

Erfassungsbogen Vergleichsmietensammlung Mietspiegel Potsdam 2024



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz - Gemeinschaft

Erfassungszeitraum: 1. Februar 2018 bis 31. Januar 2024

In diesem Zeitfenster muss eine Mieterhöhung oder eine Neuvermietung erfolgt sein.

							Informationen für die KDU					Ausstattung							Sanierungsmaßnahmen seit 1.7.1990													
																			(Jahr der Sanierung für Spalte 18, 19, 20, 21)													
																			(Zutreffendes ankreuzen)													
1	2	3	4	5	6	7	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	20.1	20.2	20.3	20.4	20.5	20.6	21	
Musterstraße	1A	EG	1910	1.12.19	1.1.22	1199,00						108,00		X			X					2004	2004	1998			X				2004	
				</																												



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Potsdam

Mietspiegel Potsdam 2024

Achtung: Ohne Ihre Daten keine Mieterhöhung und „schärfere“ Mietpreisbremse“

Im Jahr 2024 erscheint ein neuer Mietspiegel für Potsdam. Der Arbeitskreis Mietspiegel bei der Stadt Potsdam hat wie in den Vorjahren einstimmig beschlossen, hierfür bei den Vermietern eine neue Datenerhebung durchzuführen.

Relevant sind alle Mietverhältnisse, die von Mieterhöhungen oder Neuvermietungen im Zeitraum vom 1. Februar 2018 bis zum 31. Januar 2024 betroffen sind. Weitere Hinweise finden Sie nebenstehend.

Der Einfluss der privaten Vermieter auf den Potsdamer Mietspiegel wird nur dann erhalten bleiben, wenn Hauseigentümer und Verwalter auch diesmal eine ausreichende Anzahl von Datensätzen, die eine signifikante Aussage über den heute marktüblichen Mietzins ermöglichen, zur Verfügung stellen können. Bedenken Sie, dass davon auch die höchstmögliche Neuvermietungsmiete abhängt, die grundsätzlich nur 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen darf.

Alle Hauseigentümer und Verwalter werden deshalb gebeten, möglichst bald, **spätestens bis zum 15. Februar 2024** dieses Erfassungsblatt auszufüllen und an den Verein Haus & Grund Potsdam e.V., Bertha-von-Suttner-Straße 10, 14469 Potsdam, als Telefax an 0331-280 36 64 oder als Mail: verein@hug-potsdam.org zurückzusenden.

Bitte bedenken Sie, dass die Daten auch noch elektronisch erfasst, einer Plausibilitätskontrolle unterzogen und schon bis Anfang März bei der Stadt eingereicht werden müssen. Wenn Sie mehrere Wohnungen in Ihrem Bestand halten, füllen Sie bitte für jede Wohnung eine Zeile im Erfassungsblatt aus.

Ihre Daten werden von Weitergabe anonymisiert, und wir sichern Ihnen streng vertrauliche Behandlung ausschließlich zum Zwecke der Mietspiegelerstellung zu.

Eine entsprechend strukturierte Excel-Datei können Sie auf der Grundeigentum-Verlag-Homepage unter www.grundeigentum-verlag.de/download/Mietspiegel herunterladen. Der Potsdamer Verein übersendet Ihnen die Excel-Datei auf Anforderung per Telefon (0331/280 36 64) oder eMail auch gerne per eMail.

Auch diejenigen Eigentümer oder Verwalter, deren Wohnungen nicht innerhalb der Gemeinde Potsdam liegen, werden gebeten, den Erfassungsbogen auszufüllen, damit eine Vergleichsmietensammlung aufgebaut werden und der Potsdamer Verein Mitgliedern auch ohne teures Sachverständigengutachten bei Mieterhöhungen behilflich sein kann.

RA Gunter Knierim

Vorsitzender von Haus & Grund
Potsdam und Umgebung e.V.

Erfassungsbogen bitte bis zum 15. Februar 2024 zurücksenden an:

Haus & Grundeigentümergebiet Potsdam und Umgebung e. V.
Bertha-von-Suttner-Straße 10, 14469 Potsdam
Telefax: 0331/280 36 64
eMail: verein@hug-potsdam.org

Erläuterungen zur „Mietdatenerhebung 2024“

Es werden nur geänderte oder neu vereinbarte Nettokaltmieten aus dem relevanten Wohnungsbestand aus dem Zeitraum 1.2.2018 bis 31.1.2024 erfasst. (Weiteres siehe Tabelle)

Zum mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand gehören nicht:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern,
- öffentlich geförderte Wohnungen (einschl. mittelbare und flexible Bindungen),

- Wohnungen, die vom Eigentümer selbst genutzt werden,
- Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheimes ist,
- Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen Mietzahlungen zusätzliche Leistungen (z. B. Betreuung und Verpflegung) abdecken,
- möblierte oder teilmöblierte Wohnungen,
- Untermietverhältnisse.

Erläuterungen zur Dateivorlage:		
Spalten-Nr.	Bezeichnung	Erläuterung
1/2	Straße	Nr. 1 und 2 kann auch in einem Feld zusammengefasst werden, wenn dies der Datenbestand nur so hergibt.
3	Hausnummer	Hier auch evtl. vorhandenen Zusatz zur Haus-Nr. erfassen.
4	Baujahr	Hier ist das Jahr (vierstellig – JJJJ) einzutragen, in dem das Objekt ursprünglich fertiggestellt wurde. Beispiel: Fertigstellung 1936, umfassende Sanierung 1995, Ergebnis: Baujahr 1936. Im Einzelfall kann auch das Baualter der Wohnung entscheidend sein. Beispiel: Fertigstellung 1936, Ausbau Dachgeschoss 1998, Ergebnis: Baujahr der Wohnung 1998.
5	Abschluss Mietvertrag am: (Datum im Format: TT.MM.JJ)	Bei neu abgeschlossenen Mietverträgen zwischen dem 1.2.2018 bis 31.1.2024 mit geänderten Netto-Kaltmieten ist hier das Datum des Vertragsbeginns einzutragen.
6	Änderung Nettokaltmiete am: (Datum im Format: TT.MM.JJ)	Wurde die Netto-Kaltmiete zwischen dem 1.2.2018 und dem 31.1.2024 in bestehenden Miet-/Nutzungsverhältnissen geändert, ist hier das Datum einzutragen, zu dem die Änderung wirksam wurde.
7	Miete (Euro)	Mit Miete ist die Nettokaltmiete einschließlich Modernisierungumlage gemeint – ohne Betriebs- und Heizkosten. Der Betrag ist auf 2 Dezimalstellen anzugeben, z. B. 374,30.
8	Wohnfläche (m ²)	Gemeint ist die Wohnfläche in Quadratmetern auf 2 Dezimalstellen genau, z. B. 61,80 (wenn vorhanden).
9	Ofenheizung (x)	Markieren, wenn zutreffend! Hier ist eine Einzelofenheizung oder eine Zentralheizung auf Kohlebasis gemeint.
10	Zentralheizung Öl oder Gas (x)	Markieren, wenn zutreffend!
11	Fernheizung (x)	Markieren, wenn zutreffend!
12	Nachtspeicheröfen (x)	Markieren, wenn zutreffend!
13	Bad und/oder Dusche mit WC (x)	Markieren, wenn sich die Toilette und die Badewanne oder die Toilette und die Dusche in einem Raum befinden.
14	Innen-WC ohne Bad und/oder Dusche (x)	Markieren, wenn Innen-WC von Bad und/oder Dusche getrennt ist.
15	Außen-WC (x)	Markieren, wenn zutreffend! Hier ist jedes WC gemeint, das außerhalb der WE liegt.
16	Balkon oder Loggia oder Terrasse (x)	Markieren, wenn zutreffend!
17	Aufzug (x)	Markieren, wenn zutreffend!
18	Fenstererneuerung oder Wiederherstellung (x)	Jahr der Durchführung angeben, wenn zutreffend! Gemeint ist hiermit der völlige Austausch alter Fenster gegen neue bzw. die vollständige Wiederherstellung alter Fenster (z. B. Kastendoppelfenster) durch Aufarbeitungsmaßnahmen.
19	Erstmaliger Einbau eines Bades oder Erneuerung des Bades auf modernen Standard (x)	Jahr der Durchführung angeben, wenn zutreffend! Ein modernes Bad ist ein Raum mit folgenden Merkmalen: Seit 1990 wurden folgende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt: - Einbau moderner Sanitärtechnik, - Einbau moderner Sanitärkeramik, - Fliesen oder vergleichbares Material, - Fußbodenfliesen oder verschweißter Kunststoffbelag. Die Merkmale müssen zusammen erfüllt werden.
20	Einbau oder Erneuerung einer Sammel-, Fern- oder Etageheizung (Öl oder Gas) (x)	Jahr der Durchführung angeben, wenn zutreffend! Eine Umrüstung der Hausanschlussstation unter Einhaltung der Bedingungen der HeizkostenVO entspricht dieser Bedingung gleichermaßen.
20.1	Sanierung nach Standard EnEV 2002	Hier soll eine Markierung erfolgen, wenn eine Sanierung durchgeführt wurde – auch zu einem früheren Zeitpunkt –, die aber die Anforderungen der jeweiligen EnEV bereits erfüllte. Sie muss also nicht zwingend im Gültigkeitszeitraum der jeweiligen EnEV erfolgt sein.
20.2	Sanierung nach Standard EnEV 2004	s. 20.1
20.3	Sanierung nach Standard EnEV 2007	s. 20.1
20.4	Sanierung nach Standard EnEV 2009	s. 20.1
21	Erneuerung der Elektroanlage gem. VDE-Vorschriften in Haus und Wohnung (x)	Jahr der Durchführung angeben, wenn zutreffend! Eine Erneuerung des Hausanschlusses ist nicht zwingend erforderlich, wenn der alte Anschluss den erforderlichen Anschlusswert gewährleistet. Es ist auch nicht zwingend erforderlich, dass in der gesamten Wohnung die Elektroleitungen erneuert wurden. Wichtig ist der Leitungsquerschnitt/Anschlusswert nach heutigem Standard.