Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Neuer qualifizierter Mietspiegel für Potsdam in Kraft

In vielen Feldern nur geringe Veränderungen

11.07.2024 Fachinformation

Die zehnte Ausgabe des qualifizierten Mietspiegels für die Landeshauptstadt Potsdam ist am 11. Juli 2024 in Kraft getreten. Wichtigstes Ergebnis: Die Mieten für die Mehrzahl der Potsdamer Haushalte bleiben stabil. BBU-Vorständin Maren Kern begrüßte den neuen Mietspiegel als wichtiges Instrument zur Wahrung des Rechtsfriedens, warnte aber auch vor den Folgen geringer Mietentwicklungsspielräume für die Investitionskraft der sozialen Wohnungswirtschaft.

Der Potsdamer Mietspiegel wurde von der Verwaltung gemeinsam mit Vertretern*innen der Mieter- und Vermieterseite im Arbeitskreis Mietspiegel nach anerkannten statistischen Methoden erstellt. Alle beteiligten Interessenvertreter*innen der Mieter- und Vermieterseite haben den Mietspiegel 2024 bereits anerkannt.

Solide statistische Grundlage

Der Mietspiegel wurde durch den Arbeitskreis Mietspiegel unter Leitung von Gregor Jekel, Fachbereichsleiter für Wohnen, Arbeit und Integration der Landeshauptstadt, erstellt. Er stellt eine Fortschreibung des Mietspiegels von 2022 dar und ist das Ergebnis einer mehrmonatigen intensiven und vertrauensvollen Zusammenarbeit.

Grundlage für den Mietspiegel sind die Daten von insgesamt rund 35.747 Wohnungsmieten im gesamten Stadtgebiet, die durch Wohnungsunternehmen und den in Haus- und Grundeigentümervereinen organisierten Potsdamer Vermieter*innen 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. Da es sich um eine Fortschreibung handelt, wurden keine wesentlichen Änderungen an der Methodik und an der Mietspiegeltabelle vorgenommen.

BBU-Vorständin Maren Kern: „Wir begrüßen den neuen Potsdamer Mietspiegel als bewährtes Instrument zur Wahrung des Rechtsfriedens zwischen Mieter- und Vermieterseite. Die im Durchschnitt sehr gemäßigte Mietenentwicklung entspricht dem, was wir aufgrund der Daten unserer Mitgliedsunternehmen mit ihrem Anteil von fast 50 Prozent am Potsdamer Mietwohnungsmarkt erwartet haben. Die insgesamt schwache Mietenentwicklung in der Landeshauptstadt zeigt, wie wichtig die mietmäßigende Wirkung der sozialen Wohnungswirtschaft ist. Seit Jahrzehnten stehen unsere Mitgliedsunternehmen mit ihrem sozialen Verantwortungsbewusstsein für bezahlbare Mieten. Zusammen mit einem bewährten und funktionierenden mietrechtlichen Rahmen führt das insgesamt zu einer wirkungsvollen Dämpfung der Mietendynamik.“

Diese Entwicklung berge aber auch Risiken, gerade vor dem Hintergrund der anhaltend sehr hohen Baupreis-Inflation: „Mit den sehr begrenzten wirtschaftlichen Spielräumen des neuen Mietspiegels wird die Aufgabe, Neubau und energetische Modernisierung voranzutreiben, in Zukunft für unsere Mitgliedsunternehmen noch herausfordernder. Umso mehr kommt es jetzt deshalb auf leistungsfähige Förderprogramme in Bund und

Land an.“

Potsdams Oberbürgermeister Mike Schubert dankte dem Arbeitskreis Mietspiegel für die geleistete Arbeit: „Der qualifizierte Mietspiegel für die Landeshauptstadt Potsdam schafft auch in seiner zehnten Ausgabe Transparenz und Rechtssicherheit für mehr als 70.000 Potsdamer Miethaushalte und ihre Vermieter. Dank der sehr guten Datengrundlage bildet er das tatsächliche Marktgeschehen ab. Die Werte zeigen, dass die Mieten deutlich langsamer gestiegen sind als die Lebenshaltungskosten. Darin zeigt sich auch die Wirksamkeit mietenregulierender Instrumente wie der Mietpreisbremse und der Kappungsgrenze. Die Herausforderung auf dem Wohnungsmarkt ist vor allem das geringe Wohnungsangebot. Hier setzen wir auf behutsames Wachstum. Das heißt, gleichzeitig mit dem Wohnraum muss die Infrastruktur wachsen. Und Potsdam baut im bundesweiten Vergleich überdurchschnittlich viel: Knapp 500 Wohnungen hat allein unser Wohnungsunternehmen ProPotsdam in den vergangenen zwölf Monaten fertig gestellt, ca. 1000 sind gerade im Bau und in Planung.“

Abrufbar im Internet

Der Mietspiegel 2024 kann im Internet unter www.potsdam.de/Mietspiegel eingesehen und heruntergeladen werden. Darüber hinaus ist er in geringer Stückzahl ab sofort bei der Stadtverwaltung bei Wohnungsunternehmen und Mietervereinen als Broschüre verfügbar. Fragen zur Anwendung beantworten ebenfalls alle genannten Akteure. Ansprechpartnerin in der Stadtverwaltung ist die Arbeitsgruppe Wohnungsaufsicht, die unter der Telefonnummer 0331 / 289-2694 oder per Mail unter wohnungswesen@rathaus.potsdam.de erreichbar ist.

Quellen: Stadt Potsdam, BBU

https://bbu.de/beitraege/neuer-qualifizierter-mietspiegel-fuer-potsdam-kraft