



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Berlin

Berliner Mietspiegel 2017

mit Mietspiegeltabelle, Wohnlagenkarte und
Berliner Betriebskostenübersicht sowie einem
Kommentar und nützlichen Fakten für Eigentümer



Inhalt

Kommentar zum Mietspiegel: Mehr wirtschaftliche Innovation statt künstlich gedeckelter Mieten	2
Berliner Mietspiegel 2017	4
Wohnlagenkarte	10
Berliner Mietspiegeltabelle 2017	12
Berliner Betriebskostenübersicht 2017	19
Betriebskostenverordnung	22
10 Fakten zur Mieterhöhung	24
Kontakte	27

Impressum

Haus & Grund Berlin
Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.
Potsdamer Straße 143, 10783 Berlin
Telefon: 030 216 34 36
E-Mail: info@haus-und-grund-berlin.de
www.haus-und-grund-berlin.de

Autoren

Kommentar: Ekart Schubert
2. Vorsitzender Haus & Grund Reinickendorf,
2. Vorsitzender des Ring Deutscher Makler
Landesverband Berlin und Brandenburg,
Vertreter von Haus & Grund Berlin in der
Mietspiegelkommission

Fakten Mieterhöhung: Dr. Carsten Brückner
Vorsitzender Haus & Grund Berlin,
Mitglied im Vorstand Haus & Grund Deutschland

1. Auflage · Mai 2017
Klimafreundlich gedruckt · www.umwelt.dignus.de

Kommentar zum Mietspiegel:

Mehr wirtschaftliche Innovation statt künstlich gedeckelter Mieten

Nach 18 Monate währenden Verhandlungen ist im Mai 2017 ein neuer Mietspiegel erschienen, der jedoch nur zum Teil das Ergebnis der Gespräche zwischen Senatsverwaltung, Mieter- und Vermieterverbänden widerspiegelt.

Bei Wohnlagen und dem daraus resultierenden Straßenverzeichnis hatten alle Seiten noch Kompromisse geschlossen und Veränderungen im Konsens verabschiedet. Schwieriger wurde dies bei den Grenzen der zu verwendenden Daten. Über die Bereinigung von Ausreißerwerten – extrem billigen oder teuren Mieten – ließ sich auch noch Einigkeit erzielen. Unmöglich wurde dies aber bei der Festlegung der sogenannten Mietwertespanne.

Angesichts der Umfragewerte unter Mietern und Eigentümern, die die Entwicklung der Stadt wiedergeben und damit für teilweise erhebliche Anhebung einiger Mietspiegelfelder sorgen, wurde den Vermietern während der Verhandlungen von Mieterseite vorgeworfen, einen „kräftigen Schluck aus der Pulle nehmen“ zu wollen. Als ob man einen Sündenbock für die positive Entwicklung der Stadt Berlin suchen müsste!

Natürlich freuen sich Eigentümer über die Erhöhung von Mieten. Ermöglicht dies ihnen doch, noch mehr zu investieren, Wohnungen auf den neuesten Stand zu bringen und neue zu bauen. Das aber ist leichter gesagt als getan. Denn der Berliner Senat versucht mit allen Mitteln, die Anhebung des Lebensstandards durch „Milieuschutzgebiete“ zu verhindern. Dies hat teilweise bizarre Folgen: In solchen Gebieten dürfen unter Umständen selbst 5-Zimmer-Wohnungen keine zweite Toilette erhalten. Vor dem Hintergrund solch investitionshemmender Politik können die Mieter von Glück sagen, dass es heutzutage kaum noch Außen-Toiletten gibt! Würde ein Eigentümer sie heute abschaffen wollen, würde ihm womöglich Gentrifizierung vorgeworfen.

Gab es in der Ausgabe 2015 noch die Möglichkeit, über Sondermerkmale die Obergrenze der Spannenwerte zu überschreiten, wurde dies nun durch eine Entscheidung der Stadtentwicklungssenatorin verhindert. Das hat zur Folge, dass ein Viertel der in Berlin zulässigen Mieten im Mietspiegel 2017 gar nicht abgebildet wird. Auf wissenschaftlichen Grundsätzen fußt das natürlich nicht, obwohl der Bundesgesetzgeber diese fordert. Mieterverbände, die auch schon gern mal von „illegalen Mieten“ sprechen¹, hat's gefreut. Auch die gut verdienenden Bewohner hochpreisiger Wohnungen können zufrieden und sich des Schutzes einer „linken Politik“ sicher sein. Schon die „Mietpreisbremse“ half mehr den Gutverdienern – entgegen aller Verlautbarungen. Einmal mehr wird deutlich, wie staatliche Reglementierung gar nicht zu mehr Gerechtigkeit führt.

Haus & Grund Berlin hat die Mietspiegel-Verhandlungen bis zuletzt begleitet und versucht, so viel Einfluss wie möglich zu nehmen – das Ergebnis jedoch nicht unterschrieben. Vor allem aufgrund der Überraschungsentscheidung der Senatorin zur Dreiviertelspanne kann der Mietspiegel nicht als „qualifiziert“ angesehen werden.

Immerhin liegt ihm eine bessere Datenbasis zugrunde, als dies 2015 der Fall war, wenngleich in der Erfassung eine seltsame Häufung von Daten einiger Wohnungsbaugesellschaften zu erkennen war. Haus & Grund geht jedoch davon aus, dass dies letztendlich dennoch zu einem Ergebnis führte, mit dem Vermieter arbeiten können. Da es, anders als beim Zensus, keine Antwortpflicht für Mieter bei Umfragen gibt, lassen sich solche Probleme kaum vermeiden.

Auch die Orientierungshilfe der Spanneneinordnung wurde überarbeitet. Redaktionell wurde an einigen Stellen für mehr Klarheit gesorgt. Inhaltlich gab es einige Anpassungen, einige Kriterien sind vollständig entfallen – eine Folge der wirtschaftlichen Entwicklung. So ist beispielsweise Kabelfernsehen heute längst nichts Besonderes mehr, ebenso wenig wie ein ordentlicher Müllplatz.

Ein Mietspiegel muss mit der Zeit gehen – er bildet die letzten vier Jahre vor seiner Erstellung ab. Bei Mietwerten ist das die Vergangenheit. Bei Ausstattungsmerkmalen findet sich eher die Gegenwart wieder – mit aktuellen Ausstattungen und Wohnansprüchen.

Im Bundesvergleich liegt Berlin bei den Bestandsmieten je Quadratmeter Wohnfläche auf Platz 36 – und damit noch immer auf dem Niveau einiger deutscher Kleinstädte. Allerdings befindet sich das durchschnittliche Haushalts-Nettoeinkommen nur auf Platz 101 – und beim Anteil der Miete am Haushaltseinkommen auf Platz 11 der Rangliste.² Dies alles deutet nicht auf zu hohe Mieten hin, sondern auf ein zu niedriges Einkommensniveau und damit auf einen erheblichen wirtschaftlichen Nachholbedarf. Statt die Wohnungsmieten in den Fokus der Berliner Politik zu rücken, sollte deshalb die wirtschaftliche Entwicklung gefördert werden. Nun ist jedoch eine rot-rot-grüne Landesregierung nicht unbedingt der Motor des wirtschaftlichen Fortschritts. Eher entwickelt sich Berlin nicht wegen sondern trotz ihrer Politik weiter. Darum wird es noch lange dauern, bis die Stadt ihrem international positiven Ruf auch wirtschaftlich gerecht wird.

Entgegen der derzeitigen politischen Richtung wären andere Maßnahmen vonnöten, um den Wohnungsmarkt zu beleben:

- > Kapitalbildung bei Mietern durch vermehrte Schaffung von Wohnungseigentum – auch zur künftigen Entlastung des Sozialsystems und Vorbeugung von Altersarmut
- > klare Positionierung gegen Investitionshemmnisse wie die flächendeckende Einführung von Milieuschutzgebieten – zum Beispiel das Abschaffen von Erschwerung und Behinderung des Dachgeschossausbaus
- > Beseitigung technischer Hürden bei Baugenehmigungen sowie der uneinheitlichen und schleppenden Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren in den Bezirken
- > Beendigung der enteignungsgleichen Praxis beim Grundstücksverkauf, bei der die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die öffentliche Hand zum sogenannten Verkehrswert die tatsächlichen Marktpreise konterkariert.

Der Berliner Mietspiegel sollte vielmehr zur Einforderung der tatsächlich „ortsüblichen“ Mieten genutzt werden, um sicherzustellen, dass weiterhin durch Privatinitiative in Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten investiert werden kann.

1 Reiner Wild, Berliner Mieterverein, Berliner Morgenpost vom 10.05.2017

2 Quelle: Focus Online

Berliner Mietspiegel 2017

mit Berliner Betriebskosten- übersicht im Anhang

Inhalte in den blau hinterlegten Flächen sind von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen übernommen. Es wurden lediglich Änderungen in der Art der Darstellung sowie geringfügige Korrekturen zur besseren Verständlichkeit vorgenommen.

Einschätzungen, z. B. zur Frage des „qualifizierten“ Mietspiegels geben nicht zwangsläufig die Meinung der Redaktion wieder.

Haus & Grund Berlin hat an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt, ihn aber nicht als „qualifiziert“ anerkannt – vgl. Kommentar, Seiten 2-3.

Der Berliner Mietspiegel 2017 erschien am 19. Mai 2017, herausgegeben von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IV A Wohnungs- und Mietenpolitik, Wohnungs(bau)förderung, städtische Wohnungsbaugesellschaften, Württembergische Straße 6, 10707 Berlin in Zusammenarbeit mit F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

www.stadtentwicklung.berlin.de
www.f-und-b.de

1. Anerkennung Berliner Mietspiegel 2017 als „qualifizierter Mietspiegel“

Der Berliner Mietspiegel 2017 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB erstellt und vom Land Berlin (vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) und den nachfolgend genannten Interessenverbänden anerkannt:

- › Berliner Mieterverein e. V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund
- › Berliner MieterGemeinschaft e. V.
- › Mieterschutzbund Berlin e. V.
- › BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

An der Mietspiegelerstellung haben beratend mitgewirkt:

- › Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.
- › BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V.
- › Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten für Grundstücke und Gebäude
- › Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
- › Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin
- › Berliner Beauftragter für Datenschutz und Informationsfreiheit

Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten sind von F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH Hamburg nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf der Grundlage einer empirischen primärstatistischen Repräsentativerhebung ermittelt worden.

Die Wohnlagezuordnungen wurden im Einvernehmen mit den an der Mietspiegelerstellung Beteiligten überprüft und aktualisiert.

2. Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Berlin am 1. September 2016 üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Diese Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt, die sich aus den in den letzten vier Jahren neu vereinbarten oder geänderten Mieten bilden. Der Mietspiegel hat seine Grundlage in den §§ 558 Abs. 2, 558c, 558d BGB.

Die Mieten für die früheren östlichen Bezirke und WestStaaken¹ sowie für die früheren westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) werden in einer einheitlichen Tabelle gemeinsam ausgewiesen, da die Wohnungsbestände baulich und mietpreislich miteinander vergleichbar sind.

Aufgrund der noch unterschiedlichen Wohnungs- und Mietpreiskstrukturen für Wohnungsbestände, die zwischen 1973 und 1990 (einschließlich „Wendewohnungen“²) bezugsfertig geworden sind, werden diese getrennt in der Mietspiegeltabelle für die früheren östlichen Bezirke³ und West-Staaken (siehe Nr. 9, Spalte 6) sowie für die früheren westlichen Bezirke³ ohne West-Staaken (siehe Nr. 9, Spalte 5) ausgewiesen.

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für ein Gutachten aufwenden zu müssen.

Dieser Mietspiegel ist ein „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB. Für seinen Anwendungsbereich als „qualifizierter Mietspiegel“ (siehe Nr. 4) gilt gemäß § 558d Abs. 3 BGB die gesetzliche Vermutung, dass die im „qualifizierten Mietspiegel“ angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Bitte beachten Sie die nachfolgenden Erläuterungen. Nur dann können Sie den Mietspiegel richtig anwenden.

3. Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Berlin, die bis zum 31. Dezember 2015 bezugsfertig geworden sind.

Der Mietspiegel gilt nicht für:

- › Selbstgenutztes Wohneigentum,
- › Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- › Neubauwohnungen, die ab dem 1. Januar 2016 bezugsfertig geworden sind,
- › preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen,
- › Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung.

Die Mieten (ortsüblichen Vergleichsmieten) werden in einer Mietspiegeltabelle (siehe Nr. 9) ausgewiesen.

Für Wohnungsbestände, die zwischen 1973 und 1990 (einschließlich „Wendewohnungen“) bezugsfertig geworden sind, werden die Mieten noch weiterhin getrennt ausgewiesen: Für die im ehemaligen Ostteil Berlins liegenden Bezirke (nachfolgend genannt: „östliche Bezirke und West-Staaken“⁴) ist Spalte 6 der Mietspiegeltabelle (bezugsfertig von 1973 bis 1990 einschließlich „Wendewohnungen“) maßgeblich. Für die im ehemaligen Westteil Berlins liegenden Bezirke (nachfolgend genannt: „westliche Bezirke ohne West-Staaken“⁴) ist die Spalte 5 (bezugsfertig 1973 bis 1990) maßgeblich.

² Die „Wendewohnungen“ im Sinne dieses Mietspiegels sind die Wohnungen, die mit „DDR-Mitteln“ anfinanziert wurden und deren Baubeginn vor dem 03.10.1990 lag, die aber erst danach fertiggestellt wurden; für diese Wohnungen galten z. B. auch die Regelungen aus dem Mietenüberleitungsgesetz.

³ Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

⁴ Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990.

¹ Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990.

Diese *Zuordnung*⁵ ist auch nach Bildung der neuen Bezirke ab 1. Januar 2001 noch maßgeblich für den Geltungsbereich der entsprechenden Baualtersklassen/Bezugsfertigkeit von 1973 bis 1990 (Spalten 5 und 6 der Mietspiegeltabelle); das heißt, *zum Beispiel*

für Bezirk Mitte gelten

- > im Gebiet des im Ostteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks Mitte die Spalte 6 (bezugsfertig von 1973 bis 1990 und „Wendewohnungen“) der Mietspiegeltabelle,
- > im Gebiet der im Westteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirke Tiergarten und Wedding die Spalte 5 (bezugsfertig 1973 bis 1990) der Mietspiegeltabelle;

für Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gelten

- > im Gebiet des im Ostteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks Friedrichshain die Spalte 6 (bezugsfertig von 1973 bis 1990 und „Wendewohnungen“) der Mietspiegeltabelle,
- > im Gebiet des im Westteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks Kreuzberg die Spalte 5 (bezugsfertig 1973 bis 1990) der Mietspiegeltabelle.

Zu den ehemaligen östlichen Bezirken von Berlin gehören: Friedrichshain, Hellersdorf, Hohenschönhausen, Köpenick, Lichtenberg, Marzahn, Mitte, Pankow, Prenzlauer Berg, Treptow und Weißensee.

Wohnungen in West-Staaken gehören zum Geltungsbereich der Mietspiegeltabelle für die früheren östlichen Bezirke.

Zu den ehemaligen westlichen Bezirken von Berlin gehören: Charlottenburg, Kreuzberg, Neukölln, Reinickendorf, Schöneberg, Spandau (ohne West-Staaken), Steglitz, Tempelhof, Tiergarten, Wedding, Wilmerdorf und Zehlendorf.

Die genaue Zuordnung einer Adresse zum Geltungsbereich der entsprechenden Spalten der Mietspiegeltabelle ist dem Straßenverzeichnis (Amtsblatt vom 19.05.2017) zu entnehmen.

4. Qualifizierter Mietspiegel

Der Berliner Mietspiegel 2017 ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB, soweit sich aus folgenden Absätzen nichts anderes ergibt. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf der Grundlage einer empirischen primärstatistischen Repräsentativerhebung erstellt.

Die Arbeitsschritte und -ergebnisse sowie die Methode werden ausführlich im Endbericht „Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2017“ dargestellt, der auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eingestellt wird.

Soweit der Mietspiegel in seinem Anwendungsbereich als qualifizierter Mietspiegel Aussagen enthält, wird gesetzlich vermutet, dass die in ihm bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB). Soweit der qualifizierte Berliner Mietspiegel 2017 Angaben für eine Wohnung enthält, für die der Vermieter eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) verlangt, hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen die Angaben des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2017 auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB).

Die bei Mietern und Vermietern erhobenen Wohnungsdaten wurden nach Erhebung in einer einheitlichen Datenbank aufbereitet und ausgewertet. Das Verfahren zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist ebenfalls im Endbericht zum Berliner Mietspiegel 2017 beschrieben.

Es ist zu beachten, dass durch eine Ausreißerbereinigung und die Ausweisung eines unteren und oberen Spannenwertes eine Kappung der Mieten erfolgt. Erhobene Mieten außerhalb der ausgewiesenen Spannenwerte sind daher zwar in die Mietspiegel-Ermittlung eingeflossen, werden jedoch innerhalb der Mietspiegeltabelle nicht dargestellt. Dies kann sowohl überdurchschnittlich gut als auch schlecht ausgestattete Wohnungen oder besonders große Wohnungen (ab ca. 175 m²) betreffen. Im Einzelfall kann es bei derartigen Wohnungen angezeigt sein, die ortsübliche Einzelvergleichsmiete unter Heranziehung eines Sachverständigengutachtens zu ermitteln.

Die Felder der Mietspiegeltabelle, deren Mittelwerte wegen geringer Zahl erhobener Entgelte nur bedingte Aussagekraft haben (dort mit * oder ** gekennzeichnet), können wegen der insoweit nur eingeschränkten Datengrundlage nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zugeordnet werden. Gleiches gilt für die Abschläge für Wohnungen mit vermietenseitig niedrigem Standard (siehe Nr. 9, mit *** gekennzeichnet).

Bei der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (siehe Nr. 10 und 11) handelt es sich um Aussagen, die vom umfassenden Sachverständigen der an der Mietspiegelerstellung beteiligten Experten getragen werden. Die Aussagen in der Orientierungshilfe bestätigen die entsprechenden Aussagen in den bisherigen Berliner Mietspiegeln bzw. wurden fortentwickelt. Die Orientierungshilfe gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels, kann aber als Schätzgrundlage zur Orientierung in der Spanne angewendet werden (siehe BGH, Urteil vom 20.04.2005 – VIII ZR 110/04).

⁵ Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

5. Der Mietenbegriff im Mietspiegel: „Netto-Kaltmiete“

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche. Die Beträge stellen die „Netto-Kaltmiete“ dar. Das ist die Miete ohne alle Betriebskosten (§ 556 Abs. 1 BGB), also die Miete

- › ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung,
- › ohne die sogenannten „kalten“ Betriebskosten,
- › ohne etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge,
- › ohne etwaige Zuschläge wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken.

Ist im Mietvertrag eine Brutto-Kaltmiete (Teilklausivmiete) vereinbart, also eine Miete einschließlich nicht näher ausgewiesener Anteile für Betriebskosten, muss die Vergleichbarkeit mit der im Mietspiegel ausgewiesenen Netto-Kaltmiete durch Umrechnung hergestellt werden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann auch in Gestalt einer Brutto-Kaltmiete gebildet werden. In diesem Fall muss zunächst anhand des Mietspiegels die ortsübliche Netto-Kaltmiete ermittelt werden. In einem zweiten Schritt können dann die (kalten) Betriebskosten der ortsüblichen Netto-Kaltmiete hinzugerechnet werden, die konkret auf die fragliche Wohnung entfallen. Dabei sind nur Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB ansatzfähig, soweit diese Betriebskosten den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit entsprechen.

6. Die Gliederung dieses Mietspiegels

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit aus.

Der Mietspiegel würdigt die Gegebenheiten auf dem mietspiegelrelevanten Berliner Wohnungsmarkt in der Art, dass als „ortsübliche Vergleichsmiete“ eine 3/4-Spanne der für jedes Mietspiegelfeld erhobenen Mieten ausgewiesen wird. Damit werden in diesem Mietspiegel nicht alle tatsächlich erhobenen Mieten abgebildet.

Die Gliederung dieses Mietspiegels erfolgte unter folgenden Aspekten zu den Vergleichsmerkmalen:

6.1 Art

Das Vergleichsmerkmal **Art** bezieht sich auf die Gebäudeart. Dieser Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen (auch Genossenschaftswohnungen und vermietete Eigentumswohnungen) in Mehrfamilienhäusern

(Gebäude mit mindestens 3 Wohnungen). Er gilt nicht für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern.

6.2 Größe

Zur Bestimmung der **Größe** ist die Fläche in Quadratmetern als verlässlicher Maßstab gewählt worden. Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde davon ausgegangen, dass die Wohnfläche bis zum 31.12.2003 entsprechend den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt worden ist. Für Berechnungen nach diesem Zeitpunkt kann die Wohnflächenverordnung (WoFlV) angewendet werden.

6.3 Ausstattung

Die **Ausstattung** einer Wohnung ist für ihren Wert von erheblicher Bedeutung. Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, die vom Vermieter gestellt wird. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Der Mietspiegel geht in der Mietspiegeltabelle von der Ausstattungs-kategorie „Wohnungen mit Sammelheizung (SH), mit Bad und WC in der Wohnung (IWC)“ aus. Bei Minderausstattung (Wohnungen ohne Sammelheizung, ohne Bad oder ohne IWC) sind Abschläge vorgesehen (siehe Nr. 9 Mietspiegeltabelle).

Bei den Ausstattungsmerkmalen ist Folgendes zu berücksichtigen:

- › Unter einem **Bad** ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche und einem Badeofen oder Durchlauferhitzer oder einem ausreichend großen Warmwasserspeicher ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser kann auch durch eine zentrale Anlage (auch Fernwarmwasser) geschehen.
- › Unter einer **Sammelheizung** sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus geschieht. Eine Etagenheizung oder Wohnungsheizung (Gas-, Öl-, Elektroheizung), die sämtliche Wohnräume angemessen erwärmt, ist einer Sammelheizung gleichzusetzen.

Weitergehende besondere Merkmale wie auch die Qualität der Ausstattungsmerkmale müssen unter Berücksichtigung der Preisspannen gewürdigt werden.

6.4 Beschaffenheit

Die Beschaffenheit einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Alter (Bezugsfertigkeit/Baualter) erläutert, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Die Wohnung ist grundsätzlich in das Baualter und/oder das Jahr der Befähigungsfähigkeit einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde. Modernisierte Wohnungen werden grundsätzlich in das ursprüngliche Jahr der Befähigungsfähigkeit des Gebäudes eingeordnet.

Eine davon abweichende Befähigungsfähigkeit der Wohnung ergibt sich bei:

- > Wiederaufbau (z. B. nach vollständiger Zerstörung)
- > Wiederherstellung z. B. eines nicht mehr zu Wohnzwecken geeigneten Hauses oder erstmalige Umwandlung von Gewerberäumen in Wohnräume
- > Ausbau und Erweiterung von bestehenden Gebäuden (z. B. Dachgeschossausbau, Anbau)
- > neubaugleicher Modernisierung wesentlicher Bereiche der Wohnung, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen oder geändert wurde.

Zur Würdigung der unterschiedlichen Bauweisen während verschiedener Zeitperioden und unter Berücksichtigung noch bestehender Unterschiede in der Mietpreisstruktur bei Neubauwohnungen von 1973 bis 1990 in den östlichen Bezirken und West-Staaken sowie den westlichen Bezirken (ohne West-Staaken) wurde folgende Unterscheidung der Befähigungsfähigkeit vorgenommen:

- > Altbauwohnungen: bis 1918 und 1919 - 1949;
- > Neubauwohnungen: 1950 - 1964, 1965 - 1972, 1991 - 2002, 2003 - 2015;
- > Neubauwohnungen (nur westliche Bezirke ohne West-Staaken): 1973 - 1990;
- > Neubauwohnungen (nur östliche Bezirke und West-Staaken): 1973 - 1990 und sogenannte „Wendewohnungen“.

6.5 Wohnlage

Die Lageeinteilung erfolgt in drei Kategorien: einfache, mittlere und gute Wohnlage.

Die **Wohnlageeinstufung** einer Adresse spiegelt die Wertigkeit der Lagegegebenheiten des weiteren Wohnumfeldes im Vergleich zu anderen Adressen im gesamten Berliner Stadtgebiet wider. Die Stadtgestalt ist sehr vielfältig. Das heutige Berlin entstand aus der Vereinigung von sieben Städten und 59 Landgemeinden. So gibt es in Berlin, anders als in vielen anderen Städten, nicht nur ein Zentrum, sondern viele Bezirks- und Ortsteilzentren, was in der Bewertung der Lagequalitäten im Rahmen der Kategorien „Zentren der Stadt“ bzw. „Dezentrale Stadtgebiete“ berücksichtigt wird.

Die ursprüngliche Wohnlageeinteilung Berlins erfolgte auf wissenschaftlicher Basis in zwei Schritten. Zunächst benannte ein Gremium aus Wohnungsmarktextperten Stadtgebiete in Berlin, die nach allgemeiner Auffassung der Marktteilnehmer als typische einfache, mittlere und gute Wohnlagen zu werten sind. Ausgangsbasis der Bewertung ist die mittlere Lage, die das Spektrum durchschnittlicher Lagequalitäten in Berlin umfasst.

In einem zweiten Schritt wurden mit Hilfe rechnerischer Verfahren statistische Daten und ihre Ausprägung identifiziert, die auf das Vorhandensein der jeweiligen Wohnlage im Stadtgebiet hinweisen. Mit Hilfe dieser Indikatoren wurde die Wohnlage für alle Berliner Wohnadressen bestimmt.

Die Einstufung wird für jeden neuen Mietspiegel von der Arbeitsgruppe Mietspiegel aktualisiert. Diese Aktualisierung umfasst Adressen, für die sich Anhaltspunkte zur Veränderung der Lagequalitäten ergeben haben, sowie neu entstandene Adressen.

Die Entscheidung zur Änderung oder Beibehaltung einer Wohnlageeinstufung wird von der Arbeitsgruppe Mietspiegel als Expertengremium getroffen. Zur Entscheidungsfindung stützt sich das Gremium auf die Expertise eines externen wissenschaftlichen Instituts, das umfangreiche statistische Indikatoren aufbereitet und Vorschläge unterbreitet.

Die vorliegende Wohnlagezuordnung wurde auf wissenschaftlicher Basis erstellt und ist Bestandteil dieses qualifizierten Mietspiegels. Sie ist Resultat sachkundiger Expertise, wissenschaftlicher Berechnungen, Begehungen und Abstimmungen.

Die Wohnlagenkarte für Berlin gibt einen Überblick über die Verteilung der Wohnlagen im gesamten Stadtgebiet. Zugunsten einer übersichtlichen graphischen Darstellung werden in der Wohnlagenkarte Gebiete mit überwiegend einfacher, mittlerer oder guter Wohnlage abgebildet. In diesen Gebieten können Adressen verschiedener Wohnlagen vorhanden sein.

Die eindeutige Wohnlagezuordnung ergibt sich allein aus dem „Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2017“. Die nach Straßennamen in alphabetischer Reihenfolge geordnete Übersicht ist im Amtsblatt für Berlin vom 19.05.2017 veröffentlicht.

Die Bezirksämter und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen www.stadtentwicklung.berlin.de können Auskunft über die genaue Zuordnung geben.

Folgende Wohnlagebeschreibungen (siehe Nr. 7) sollen zum Verständnis der Wohnlageeinstufungen und der Entscheidungen der Arbeitsgruppe beitragen. Sie geben Anhaltspunkte zur Einordnung der eigenen Lagequalitäten anhand häufig vorkommender Lageausprägungen in Berlin.

7. Gebiete mit von diesem Mietspiegel betroffenem Wohnraum

Grundsätzlich gilt für alle Wohnlagen: Die Wohnlagebewertung soll gebietsprägend sein. Sie bezieht sich auf das weitere Wohnumfeld. Es kann dabei zu Abweichungen bei Einzelbewertungen von Gebäuden/Wohnanlagen oder bei der Bewertung von Gebietsgrenzen kommen.

■ Einfache Wohnlage

In den *Zentren der Stadt* sind einfache Lagequalitäten zu finden, wenn eine überwiegend geschlossene, stark verdichtete Bebauung mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen vorhanden ist. Hier deuten ein überwiegend ungepflegtes Straßenbild und/oder ein schlechter Gebäudezustand (z. B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete) und/oder eine heterogene oder einfache/schlichte Gebäudestruktur auf einfache Lagequalitäten hin. In den zentralen Bereichen kann die einfache Wohnlage auch dann gegeben sein, wenn eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und ein gutes Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf vorliegen.

In den *dezentralen Stadtbereichen* werden einfache Lagequalitäten geprägt durch eine heterogene und/oder einfache/schlichte Gebäudestruktur (z. B. mit erheblich verdichteter Bebauung) und/oder einen schlechten Gebäudezustand (z. B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete) und/oder durch ein überwiegend ungepflegtes Straßenbild. Eine geringe Durchgrünung oder einfache Grünflächen, oft in ungepflegtem Zustand, weisen in diesem Zusammenhang ebenfalls auf einfache Lagequalitäten hin.

Auch dezentrale Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, die eine eher einfache Gebäudestruktur oder einen schlechten Gebäudezustand aufweisen (z. B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete), entsprechen in der Regel der einfachen Lagekategorie. Ein ungepflegtes Straßenbild (z. B. unbefestigte Straßen) ist ebenfalls ein Hinweis auf einfache Lagequalitäten. Ungünstige Verkehrsverbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs und wenige Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Zusammenhang mit oben genannten Merkmalen ebenfalls Indikatoren für die einfache Wohnlage.

Ein negatives Image oder ein niedriger oder sehr niedriger Statusindex eines Gebiets im Monitoring Soziale Stadt www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/index.shtml kann als Hinweis auf das Vorliegen einfacher bzw. unterdurchschnittlicher Lagequalitäten gewertet werden. Ebenso sind Beeinträchtigungen aus Lärm oder Geruchsbelästigungen wie sie z. B. in gemischten Gebieten mit Industrie und Gewerbe vorkommen, in der Regel als Indiz für eine einfache Wohnlage zu sehen.

■ Mittlere Wohnlage

Mittlere Lagequalitäten sind in den *Zentren der Stadt* zu finden, die eine überwiegend geschlossene, stark verdichtete Bebauung und ein überwiegend gepflegtes Straßenbild aufweisen, in denen der Gebäudezustand überwiegend gut ist (z. B. sanierte Wohngebiete, Neubaugebiete), auch wenn nur wenige Grün- und Freiflächen vor-

handen sind. Kennzeichnend für die mittlere Wohnlage in den Zentren der Stadt sind darüber hinaus ein gutes Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf und eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

In den *dezentralen Stadtbereichen* sind mittlere Lagequalitäten in Gebieten mit verdichteter oder offener Bauweise, einer etwas gehobeneren Gebäudestruktur und einem mindestens durchschnittlichen Gebäudezustand vorhanden.

Kennzeichnend sind darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Grün- und Freiflächen in gepflegtem Zustand und ein durchschnittliches Straßenbild. Das Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf ist meist gut und konzentriert sich häufig auf einzelne Standorte. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr entspricht zwar nicht den Qualitäten der zentralen Bereiche, ist aber normal für dezentrale Lagen.

Ein gutes Image oder ein mittlerer Statusindex eines Gebietes im Monitoring Soziale Stadt www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/index.shtml kann als Hinweis auf das Vorliegen mittlerer bzw. durchschnittlicher Lagequalitäten gewertet werden.

■ Gute Wohnlage

In den *Zentren der Stadt* mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung sind gute Lagequalitäten in Gebieten zu finden, in denen die Bauweise/Gebäudestruktur hochwertig, der Gebäudezustand gut und das Straßenbild gepflegt sind. Grün- und Freiflächen in gepflegtem Zustand, gute bis sehr gute Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und eine gute bis sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr kennzeichnen diese Gebiete ebenfalls.

In *dezentralen Stadtbereichen* mit überwiegend offener Bebauung ist die gute Wohnlage in der Regel vorhanden, wenn die Bauweise/Gebäudestruktur hochwertig, der Gebäudezustand gut und das Straßenbild gepflegt sind. Kennzeichnend sind darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Grün- und Freiflächen in gepflegtem Zustand. Ein differenziertes und hochwertiges Versorgungsangebot kann ein zusätzlicher Hinweis auf die gute Wohnlage sein. Eine nur mittelmäßige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist in dezentralen Gebieten normal und spricht nicht gegen die Wertung als gute Wohnlage.

Ein besonders gutes Image oder ein hoher Statusindex eines Gebietes im Monitoring Soziale Stadt www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/index.shtml kann als Hinweis auf das Vorliegen guter bzw. überdurchschnittlicher Lagequalitäten gewertet werden.

Berliner Mietspiegel 2017

Wohnlagenkarte

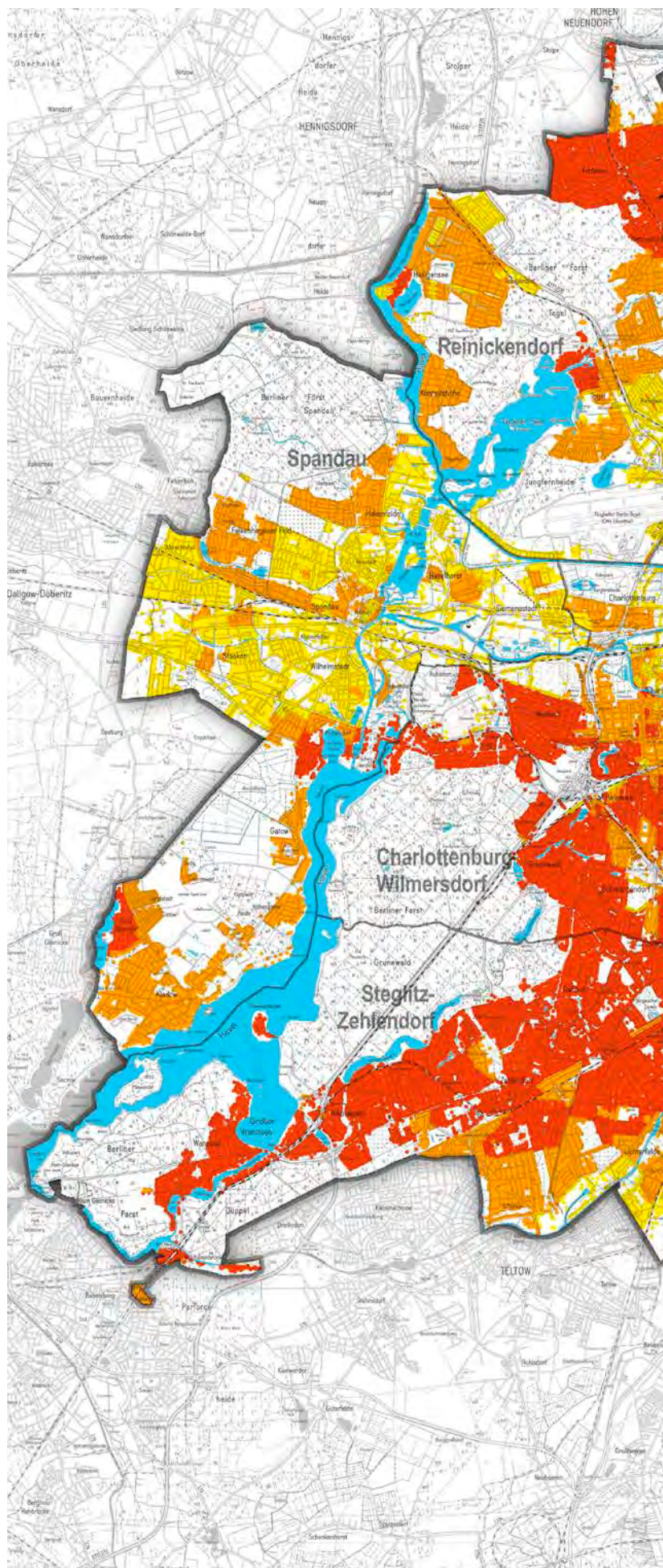
7.1 Wohnlagenkarte

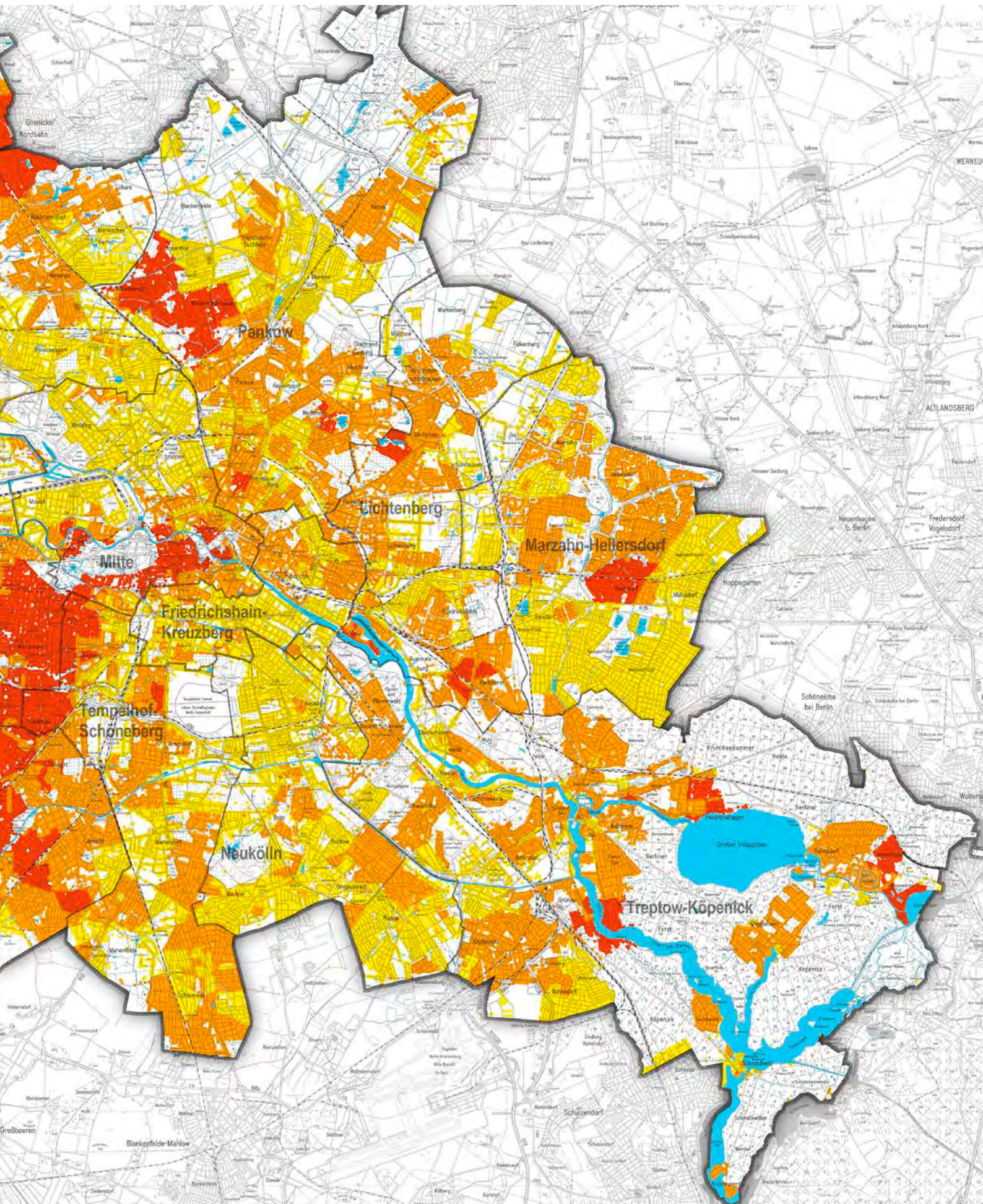
- überwiegend einfache Wohnlage
- überwiegend mittlere Wohnlage
- überwiegend gute Wohnlage
- Gebiete ohne betroffenen Wohnraum

Die Karte dient der groben Orientierung über die mögliche Wohnlagezuordnung. Die genaue Einordnung eines Wohnhauses in die zutreffende Wohnlage ist dem [Straßenverzeichnis Wohnlage zum Berliner Mietspiegel 2017 *](#) zu entnehmen. Auskünfte erteilen auch das jeweilige Bezirksamt oder die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

* Straßenverzeichnis Wohnlage zum Berliner Mietspiegel 2017, Amtsblatt Nr. 20 / 19.05.2017;
www.berlin.de/mietspiegel

Kartengrundlage: Übersichtskarte von Berlin
1 : 50 000 (ÜK 50), Stand 6/2016, herausgegeben von der
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen III





8. Anwendung der Mietspiegeltabelle

Aufgrund der weitestgehend angeglichenen Wohnungs- und Mietpreisstrukturen in den bisherigen östlichen und westlichen Bezirken werden die Mieten in einer gemeinsamen Mietspiegeltabelle ausgewiesen – mit Ausnahme der von 1973 bis 1990 bezugsfertigen Wohnungen.

Die eindeutige Zuordnung einer Wohnung (Adresse) zur anzuwendenden Spalte der Mietspiegeltabelle (entsprechend dem jeweiligen Geltungsbereich) für Wohnungen „bezugsfertig von 1973 bis 1990“ ergibt sich allein aus dem [Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2017](#) (Amtsblatt vom 19.05.2017). Die dortige Kennzeichnung „O“ für die östlichen Bezirke und West-Staaken sowie „W“ für die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) ermöglicht die eindeutige Zuordnung Ihrer Adresse zu den zugehörigen Spalten 5 oder 6 der Mietspiegeltabelle. Für die Zuordnung zu „östlichen“ und „westlichen“ Bezirken ist der Gebietsstand vor der Gebietsreform (31.12.2000) maßgeblich.⁶

Um nun die ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Kaltmiete) für Ihre Wohnung in der Mietspiegeltabelle zu ermitteln, sollten Sie wie folgt vorgehen:

- Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld der Mietspiegeltabelle finden Sie, indem Sie die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit denen aus der Mietspiegeltabelle vergleichen. [Größe](#), [Ausstattung](#) und auch [Bezugsfertigkeit](#) der Wohnung werden Sie kennen oder feststellen können.
- Anschließend müssen Sie die [Wohnlage](#) für Ihre Wohnung bestimmen. Hier liefert die beigegefügte Karte eine erste Orientierung. Die genaue Wohnlagezuordnung kann jedoch nur dem vorgenannten „Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2017“ entnommen werden.
- Aus diesen vier Merkmalen ergibt sich in der Mietspiegeltabelle das Feld, aus dem Sie die in Frage kommenden Werte ablesen können.
- Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Tabellenfeldern jeweils die Mietpreisspanne und den Mittelwert aus. Die Miete einer normalen Wohnung mit Standardausstattung in üblicher Qualität entsprechend ihrem Jahr der Bezugsfertigkeit wird vorwiegend um den ausgewiesenen Mittelwert liegen. Eine schlechter ausgestattete Wohnung wird im unteren, eine besser ausgestattete im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

Der Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Kaltmiete) in Euro/m² monatlich aus.

⁶ Vgl. Ausführungen zum Gebietsstand unter Nr. 3.

Berliner Mietspiegeltabelle 2017

9. Berliner Mietspiegeltabelle 2017

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2016)
Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich

Für [Altbauwohnungen \(bezugsfertig bis 1918 und 1919 bis 1949\)](#) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,87 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1 für Bezugsfertigkeit bis 1918*** bzw. der ausgewiesenen Spalte 2 für Bezugsfertigkeit 1919 bis 1949***.

Für [Altbauwohnungen \(bezugsfertig bis 1918\)](#) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,34 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1***.

Für [Altbauwohnungen \(bezugsfertig 1919 bis 1949\)](#) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,35 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2***.

Für [Neubauwohnungen \(bezugsfertig 1950 bis 1964\)](#) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,81 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3***.

^a Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3). Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte). Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* = 15 - 29 Mietwerte, ** = 10 - 14 Mietwerte). Die mit *** versehenen Angaben haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft. In den Tabellenfeldern werden der jeweilige Mittelwert (Median) sowie die 3/4-Spanne dargestellt.

			ALTBAU		NEUBAU					
bezugsfertig			bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West ^a	1973 - 1990 Ost ^a mit Wende- wohnungen	1991 - 2002 ohne Wende- wohnungen	2003 - 2015
Ausstattung: mit Sammelheizung (SH), Bad, WC in der Wohnung (IWC)										
Wohnfläche	Wohnlage	Spalte Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8
bis unter 40 m ²	einfach	A	7,45 5,44 - 10,00	6,45 5,60 - 7,17	6,17 5,18 - 8,80	6,58 5,78 - 7,74	7,68 5,33 - 8,15	6,81 6,13 - 7,63		7,50* 7,50 - 9,51
	mittel	B	8,01 5,25 - 10,11	7,37 6,82 - 8,40	6,64 5,89 - 8,00	6,57 5,71 - 8,36	8,08* 7,18 - 12,00	6,77 6,40 - 7,94		14,19* 13,85 - 15,72
	gut	C	8,31** 6,91 - 12,52	7,04* 6,04 - 10,00	7,48 5,87 - 10,20	8,83 7,70 - 9,84	8,59* 6,93 - 10,11	8,04 7,09 - 9,14		
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach	D	6,51 4,81 - 9,22	5,93 5,30 - 8,09	5,71 5,16 - 7,29	5,75 5,13 - 7,01	6,77 5,80 - 8,43	5,61 5,30 - 6,67	7,43* 6,21 - 9,17	8,50 6,90 - 12,50
	mittel	E	6,61 5,11 - 10,06	6,34 5,52 - 7,65	6,11 5,43 - 7,48	5,72 5,39 - 7,20	7,39 6,65 - 7,97	5,83 5,37 - 6,75	8,18 6,84 - 9,37	10,10 8,40 - 13,94
	gut	F	7,03 5,81 - 8,75	6,88 5,71 - 8,88	6,66 5,18 - 8,98	7,39 6,17 - 9,00	8,00 7,30 - 9,12	6,84 6,11 - 8,29	9,00 7,48 - 10,34	9,44 8,00 - 11,30
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach	G	6,00 4,40 - 8,62	5,65 4,90 - 7,56	5,48 4,74 - 6,68	5,22 4,76 - 6,30	6,12 5,08 - 7,59	5,07 4,72 - 5,71	7,10 5,76 - 8,23	10,13 6,90 - 12,99
	mittel	H	6,78 4,75 - 10,27	6,09 5,18 - 7,62	6,00 5,18 - 7,28	5,49 5,05 - 6,59	7,50 6,16 - 8,76	5,11 4,68 - 5,78	7,59 6,52 - 8,96	10,31 8,61 - 13,93
	gut	I	7,32 5,81 - 10,00	7,10 5,52 - 9,20	6,81 5,58 - 8,82	6,90 6,09 - 8,59	8,24 7,07 - 9,69	6,00 5,37 - 7,00	8,77 7,31 - 10,54	9,01 8,44 - 11,07
90 m ² und mehr	einfach	J	5,72 4,22 - 8,41	5,80 4,29 - 7,51	4,87** 4,29 - 6,60	5,29 4,80 - 6,14	6,49 5,39 - 8,05	4,70 4,24 - 5,60	7,18 5,95 - 8,47	10,70 8,60 - 13,56
	mittel	K	6,39 4,38 - 10,18	5,63 4,97 - 7,10	6,46 5,77 - 8,03	5,53 4,91 - 7,50	7,48 5,17 - 8,80	5,11 4,76 - 5,60	8,00 6,30 - 9,27	10,19 8,69 - 13,10
	gut	L	7,25 5,44 - 10,00	6,65 5,35 - 9,50	8,26 6,77 - 9,61	8,05 6,99 - 8,54	8,83 7,60 - 10,49	5,63 5,24 - 6,92	9,24 7,18 - 11,13	10,00 8,40 - 12,50

Die fett gedruckte Zahl ist die ermittelte Durchschnittsmiete in Euro je Quadratmeter. Darunter ist die Spanne zwischen der günstigsten und teuersten Wohnung in dem Segment vermerkt. Leerfelder = keine verlässliche Aussage möglich; * und ** = bedingte Aussagekraft

10. Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Tabelle ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Nachteile und Vorteile einer Wohnung im Rahmen der Spannen des Mietspiegels durch Merkmale der „Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung“ (siehe Nr. 11) berücksichtigt werden. Mängel bei der Standardausstattung können durch andere Ausstattungen ausgeglichen werden. Die Miethöhe kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in der Tabelle nicht ausgewiesen sind (siehe auch Erläuterungen zu Nr. 10.1).

Die bisher in den Mietspiegeln ausgewiesenen Sondermerkmale werden nicht mehr gesondert berechnet und ausgewiesen. Es gelten die Merkmale der Orientierungshilfe.

Neben den in der Tabelle ausgewiesenen Merkmalen können andere Qualitätsmerkmale Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete haben. Es wird zur Berücksichtigung dieser Merkmale bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete deshalb die nachfolgende „Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung“ als Schätzgrundlage empfohlen; sie gehört allerdings nicht zum qualifizierten Teil dieses Mietspiegels (siehe auch BGH, Urteil vom 20.04.2005 – VIII ZR 110/04). Diese Orientierungshilfe berücksichtigt dabei bisherige Erkenntnisse, die sowohl von der Praxis für die Einigung der Vertragsparteien als auch von vielen Berliner Gerichten für ihre Entscheidungen zugrunde gelegt worden sind, aber auch neuere Entwicklungen.

10.1 Merkmale der Orientierungshilfe

Das Annäherungsschema (siehe Nr. 11) nennt in den fünf Merkmalgruppen „Bad/WC“, „Küche“, „Wohnung“, „Gebäude“ und „Wohnumfeld“ wohnwerterhöhende bzw. wohnwertmindernde Merkmale. Je nach Häufung dieser Merkmale liegt die ortsübliche Vergleichsmiete unter oder über dem Mittelwert.

Die Aufzählung in der Orientierungshilfe berücksichtigt nach den Erfahrungen der Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel die wesentlichen Merkmale. Es können aber in Einzelfällen weitere ebenfalls gewichtige Merkmale im Rahmen der Merkmalgruppen zum Tragen kommen.

10.2 Energetischer Zustand der Wohngebäude

Die Umgestaltung des Wohngebäudebestandes unter energetischen Gesichtspunkten wird in den nächsten Jahren und Jahrzehnten immer wichtiger. Zudem gewinnen die Kosten von Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen bei der Bewertung von Wohnraum für die Mieter zunehmend an Bedeutung.

Der Berliner Mietspiegel 2017 trägt der Entwicklung der Energiekosten durch die Einbeziehung eines abgestuften Energiekennwertes Rechnung. Die Einbeziehung des energetischen Zustands in das Wertungssystem der Orientierungshilfe berücksichtigt sowohl die unterschiedlichen Energiekennwerte, die sich für ein Wohngebäude aus dezentraler oder zentraler Warmwasserversorgung ergeben, als auch Umsetzungshindernisse für energetische Sanierungsmaßnahmen, die sich aus denkmalschutzrechtlichen Vorgaben ableiten.

Das gestufte Wertungssystem (je geringer der Energieverbrauch ist, umso stärker soll sich dies wohnwerterhöhend auswirken – je mehr Energieverbrauch, umso stärker soll sich dies wohnwertmindernd auswirken) bietet ein transparentes, leicht nachvollziehbares Instrument auf der Basis von objektiven Energiekennwerten.

10.3 Anleitung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und zur Spanneneinordnung

Folgende Spanneneinordnung mittels der Orientierungshilfe wird empfohlen:

Die wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Merkmale sind in der Mietspiegeltabelle nicht gesondert ausgewiesen. Sie können aber die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne – ausgehend vom Mittelwert positiv oder negativ – mit jeweils 20 Prozent für folgende Merkmalgruppen beeinflussen:

› Die Ausstattung des Bades/WC	20 %
› Die Ausstattung der Küche	20 %
› Die Ausstattung der Wohnung	20 %
› Die Ausstattung des Gebäudes	20 %
› Das Wohnumfeld	20 %
	100 %

Überwiegen in einer Merkmalgruppe die wohnwerterhöhenden Merkmale, ist ein Zuschlag von 20 Prozent des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenoberwert gerechtfertigt. Überwiegen die wohnwertmindernden Merkmale in einer Merkmalgruppe, ist ein Abzug von 20 Prozent des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenunterwert angemessen. In gleicher Weise ist mit jeder anderen Merkmalgruppe zu verfahren. Das Überwiegen der Merkmale innerhalb einer Merkmalgruppe ergibt sich durch einfache Überzahl.

Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.

Auf dieser Basis ist zunächst die Differenz zwischen dem ausgewiesenen Mittelwert und dem errechneten Spannenwert nach der Orientierungshilfe zu berechnen.

Überwiegen in allen fünf Merkmalgruppen die wohnwerterhöhenden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am oberen Spannenwert. Überwiegen in allen fünf Kategorien die wohnwertmindernden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am unteren Spannenwert.

10.4 Beispiele

A) Umgang mit den Merkmalen zur Berücksichtigung des energetischen Zustandes von Gebäuden in der Merkmalgruppe „Gebäude“

Bei den wohnwertmindernden Merkmalen ist es nur möglich, entweder das Merkmal „Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988)“ oder ein bzw. mehrere Merkmale zum „Energieverbrauchskennwert“ anzukreuzen. Analog gilt dies auch bei den wohnwerterhöhenden Merkmalen: Entweder das Merkmal „Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 01.01.2003 (wenn Bezugsfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)“ wird ausgewählt oder ein bzw. mehrere Merkmale zum „Energieverbrauchskennwert“. Wenn der „Energieverbrauchskennwert“ ausgewählt wird, dann ist es möglich, ein, zwei oder drei Merkmale anzukreuzen – je nach der Höhe des vorliegenden Energiekennwertes. Liegt der „Energieverbrauchskennwert“ z. B. bei 240 kWh/(m²a) können alle drei Kästchen als wohnwertminderndes Merkmal angekreuzt werden. Liegt er z. B. bei 90 kWh/(m²a) können die zwei oberen Kästchen als wohnwerterhöhendes Merkmal angekreuzt werden.

B) Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (siehe Nr. 11)

Merkmalgruppe	es überwiegen	daher +/-
1. Bad/WC	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
2. Küche	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
3. Wohnung	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
4. Gebäude	wohnwertmindernde Merkmale	- 20 %
5. Wohnumfeld	wohnwertmindernde Merkmale	- 20 %
Ergebnis		+ 20 %

Handelt es sich z. B. bei der vorstehend bewerteten Wohnung um eine zwischen 1919 und 1949 bezugsfertig gewordene Wohnung mit Sammelheizung, Bad und IWC in der Wohnung, 80 m² groß, in mittlerer Wohnlage (siehe Nr. 9 Mietspiegeltabelle, Mietspiegelfeld H2), dann ergeben sich folgende Werte:

Unterwert: 5,18 Euro Mittelwert: 6,09 Euro Oberwert: 7,62 Euro
< Spanne: 0,91 Euro > < Spanne: 1,53 Euro >

Das Ergebnis von 20 Prozent, bezogen auf die obere Spanne von 1,53 Euro, sind (kaufmännisch gerundet) 0,31 Euro. Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergäbe für diese Wohnung dann eine ortsübliche Vergleichsmiete von 6,40 Euro/m² monatlich (= 6,09 Euro/m² monatlich + 0,31 Euro/m² monatlich).

11. Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Merkmale der Orientierungshilfe

Merkmalsgruppe 1: Bad/WC

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

- Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)
- WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung
- Dielenfußboden im Bad
- Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z. B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)
- Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad
- Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest
- Bad mit WC ohne Fenster
- Keine Duschkabine
- Kleines Bad (kleiner als 4 m²); gilt nicht in der Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

- Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
- Besondere und hochwertige Ausstattung (z. B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)
- Innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z. B. mittels Feuchtigkeitssensor)
- Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt
- Mindestens ein Bad größer als 8 m²
- Fußbodenheizung
- Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig
- Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten
- Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
- Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschkabine oder -kabine

Merkmalsgruppe 2: Küche

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

- Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
- Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen
- Keine Spüle
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z. B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler)
- Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
- Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

- Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum/Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jew. in gutem Zustand
- separate Küche mit mindestens 14 m² Grundfläche
- Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Herd und Spüle
- Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld
- Dunstabzug
- Kühlschrank

Merkmalsgruppe 3: Wohnung

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

- Überwiegend Einfachverglasung
- Unzureichende Elektroinstallation, z. B. keine ausreichende Elektrosteigleitung und/oder VDEgerechte Elektroinstallation (z. B. kein FI-Schalter, Potentialausgleich)
- Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz
- Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz
- Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar
- Schlechter Schnitt (z. B. gefangener Raum und/oder Durchgangsräume)
- Kein Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia und Winter-/Dachgarten (gilt nicht, wenn das Merkmal aus baulichen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder nicht zulässig ist)

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

- Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m²)
- Überwiegend Fußbodenheizung
- Aufwändige Decken und/oder Wandverkleidung (z. B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überw. Anzahl der Räume
- Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar
- Rollläden
- Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler in vor 1998 bezugsfertigen Gebäuden/Wohnungen, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt
- Ein Wohnraum größer als 40 m²
- Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit, schwellenarmer Übergang zu Balkon/ Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit und/oder barrierearme Badgestaltung)
- Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Bodenbelag in der überw. Zahl der Wohnräume
- Überwiegend Wärmeschutzverglasung (Einbau ab 1995) oder Schallschutzfenster für Wohngebäude/ Wohnungen, die vor 1995 bezugsfertig geworden sind
- Zusätzliche Einbruchssicherung für die Wohnungstür (z. B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen

Merkmalgruppe 4: Gebäude

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

- Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- Kein Mieterkeller oder Kellerersatzraum zur alleinigen Nutzung des Mieters vorhanden
- Hauseingangstür nicht abschließbar
- Schlechter Instandhaltungszustand (z. B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller –, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)
- Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung
- Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug
- Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

- Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschliebmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück
- Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z. B. Partyraum)
- Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z. B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)
- Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil-)s, in dem sich die Wohnung befindet (z. B. erneuerte Fassade, Dach)
- Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
- Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen

- Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988)

oder

- Energieverbrauchskennwert größer als 155 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/(m²a)

Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser. Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchskennwert-Grenzen um 20 Prozent zu erhöhen. Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 20 kWh/(m²a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.

- Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 01.01.2003 (wenn Bezugsfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)

oder

- Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)

Bei Wohnungen, die in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit dann nicht berücksichtigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen denkmalschutzrechtliche Belange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalschutzrechtliche Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.

Beispiele zum Umgang mit den Merkmalen: siehe unter Nr. 10.4

Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

- Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage
- Besonders lärmbelastete Lage (ein Indiz hierfür kann die Ausweisung einer hohen Verkehrslärmbelastung gemäß Erläuterungen unter Nr. 12 dieses Mietspiegels sein)
- Besonders geruchsbelastete Lage
- Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

- Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)
- Besonders ruhige Lage
- Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z. B. Kinderspielplatz – bei Bezugsfertigkeit des Gebäudes vor 2003, Sitzbänke oder Ruhezonen, gute Gehwegbefestigung mit Grünflächen und Beleuchtung)
- Vom Vermieter zur Verfügung gestelltes PKW-Parkplatzangebot in der Nähe
- Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang

12. Verkehrslärmbelastung

Das Straßenverzeichnis zum Mietspiegel benennt die Wohnlageneinstufung aller bekannten Wohnadressen in Berlin. Zusätzlich gibt es Hinweise auf bestehende Verkehrslärmbelastung einzelner Adressen. Die Lärmkennzeichnung wird auf Basis einer von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz bereitgestellten Datengrundlage vorgenommen.

Die verkehrslärmbelasteten Adressen sind mit einem Sternsymbol „*“ gekennzeichnet. Dabei ist zu beachten, dass unter Umständen nicht alle Wohnungen an den gekennzeichneten Adressen lärmbelastet sind. So kann es z. B. sein, dass einige Wohnungen einer Adresse zur Straße hin gelegen und verkehrslärmbelastet sind, während andere, rückwärtig gelegene Wohnungen nicht von Verkehrslärm betroffen sind. Weitere Wohnungen können trotz fehlender Kennzeichnung ebenfalls hoch lärmbelastet sein (siehe Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung unter Nr. 11 - Wohnumfeld).

Genauere Auskünfte zur Verkehrslärmbelastung von einzelnen Wohngebäuden können bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IX C 32 (Tel. 030 9025-2354) eingeholt werden.

Für den Mietspiegel 2017 wurden auf der Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie⁷ für Berlin erhobene Daten als Bewertungsgrundlage herangezogen. Die Ausweisung der Verkehrslärmbelastung berücksichtigt die Lärmquellen Straßenverkehr, schienengebundener Verkehr und Fluglärm. Die Berechnungen der Verkehrslärmdaten erfolgten auf der Grundlage von Verkehrsstärken aus den Jahren 2009 (Kfz), 2010 (Flughafen Schönefeld), 2011 (Flughafen Tegel), 2012 (Straßenbahn- und U-Bahn-Verkehr) sowie 2014 (S- und Fernbahn-Verkehr).

Da es sich bei den Verkehrslärmdaten in der Regel um die aktuell verfügbaren und vollständigen Daten zur Verkehrslärmbelastung in Berlin handelt, wurden diese auch zur Lärmkennzeichnung im Mietspiegel herangezogen.

Die Lärmkarten werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 47c Bundes-Immissionsschutzgesetz⁸) im Abstand von 5 Jahren aktualisiert. Eine vollständig neue Datenbasis steht daher frühestens mit der nächsten Lärmkartierung Ende 2017 zur Verfügung.

Die Ausweisung von Straßen-, Schienen- und Fluglärm ist bei der Anwendung auf eine Wohnung nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

Die mit einem * gekennzeichneten Adressen weisen eine hohe Verkehrslärmbelastung auf. Darunter ist ein Gesamtlärmindex L_{DEN}^9 von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder ein Gesamtlärmindex L_N^9 über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteiles zu verstehen.

Der Gesamtlärmindex berücksichtigt folgende Lärmquellen:

- Straßenverkehr: Insgesamt 1.416 km des Berliner Straßennetzes (damit ist bis auf geringe Ausnahmen das gesamte Hauptverkehrsstraßennetz erfasst)
- Straßenbahnnetz: Gesamtes Netz (195 km) und – soweit oberirdisch – verlaufend U-Bahn (27 km)
- S- und Fernbahn-Netz: Gesamtes Netz (1.160 km)
- Fluglärm: Flughäfen Tegel und Schönefeld

Die Lärmindizes L_{DEN} und L_N wurden im Zusammenhang mit der von der EU-Umgebungslärmrichtlinie geforderten Lärmkartierung und entsprechend der 34. BImSchV nach den derzeit für die einzelnen Lärmarten geltenden vorläufigen Berechnungsmethoden ermittelt.

Beim Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden die Immissionen nicht nur für die den Lärmquellen nächstgelegenen, sondern für alle davon betroffenen Wohngebäude berechnet. Daher kann es z. B. vorkommen, dass ein Wohngebäude in einer Nebenstraße, zu der gar keine Verkehrszählungen vorhanden sind, wegen der Immissionen von einer nahegelegenen Hauptverkehrsstraße oder Schienenstrecke als verkehrslärmbelastet ausgewiesen wird.

Zum Zeitpunkt der Berechnungen zum Fluglärm stand der Eröffnungstermin des Flughafens Berlin Brandenburg Willy Brandt noch nicht endgültig fest. Daher wurden Daten der auch weiterhin frequentierten Flughäfen Tegel und Schönefeld einbezogen.

Wenn auf ein Gebäude Immissionen von mehreren Verkehrslärmarten (Straßen-, Schienen-, Flugverkehr) einwirken, wurde durch ein spezielles Berechnungsmodell (energetische Addition) ein Gesamtlärmindex L_{DEN} und L_N gebildet. Damit wird den besonderen Beeinträchtigungen beim gleichzeitigen Einwirken mehrerer Lärmquellen Rechnung getragen.

Bei der Anwendung des Straßenverzeichnisses ist darauf zu achten, dass bei der Erstellung der Lärmkarten der Straßenverkehrslärm nicht komplett erfasst werden konnte; so wurde die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr für Hauptverkehrsstraßen und im Innenstadtbereich für alle Straßen mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h erfasst. Die Lärmbelastung für das übrige Straßennetz (vorwiegend Tempo-30-Zonen) blieb unberücksichtigt, was aber nicht immer bedeutet, dass die Straßenverkehrslärmbelastung an diesen Straßenabschnitten höchstens 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht beträgt.

Die Strategischen Lärmkarten zu den einzelnen Verkehrslärmarten sowie die Gesamtlärmindizes L_{DEN} und L_N sind im Umweltatlas der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz mit einer gebäudescharfen Darstellung veröffentlicht.

⁷ Vierunddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über die Lärmkartierung – 34. BImSchV)

⁸ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)

⁹ L_{DEN} : Tag-Abend-Nacht-Lärmindex; L_N : Nachtlärmindex

Berliner Betriebskostenübersicht 2017

Anhang Berliner Betriebskostenübersicht 2017

Grundlage: Betriebskostenabrechnungen 2015

Diese Betriebskostenübersicht ist nicht Teil des Berliner Mietspiegels 2017.

Mit dieser Berliner Betriebskostenübersicht soll mehr Transparenz im Bereich der Betriebskosten geschaffen werden. Es wurden für alle einzelnen Betriebskostenpositionen Durchschnittswerte und Spannenwerte mit den üblicherweise gezahlten Kosten ermittelt. Die Höhe der einzelnen Betriebskostenpositionen hängt aber von einer Vielzahl von Einzelfaktoren ab. Die vorliegende Tabelle kann daher nur als Orientierung dienen, welche Beträge bei den einzelnen Betriebskostenpositionen üblicherweise in Berlin im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand abgerechnet wurden. Diese Übersicht ist nicht rechtsverbindlich.

Bei den Erhebungen zum Berliner Mietspiegel 2017 wurden im Rahmen einer Stichprobe Angaben zur Höhe der einzelnen Betriebskostenpositionen bei Mietern und Vermietern erfragt. Insgesamt lagen Angaben von rund 2.500 Wohngebäuden bzw. Wirtschaftseinheiten vor. Das beauftragte Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH hat die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2015 ausgewertet. In der nachfolgenden Tabelle wurden für alle Betriebskostenpositionen der Mittelwert sowie der Unter- und Oberwert einer Spanne abgebildet, die vier Fünftel der erhobenen Werte berücksichtigt. 10 Prozent der erhobenen Werte liegen unter dem ausgewiesenen unteren Wert der 4/5-Spanne. 10 Prozent der erhobenen Werte liegen über dem ausgewiesenen oberen Wert der 4/5-Spanne. Unplausible Werte wurden vorher bereinigt.

Die Tabelle zeigt die in Berlin für das Jahr 2015 abgerechneten Beträge der einzelnen Betriebskostenpositionen.

Abrechnungsjahr 2015

Angaben in Euro/m² monatlich

Betriebskostenart	Unterer Wert der 4/5-Spanne	Mittelwert	Oberer Wert der 4/5-Spanne
Grundsteuer	0,14	0,28	0,46
Wasserversorgung	0,14	0,29	0,49
Entwässerung	0,14	0,23	0,33
Niederschlagswasser	0,02	0,05	0,07
Aufzug	0,06	0,16	0,28
Straßenreinigung	0,01	0,04	0,07
Müllbeseitigung	0,10	0,15	0,21
Hauswart/Hausmeister	0,05	0,16	0,33
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	0,06	0,14	0,25
Schneebeseitigung	0,01	0,04	0,09
Gartenpflege	0,02	0,08	0,16
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,02	0,05	0,11
Schornsteinreinigung	0,01	0,07	0,12
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,06	0,15	0,23
Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage/des Breitbandnetzanschlusses	0,06	0,12	0,19
Sonstige „kalte“ Betriebskosten	0,01	0,05	0,09
Heizung	0,44	0,79	1,15
Warmwasser	0,14	0,30	0,52
Sonstige »warme« Betriebskosten (z. B. Wartung Heizungsanlage)	0,02	0,10	0,20

Liegt eine Betriebskostenabrechnung für einen anderen Zeitraum als das Kalenderjahr 2015 vor, muss bei einer Bewertung die zwischenzeitliche (Preis-)Entwicklung mit bedacht werden.

Für das Abrechnungsjahr 2015 wurden durchschnittliche „kalte“ Betriebskosten in Höhe von 1,59 Euro/m² monatlich und Kosten für Heizung und Warmwasser („warme“ Betriebskosten) in Höhe von 0,93 Euro/m² monatlich abgerechnet. Die durchschnittlichen Betriebskosten ergeben sich nicht aus der Summierung der Einzelpositionen in der oben abgebildeten Tabelle, weil nicht immer alle Betriebskostenpositionen anfallen.

Ermittlung der Vergleichswerte aus der eigenen Betriebskostenabrechnung:

Um einen Vergleich der abgebildeten Werte mit der Höhe der einzelnen Betriebskostenpositionen für die eigene Wohnung zu ermöglichen, ist die letzte Betriebskostenabrechnung notwendig. Die darin enthaltenen Beträge für die einzelnen Betriebskostenpositionen für die konkrete Wohnung beziehen sich grundsätzlich auf das Abrechnungsjahr und die gesamte Wohnung. Sie müssen daher umgerechnet werden. Um für Ihre konkrete Wohnung einen vergleichbaren monatlichen Betriebskostenbetrag pro Quadratmeter zu berechnen, muss der jährliche Betriebskostenbetrag durch 12 Monate und die Wohnfläche in Quadratmeter geteilt werden.

Beispiel: Laut der letzten Betriebskostenabrechnung wurden 72,00 Euro für die Gartenpflege für das Abrechnungsjahr berechnet. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 75 m².

Daraus ergibt sich:

$72,00 \text{ Euro} : 12 \text{ Monate} : 75 \text{ m}^2 = 0,08 \text{ Euro/m}^2 \text{ monatlich}$

Achtung: Bei den Heizkosten kann auch die beheizte Wohnfläche zugrunde gelegt worden sein.

Erläuterungen zu den Ergebnissen der Analyse der Betriebskostenarten

Was alles unter den Begriff Betriebskosten fällt, ist aus der Betriebskostenverordnung (BetrKV) ersichtlich (siehe Seite 22).

Ein vorgeschriebenes Schema für die Betriebskostenabrechnung gibt es aber nicht. Der Aufbau der konkreten Betriebskostenabrechnung kann von der in obiger Tabelle abgebildeten Gliederung abweichen. Zum Beispiel können die Kosten für die Schneebeseitigung auch in den Hauswartkosten enthalten sein, wenn der Hauswart und nicht eine externe Firma den Schnee beseitigt. Der Umfang der Leistungen erklärt zum Teil auch die unterschiedliche Höhe einzelner Betriebskostenpositionen¹⁰. Bei der Anwendung der Tabelle als Orientierung ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

Grundsteuer

Die Grundsteuer wird von den Berliner Finanzämtern erhoben. Bei Altbauten bis 1949 liegt die Grundsteuer durchschnittlich im unteren Spannenbereich. Durchschnittlich die höchste Grundsteuer wird bei Wohngebäuden mit einer Bezugsfertigkeit 1973 bis 1990 West bezahlt.

Wasserversorgung und Entwässerung

Die Höhe der Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung ist neben den festgelegten Tarifen vor allem vom Verbrauchsverhalten abhängig. Auch ein gegebenenfalls vorhandener zusätzlicher Wasserverbrauch für die Gartenpflege kann eine Rolle spielen. Mittelfristig sollen die Wassertarife der Berliner Wasserbetriebe stabil bleiben.¹⁰

Aufzug

Die Höhe der Kosten für den Aufzug steht in Abhängigkeit von der Anzahl der Aufzüge im Gebäude und der Anzahl der Geschosse (Wohnungen). Tendenziell gibt es einen Zusammenhang von der Geschosshöhe und der durchschnittlichen Höhe der Aufzugskosten; eher niedrigere Kosten bei Wohngebäuden mit mindestens neun Geschossen und höhere Kosten bei Häusern mit weniger Geschossen.

Straßenreinigung

Die Straßenreinigungskosten wiesen eine sehr geringe Schwankungsbreite auf. Diese Position hat aufgrund ihrer Höhe einen eher geringen Einfluss auf die Gesamthöhe der Betriebskosten. Preisänderungen, die nach dem Jahr 2015 stattgefunden haben, konnten nicht berücksichtigt werden. Im Jahr 2016 fand keine Tarifänderung statt. Zum 1. Januar 2017 stiegen die Straßenreinigungsgebühren der BSR für die Tarifperiode 2017/2018 durchschnittlich um 2,6 Prozent.

Müllbeseitigung

Ein eindeutiger Zusammenhang zwischen der Höhe der ermittelten Kosten für die Müllbeseitigung und der Bezugsfertigkeit der Wohngebäude ist nicht feststellbar. Nach dem Jahr 2015 stattgefundenen Änderungen konnten nicht berücksichtigt werden. Im Jahr 2016 fand keine Tarifänderung statt. Zum 1. Januar 2017 stiegen die BSR-Tarife der Abfallwirtschaft für die Tarifperiode 2017/2018 um durchschnittlich 3,8 Prozent.

Hauswart/Hausmeister

Die Hauswartkosten wiesen eine relativ hohe Schwankungsbreite auf, die sich vor allem aus dem unterschiedlichen Umfang der Tätigkeiten des Hauswartes erklärt. Bei Wohngebäuden mit Bezugsfertigkeit 1973 bis 1990 Ost liegen die Kosten für den Hauswart/Hausmeister durchschnittlich unterhalb des ausgewiesenen Mittelwerts.

Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Unterdurchschnittlich sind die Kosten bei Wohngebäuden mit Bezugsfertigkeit 1973 bis 1990 Ost.

¹⁰Eine detaillierte Übersicht bietet hier die „Geislinger Konvention“, die von der Wohnungswirtschaft und der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen entwickelt wurde (siehe auch im Internet unter www.geislinger-konvention.de).

Schneebeseitigung

Durchschnittlich die geringsten Kosten für die Schneebeseitigung fallen bei Wohngebäuden mit Bezugsfertigkeit 1973 bis 1990 Ost an.

Gartenpflege

Die Schwankungsbreite bei den Kosten für die Gartenpflege ist groß. Die konkrete Höhe hängt wesentlich von der zum Haus bzw. zur Wirtschaftseinheit zugehörigen Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen ab sowie deren Gestaltung und Pflege. Unterdurchschnittlich sind die Kosten für die Gartenpflege im Altbau bis 1918 und in Wohngebäuden mit Bezugsfertigkeit 1973 bis 1990 Ost.

Beleuchtung (Allgemeinstrom)

Die Kosten der Beleuchtung weisen eine relativ hohe Schwankungsbreite auf. Kosten über dem Mittelwert sind vor allem bei neueren Wohngebäuden mit einer Bezugsfertigkeit ab 1965 zu beobachten.

Schornsteinreinigung

Im oberen Spannenbereich liegen die Kosten vor allem bei älteren Wohngebäuden mit einer Bezugsfertigkeit bis 1964 sowie in Gebäuden mit mindestens 9 Geschossen.

Sach- und Haftpflichtversicherung

Die Höhe dieser Kosten hängt vom konkreten Umfang der abgeschlossenen Versicherungen ab. Tendenziell im unteren Spannenbereich liegen die Kosten bei Gebäuden mit mindestens neun Geschossen.

Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage / des Breitbandnetzanschlusses

Es ist kein eindeutiger Zusammenhang zwischen der Struktur der Wohngebäude und der Höhe dieser Betriebskostenposition feststellbar.

Sonstige „kalte“ Betriebskosten

Ein Zusammenhang zwischen der Höhe der abgerechneten sonstigen Betriebskosten von der Struktur der Wohngebäude ist nicht feststellbar.

Heizung

Die Höhe der Heizkosten wird grundsätzlich durch die energetischen Eigenschaften des Gebäudes und durch das individuelle Verbrauchsverhalten bestimmt. Nach der Heizkostenverordnung müssen die Heizkosten mindestens zu 50 Prozent nach Verbrauch abgerechnet werden, wenn keine Ausnahmetatbestände vorliegen. Gasetagenheizungen oder sonstige Einzelofenheizungen, bei denen der Mieterhaushalt die Energiekosten direkt und nicht über den Vermieter trägt, sind nicht erfasst.

Nach dem Jahr 2015 stattgefundenen Änderungen bei der Höhe der Heizkosten sind nicht berücksichtigt. Insbesondere die Preise für Heizöl sind im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Warmwasser

Auch die Warmwasserkosten sind zumindest zu 50 Prozent nach Verbrauch abzurechnen, so wie es die Heizkostenverordnung vorschreibt. Entscheidend für die konkrete Höhe der Warmwasserkosten ist vor allem das eigene Verbrauchsverhalten.

Sonstige „warme“ Betriebskosten

Hierunter fallen vor allem die Wartungskosten für die Heizungsanlage.

Betriebskosten- verordnung

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung BetrKV)

vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist¹¹

§ 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden *öffentlichen Lasten* des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die *Grundsteuer*;
2. die Kosten der *Wasserversorgung* – hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der *Entwässerung* – hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen *Heizungsanlage* einschließlich der Abgasanlage – hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung *oder*
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage – hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums *oder*
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a – hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a *oder*
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten – hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

¹¹ Hinweis auf Fundstelle: Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.2009 (BGBl. I S. 3250)

5. die Kosten
 - a) des Betriebs der **zentralen Warmwasserversorgungsanlage** – hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a **oder**
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a **oder**
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. die Kosten verbundener **Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen**
 - a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, **oder**
 - b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, **oder**
 - c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des **Personen- oder Lastenaufzugs** – hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. die Kosten der **Straßenreinigung** und **Müllbeseitigung**, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. die Kosten der **Gebäudereinigung** und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
10. die Kosten der **Gartenpflege** – hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
11. die Kosten der **Beleuchtung** – hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
12. die Kosten der **Schornsteinreinigung** – hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
13. die Kosten der **Sach- und Haftpflichtversicherung** – hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. die Kosten für den **Hauswart** – hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. die Kosten
 - a) des Betriebs der **Gemeinschafts-Antennenanlage** – hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen, **oder**
 - b) des Betriebs der mit einem **Breitbandnetz** verbundenen privaten **Verteilanlage** – hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die **Wäschepflege** – hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
17. **sonstige Betriebskosten** – hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

10 Fakten zur Mieterhöhung

- 1** Der Vermieter kann die Miete erhöhen, wenn die dafür vertraglich vereinbarten Voraussetzungen oder die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Eine Mieterhöhung ist möglich, wenn sie vereinbart wird oder die gesetzlichen Voraussetzungen für ein Mieterhöhungszustimmungsbegehren des Vermieters vorliegen.

Wie bei der Geschäftsraummiете können die Mietparteien eine Stafelmiete oder eine Indexmiete vereinbaren. Existiert eine solche Vereinbarung nicht, kann die Miete nach den gesetzlichen Vorschriften¹ erhöht werden.

- 2** Bei der Mieterhöhung muss auf die vereinbarte Mietstruktur geachtet werden.

Erhöht werden kann die Miete, die zwischen den Mietparteien vereinbart worden ist. Haben die Parteien eine Bruttomiete vereinbart, kann nur diese Bruttomiete im Vergleichsmietenverfahren erhöht werden. Haben die Parteien eine Nettomiete vereinbart, kann nur diese Nettomiete im Vergleichsmietenverfahren und die Betriebskosten gesondert erhöht werden.

Haben die Parteien keine Mietstruktur (Nettomiete oder Bruttomiete) vereinbart, gilt eine Bruttomiete als vereinbart.

- 3** Zwischen zwei Mieterhöhungen muss ein Zeitraum von mindestens zwölf Monaten liegen.

Ein Mieterhöhungsverlangen darf frühestens ein Jahr nach dem Wirksamwerden der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden kann. Davon ausgenommen sind Erhöhungen, die sich auf eine Modernisierung oder auf eine Veränderung der Betriebskosten beziehen.

Beispiel: Die letzte Mieterhöhung fand zum 1. Januar 2017 statt. Die nächste Mieterhöhung darf nicht vor dem 1. Januar 2018 abgegeben werden. Die Wirkung des Mieterhöhungsbegehrens tritt frühestens zum 1. März 2018 ein.

- 4** Die verlangte Miete darf die *ortsübliche Vergleichsmiete* nicht überschreiten und innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 15 Prozent steigen (*Kappungsgrenze*).

Der Prozentsatz beträgt 15 von 100, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Kommune oder einem Teil davon besonders gefährdet ist und diese Gebiete von der Landesregierung durch eine Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahre bestimmt werden.

Für das gesamte Stadtgebiet Berlins hat der Senat von Berlin mit der *Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze* vom 7. Mai 2013 die Grenze auf 15 Prozent bis spätestens 10. Mai 2018 gesenkt.

Änderungen bei den Betriebskosten fallen nicht unter die *Kappungsgrenze*.

- 5** Zur Ermittlung der *ortsüblichen Vergleichsmiete* kann der aktuelle Mietspiegel herangezogen werden.

Die *ortsübliche Vergleichsmiete* wird aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Höhe durch Gesetz oder im Zusammenhang einer Förderzusage festgelegt worden ist. In Berlin lässt sich die *ortsübliche Vergleichsmiete* anhand des aktuellen Berliner Mietspiegels 2017 errechnen.

- 6** Die Mieterhöhungserklärung muss bestimmte Mindestanforderungen in Form und Inhalt erfüllen.

Die Mieterhöhungserklärung ist dem Mieter in *Textform* zu erklären und zu begründen. Zur Begründung kann insbesondere auf einen Mietspiegel Bezug genommen werden, eine Auskunft aus einer Mietdatenbank, ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder drei Vergleichswohnungen. Existiert ein *qualifizierter Mietspiegel* und enthält dieser Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Erhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt.

¹ §§ 558ff BGB (Vergleichsmietensystem)

7 Bei Ausbleiben der Mieterhöhungszustimmung durch den Mieter kann der Vermieter auf Zustimmung klagen.

Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Mieterhöhung bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen verlangen. Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.

Beispiel: Die Vermieterin leitet dem Mieter ein Mieterhöhungsverlangen am 20. Juni 2017 zu. Der Mieter hat dem Erhöhungsbegehren zum 1. September 2017 zuzustimmen. Ab diesem Zeitpunkt muss der Mieter auch die erhöhte Miete zahlen.

Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

Beispiel: Nachdem die Vermieterin eine Mieterhöhung am 20. Juni 2017 zum 1. September 2017 erklärt und der Mieter nicht zugestimmt hat, kann die Vermieterin bis zum Ablauf des 30. November 2017 die Mieterhöhungszustimmungsklage vor dem zuständigen Amtsgericht erheben.

Die Durchführung des Klageverfahrens hat im Ergebnis keine Verzögerung der Wirksamkeit des Mieterhöhungszustimmungsbegehrens des Vermieters zur Folge. Wird der Mieter vom Amtsgericht oder im Berufungsverfahren Landgericht zur Zustimmung zum Mieterhöhungsbegehren des Vermieters verurteilt, so wirkt diese Verurteilung auf den ursprünglich vom Vermieter beannten Zeitpunkt der Mieterhöhung zurück.

Beispiel: Der Vermieter verlangt die Zustimmung zur Mieterhöhung vom Mieter zum 1. September 2017. Da der Mieter nicht zustimmt, erhebt der Vermieter Zustimmungsklage im Oktober 2017. Das Amtsgericht weist die Klage im Januar 2018 ab, wogegen der Vermieter in Berufung vor dem Landgericht Berlin geht. Die Mietberufungskammer korrigiert das Urteil des Amtsgerichts im Juni 2018 und verurteilt den Mieter zur Zustimmung zum Mieterhöhungsbegehren mit Wirkung ab dem 1. September 2017.

Es kann daher durchaus vorkommen, dass im Falle eines Zeitverlaufs des Klageverfahrens von mehr als einem Jahr, der Vermieter bereits ein weiteres Mieterhöhungsbegehren dem Mieter gegenüber ausspricht, ohne dass über das vorangegangene Begehren bereits rechtskräftig entschieden wurde.

Beispiel: Wie zuvor; allerdings zieht sich das Berufungsverfahren hin und wird nicht im Jahr 2018 abgeschlossen. Obwohl ein Urteil des Landgerichts noch aussteht, verlangt der Vermieter am 15. September 2018 eine weitere Mieterhöhung mit Wirkung ab dem 1. Dezember 2018.

8 Der Vermieter kann nach einer Modernisierungsmaßnahme die Miete anhand der aufgewendeten Kosten erhöhen.

Hat der Vermieter an der Mietsache bauliche Veränderungen durchgeführt,

- > durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
- > durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
- > durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
- > durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
- > oder die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen sind,²

kann der Vermieter die jährliche Miete um elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich waren oder gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten.

Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würden, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine solche Abwägung findet jedoch nicht statt, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist oder die Modernisierungsmaßnahme aufgrund von Umständen durchgeführt wurde, der Vermieter nicht zu vertreten hat.

Eine Mieterhöhung ist möglich, wenn die baulichen Veränderungen des Vermieters abgeschlossen sind. Die dafür aufzuwendenden Kosten müssen dem Vermieter bekannt sein. Nicht erforderlich ist, dass ihm bereits eine Rechnung hierfür ausgestellt worden ist oder er Rechnungsbeträge an den ausführenden Handwerker bereits beglichen hat.

Die Mieterhöhung ist dem Mieter in **Textform** zu erklären. Sie ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und erläutert wird. Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung.

Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahmen nicht korrekt³ angekündigt hat oder die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte Mieterhöhung um mehr als zehn Prozent übersteigt.

Bei der Modernisierungsmieterhöhung handelt es sich um ein **einseitiges Bestimmungsrecht** des Vermieters. Zur Wirksamkeit der Modernisierungsmieterhöhung ist es daher nicht erforderlich, dass der Mieter der Mieterhöhung zustimmt.

² z. B. gesetzliche Neuerungen wie die 2016 eingeführte Rauchwarnmelderpflicht
³ nach den Vorschriften des § 535 Abs.1 und 3 bis 5 BGB

9 Der Vermieter kann bei einer Nettomiete die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten aufgrund von Kostensteigerungen erhöhen.

Haben die Mietparteien vereinbart, dass der Mieter neben der Nettokaltmiete auch die Betriebskosten zu tragen hat, können die Parteien weiterhin vereinbaren, dass auf die Betriebskosten monatliche Vorauszahlungen oder Pauschalen vom Mieter gezahlt werden.

Vorauszahlungen auf die Betriebskosten können vom Vermieter erhöht werden, wenn anhand einer formell ordnungsgemäßen und materiell richtigen Betriebskostenabrechnung festgestellt wird, dass die Vorauszahlungen des Mieter für den Abrechnungszeitraum nicht ausgereicht haben, die auf seine Mietsache entfallenden Betriebskosten abzudecken.

Der Vermieter kann dann durch Erklärung in *Textform* die Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen. Angemessen ist die Erhöhung, wenn der neue Betriebskostenvorschuss rechnerisch dem letzten Abrechnungsergebnis entspricht. Ein *Sicherheitszuschlag* auf den so ermittelten Betrag ist nicht möglich, es sei denn, er kann durch für die Zukunft bereits feststehende Betriebskostenerhöhungen (zum Beispiel erhöhte Versicherungsprämien) begründet werden.

Die Erhöhungserklärung des Vermieters muss anhand der Betriebskostenabrechnung begründet werden.

Haben die Mietparteien im Mietvertrag eine Pauschale für die Betriebskosten und die Berechtigung des Vermieters zur Erhöhung dieser Pauschale bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen vereinbart, kann der Vermieter durch Erklärung in *Textform* die Betriebskostenpauschale erhöhen, wenn in der Erklärung der Grund für die Erhöhung bezeichnet und erläutert wird. Es bedarf daher der Gegenüberstellung des bisherigen Betriebskostenansatzes mit den aktuellen (höheren) Betriebskosten. Anders als bei der Betriebskostenvorauszahlung muss die Pauschale nicht angemessen sein, kann also einen von Anfang an gegebenen *Sicherheitszuschlag* enthalten.

Wie bei der Modernisierungsmieterhöhung ist eine Zustimmung des Mieters zur Betriebskostenerhöhung nicht erforderlich, damit diese wirksam wird.

10 Mieterhöhungen für Geschäftsräume und andere Mietverhältnisse, die keine Wohnraummietverhältnisse sind, können vereinbart oder durch eine Änderungskündigung des Mietvertrags erreicht werden.

Der Vermieter kann die Miete für Geschäftsräume und Garagen erhöhen, wenn die vertraglich vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sind.

Eine gesetzliche Mieterhöhungsmöglichkeit besteht nicht. Eine Änderung der Miethöhe kann im Zweifel nur durch die Kündigung des Mietverhältnisses und dessen Neuabschluss zu einer geänderten Miete erreicht werden.

Vereinbart werden können eine einmalige Mieterhöhung, eine mehrmalige Mieterhöhung (Staffelmiete) oder eine Indexmiete, deren Entwicklung an einen zu vereinbarenden Index (meistens Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes) gekoppelt wird.

Information und Beratung

Haus & Grund Berlin-Ost e. V.

Rolandstraße 105, 13156 Berlin
Telefon: 030 476 11 09-4 und -5
E-Mail: info@hugberlinost.de
> www.hugberlinost.de

Vereinigung der Haus- und Grundbesitzer im Bezirk Charlottenburg e. V.

Mainzer Straße 15, 10715 Berlin
Telefon: 030 857 692 72
E-Mail: Vereinigung-Charlottenburg@haus-und-grund-berlin.de

Charlottenburger Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein e. V. gegr. 1895

c/o Rechtsanwältin Neumann, Kurfürstendamm 220, 10719 Berlin
Telefon: 030 341 61 94
E-Mail: info@charlottenburger-hwgv.de

Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e. V.

Zeltinger Straße 6, 13465 Berlin
Telefon: 030 280 82 10
E-Mail: office@gbv-frohnau.de
> www.gbv-frohnau.de

Hermisdorfer Haus- und Grundbesitzerverein e. V.

Heinsestraße 29, 13467 Berlin
Telefon: 030 455 50 64
E-Mail: info@hug-hermsdorf.de

Haus- und Grundbesitzerverein Konradshöhe-Tegelort e. V.

Jörsstraße 7, 13505 Berlin
Telefon: 030 436 725 09
E-Mail: Konradshoehe-Tegelort@haus-und-grund-berlin.de

Haus- und Grundbesitzerverein Kreuzberg e. V.

Körtestraße 35, 10967 Berlin
Telefon: 030 691 40 68
E-Mail: hug-kreuzberg@t-online.de
> www.hgv-kreuzberg.de

Haus- und Grundbesitzerverein im Norden von Berlin e. V.

Zeltinger Straße 6, 13465 Berlin
Telefon: 030 970 056 80
E-Mail: info@hug-norden.de

Haus & Grund Berlin-Neukölln e. V.

Kienitzer Straße 12, 12053 Berlin
Telefon: 030 687 13 97
E-Mail: info@hug-neukoelln.de
> www.hug-neukoelln.de

Haus & Grund Reinickendorf e. V.

Scharnweberstraße 65, 13405 Berlin
Telefon: 030 679 612 10
E-Mail: kontakt@haus-und-grund-reinickendorf.de
> www.haus-und-grund-reinickendorf.de

Haus- und Grundbesitzerverein Schöneberg-Friedenau e. V.

Bundesallee 112, 12161 Berlin
Telefon: 030 851 56 51
E-Mail: Schoeneberg-Friedenau@haus-und-grund-berlin.de

Haus & Grund Spandau von 1890 e. V.

Carl-Schurz-Straße 31, 13597 Berlin
Telefon: 030 333 23 65
E-Mail: info@hausundgrund-spandau.berlin
> www.hausundgrund-spandau.berlin

Steglitz-Zehlendorfer Haus- Wohnungs- und Grundeigentümerverein v. 2006 e. V.

Weißwasserweg 2A, 12205 Berlin
Telefon: 030 811 31 80
E-Mail: vorstand@hug-steglitz-zehlendorf.de
> www.hgv-steglitz-zehlendorf.de

Haus- und Grundbesitzerverein Tegel e. V.

Brunowstraße 9, 13507 Berlin
Telefon: 030 436 622 36
E-Mail: info@hugtegel.de
> www.hugtegel.de

Haus & Grund Tempelhof e. V.

Schönburgstraße 5, 12103 Berlin
Telefon: 030 705 10 89
E-Mail: kontakt@haus-und-grund-tempelhof.de
> www.haus-und-grund-tempelhof.de

Haus & Grund Tiergarten e. V. Berlin

Bochumer Straße 27, 10555 Berlin
Telefon: 030 391 64 64
E-Mail: Tiergarten@haus-und-grund-berlin.de

Haus- und Grundbesitzerverein Wedding e. V.

Badstraße 33, 13357 Berlin
Telefon: 030 484 791 66
E-Mail: Wedding@haus-und-grund-berlin.de

Haus- und Grundbesitzerverein Wilmersdorf e. V.

Güntzelstraße 55, 10717 Berlin
Telefon: 030 883 15 68
E-Mail: info@hug-wilmersdorf.de
> www.hug-wilmersdorf.de

Eigenheim- und Grundbesitzerverein Wittenau-Süd e. V.

Tessenowstraße 37 B, 13437 Berlin
Telefon: 030 414 26 20
E-Mail: Wittenau-Sued@haus-und-grund-berlin.de

Haus- und Grundbesitzerverein Berlin-Zehlendorf von 1895 e. V.

Potsdamer Straße 44, 14163 Berlin
Telefon: 030 809 994 90
E-Mail: info@hug-zehlendorf.de
> www.hgv-zehlendorf.de

Der alle zwei Jahre erscheinende Berliner Mietspiegel
ist ein wichtiges Instrument zur Festsetzung von Mieten.

Die Ausgabe 2017 enthält neben Mietspiegeltabelle und
Wohnlagenkarte auch die Berliner Betriebskostenübersicht.

Für Eigentümer ordnet ein Kommentar die Hintergründe
und notwendigen Schlussfolgerungen ein.
Nützliche Fakten skizzieren das Thema Mieterhöhung.



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Berlin

www.haus-und-grund-berlin.de