



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Neuer qualifizierter Mietspiegel für Potsdam vorgestellt

10.08.2022 Fachinformation

Die neunte Ausgabe des qualifizierten Mietspiegels für die Landeshauptstadt Potsdam tritt am 10. August 2022 in Kraft. Gemeinsam mit Vertretern der Wohnungswirtschaft, darunter auch der BBU, und der Mieterverbände wurden die neuen Mietspiegelwerte am 10. August 2022 vorgestellt. Der Potsdamer Mietspiegel wurde von der Verwaltung gemeinsam mit Vertretern der Mieter- und Vermieterseite im Arbeitskreis Mietspiegel nach anerkannten statistischen Methoden erstellt. Alle beteiligten Interessenvertreterinnen und -vertreter der Mieter- und Vermieterseite haben den Mietspiegel 2022 bereits anerkannt.

Die Beigeordnete **Brigitte Meier** dankte dem Arbeitskreis Mietspiegel für die geleistete Arbeit: „Der neue Mietspiegel sorgt für Transparenz und Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter. Die Besonderheit des Potsdamer Mietspiegels ergibt sich aus dem hohen Anteil von Wohnungen der Sozialen Wohnungswirtschaft, d.h. Wohnungen der Genossenschaften und der ProPotsdam. In vielen für uns relevanten Mietspiegelfeldern, insbesondere für vollsanierte und vollausgestattete Plattenbauten, haben sich die Mietspiegelwerte in den letzten Jahren kaum oder gar nicht erhöht. Der Potsdamer Mietspiegel entkoppelt sich derzeit von den Mietenentwicklungen anderer Regionen, obwohl auch in Potsdam die Baukosten in den letzten Jahren stark angestiegen sind.“

Holger Catenhusen vom Mieterverein Potsdam und Umgebung e.V. ordnete das Ergebnis der Neuaufstellung folgendermaßen ein: „Der Mietspiegel belegt, dass das Preisniveau in Potsdam weiter angezogen hat – erfreulicherweise allerdings nicht in jedem Segment. Während die Mieten in den Plattenbaugebieten häufig stabil geblieben sind, spiegelt sich die Beliebtheit der Vorkriegswohnungen teils deutlich im gestiegenen Mietpreis wider. Durchschnittlich am teuersten sind jedoch Wohnungen, die erst in den vergangenen Jahren neu gebaut worden sind.“

Matthias Brauner, Leiter der Landesgeschäftsstelle Potsdam BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., sagt: „Die BBU-Mitgliedsunternehmen haben den größten Teil der ausgewerteten Daten für die Erarbeitung des Mietspiegels zu Verfügung gestellt. Somit konnte das Ziel erreicht werden, den Potsdamer Wohnungsmarkt flächendeckend und ausgewogen abzubilden. Damit ist dieser Mietspiegel ein Instrument für den fairen Interessenausgleich und für die Wahrung des Rechtsfriedens zwischen Mieter und Vermieter. Die Mietenentwicklung für Wohnungen in unserer Landeshauptstadt liegt unterhalb der Inflationsrate, was in diesen Zeiten der Energiepreisexplosion eine besonders gute Nachricht ist. Wir würden uns wünschen, dass alle Potsdamer Vermieter den Mietspiegel vorbehaltlos anwenden.“

Gunter Knierim vom Haus- und Grundeigentümerverein Potsdam und Umgebung e.V., der für die Vermieterverbände an dem Pressegespräch teilnahm, gab folgende Einschätzung: „Entgegen landläufiger Behauptungen hat keine Mietenexplosion stattgefunden. Die privaten Vermieter haben die Mieten nur in sozialverträglichem Ausmaß noch unterhalb der Kostensteigerung der Baukosten erhöht. Allerdings zeigt sich im Neubausegment die preistreibende Wirkung übertriebener staatlicher Eingriffe. Ziel der Politik muss trotzdem die Erhöhung des Angebots von Wohnungen sein, statt private Eigentümer durch eine Überregulierung wie in Berlin abzuschrecken.“

Uwe Marz, Vorstand der GWG Bauverein Babelsberg eG, bewertete als eines der beiden genossenschaftlichen Mitglieder des Arbeitskreises den Mietspiegel 2022 aus genossenschaftlicher Perspektive: „Insbesondere in Mietspiegelfeldern, die stark von den Wohnungsgenossenschaften geprägt werden, sind die Mieten stabil. Auch bei Neuvermietungen wirken die genossenschaftlichen Wohnungen preisdämpfend. Allerdings müssen auch Genossenschaften über moderate Anhebungen der Nutzungsgebühr

(Nettokaltmiete) nachdenken, damit sie wirtschaftlich bleiben.“

Jörn-Michael Westphal, Geschäftsführer der kommunalen Wohnungsgesellschaft ProPotsdam GmbH, hob hervor: „Die Wohnungssuchenden in Potsdam finden in den Internetportalen nur wenige Wohnungsangebote und diese liegen häufig im höheren Mietpreisbereich. Die Mieten im Wohnungsbestand der Sozialen Wohnungswirtschaft sind jedoch deutlich niedriger. Der Potsdamer Mietspiegel ist ein wichtiges Instrument, die ortsüblichen Mieten für die Potsdamer*innen transparent darzustellen. Der hierdurch statistisch nachgewiesenen gebremsten Mietentwicklung in Potsdam stehen jedoch deutliche Kostenerhöhungen für die Wohnungsunternehmen gegenüber. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der ProPotsdam-Wohnungen liegt mit 6,68 €/qm deutlich unter dem Mittelwert des Mietspiegels und belegt die Wirksamkeit der sozialen Wohnungsbauförderung, kommunalen Mietenbremse und der ProPotsdam-Bonusprogramme.“

Der Mietspiegel wurde durch den Arbeitskreis Mietspiegel unter Leitung von **Gregor Jekel**, Fachbereichsleiter für Wohnen, Arbeit und Integration, erstellt. Grundlage für den Mietspiegel sind die Daten von insgesamt 31.253 Wohnungsmieten im gesamten Stadtgebiet, die durch Wohnungsunternehmen und den in Haus- und Grundeigentümervereinen organisierten Potsdamer Vermietern zur Verfügung gestellt wurden. Die Daten wurden im Bereich Statistik und Wahlen erfasst, um unvollständige und offensichtlich fehlerhafte Datensätze bereinigt und anschließend zur Auswertung für den Arbeitskreis aufbereitet.

Der Potsdamer Mietspiegel gilt für das gesamte Stadtgebiet einschließlich aller Ortsteile. Aus ihm lässt sich gemäß § 558 BGB die „ortsübliche Vergleichsmiete“ für die Mehrzahl der Potsdamer Wohnungen ableiten. Keine Anwendung findet der Mietspiegel unter anderem auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäusern, auf Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie auf Wohnungen in Heimen.

Im Zuge der Neuaufstellungen wurden auch an einigen Stellen wesentliche Änderungen an der Mietspiegeltabelle vorgenommen:

- statt bisher vier gibt es nun fünf Wohnflächenklassen;
- Es wurde eine neue Baualtersklasse für Wohnungen ab dem Baujahr 2013 eingeführt;
- Auf Grund der nur noch geringen Anzahl an Mietdaten erfolgte eine Zusammenfassung von Wohnungen in unsaniertem und teilsaniertem Zustand;
- Ebenfalls wegen des nur noch in geringem Umfang vorhandenen Wohnungsbestands werden keine Werte für teilausgestattete Wohnungen mehr ausgewiesen;
- Eine Differenzierung nach energetischem Zustand in den jüngeren Baualtersklassen erfolgt nicht mehr.
- Veränderungen gab es darüber hinaus an einigen Stellen auch bei den Orientierungshilfen für wohnwerterhöhende bzw. -mindernde Merkmale und deren Gewichtung (Punktzahl).

Potsdam hat mit diesen Veränderungen nun einen Tabellenmietspiegel mit insgesamt 60 Feldern, für die jeweils eigene Mittelwerte und Mietspannen der Nettokaltmiete (ohne „kalte“ Betriebskosten und Heizkosten) gelten. Die Mietspiegelmittelwerte dieser einzelnen Tabellenfelder schwanken zwischen 5,11 Euro pro Quadratmeter (€/m²) und 11,25 €/m² und dokumentieren einen je nach Baualtersklasse, Wohnungsgröße und Zustand der Wohnung sehr stark differenzierten Wohnungsmarkt.

Günstige Vergleichsmieten gelten insbesondere für Wohnungen der Baualtersklassen zwischen 1949 und 1970 sowie Plattenbauwohnungen aus der Bauzeit zwischen 1971 und 1990. Demgegenüber wurden die höchsten Mieten in den beiden jüngsten Baualtersklassen gezahlt.

Der Mietspiegel kann die rechtliche Grundlage zur Anpassung der Miete durch Vermieter wie auch zur Prüfung von Mieterhöhungsverlangen durch Mieter in bestehenden Mietverhältnissen bilden. Bei Mieterhöhungen sind zudem mietrechtliche Regelungen zu beachten, wie beispielsweise die Kappungsgrenzenverordnung in bestehenden Mietverhältnissen oder die Mietpreisbremse bei einem Neuabschluss von Mietverträgen.

Er kann im Internet unter www.potsdam.de/Mietspiegel eingesehen und heruntergeladen werden. Ansprechpartner in der Stadtverwaltung ist die Arbeitsgruppe Wohnungsaufsicht, die unter der Telefonnummer (0331) 289 2694 oder per Mail unter wohnungswesen@rathaus.potsdam.de erreichbar ist.

Sonderamtsblatt 22-2022 vom 10. August 2022:
<https://www.potsdam.de/sonderamtsblatt-222022>

<https://bbu.de/beitraege/neuer-qualifizierter-mietspiegel-fuer-potsdam-vorgestellt>