



# Protokollauszug

aus der

## 10. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion

vom 01.09.2020

---

öffentlich

### **Top 5.7    Mietspiegel 2020**

Herr Jekel stellt anhand einer Präsentation den Mietspiegel der LHP vor. Er stellt die Entwicklung des Mietspiegelmittelwertes 2012 – 2020 vor.

Er betont, dass die Vertragsabschlüsse und Mietänderungen der letzte 4 Jahre im Mietspiegel vorgestellt werden.

Herr Eichert beim Neubau sind Steigerungen zu verzeichnen. Welche Maßnahmen ergreift die Verwaltung, um Preissenkungen im Neubaubereich zu erzielen.

Frau Meier erklärt, dass zunächst der Effekt betrachtet werden. Der ist den Genossenschaften zu verdanken. Preissenkend kann nur über die Art und Weise gewirkt werden, wie wir bauen. Wie gehen wir mit der weiteren Baulandauslastung um. Damit muss sich die LHP befassen. Die Grundstückspolitik ist hier sehr wichtig.

Herr Heuer ergänzt, dass Entwicklungsgebiet ausgewiesen werden.

Herr Nolde weist darauf hin, dass auch Bestandsmieten aufgrund des Mietspiegels angepasst werden. Es sollte konsequent weiter daran gearbeitet werden, wie man die Mieten nicht weiter erhöht.

# Mietspiegel

der Landeshauptstadt  
Potsdam

Foto: ©rotschwarzdesign – stock.adobe.com



2020



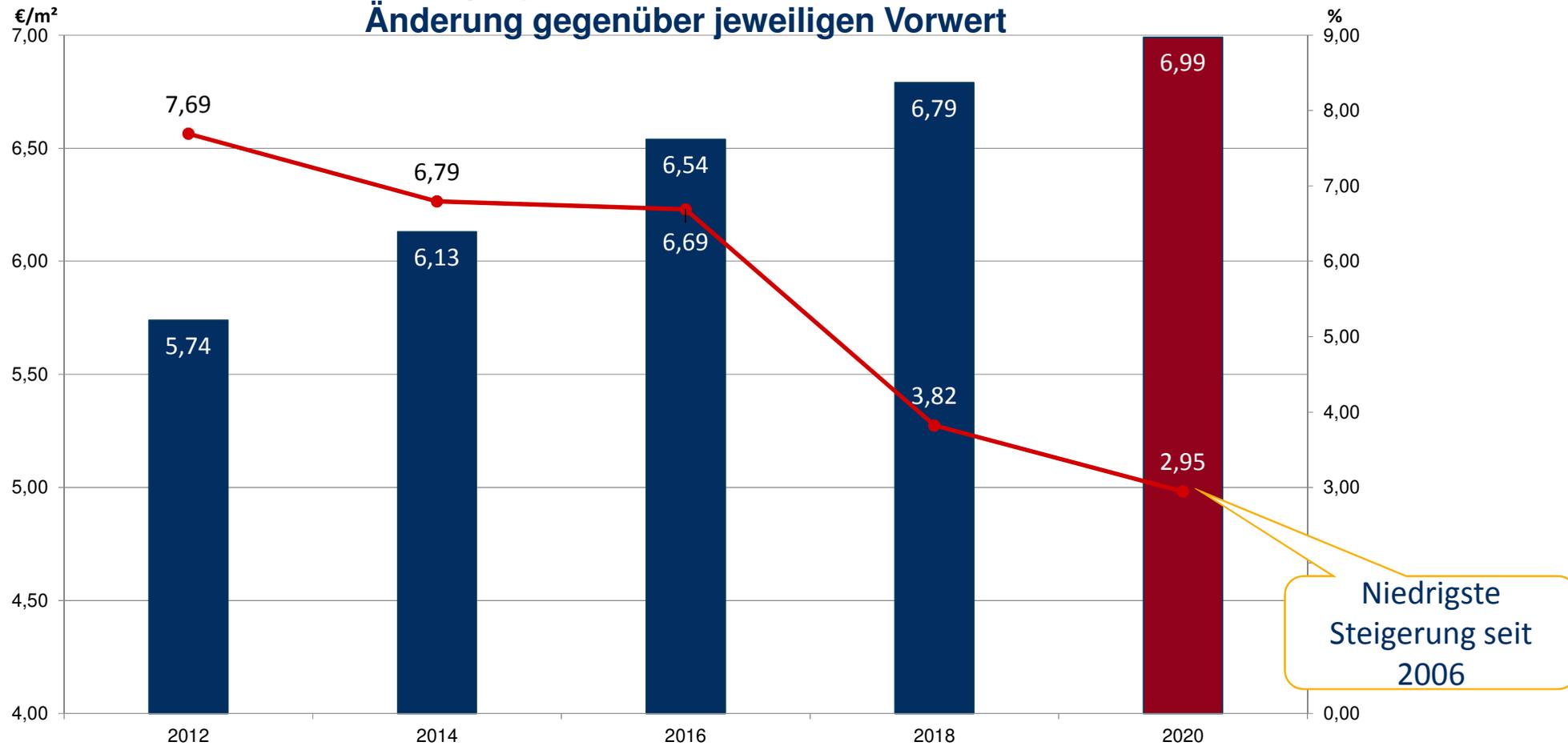
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Grafiken und Tabellen zum Mietspiegel 2020

Ausschuss für Gesundheit,  
Soziales, Wohnen und Inklusion

1. September 2020

## Mietspiegelmittelwerte 2012-2020 und Änderung gegenüber jeweiligen Vorwert



Quelle: Landeshauptstadt Potsdam

■ Durchschnittsmiete (€/m²) ● Durchschnittlicher Anstieg gegenüber Vorwert (2-Jahreszeitraum - in %)

## Mietspiegelwerte 2020: Erhöhungen und Verminderungen

		Wohnungen von über ... bis ... m² Wohnfläche			
		bis 40	über 40 bis 60	über 60 bis 90	über 90
		A	B	C	D
<b>bis 1948</b>					
teil ausgestattet	2	-	-	(3,80) 3,59 – 3,99	-
voll ausgestattet - unsaniert	3	(6,47) 6,20 – 7,05	6,71 5,84 – 7,70	6,17 5,04 – 7,21	6,05 4,31 – 7,43
voll ausgestattet – teilsaniert	4	(6,43) 5,67 – 7,29	6,38 5,51 – 7,18	6,36 5,37 – 8,17	6,06 4,94 – 7,43
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	5	7,82 5,90 – 9,25	7,55 5,90 – 9,00	7,73 6,01 – 9,00	7,91 7,15 – 9,02
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	6	9,85 8,75 – 10,603	9,07 7,94 – 10,60	8,75 7,85 – 10,00	8,92 7,61 – 10,40
<b>1949 bis 1970</b>					
voll ausgestattet - unsaniert	8	-	6,46 5,80 – 8,18	6,71 4,75 – 8,82	-
voll ausgestattet – teilsaniert	9	(7,65) 5,77 – 8,81	(5,93) 5,46 – 6,60	(5,86) 5,61 – 6,02	-
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	10	8,46 6,20 – 10,94	6,20 5,35 – 7,10	6,09 5,38 – 6,83	-
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	11	7,84 6,52 – 8,82	5,89 5,30 – 6,22	6,10 5,30 – 6,50	7,07 5,82 – 8,17
<b>1971 bis 1990</b>					
teil ausgestattet	12	-	-	(4,69) 4,54 – 4,75	-
voll ausgestattet - unsaniert	13	(8,17) 7,58 – 8,80	6,49 5,34 – 8,00	(6,52) 5,38 – 8,00	(7,14) 5,30 – 8,00
voll ausgestattet – teilsaniert	14	7,49 5,60 – 8,78	5,60 5,17 – 5,82	4,93 4,80 – 5,25	(5,11) 4,98 – 5,16
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor ENEV 02	15	6,63 5,91 – 7,79	5,97 5,45 – 6,83	5,50 5,20 – 6,13	(6,14) 5,85 – 6,44
voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab ENEV 02	16	6,81 5,75 – 8,01	5,97 5,24 – 6,56	5,49 5,04 – 5,80	5,99 4,95 – 7,51
<b>1991 bis 2008</b>					
voll ausgestattet	17	8,68 8,09 – 9,00	8,11 7,31 – 9,00	7,63 6,96 – 8,77	7,58 7,07 – 8,75
voll ausgestattet Sanierung/Neubau ab ENEV 02	18	-	(7,84) 6,75 – 8,35	(7,84) 6,63 – 8,41	(8,64) 7,00 – 10,00
<b>ab 2009</b>					
voll ausgestattet	19	11,01 9,76 – 11,88	10,37 9,60 – 11,00	10,51 9,79 – 11,00	10,45 9,38 – 11,30

Rot bei Erhöhung zum alten Wert und blau bei Verminderung zum alten Wert  
Werte in Klammern: Eingeschränkte Aussagekraft

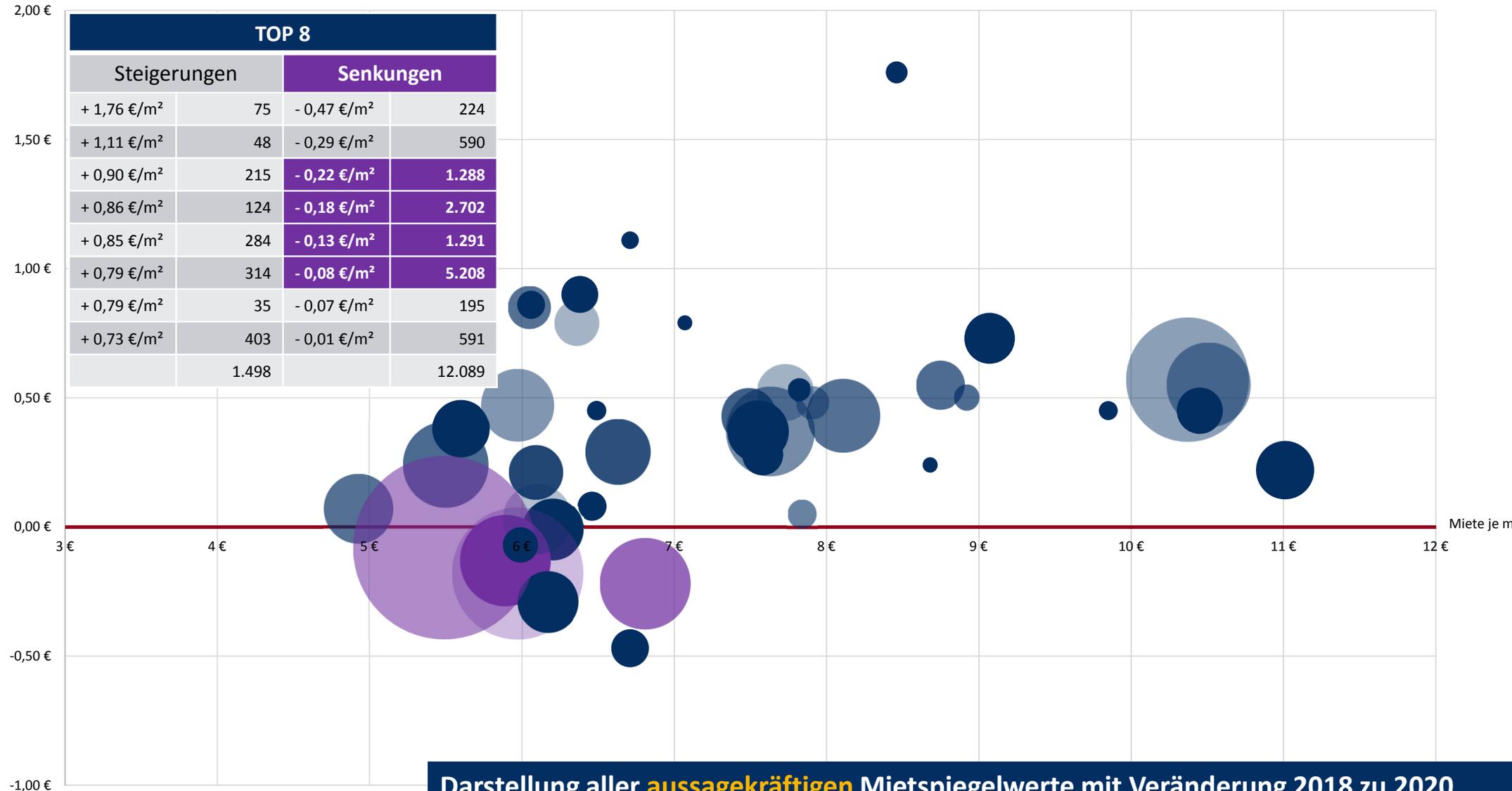
Quelle: Landeshauptstadt Potsdam

Mittelwerte:

- Insgesamt 68 Felder, davon
  - 11 Absenkungen
  - 46 Erhöhungen
  - 11 Felder ohne Wert
- Werte schwanken zwischen 3,80 Euro / m<sup>2</sup> und 11,01 Euro / m<sup>2</sup>
- Niedrige Werte: unsanierte, teilausgestattete Altbauwohnungen, vollsanierte & vollausgestattete „Platte“
- Hohe Werte: Neubau, vollsanierter & vollausgestatteter Altbau

Steigerung ggü. 2018

Senkung ggü. 2018



TOP 8			
Steigerungen		Senkungen	
+ 1,76 €/m <sup>2</sup>	75	- 0,47 €/m <sup>2</sup>	224
+ 1,11 €/m <sup>2</sup>	48	- 0,29 €/m <sup>2</sup>	590
+ 0,90 €/m <sup>2</sup>	215	- 0,22 €/m <sup>2</sup>	1.288
+ 0,86 €/m <sup>2</sup>	124	- 0,18 €/m <sup>2</sup>	2.702
+ 0,85 €/m <sup>2</sup>	284	- 0,13 €/m <sup>2</sup>	1.291
+ 0,79 €/m <sup>2</sup>	314	- 0,08 €/m <sup>2</sup>	5.208
+ 0,79 €/m <sup>2</sup>	35	- 0,07 €/m <sup>2</sup>	195
+ 0,73 €/m <sup>2</sup>	403	- 0,01 €/m <sup>2</sup>	591
	1.498		12.089

Darstellung aller aussagekräftigen Mietspiegelwerte mit Veränderung 2018 zu 2020

### Zusammengefasste Mittelwerte 2020 - Neuvermietungen

	Wohnungen von über ... bis ... m <sup>2</sup> Wohnfläche				Insgesamt
	bis 40	über 40 bis 60	über 60 bis 90	über 90	
bis 1948	8,36	8,18	8,13	8,11	8,17
1949 bis 1970	8,92	6,56	6,66	7,06	6,87
1971 bis 1990	6,98	6,17	5,76	6,64	6,20
1991 bis 2008	9,59	8,74	8,39	8,54	8,55
ab 2009/ Neubau	11,49	10,72	10,69	10,56	10,69
<b>Insgesamt</b>	7,45	7,53	7,40	8,87	7,56

Höchste  
Steigerung bei  
Neuvermietung

### Zusammengefasste Mittelwerte 2020 - Mietänderungen

	Wohnungen von über ... bis ... m <sup>2</sup> Wohnfläche				Insgesamt
	bis 40	über 40 bis 60	über 60 bis 90	über 90	
bis 1948	7,84	7,32	6,80	6,59	6,95
1949 bis 1970	7,51	5,96	6,03	7,10	6,07
1971 bis 1990	6,89	5,88	5,46	5,83	5,81
1991 bis 2008	8,49	7,91	7,41	7,32	7,59
ab 2009/ Neubau	10,97	10,30	10,30	10,32	10,40
<b>Insgesamt</b>	7,80	7,27	6,18	7,20	6,83

Geringste  
Steigerung bei  
Neuvermietung

Quelle: Landeshauptstadt Potsdam