



Protokollauszug

aus der
42. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Gesundheit,
Soziales und Inklusion
vom 18.09.2018

öffentlich

Top 7.4 Mietspiegel 2018

Herr Jekel (Bereich Wohnen) stellt anhand einer Präsentation den Mietspiegel der Landeshauptstadt Potsdam 2018 vor und gibt Erläuterungen.

Er weist darauf hin, dass der Mietspiegel im Bürgerservice, im Bereich Wohnen oder bei den Wohnungsgesellschaften abgeholt werden kann. Der Mietspiegel ist auch über das Internet abrufbar.

Herr Wellmann verweist auf die Staffelmietverträge, die nicht im Mietspiegel abgebildet sind. Er hält das für problematisch.

Herr Jekel betont, dass es keine Möglichkeit gibt, dies zu erheben. Dies ist im BGB geregelt.



Landeshauptstadt
Potsdam

Qualifizierter Mietspiegel 2018

für die Landeshauptstadt Potsdam

1. V. J. Brindl
03.09.18

Was ist ein Mietspiegel und wofür gilt er?

Der Mietspiegel

- ist ein durch Zivilrecht (§ 558 BGB) und Rechtsprechung normiertes Instrument zur **Darstellung der Miete**
- dient der Herstellung von **Transparenz** auf dem Mietwohnungsmarkt und dem **Verbraucherschutz**
- schafft damit **Rechtsfrieden** zwischen den Vertragspartnern in zivilrechtlich begründeten Mietverhältnissen
- dient darüber hinaus als **Grundlage** für die Anwendung mehrerer **Landesverordnungen**

Was ist ein Mietspiegel und wofür gilt er?

Der Potsdamer Mietspiegel bietet gem. § 558 (2) BGB eine Übersicht der Mieten für Wohnraum

- vergleichbarer **Art** (Baualtersklassen bis 1948, 1949-1970, 1971-1990, 1991-2008, ab 2009)
- **Größe** (< 40 m², >40 - 60 m², >60 – 90 m², > 90m²)
- **Ausstattung** (teil- / vollausgestattet),
- **Beschaffenheit** (unsaniert, teilsaniert, vollsaniert) und
- **Lage** (Potsdamer Stadtgebiet)
- einschließlich der **energetischen Ausstattung** und Beschaffenheit mit / ohne Einhaltung EnEV 2002) in Tabellenform dar, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Was ist ein Mietspiegel und wofür gilt er?

Der Mietspiegel gilt für

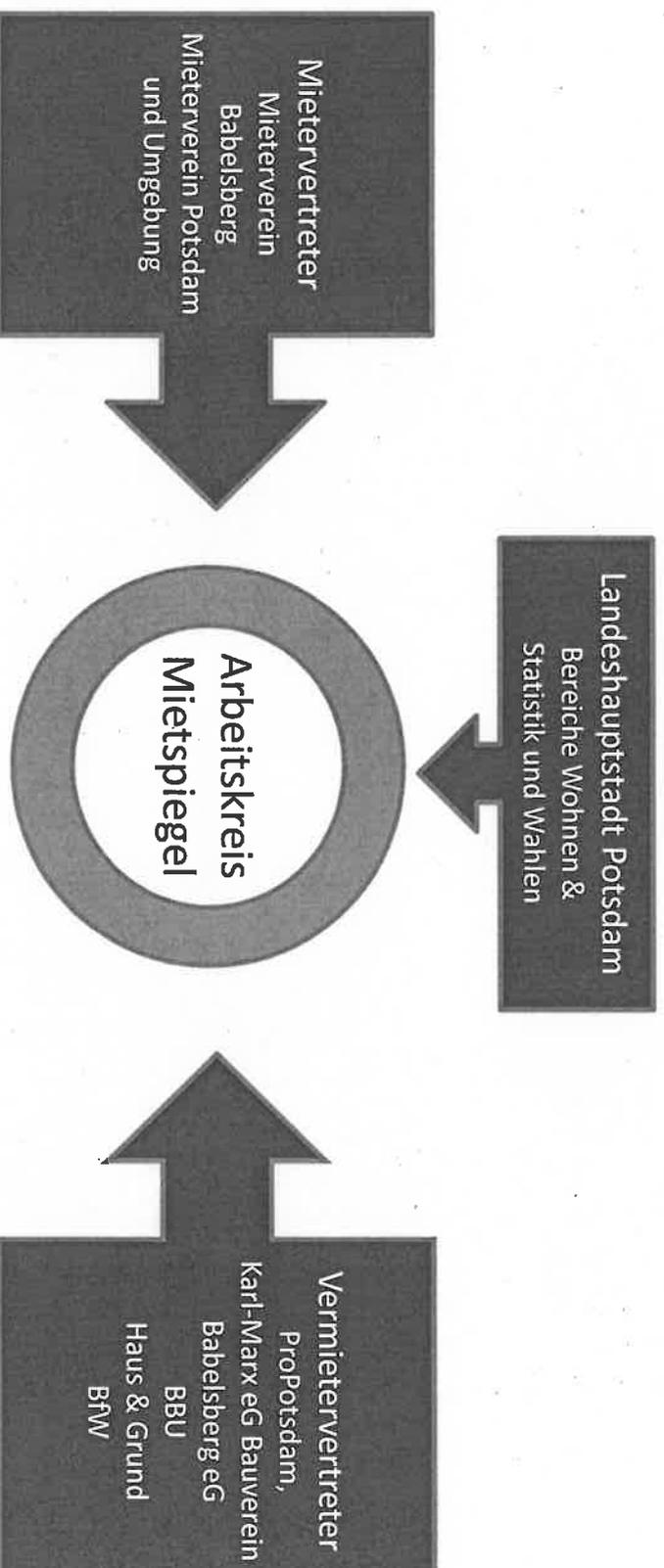
- das gesamte Stadtgebiet (einschließlich aller Ortsteile)
- **Mietwohnungsbestände in Mehrfamilienhäusern**

Der Mietspiegel gilt nicht für

- „Sozialwohnungen“ (mietpreis- / belegungsgebunden)
- vom Eigentümer selbst genutzten Wohnungen
- Ein- und Zweifamilienhäuser & Reihenhäuser
- Wohnungen in Studenten- und Seniorenheimen
- Möblierte und teilmöblierte Wohnungen
- Untermietverhältnisse

Wie wird der Mietspiegel aufgestellt?

Zusammensetzung des „Arbeitskreises Mietspiegel“



Die neuen Mietspiegelwerte

Zusammengefasste Ergebnisse

68 Mietspiegelfelder für Mittel- und Spannenwerte, davon

- 7 Mietspiegelfelder ohne Werte (< 6 Werte im Mietspiegelfeld)
- weitere 16 Felder mit eingeschränkter Aussagekraft (6 - <29 Werte im Mietspiegelfeld)
- Tabellenfeldmittelwerte von 3,38 (Feld D2) bis 10,79 €/m² (A19)

Veränderung der Mittelwerte gegenüber 2016:

- 13 Felder mit Absenkung des durchschnittl. Mietwertes (2016: 6) bis max. 0,81 €/m² (A5)
- 45 Felder mit Erhöhung des durchschnittl. Mietwertes (2016: 53) bis max. 2,05 €/m² (A2)
- übrige Felder: ohne Veränderung oder 2016 ohne Wert

Die neuen Mietspiegelwerte

Vergleich zusammengefasster Mittelwerte:

Neuvermietungen

	Wohnungen von über ... bis ... m ² Wohnfläche				Insgesamt
	bis 40	über 40 bis 60	über 60 bis 90	über 90	
bis 1948	8,31	7,26	7,45	7,91	7,46
1949 bis 1970	7,95	6,21	6,21	6,37	6,28
1971 bis 1990	6,81	5,93	5,77	6,56	6,09
1991 bis 2008	8,98	8,55	7,99	8,04	8,28
ab 2009/Neubau	11,32	10,44	10,31	10,08	10,31
Insgesamt	7,09	6,90	6,92	9,05	7,06
	Wohnungen von über ... bis ... m ² Wohnfläche				Insgesamt
	bis 40	über 40 bis 60	über 60 bis 90	über 90	
bis 1948	7,93	7,09	6,75	5,91	6,74
1949 bis 1970	7,63	6,17	6,02	6,27	6,20
1971 bis 1990	6,91	5,91	5,44	5,73	5,84
1991 bis 2008	8,16	7,65	7,26	7,23	7,41
ab 2009/Neubau	10,77	9,73	9,71	9,83	9,88
Insgesamt	7,64	7,12	6,17	6,72	6,73

Mietänderungen



Landeshauptstadt
Potsdam

Vielen Dank

für die Aufmerksamkeit.