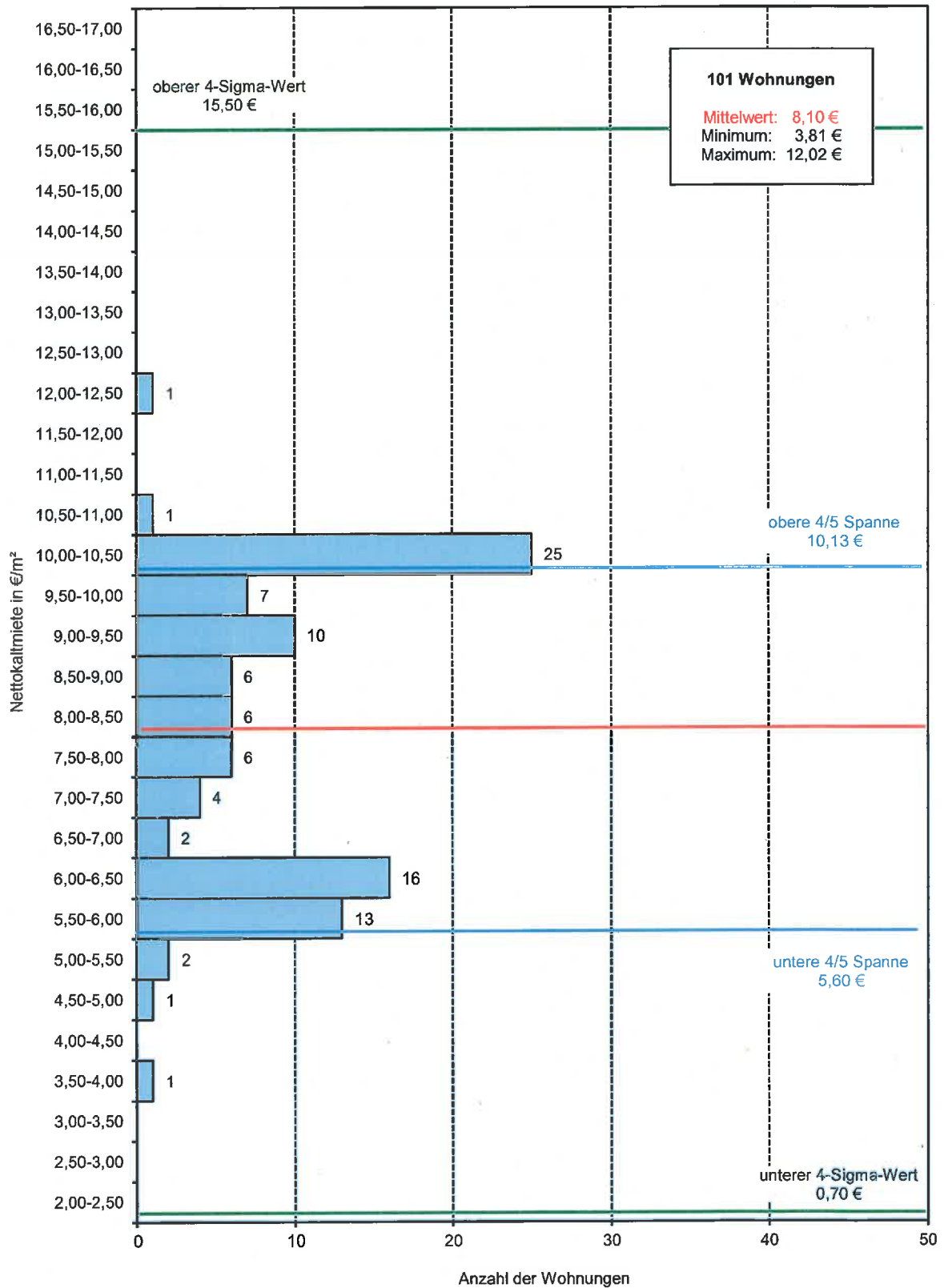
A3 - bis 1948, bis 40 m², voll ausgestattet - unsaniert



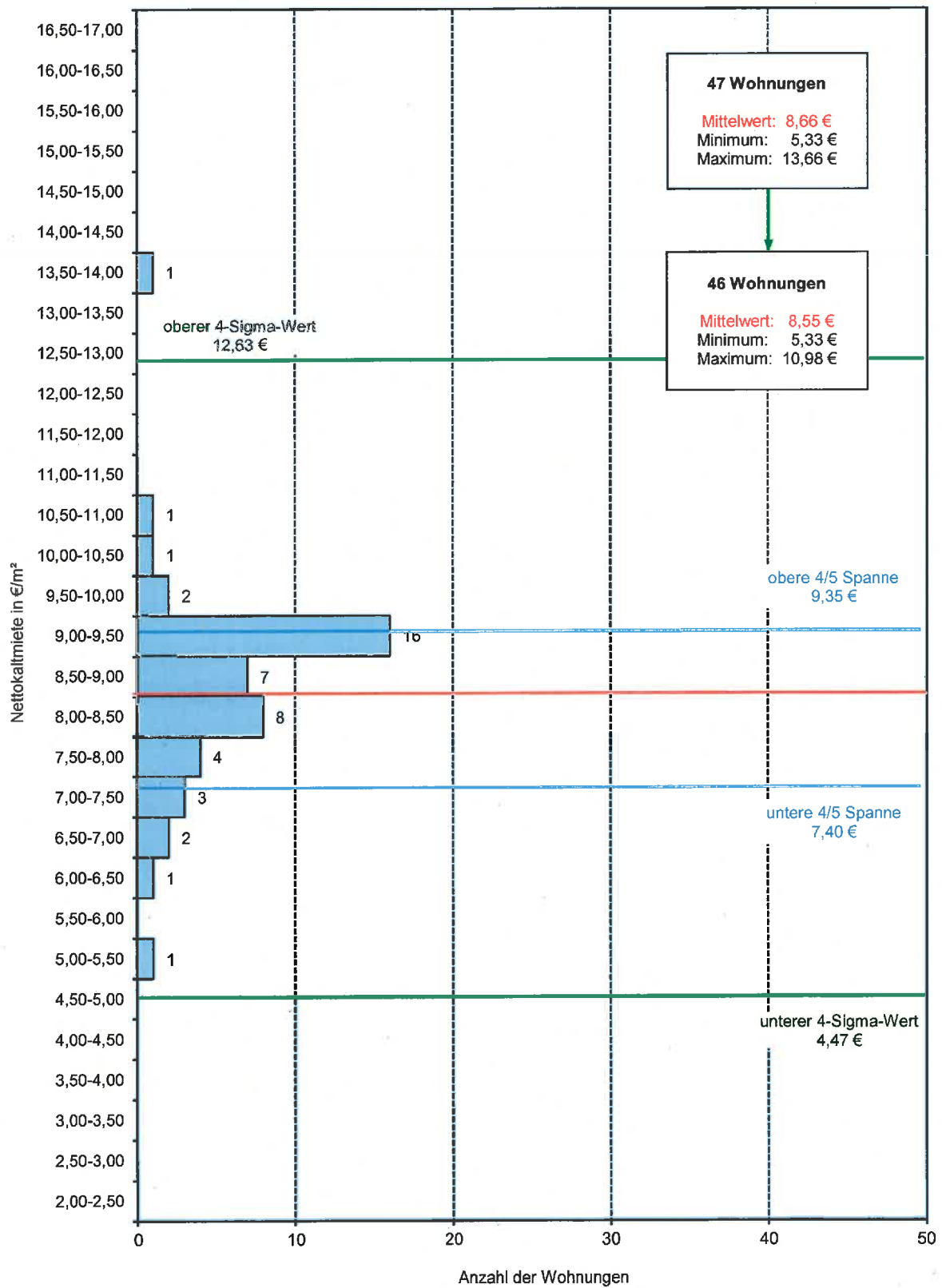
A4 - bis 1948, bis 40 m², voll ausgestattet - teilsaniert



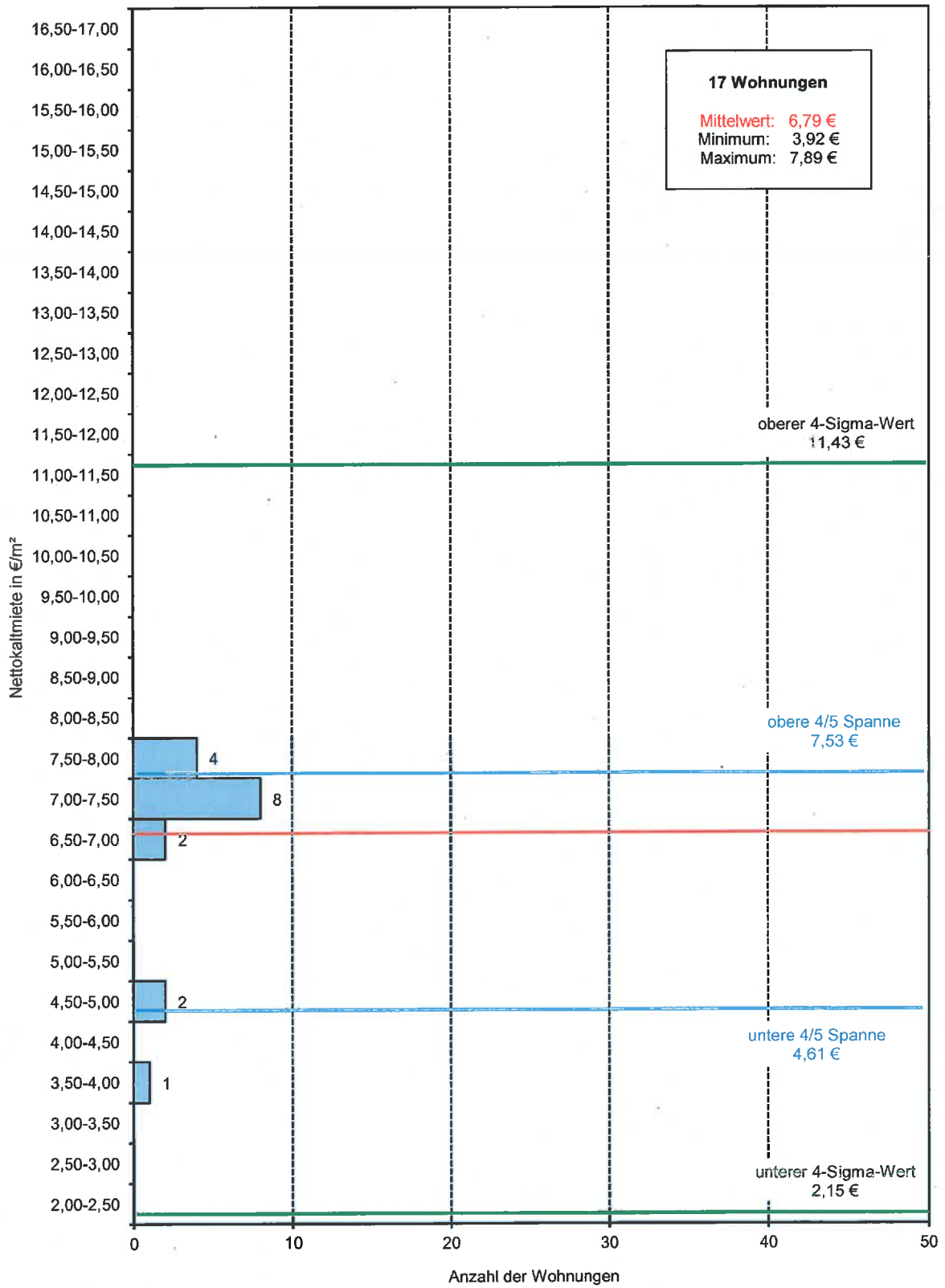
A5 - bis 1948, bis 40 m², voll ausgestattet - vollsaniert ohne ENEC



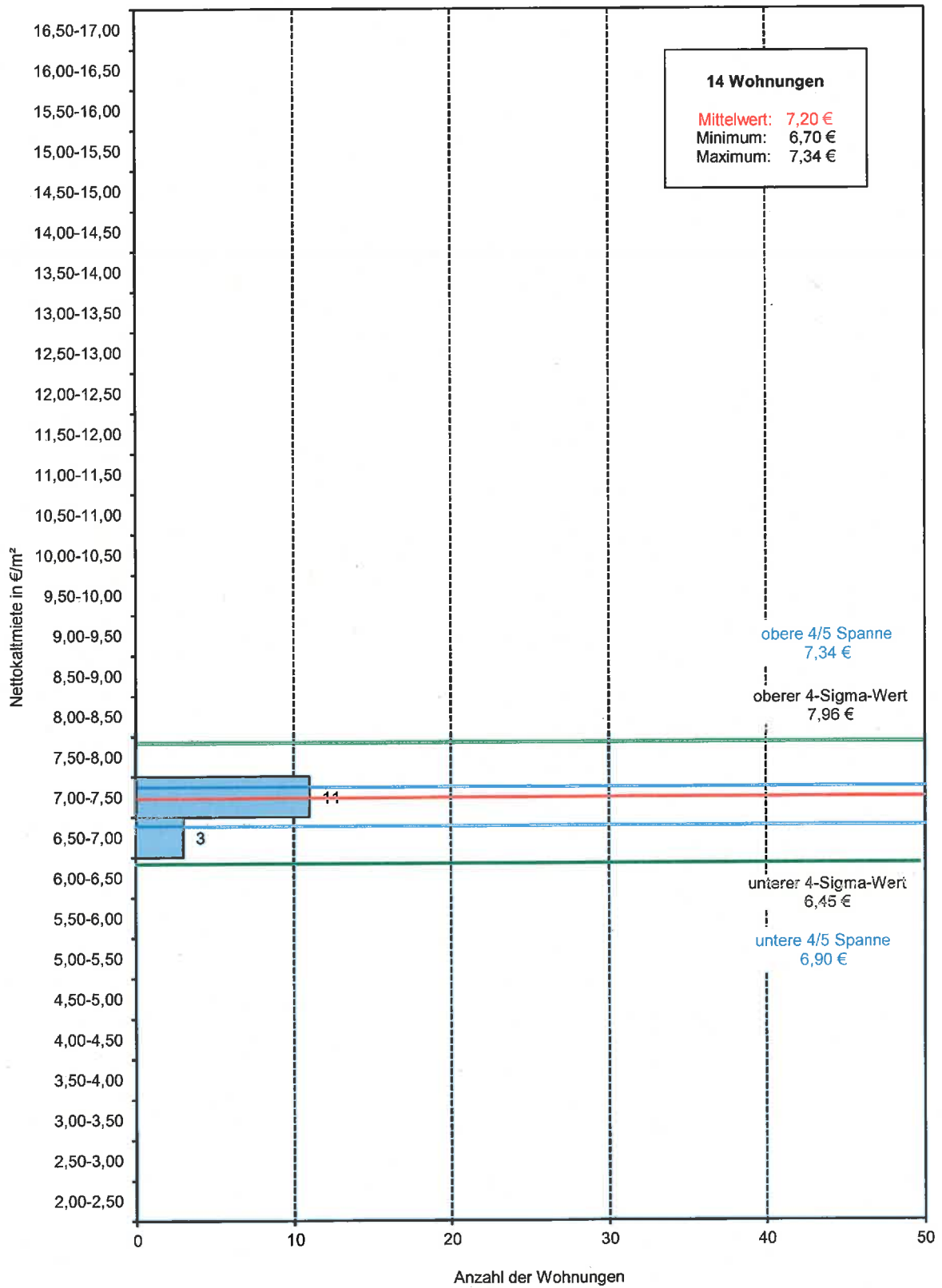
A6 - bis 1948, bis 40 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEV



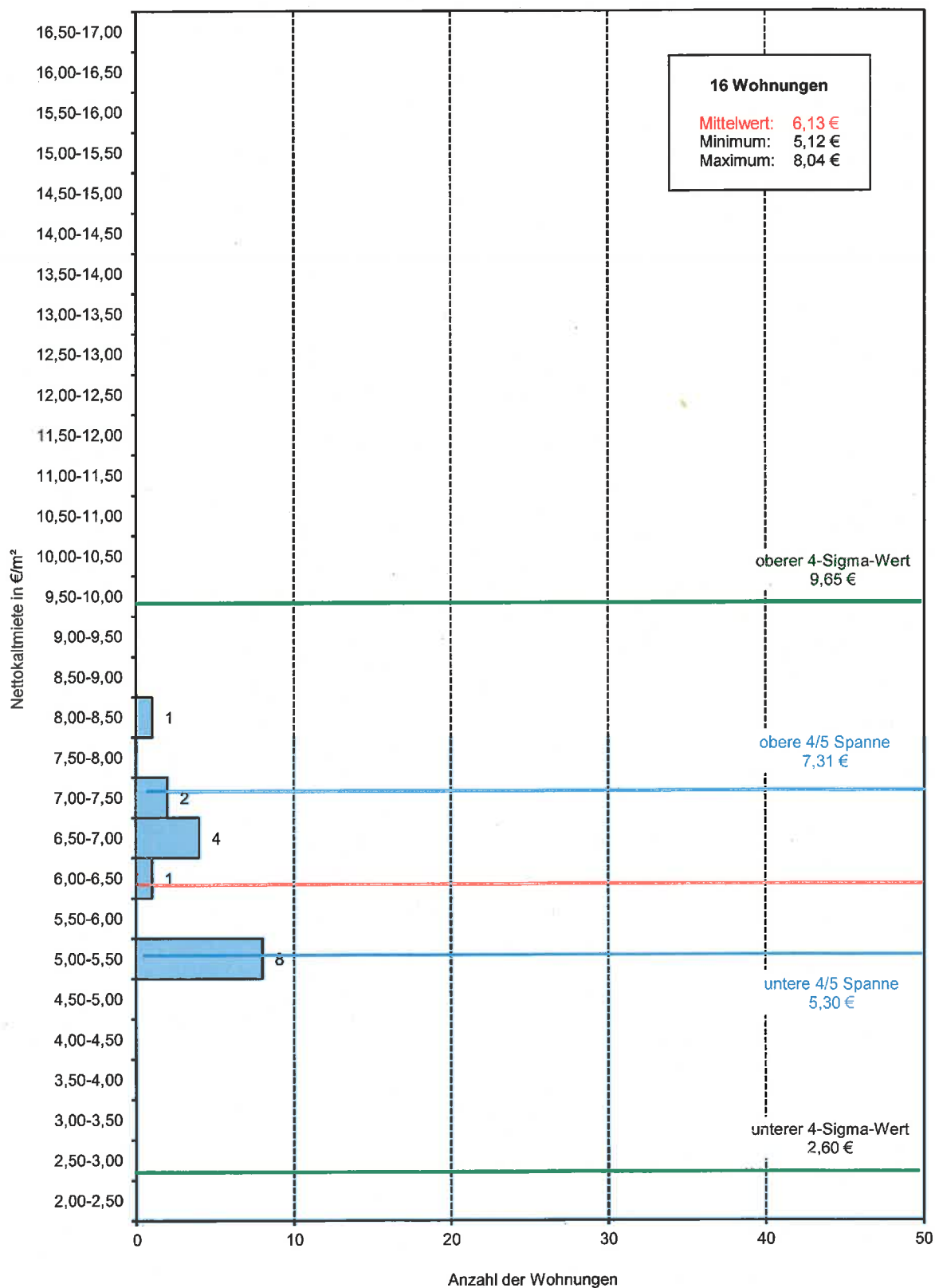
A8 - 1949 bis 1970, bis 40 m², voll ausgestattet - unsaniert



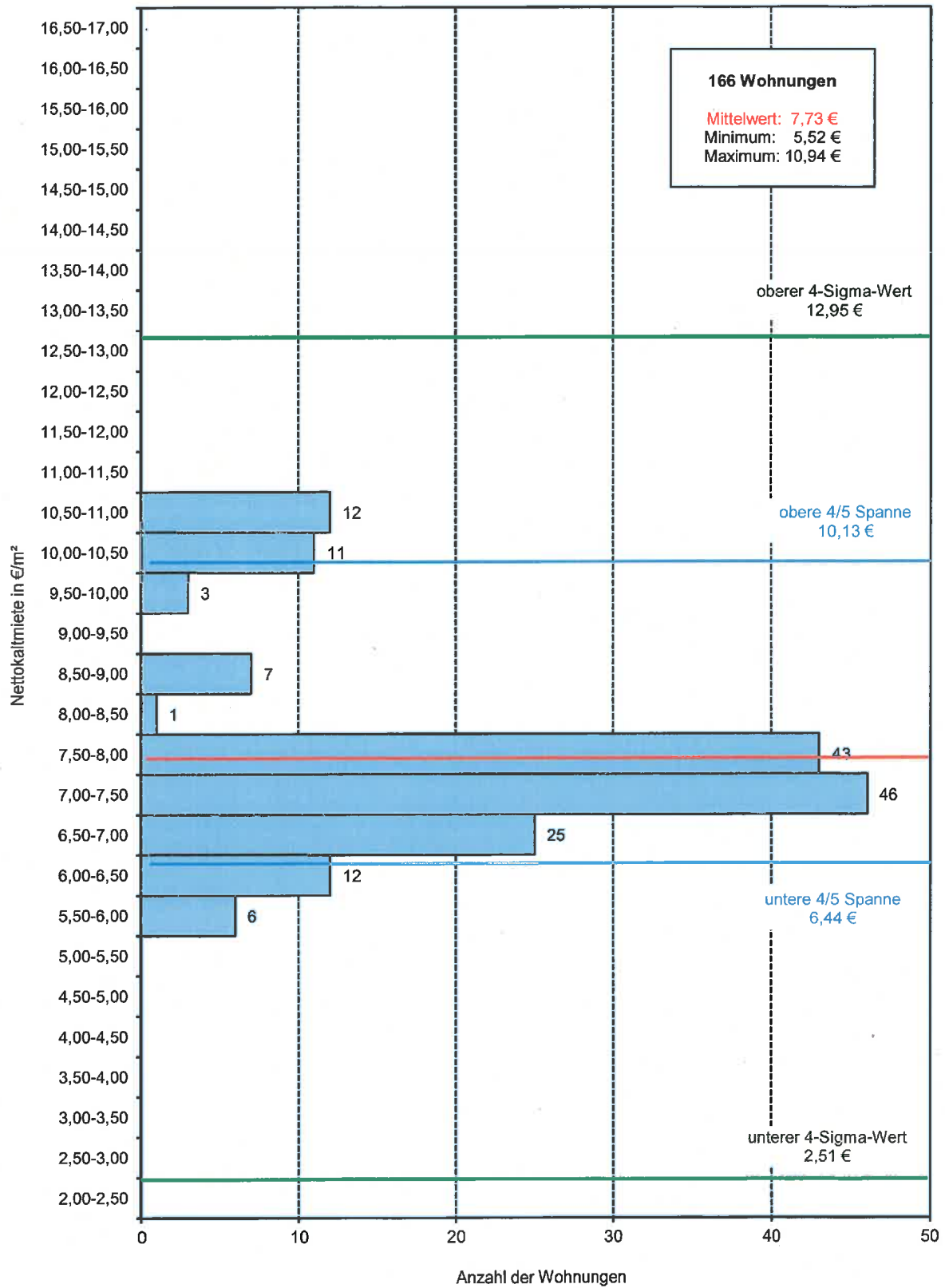
A9 - 1949 bis 1970, bis 40 m², voll ausgestattet - teilsaniert



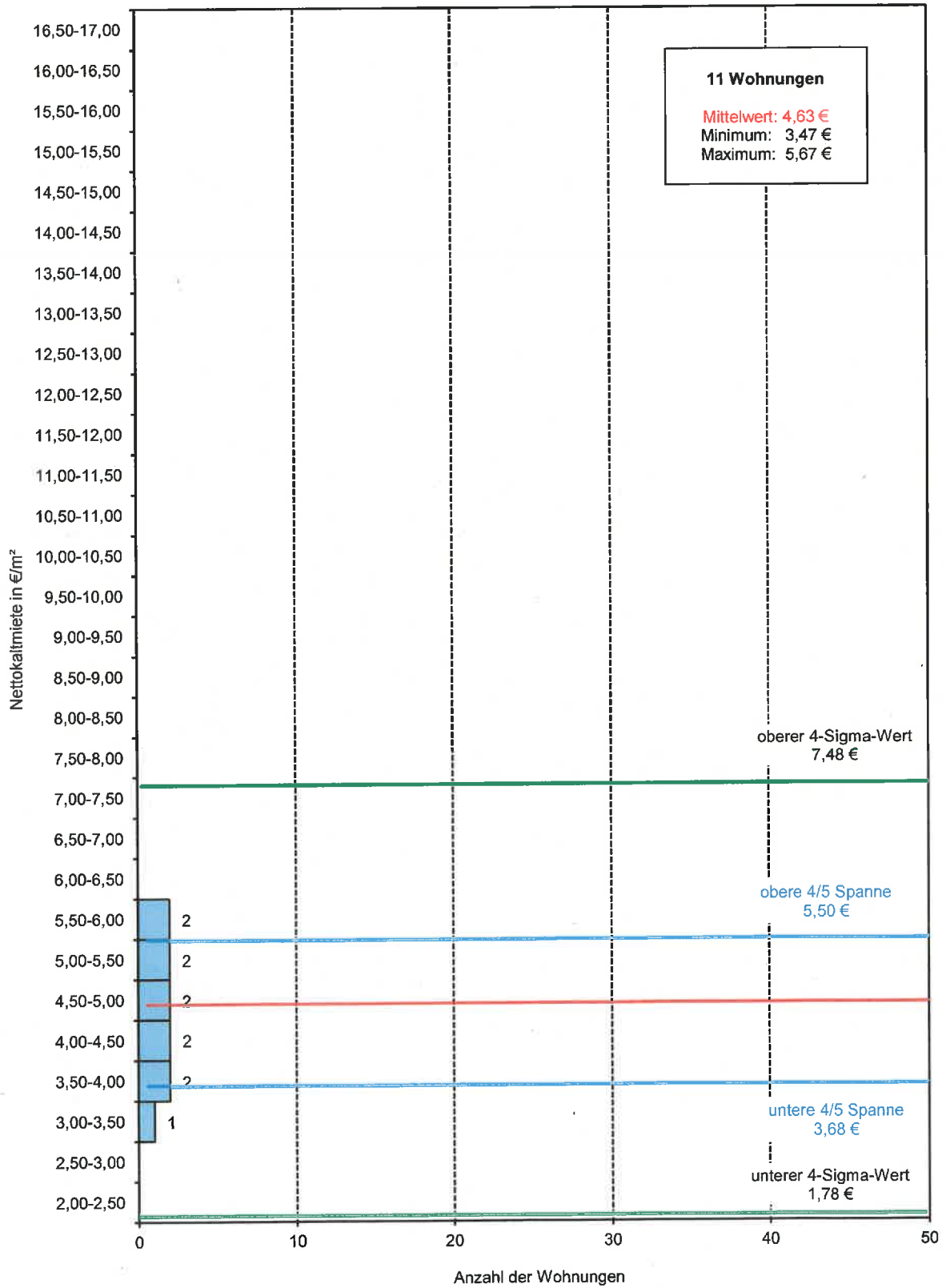
A10 - 1949 bis 1970, bis 40 m², voll ausgestattet - vollsaniert ohne ENEV



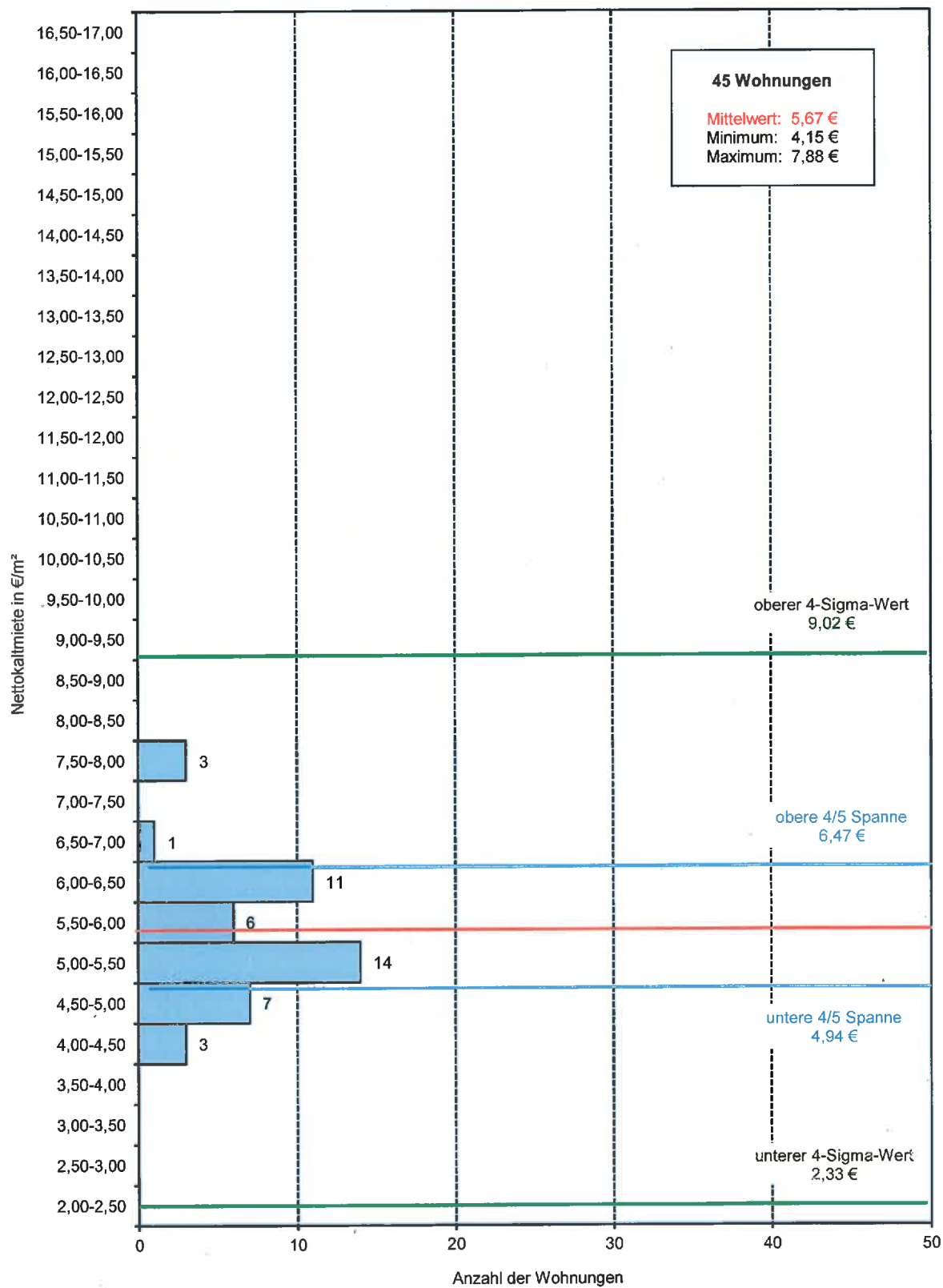
A11 - 1949 bis 1970, bis 40 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEC



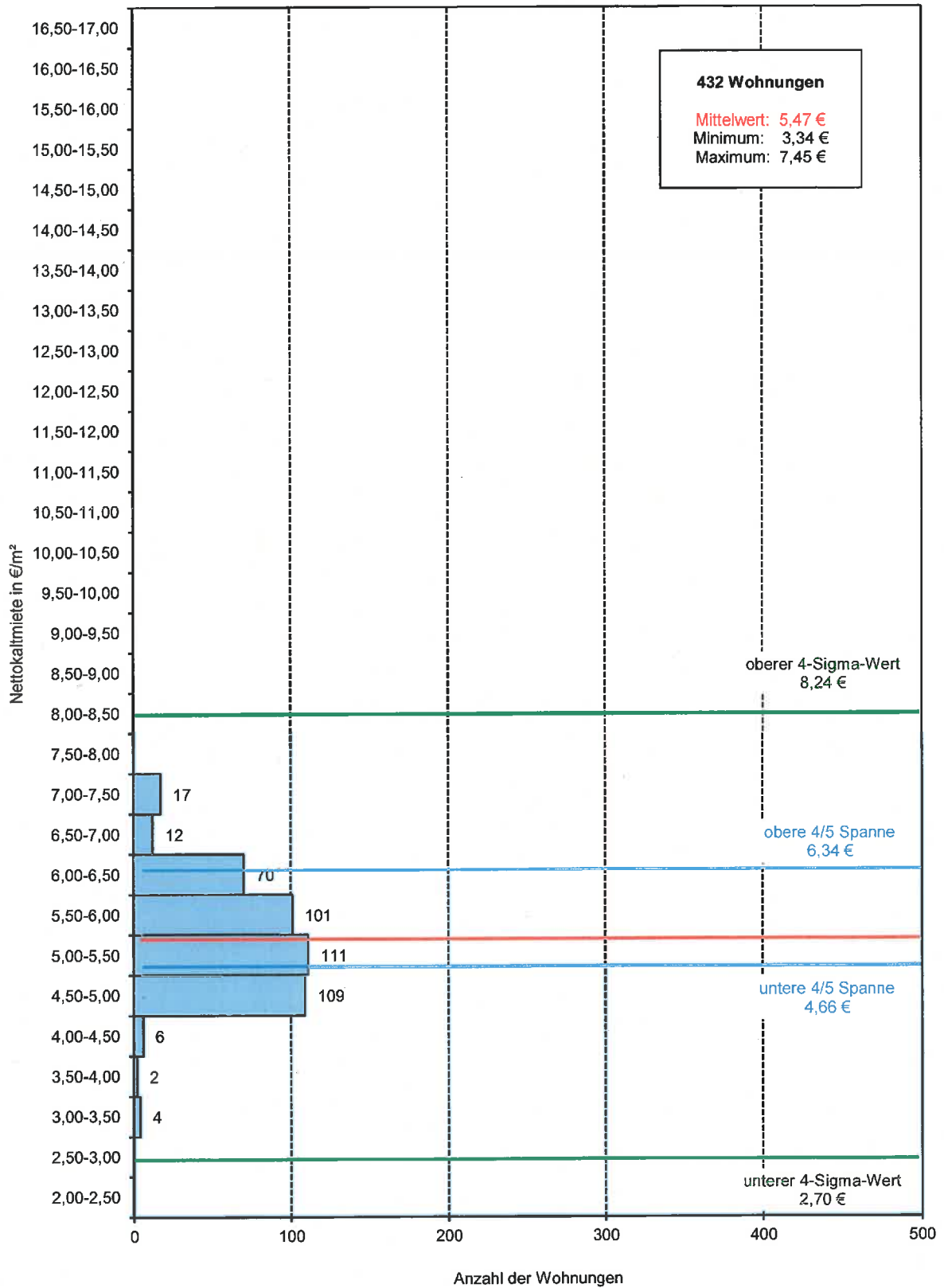
A12 - 1971 bis 1990, bis 40 m², teil ausgestattet



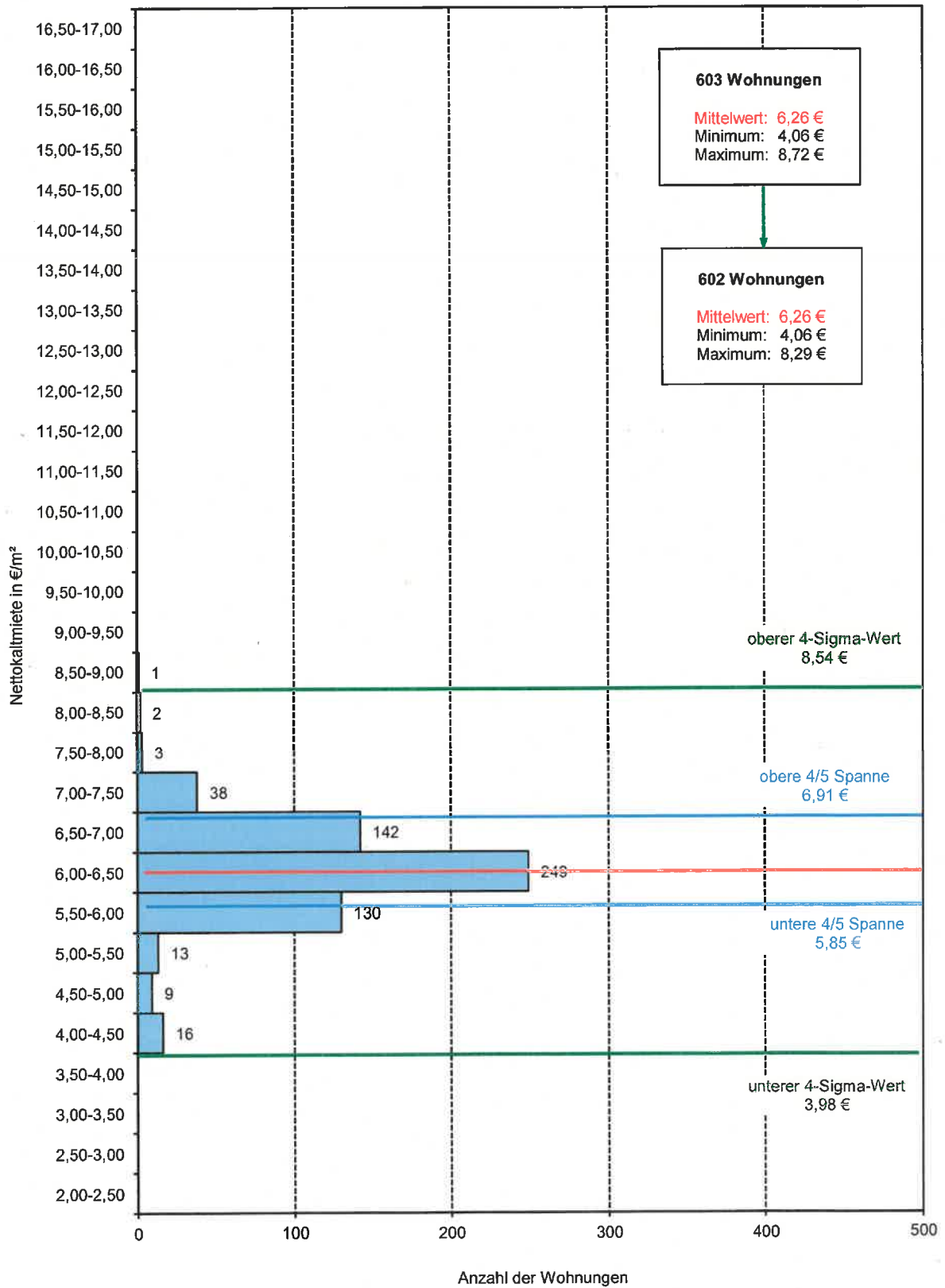
A13 - 1971 bis 1990, bis 40 m², voll ausgestattet - unsaniert



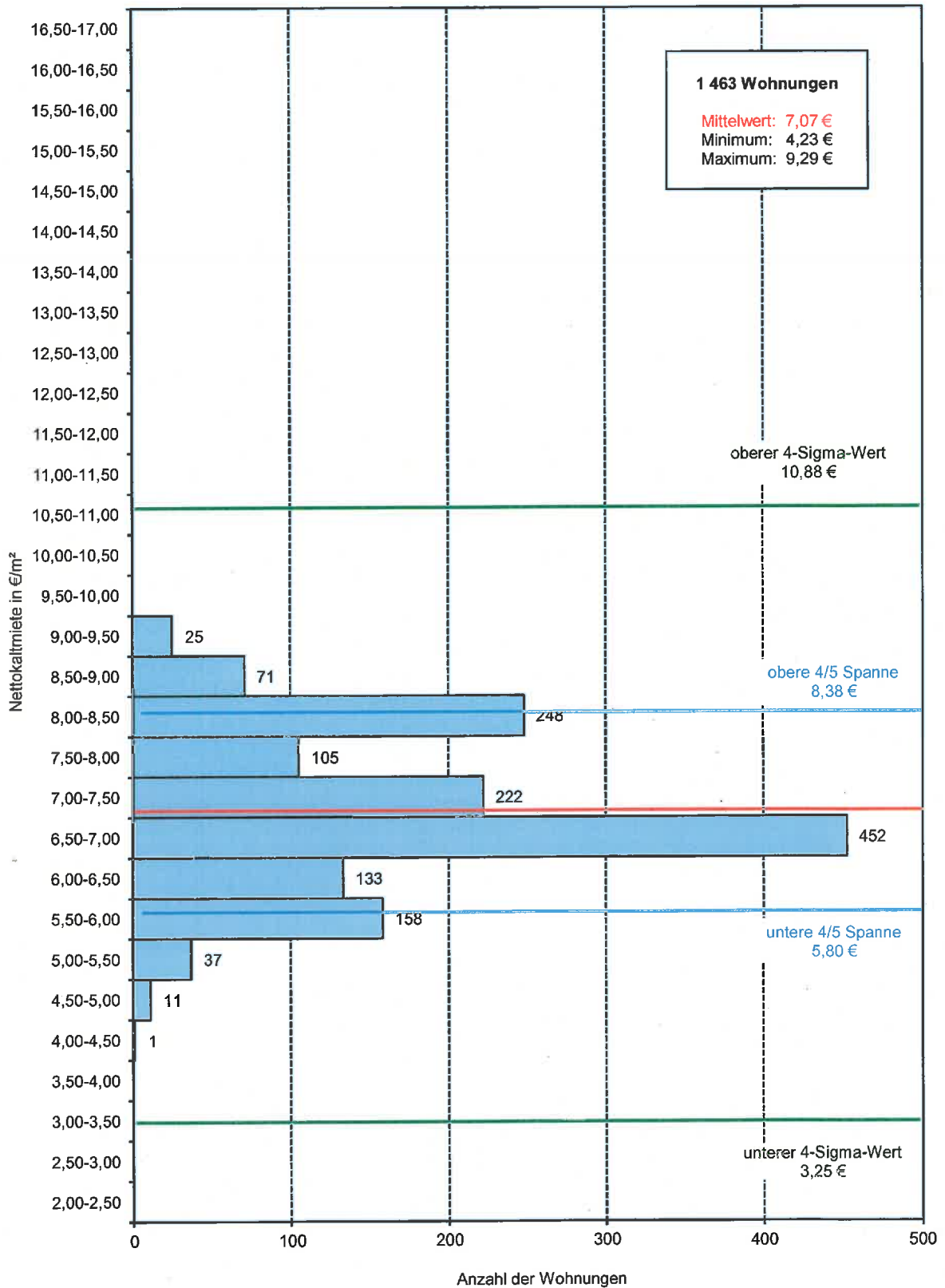
A14 - 1971 bis 1990, bis 40 m², voll ausgestattet - teilsaniert



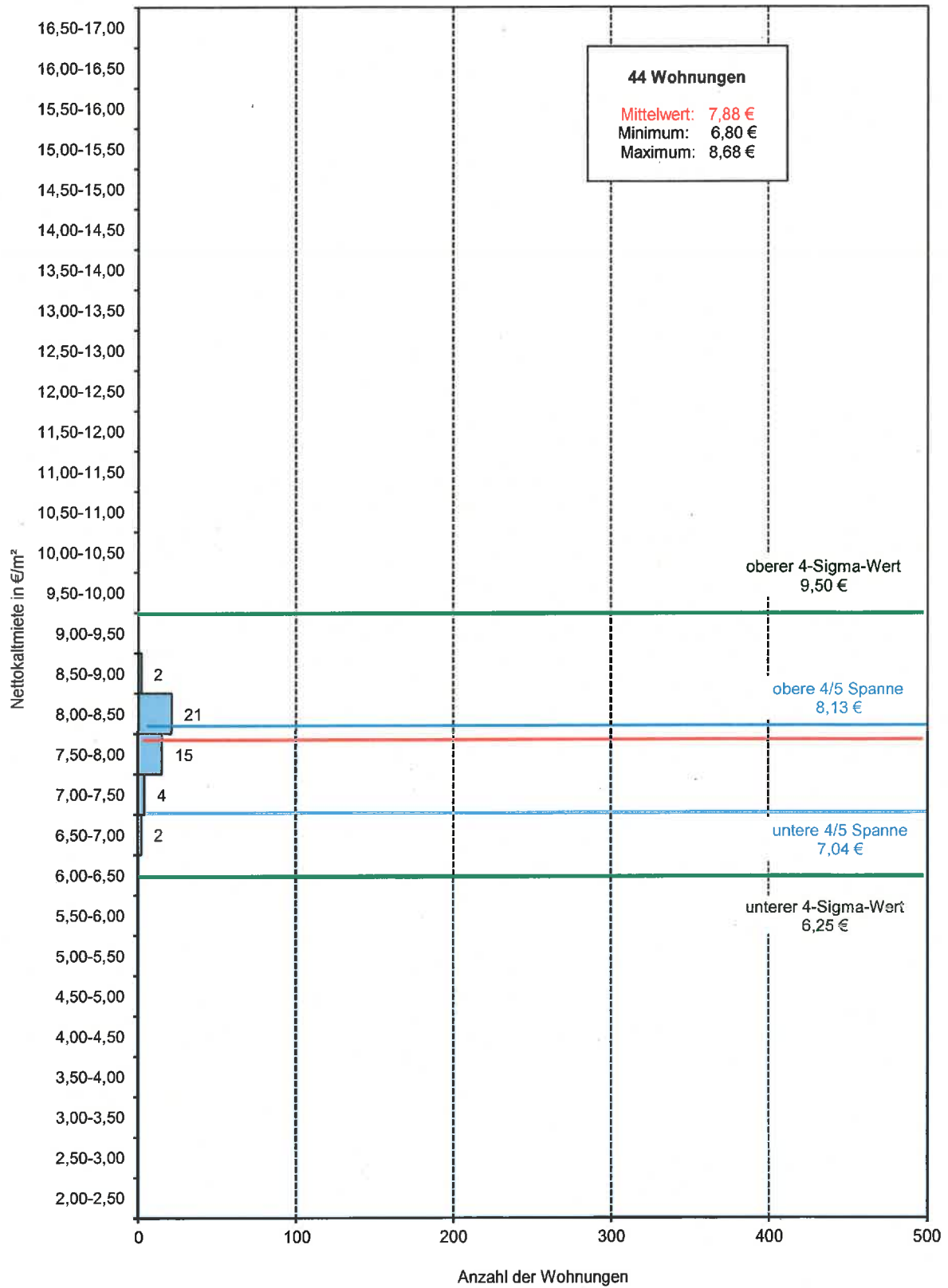
A15 - 1971 bis 1990, bis 40 m², voll ausgestattet - vollsaniert ohne ENEV



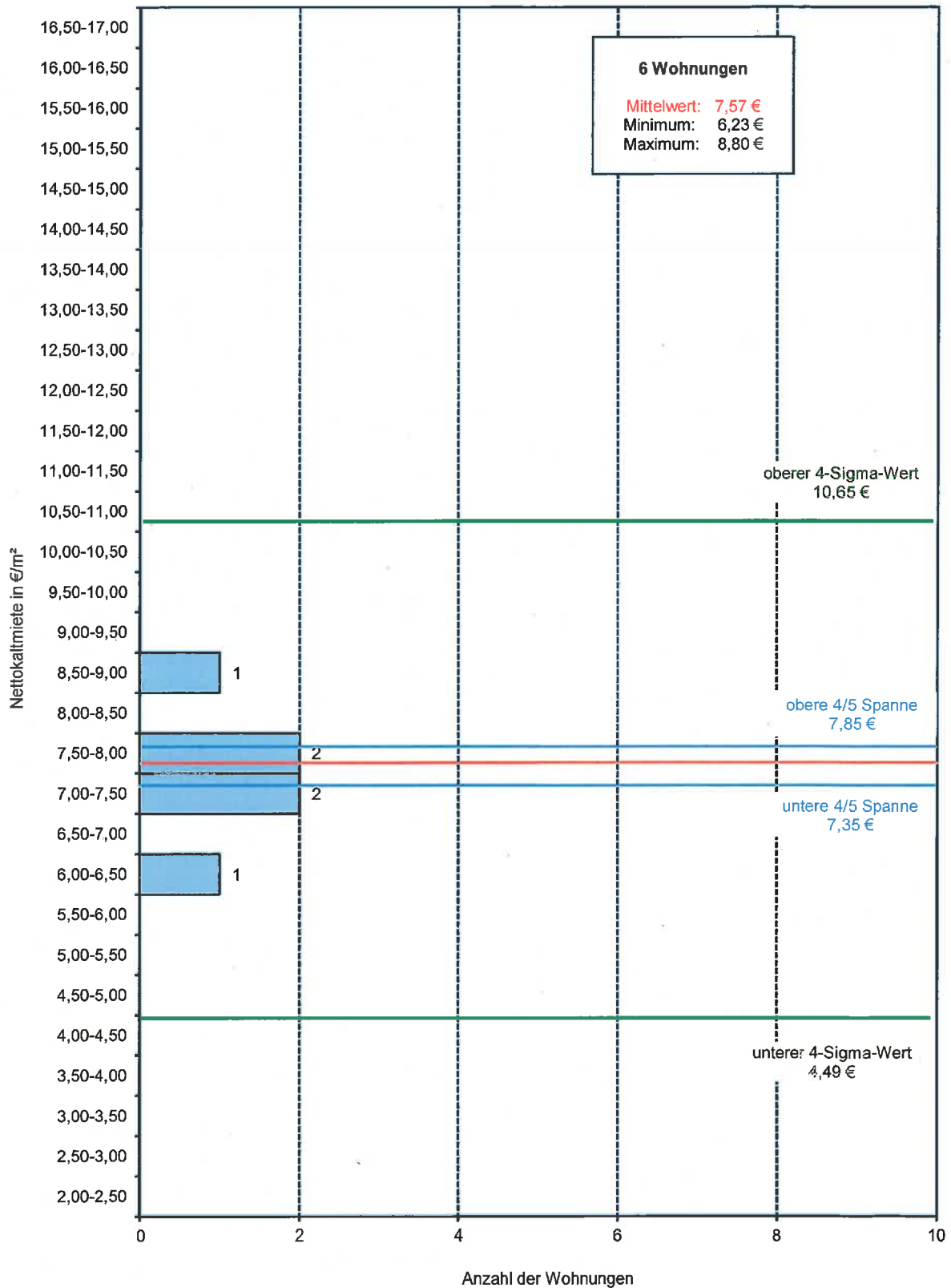
A16 - 1971 bis 1990, bis 40 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEV



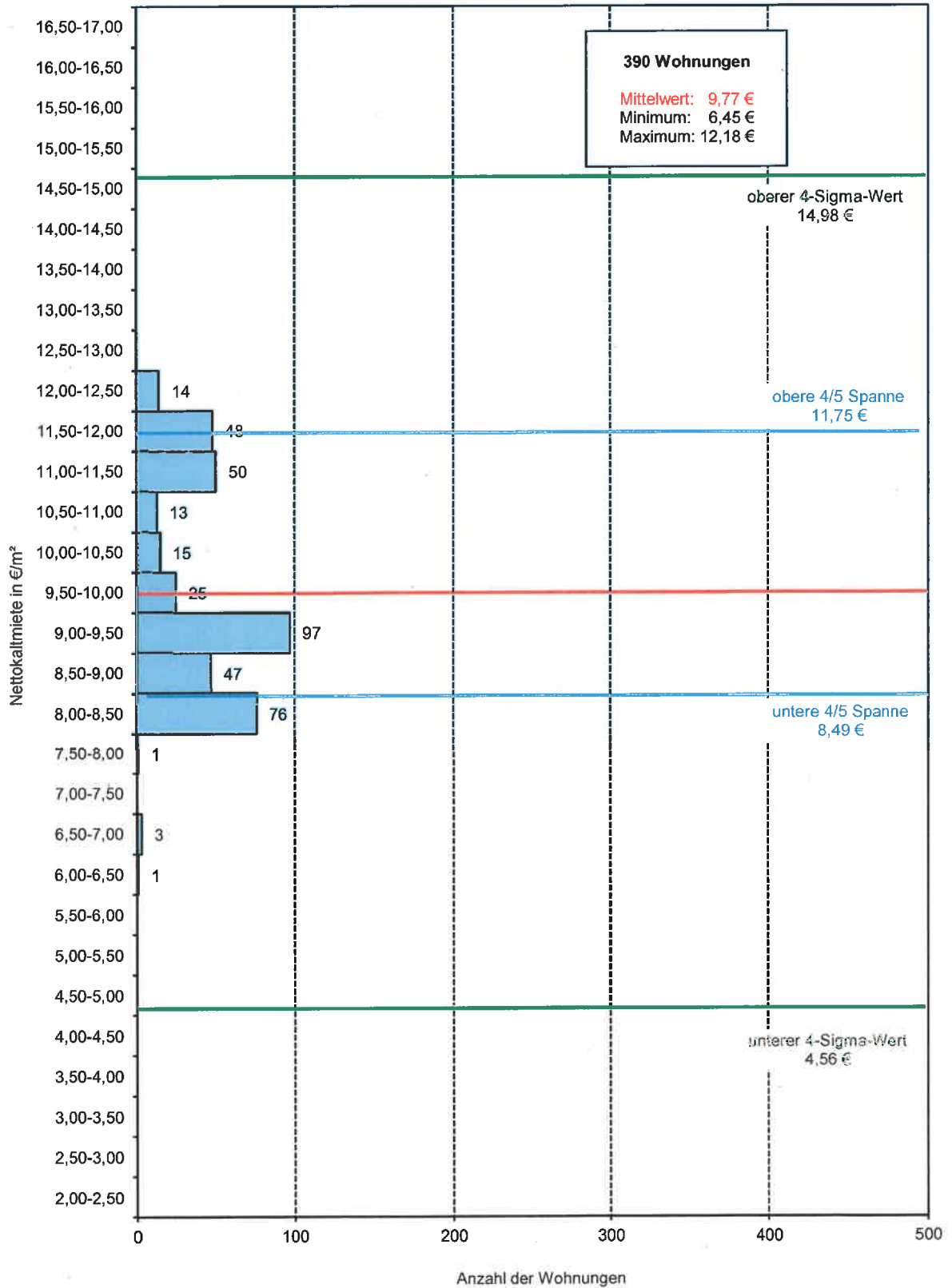
A17 - 1991 bis 2008, bis 40 m², voll ausgestattet - vollsaniert - ohne ENEC



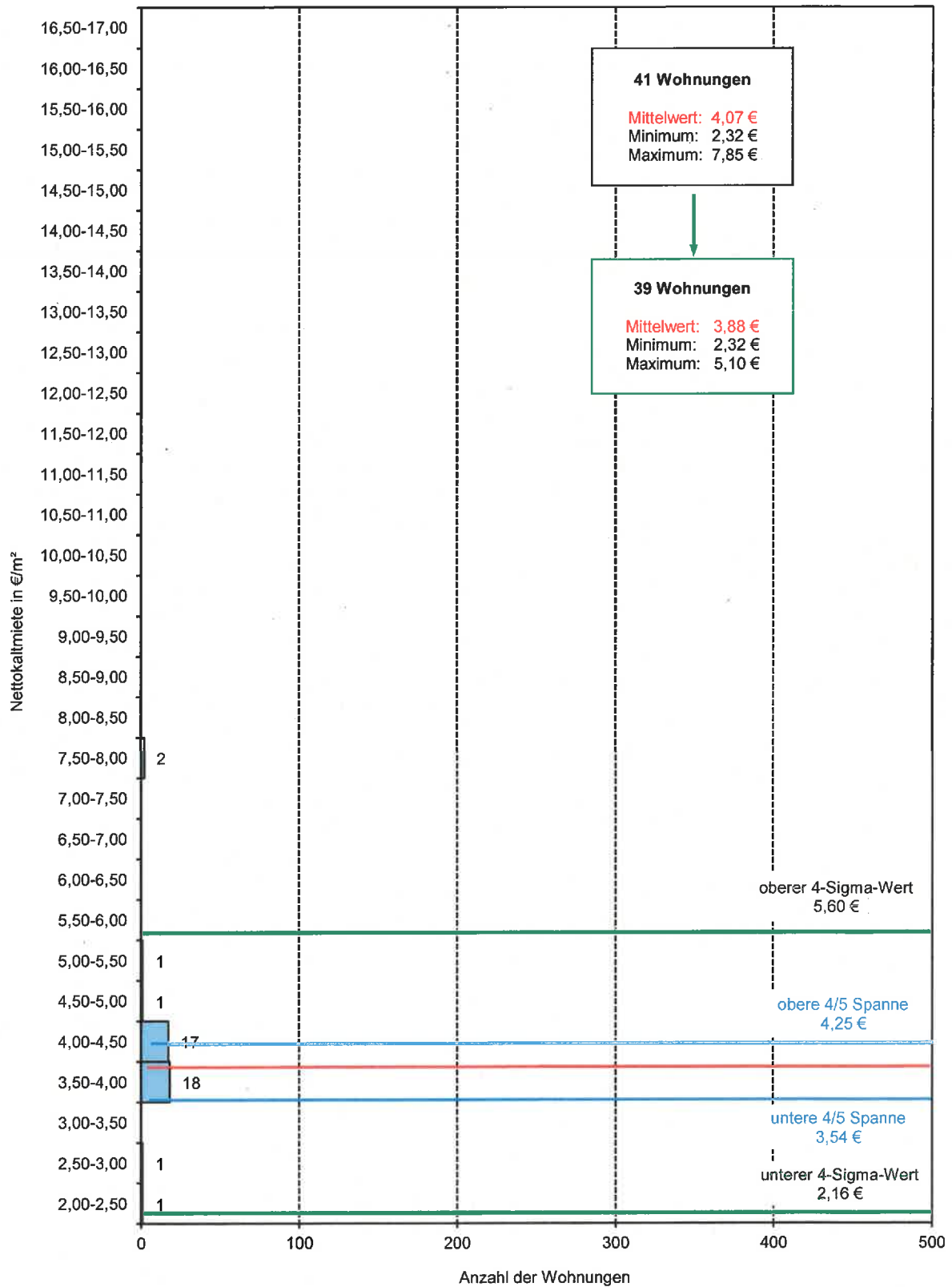
A18 - 1991 bis 2008, bis 40 m², voll ausgestattet - Sanierung/Neubau ab ENEV 2002



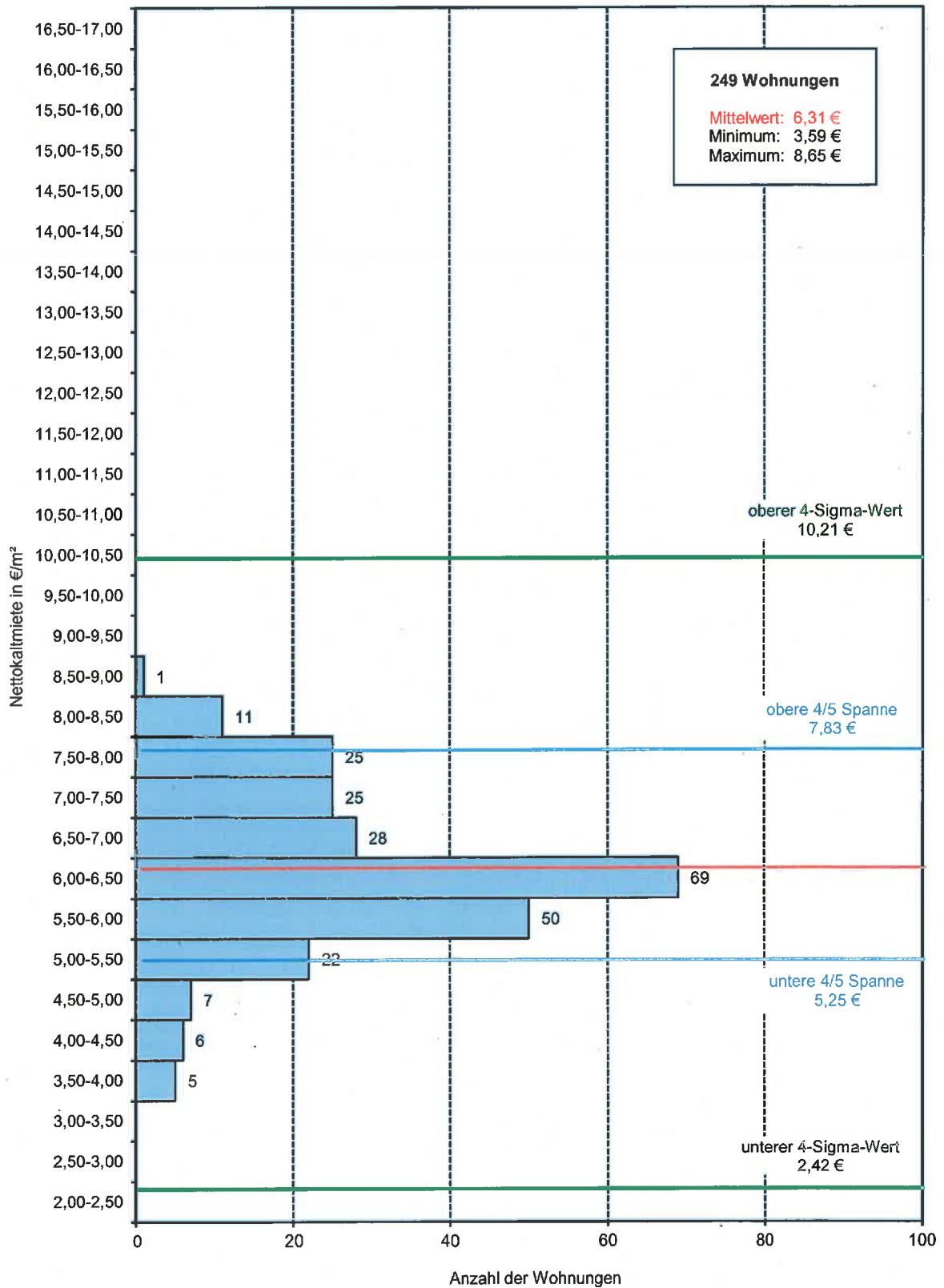
A19 - ab 2009, bis 40 m², voll ausgestattet



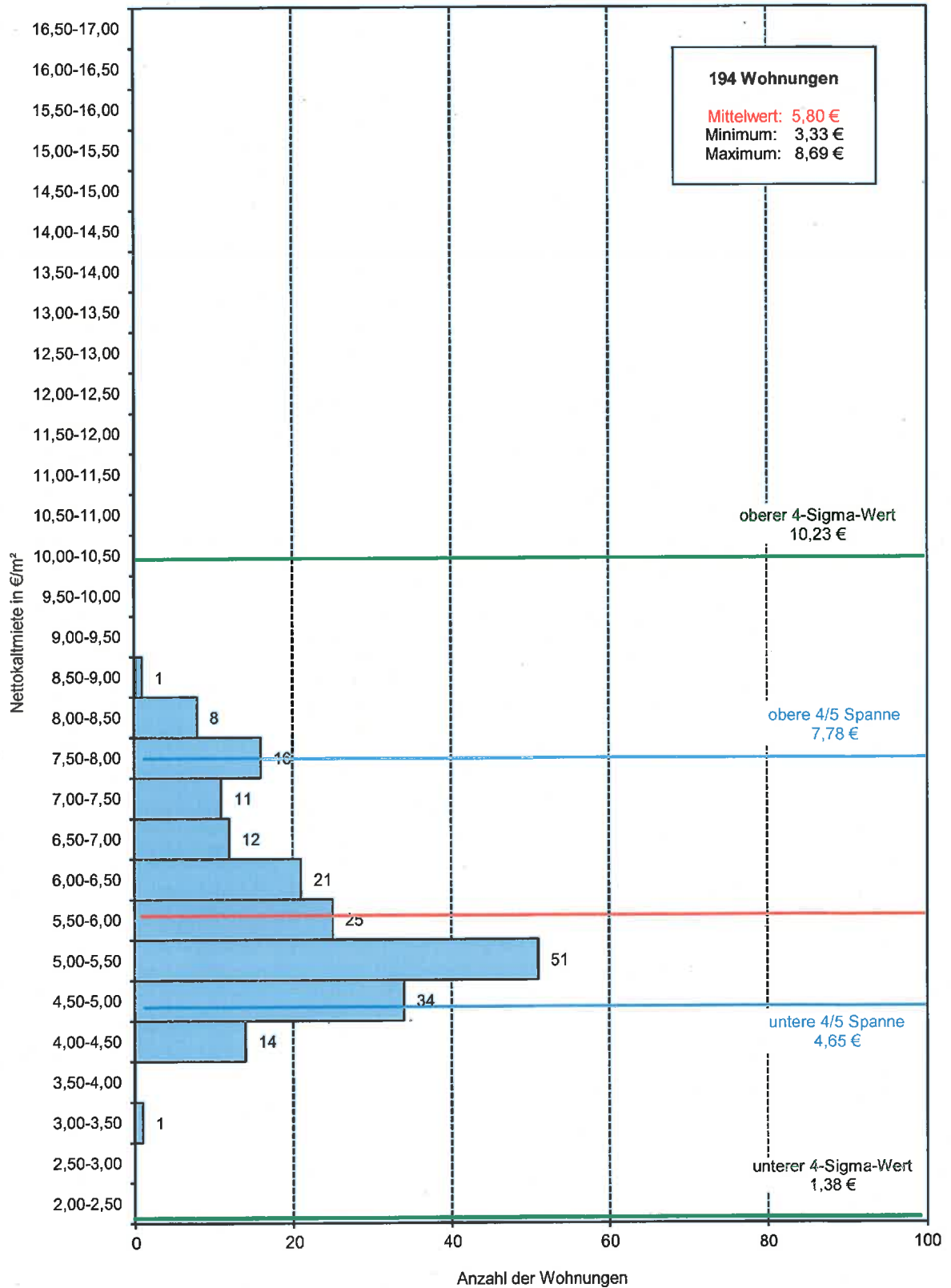
B2 - bis 1948, über 40 bis 60 m², teil ausgestattet



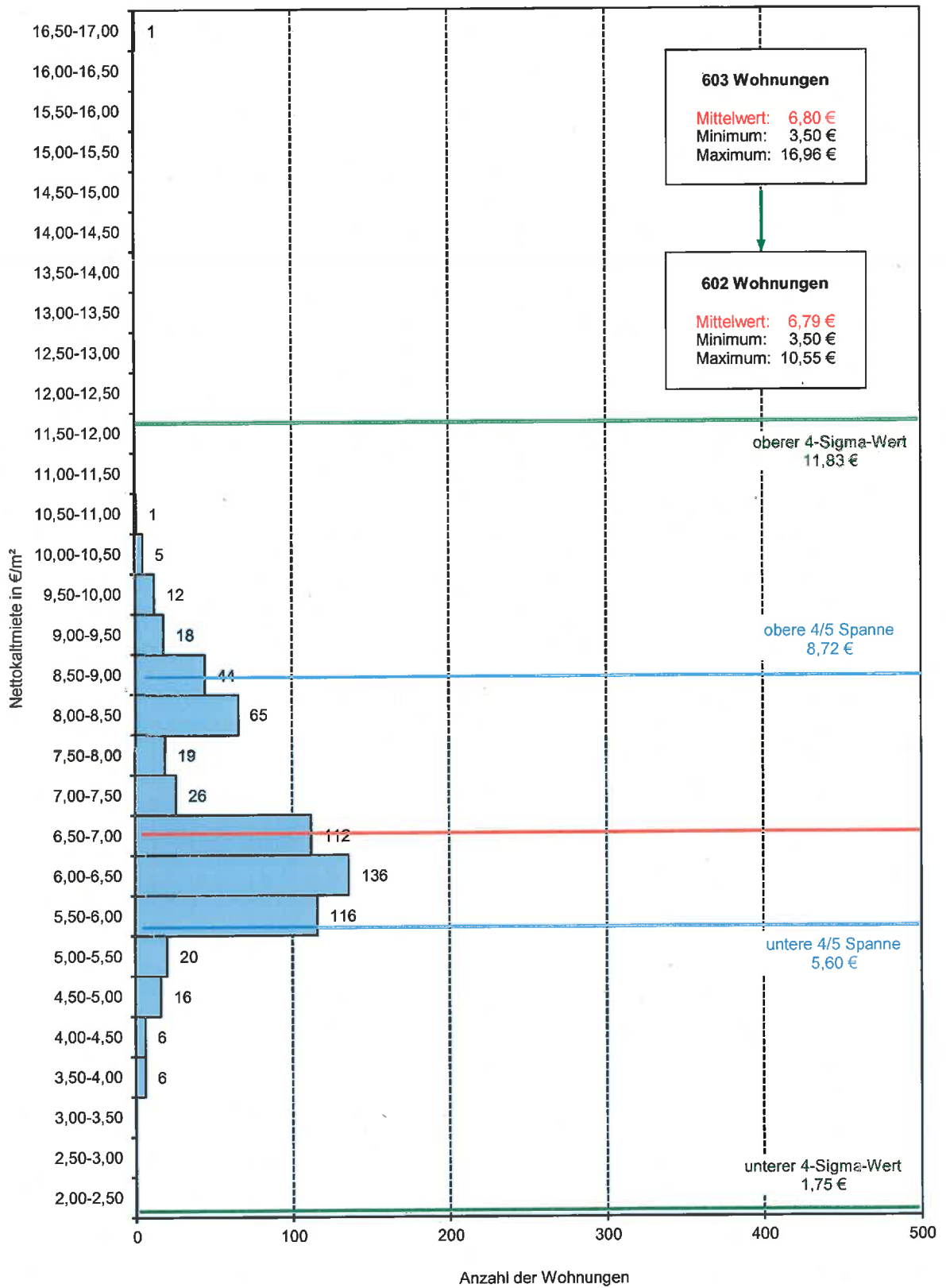
B3 - bis 1948, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - unsaniert



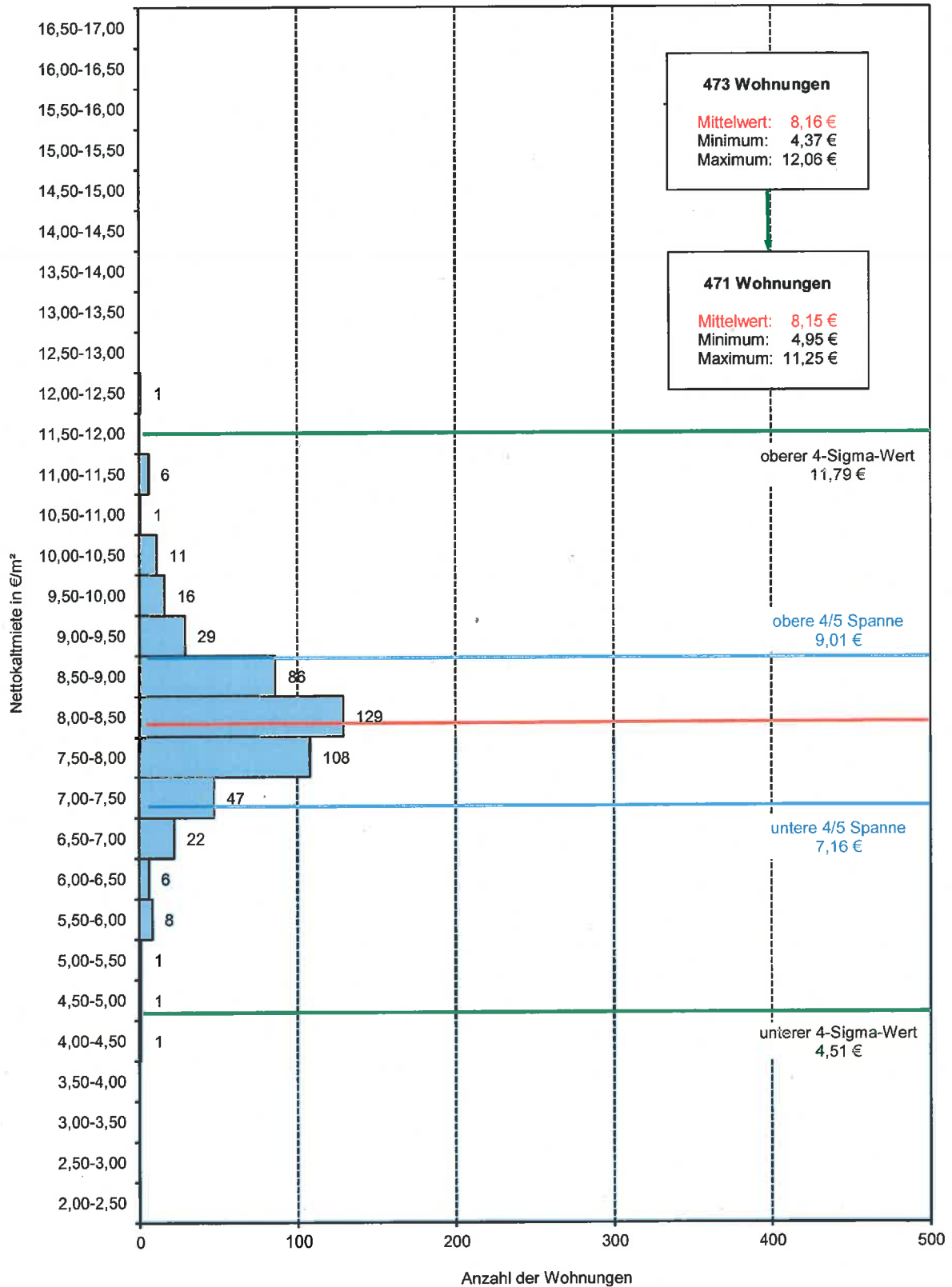
B4 - bis 1948, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - teilsaniert



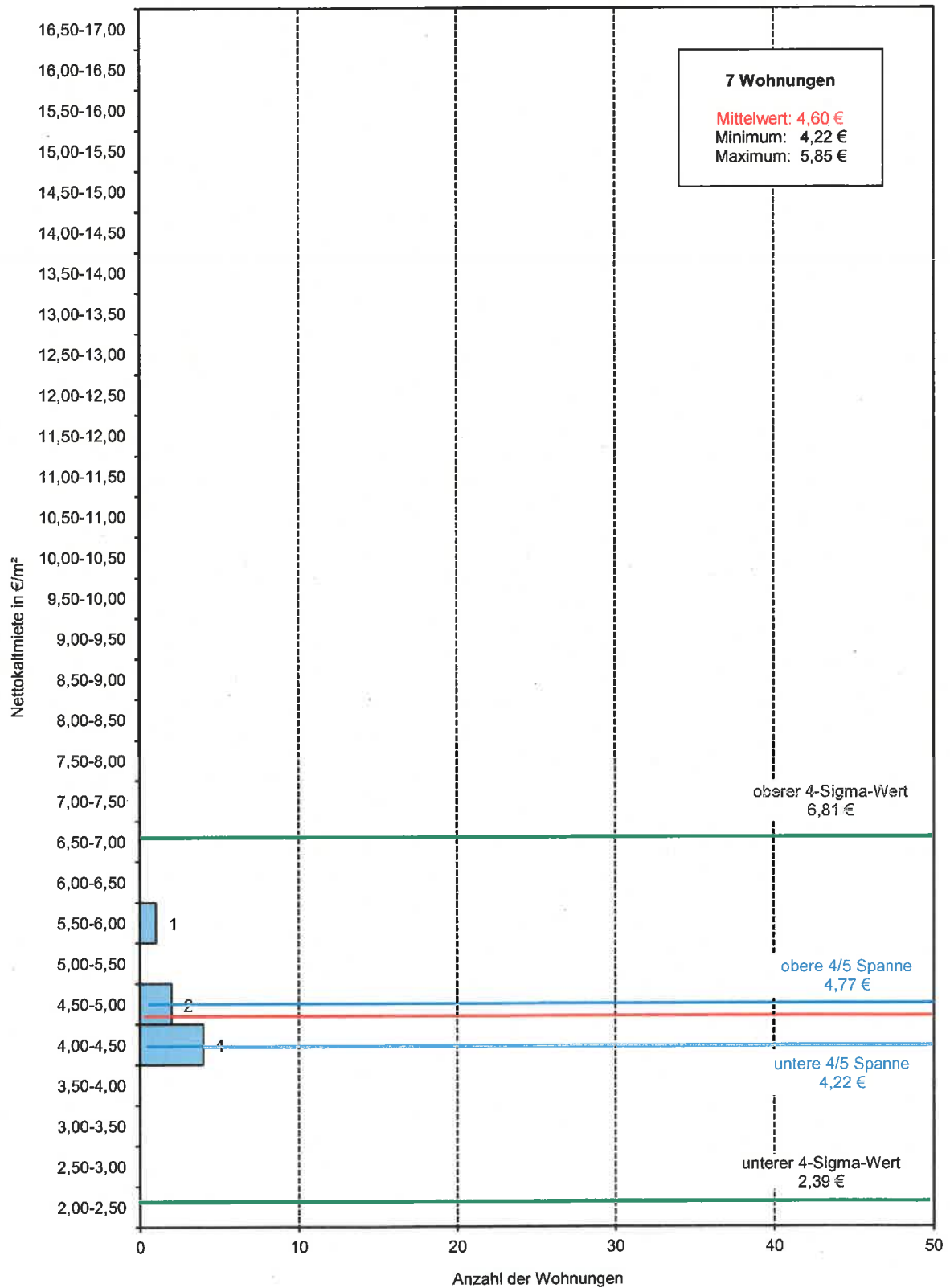
B5 - bis 1948, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - vollsaniert ohne ENEC



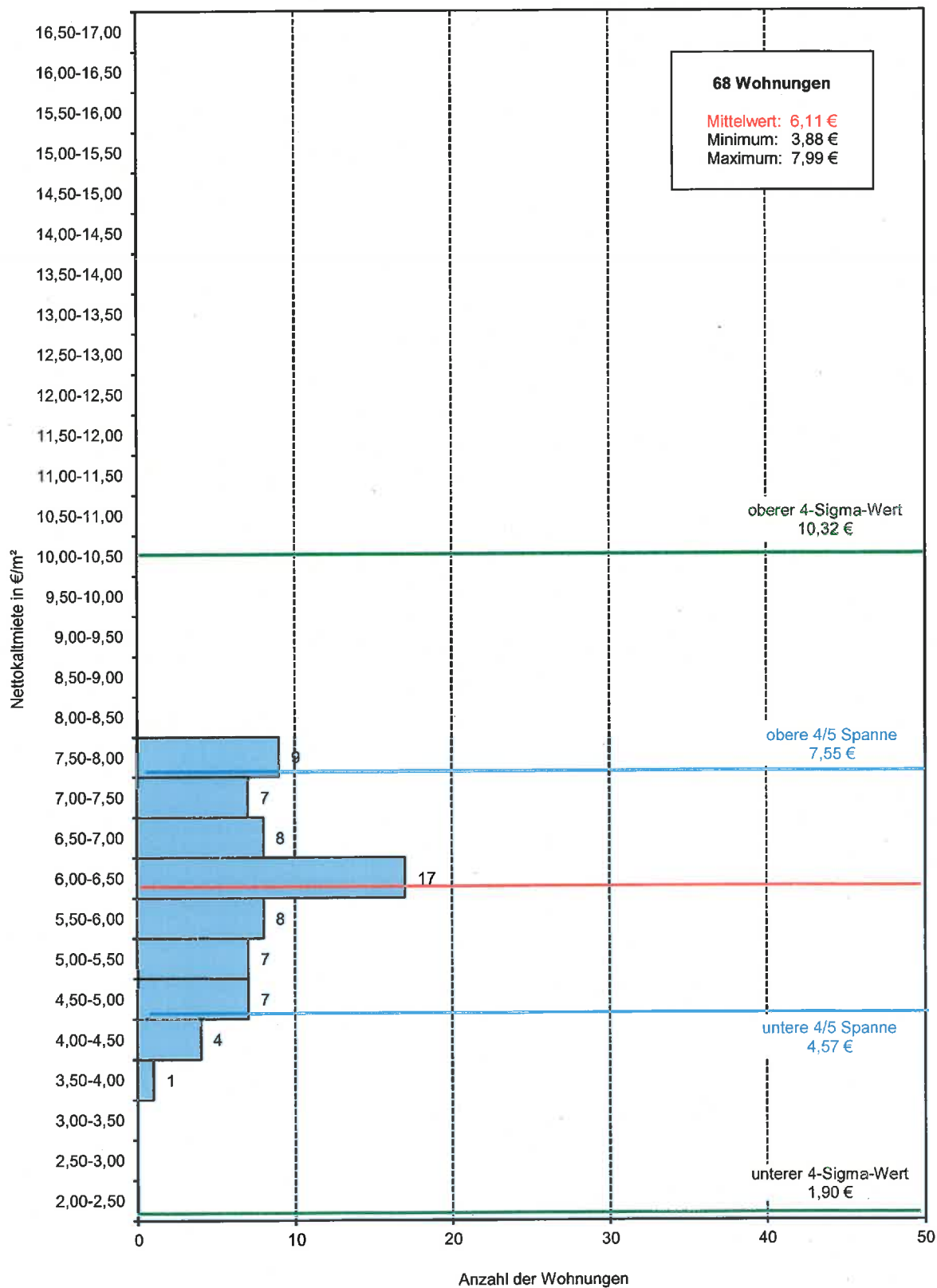
B6 - bis 1948, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEV



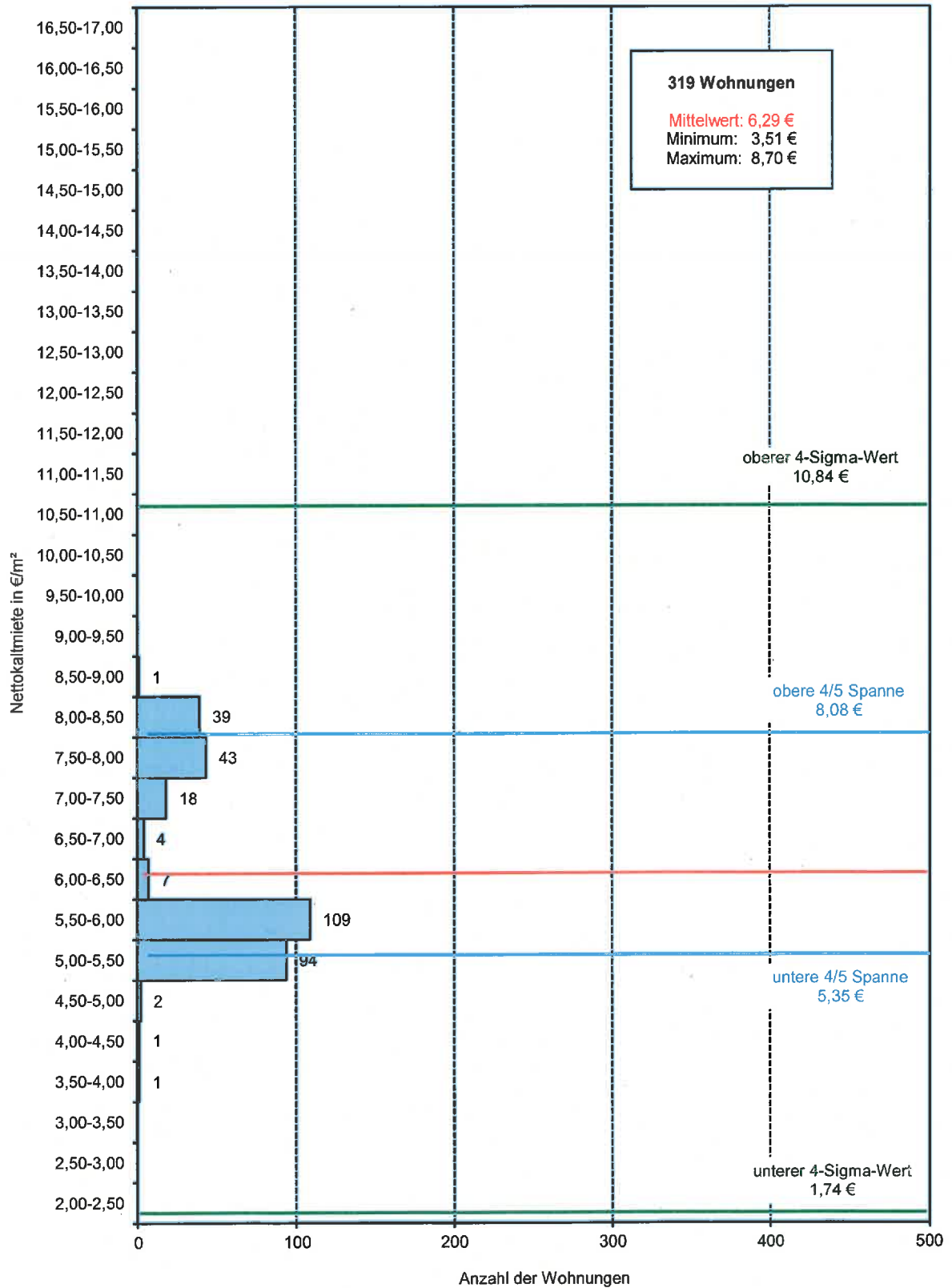
B7 - 1949 bis 1970, über 40 bis 60 m², teil ausgestattet



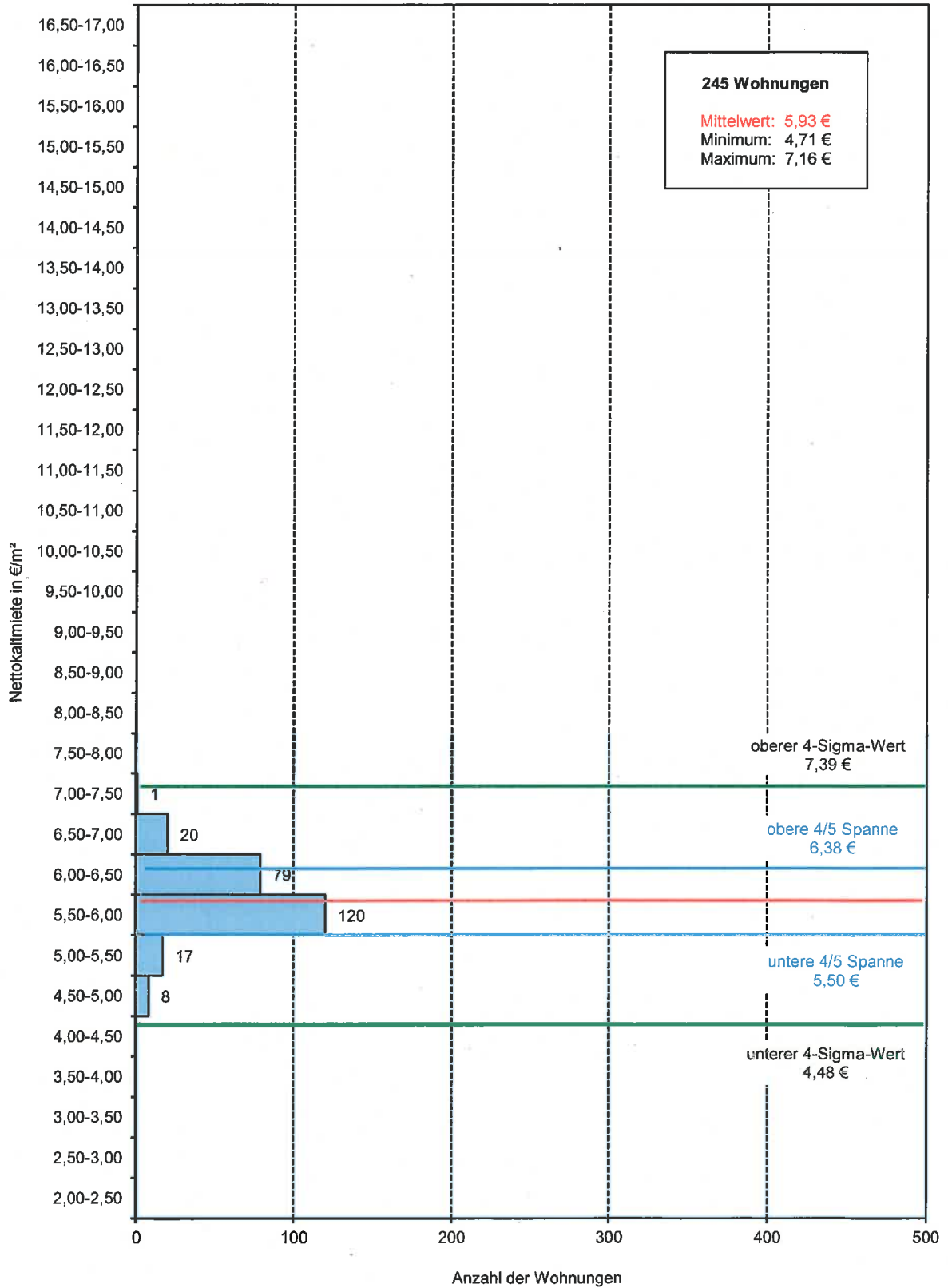
B8 - 1949 bis 1970, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - unsaniert



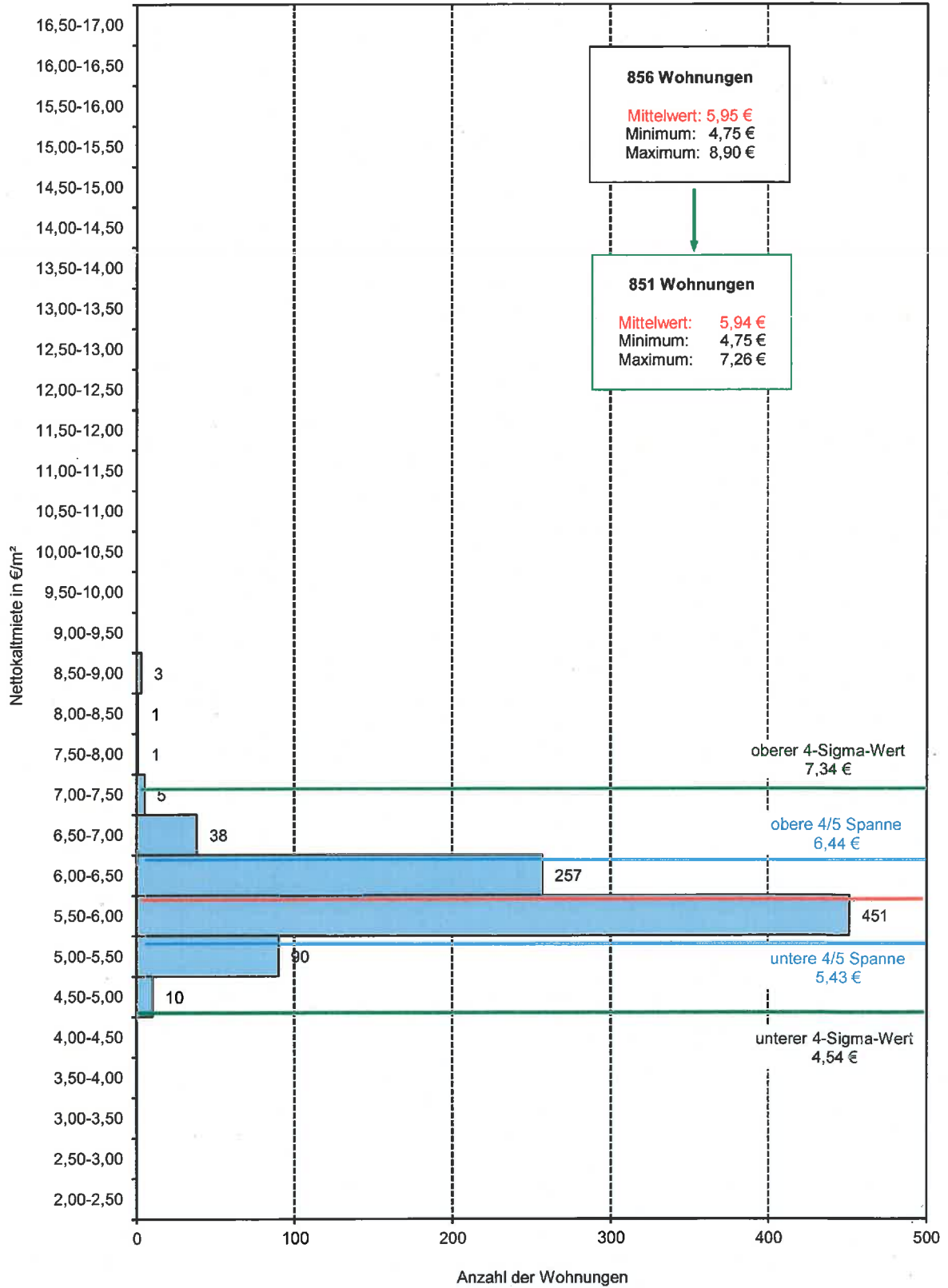
B9 - 1949 bis 1970, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - unsaniert



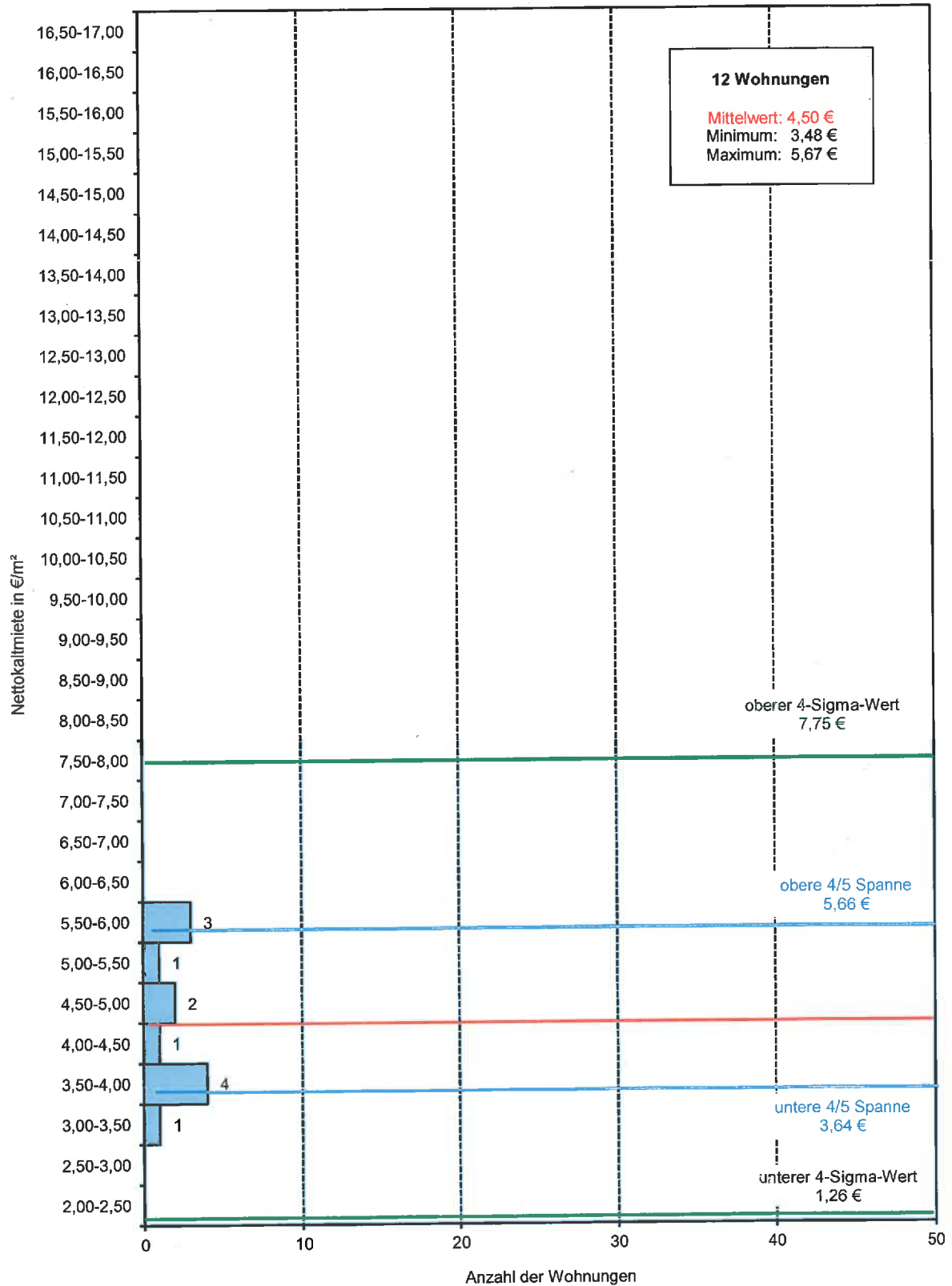
B10 - 1949 bis 1970, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - vollsaniert ohne ENEV



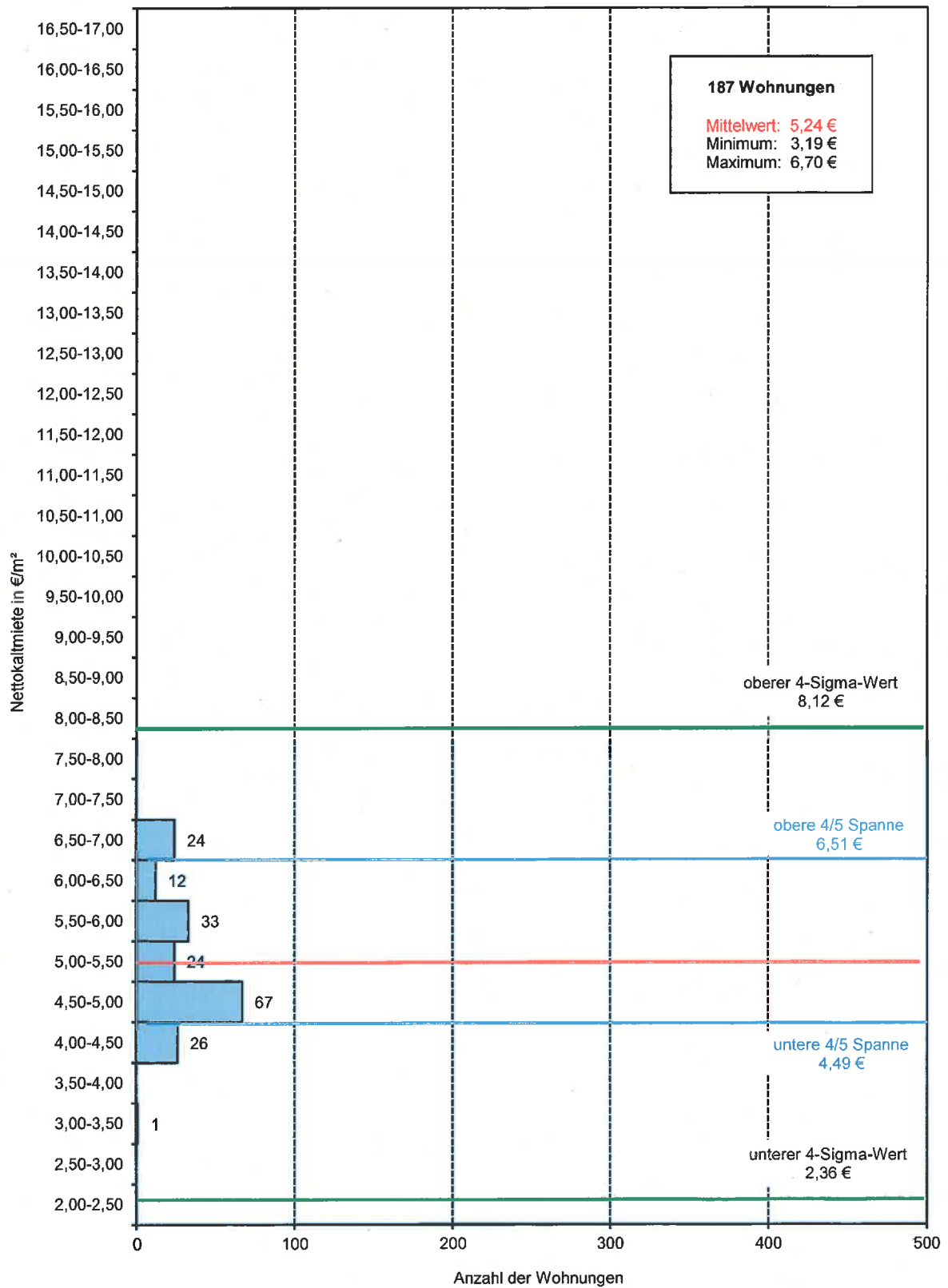
B11 - 1949 bis 1970, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEV



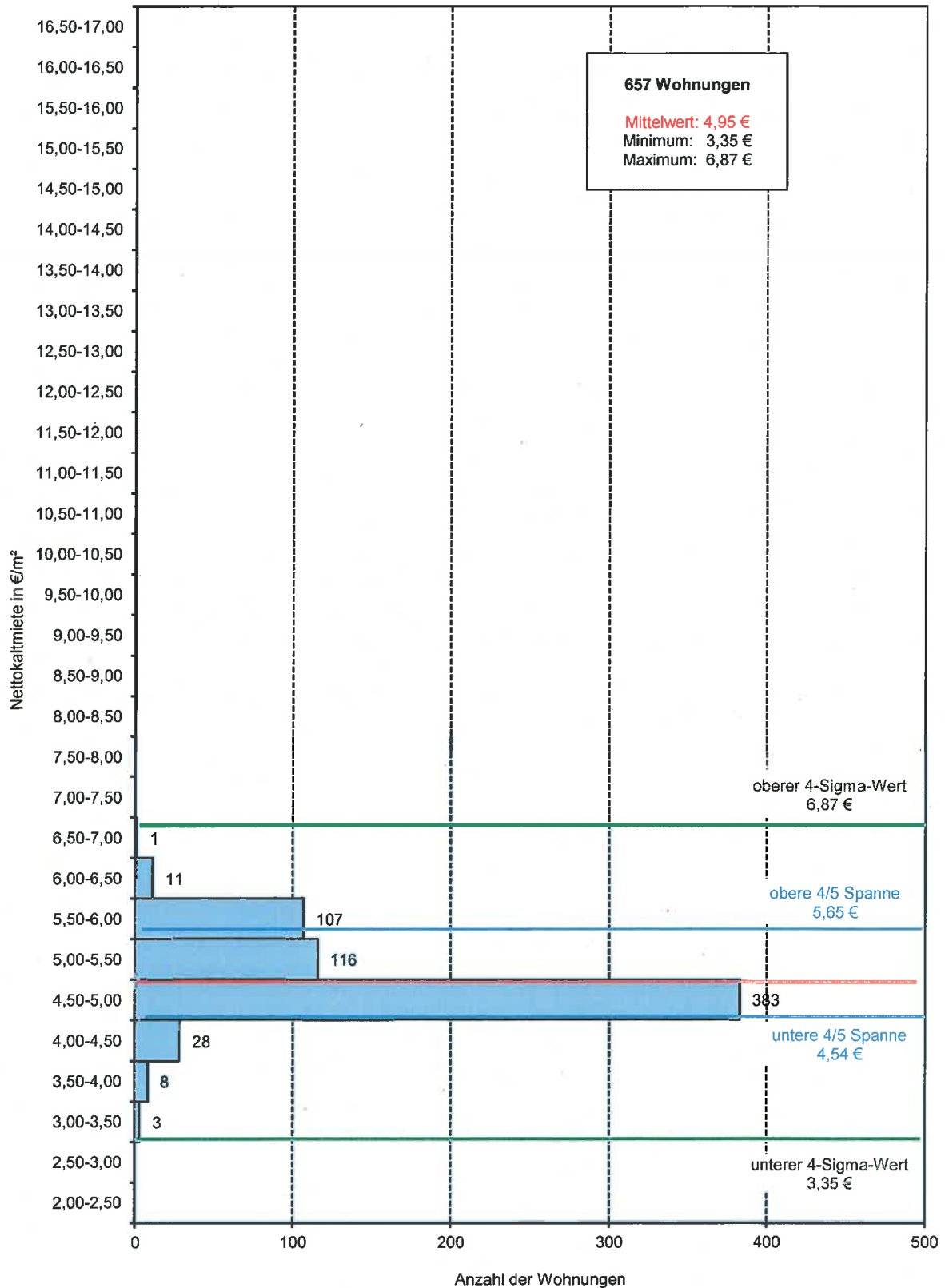
B12 - 1971 bis 1990, über 40 bis 60 m², teil ausgestattet



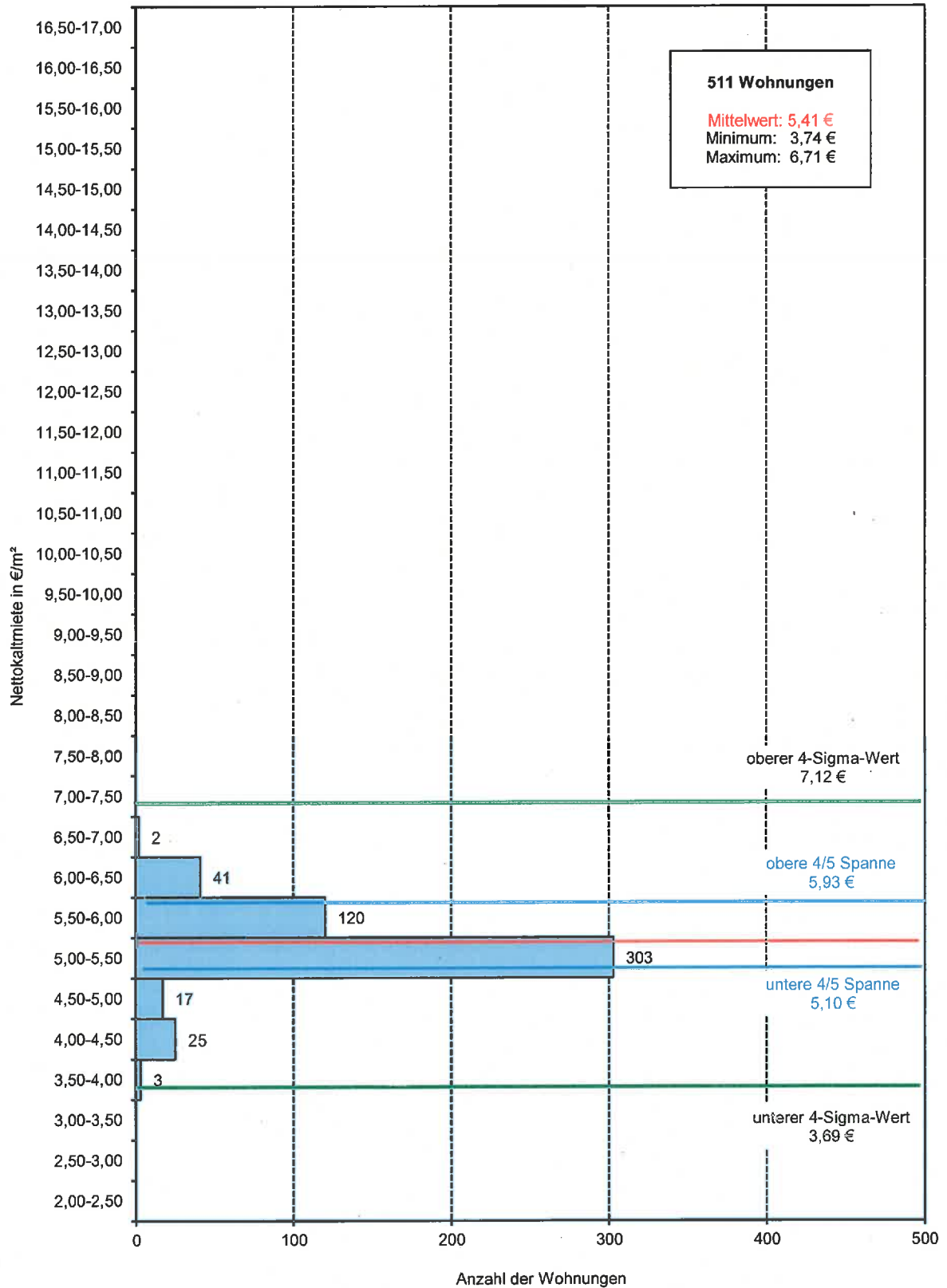
B13 - 1971 bis 1990, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - unsaniert



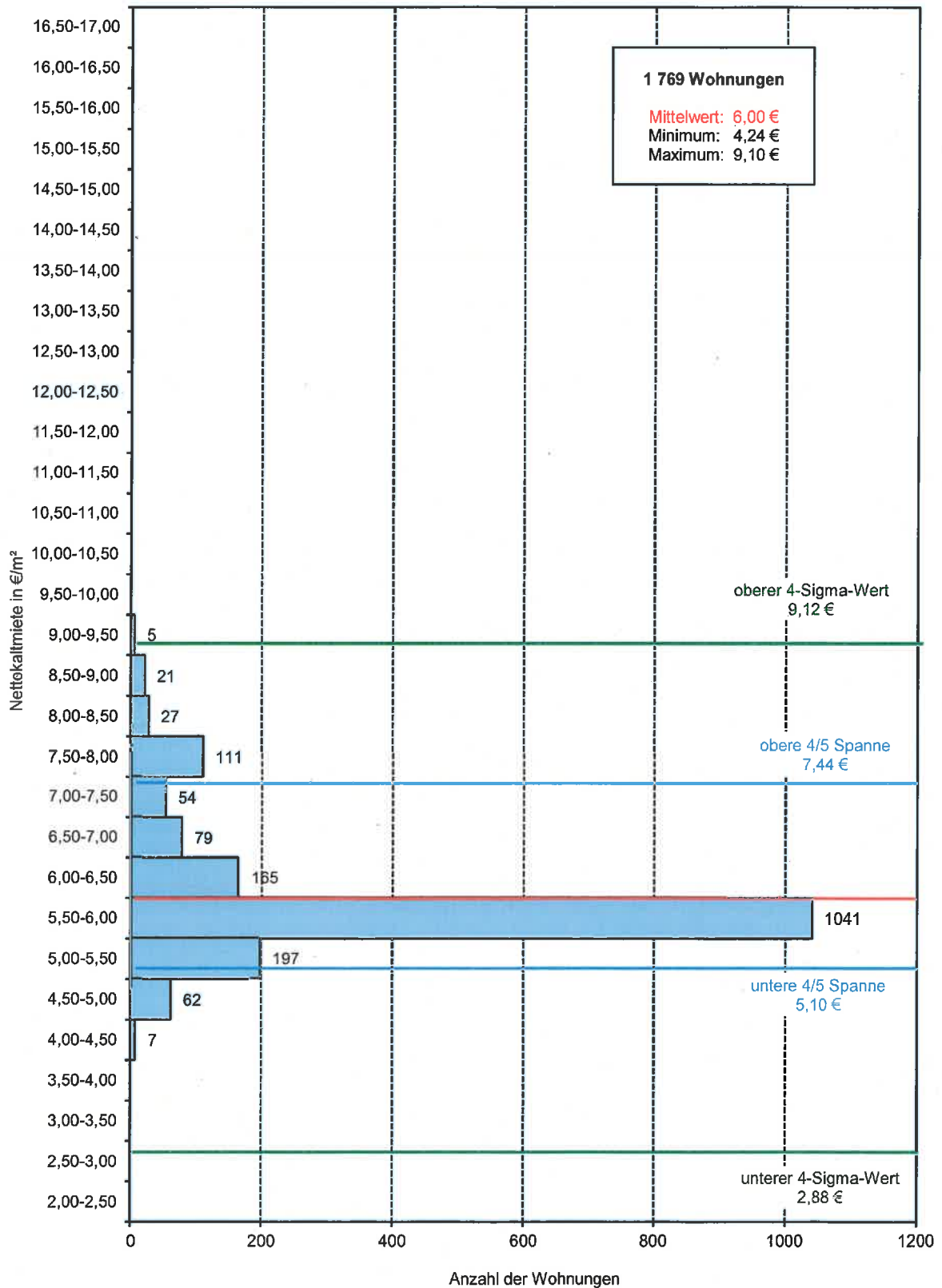
B14 - 1971 bis 1990, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - teilsaniert



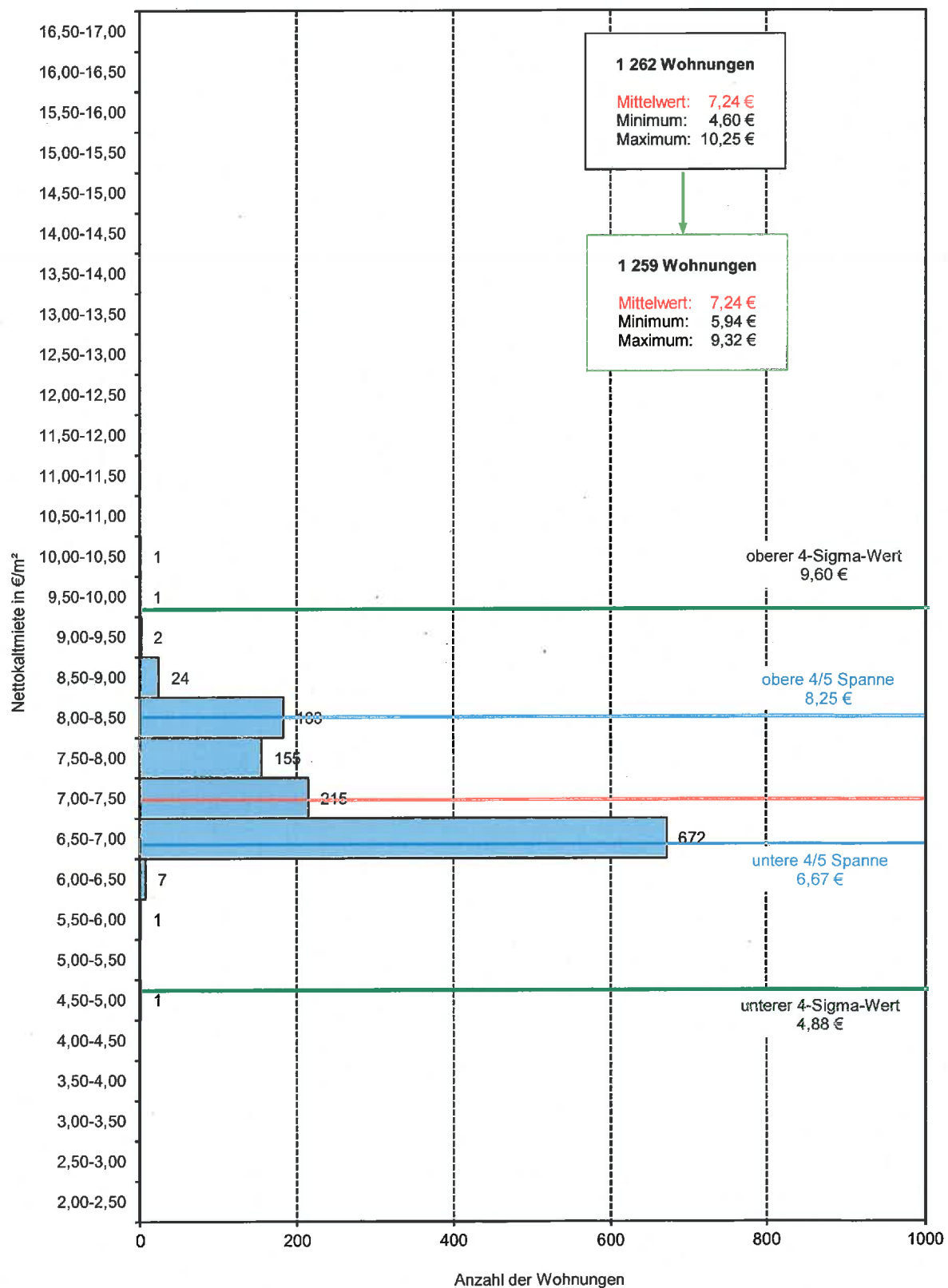
B15 - 1971 bis 1990, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - vollsaniert ohne ENEV



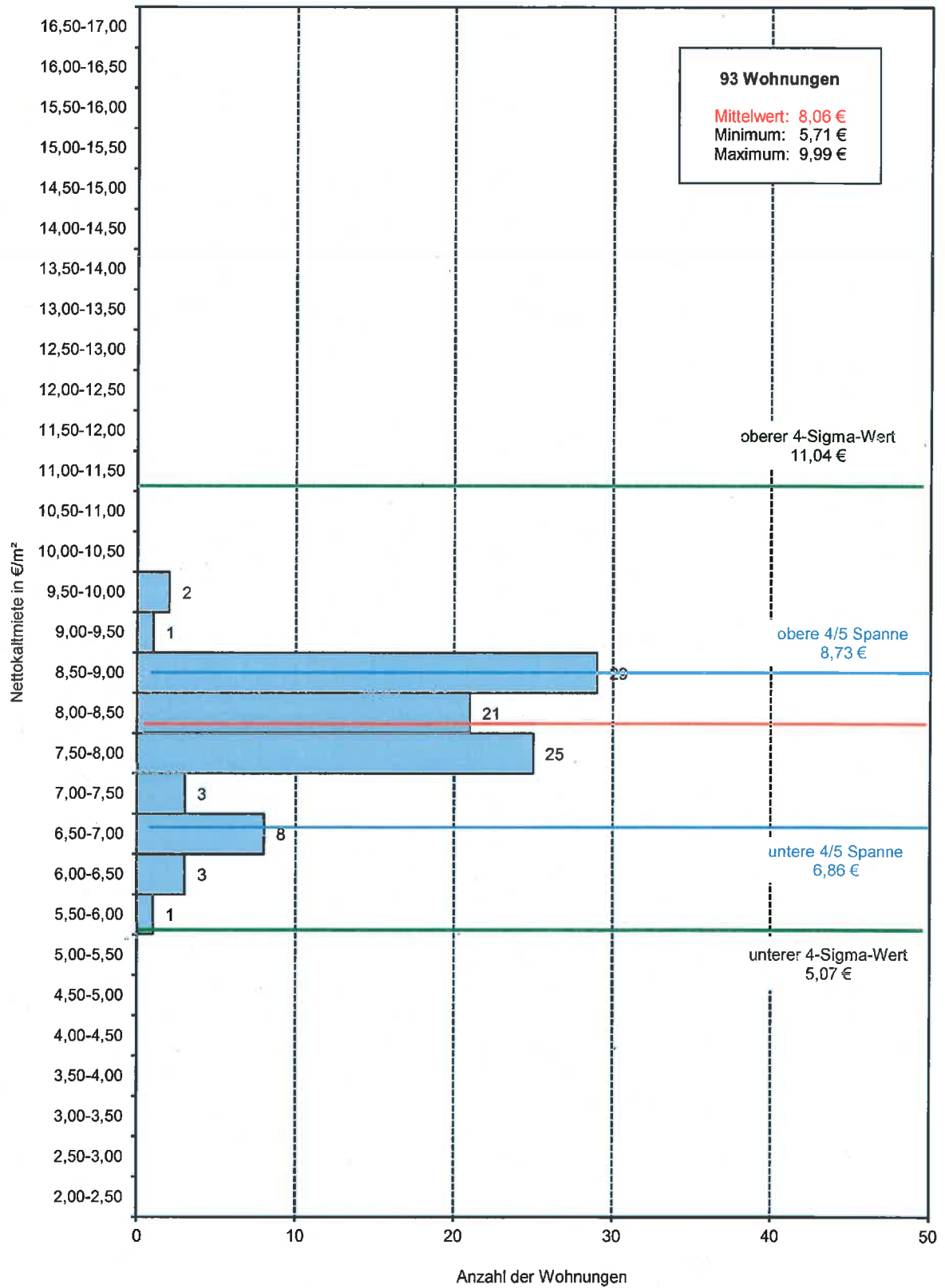
B16 - 1971 bis 1990, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEV



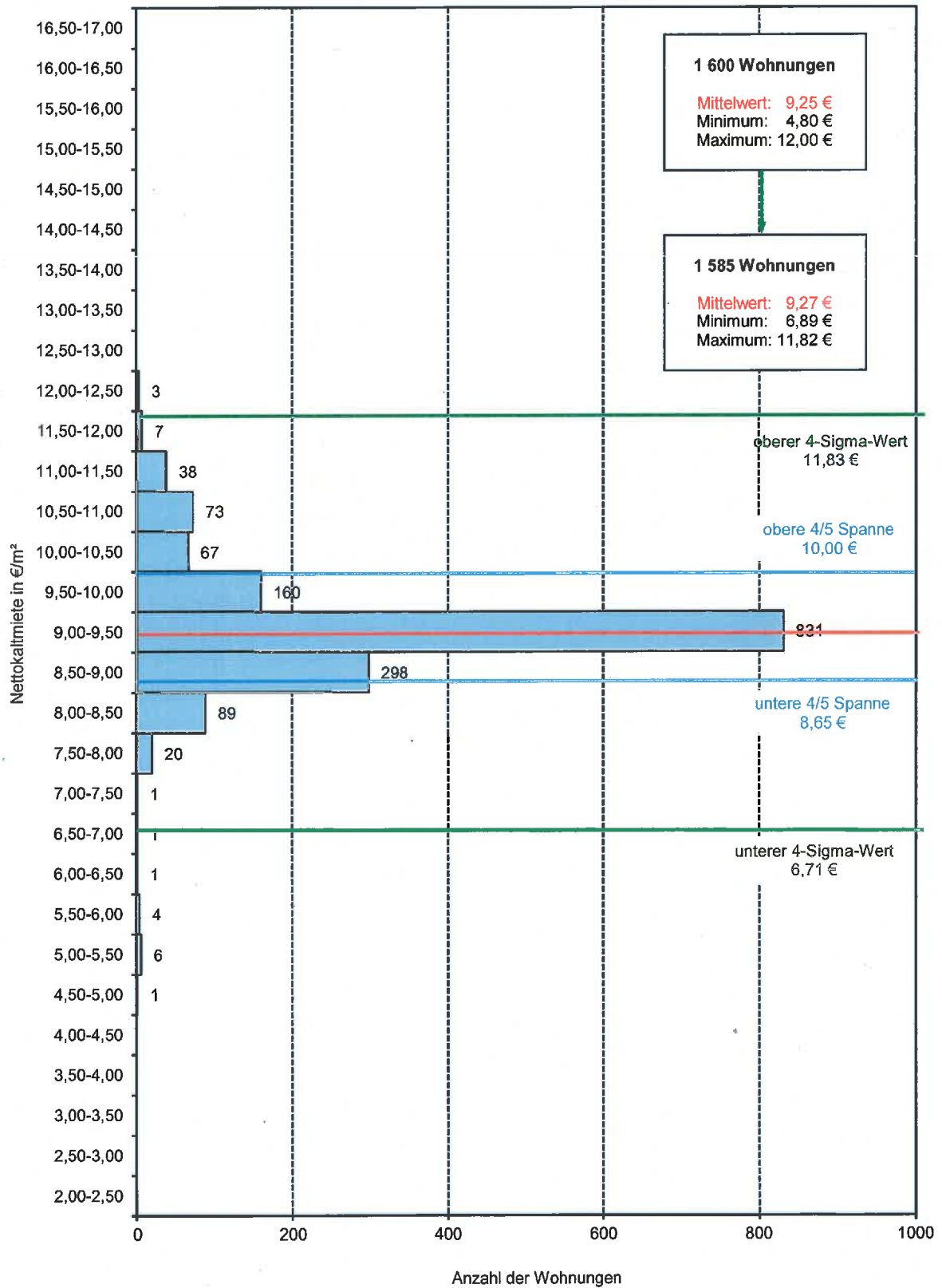
B17 - 1991 bis 2008, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - vollsaniert ohne ENEV



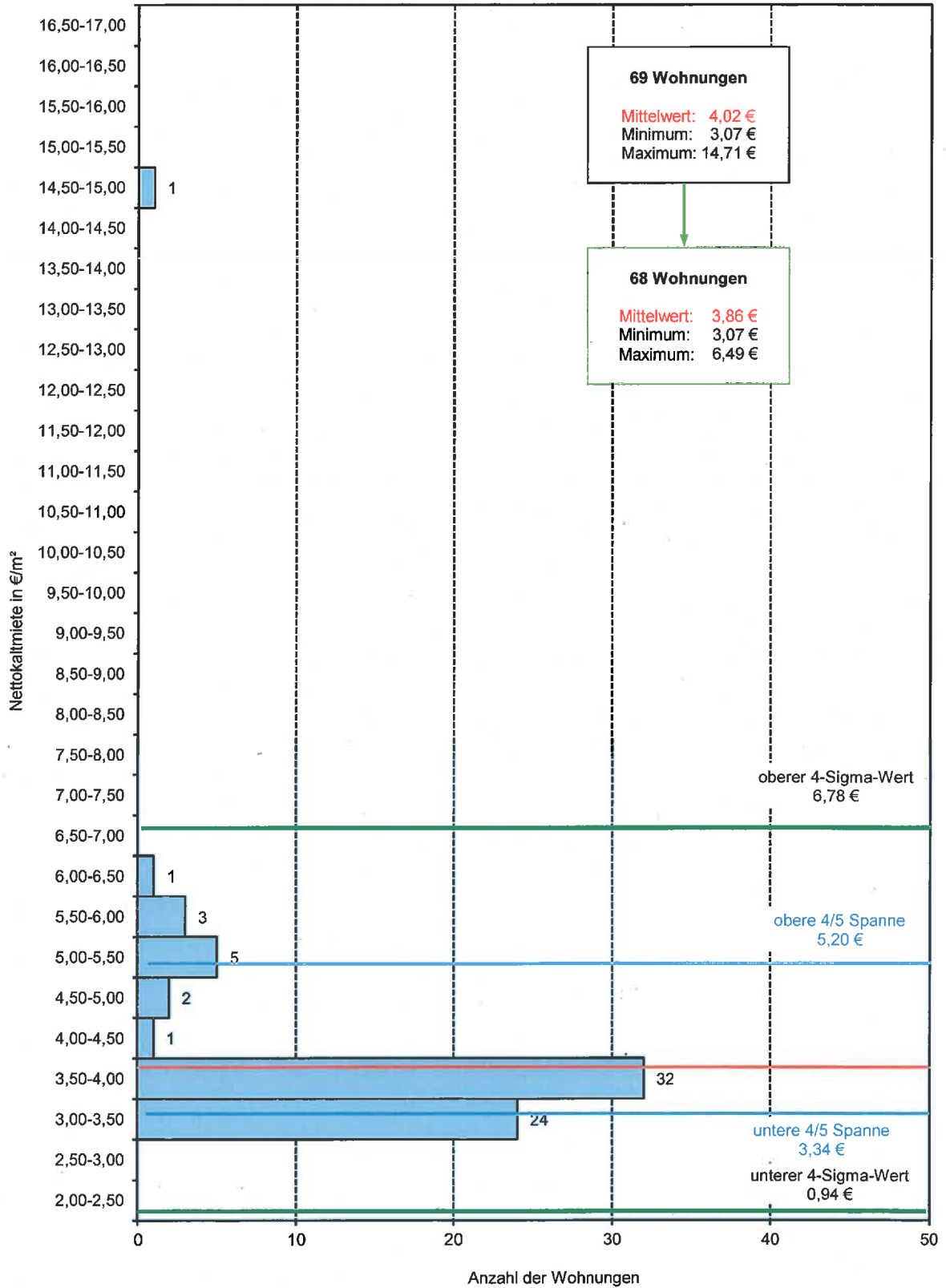
B18 - 1991 bis 2008, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEC



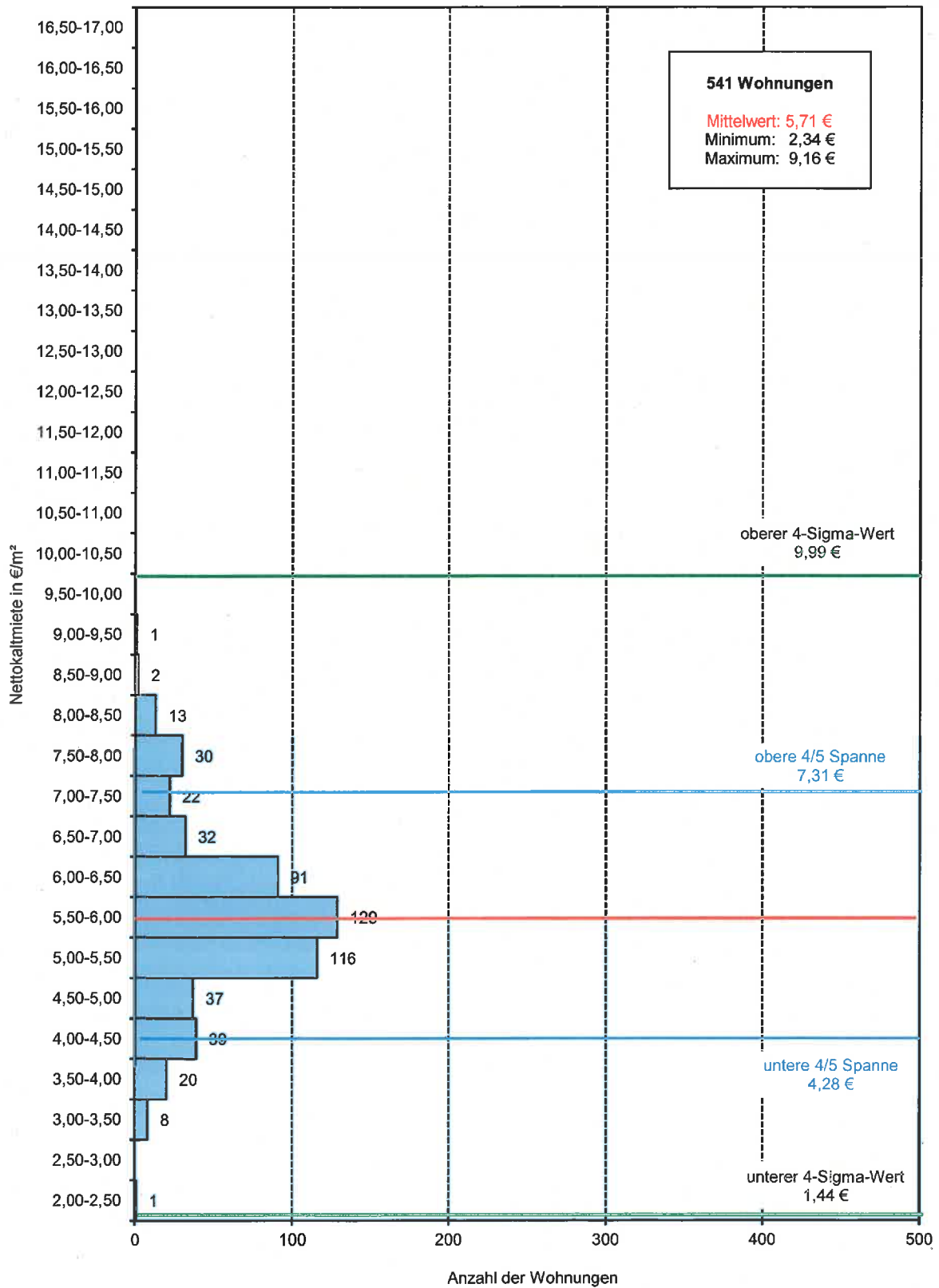
B19 - ab 2009, über 40 bis 60 m², voll ausgestattet



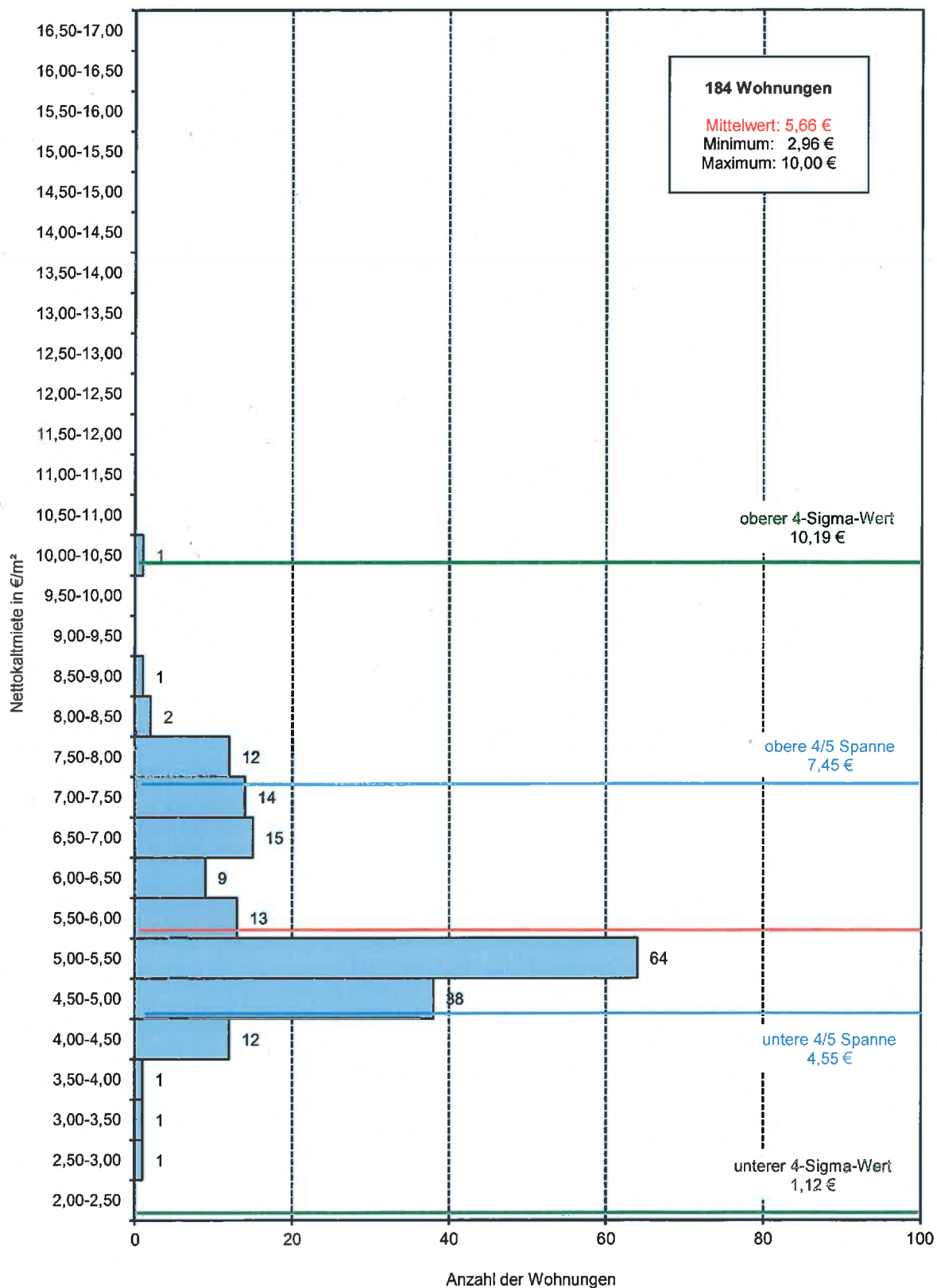
C2 - bis 1948, über 60 bis 90 m², teil ausgestattet



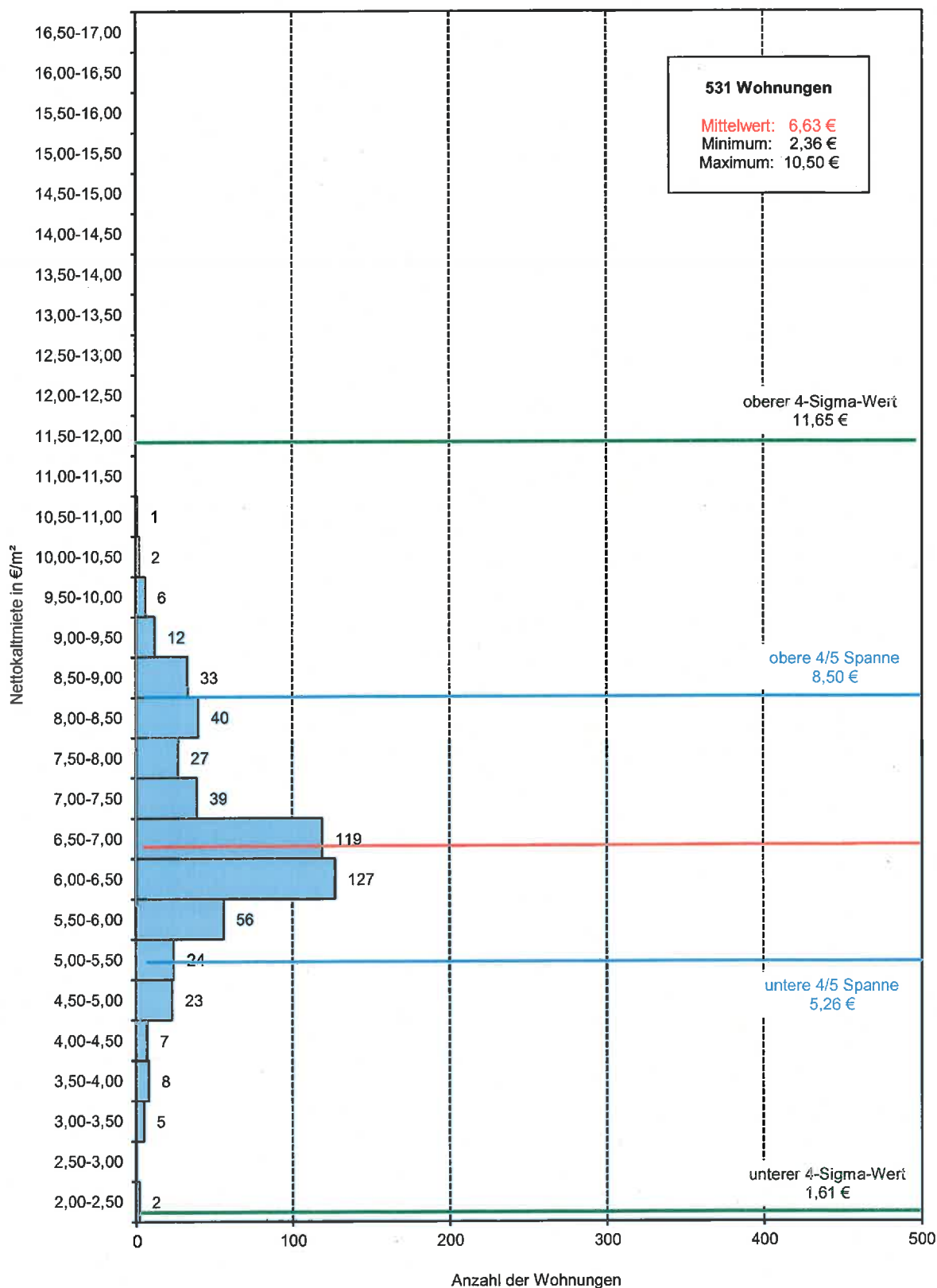
C3 - bis 1948, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - unsaniert



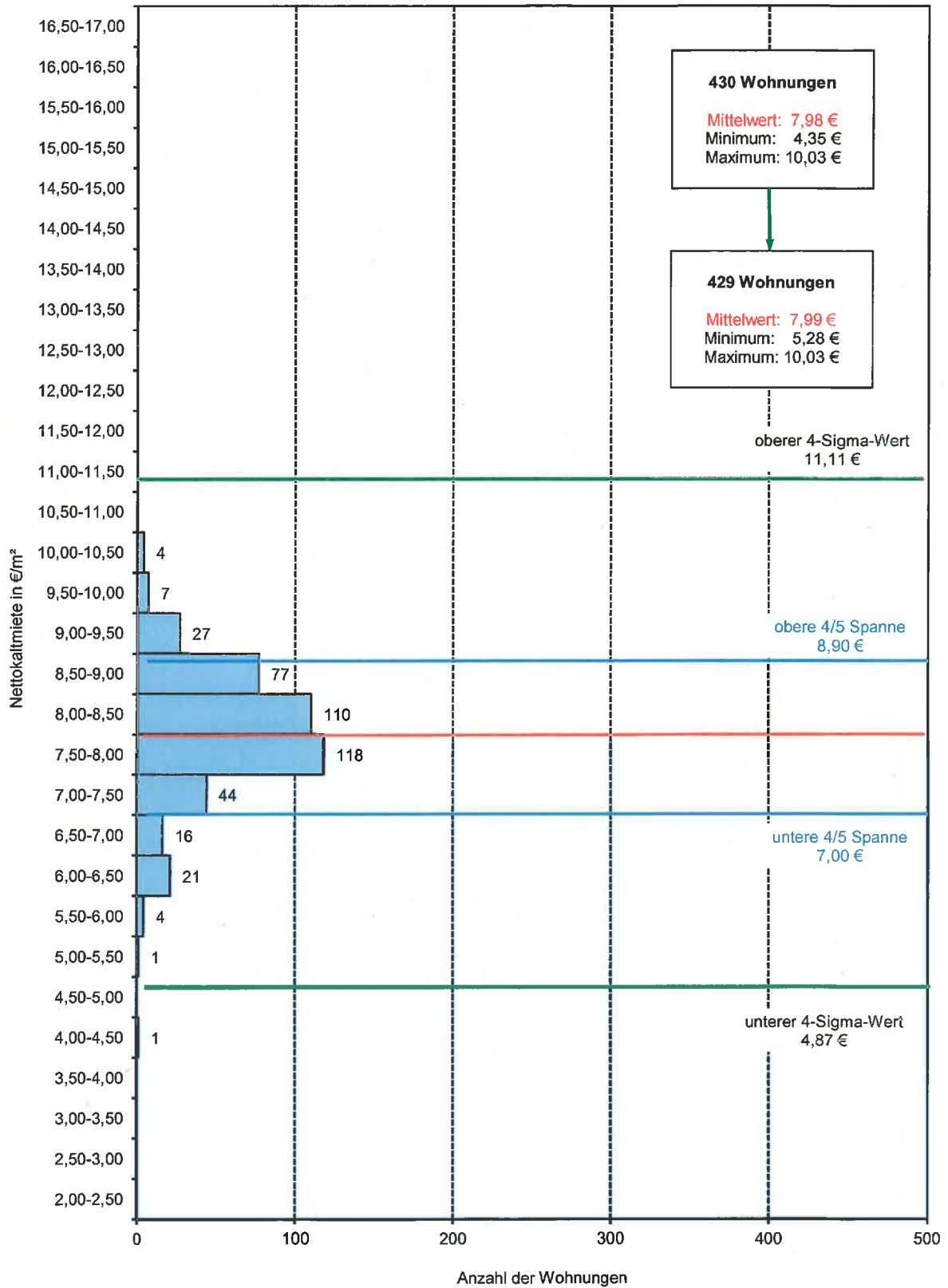
C4 - bis 1948, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - teilsaniert



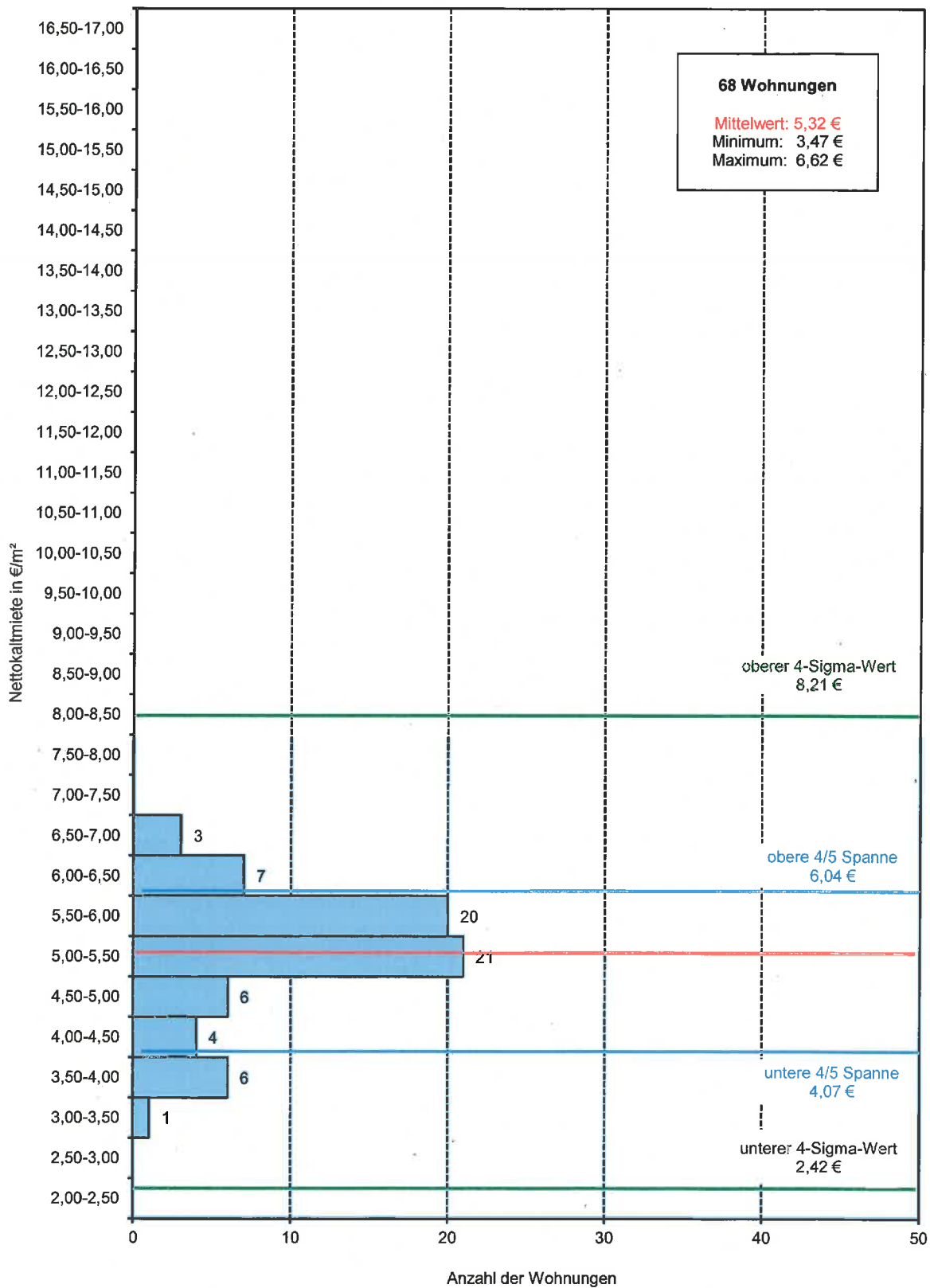
C5 - bis 1948, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - vollsaniert ohne ENEV



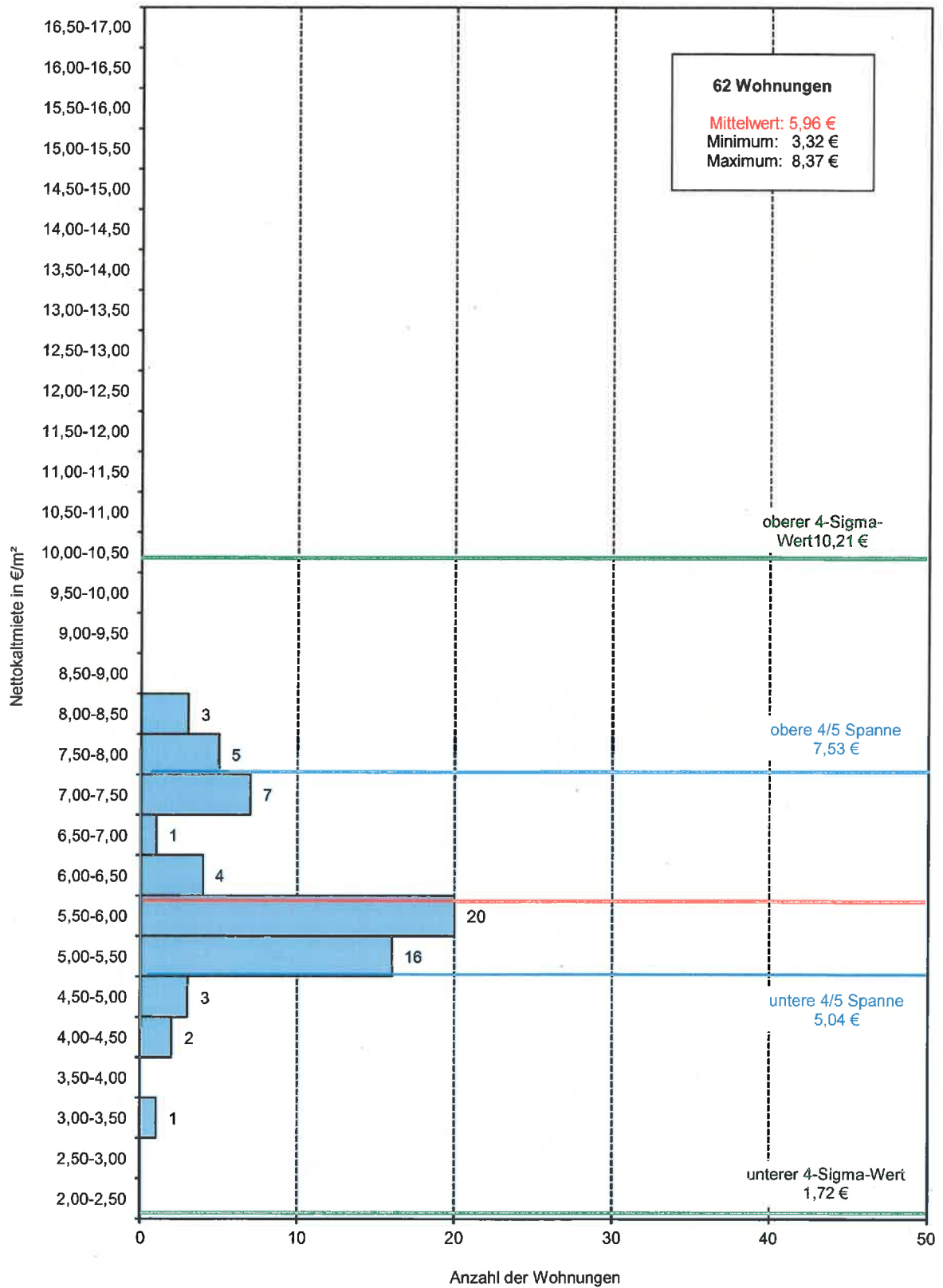
C6 - bis 1948, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEV



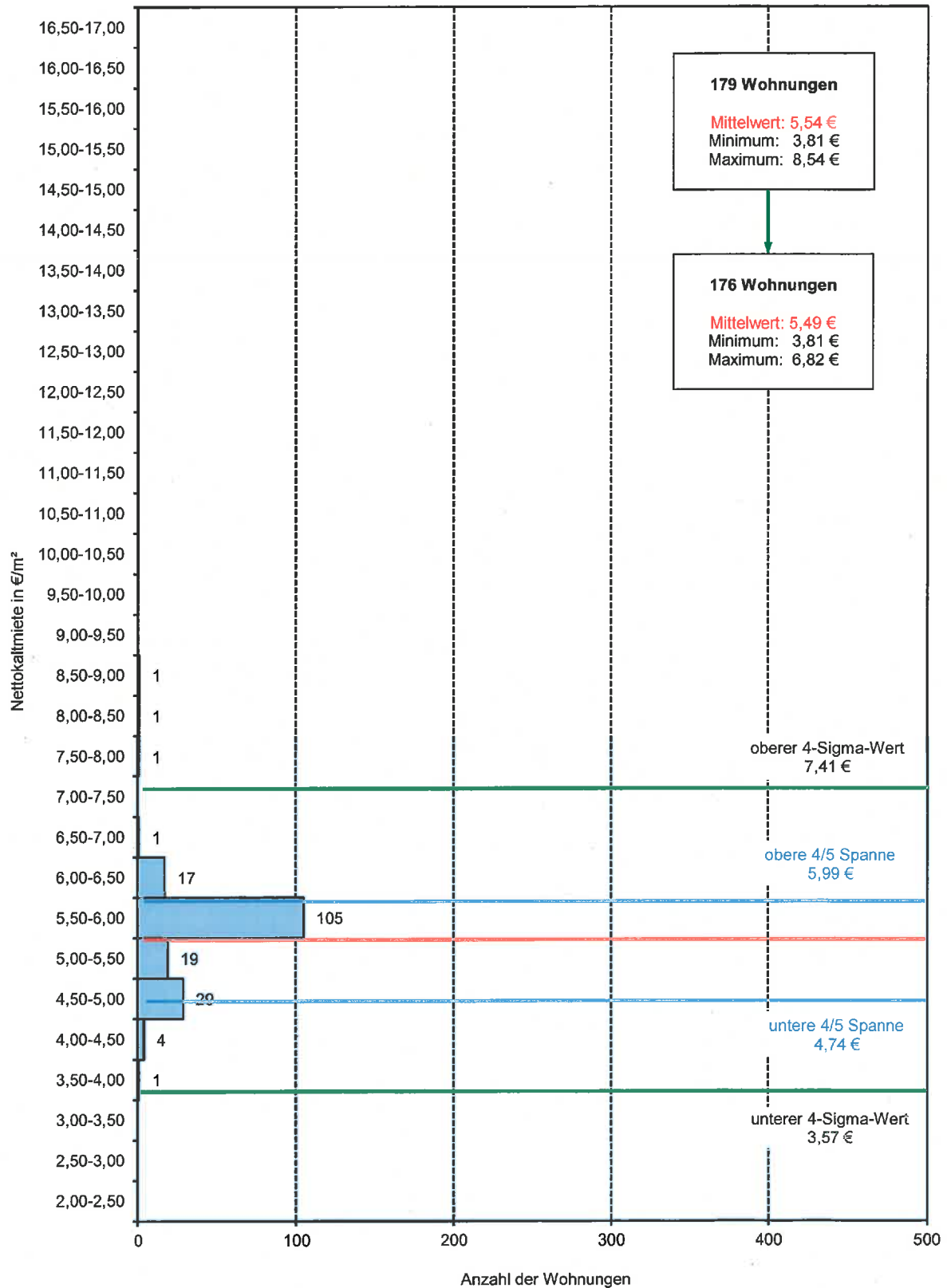
C8 - 1949 bis 1970, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - unsaniert



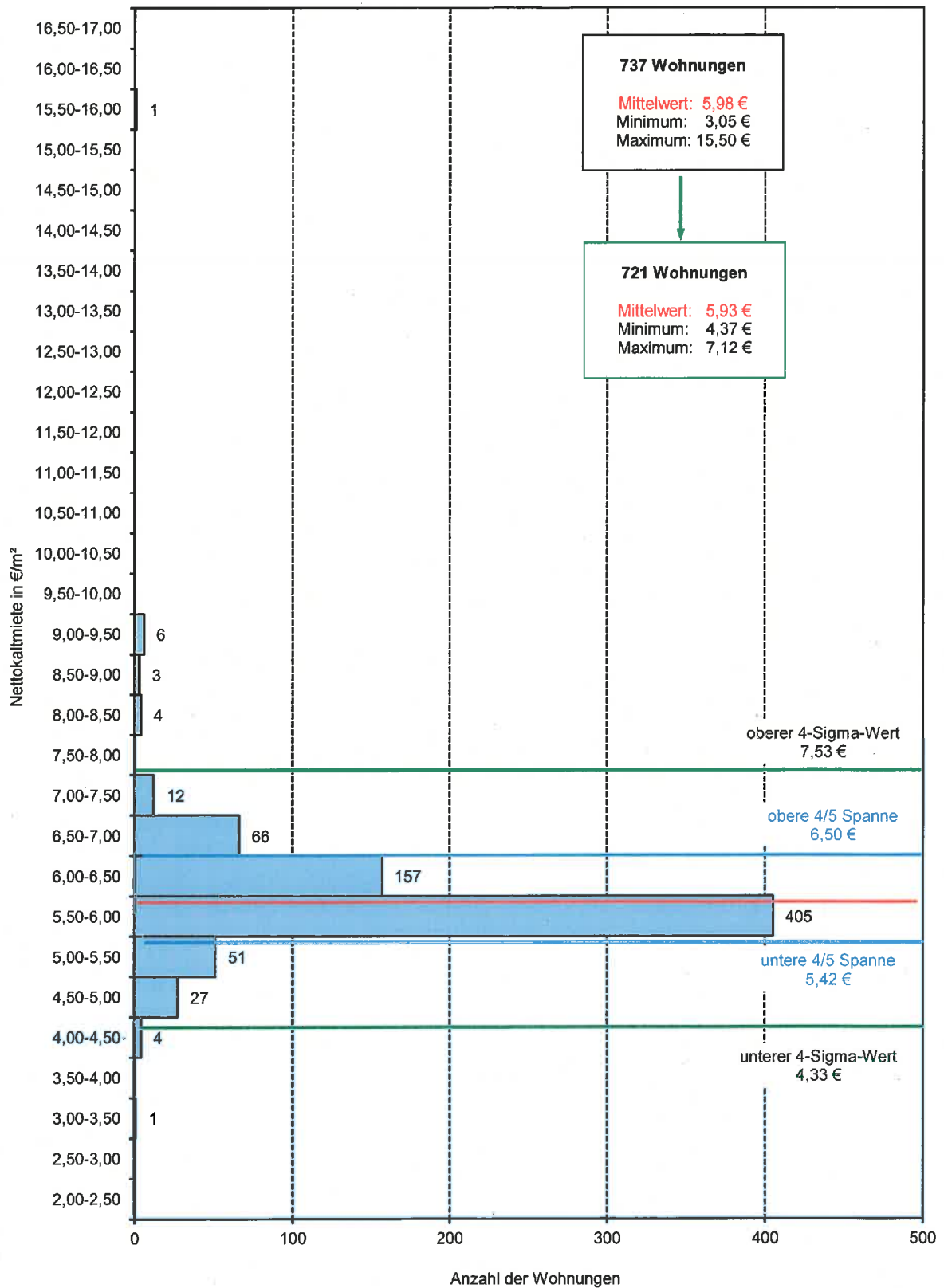
C9 - 1949 bis 1970, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - teilsaniert



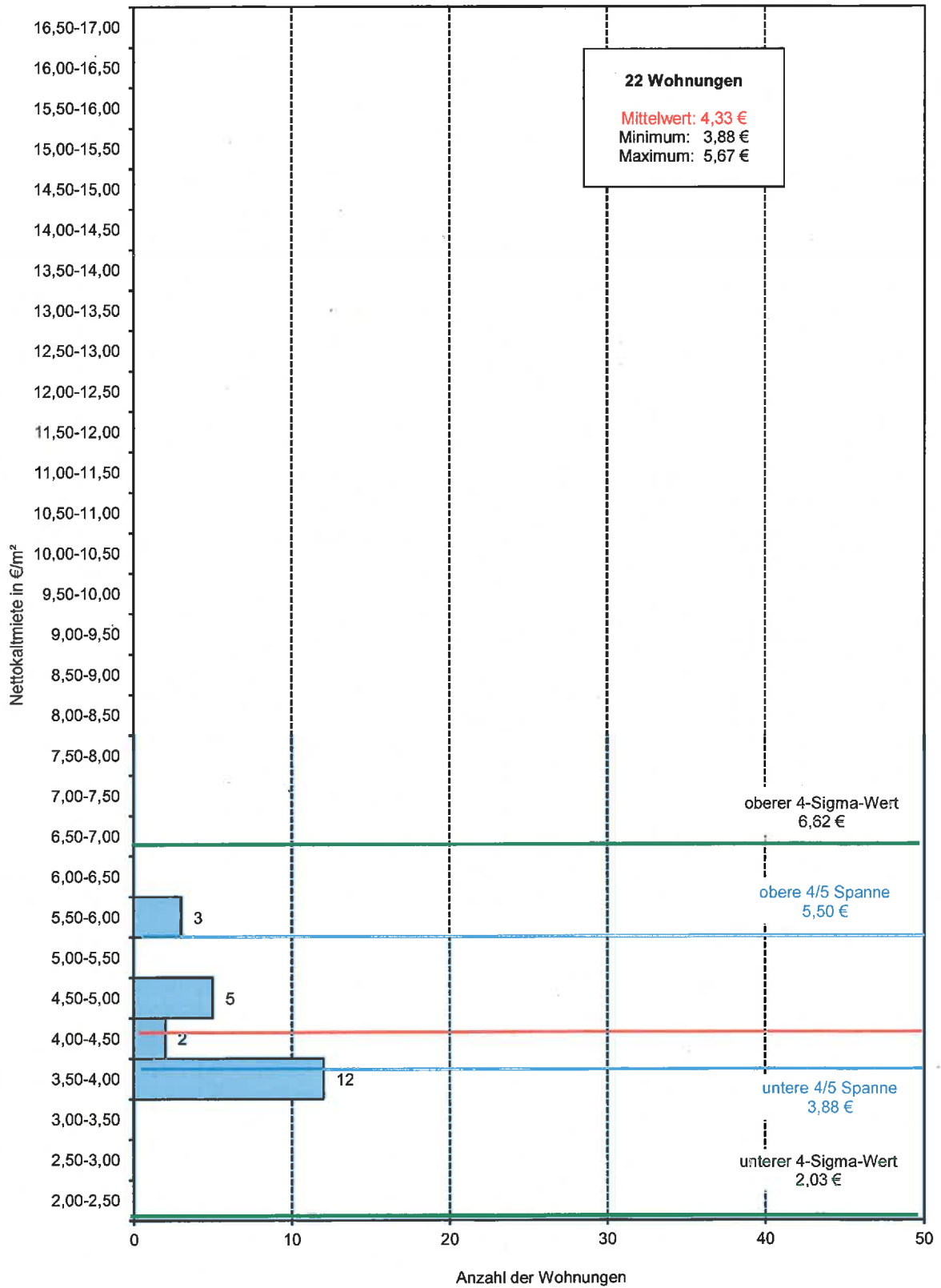
C10 - 1949 bis 1970, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - vollsaniert ohne ENEV



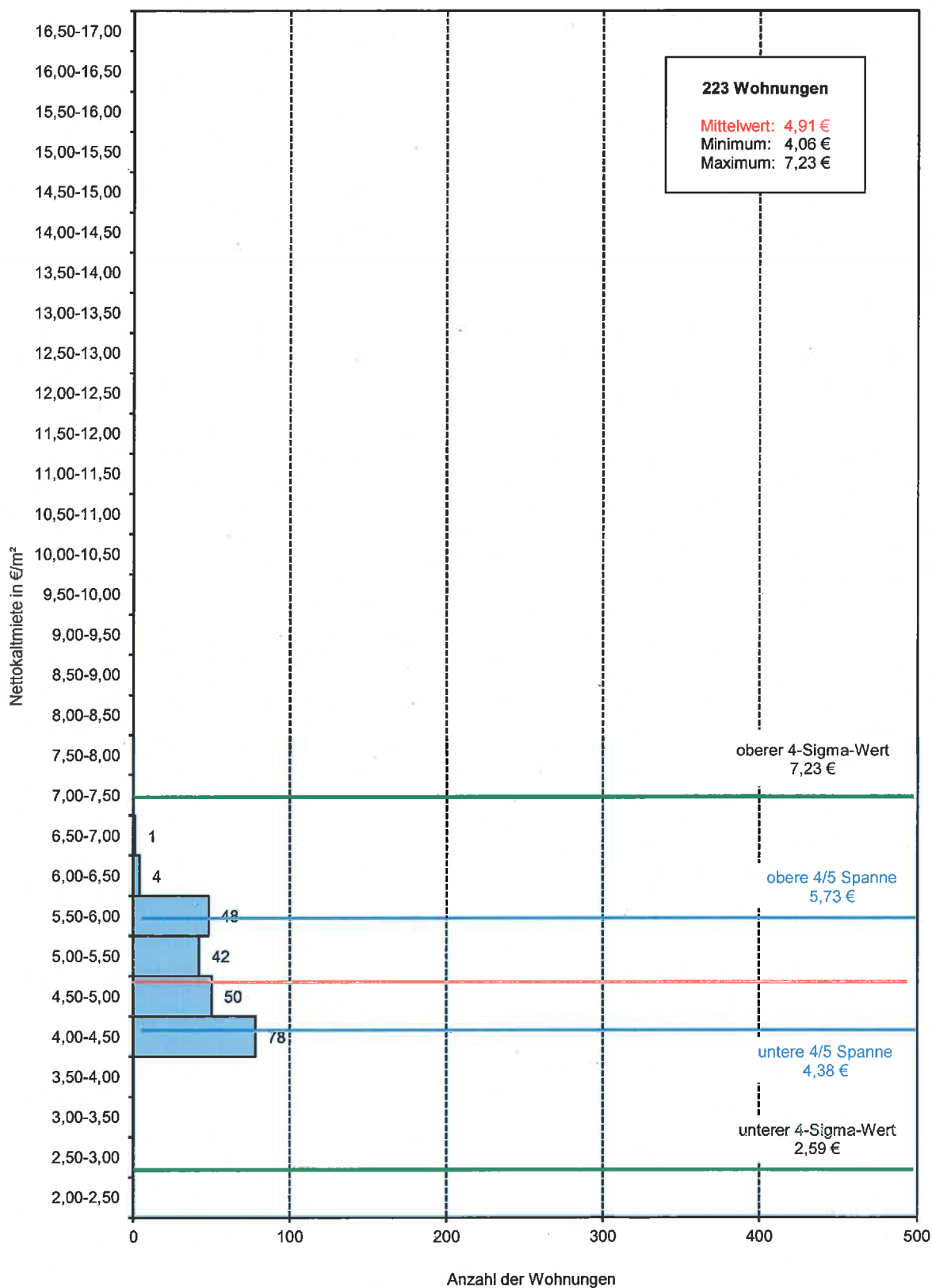
C11 - 1949 bis 1970, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEV



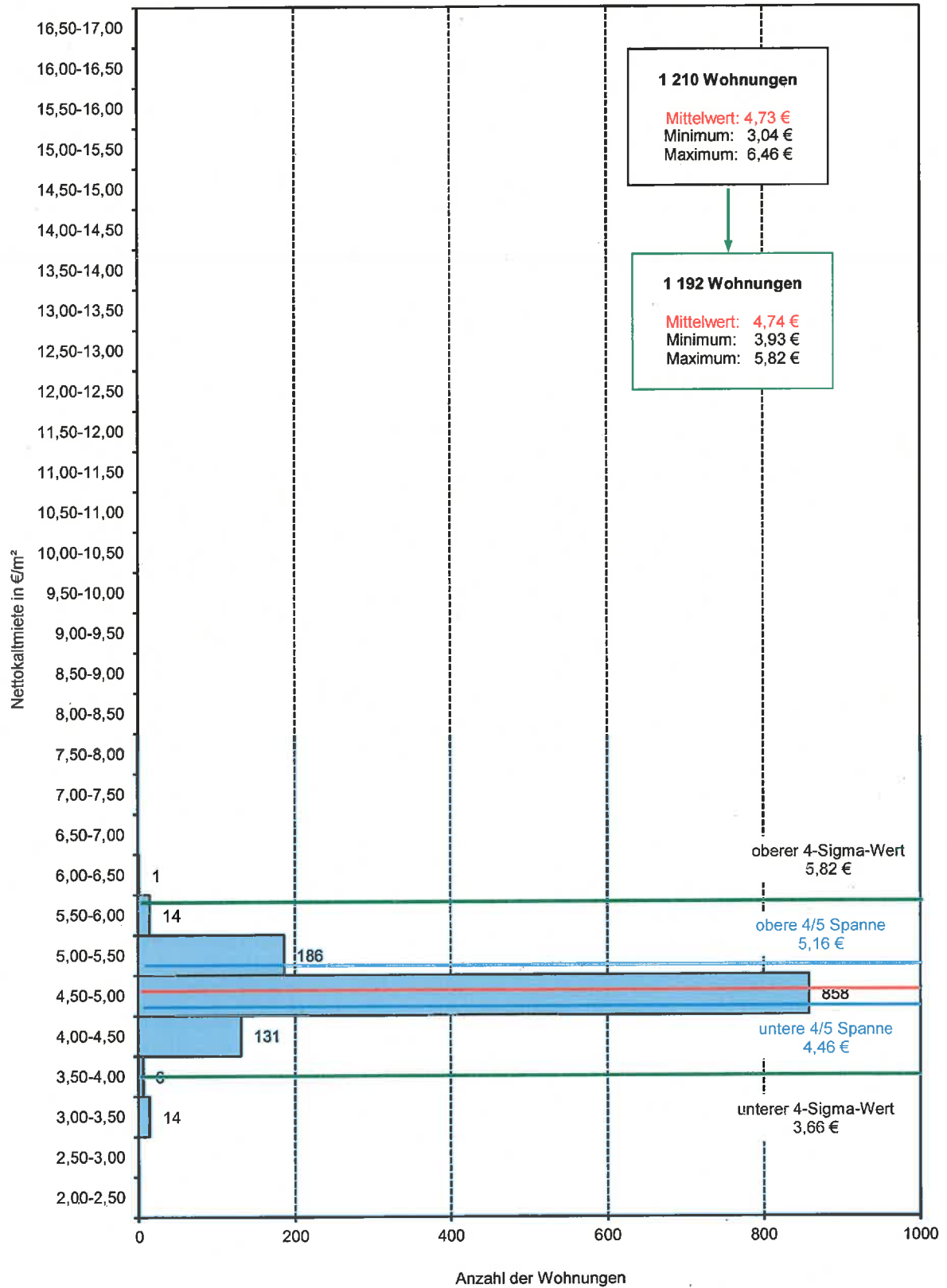
C12 - 1971 bis 1990, über 60 bis 90 m², teil ausgestattet



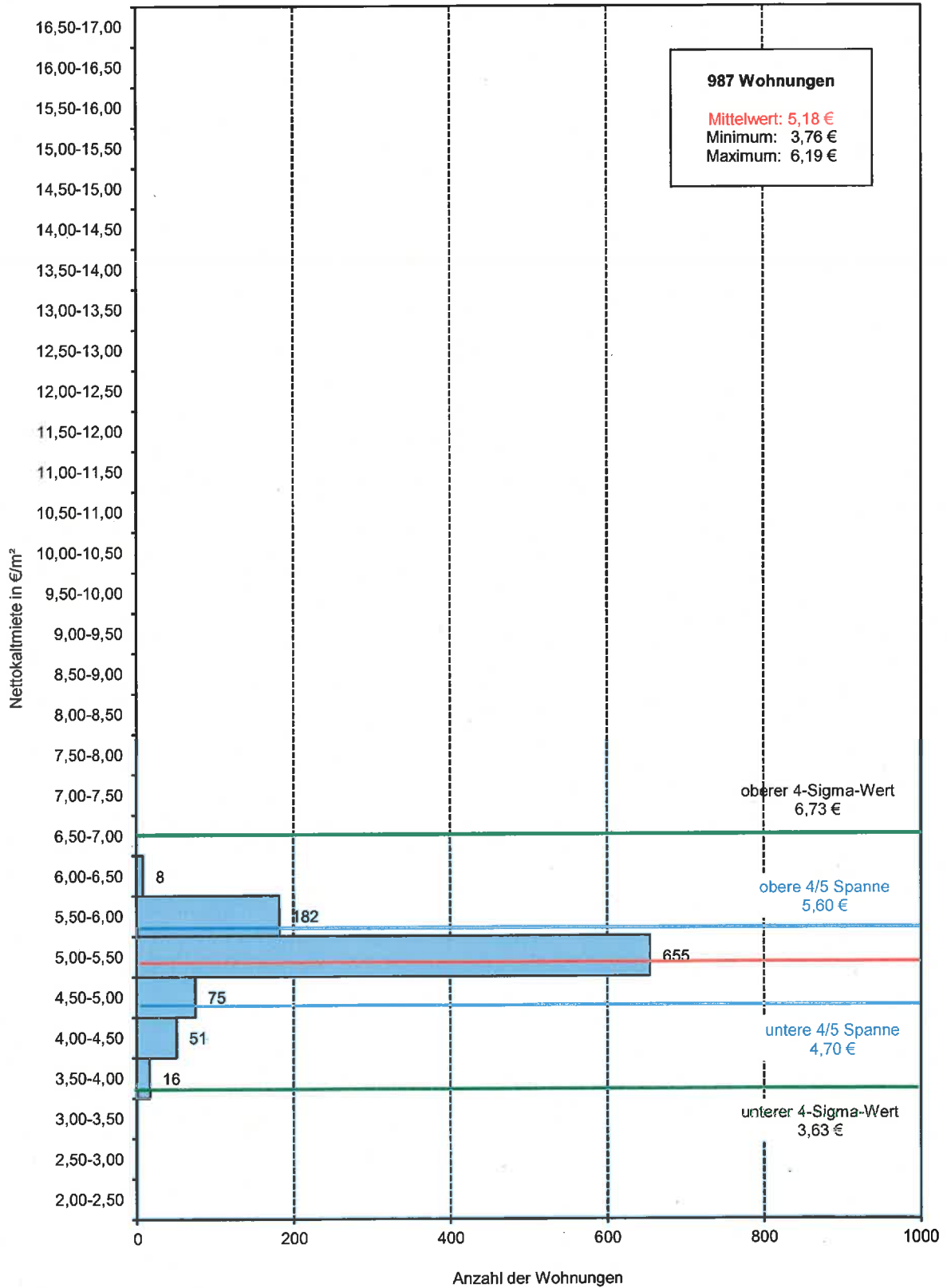
C13 - 1971 bis 1990, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - unsaniert



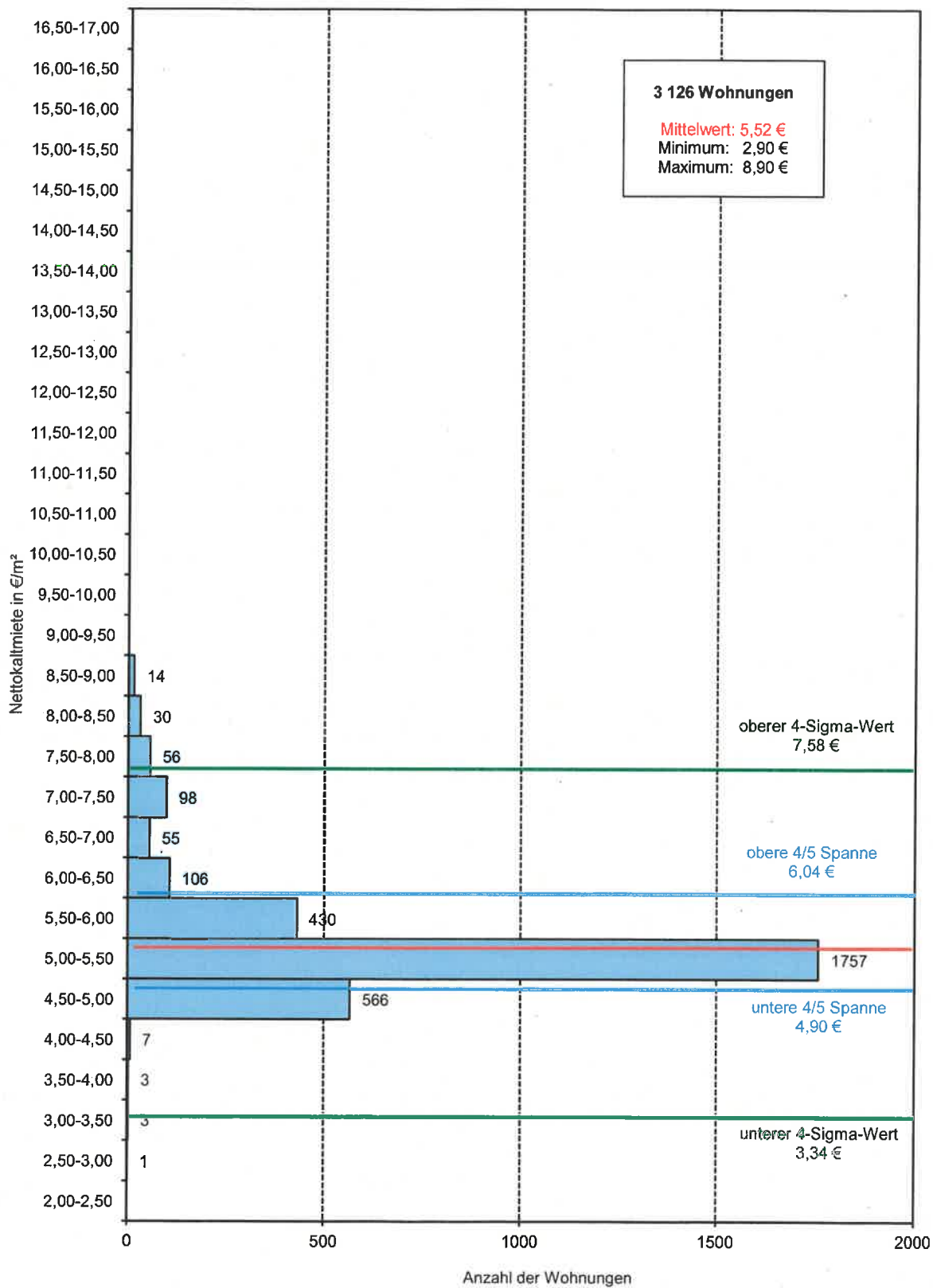
C14 - 1971 bis 1990, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - teilsaniert



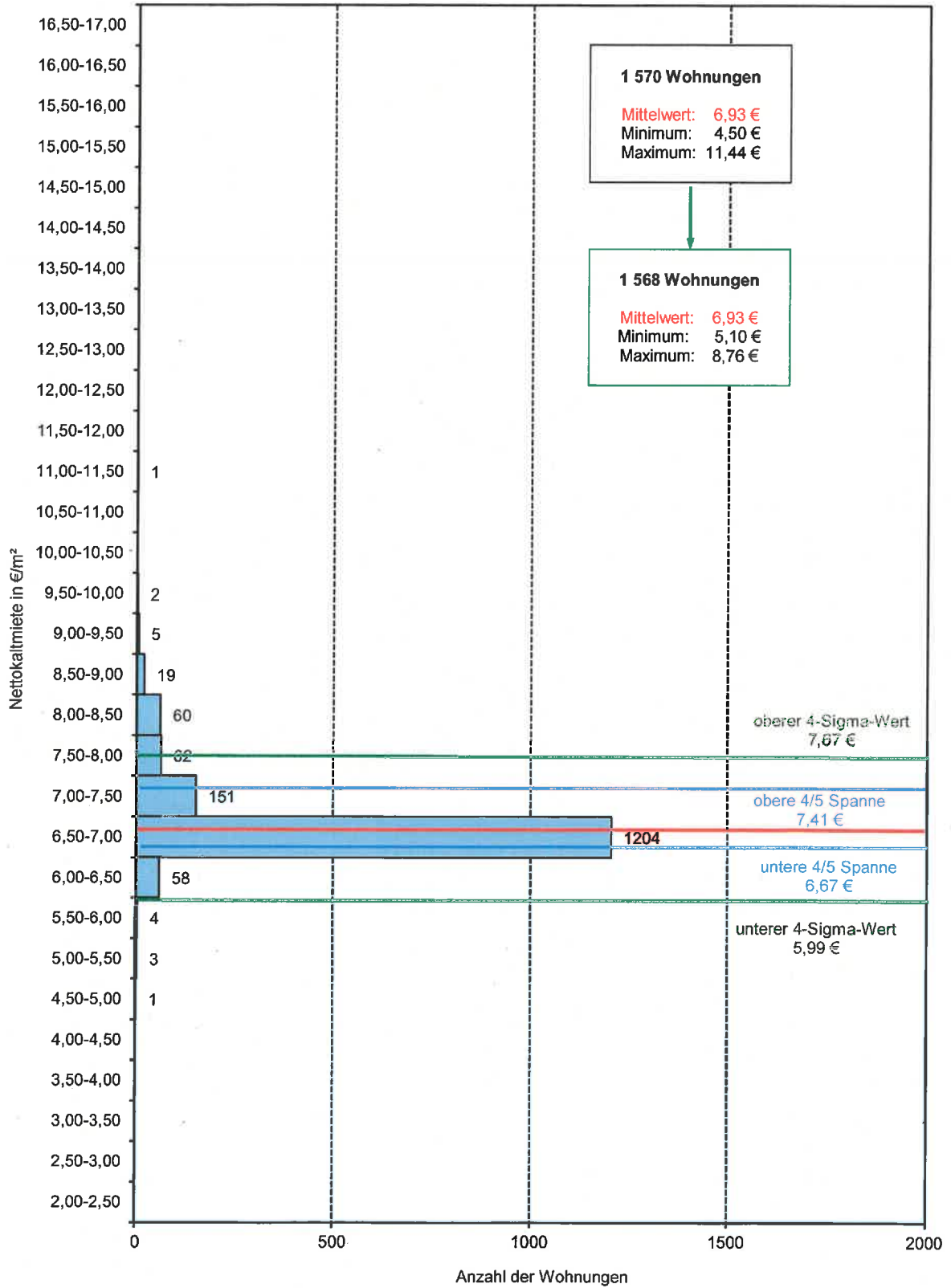
C15 - 1971 bis 1990, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - vollsaniert ohne ENEV



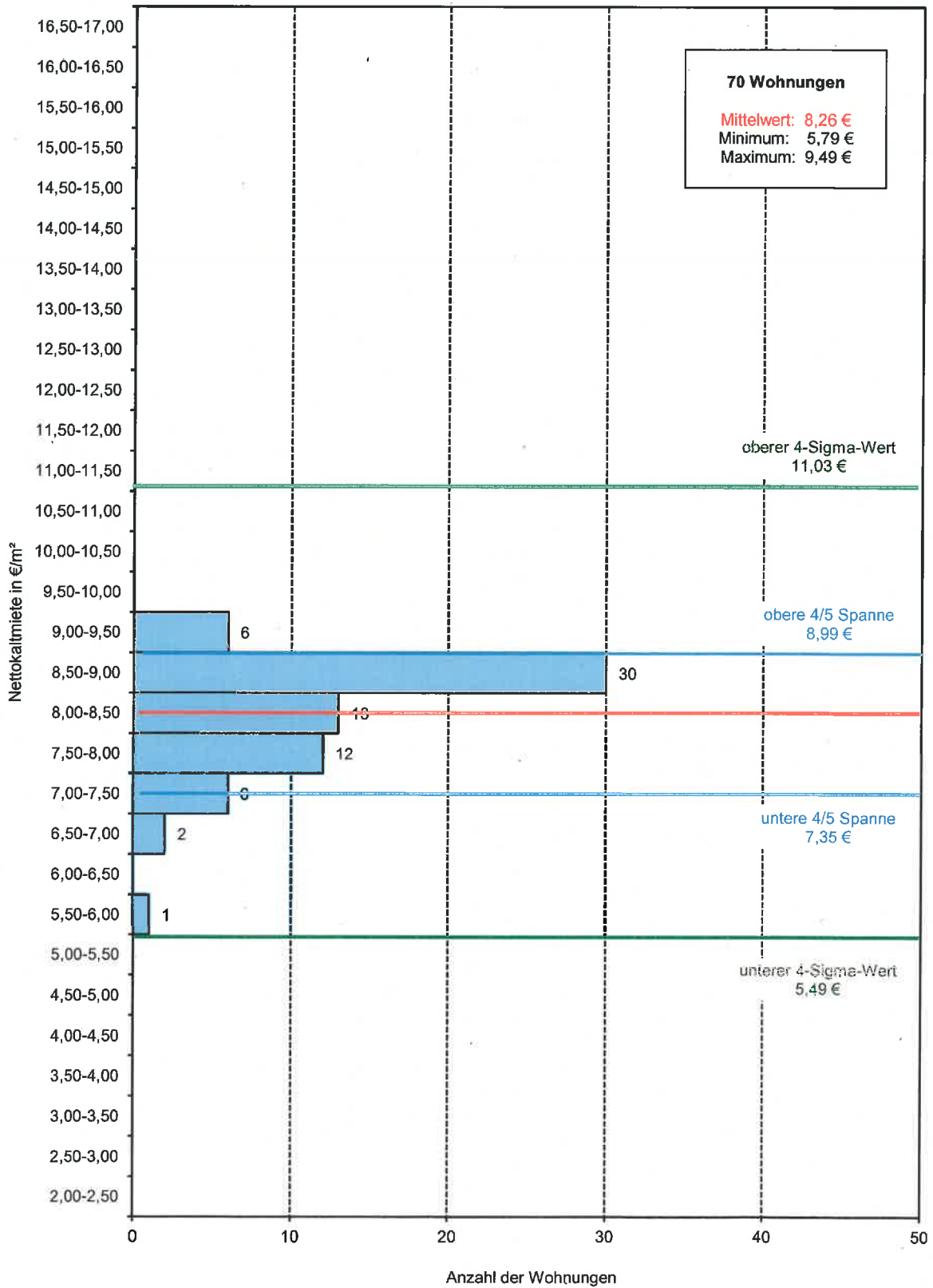
C16 - 1971 bis 1990, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEV



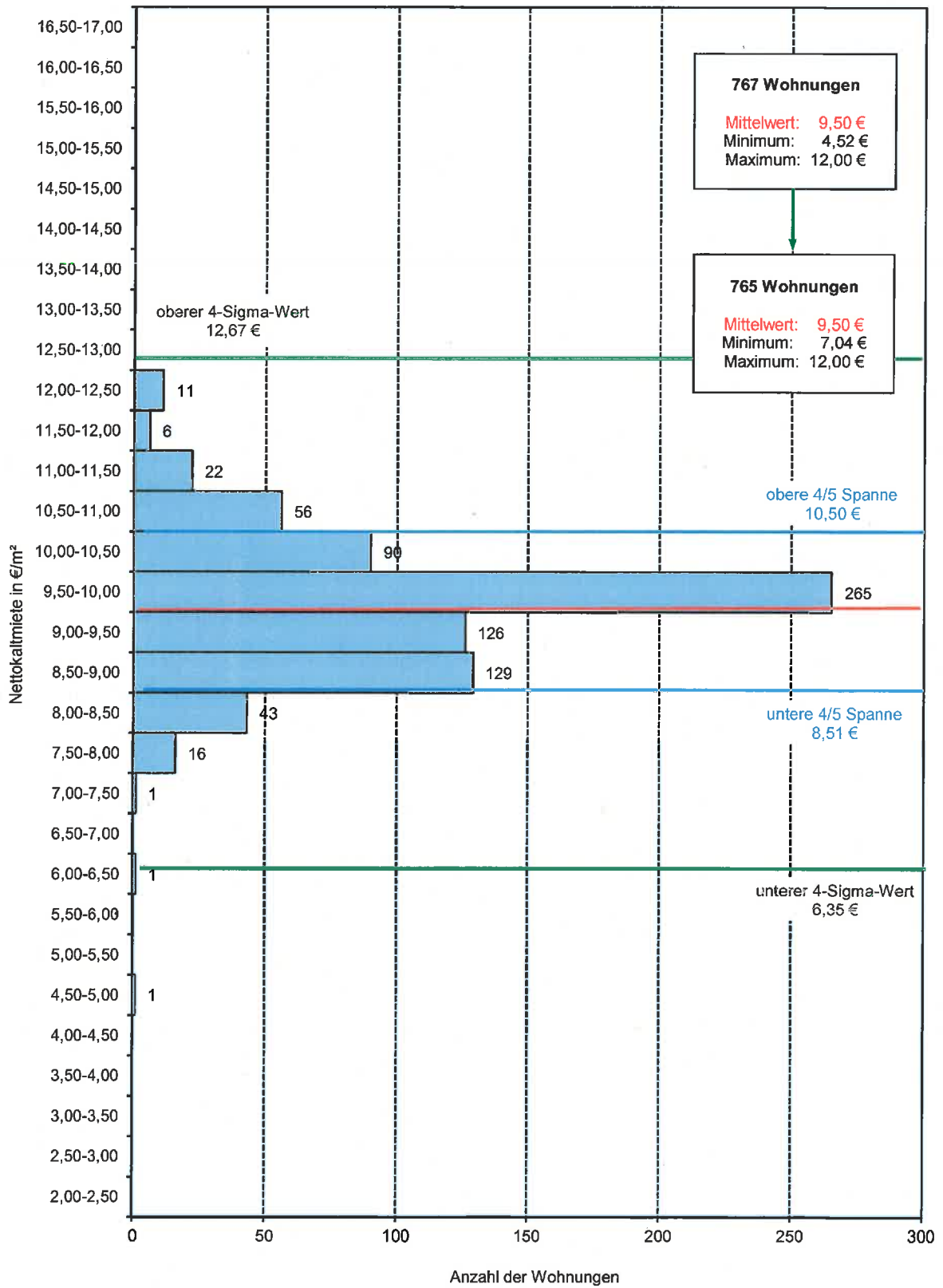
C17 - 1991 bis 2008, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - vollsaniert ohne ENEV



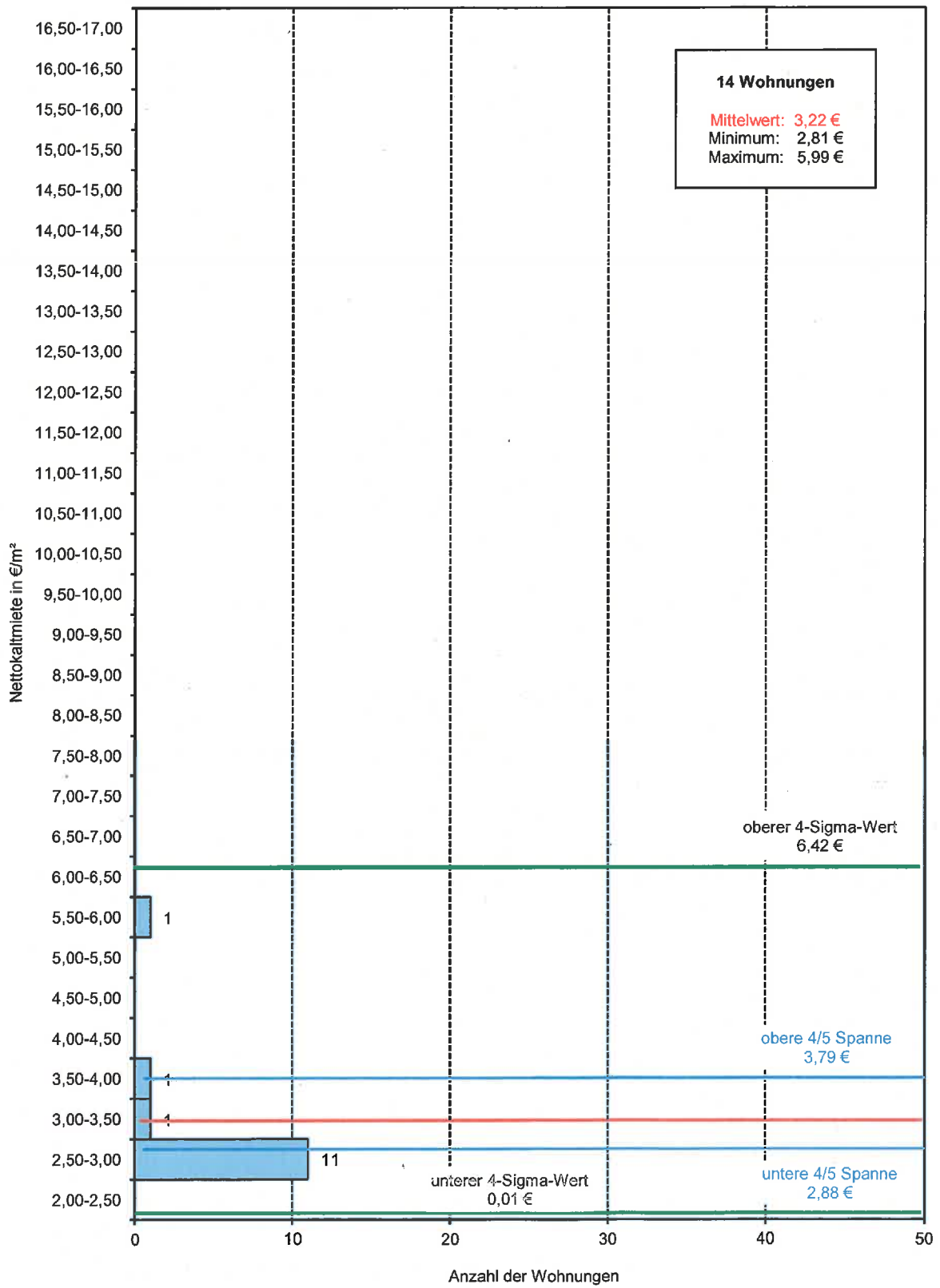
C18 - 1991 bis 2008, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEV



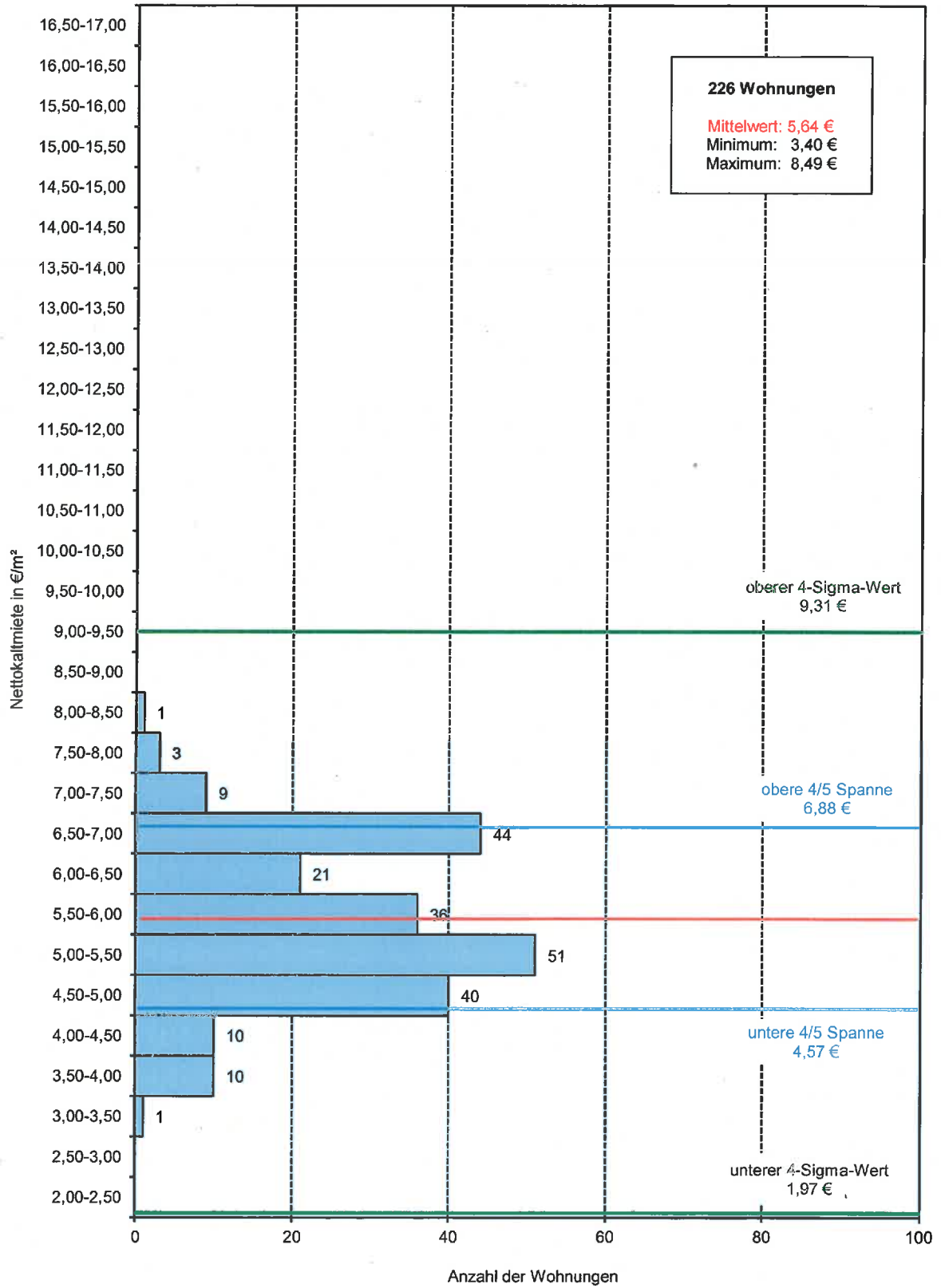
C19 - ab 2009, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet



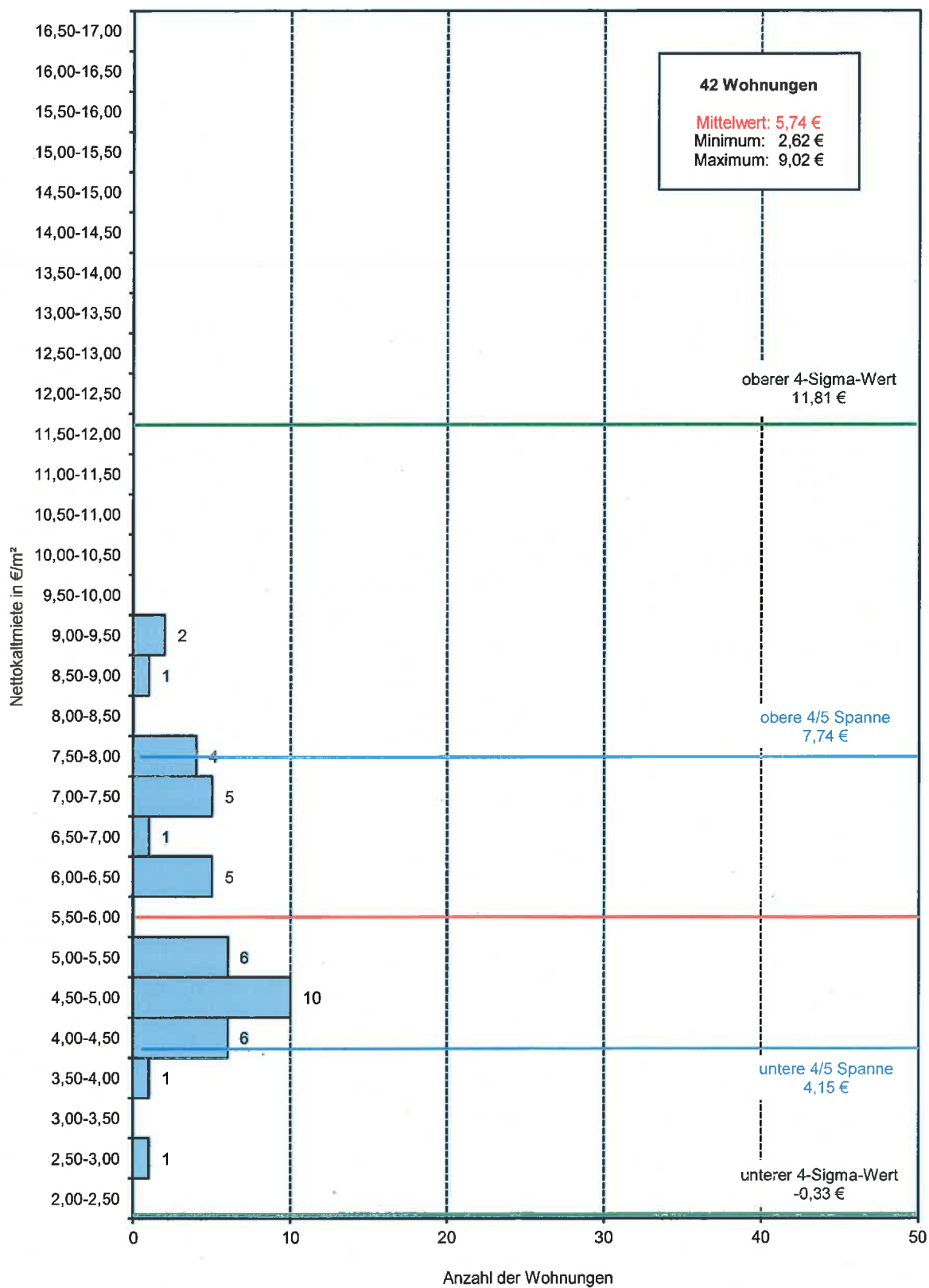
D2 - bis 1948, über 90 m², teil ausgestattet



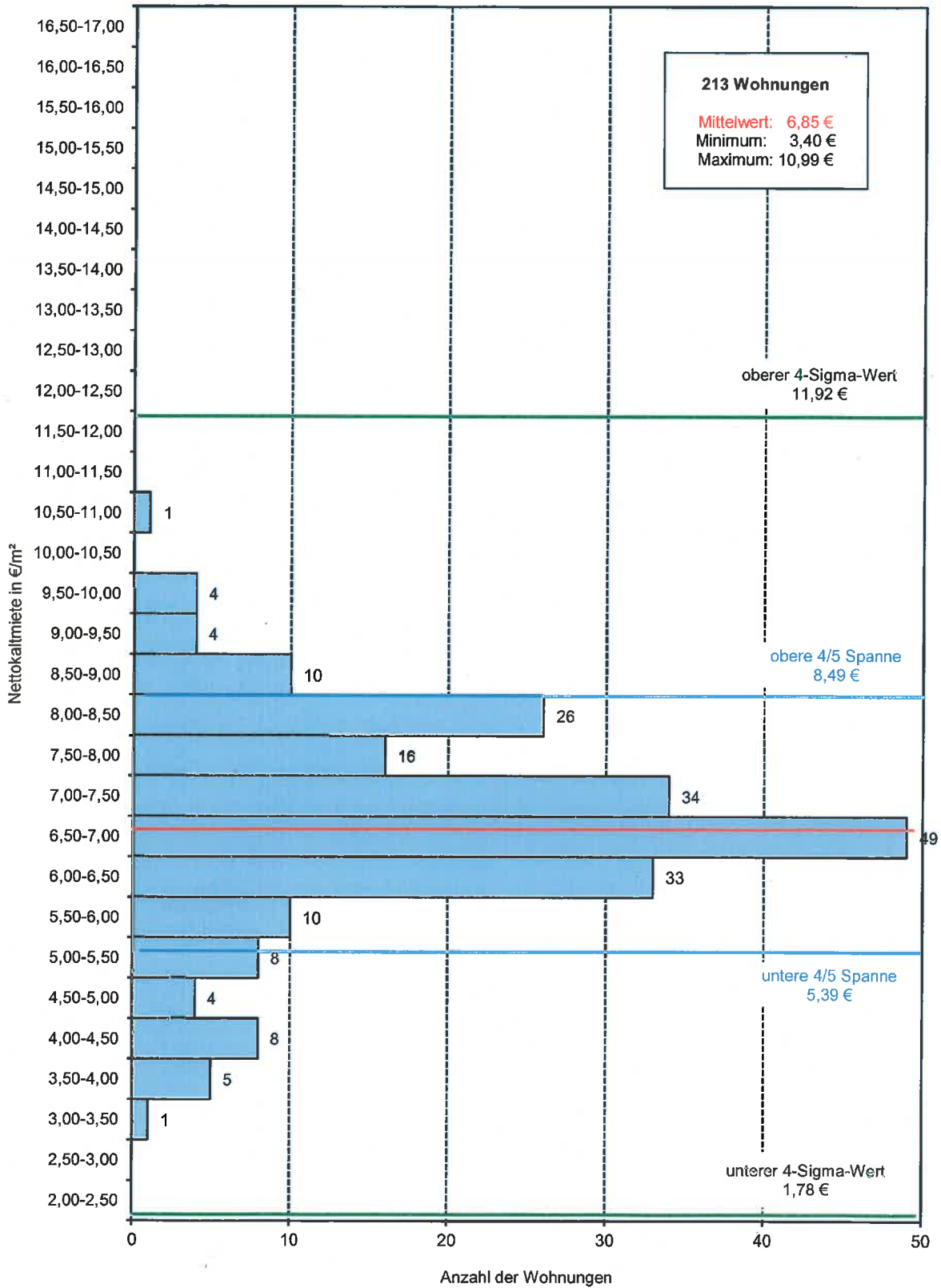
D3 - bis 1948, über 90 m², voll ausgestattet - unsaniert



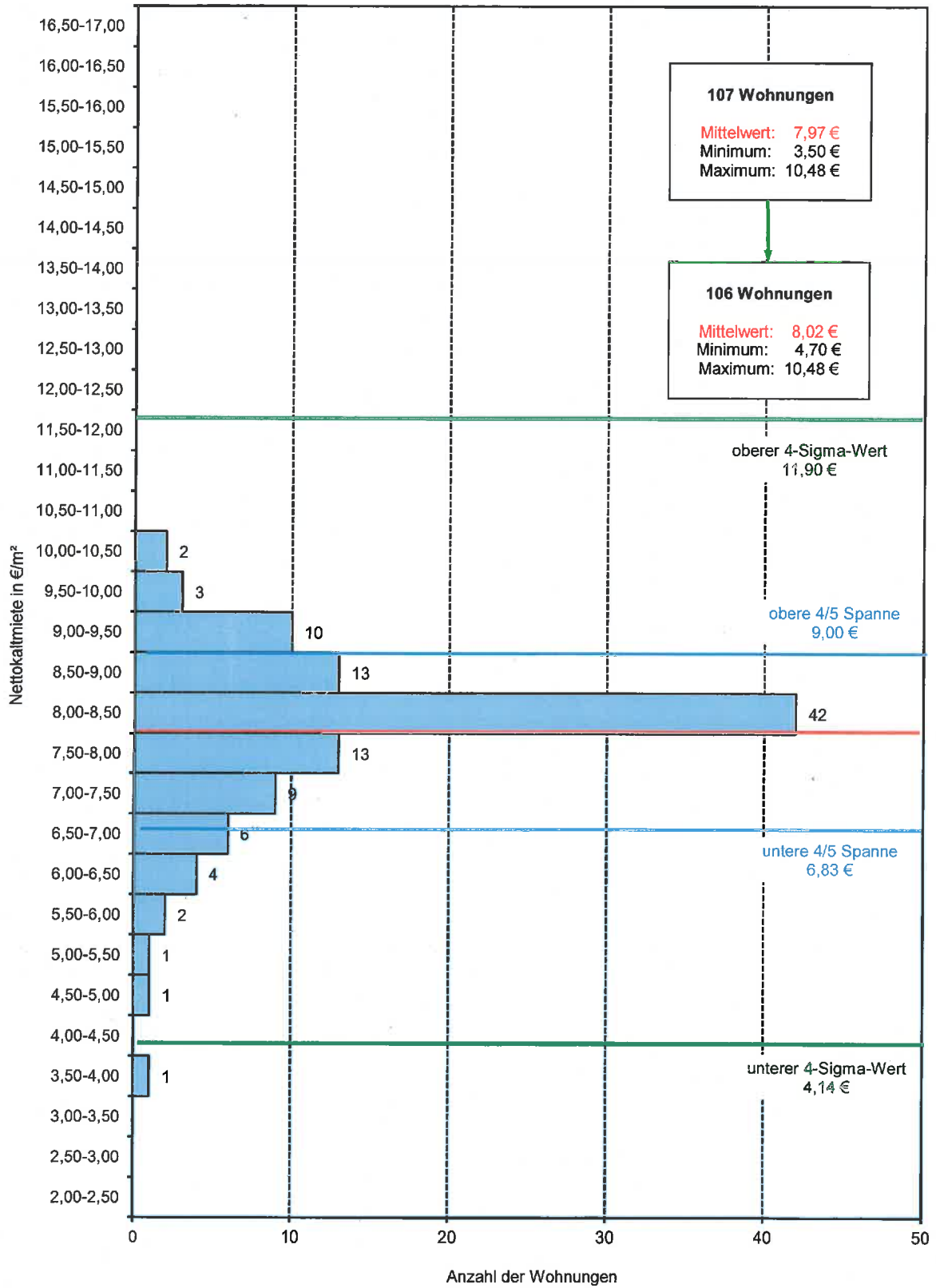
D4 - bis 1948, über 90 m², voll ausgestattet - teilsaniert



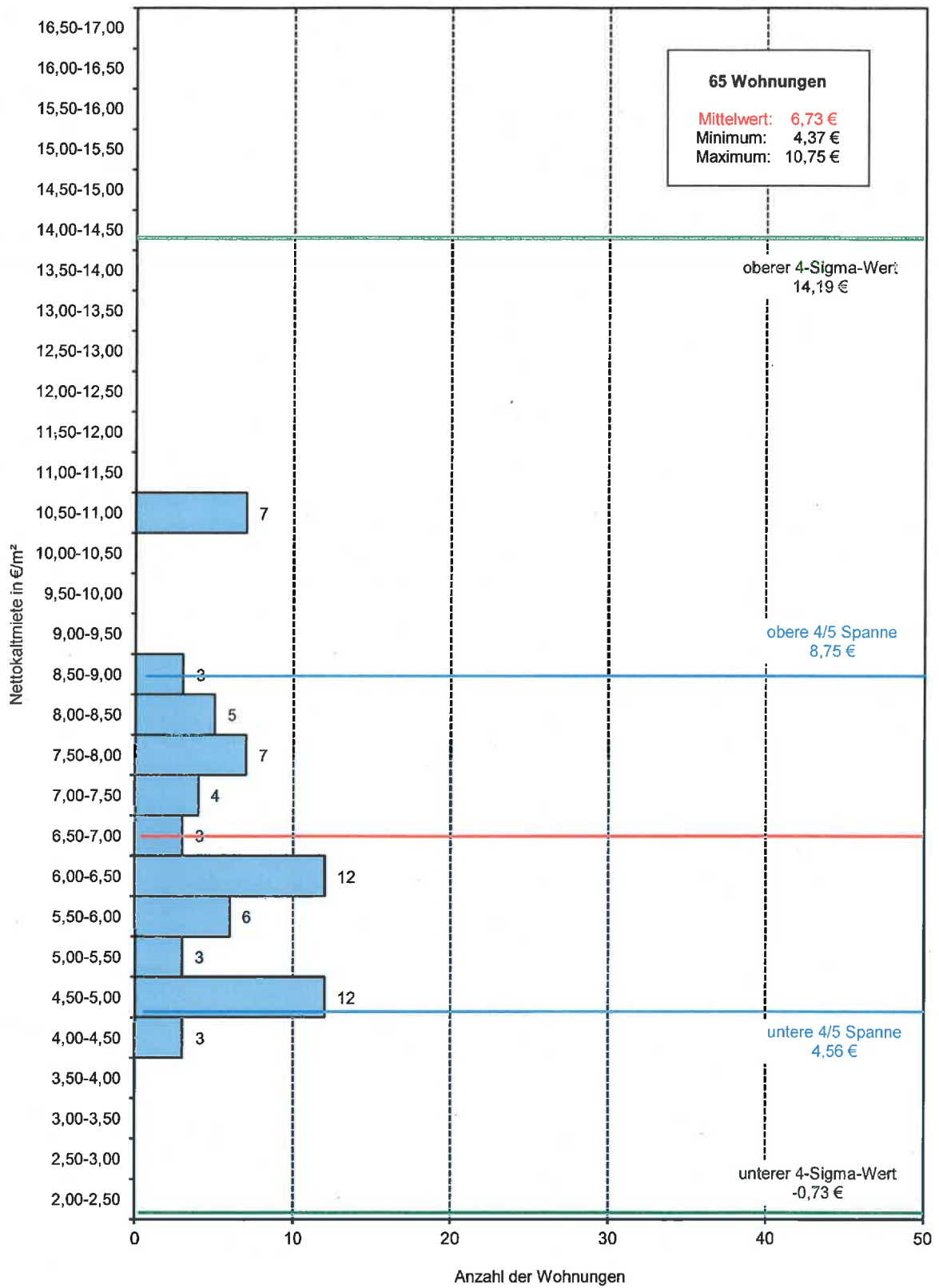
D5 - bis 1948, über 90 m², voll ausgestattet - vollsaniert ohne ENEC



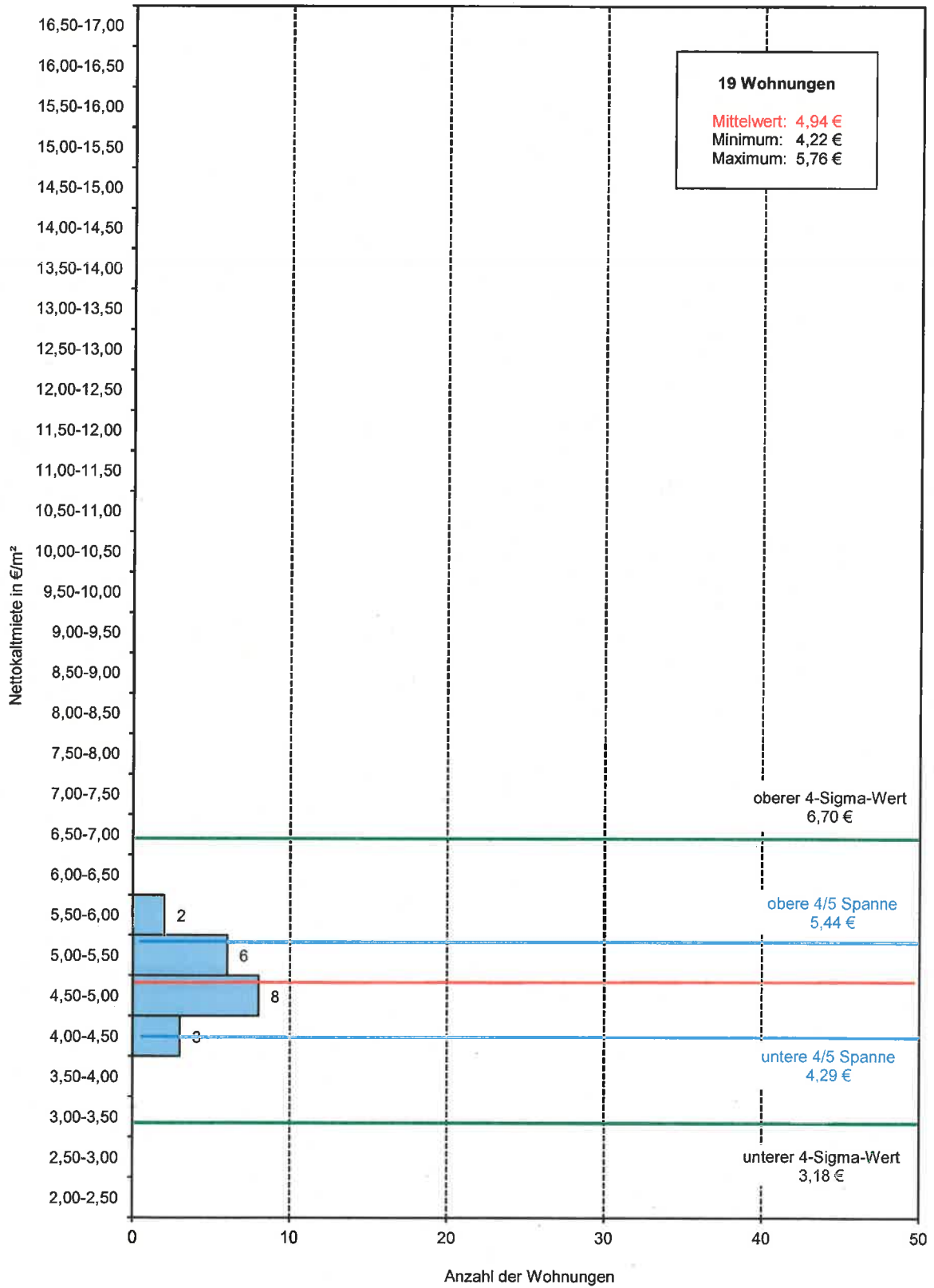
D6 - bis 1948, über 90 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEV



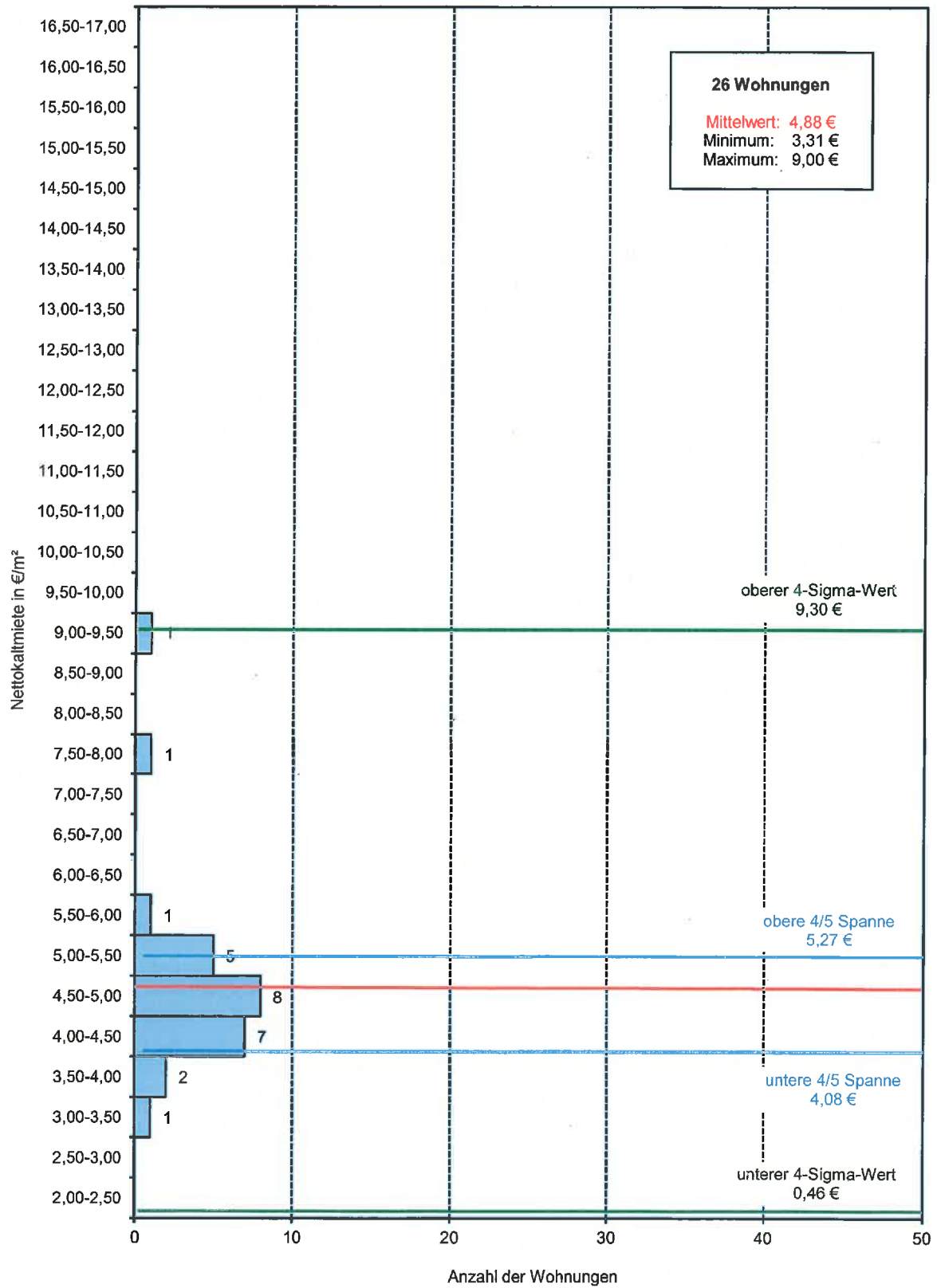
D11 - 1949 bis 1970, über 60 bis 90 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEV



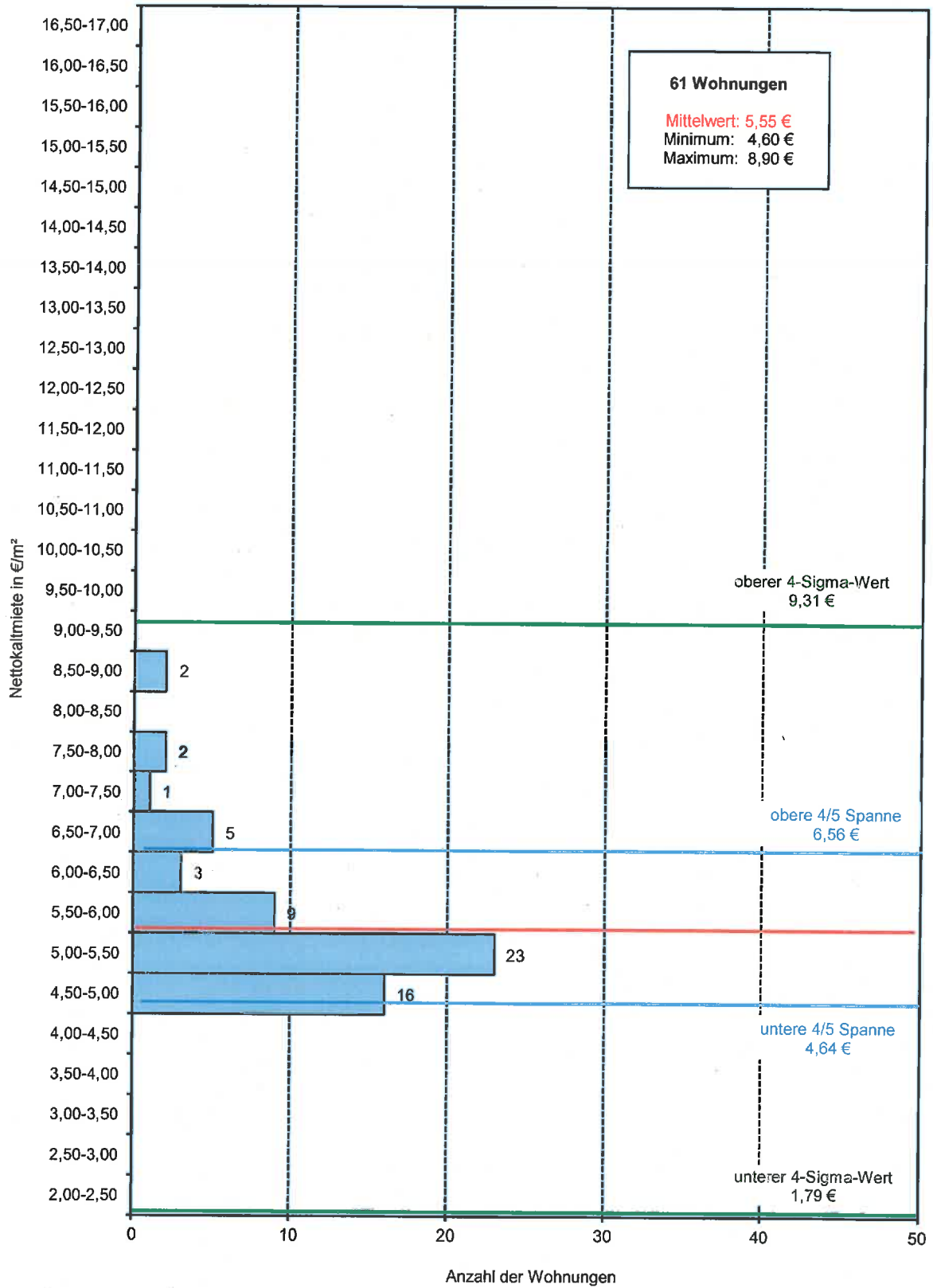
D13 - 1971 bis 1990, über 90 m², voll ausgestattet - unsaniert



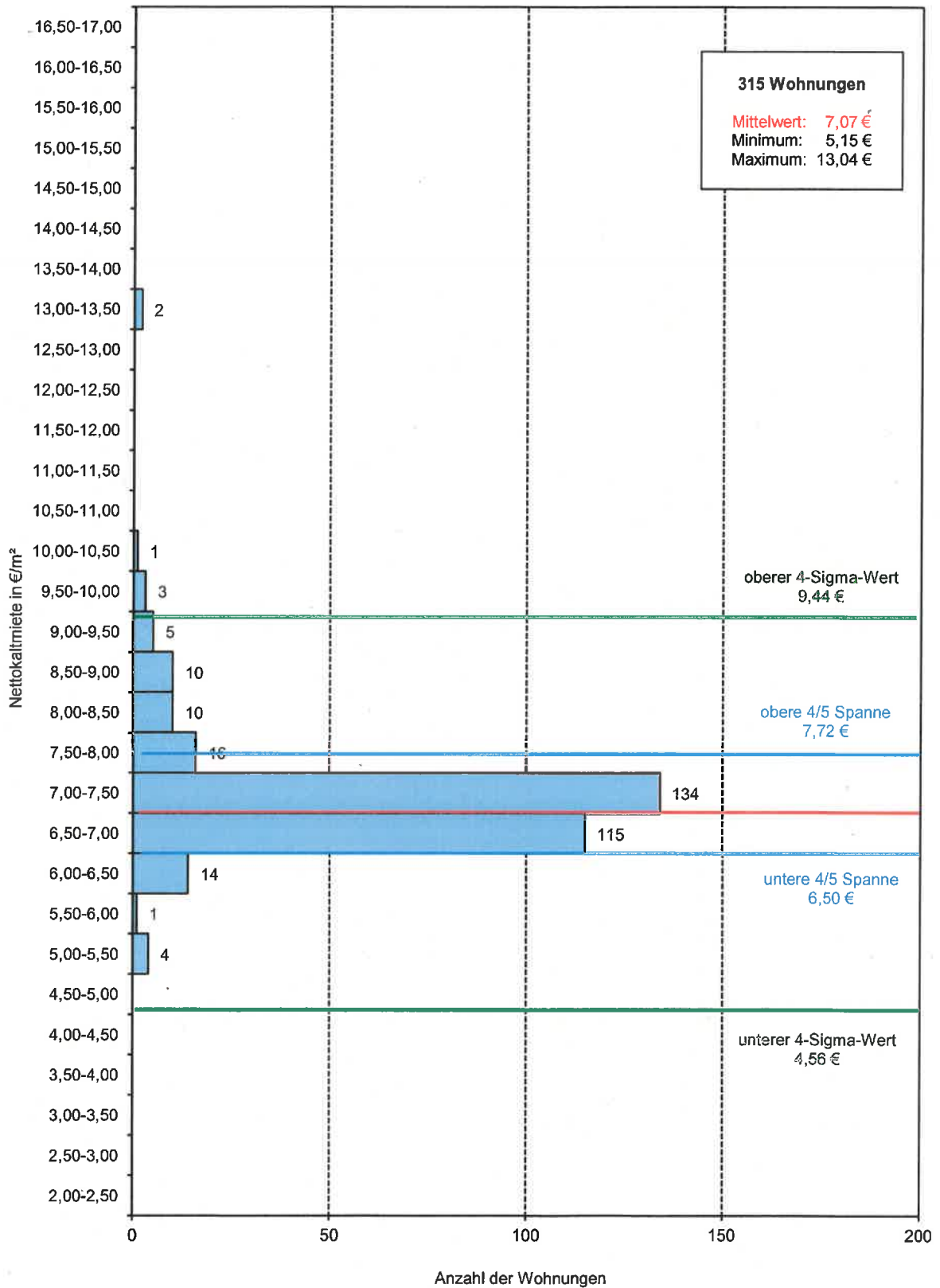
D14 - 1971 bis 1990, über 90 m², voll ausgestattet - teilsaniert



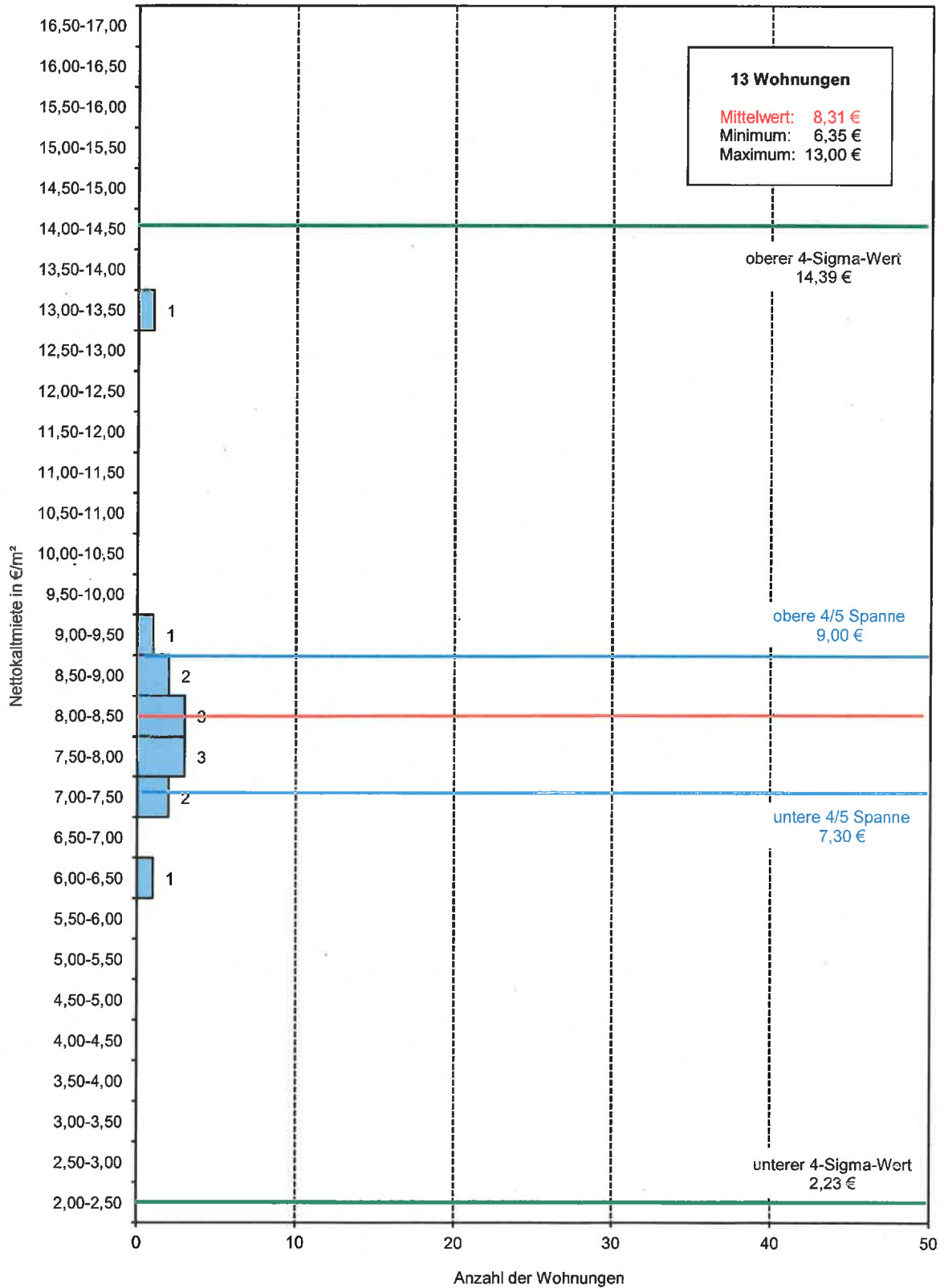
D16 - 1971 bis 1990, über 90 m², voll ausgestattet - vollsaniert mit ENEV



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



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



D19 - ab 2009, über 90 m², voll ausgestattet

