

Mietspiegel der Landeshauptstadt Potsdam



2012



Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Landeshauptstadt Potsdam 2012

Inhalt:

- Vorbemerkungen zum Mietspiegel
- Erläuterungen zum Mietspiegel
- Rechtliche Grundlagen
- Geltungsbereich dieses Mietspiegels
- Die Gliederung des Mietspiegels
- Erläuterung der Vergleichsmerkmale
- Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen
- Gültigkeit des Mietspiegels
- Mietspiegeltabelle
- Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder
- Begriffserläuterungen:

Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Landeshauptstadt Potsdam 2012

Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. BGB dar. Der Potsdamer Mietspiegel 2012 ist wiederum ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 BGB. Ein qualifizierter Mietspiegel wird im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt“. Das trifft auf den vorliegenden Mietspiegel mit Ausnahme der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung zu. Bei einem qualifizierten Mietspiegel wird unterstellt, dass „die bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben“ (§ 558 d BGB). Hierbei handelt es sich um eine widerlegliche Vermutung i.S. von § 292 ZPO. Sie gibt dem qualifizierten Mietspiegel im Mietprozess eine höhere Beweiskraft.

Der vorliegende Mietspiegel wurde durch den Arbeitskreis Mietspiegel der Landeshauptstadt Potsdam erstellt.

Unter Federführung des Bereiches Wohnen der Stadtverwaltung Potsdam haben

- der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.
 - der Deutsche Mieterbund, Babelsberger Mieterverein e.V.,
 - der Deutsche Mieterbund, Mieterverein Potsdam u. Umgebung e.V.,
 - die GWG Bauverein Babelsberg eG,
 - der Haus- und Grundeigentümergebiet Potsdam und Umgebung e.V.,
 - die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG,
 - die Pro Potsdam GmbH,
 - die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam,
 - der Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., Landesgeschäftsstelle Potsdam
- an der Erstellung des Mietspiegels mitge-

wirkt und diesen als für die Landeshauptstadt Potsdam rechtsverbindlich vereinbart. Der Mietspiegel wird auch durch die Genossenschaften

- Arbeiter-Bau-Verein Potsdam eG,
- Gewoba eG Babelsberg,
- WBG Daheim eG,
- Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG,
- Wohnungsbaugenossenschaft Potsdam West eG,
- Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG,
- Wohnungsbaugenossenschaft 1903 Potsdam eG,

die durch die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG und die GWG Bauverein Babelsberg eG vertreten wurden, als verbindlich anerkannt.

Die diesem Mietspiegel zu Grunde liegenden Mietdaten (22.278 Wohnungsmieten) wurden auf Basis der von den Vermietern bereitgestellten Rohdaten durch die Stadtverwaltung, Bereich für Statistik und Wahlen gemeinsam mit dem Bereich Wohnen – entsprechend den Vorgaben aus dem Arbeitskreis Mietspiegel – durch umfangreiche Auswertungsverfahren ermittelt, auf ihre Plausibilität geprüft, aufbereitet und um Ausreißer bereinigt.



Erläuterungen zum Mietspiegel

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

Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmiete“ genannt.

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Auch beim Neuabschluss von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden. Der Gesetzgeber sieht vor, dass Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen. Mit dem Mietspiegel 2012 liegt nunmehr der vierte qualifizierte Mietspiegel für die Landeshauptstadt Potsdam vor. Mit ihm wird der Mietspiegel 2010 gem. § 558 d Abs. 2 BGB an die Marktentwicklung angepasst. Der Mietspiegel ist gesetzlich als Begründungsmittel zur Anpassung der Mieten an die Marktentwicklung vorgesehen und stellt für Mieter ein geeignetes Instrument zur Prüfung von Mieterhöhungsverlangen und zur Gewinnung einer Preisübersicht bei der Anmietung von Wohnungen dar. Er erzeugt Transparenz am Wohnungsmarkt und wirkt streitmindernd.



Rechtliche Grundlagen

Der Vermieter kann nach § 558 BGB ¹⁾ verlangen, dass der Mieter einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt, wenn

- die bisherige Miete der Wohnung seit fünfzehn Monaten unverändert ist (von Erhöhungen der Miete aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, Betriebs- und Kapitalkostenerhöhungen abgesehen; §§ 559 - 560 BGB) und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren, wiederum von Erhöhungen nach den §§ 559 - 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 20 % erhöht hat (Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB).

1) in der jeweils gültigen Fassung

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

Mieterhöhungsverfahren:

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

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

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

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



Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die im Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Potsdam am 31.01.2012 üblicherweise für Wohnraum gezahlten Mieten. In die Datenerhebung sind Vertragsabschlüsse/-änderungen für den Zeitraum vom 01.02.2008 bis 31.01.2012 eingegangen.

Der Mietspiegel gilt auch für die durch Gemeindegebietsreform am 26.10.2003 eingemeindeten Ortsteile (Fahrland, Golm, Groß Glienicke, Marquardt, Neu Fahrland, Satzkorn und Uetz-Paaren).

Er gilt nicht für:

- öffentlich geförderte Wohnungen^{*)},
- Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist,
- Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen (z.B. Betreuung und Verpflegung) abdeckt,
- möblierte oder teilmöblierte Wohnungen sowie
- Untermietverhältnisse.

Er gilt 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 ist, aber vom Sachverstand der Autoren des Mietspiegels getragen wird.



Die Netto-Kaltmiete – der Mietenbegriff im Mietspiegel Potsdams

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne alle Betriebskosten im Sinne des § 556 BGB (Betriebskostenverordnung i. d. F. vom 01.01.2004), also die Miete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung, ohne die sogenannten `kalten` Betriebskosten und ohne etwaige Möblierungs-, Untermiet- und Gewerbezuschläge.

Die Gliederung des Mietspiegels

Der Mietspiegel weist Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit aus. Die Gegenüberstellung der Verteilung der durchschnittlichen Mieten nach statistischen Bezirken (Stand Januar 2010) mit den erhobenen Daten ergab keinen statistisch signifikanten Zusammenhang zwischen Miethöhe und Lage im Gemeindegebiet. Die Lagekriterien (u.a. Mikrolage, näheres Wohnumfeld) spielen jedoch bei der Spanneneinordnung eine Rolle (siehe Abschnitt „Orientierungshilfe“).

Deshalb wurde die Merkmalgruppe „Wohnumfeld“ neu aufgenommen. Auf die Ausweisung besonders lärmbelasteter Straßen wird in diesem Mietspiegel auf Grund fehlender geeigneter/belastbarer Messwerte für die Landeshauptstadt Potsdam verzichtet. Stattdessen kann Lärmbelastung in der Merkmalgruppe „Wohnumfeld“ beachtlich sein.

Der vorliegende Mietspiegel umfasst auf Grund der gegebenen Mietenstruktur als übliche Entgelte die höchsten und niedrigsten Werte von 4/5 der erhobenen Mieten je Wohnungstyp. Soweit Mietwerte vergleichbarer Wohnungen aus bestehenden Mietverträgen sich außerhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen bewegen, werden sie durch diesen Mietspiegel nicht unzulässig (Bindungswirkung von Verträgen). Bei Überschreitung der ortsüblichen Miete um mehr als 20 % (sogenannte Wesentlichkeitsgrenze) kann jedoch eine ordnungswidrig überhöhte Miete vorliegen.



^{*)} siehe Begriffserläuterungen

Erläuterung der Vergleichsmerkmale

Größe

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

Ausstattung

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

Der Mietspiegel geht von **drei** Ausstattungskategorien aus. Darüber hinaus werden voll ausgestattete Wohnungen nach vier Sanierungsstufen unterschieden. Neu in den Mietspiegel aufgenommen wurde das Kriterium EnEV-Standard, nachdem sich statistisch signifikante Mietpreisunterschiede zwischen Wohnungen, die mindestens den o.g. Kriterien entsprechen, im Vergleich zum übrigen vollsanierten Altbaubestand herausgebildet haben.

1. schlechte Ausstattung

Als schlecht ausgestattet gelten Wohnungen

- ohne Sammelheizung *) mit Außentoilette,
- ohne Sammelheizung mit Innen-WC ohne Bad,
- mit Sammelheizung, aber ohne Bad *) und ohne Innen-WC.

2. Teilausstattung

Teilausgestattet sind Wohnungen

- ohne Sammelheizung, aber mit Bad und WC innerhalb der Wohnung,
- mit Sammelheizung ohne Bad oder WC innerhalb der Wohnung,
- mit Sammelheizung und WC ohne Bad innerhalb der Wohnung.

3.1 Vollausstattung/unsaniert

Vollausgestattet sind Wohnungen mit Sammelheizung und mit Bad und WC innerhalb der Wohnung.

3.2 Vollausstattung/teilsaniert

Über die unter 3.1 genannten Vorausset-

zungen hinaus gelten Wohnungen als teilsaniert, wenn auf sie ein oder zwei der in 3.3 genannten vier Sanierungsmerkmale zutreffen.

3.3 Vollausstattung/vollsaniert

Über die unter 3.1 genannten Voraussetzungen hinaus gelten Wohnungen als vollsaniert, wenn auf sie drei oder vier der nachstehenden Sanierungsmerkmale zutreffen.

Die vier in Frage kommenden Sanierungsmerkmale werden wie folgt definiert:

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

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

3.4 Vollausstattung/vollsaniert/Sanierung oder Neubau nach EnEV ab 2002

Über die unter 3.3 genannten Voraussetzungen hinaus werden die Anforderungen mindestens der Energiesparverordnung 2002 (BGBl Teil I Nr. 59 vom 21.11.2001) erfüllt. Abzustellen ist auf den Zustand des Gebäudes, in dem die Wohnung liegt. Die Einhaltung des zulässigen Energiebedarfs ist im Streitfall durch geeignete Nachweise zu belegen.

Beschaffenheit

Die Beschaffenheit einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Baualter der Woh-

nung, nicht zwingend durch das des Gebäudes, dargestellt.



Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

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

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

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

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

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

Umgang mit der Orientierungshilfe

Überwiegen die Pluspunkte der zusätzlichen Merkmale, ist ein Zuschlag in Höhe des Prozentsatzes des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Höchstwert gerechtfertigt. Überwiegen die Minuspunkte beim Auftreten zusätzlicher Merkmale, ist ein entsprechender Abzug des Unter-

schiedsbetrages zwischen Mittelwert und Niedrigstwert vorzunehmen. Dabei werden die (positiven und negativen) Punkte (Anzahl der Punkte = %) gegeneinander aufgerechnet. Der maßgebliche Prozentsatz ist der „Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder“ zu entnehmen.

Beispiel:

Für eine bestimmte Wohnung des Feldes B 8 (55 m², Baujahr 1949-1970, voll ausgestattet, unsaniert) ergibt sich folgende Einschätzung:

Summierung der wohnwertmindernden Merkmale = - 35 Punkte (%)

Summierung der wohnwerterhöhenden Merkmale = + 8 Punkte (%)

Ergebnis/Differenz = - **27 Punkte (%)**

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

Im vorliegenden Fall beträgt der Mittelwert 6,08 EUR. Die Differenz zwischen diesem und dem unteren Wert von 5,44 EUR beträgt 0,64 EUR (6,08 EUR – 5,44 EUR). 27 % von 0,64 EUR sind 0,17 EUR.

Dieser Betrag wird nunmehr vom Mittelwert 6,08 EUR abgezogen. Nach Anwendung dieser Spanneneinordnung ergibt sich für die Beispielwohnung eine ortsübliche Miete von 5,91 EUR/m² (6,08 EUR – 0,17 EUR).



Gültigkeit des Mietspiegels

Der Mietspiegel 2012 für die Landeshauptstadt Potsdam tritt mit Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt der Mietspiegel 2010 außer Kraft.



Mietspiegel für die Landes- hauptstadt Potsdam 2012



Baualter Ausstattung		Wohnungen von unter ... bis ... m² Wohnfläche			
		bis 40	über 40 bis 60	über 60 bis 90	über 90
		A	B	C	D
bis 1948					
schlecht	1	03,46* 2,91 – 3,97	3,27* 2,69 – 4,01	3,07* 2,67 – 3,66	- -
teil ausgestattet	2	3,99 3,53 – 4,29	3,70 3,37 – 4,06	3,47 2,92 – 4,26	2,93 2,62 – 3,04
voll ausgestattet - unsaniert	3	6,30* 4,56 – 8,17	6,38 4,66 – 7,87	5,59 3,70 – 7,54	4,97 3,34 – 6,55
voll ausgestattet – teilsaniert	4	6,05* 4,56 – 7,53	5,65 4,50 – 6,64	5,23 3,89 – 6,50	5,26 3,67 – 7,14
voll ausgestattet – vollsaniert ohne Sanierung nach EnEV	5	7,00 5,37 – 9,04	6,24 4,96 – 8,17	6,05 4,42 – 8,00	6,08 4,31 – 8,03
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab EnEV 2002	6	8,21 6,85 – 9,37	7,36 6,41 – 8,40	7,32 6,20 – 8,25	7,23 5,83 – 9,08
1949 bis 1970					
teil ausgestattet	7	5,81* 4,50 – 6,90	4,21* 3,79 – 5,15	4,06* 3,56 – 4,53	- -
voll ausgestattet - unsaniert	8	6,62* 6,24 – 7,01	6,08 5,44 – 6,74	5,02* 3,64 – 6,03	- -
voll ausgestattet – teilsaniert	9	-	6,97 5,67 – 7,94	5,76 4,34 – 7,29	5,05* 4,20 – 5,42
voll ausgestattet – vollsaniert ohne Sanierung nach EnEV	10	6,86* 5,20 – 9,50	5,57 4,84 – 6,35	5,50 4,95 – 5,88	5,13* 5,09 – 5,80
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab EnEV 2002	11	6,88 5,77 – 8,00	5,63 4,90 – 6,89	5,74 4,90 – 6,66	6,08 4,82 – 7,50
1971 bis 1990 **					
teil ausgestattet	12	4,33* 3,46 – 4,66	3,90* 3,03 – 4,64	3,99* 3,76 – 4,50	- -
voll ausgestattet - unsaniert	13	4,83 4,03 – 5,53	4,61 3,92 – 5,51	4,44 3,95 – 5,33	4,62 4,10 – 5,21
voll ausgestattet – teilsaniert	14	5,00 3,51 – 6,88	4,60 3,51 – 5,57	4,35 3,40 – 5,24	4,06* 3,29 – 5,19
voll ausgestattet – vollsaniert ohne Sanierung nach EnEV	15	5,78 4,65 – 6,96	5,16 4,26 – 6,13	4,85 3,98 – 5,50	5,01* 4,85 – 5,50
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab EnEV 2002	16	6,62 5,50 – 7,84	5,69 4,99 – 7,15	5,23 4,70 – 6,10	5,15 4,75 – 5,97
1991 bis 2012					
voll ausgestattet – vollsaniert ohne Sanierung nach EnEV	17	7,99 7,25 – 8,24	7,70 6,39 – 9,09	6,61 5,30 – 8,11	6,62 6,00 – 7,70
voll ausgestattet, Sanierung/ Neubau ab EnEV 2002	18	8,00 8,00 – 8,00	7,93 7,23 – 8,87	7,91 7,01 – 8,80	8,42 7,80 – 8,95

* Aussagekraft eingeschränkt – Felder enthalten nur 6 - 29 Mietdaten

** einschl. Wendebauten

*** noch keine Streuung, da Erstvermietung Neubau

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder

Wohnwert mindernde Merkmale (-)	Pkt.	Wohnwert erhöhende Merkmale (+)	Pkt.	
Bad/WC				
Dielenfußboden	4	Badewanne und zusätzlich separate Dusche	7	
Keine Entlüftung weder mechanisch noch natürlich	5	Zweites WC oder WC vom Bad getrennt	8	
Nicht beheizbar*	8	Natürlich belichtetes Bad, das in Wohnungen mit mehr als 40 m ² Wohnfläche größer als 8 m ² ist	8	
Keine Warmwasserbereitung	8	Bidet	2	
	25		25	
Küche:				
Keine Entlüftung weder mechanisch noch natürlich	4	Einbauküche mit hochwertiger Küchengeräteausstattung	5	
Kein Fenster	4	Küche natürlich belichtet, die in Wohnungen mit mehr als 40 m ² Wohnfläche größer als 12 m ² ist	5	
Fehlende Wandfliesen im Arbeitsbereich oder Nassbereich oder Herdbereich	2			
	10		10	
Wohnung:				
Kein zur Wohnung gehörender Abstellraum (z.B. Mieterkeller)	2	Balkon oder Loggia größer 3,8 m ² , Terrasse oder Wintergarten	7	
Elektro-* und Wasser- bzw. Abwasserleitungen nicht unter Putz	3	Aufwendige Decken- oder Wandverkleidung	3	
Keine Schallschutzfenster* an besonders lärmbelasteten Straßen*	8	Teppichboden, Parkett, abgeschliffene Dielen, Laminat oder andere hochwertige Beläge	6	
Einzelne Wohnräume nicht beheizbar	8	Einbruchshemmende Wohnungstür*	4	
Keine Möglichkeit der Wäschetrocknung außerhalb der Wohnung, fehlender Trockenraum, Trockenplatz oder Balkon	2	Zur Wohnung gehörender Mietergarten	3	
Kein Waschmaschinenanschluss (separater, fester Zu- und Abfluss)	2	Außenjalousien oder Rollläden	2	
	25		25	

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder				
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	
Wohnumfeld:				
Stark vernachlässigtes Wohnumfeld*	5	Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld oder Lage an besonders ruhigen Straßen (z.B. Kinderspielplätze bei Altbauten, Sitzbänke oder Ruhezonen, neu angelegte Wegebefestigungen mit Grünflächen)	5	
Erhebliche, regelmäßige Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (z.B. durch Straßenverkehr oder gewerbliche Tätigkeit)	5	Wohnquartiere mit geringer Einwohner- und Bebauungsdichte (z.B. villenartige Mehrfamilienhäuser)	5	
Unzureichende Einzelhandelsversorgung im Umkreis von ca. 1 km	5	Einzelhandelsgeschäfte für den täglichen Bedarf innerhalb von ca. 1 km	5	
Keine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus und Bahn) innerhalb von ca. 1 km	5	Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus oder Bahn) innerhalb von ca. 1 km	5	
	20		20	

*) siehe Begriffserläuterung



Begriffserläuterungen:

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 lärmbe- lastete Straßen	Hier wird in Anlehnung an den Mietspiegel 2008 auf die Liste der lärmbe- lasteten Straßen verwiesen, deren Messwerte im Einzelfall auf Aktualität ge- prüft werden müssen.
Denkmalgeschützte Objekte	Hier kann es sich um Einzeldenkmale oder Objekte im Bereich von Flä- chendenkmalen handeln.
Einbruchshemmen- de Wohnungstüren	Entsprechend DIN V ENV 1627 (ab Widerstandsklasse 2) oder im Altbau zu- sätzliche Sicherungsmaßnahmen durch Stangenschloss, Eingreifhaken, etc.
Elektroleitungen nicht unter Putz	Die Verlegung in Kabelkanälen ist nicht wertmindernd (mit der Verlegung unter Putz gleichgestellt)
Erneuerung der Elektroanlagen gem. VDE-Vorschriften (Haus und Woh- nung)	Eine Erneuerung des Hausanschlusses ist dafür nicht zwingend erforderlich, wenn dieser bereits ausreichend dimensioniert ist. Elektroleitungen aus Alumi- nium in den Wohnräumen (außer Küche und Bad) sind ausreichend.
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 Energieeinsparver- ordnung (EnEV), abgelöst.
Modernes Bad	Ein Bad mit modernem Standard ist dann gegeben, wenn nach 1990 mindes- tens folgende Maßnahmen durchgeführt wurden: - Einbau moderner Sanitärtechnik - Einbau moderner Sanitärkeramik - Wandfliesen oder vergleichbares hochwertiges Material - Fußbodenfliesen oder verschweißter Kunststoffbelag
Nicht beheizbar	Hierbei handelt es sich um Badezimmer/Küchen, die nicht an eine Sammelhei- zung angeschlossen wurden und in keiner Weise, auch nicht durch weitere Heizmedien, wie etwa Heizstrahler, Elektroheizung, elektrische Fußbodenhei- zung 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 Zusammen- hang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.
Sammelheizung	Unter einer Sammelheizung sind Gebäude- und Wohnungsheizungen aller Heizungsarten (einschl. Fernwärme) zu verstehen, bei denen unabhängig von der Energieart, die Wärmeerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Ausgenommen hiervon sind Sammelheizungen auf Kohlebasis

Schallschutzfenster	Die Definition „Schallschutzfenster“ entspricht der einschlägigen technischen Vorschrift
Schlechter Instandhaltungszustand 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
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.



Informationen und Beratung für ihre Mitglieder/Mieter:

Pro Potsdam GmbH (GEWOBA)
Pappelallee 4
14469 Potsdam
Tel. 0800 247365 1
info@gewoba.com

Arbeiter-Bau-Verein Potsdam eG
Templiner Str. 11
14473 Potsdam
Tel. 0331-2704915

Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“
Potsdam eG
Jagdhausstr. 27
14480 Potsdam
Tel. 0331-6458-0
info@wgkarlmarx.de

Potsdamer Wohnungsgenossenschaft
1956 eG
Zeppelinstr. 152
14471 Potsdam
Tel. 0331-97 165 20
info@pwg1956.de

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

Haus- und Grundeigentümergeverein
Potsdam und Umgebung e.V.
Bertha-v.-Suttner-Str. 10
14469 Potsdam
Tel. 0331-280 3664
verein@hug-potsdam.org

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

Deutscher Mieterbund
Mieterverein Potsdam und Umgebung e. V.
Schopenhauer Str. 31
14467 Potsdam
Tel. 0331-900 901
info@mieterverein-potsdam.de

Wohnungsbaugenossenschaft
Potsdam West eG
Schillerplatz 20
14471 Potsdam
Tel. 0331-9716990

Gewoba eG Babelsberg
Paul-Neumann-Str. 33 a
14482 Potsdam
Tel. 0331-7481970

GWG Bauverein Babelsberg eG
Kopernikusstr. 57
14482 Potsdam
Tel. 0331-70 52 38
info@gwgbauvereinbabelsberg.de

Wohnungsbaugenossenschaft 1903
Potsdam eG
Fr.-Ebert-Str. 40
14469 Potsdam
Tel. 0331-288980

WBG „Daheim“ eG
Kolonie Daheim 1
14473 Potsdam
Tel. 0331-292167

BFW Landesverband Berlin/Brandenburg
Kurfürstendamm 57
10707 Berlin
Tel. 030-230958-0

Herausgeber:
Landeshauptstadt Potsdam
Der Oberbürgermeister
Verantwortlich:
Arbeitskreis Mietspiegel
Ansprechpartner:
Landeshauptstadt Potsdam,
Bereich Wohnen
Hegelalle 6-10
14461 Potsdam
Haus 2, Zimmer 332
Tel.: (03 31) 289 26 63
E-Mail: Wohnen@Rathaus.Potsdam.de
Foto: Landeshauptstadt Potsdam (U. Böttcher)