

Berliner Mietspiegel 2017

**Grundlagendaten für den empirischen
Mietspiegel und Aktualisierung des
Wohnlagenverzeichnisses zum
Berliner Mietspiegel 2017**

Methodenbericht

Hamburg, Juli 2017

Berliner Mietspiegel 2017

Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2017

Methodenbericht

Hamburg, Juli 2017

Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Telefon
(040) 28 08 10-0
Fax
(040) 28 08 10 20

service@f-und-b.de
www.f-und-b.de

Geschäftsführer
Dr. Bernd Leutner

Hamburg HRB 49405

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	1
2	Vorgaben und Ablauf der Erhebung.....	2
2.1	Vorgaben für die Erhebung.....	2
2.2	Ablauf der Erhebung und Auswertung.....	3
3	Arbeitsgruppe Mietspiegel.....	6
4	Grundgesamtheit und Stichprobe	7
4.1	Grundgesamtheit.....	7
4.2	Tabellenaufbau.....	11
4.3	Ziehung der Stichprobe.....	12
5	Datenerhebung.....	18
5.1	Mieterbefragung	19
5.1.1	Schriftliches Screening.....	19
5.1.2	Mündliche Hauptbefragung.....	20
5.2	Vermieterbefragung	21
5.3	Feldkontrollen.....	22
5.4	Stichprobenausschöpfung	22
5.5	Betriebskostenerhebung (Zusatzuntersuchung)	23
5.6	Beschaffenheitserhebung (Zusatzuntersuchung).....	24
5.7	Datenschutz	24
6	Datenbereinigung und -auswertung	26
6.1	Überblick.....	26
6.2	Datenbereinigung	27
6.3	Ausreißerbereinigung.....	29
6.4	Feldbesetzung unter 10 Mietwerten	31
6.5	Feldbesetzung.....	32
6.6	Charakterisierung der ortsüblichen Vergleichsmiete.....	33
6.7	Berechnung des Median	33
6.8	Berechnung der Spanne	34

6.8.1	Grundlagen der Spannenbildung im Berliner Mietspiegel 2017	34
6.8.2	Spannenbildung beim Berliner Mietspiegel 2017	35
6.9	Mietspiegeltabelle Berliner Mietspiegel 2017	36
6.10	Zu- und Abschläge für Ausstattungsmerkmale	38
6.11	Abschläge für Wohnungen mit vermierterseitig niedrigem Standard.....	38
6.12	Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Berliner Mietspiegel.....	39
6.13	Möblierte oder teilmöblierte Wohnungen.....	41
7	Ergänzende Auswertungen	42
7.1	Mietenentwicklungen und Mietenstruktur im Berliner Mietspiegel 2017	42
7.1.1	Struktur der Netto-Kaltmieten nach Baualtersklassen	44
7.1.2	Struktur der Netto-Kaltmieten nach Wohnungsgröße	45
7.1.3	Struktur der Netto-Kaltmieten nach Wohnlage.....	46
7.2	Alter der mietspiegelrelevanten Verträge	48
7.2.1	Alter der mietspiegelrelevanten Verträge nach Baualtersklassen	48
7.2.2	Alter der mietspiegelrelevanten Verträge und Wohnungsgröße.....	49
7.2.3	Alter der mietspiegelrelevanten Verträge nach Vermieterkategorien	50
7.2.4	Mietveränderungserklärung mit Verweis auf den Berliner Mietspiegel.....	51
8	Grunddaten zur Struktur des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes 2017	53
9	Betriebskosten.....	58
9.1	Erhebung der Betriebskosten	58
9.2	Auswertung der Betriebskosten.....	59
9.3	Auswertung der Betriebskostenvorauszahlungen.....	63
10	Auswertung der Energiekennwerte	64
11	Aktualisierung des Wohnlageverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2017	66
11.1	Anlass und Aufgabe	66
11.2	Konzept des Berliner Wohnlagenverzeichnisses	68
11.2.1	Vorgehensweise bei der Wohnlageeinstufung	70
11.2.2	Definition der Wohnlageeinstufungen.....	71

11.2.3	Zentrenkonzept und Lagetyp	73
11.2.4	Erstellung des Datensets/Indikatorenkatalog	75
11.2.5	Methodik zur Bewertung von Wohnlagen bei Begehungen	77
11.3	Lärmkennzeichnung	79
11.4	Ergebnisse der Wohnlageaktualisierung	81
11.4.1	Einwände nach Interessengruppen und Bezirk	81
11.4.2	Auf- und Abstufungen sowie Neueinstufungen Wohnlage 2017	83
Anhang A:	Zusammenfassung der Arbeitsgruppensitzungen Berliner Mietspiegel 2017 – Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses	85
Anhang B:	Histogramme	95
Anhang C:	Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung	129
Anhang D:	Inhalte der Fragebogen	135
Anhang E:	Formular zur Änderung der Wohnlageneinstufung im Mietspiegel 2017	141

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1	Fortschreibung der Grundgesamtheit zum Berliner Mietspiegel 2017.....	7
Tabelle 2	Bruttostichprobe Mieterbefragung nach Befragungsclustern	14
Tabelle 3	Bruttostichprobe Vermieterbefragung nach Befragungsclustern	15
Tabelle 4	Vermieterstruktur nach Mieter- und Vermieterstichprobe.....	17
Tabelle 5	Feldverlauf Mieterbefragung- Stichprobenausschöpfung.....	20
Tabelle 6	Feldverlauf Vermieterbefragung - Stichprobenausschöpfung.....	22
Tabelle 7	Stichprobenausschöpfung Berliner Mietspiegel 2017	23
Tabelle 8	Ergebnisse der Datenbereinigung im Berliner Mietspiegel 2017	26
Tabelle 9	Ergebnisstichprobe nach Eigentübertypen (Anteile in %)	27
Abb. 1	Feldspezifische Ausreißerbereinigung.....	30
Tabelle 10	Verteilung der Ausreißer im Berliner Mietspiegel 2017	31
Tabelle 11	Feldbesetzung zum Berliner Mietspiegel 2017.....	32
Tabelle 12	Berliner Mietspiegeltabelle 2017	37
Tabelle 13	Abschläge für Wohnungen mit vermierterseitiger Minderausstattung.....	39
Tabelle 14	Gewichtung der Merkmalgruppen der Orientierungshilfe.....	40
Tabelle 15	Mietveränderungen Berliner Mietspiegel 2015 zu 2017	42
Tabelle 16	Verteilung der Netto-Kaltmieten nach Baualtersklassen (Angaben in Prozent)	45
Tabelle 17	Verteilung der Netto-Kaltmieten nach Wohnungsgrößenklassen (Angaben in Prozent)	46
Tabelle 18	Verteilung der Netto-Kaltmieten nach Wohnlage (Angaben in Prozent)...	47
Tabelle 19	Durchschnittliches Alter der mietspiegelrelevanten Verträge nach Baualtersklassen (Angaben in Prozent).....	49
Tabelle 20	Durchschnittliches Alter der mietspiegelrelevanten Verträge nach Wohnungsgrößenklassen (Angaben in Prozent).....	50
Tabelle 21	Durchschnittliches Alter der mietspiegelrelevanten Verträge nach Vermieter (Angaben in Prozent).....	51
Tabelle 22	Begründung der Mieterhöhung mit dem Berliner Mietspiegel (Angaben in Prozent)	52
Tabelle 23	Verteilung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands nach Baualtersklassen	53
Tabelle 24	Verteilung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands nach vermieterseitiger Ausstattung.....	54

Tabelle 25	Verteilung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands nach Wohnungsgrößenklassen.....	54
Tabelle 26	Verteilung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands nach Wohnlage.....	55
Tabelle 27	Verteilung der Wohnlage nach vermierterseitiger Ausstattung (Angaben in Prozent)	55
Tabelle 28	Verteilung der Ausstattungskategorien nach Wohnlage (Angaben in Prozent)	56
Tabelle 29	Ausstattungskategorien im Altbau nach Wohnlage (Angaben in Prozent)	56
Tabelle 30	Verteilung der Wohnlage im Neubau (Angaben in Prozent)	57
Tabelle 31	Berliner Betriebskostenübersicht – kalte Betriebskosten in Euro je m ² monatlich (Abrechnungsjahr 2015)	60
Tabelle 32	Berliner Betriebskostenübersicht – Betriebskosten für Heizung und Warmwasser in Euro je m ² monatlich (Abrechnungsjahr 2015).....	60
Tabelle 33	Berliner Betriebskostenübersicht – Betriebskosten nach Baualtersgruppen in Euro je m ² monatlich (Abrechnungsjahr 2015)	61
Tabelle 34	Berliner Betriebskostenübersicht – Betriebskosten nach Gebäudetypen in Euro je m ² monatlich (Abrechnungsjahr 2015)	62
Tabelle 35	Berliner Betriebskostenübersicht – Betriebskosten für Heizung und Warmwasser nach Sanierungsstand in Euro je m ² monatlich (Abrechnungsjahr 2015).....	62
Tabelle 36	Durchschnittliche kalte Betriebskostenvorauszahlung zum Berliner Mietspiegel 2017 in Euro je m ² Wohnfläche monatlich.....	63
Tabelle 37	Wärmetechnischer Zustand der Gebäude – Verteilung der Energieverbrauchskennwerte	65
Abb. 2	Lagen in einem Zentrum der Stadt innerhalb und außerhalb des S-Bahnringes	75
Tabelle 38	Datenset zur Wohnlagenaktualisierung 2017	76
Tabelle 39	Beispiel: Punkteraster Wohnlageneinteilung	78
Tabelle 40	Anzahl und Anteil der Anträge nach Interessengruppe	82
Tabelle 41	Anzahl und Anteil der Einwendungen nach Bezirken.....	82
Tabelle 42	Anzahl der Auf-, Ab- und Beibehaltungseinwendungen.....	82
Tabelle 43	Auf- und Abstufungen Wohnlage 2017	83
Tabelle 44	Wohnlage 2017 – Neueinstufung.....	84
Tabelle 45	Wohnlage 2015 und 2017	84

1 Vorbemerkung

Die Stadt Berlin erstellt seit 1987 Mietspiegel. Der vorliegende qualifizierte Berliner Mietspiegel 2017 wurde im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen durch die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH erstellt (Auftragserteilung März 2016). Bei dem Berliner Mietspiegel 2017 handelt es sich – wie auch beim Mietspiegel 2015 – um einen „qualifizierten Mietspiegel“ gemäß § 558 d BGB.

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht der in Berlin am 1. September 2016, dem Stichtag der Erhebung, gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit dar.

Nach den gesetzlichen Vorschriften sind nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von einer Erhöhung nach § 560 BGB (Betriebskostenänderung) abgesehen, geändert worden sind (Mietänderungen). Die ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt.

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Die Mieter können anhand des Mietspiegels unproblematisch prüfen, ob ein Mietänderungsbegehren des Vermieters gerechtfertigt ist. Auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden (Mietpreisbremse).

Der Gesetzgeber sieht vor, dass Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen. Beim Berliner Mietspiegel 2017 handelt es sich um eine Neuerhebung auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe.

Der Methodenbericht dokumentiert die Arbeitsschritte und -ergebnisse der Erstellung des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2017.

2 Vorgaben und Ablauf der Erhebung

2.1 Vorgaben für die Erhebung

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung des Mietspiegels haben sich aus der Ausschreibung zum Berliner Mietspiegel 2017 ergeben. Die bisher im Berliner Mietspiegel verwendeten Methoden wurden aufgrund der Diskussionen um den Mietspiegel und der Rechtsprechung verbessert und weiterentwickelt, wie z. B. das Stichprobenmodell und die Bereinigung der erhobenen Daten um sogenannte Ausreißer. Grundlage waren zudem die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2., inhaltlich unveränderte Auflage 2014) und die „Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) aus dem Jahr 2013. Die Rahmenbedingungen wurden in der Arbeitsgruppe Mietspiegel diskutiert und dienten als Vorgaben für die Erstellung des neuen qualifizierten Berliner Mietspiegels.

Folgende Vorgaben wurden durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel für den qualifizierten Berliner Mietspiegel 2017 festgelegt:

- Tabellenmietspiegel mit Original-Erhebungsdaten und einer angestrebten Mindestfeldbesetzung von 30 Mietwerten je Tabellenfeld für das gesamte Stadtgebiet Berlins
- Fortschreibung der Grundgesamtheit des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes in Berlin, auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011
- Disproportional geschichtete Zufallsstichprobe
- Ausfilterung des nicht mietspiegelrelevanten Wohnraums, z. B. Wohnungen bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist
- Fortschreibungsmöglichkeit des Berliner Mietspiegels als Panel
- Überarbeitung und Aktualisierung der Fragebogen
- Erstellung eines Interviewerhandbuchs und intensive Schulungen der Interviewer
- Erstellung eines Konzepts zur Öffentlichkeitsarbeit (Pressemitteilungen, Informationsschreiben)
- Durchführung eines schriftlichen Screenings bei Mietern
- Durchführung einer empirischen Repräsentativerhebung von Mietdaten für ca. 15.000 mietspiegelrelevante Wohnungen (voll gültige Datensätze) in Berlin, davon 40 % bei Mietern und 60 % bei Vermietern
- Manuelle Rücklaufkontrollen, unmittelbare Plausibilitätskontrollen (manuell und Clean-Programm) und zusätzliche Kontrollbefragungen

- Berechnung der Mietkennwerte: Mittelwerte, Streuungsmaße, Spannen und Spannweiten auf Basis der Nettokaltmiete für jedes Tabellenfeld der Berliner Mietspiegeltabelle
- Berechnung der durchschnittlichen Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten und Kosten für Heizung und Warmwasser
- Durchführung von Sonderauswertungen zu im Fragebogen enthaltenen Merkmalen und Fragestellungen
- Vergleich der Mietpreise mit dem vorangegangenen Berliner Mietspiegel
- Darstellung der Mietenverteilung für alle Mietspiegelfelder anhand von Diagrammen, sogenannten Histogrammen
- Durchführung statistischer Zusatzanalysen als Grundlage für die Überarbeitung der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung
- Vorbereitung und Durchführung der Arbeitsgruppensitzungen mit Ergebnispräsentation, Betreuung und Information der Arbeitsgruppe in jeder Phase der Untersuchung
- Erhebung und Auswertung der Betriebskostenarten sowie der Energiekennwerte
- Überprüfung der Merkmale der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung auf Basis der Daten der Zusatzerhebung zur Beschaffenheit
- Einhaltung des Berliner Datenschutzgesetzes und der Vorgaben des Berliner Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit

2.2 Ablauf der Erhebung und Auswertung

Die Vorbereitungen zur Erstellung des Berliner Mietspiegels 2017 wurden im April 2016 begonnen. Auf der Grundlage des Berliner Mietspiegels 2015 erfolgte eine Überarbeitung der Befragungsunterlagen durch F+B; sowohl der Screening-Fragebogen, der Hauptfragebogen Mieter und Vermieter sowie der Betriebskosten-Fragebogen wurden anschließend mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel abgestimmt. Für die Durchführung der Zusatzerhebung zur Beschaffenheit wurde von F+B der Fragebogen des Berliner Mietspiegels 2013 überarbeitet und mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel abgestimmt.

Die Erhebung der Grundlagendaten für den qualifizierten Mietspiegel Berlin 2017 wurde von F+B in eigener Regie durchgeführt. Damit einzelne Wohnungen im Rahmen des Berliner Mietspiegels erfasst werden konnten, mussten Mieter und Vermieter ermittelt werden. Da es in Berlin keine Wohnungs- und Mieterdatei gibt, die als Grundlage für die Stichprobe der Erhebungsarbeiten zum Mietspiegel dienen könnte, musste eine entsprechende Datengrundlage durch das Zusammenführen mehrerer Dateien erfolgen.

Der Berliner Mietspiegel 2017 ist nach den Vorgaben der Auftraggeberin als empirische Neuerhebung auf der Grundlage einer neuen repräsentativen Stichprobe aus der

Grundgesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Stadt erhoben worden. Die Erhebung bei Mietern als auch bei Vermietern fand im Zeitraum von September bis Ende Dezember 2016 statt.

Die Stichprobenziehung zum Berliner Mietspiegel 2017 beruht, wie in der Vergangenheit, auf einer disproportionalen Zufallsstichprobe. Eine derartige Stichprobe soll sicherstellen, dass in möglichst allen Mietspiegelfeldern genügend Fälle für eine statistisch gesicherte Aussage enthalten sind. Wesentliches Merkmal dabei ist, dass keine getrennten Stichproben für Mieter und Vermieter gezogen werden, sondern dass aus einer einheitlichen Gesamtstichprobe zunächst in Form eines schriftlichen Mieterscreenings versucht wird, möglichst viele Mieterinterviews zu realisieren. Um eine ausreichende Feldbesetzung zu erzielen, wurden insgesamt 140.000 Haushalte angeschrieben und darum gebeten, sich an der Erhebung zu beteiligen. Von denjenigen Wohnungen, die nicht im Rahmen der Mieterbefragung abgefragt werden konnten, wurden im Rahmen der Vermieterbefragung 35.000 zufällig ausgewählte Fälle zur Erreichung der angestrebten Sollzahl angeschrieben. Durch diese Vorgehensweise hatte jedes Mietverhältnis aus der Stichprobe unabhängig vom Mietertyp (Alt vs. Jung, Single vs. Familie) und vom Vermietertyp (Institutioneller- vs. Privatvermieter) eine zweimalige Chance, zu einem Interview zu werden und in die Auswertung zu gelangen.

In bisherigen Mietspiegeln basierte die disproportionalen Stichprobe lediglich auf dem Merkmal „Wohnlage“. Dies hatte zur Folge, dass innerhalb einer Wohnlage über alle Baualtersgruppen hinweg große Wohnungsunternehmen stärker vertreten waren und deshalb z. B. die Baualtersklasse bis 1918 mit mehr Fällen gefüllt wurden, als für die statistische Qualität erforderlich war. Für die Erhebung 2017 konnte aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (Zensus) – aktualisiert auf den Stand Sommer 2016 – das Gebäudebaualter als weiteres Merkmal der Stichprobenziehung hinzugezogen werden mit der Folge, dass die Stichprobe nunmehr gezielter nach Wohnlage und Baualter gezogen werden konnte. Für einzelne Vermieter kann sich daraus eine Verringerung (wenn es Bestände in einem stark besetzten Mietspiegelfeld hat) oder auch eine Erhöhung der Fallzahl der abgefragten Mietdaten gegenüber den vorangegangenen Mietspiegelerhebungen ergeben haben. Durch dieses Verfahren wird die Repräsentativität und die statistische Aussagesicherheit in den einzelnen Tabellenfeldern erhöht, da man nunmehr gezielt gering besetzte Teilwohnungsmarktbestände in die Stichprobe hineinnehmen kann (vgl. auch Kapitel 4.3).

Im Rahmen der Datenerhebung erfolgte im gesamten Stadtgebiet eine entsprechende Befragung, d. h. eine flächendeckende Erhebung bei Mietern und Vermietern entsprechend der Verteilung nach Wohnlage und Baualter. Durch dieses Verfahren wurden alle Vermietertypen repräsentativ erfasst.

Nach Abschluss der Datenerhebung im Dezember, erfolgte die Auswertung der Daten in enger Abstimmung mit der Arbeitsgruppe. Die Arbeiten wurden im April 2017 abgeschlossen.

Der Berliner Mietspiegel 2017 wurde der Öffentlichkeit am 19. Mai 2017 vorgestellt und ist im Internet abrufbar unter www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel. Die nachfolgenden Kapitel erläutern die einzelnen Arbeitsschritte bei der Erstellung des Berliner Mietspiegels 2017 im Detail.

3 Arbeitsgruppe Mietspiegel

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung wurde durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel begleitet. In der Arbeitsgruppe Mietspiegel wirkten außer den Vertretern der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und von F+B Vertreter folgender Verbände und Institutionen mit:

Als Vertreter der Mieterinteressen:

- Berliner Mieterverein e. V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund
- Berliner MieterGemeinschaft e. V.
- Mieterschutzbund Berlin e. V.

Als Vertreter der Vermieterinteressen:

- Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.
- BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V.
- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

Sonstige Institutionen und Personen:

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten für Grundstücke und Gebäude
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS)
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin
- Berliner Beauftragter für Datenschutz und Informationsfreiheit

Die Mitwirkung bezog sich auf methodische und rechtliche Fragestellungen, wie etwa die Methodik der Datenerhebung sowie die Auswertung und Interpretation der Daten. Den Mitwirkenden wurden alle relevanten Unterlagen bereitgestellt, sodass eine effektive und zielgerichtete Zusammenarbeit möglich war. Die Sitzungen wurden von dem Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geleitet.

Der Berliner Mietspiegel 2017 wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, den Vertretern der Mieterinteressen sowie dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. als qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558 d BGB anerkannt. Nicht anerkannt wurde der Mietspiegel von Haus & Grund, Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V. und BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V., wobei die Änderungen in der Wohnlageneinstufung, die Form, der Ablauf und die Ergebnisse der Datenerhebung sowie viele methodische Änderungen bei der Datenauswertung und -ausweisung auch von diesen beiden Verbänden mitgetragen wurden. Hierzu findet sich eine Zusammenfassung der Protokolle der Arbeitsgruppensitzungen in Anhang A dieses Berichts.

4 Grundgesamtheit und Stichprobe

Im Berliner Mietspiegel 2017 werden die Mieten des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes der gesamten Stadt Berlin abgebildet. Um die Mietenentwicklung im mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand seit der letzten Mietspiegelerstellung repräsentativ abzubilden, wurde eine neue Zufallsstichprobe gezogen (siehe Kapitel 4.3). Die Stichprobe soll dabei die jeweiligen Grundgesamtheiten möglichst gut widerspiegeln und gleichzeitig den Befragungsaufwand so gering wie möglich halten.

4.1 Grundgesamtheit

Die Basis für die Grundgesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen wurde vom AfS erstellt und besteht aus allen Berliner Mietwohnungen, die folgende Kriterien erfüllen:

- Lage in einem Mehrfamilienhaus (mehr als zwei Wohnungen)
- freifinanzierte Wohnungen
- Wohnungen ohne eine Preisbindung durch die öffentliche Hand (z. B. ehemalige Sozialwohnungen)
- Wohnungen mit einer Bezugsfertigkeit bis zum 31.12.2015

Datenbasis für die Erstellung der Berliner Mietspiegelgrundgesamtheit 2017 waren die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (GWZ), welche im Rahmen des von den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder durchgeführten Zensus 2011 mit Stichtag 9. Mai 2011 durch das AfS primärstatistisch, als schriftliche Befragung bei den Eigentümerinnen und Eigentümern, Verwalterinnen und Verwaltern sowie sonstigen Verfügungs- und Nutzungsberechtigten der Gebäude oder Wohnungen erhoben wurden; zusätzlich ergänzt um die seit Zensus-Stichtag erfolgten Baufertigstellungen sowie eine Reduzierung der Abgänge im selben Zeitraum.

Erhebungseinheiten der GWZ 2011 waren Gebäude mit Wohnraum, bewohnte Unterkünfte und Wohnungen. Ausgenommen waren Gebäude, Unterkünfte und Wohnungen, die am Zensus-Stichtag von ausländischen Staaten oder Angehörigen ausländischer Streitkräfte, diplomatischer oder berufskonsularischer Vertretungen genutzt wurden.

Da im Rahmen der GWZ 2011 somit auch Wohnungen erhoben wurden, die für die Erstellung dieses Mietspiegels nicht relevant waren, musste die Ausgangsdatenbasis u. a. von folgenden Wohnungen bereinigt werden:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie in Reihenhäusern,
- Wohnungen in Wohnheimen,
- bewohnte Unterkünfte,
- vom Eigentümer bewohnte Wohnungen,

- Ferien- und Freizeitwohnungen (Wohnung, in der Personen lediglich ihre Freizeit verbringen),
- Wohnungen ohne Sammelheizung in bestimmten Baualtersklassen,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen, bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt wurde.

Ausgehend von rd. 1,89 Mio. Berliner Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum und bewohnten Unterkünften, welche als Ergebnis der GWZ 2011 vorlagen, wurden rd. 350.000 Wohnungen aufgrund nicht mietspiegelrelevanter Gebäudearten, Gebäudetypen, Arten der Wohnungsnutzung sowie Ausstattung der Wohnungen und Heizungsart in Bezug zur Baualtersklasse aus der Datenbasis entfernt.

Der Ausschluss der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin bereitgestellten preisgebundenen Wohnungen führte zu einer Verringerung des auf der GWZ 2011 basierenden Ausgangsbestands von weiteren rd. 150.000 Wohnungen.

Die Wohnungsabgänge (physischer Abgang bzw. Abriss) zwischen dem 9.5.2011 und dem 31.12.2015 wurden vom AfS auf Basis der Zahlen der Bautätigkeitsstatistik und aus der Grundgesamtheit entfernt. Hierbei handelt es sich um 479 Wohnungen.

Demgegenüber wurden rund 12.100 mietspiegelrelevante Wohnungen aus den rund 17.000 Wohnungen (inklusive selbstgenutzte Eigentumswohnungen) der Baufertigstellungen des Zeitraums Mai 2011 (Zensusstichtag) bis Dezember 2015 der Bautätigkeitsstatistik des AfS in den mietspiegelrelevanten Bestand aufgenommen.

Abschließend erfolgte eine Aktualisierung der Wohnlagendatei auf Basis der Wohnlageumstufungen für den Mietspiegel 2017.

Die Feldbelegungszahlen der Grundgesamtheit wurden u. a. zur Erstellung des Auswahlplans für die Ziehung der Stichprobe an F+B übergeben. Für die finale Grundgesamtheit wurden noch einige weitere Aspekte berücksichtigt.

Es wurden die zwischen dem 9.5.2011 und dem 31.12.2015 vorgenommenen Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen basierend auf den Angaben des Gutachterausschusses der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen berücksichtigt. Dabei erfolgte wie in den Vorjahren eine Schätzung des Anteils der Eigentümer, die ihre Wohnungen selbst bewohnen, da diese Wohnungen nicht mietspiegelrelevant sind und somit nicht Bestandteil der mietspiegelrelevanten Grundgesamtheit sind. Konkret wurde für Wohnungen bis Baujahr 1918 ein Anteil von 50 % unterstellt, für Wohnungen der Baujahre 1950 bis 1964 12,5 % und für Wohnungen der Baujahre 1973 bis 1990 im Westen Berlins 22,5 %. Bei allen anderen Baujahresklassen wird von 20 % ausgegangen.

Schließlich erfolgte eine Abschätzung der Wohnungen, die zwischen dem 9.5.2011 und dem 31.12.2015 ohne Fördermittel modernisiert wurden und die hierdurch in eine höhere Ausstattungskategorie eingeordnet wurden. Grundlage für die Festlegung der Abschätzung waren die aus der Berechnung der Grundgesamtheit zum Berliner Mietspiegel 2015 abgeleiteten Quoten. Bezogen auf zwei Jahre wurde hier für Wohnungen ohne Bad und ohne Sammelheizung der Baujahre bis 1918 und 1919 bis 1949 von einem Anteil von 10 % bzw. 13 % auf eine Vollausstattung von mit Bad und Sammelheizung modernisierten Wohnungen ausgegangen. Für Wohnungen mit Bad oder Sammelheizung der Baujahre bis 1918 und 1919 bis 1949 betrug der entsprechende Anteil 9 % bzw. 5 %, für Wohnungen mit Bad oder Sammelheizung der Baujahre 1950 bis 1964 10 %.

Gegenüber der Grundgesamtheit des Mietspiegels 2015 sind in der Summe 34.900 Wohnungen zusätzlich mietspiegelrelevant. Dies ist zum Teil durch weiter aus der Preisbindung fallende geförderte Wohnungen und andere innerhalb von zwei Jahren eingetretene Veränderungen zu erklären (z. B: Neubautätigkeit).

Die wie oben beschriebene ermittelte Grundgesamtheit des mietspiegelrelevanten Berliner Wohnungsbestandes ist die Grundlage für die nachfolgend dargestellte Stichprobenziehung und die Berechnung von gewichteten Kennwerten für den gesamten mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand und von Wohnungsteilmärkten (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1 Fortschreibung der Grundgesamtheit zum Berliner Mietspiegel 2017

Bezugsfertigkeit			bis 1918			1919 bis 1949			1950 bis 1964		1965 bis 1972	1973 bis 1990 West ²	1973 bis 1990 ¹ Ost ²	1991 bis 2002	2003 bis 2015	Summe
Ausstattung			- SH - BD +IWC	+SH oder +BD +IWC	+SH +BD +IWC	- SH - BD +IWC	+SH oder +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH oder +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC		
Wohnfläche	Wohnlage				1			2		3	4	5	6	7	8	
unter 40 m ²	einfach	A	100	1.600	24.500	<50	600	4.500	300	12.300	11.100	3.500	10.300	1.600	400	70.800
	mittel	B	100	700	14.700	<50	400	5.800	400	15.500	7.400	1.800	22.000	1.800	1.300	71.900
	gut	C	<50	200	5.000	<50	100	1.500	100	8.400	4.300	1.800	700	800	200	23.100
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach	D	200	3.300	56.600	<50	2.100	29.000	700	36.100	16.400	5.300	13.800	4.700	1.200	169.400
	mittel	E	100	1.900	41.300	<50	1.500	50.700	1.100	64.900	18.500	4.800	40.000	10.600	3.200	238.600
	gut	F	<50	500	17.900	<50	100	8.200	200	15.600	5.200	3.200	500	3.100	800	55.300
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach	G	100	3.200	66.400	<50	1.000	23.700	400	30.300	40.900	8.700	29.200	10.500	1.500	215.900
	mittel	H	100	1.900	53.400	<50	1.000	41.500	500	47.400	26.600	6.500	72.000	23.900	4.300	279.100
	gut	I	<50	600	25.600	<50	100	13.200	100	16.300	6.500	5.500	1.700	6.200	1.300	77.100
90 m ² und mehr	einfach	J	<50	1.300	33.500	<50	100	4.200	<50	2.400	6.000	2.300	4.000	2.700	800	57.300
	mittel	K	<50	1.000	35.200	<50	100	8.100	100	3.100	2.800	3.300	7.700	6.600	3.700	71.700
	gut	L	<50	400	30.400	<50	<50	7.800	<50	2.600	1.800	3.300	600	3.600	1.900	52.400
Summe			700	16.600	404.500	<50	7.100	198.200	3.900	254.900	147.500	50.000	202.500	76.100	20.600	1.382.600
1) und Wendewohnungen															© F+B 2017	
2) 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.																
SH = Sammelheizung; BD = Bad; IWC = Innen-WC																

4.2 Tabellenaufbau

Der Berliner Mietwohnungsmarkt verändert sich, wie jeder andere Wohnungsmarkt auch, permanent. Es werden neue Wohnungen gebaut, es werden Wohnungen modernisiert, die Wohnungsausstattungen werden in vielen Fällen modernen, zeitgemäßen Ansprüchen angepasst. Zusätzlich kommt zu den permanenten Bewegungen in den letzten Jahren ein starker Nachfragedruck von außen durch den vermehrten Zuzug und die wachsenden Investitionen in Immobilien insbesondere im gehobenen Segment. Auch die Wohnlagen der Wohnungen können sich verändern, z. B. durch Stadtentwicklungsmaßnahmen.

Das Grundraster der Tabelle des Berliner Mietspiegels entspricht dem Aufbau der Mietspiegeltabelle 2015. Insgesamt bilden vier der Wohnwertmerkmale der ortsüblichen Vergleichsmiete die Struktur der Mietspiegeltabelle:

- Größe der Wohnung, definiert durch Größenklassen
- Ausstattung, definiert durch Ausstattungskategorien
- Beschaffenheit der Wohnung, definiert durch Baualtersklassen
- Lage der Wohnung, definiert durch Wohnlagen Berlins

Das fünfte Wohnwertmerkmal „Art“ wurde bereits über die Abgrenzung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes festgelegt (vergleiche Kapitel 4.1).

Die Tabelle des Berliner Mietspiegels wurde bei der Mietspiegelerstellung 2017 darauf überprüft, ob sie noch den Wohnungsmarktverhältnissen der Stadt Berlin entspricht. Die Mietspiegelersteller waren sich einig, dass die Wohnungsmarktverhältnisse keine Veränderungen im Tabellenaufbau der Baualtersklasseneinteilung gegenüber dem Mietspiegel 2015 erfordern.

Wohnungen mit einer Minderausstattung, d. h. zum Beispiel mit fehlender vermietetseitig gestellten Zentralheizung kommen im Berliner Wohnungsbestand nur noch so selten vor, dass sie weiterhin nicht mehr als eigene Spalte im Mietspiegel dargestellt werden können. Für diese Wohnungen gibt es deshalb nur noch einen pauschalen Abschlag, der wissenschaftlich ermittelt wurde, aber aufgrund der geringen Fallzahl mit der Einschränkung „die angegebenen Abschläge haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft“, im Berliner Mietspiegel 2017 ausgewiesen wurde.

Die Berliner Mietspiegeltabelle 2017 gliedert sich somit in 8 Spalten, die durch die Baualtersklassen und die Ausstattungsklassen definiert werden:

- Spalte 1: bis 1918, Sammelheizung, Bad und Innen-WC
- Spalte 2: 1919 bis 1949, Sammelheizung, Bad und Innen-WC
- Spalte 3: 1950 bis 1964, Sammelheizung, Bad und Innen-WC
- Spalte 4: 1965 bis 1972, Sammelheizung, Bad und Innen-WC

- Spalte 5: 1973 bis 1990 - West, Sammelheizung, Bad und Innen-WC
- Spalte 6: 1973 bis 1990 und Wendewohnungen¹ - Ost, Sammelheizung, Bad und Innen-WC
- Spalte 7: 1991 bis 2002, Sammelheizung, Bad und Innen-WC
- Spalte 8: 2003 bis 31.12.2015, Sammelheizung, Bad und Innen-WC

Neben den Spalten wird die Berliner Mietspiegeltabelle 2017 durch 12 Zeilen charakterisiert, die sich aus den vier Größenklassen und den drei Wohnlagen ergeben:

- Zeile A bis C: unter 40 m²; einfach – mittel – gut
- Zeile D bis F: 40 m² bis unter 60 m²; einfach – mittel – gut
- Zeile G bis I: 60 m² bis unter 90 m²; einfach – mittel – gut
- Zeile J bis L: 90 m² und mehr; einfach – mittel – gut

Die Berliner Mietspiegeltabelle 2017 umfasst damit 96 Tabellenfelder.

4.3 Ziehung der Stichprobe

Der Berliner Mietspiegel 2017 ist eine Neuerhebung auf Basis einer neuen disproportionalen Zufallsstichprobe aus der mietspiegelrelevanten Grundgesamtheit 2017.

Grundlage für die Stichprobenziehung war eine Grundgesamtheitsdatei, die alle mietspiegelrelevanten Wohnungen in Berlin umfasst (vgl. Kapitel 4.1). Die genaue Abgrenzung dieses Wohnungsbestands ist aus den vorliegenden Grundlagendateien, die durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und andere Berliner Behörden zur Verfügung gestellt werden konnten, nicht möglich. Ein wesentlicher Faktor der Abgrenzung der mietspiegelrelevanten Befragungsgrundgesamtheit ist die 4-Jahresregel. Für diesen Sachverhalt liegen keine Statistiken oder Datengrundlagen vor, da die Vertragsbestandteile nur den Vertragspartnern bekannt sind. Die zur Verfügung gestellten Datengrundlagen enthalten ebenfalls keine Informationen zur Wohnungsgröße und zur Wohnungsausstattung, sodass diese Kriterien im Rahmen der Stichprobenziehung nicht berücksichtigt werden können.

Für die Erarbeitung der adressscharfen Stichprobe wurden folgende Dateien zur Verfügung gestellt:

- Datei mit allen aktuellen Berliner Adressen, das sogenannte RBS – Regionales Bezugssystem (Quelle: AfS)
- Adressdatei der ausgewählten Stichprobenfälle (Quelle: AfS)

¹ Eine sogenannte Wendewohnung im Sinne des Berliner Mietspiegels ist eine Wohnung, die mit Fördermitteln des DDR-Wohnungsbaus anfinanziert wurde und deren Baubeginn vor dem 3. Oktober 1990 lag, die aber erst danach fertiggestellt wurde.

- Auszug aus der Grundsteuerdatei für die Stichprobenadressen (Quelle: Senatsverwaltung für Finanzen Berlin)
- Liegenschaftsbuch – ALB/ALKIS (Quelle: für Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen Berlin)
- Datei der in Berlin gemeldeten erwachsenen Personen (Quelle: Landesamt für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten – LABO)
- Adressscharfe Wohnlagendatei

Die vom AfS aufgebaute Grundgesamtheit (vgl. Tabelle 1) stellte die Grundlage für die Stichprobenziehung dar, wobei eine Differenzierung nach Wohnlage und Baualterklassen erfolgte (disproportionales Stichprobenkonzept). Da die Ergebnisse für jedes Tabellenfeld des Berliner Mietspiegels 2017 signifikant sein sollten, erfolgte eine disproportionale Schichtung bzw. Stichprobenziehung. Wegen der unterschiedlichen Grundgesamtheiten (Wohnungen) in den einzelnen Schichten wurde zur Sicherstellung signifikanter Erhebungsergebnisse der jeweilige Auswahlumfang in der Schicht separat festgelegt. Dadurch weisen die einzelnen Schichten einen von der Grundgesamtheit abweichenden Anteil an der Gesamtstichprobe auf. Dieses Verfahren der disproportionalen Stichprobenziehung stellt sicher, dass bei der Mietspiegelerhebung auch für gering belegte Mietspiegelfelder eine ausreichende Befragungsmenge zur Verfügung steht, und später auch signifikante Aussagen für Randbereiche möglich sind. Innerhalb jeder Schicht erfolgte eine Zufallsauswahl, wodurch die Verteilung auf die Größenklassen jeweils repräsentativ ihrer tatsächlichen Verteilung abgebildet wurde. Dieses Vorgehen stellt ein in der Forschung übliches und anerkanntes Verfahren dar, mit dem die Ergebnisqualität gesichert wird.

Die Stichprobengröße für die Datenerhebung zum Berliner Mietspiegel 2017 wurde so angelegt, dass für jedes Befragungscluster aus Wohnlage und Baualterklasse eine für die Datenauswertung ausreichende Anzahl von Mietpreisangaben erzielt werden konnte (in den Vorgängermietspiegeln konnte bei der Stichprobenkonstruktion lediglich eine Differenzierung nach der Wohnlage vorgenommen werden). Es erfolgte für diesen Mietspiegel im ersten Arbeitsschritt auch keine Differenzierung nach Mieter- und Vermieterstichprobe, wodurch in der Bruttostichprobe die Vermieter- bzw. Eigentümerstruktur der Grundgesamtheit erhalten blieb (vgl. Tabelle 4). Verschiebungen in den Fallzahlen der einzelnen Stichprobenschichten gegenüber den vorangegangenen Erhebungen ergeben sich lediglich durch die differenziertere disproportionale Stichprobenziehung.

Ein Tabellenmietspiegel benötigt in jedem Tabellenfeld zum Erreichen der statistischen Aussagekraft der Ergebnisse eine gewisse Ergebnisfallmenge (mindestens 30 Fälle). Wie Tabelle 1 zeigt, ist der Berliner Mietwohnungsbestand aber ungleichmäßig über die Tabellenstruktur des Mietspiegels verteilt. Daraus folgt, dass zum Erreichen einer Mindesterhebungsfallzahl für jedes Tabellenfeld die Stichprobenauswahlsätze aus der Grundgesamtheit feldspezifisch unterschiedlich sein müssen. Hierdurch ergeben sich

für die einzelnen Wohnungsunternehmen, die an der Datenerhebung beteiligt sind, gegenüber früheren Mietspiegelerstellungen abweichende Stichprobengrößen, die jedoch keinen negativen Einfluss auf die Repräsentativität der Ergebnisse haben.

Insgesamt ergab sich auf Basis der zur Verfügung stehenden Datengrundlage eine Grundgesamtheit von rund 1.380.000 Wohnungen. Die Befragungsgrundgesamtheit umfasste hierbei alle Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die keine rechtlichen oder vertraglichen Mietpreisbindungen aufgrund einer Förderung mit öffentlichen Mitteln aufweisen. Zusätzlich wurde die Grundgesamtheit um die Wohnheimplätze und die von Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen (soweit entsprechende Angaben zur Verfügung standen) bereinigt. Die Zahl der Wohnungen in der Stichprobe wurde durch das Institut aus der Zahl der vom AfS aufbereiteten Grundgesamtheitsdatei abgeleitet. Nach Vorgabe des Instituts wurde eine Stichprobe durch das AfS aus der Grundgesamtheit gezogen.

Mit dem Grundprinzip von 17.500 Bruttostichprobenfällen je Baualtersklasse stellten 140.000 Wohnungen die Bruttostichprobe dar. Innerhalb der Baualtersklasse wurde jeweils ein Stichprobendrittel auf jede Wohnlage verteilt. Damit ergeben sich rund 5.830 Bruttostichprobenfälle bzw. die maximal verfügbare Fallzahl pro Befragungscluster aus Baualter und Wohnlage (vgl. Tabelle 2). Falls in der Befragungsgrundgesamtheit keine ausreichende Fallzahl zur Erfüllung dieser Vorgaben vorlag, wurden die gesamten vorhandenen Mietwohnungsfälle der Stichprobenschicht im Rahmen der Datenerhebung als Erhebungsfälle zum Berliner Mietspiegel berücksichtigt (sog. Vollerhebung, z. B. im Cluster 1973 bis 1990 (Ost), gute Wohnlage). In dieser Situation wurden dann die Teilstichproben der beiden anderen Wohnlagenschichten entsprechend aufgestockt, um die Vorgabe von 17.500 Erhebungsfällen in der Baualters-Stichprobenschicht zu erreichen.

Tabelle 2 Bruttostichprobe Mieterbefragung nach Befragungsclustern

Wohnlage	Einfach	Mittel	Gut	insgesamt
Baualtersklasse				
bis 1918	5.833	5.833	5.834	17.500
1919 bis 1949	5.833	5.833	5.834	17.500
1950 bis 1964	5.833	5.833	5.834	17.500
1965 bis 1972	5.833	5.833	5.834	17.500
1973 bis 1990 (West)	5.833	5.833	5.834	17.500
1973 bis 1990 (Ost)	6.999	6.998	3.503	17.500
1991 bis 2002	5.833	5.833	5.834	17.500
2003 bis 2015	6.118	6.123	5.259	17.500
Insgesamt	48.115	48.119	43.766	140.000

© F+B 2017

Die 140.000 Fälle der Bruttostichprobe wurden zunächst in Form eines schriftlichen Kurzfragebogens in das Mieterfeld gegeben (Mieterscreening). Im Rahmen des Mieterscreenings gingen rund 15.350 Rückantworten ein, um die die Bruttostichprobe der Vermieterbefragung verringert wurde.

Die verbleibenden rund 124.650 Stichprobenfälle bildeten die Befragungsgrundgesamtheit für die anschließende Vermieterbefragung. Nach der Zuspieldung der hierfür relevanten Informationen (Name und Anschrift des Eigentümers) wurde eine Stichprobe von 35.000 Wohnungen gezogen mit dem Grundprinzip von 1.550 Bruttostichprobenfällen je Baualtersklasse und Wohnlage. Aufgrund der, in einigen Tabellenfeldern nur begrenzt zur Verfügung stehenden, Stichprobenfälle konnte die angestrebte Bruttostichprobenfallzahl von 1.550 Bruttostichprobenfälle je Tabellencluster nicht immer erfüllt werden (vgl. Tabelle 3). In der Baualtersklasse bis 1918 mit minderausgestatteten Wohnungen erfolgte eine Überquotierung, um auch für die nicht voll ausgestatteten Wohnungsbestände Erhebungsfälle zu generieren.

Tabelle 3 Bruttostichprobe Vermieterbefragung nach Befragungsclustern

Wohnlage Baualtersklasse	Einfach	Mittel	Gut	insgesamt
bis 1918	1.700*	1.700*	1.700*	5.100
1919 bis 1949	1.550	1.450**	1.250**	4.250
1950 bis 1964	1.450**	1.350**	1.550	4.350
1965 bis 1972	1.250**	1.550	1.550	4.350
1973 bis 1990 (West)	1.550	1.550	1.050**	4.150
1973 bis 1990 (Ost)	1.550	1.550	1.550	4.650
1991 bis 2002	1.250**	1.300**	1.550	4.100
2003 bis 2015	1.550	1.550	950**	4.050
Insgesamt	11.850	12.000	11.150	35.000

* Erhöhung aufgrund der Berücksichtigung der Minderausstattung; ** komplette zur Verfügung stehende Datengrundlage © F+B 2017

In bisherigen Mietspiegeln basierte die disproportionale Stichprobe lediglich auf dem Merkmal „Wohnlage“. Dies hatte zur Folge, dass innerhalb einer Wohnlage über alle Baualtersgruppen hinweg große Wohnungsunternehmen stärker vertreten waren und deshalb z. B. die Baualtersepoche bis 1918 mit mehr Fällen gefüllt wurde, als für die statistische Qualität erforderlich war. Für die Erhebung zum Berliner Mietspiegel 2017 konnte aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 – aktualisiert auf den Stand Sommer 2016 – das Gebäudebaualter als weiteres Merkmal hinzugezogen werden. Dies hatte zur Folge, dass die Stichprobe nunmehr gezielter nach Wohnlage und Baualter gezogen werden konnte. Für das einzelne Wohnungsunternehmen kann sich daraus eine Verringerung der Fallzahl gegenüber den vergangenen Erhebungen ergeben (wenn es z. B. Bestände in einem stark besetzten Mietspiegelfeld hat) oder auch eine Erhöhung, wenn man nunmehr gezielt gering besetzte Teilwohnungsmarktbestände in die Stichprobe hineinnehmen kann, um die statistische Aussagesicherheit zu erhöhen.

Die sich aus den detaillierten Stichprobenziehungsverfahren ergebenden Unterschiede gegenüber der vorangegangenen Datenerhebung soll nachfolgend an einem Beispiel erläutert werden:

Fall 1:

Disproportionale Stichprobenziehung nach der Wohnlage
(wie in bisherigen Mietspiegeln)

Wohnlage	Stichproben- größe	Unterneh- men	Wohnungs- bestand	Stichprobe
Mittel	1.000	A	70.000	875
		B	0	0
		C	10.000	125
Gut	1.000	A	10.000	500
		B	10.000	500
		C	0	0
Insgesamt	2.000	A	80.000	1.375
		B	10.000	500
		C	10.000	125

© F+B 2017

Fall 2:

Disproportionale Stichprobenziehung nach der Wohnlage und Baualter (2017)

Wohnlage	Baualter- klasse	Stichprobe- größe	Unterneh- men	Wohnungsbe- stand	Stich- probe
Mittel	bis 1918	500	A	0	0
			B	0	0
			C	5.000	500
	1919 bis 1949	500	A	70.000	467
			B	0	0
			C	5.000	33
Gut	bis 1918	500	A	0	0
			B	5.000	500
			C	0	0
	1919 bis 1949	500	A	10.000	333
			B	5.000	167
			C	0	0
Insge- samt	Insgesamt	2.000	A	80.000	800
			B	10.000	667
			C	10.000	533

© F+B 2017

Das Beispiel zeigt, dass durch das im Berliner Mietspiegel 2017 angewendete differenziertere disproportionale Stichprobenziehungsverfahren nach Baualterklassen und Wohnlage es zu deutlichen Verschiebungen im Befragungsumfang bei einzelnen Eigentümern kommen kann. Bei bisherigen Verfahren (nur Wohnlage als Schichtungskriterium) ergaben sich für das Unternehmen A 1.375 Befragungsfälle, während das detailliertere Verfahren 2017 für das gleiche Unternehmen nur 800 Befragungsfälle generiert.

Die Verteilung der Vermieterstichprobe bei einer Mietspiegelerstellung ist daher nicht nur abhängig von der Größe der einzelnen Wohnungsunternehmen im Gesamtmarkt. Je nach Stichprobenmodell und Verteilung des Unternehmensbestands in den einzelnen Wohnungsmarktteilsegmenten können sich für die Datenerhebung sehr davon abweichende Fallzahlen für die einzelnen Eigentümer ergeben. Dieses hat keinen Einfluss auf die statistische Qualität des Mietspiegels, da die Mietkennwerte für die einzelnen Mietspiegeltabellenfelder weiterhin repräsentativ in ihrer Eigentümerstruktur abgebildet werden.

Durch dieses zielgerichtete Stichprobenverfahren wurde die Eigentümerstruktur im Rahmen der Stichprobenziehung und der Datenerhebung zum Berliner Mietspiegel 2017 gegenüber den vorangegangenen Erhebungen, aufgrund der besseren Datengrundlage, weiter verbessert. Die rund 35.000 Stichprobenfälle der Vermieterbefragung waren im Besitz von rund 9.000 Eigentümern.

Tabelle 4 Vermieterstruktur nach Mieter- und Vermieterstichprobe

Wohnlage	Mieterstichprobe		Vermieterstichprobe	
	Großvermieter	Kleinvermieter	Großvermieter	Kleinvermieter
einfach	28 %	72 %	34 %	66 %
mittel	35 %	65 %	33 %	67 %
gut	15 %	85 %	16 %	84 %
Insgesamt	29 %	71 %	28 %	72 %

Großvermieter = mindestens 50 Stichprobenfälle

© F+B 2017

Die Tabelle 4 zeigt, dass durch das verwendete disproportionale Stichprobenmodell keine signifikanten Verzerrungen in der Vermieterstruktur zwischen der Mieter- und Vermieterbefragung entstehen.² Daher ist es besonders wichtig, dass die Vermieterstruktur der beiden Befragungsfelder weitestgehend identisch ist, da hierdurch die Repräsentativität der späteren Ergebnisse verbessert wird.

² Eine Sonderanalyse beim Hamburger Mietenspiegel 2015 hat gezeigt, dass es bei der Dauer der Mietverträge und den Neuvertragsanteilen aufgrund des unterschiedlichen Antwortverhaltens zwischen der Mieter- und Vermieterbefragung nicht zu signifikanten Unterschieden gekommen ist.

5 Datenerhebung

Die Datenerhebung wurde von F+B als eine kombinierte Mieter-/Vermieterbefragung vollständig in eigener Regie durchgeführt, wodurch eine besonders effiziente Feldsteuerung und Ergebniskontrolle ermöglicht wurde. Die Mieterbefragung erfolgte als Face-to-Face-Befragung, die Vermieterbefragung als schriftliche Befragung bzw. als Datenbankabfrage aus den wohnungswirtschaftlichen Programmen der Unternehmen.

Die angewandten Erhebungsmethoden und Plausibilitätskontrollen entsprachen bei allen Arbeitsschritten dem derzeitigen Stand der Wissenschaft und damit den erhöhten Anforderungen, die an die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gestellt werden. Dazu gehören insbesondere:

- ein valides, geprüftes Erhebungsinstrument (Fragebogen)
- speziell geschulte Interviewer
- Rücklauf- und Plausibilitätskontrollen
- Datenerfassung durch die Interviewer mit maschinellen und manuellen Überprüfungen
- EDV-gestützte Plausibilitätsprüfungen vor der Datenauswertung
- anerkannte statistische Analyseverfahren zur Datenauswertung
- Reproduzierbarkeit der Ergebnisse
- Einhaltung der Normvorschrift ISO 9001
- Einhaltung der Datenschutzbestimmungen

Die Erhebungsmaterialien – Fragebogen (vgl. Anhang D), Interviewerhandbuch – wurden von F+B erstellt und mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel abgestimmt.

Gemäß § 556d BGB sind seit dem 1. Juni 2015 in engen Wohnungsmärkten Neuvermietungsrenten in ihrer Höhe auf 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Ausnahmeregelungen gibt es für die Fälle einer höheren Vormiete, für umfassende Modernisierungen sowie für ab dem 1.10.2014 errichtete Neubauwohnungen. Im Rahmen der Sitzungen der Arbeitsgruppe Mietspiegel wurde darüber diskutiert, ob im Rahmen der Datenerhebung zum Berliner Mietspiegel 2017 die Einhaltung dieser gesetzlichen Regelungen bei Neuvermietungen überprüft werden kann. Hierbei spielten folgende Argumente eine Rolle:

- Im Rahmen der Erhebung und Auswertung der Mietdaten werden durch Plausibilitätsprüfungen sowie die Ausreißerbereinigung unüblich hohe, ggf. überhöhte Mieten aus der Datenauswertung ausgeschlossen.
- In den Berliner Mietspiegel 2017 sind nur die in den letzten 4 Jahren, also zwischen September 2012 und September 2016 geänderten (Bestandsmieten) oder neu vereinbarten (Neuvermietung) Mieten eingeflossen.

- Die Mietpreisbremse ist erst im Juni 2015 in Kraft getreten, daher sind im Berliner Mietspiegel 2017 auch viele vor dem Inkrafttreten der Verordnung neu vereinbarte Mieten enthalten (in rund drei von den vier Erhebungsjahren gab es noch keine Mietpreisbremse). Somit ist der Anteil der vom Thema der „Mietpreisbremse“ betroffenen Datensätze nur gering an den gesamten in den Berliner Mietspiegel 2017 eingeflossenen Datensätzen.
- Für den Mietspiegelersteller ist es aus praktischen Gründen sowohl bei der Mieter-, aber auch der Vermieterbefragung nicht möglich, die Einhaltung der gesetzlichen Mietpreisregelungen zu prüfen.

Alle in der Arbeitsgruppe Mietspiegel vertretenen Gruppen haben den erhobenen Daten nach Ausreißerbereinigung als korrekter Basis für die weiteren Auswertungsarbeiten zugestimmt.

5.1 Mieterbefragung

Die Mieterbefragung verlief, wie auch bei den vergangenen Mietspiegeln, in zwei Phasen. In der ersten Phase wurden die Mieter mit einem Filterfragebogen per Post angeschrieben (sog. „Screening“) und in der zweiten Phase erfolgte die Hauptbefragung der aus dem Screening als mietspiegelrelevant hervorgegangenen und mit der Befragung einverstanden Haushalte.

5.1.1 Schriftliches Screening

Die von der Auftraggeberin oder anderen Behörden zur Verfügung gestellten Grundlegenden ermöglichten nicht die Bereinigung der Stichprobe um alle nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen. Insbesondere für die Vierjahresregel (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB) liegen amtlicherseits keine Informationen vor, da nur die beiden Mietparteien über die Formalitäten der Mietvereinbarung Kenntnis haben.

Neben der Überprüfung der Mietspiegelrelevanz diente das Screening dazu, die grundsätzliche Gesprächsbereitschaft der Mieter sowie die Kontaktinformationen für die spätere Hauptbefragung (Telefonnummern sowie Kontaktzeit) abzufragen.

Das schriftliche Screening bei den Mietern fand in drei Wellen von Anfang September bis Ende Oktober 2016 statt. Insgesamt wurden 140.000 Mieter bzw. Haushalte kontaktiert. Den ausgewählten Haushalten wurde alternativ zur schriftlichen Befragung die Möglichkeit gegeben, an der Vorbefragung (Screening) im Internet teilzunehmen, was die Teilnahmebereitschaft wahrscheinlich erhöhte und den Teilnehmerkreis erweiterte (rund 6 % der Rückmeldungen aus dem Screening).

5.1.2 Mündliche Hauptbefragung

Die Datenerhebung bei den Mietern wurde als mündliche Befragung, eine sogenannte Face-to-Face-Befragung, durchgeführt. Bei der Mieterbefragung wurde der Haushaltsvorstand oder der Lebenspartner befragt. Die Interviewer waren angewiesen, die Daten durch die persönliche Einsichtnahme in die vorgelegten Mietunterlagen zu ermitteln. Der Erhebungszeitraum erstreckte sich von Mitte September bis Ende Dezember 2016. Die Datenerhebung erfolgte mit einem abgestimmten Fragebogen. Der Stichtag, auf den sich die erhobenen Daten beziehen, war der 1. September 2016.

Für die mündliche Befragung wurde von F+B ein Interviewerstamm von rund 80 Interviewern geschult und im Rahmen der Mieterbefragung eingesetzt. Während der gesamten Erhebungsphase standen den Interviewern jederzeit Mitarbeiter von F+B als Ansprechpartner zur Verfügung. Alle Interviewer wurden von der Feldleitung in einer intensiven Schulung auf die Face-to-Face-Befragung der Mieter vorbereitet und auf die Einhaltung der Datenschutzbestimmungen hingewiesen. Es wurde von F+B in Berlin ein Mietspiegelbüro eingerichtet, das dem Feldleiter als Kontaktraum mit den Interviewern diente.

Tabelle 5 Feldverlauf Mieterbefragung- Stichprobenausschöpfung

	Anzahl Stichprobenfälle	Anteil in %
Bruttostichprobe	140.000	100
Retour (Zusendung nicht möglich)	6.020	4,3
Stichprobenneutrale Ausfälle (z. B. Wohnungsleerstand, Wohnung in Ein- und Zweifamilienhäusern, selbstnutzende Eigentümer)	2.552	1,8
bereinigte Bruttostichprobe	131.428	100
keine Rückmeldung	117.389	89,3
Rücklauf Screening	14.039	10,7
nicht mietspiegelrelevanter Rücklauf	4.253	3,3
davon:		
- 4-Jahresregel	2.318	1,8
- Verweigerung,	383	0,3
- Filterabbruch	924	0,7
andere Gründe (z. B. Gesundheit)	628	0,5
mietspiegelrelevant laut Screeningangaben	9.786	7,4
Nettostichprobe für Haupterhebung	9.786	100
Befragungsausfälle in der Haupterhebung (z. B. Verweigerung, persönliche Gründe, keine Kontaktaufnahme möglich, Adresse nicht verwendet)	4.252	43,4
durchgeführte Mieterinterviews	5.534	56,6

© F+B 2017

Im Rahmen der Verpflichtungserklärung wurden die Interviewer darauf hingewiesen, dass es in keiner Weise gestattet ist, die befragten Haushalte zu beraten. Entsprechende Fragen der Befragten, z. B. bezüglich der marktgerechten Miete für ihre Wohnung, waren nicht zu beantworten.

Für die Interviewer wurde ein Interviewerhandbuch erstellt, in dem die Hintergründe des Mietspiegels und begriffliche Grundlagen dargestellt wurden. Neben den allgemeinen Verhaltensregeln bezüglich Zuverlässigkeit, Sorgfalt und Freundlichkeit im Umgang mit den zu befragenden Mietern wurde jede Frage des Fragebogens umfassend erläutert. Das Handbuch diente den Interviewern auch während der Befragung als wichtiges Hilfsmittel bei speziellen Fragen der Mieter.

Insgesamt wurden in Rahmen der Mieterbefragung zum Berliner Mietspiegel 2017 5.534 Interviews geführt.

5.2 Vermieterbefragung

Auch bei der Vermieterbefragung erfolgte eine geteilte Befragung. Hierbei wurde zwischen Vermietern mit einem großen Wohnungsbestand und Vermietern bzw. Eigentümern mit nur wenig Wohnungsbestand (Kleinvermieter) unterschieden. Die Vermieterbefragung erfolgte als schriftliche Befragung (per Post) bei den Vermietern mit wenig Wohnungsbestand sowie als Datenbankabfrage (Mail) aus den wohnungswirtschaftlichen Programmen der großen Wohnungsunternehmen.

Die Bruttostichprobe umfasste knapp 9.000 Eigentümer bzw. Vermieter mit 35.000 Wohnungen, woraus rund 8.000 mietspiegelrelevante Daten gewonnen werden konnten. Insgesamt haben rund 1.150 Vermieter mietspiegelrelevante Daten geliefert.

Der Fragebogen der Vermieterbefragung unterschied sich vom Mieterfragebogen nur in der Anredeform. Die erstellte Datenmaske für die elektronische Abfrage entsprach dem Fragebogen. Die Befragungsunterlagen wurden mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel abgestimmt. Den Vermietern wurde zusätzlich die Beantwortung der Fragebogen im Internet angeboten. Hierzu wurde für jeden Befragungsfall eine entsprechende Identifikationsnummer vergeben, so dass sichergestellt wurde, dass die Befragungsfälle nicht doppelt in die Auswertung zum Berliner Mietspiegel 2017 eingehen konnten.

Die Feldphase wurde durch eine intensive telefonische Betreuung durch Mitarbeiter von F+B begleitet, die viele Fragen der Vermieter direkt beantworten konnten. Der Erhebungszeitraum erstreckte sich von Mitte September 2016 bis Ende Dezember 2016.

Zur Erhöhung der Ausschöpfungsquote bei der Vermieterbefragung erfolgte eine schriftliche Nachfassaktion.

Tabelle 6 Feldverlauf Vermieterbefragung - Stichprobenausschöpfung

	Eigentümer		Stichprobenfälle	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Bruttostichprobe	8.985	100	35.000	100
Stichprobenneutrale Ausfälle (z. B. Wohnungsleerstand, Wohnung in Ein- und Zweifamilienhäusern, selbstnutzende Eigentümer, Retouren)	219	2,4	243	0,7
Retour (Zusendung nicht möglich)	1.056	11,8	1.734	4,9
bereinigte Bruttostichprobe	7.710	100	33.023	100
Verweigerung	157	2,0	1.017	3,1
keine Rückmeldung	6.391	82,9	18.300	55,4
durchgeführte Vermieterinterviews	1.381	15,1	13.706	41,5

© F+B 2017

5.3 Feldkontrollen

Im Erhebungszeitraum erfolgte durch den Feldleiter eine stichprobenartige Überprüfung der Interviewer. Hierbei wurden einzelne Daten des Fragebogens und das Verhalten der Interviewer gegenüber den Mietern überprüft. Externen Hinweisen auf Unregelmäßigkeiten, die nur sehr selten auftraten, wurde gezielt nachgegangen.

Parallel zur Datenerhebung bei den Mietern und Vermietern wurden die ausgefüllten Fragebogen entweder durch die Interviewer oder durch entsprechend geschulte Mitarbeiter von F+B erfasst. Die Daten wurden nachfolgend in einer ersten Prüfung auf Vollständigkeit der Angaben oder un plausible Kombinationen überprüft. Auftretende Datenlücken und Unplausibilitäten wurden durch Rückfragen bei den befragten Mietern und Vermietern geklärt. Konnte keine Klärung erzielt werden, z. B. weil wichtige Unterlagen nicht mehr vorlagen, wurden die Daten des Interviews im weiteren Arbeitslauf der Erstellung des Berliner Mietspiegels 2017 nicht mehr berücksichtigt.

5.4 Stichprobenausschöpfung

In Rahmen der kombinierten Mieter- und Vermieterbefragung konnten auf der Basis einer Bruttostichprobe von rund 140.000 Wohnungen für 19.240 Wohnungen Daten erhoben werden (vgl. Tabelle 5 und 6). Vor der Datenauswertung für den Berliner Mietspiegel 2017 erfolgten noch weitere Datenbereinigungen, die in Kapitel 6.2 dargestellt sind.

Wie im letzten Mietspiegel wurde im Rahmen der Neuerhebung 2017 eine Verteilung auf 40 % Mieterinterviews und 60 % Vermieterinterviews angestrebt. Auffällig war, dass trotz des durchgeführten Screenings eine erhebliche Anzahl der durchgeführten Mieter-

Interviews aufgrund der 4-Jahresregel aus den weiteren Auswertungen ausgeschlossen werden mussten.

Tabelle 7 Stichprobenausschöpfung Berliner Mietspiegel 2017

	Absolut	In %
Mieterbefragung		
Bruttostichprobe Mieter (Screening)	140.000	100
Stichprobenneutrale Ausfälle (z. B. Wohnungsleerstand, Wohnung in Ein- und Zweifamilienhäusern, selbstnutzende Eigentümer, Retouren)	8.572	6,1
Bereinigte Bruttostichprobe Mieter	131.428	100
Rücklauf Screening insgesamt	14.039	10,6
– davon nicht mietspiegelrelevant	4.253	3,2
– davon mietspiegelrelevant	9.786	7,4
Nettostichprobe (positiver Screeningrücklauf)	9.786	100
Ausfälle (z. B. Verweigerung, Krankheit, nicht angetroffen, 4-Jahresfälle)	4.252	43,4
realisierte Mieterinterviews	5.534	56,6
Vermieterbefragung		
Bruttostichprobe (Unterstichprobe)	35.000	100
Retour (Zusendung nicht möglich)	1.734	4,9
Stichprobenneutrale Ausfälle (z. B. Haus abgerissen, selbstgenutztes Wohneigentum, Ein- oder Zweifamilienhaus)	243	0,7
Bereinigte Bruttostichprobe	33.023	100
Ausfälle (keine Rückmeldung, Verweigerung)	19.317	58,5
realisierte Vermieterinterviews	13.706	41,5
Datenerhebung insgesamt (einschließlich Kontrollinterviews ohne stichprobenneutrale Ausfälle)		
realisierte Interviews insgesamt	19.240	100
- Mieterinterviews	5.534	28,8
- Vermieterinterviews	13.706	71,2

© F+B 2017

5.5 Betriebskostenerhebung (Zusatzuntersuchung)

Im Rahmen des Berliner Mietspiegels 2017 wurden als Zusatzerhebungen die Betriebskosten, differenziert nach den einzelnen Betriebskostenarten, abgefragt.

Datenbasis für diese Datenerhebung waren die Betriebskostenabrechnungen aus dem Jahr 2015. Insgesamt konnten Betriebskostenabrechnungen für 2.495 Gebäude bzw. Wirtschaftseinheiten erhoben werden. Von den insgesamt 5.355 erhobenen Betriebskostenabrechnungen wurden vor den weiteren Auswertungen 2.860 Betriebskostenabrechnungen aufgrund von Plausibilitätsprüfungen ausgeschlossen.

Die Gründe hierfür waren:

- Betriebskostenabrechnung nicht aus dem Jahr 2015
- die Betriebskostenabrechnung umfasste kein komplettes Abrechnungsjahr
- es handelte sich um identische Gebäude bzw. Wirtschaftseinheiten
- die Daten waren unvollständig oder unplausibel

5.6 Beschaffenheitserhebung (Zusatzuntersuchung)

Im Rahmen des Berliner Mietspiegels 2017 wurde als Zusatzerhebungen die Beschaffenheit von Wohnungen detailliert abgefragt.

Die Datenerhebung erfolgte im Rahmen der Mieterbefragung auf Basis eines detaillierten Fragebogens. Für die Interviewer wurde hierzu ein zusätzliches Interviewerhandbuch von F+B erarbeitet und mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel abgestimmt.

Insgesamt konnte für 2.012 Wohnungen die zusätzliche Ausstattungsqualität von Bad, Küche, der Wohnung, dem Gebäude und dem Wohnumfeld erhoben werden. Nach Bereinigung der Daten standen für eine Analyse Daten für 1.882 Wohnungen zur Verfügung, da im Rahmen der Beschaffenheitsuntersuchung nur für die tatsächlich in die Mietspiegeltabelle eingeflossenen Fälle eine Analyse durchgeführt werden kann. Gründe für die Datenbereinigung waren:

- unplausible Daten der Hauptbefragung
- Mietvertragsfälle der Ausreißerbereinigung der Hauptbefragung
- minderausgestattete Wohnungen, die nicht mehr in der Mietspiegeltabelle berücksichtigt werden

5.7 Datenschutz

Die Durchführung der Befragungen zum Berliner Mietspiegel und die weiteren Arbeiten erfolgten unter Berücksichtigung der Vorgaben der Berliner Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit. Dieser wurde über den Ablauf der Datenerhebung und die Inhalte der Befragung informiert und der Vertrag zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und F+B wurde mit der Behörde abgestimmt. Die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen wurde mit der Berliner Datenschutzbeauftragten abgestimmt. Gemäß den Anforderungen der Berliner Datenschutzbeauftragten wurde von F+B neben dem allgemeinen F+B-Datenschutzkonzept ein zusätzliches Datenschutzkonzept für das Feldbüro in Berlin sowie ein Löschkonzept erstellt. Die personenbezogenen Daten auf dem Laptop des Feldleiters wurden durch eine Containerverschlüsselung zusätzlich gesichert. Dieses Verschlüsselungssystem wurde auch für in diesem Zusammenhang verwendete USB-Sticks verwendet.

Im Rahmen der Mietererhebung wurden der Datenschutz und die informationelle Selbstbestimmung des Befragten durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Im Anschreiben an die Haushalte im Rahmen des Screenings wurde auf die Freiwilligkeit hingewiesen.
- Vor dem Beginn des Interviews wurde der befragte Mieter vom Interviewer explizit auf die Freiwilligkeit hingewiesen.
- Der Interviewer musste vor der Aufnahme seiner Tätigkeit eine gesonderte Verpflichtungserklärung zum Datenschutz unterschreiben.
- Der Interviewer musste durch seine Unterschrift unter den Fragebogen bestätigen, dass das Interview gemäß den Vorgaben korrekt durchgeführt worden ist.
- Der Interviewer musste nach Abschluss seiner Tätigkeit bestätigen, dass er alle Unterlagen gemäß den datenschutzrechtlichen Bestimmungen gelöscht, vernichtet oder zurückgegeben hat.

Nach Abschluss der Erhebung, den notwendigen Prüfkontrollen und der Fertigstellung des Mietspiegels wurden die personenbezogenen Fragebogen (Mieter- und Vermieterbefragung) sowie alle anderen Daten/Unterlagen und Datengrundlagen gemäß den datenschutzrechtlichen Bestimmungen bei F+B vernichtet.

Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf Basis der anonymisierten Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgt nur in aggregierter Form und orientiert sich hierbei an dem Tabellenraster des Mietspiegels. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

Für die Wiederholungsbefragung in zwei Jahren erfolgte eine, dem Datenschutz entsprechende Datensicherung der Adressdaten sowie des Tabellenfeldes der Wohnung, wenn der Mieter oder der Vermieter seine Zustimmung zur Wiederholungsbefragung erteilt hat. Die Adressdaten wurden der Senatsverwaltung übergeben und beim Institut gelöscht.

6 Datenbereinigung und -auswertung

6.1 Überblick

Die bei Mietern und Vermietern erhobenen Wohnungsdaten wurden in einer einheitlichen Datenbank aufbereitet. Zur Auswertung des Datenmaterials wurden zusammengefasst folgende Schritte durchgeführt:

- Kennzeichnung und Ausfilterung nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen
- Prüfung der Datensätze durch EDV-gestützte Plausibilitätskontrollen
- Abstimmung auf den Mietbegriff der Netto-Kaltmiete, keine Berücksichtigung von Bruttokaltmieten oder anderen vorliegenden Mietbegriffen
- Kennzeichnung der Daten mit dem zugehörigen Tabellenfeld des abgestimmten Mietspiegelrasters
- Aufbereitung des repräsentativen Datensatzes aller mietspiegelrelevanten Wohnungen
- Durchführung einer Ausreißerbereinigung
- Durchführung von statistischen Zusatzanalysen

Nach den EDV-gestützten Plausibilitätskontrollen, der Verringerung des Datensatzes um die Kontrollinterviews, der Bereinigung um in der Mietspiegeltabelle nicht mehr ausgewiesene Substandardwohnungen sowie der Ausreißerbereinigung standen für die Erstellung des Berliner Mietspiegels 2017 insgesamt 12.752 Datensätze zur Verfügung. Durch die Reduzierung des Datenpools um die Daten in Tabellenfeldern mit weniger als 10 Datensätzen sind in die Mietspiegeltabelle insgesamt 12.737 vollgültige Datensätze eingeflossen, davon 4.259 vollgültige Mieterinterviews.

Tabelle 8 Ergebnisse der Datenbereinigung im Berliner Mietspiegel 2017

	absolut	In %
Datenerhebung insgesamt (einschließlich Kontrollinterviews)		
realisierte Interviews insgesamt	19.240	100
Kontrollinterviews	131	0,7
unplausible bzw. nicht mietspiegelrelevante Datensätze	5.920	30,8
plausible und mietspiegelrelevante Datensätze	13.189	68,5
Minderausgestattete Wohnungen (nicht mehr in Mietspiegeltabelle ausgewiesen)	241	1,2
vollgültige Datensätze für Mietspiegeltabelle	12.948	67,3
Ausreißerbereinigung	196	1,0
ausgewertete Datensätze für Mietspiegeltabelle	12.752	66,3
gering besetzte Felder (weniger als 10 Mietwerte)	15	0,1
in die Mietspiegeltabelle eingeflossene Datensätze	12.737	66,2

© F+B 2017

Der Rücklauf bei den Vermietern unterscheidet sich nach Eigentübertyp: So liefern städtische Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungs(bau)genossenschaften in der Regel mehr mietspiegelrelevante Datensätze in Bezug auf die angefragten Datensätze zurück als private Eigentümer (insbesondere natürliche Personen). Dies ist zum Teil auf eine unterschiedliche Teilnahmebereitschaft zurückzuführen, zum Teil aber auch darauf, dass natürliche Personen seltener in einem laufenden Mietverhältnis die Miete erhöhen.

Die Teilnahme an der Mietspiegelerhebung war sowohl für die Mieter als auch für die Vermieter freiwillig.

Die Anteile an der Ergebnisstichprobe in Bezug auf die Eigentübertypen lassen keinen Rückschluss auf eine mangelnde Repräsentativität zu, da die Verhaltensweisen hinsichtlich der Mietpreisgestaltung auch innerhalb dieser Gruppen sehr unterschiedlich sind.

Zur Überprüfung der in die Mietspiegeltabelle eingeflossenen Datensätze differenziert nach der Vermieterstruktur erfolgte aufgrund des disproportionalen Stichprobenziehungsverfahrens eine Gewichtung der Daten mit der Grundgesamtheit (vgl. Kapitel 4.1). Bei der Interpretation dieser Ergebnisse ist zu beachten, dass dies die Eigentümerstruktur der in den letzten vier Jahren neu abgeschlossenen bzw. veränderten Mieten ist. Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Mietspiegeldaten zu rund 30 % von städtischen Wohnungsunternehmen und zu knapp 10 % von Baugenossenschaften stammen sowie zu rund 60 % von privaten Einzelvermietern oder privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen.

Tabelle 9 Ergebnisstichprobe nach Eigentübertypen (Angaben in Prozent)*

Vermieter typ	Wohn lage			Insgesam t
	einfach	mittel	gut	
Städtische Wohnungsbaugesellschaften	26,4	38,1	10,0	30,7
Wohnungs(bau)genossenschaften	7,6	12,2	4,2	9,6
Private Eigentümer (juristische Personen)	35,2	30,3	36,4	32,7
Private Eigentümer (natürliche Personen)	28,8	17,6	46,1	24,9
Sonstige (z. B. Bund, Stiftung usw.)	2,0	1,8	3,3	2,1
Insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %

* gewichtet mit der Grundgesamtheit

© F+B 2017

6.2 Datenbereinigung

Nach der Zusammenfassung der Daten in einer einheitlichen Datenbank und den während der Erhebung durchgeführten Überprüfungen zur Vollständigkeit und Plausibilität erfolgte eine EDV-gestützte Datenbereinigung. Die Bereinigungsroutinen wurden bereits in zahlreichen Mietspiegeln angewendet und auf die speziellen Situationen und Strukturen des Berliner Mietspiegels angepasst.

Die von den Interviewern in der Mieterbefragung gewonnenen sowie die von den Vermietern zur Verfügung gestellten Daten wurden von F+B auf inhaltliche Plausibilität überprüft und Unstimmigkeiten geklärt. Konnte keine Klärung erfolgen, wurde der Datensatz entsprechend gekennzeichnet und nicht mehr in den weiteren Auswertungsschritten zum Berliner Mietspiegel 2017 berücksichtigt. Gründe, die zu einem Ausschluss geführt haben, waren:

- Mietverträge bzw. Mietänderungserklärungen außerhalb der 4-Jahresregel
- Mietverträge auf Basis der Brutto-Kalt- oder Brutto-Warmmiete
- Teilinklusionmietverträge, d. h. Mietverträge, die einzelne Betriebskosten enthalten
- fehlende bzw. falsche Angaben zum Baualter,
- fehlende bzw. unplausible Angabe zu den Mietvertragsdaten,
- fehlende Angabe zur Miete, der Wohnfläche oder Ausstattungsmerkmalen, die für die Einordnung in das Mietspiegelraster notwendig sind,
- unplausible Mietangaben,
- unlogische Datenkombinationen.

Im Rahmen der EDV-gestützten Datenprüfungen wurden 5.920 Datensätze gekennzeichnet und in den weiteren Arbeitsschritten nicht mehr berücksichtigt. Die große Mehrzahl dieser Fälle betraf die Überschreitung der 4-Jahres-Regel.

Zusätzlich erfolgte bei 131 Wohnungsdaten eine Überprüfung der Angaben auf der jeweils anderen Vertragsseite (vgl. Tabelle 8). Bei dieser Überprüfung konnten keine Unstimmigkeiten festgestellt werden. Die 131 Wohnungsdaten der Kontrollbefragung wurden entsprechend gekennzeichnet und in den weiteren Arbeitsschritten nicht mehr berücksichtigt.

Danach standen noch 13.189 plausible und mietspiegelrelevante Datensätze für die weiteren Arbeitsschritte zur Verfügung, davon stammen 5.051 aus der Mieterbefragung.

Vor der Durchführung der Ausreißerbereinigung wurden noch diejenigen 241 Datensätze markiert, die keine ausreichende Grundausstattung für die aktuelle Mietspiegeltabelle aufweisen (vgl. Tabelle 8). Hierbei handelt es sich z. B. um Wohnungen, die über keine vermierterseitig gestellte Sammelheizung und ein vermierterseitig gestelltes Bad verfügen und für die später entsprechende Abschlagsfaktoren für Minderausstattung ermittelt werden (siehe Kapitel 6.11).

Wie bereits in Kapitel 5 beschrieben, ist es aus praktischen Gründen nicht möglich zu prüfen, ob preisrechtlich überhöhte Mieten in die Datenerhebung aufgrund der Nichteinhaltung der Mietpreisbremse (§§ 556 d ff BGB) eingeflossen sind. Die Arbeitsgruppe Mietspiegel hat sich mit diesem Thema auseinander gesetzt und keinen Einspruch gegen die Verwendung der bereinigten Daten in den Mietspiegel angemeldet. D. h. nach

Meinung der Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel sind die in den Berliner Mietspiegel 2017 eingeflossenen Daten korrekt.

Der Mietspiegel bildet nur die Nettokalt-Mieten unmöblerter Wohnungen ab (möblierte Wohnungen sind grundsätzlich nicht erhoben worden – Ausschlusskriterium im Fragebogen). Die Vereinbarung hoher Möblierungszuschläge beeinflusst daher grundsätzlich nicht das im Berliner Mietspiegel 2017 abgebildete Mietniveau (vgl. Kapitel 6.13).

6.3 Ausreißerbereinigung

Vor Ermittlung der Feldbesetzung für die einzelnen Tabellenfelder der Mietspiegeltabelle und der Berechnung der Mietkennwerte erfolgte für jedes Tabellenfeld eine Bereinigung um sogenannte Ausreißer. Bei Ausreißern handelt es sich um Mietwerte, die nicht als marktüblich anzusehen sind bzw. signifikant von den anderen Mietwerten eines Tabellenfeldes abweichen und deshalb nicht in die weitere Berechnung einbezogen werden sollen (vgl. auch die markierten Mietwerte in den Histogrammen im Anhang B).

In Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel wurde für den Berliner Mietspiegel 2017 das statistische Verfahren zur Ausreißerbereinigung wie im Berliner Mietspiegel 2015 angewendet und von F+B weiterentwickelt.

Die Grenze wird beim Berliner Mietspiegel 2017, wie auch beim Berliner Mietspiegel 2015, feldspezifisch mit dem sog. Interquartilsabstand und in Kombination mit einer Abstandsregel von 0,50 €/m² gebildet. Die Ausreißerbereinigung über den Interquartilsabstand ist in der Statistik ein gängiges Verfahren.

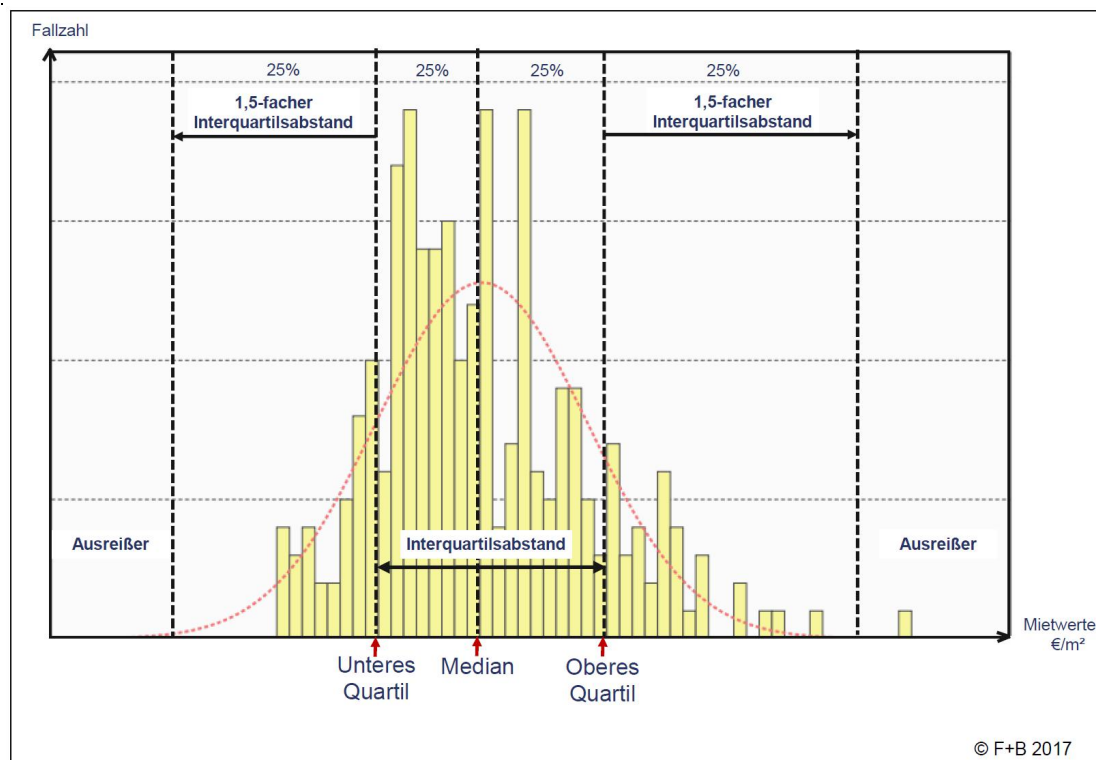
Der Interquartilsabstand ist der Abstand zwischen dem oberen (75 %) und dem unteren (25 %) Quartil innerhalb der dem Mietspiegelfeld zugrundeliegenden Stichprobe. Er zeigt an, in welchem Wertebereich die mittleren 50 % der Mietwerte liegen. Bei diesem statistischen Verfahren wurde im Rahmen der Erstellung des Berliner Mietspiegels 2017 eine zusätzliche Prüfung der Mietverteilung auf Normalverteilung und Schiefe vorgenommen. In den nicht-normalverteilten Tabellenfeldern wurden die Ausreißer über logarithmierte Mietwerte ermittelt d. h., das bestehende Verfahren wurde durch entsprechende statistische Testverfahren verbessert. Das Logarithmieren der erhobenen Mietwerte pro Feld dient der Glättung der Verteilung bzw. der Annäherung an die Normalverteilung und bewirkt ein Zusammenstauchen der Mietwerte (sie verteilen sich enger um den Mittelwert herum). Damit werden grundsätzlich weniger Fälle als Ausreißer identifiziert als bei einer nicht-logarithmierten Verteilung. Bei einer Normalverteilung ist die Anwendung der Logarithmierung nicht erforderlich. Durch dieses Verfahren wurde die Anregung von Statistikern aufgegriffen.

Zur Identifikation der Ausreißer wird ein Vielfaches des Interquartilsabstandes festgesetzt und es werden folgende Grenzen gezogen:

- Untergrenze: Unteres Quartil minus 1,5-facher Interquartilsabstand
- Obergrenze: Oberes Quartil plus 1,5-facher Interquartilsabstand

Insbesondere bei sehr homogenen Wohnungen (z. B. in Plattenbauten) würden mit der alleinigen Anwendung dieser Methode zu viele Werte als Ausreißer ausgeschlossen. Es wurden daher auch solche Werte nicht als Ausreißer gezählt, die weniger als 0,50 € vom nächsten auszuwertenden gültigen Mietwert entfernt liegen.

Abb. 1 Feldspezifische Ausreißerbereinigung



Die Ausreißerbereinigung im Berliner Mietspiegel 2017 ist damit an ein übliches statistisches Verfahren (Test auf Normalverteilung, Schiefe und Interquartilsabstand mit Standardparametern: mittlere 50 %, 1,5-facher Abstand) angebunden, berücksichtigt durch die Abstandsregel aber auch die feldspezifisch besonderen Wohnungsqualitäten. Die gewählte Methode im Berliner Mietspiegel 2017, und die daraus resultierenden Ausreißer wurden anhand der Histogramme aller ausgewiesenen Mietspiegelfelder durch alle Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel geprüft und bestätigt.

Durch die Ausreißerbereinigung wurden 196 Mietwerte nicht mehr in den weiteren Arbeitsschritten zur Erstellung des Berliner Mietspiegels 2017 berücksichtigt (vgl. Tabelle 10 sowie die Histogramme im Anhang B).

Tabelle 10 Verteilung der Ausreißer im Berliner Mietspiegel 2017

Bezugsfertigkeit			bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 West	1973 bis 1990 ¹ Ost	1991 bis 2002	2003 bis 2015	Sum- me
Ausstattung			+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	
Wohn- fläche	Wohn- lage		1	2	3	4	5	6	7	8	
unter 40 m ²	einfach	A	--	3	--	3	--	3	--	--	9
	mittel	B	1	2	3	6	1	3	--	--	16
	gut	C	--	--	1	6	1	--	--	--	8
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach	D	--	2	10	4	--	4	--	--	20
	mittel	E	--	12	5	6	8	1	4	--	36
	gut	F	3	1	3	1	2	--	--	--	10
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach	G	--	5	4	4	1	2	3	--	19
	mittel	H	--	3	4	8	1	8	4	--	28
	gut	I	1	2	3	4	3	3	2	1	19
90 m ² und mehr	einfach	J	1	1	--	--	--	1	1	--	4
	mittel	K	--	7	--	--	--	--	4	--	11
	gut	L	1	--	3	4	1	2	1	4	16
Summe			7	38	36	46	18	27	19	5	196

1) und Wendewohnungen

SH = Sammelheizung; BD = Bad; IWC = Innen-WC

© F+B 2017

6.4 Feldbesetzung unter 10 Mietwerten

Nach der zuvor beschriebenen Datenbereinigung erfolgte eine Auswertung der verbliebenen Daten bzw. die Ermittlung der Zahl der Datensätze je Tabellenfeld des abgestimmten Tabellenrasters.

In Tabellenfeldern, die eine Fallzahl von weniger als 10 Mietwerten aufweisen, erfolgte keine weitere Berechnung von Mietkennwerten, obwohl es sich um mietspiegelrelevante Wohnungen handelte. In Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel wurde festgelegt, dass für diese Tabellenfelder keine ausreichende Fallzahl für eine statistisch gesicherte Aussage vorlag.

In den betroffenen Tabellenfeldern befanden sich insgesamt 15 Datensätze, die bei der weiteren Erstellung des Berliner Mietspiegels 2017 nicht mehr berücksichtigt wurden (vgl. Tabelle 8).

6.5 Feldbesetzung

Im Berliner Mietspiegel 2017 konnte für die überwiegende Zahl der Tabellenfelder eine Feldbesetzung von 10 oder mehr vollgültigen Mietwerten erhoben werden (vgl. Tabelle 11). Gegenüber dem Berliner Mietspiegel 2015 konnte die Aussagekraft der Mietspiegeltabelle verbessert werden. Insgesamt konnten 92 Tabellenfelder bzw. 96 % aller Tabellenfelder im Berliner Mietspiegel 2017 ausgewiesen werden. In nur 4 Tabellenfeldern bzw. 4 % aller Tabellenfelder erfolgte keine Ausweisung. Im Berliner Mietspiegel 2015 lag dieser Anteil noch bei 9 %. Auch der Anteil der Tabellenfelder mit geringer Aussagekraft hat sich deutlich verringert (von 18 % auf 8 %). Der Anteil der Tabellenfelder mit 10 bis 14 Mietwerten verringerte sich um 11 Prozentpunkte auf 2 %, dagegen erhöhte sich der Anteil bei Tabellenfeldern mit 15 bis 29 Mietwerten um 1 Prozentpunkte auf 6 % gegenüber dem Berliner Mietspiegel 2015.

Tabelle 11 Feldbesetzung zum Berliner Mietspiegel 2017

Bezugsfertigkeit			bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 West	1973 bis 1990 ¹ Ost	1991 bis 2002	2003 bis 2015	Sum- me
Ausstattung			+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	
Wohn- fläche	Wohn- lage		1	2	3	4	5	6	7	8	
unter 40 m ²	einfach	A	83	54	65	122	31	150		21	526
	mittel	B	54	30	114	105	20	188		26	537
	gut	C	13	15	92	67	18	178			383
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach	D	234	187	210	163	66	197	21	39	1.117
	mittel	E	138	205	291	175	73	311	87	179	1.459
	gut	F	98	104	193	84	38	51	95	31	694
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach	G	388	160	160	261	175	387	83	97	1.711
	mittel	H	292	194	215	361	131	556	287	332	2.368
	gut	I	152	183	212	174	169	191	246	59	1.386
90 m ² und mehr	einfach	J	210	49	10	47	59	57	38	77	547
	mittel	K	216	66	33	38	109	84	137	231	914
	gut	L	266	183	58	39	134	76	200	139	1.095
Summe			2.144	1.430	1.653	1.636	1.023	2.426	1.194	1.231	12.737

1) und Wendewohnungen
 SH = Sammelheizung; BD = Bad; IWC = Innen-WC

© F+B 2017

Auch im Berliner Mietspiegel 2017 können bestimmte Felder aufgrund eines zu geringen Rücklaufs an Datensätzen nicht ausgewiesen werden. Dies betrifft hauptsächlich

kleine Wohnungen unter 40 m² in den Baualtersklassen 1991 bis 2002 (Spalte 7) und 2003 bis 2015 (Spalte 8). Dies liegt vor allem an der geringen Anzahl solcher Wohnungen in Berlin, die sich auch aus der Grundgesamtheit in Tabelle 1 ergibt. Des Weiteren finden sich in den kleinen Wohnungen unter 40 m² die meisten der Tabellenfelder mit geringer Aussagekraft.

6.6 Charakterisierung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die vorliegenden Datensätze wurden entsprechend des mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel abgestimmten Tabellenrasters, das 96 Tabellenfelder umfasst, ausgewertet. Hierbei wurden nur Mietkennwerte für die 92 Tabellenfelder ermittelt, für die eine Fallzahl von mindestens 10 Mietwerten vorlag (vgl. Kapitel 6.5).

In Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel wurde beim Berliner Mietspiegel 2017, wie auch in den vorangegangenen Mietspiegeln, die Netto-Kaltmiete zur Berechnung der Mietspiegel-Kennwerte ermittelt. Dies ist die Miete der Wohnung einschließlich gegebenenfalls erhobener Modernisierungszuschläge gemäß § 559 Abs. 1 BGB ohne kalte Betriebskosten sowie ohne Kosten für Heizung und Warmwasser gemäß der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sowie ohne M öblierungs-, Untermieterzuschläge und/oder Zuschläge für andere Nutzungen.

Nach Vorlage der Ergebnisse in der Arbeitsgruppe Mietspiegel wurden die statistischen Mietkennwerte für die Charakterisierung der ortsüblichen Vergleichsmiete für jedes Tabellenfeld berechnet. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in der Form der durchschnittlichen Miethöhe und der jeweiligen Streuung und Spannweite der Mieten pro Feld beschrieben:

- Median (Mittelwert)
- unterer und oberer Wert der festen 3/4-Spanne

Da die Datenerhebung getrennt bei Mietern und Vermietern erfolgte, wurde zu Prüfzwecken eine getrennte Auswertung der unterschiedlichen Teilgruppen nach dem Mietspiegelraster vorgenommen. Beim Vergleich der Resultate konnten nur geringe Mietpreisunterschiede festgestellt werden.

6.7 Berechnung des Median

Bei den vorangegangenen Berliner Mietspiegeln wurde der sogenannte Berliner Mittelwert berechnet, der als Mittel aus dem Median und dem arithmetischen Mittel gebildet wird. Bei diesem Mittelwert handelt es sich nicht um eine gängige statistische Maßzahl. Deshalb wurde in Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel zur Stärkung der Wissenschaftlichkeit für den Berlin Mietspiegel 2017 auf den Median als ein gängiges Maß der Mittelwertberechnung abgestellt.

Der Median (auch 50 %-Quantil genannt) ist ein Lagemaß innerhalb der Verteilung der Mietwerte in einem Tabellenfeld. Durch den Median wird die Mitte der Verteilung gekennzeichnet, d. h. unterhalb und oberhalb des Medians finden sich jeweils 50 % der vollgültigen mietspiegelrelevanten Mietwerte. Außerdem ist der Median robuster gegen Ausreißermieten.

6.8 Berechnung der Spanne

Durch die Ausweisung eines unteren und oberen Spannenwertes für jedes Tabellenfeld im Berliner Mietspiegel 2017 wird den strukturellen Merkmalen des Wohnungsmarktes bzw. der ortsüblichen Vergleichsmiete Rechnung getragen (Schwankungen der Mieten trotz identischer Wohnwerte, Spreizung des Marktes nach Wohnwerten), die sich nicht aus den die Mietspiegeltabelle bildenden Kriterien ergeben. Die Gründe, die dazu führen, dass unterschiedlich hohe Mieten innerhalb eines Mietspiegelfeldes gezahlt werden, sind:

- Die im Berliner Mietspiegel zur Bildung der Tabellenstruktur verwendeten Merkmale Baualter, Wohnungsgröße, Ausstattung und Wohnlage entsprechen der Grundstruktur, welche durch die gesetzlichen Regelungen im BGB vorgegeben sind. Aufgrund der unterschiedlichen Qualitäten von weiteren Ausstattungsmerkmalen und der konkreten Mikrolage innerhalb einer Wohnlage und eines Gebäudes ergeben sich in den durch die Mietspiegelfelder definierten Wohnungsteilmärkten unterschiedlich hohe Mieten.
- Zusätzlich beeinflussen weitere externe oder individuelle Kriterien, wie z. B. Dauer des Mietverhältnisses oder individuelle Wohnwünsche, die Höhe der Miete, die der gesetzlich definierte Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete unberücksichtigt lässt.

6.8.1 Grundlagen der Spannenbildung im Berliner Mietspiegel 2017

Durch die Spannenwerte sollen die ortsüblichen Vergleichsmieten abgebildet werden. Bei der „Üblichkeit“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der vom Gesetz oder der Rechtsprechung bisher nicht konkret definiert wurde. Vor diesem Hintergrund ist auch die Spannenweite nicht gesetzlich festgelegt. Es ist jedoch vom Gesetzgeber durch Anknüpfung an die üblichen Entgelte vorgesehen, dass nicht alle erhobenen Mietwerte für die Ausweisung der Mietkennwerte herangezogen werden sollen. Durch eine Ausreißerbereinigung und die Ausweisung eines unteren und oberen Spannenwertes erfolgt vielmehr eine Verdichtung der Mietwerte auf das Übliche.

In den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung wird kein genauer Wert für die Spannenweite vorgegeben. In der aktuellen Fassung aus dem Jahr 2014 heißt es, dass „in der Praxis [...] bei Tabellenmietspiegeln häufig eine 2/3-Spanne als ‚üblich‘ angesehen (wird)“.

Durch die Einführung des qualifizierten Mietspiegels nach § 558 d BGB im Rahmen der Mietrechtsreform 2001 sind die Anforderungen an die Erstellung des Mietspiegels gestiegen. Hierzu zählt die Auswertung der empirischen Erhebung mit anerkannten statistischen Verfahren. Zur Festlegung der unteren und oberen Spannenwerte auf Basis der erhobenen Mietwerte gibt es jedoch kein statistisches Verfahren. Die Festlegung der Spannen muss daher unter der Berücksichtigung von inhaltlichen und sachlichen Gründen erfolgen sowie auf Erfahrungswerten der Arbeitsgruppe Mietspiegel beruhen.

6.8.2 Spannenbildung beim Berliner Mietspiegel 2017

In den letzten Berliner Mietspiegeln wurde eine variable Spanne zwischen 2/3-Spanne und 3/4 verwendet, wodurch in jedem Tabellenfeld eine individuelle Spanne abgebildet wurde. Im Berliner Mietspiegel 2017 wurde auf eine feste 3/4-Spanne, d. h. die mittleren 75 % der Mietenverteilung in jedem Tabellenfeld, umgestellt. Das bedeutet, dass nicht alle Mietwerte im Mietspiegelfeld ausgewiesen werden, sondern die oberen und unteren 12,5 % der verwendeten Fälle als unübliche Mieten entfallen. Durch die Spannenbildung wird ein individueller, abhängig von der jeweiligen Streuung der Mietwerte im jeweiligen Tabellenfeld, unterer (Minimum) und oberer Wert (Maximum) für jedes Mietspiegelfeld ermittelt.

Die Vergrößerung des Spannenraums und die Umstellung auf eine feste Spanne waren erforderlich, weil

- der Mietspiegel mit der Einführung der Mietpreisbremse jetzt auch auf Neuvertragsmieten angewendet wird; der Mietspiegel kann daher nicht mehr nur für die bisher üblichen (Bestands-)Wohnungen angewandt werden, sondern – mit Ausnahmen - für alle Wohnungen.
- auf den sich zunehmend ausdifferenzierten und dynamischen Wohnungsmarkt mit steigenden Mieten durch Ausweitung der Spanne reagiert werden muss (übliche hohe Mieten müssen grundsätzlich auch abgebildet werden)
- der Wegfall der Sondermerkmale kompensiert werden musste
- im Rahmen von statistischen Überprüfungen des Mietspiegels die variable Spanne als zu kompliziert und schwer nachvollziehbar bewertet wurde.

Bei der Berechnung der Spanne wurde auf einen tatsächlich erhobenen Mietwert abgestellt und nicht auf einen durch Interpolation ermittelten mathematischen Mietwert. Aufgrund der unterschiedlichen Fallzahlen pro Mietspiegelfeld, insbesondere auch bei Tabellenfeldern mit weniger als 100 Fällen, würde auf Basis einer mathematischen Ermittlung des unteren und oberen Spannenwertes nicht immer ein tatsächlicher Mietwert ermittelt.

Die Wahl der Spanne beeinflusst nicht den Mittelwert (Median) des Berliner Mietspiegels 2017.

Zur Ermittlung des tatsächlichen Mietwertes erfolgte bei der Spannenberechnung eine mathematische Rundung. Das angewendete Verfahren wird nachfolgend an zwei Beispielen erläutert:

Beispiel 1 – 30 Mietwerte

Unterer Spannenwert bei 12,5 % der Verteilung = 3,75

→ 4. Fall der Mietenverteilung, ausgehend vom niedrigsten erhobenen Mietwert

Oberer Spannenwert bei 87,5 % der Verteilung = 26,25

→ 26. Fall der Mietenverteilung, ausgehend vom niedrigsten erhobenen Mietwert

Beispiel 2 – 147 Mietwerte

Unterer Spannenwert bei 12,5 % der Verteilung = 18,375

→ 18. Fall der Mietenverteilung, ausgehend vom niedrigsten erhobenen Mietwert

Oberer Spannenwert bei 87,5 % der Verteilung = 128,625

→ 129. Fall der Mietenverteilung, ausgehend vom niedrigsten erhobenen Mietwert

6.9 Mietspiegeltabelle Berliner Mietspiegel 2017

In der nachfolgenden Tabelle 12 zum Berliner Mietspiegel 2017 sind der aus der empirischen Erhebung und der nachfolgenden Daten- und Ausreißerbereinigung ermittelte Median sowie die unteren und oberen Spannenwerte der 3/4-Spanne für jedes Mietspiegeltabellenfeld mit einer Feldbesetzung von 10 und mehr Mietwerten dargestellt. Die Mieteckwerte in Mietspiegelfeldern, die mit * und ** markiert sind, haben wegen einer geringen Zahl an erhobenen Mietwerten nur eine bedingte Aussagekraft (* = Feldbesetzung von 15 bis 29 Mietwerten, ** = 10 bis 14 Mietwerten). In alle anderen ausgewiesenen Felder gingen mindestens 30 Mietwerte ein.

Tabelle 12 Berliner Mietspiegeltabelle 2017

Ortsübliche Vergleichsmiete (Stichtag 01.09.2016) – Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Abschläge für minderausgestattete Wohnungen befinden sich in Tabelle 13 im Kapitel 6.11.)

Bezugsfertigkeit			bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 West ²	1973 bis 1990 Ost ^{1 2}	1991 bis 2002	2003 bis 2015
Ausstattung			+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC
Wohnfläche	Wohnlage		1	2	3	4	5	6	7	8
unter 40 m ²	ein-fach	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	ein-fach	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	ein-fach	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	ein-fach	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

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 bis 29 Mietwerte, ** = 10 bis 14 Mietwerte).

© F+B 2017

1) und Wendewohnungen

2) 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.

SH = Sammelheizung; BD = Bad; IWC = Innen-WC

Die Erklärung der Streuung der Mieten wird durch die erklärte Varianz der Mietpreise (differenziert nach den in der Mietspiegeltabelle abgebildeten Wohnwertfaktoren) definiert und gilt als Maß für die Güte der Mietspiegeltabelle. Je höher die erklärte Varianz ist, desto geringer ist der Mietpreisanteil, der nicht durch die im Berliner Mietspiegel 2017 abgebildeten Mieteckwerte abgedeckt wird. Im unrealistischen Idealfall gelingt es, die Varianz vollständig auf die erklärende Varianz zurückzuführen.

Die verbleibende Restvarianz, die nicht durch die Berliner Mietspiegeltabelle abgedeckt wird, ist auf Differenzierung der Mietpreise zurückzuführen, deren Ursachen sich aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen nicht im Rahmen der Datenerhebung isolieren lassen sowie auf subjektiven Entscheidungen der Mietvertragsparteien. Dazu zählt z. B. die Nichtberücksichtigung des Zeitpunktes des Mietvertragsabschlusses.

Insgesamt können durch den Berliner Mietspiegel 2017 68 % der Varianz der Mietwerte erklärt werden. Die verbleibende Restvarianz von 32 % ist auf die oben beschriebenen Schwankungen der Mietpreise zurückzuführen. Ein Teil der Restvarianz kann durch die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung ausgefüllt werden.

6.10 Zu- und Abschläge für Ausstattungsmerkmale

In der Mietspiegeltabelle werden die wesentlichen Wohnwertmerkmale gemäß § 558 BGB ausgewiesen. Daneben gibt es weitere Einflussgrößen, die durch die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen unteren und oberen Spannenwerte abgebildet werden können.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung in Berlin zu den vorangegangenen Berliner Mietspiegeln und der Einschätzung einiger Statistiker, wurde auf die Ausweisung von statistisch ermittelten Zu- und Abschlägen für Ausstattungsmerkmale (sogenannte Sondermerkmale) im Berliner Mietspiegel 2017 verzichtet. Der Verzicht auf eine gesonderte Ausweisung dient einer Verbesserung der Rechtssicherheit des Berliner Mietspiegels 2017.

Die ehemaligen Sondermerkmale wurden in ihren Bestandteilen in die Orientierungshilfe integriert.

6.11 Abschläge für Wohnungen mit vermierterseitig niedrigem Standard

Für Wohnungen mit einer Ausstattung, welche die Bedingungen der Mietspiegeltabelle nicht erfüllen, sogenannte vermierterseitig minderausgestattete Wohnungen, werden Abschläge im Berliner Mietspiegel 2017 ausgewiesen (vgl. Tabelle 13). Bei Vorliegen einer ausreichenden Datenbasis für diese Teilmärkte erfolgt die Ermittlung pauschaler, wissenschaftlich ermittelter Abschläge.

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für minderausgestattete Wohnungen im Berliner Mietspiegel 2017 werden die ermittelten Abschläge vom Mietspiegelfeld der

jeweils im Berliner Mietspiegel 2017 ausgewiesenen zugehörigen Baualtersklasse mit Sammelheizung, mit Bad und mit WC in der Wohnung abgezogen.

Tabelle 13 Abschläge für Wohnungen mit vermierterseitiger Minderausstattung

	Abschläge in Euro/m ²	Abschlag von Spalte
ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung		
Altbau bis 1949	0,87	1 oder 2
mit Sammelheizung oder mit Bad und mit WC in der Wohnung		
Altbau bis 1918	1,34	1
Altbau 1919 bis 1949	0,35	2
Neubau 1950 bis 1964	0,81	3

© F+B 2017

Aufgrund des geringen Umfangs dieser Wohnungssegmente auf dem Berliner Wohnungsmarkt konnte im Rahmen der Datenerhebung, trotz einer disproportionalen Stichprobenziehung, keine ausreichende Zahl an Mietwerten erhoben werden. Insbesondere die Wohnungsbestände im Altbau bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad finden sich in Berlin nur noch in wenigen Quartieren, die zum Teil stark nachgefragt werden und somit nicht dem normalen Marktgeschehen unterliegen. Bei der Mietpreisfindung sind hier zusätzliche, nicht durch den Mietspiegel erfasste oder durch die Wohnungsausstattung belegte Gründe für die Miethöhe entscheidend (z. B. in In-Quartieren). Die Abschläge haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte jedoch nur eine bedingte Aussagekraft und werden entsprechend im Mietspiegel gekennzeichnet.

6.12 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Berliner Mietspiegel

Auch der Berliner Mietspiegel 2017 enthält wieder eine „Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung“, die nicht zum qualifizierten Teil des Berliner Mietspiegels gehört, aber eine Schätzgrundlage zur Orientierung in der Spanne bildet (vgl. BGH Urteil vom 20.04.2005, VIII ZR 110/04). Die Orientierungshilfe basiert unter anderem auf dem Wissen und den Erfahrungen der Arbeitsgruppenmitglieder und der von ihnen vertretenen Institutionen.

Im Rahmen der Neuerhebung zum Berliner Mietspiegel fand im Rahmen der Mieterbefragung eine Zusatzerhebung zur Beschaffenheit statt (vgl. auch Kapitel 5.6 und Inhalt des Fragebogens im Anhang D). Die Analyseergebnisse dienen der Arbeitsgruppe Mietspiegel als Grundlage für die Überarbeitung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung. Hierbei wurden die einzelnen Merkmale diskutiert und einvernehmlich in der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Berliner Mietspiegel berücksichtigt. Dabei ergaben sich folgende Entscheidungsgründe:

- Überprüfung der in der Orientierungshilfe enthaltenen ehemaligen Sondermerkmale, d. h. Aufnahme der beschreibenden Einzelmerkmale der Sondermerkmale
- Anpassung an die Ergebnisse der Datenerhebung bei der Festlegung der Energieverbrauchskennwerte in der Merkmalgruppe 4: Gebäude

- Schärfung der Formulierungen auf Basis der Festlegung im Rahmen der Datenerhebung zum Berliner Mietspiegel 2017 bzw. der gesetzlichen Rahmenbedingungen (z. B. Einbau/Installationsjahr der Heizungsanlage)
- Streichung von wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmalen, die nach Auffassung der Mitglieder der Arbeitsgruppe keine Relevanz mehr für die Mietpreisfindung auf dem Berliner Wohnungsmarkt haben
- Aufnahme von wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmalen, die nach Auffassung der Mitglieder der Arbeitsgruppe Relevanz für die Mietpreisfindung auf dem Berliner Wohnungsmarkt haben

Die im Berliner Mietspiegel ausgewiesene Orientierungshilfe soll die Zuordnung eines Mietwertes für eine bestimmte Wohnung durch die Berücksichtigung weiterer (gegenüber den Merkmalen des BGB) wohnwertmindernder oder wohnwerterhöhender Merkmale der Wohnung, des Gebäudes oder des Wohnumfelds erleichtern. Dabei erfolgt eine Differenzierung nach fünf Merkmalgruppen. Die Gewichtung der einzelnen Merkmalgruppen basiert auf der Einschätzung der Arbeitsgruppe Mietspiegel, ohne dass sie streng empirisch belegt worden ist (vgl. Tabelle 14).

Tabelle 14 Gewichtung der Merkmalgruppen der Orientierungshilfe

Merkmalgruppe	Anteil in %
Merkmalgruppe 1: Bad/WC	20
Merkmalgruppe 2: Küche	20
Merkmalgruppe 3: Wohnung	20
Merkmalgruppe 4: Gebäude	20
Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld	20
Summe	100

© F+B 2017

Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung mit den fünf Merkmalgruppen und den jeweiligen wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmalen ist im Anhang C aufgeführt. Für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer konkreten Wohnung müssen alle Merkmale der jeweiligen Merkmalgruppe geprüft werden. Überwiegt der Anteil der wohnwertmindernden Merkmale die wohnwerterhöhenden Merkmale in einer Merkmalgruppe, ergibt sich ein negativer Gewichtungsanteil von -20 %. Im umgekehrten Fall ergibt sich ein positiver Gewichtungsanteil von +20 %.

Ist kein wohnwertminderndes oder wohnwerterhöhendes Merkmal für eine konkrete Wohnung oder sind gleich viele wohnwertmindernde und -erhöhende Merkmale in einer Merkmalgruppe vorhanden, so ist der Gewichtungsanteil der Merkmalgruppe 0 %.

Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.

Dieses relativ einfache, für alle Anwender handhabbare Bewertungsmodell, schließt nicht aus, dass im besonderen Einzelfall eine Abweichung von der ortsüblichen Ver-

gleichsmiete gegeben sein kann. Ursache hierfür können eine abweichende Einschätzung von einzelnen Merkmalen und deren Wirkung auf den Wohnwert sein oder zusätzliche, nicht in der Orientierungshilfe aufgeführte Merkmale.

6.13 Möblierte oder teilmöblierte Wohnungen

Der Mietspiegel bildet nur die Nettokaltmieten unmöblerter Wohnungen ab (möblierte Wohnungen sind grundsätzlich nicht erhoben worden – Ausschlusskriterium Fragebogen). Die Vereinbarung von Möblierungszuschlägen beeinflusst daher grundsätzlich nicht das im Berliner Mietspiegel 2017 abgebildete Mietniveau.

Grundsätzlich kann der Mietspiegel auch auf möblierte Wohnungen angewendet werden (dies ist nicht explizit ausgeschlossen). Da dieser aber auf Nettokaltmieten von unmöbliert vermietetem Wohnraum beruht und bei möblierten Wohnungen der Möblierungszuschlag zur Nettokaltmiete nicht immer aus dem Mietvertrag hervorgeht, ist in diesen Fällen die Ermittlung einer ortsüblichen Miete inklusive eines Möblierungszuschlages anhand des Mietspiegels problematisch. Es müsste dann auf Gutachten oder Vergleichswohnungen ausgewichen werden. Es sind keine Gerichtsentscheidungen bekannt, aus denen absehbar wäre, dass der Berliner Mietspiegel nicht für möblierte Wohnungen gelten würde.

Das Landgericht Berlin hat den Möblierungszuschlag in einem Einzelfall auf die Monatsmiete mit zwei Prozent des Zeitwerts der Möbel beziffert (Landgericht Berlin vom 21.03.2003–63 S 365/01). Gerichtsentscheidungen aus anderen Städten (vor 2003) weisen andere Zuschläge und andere Bezugsgrößen aus (z. B. Abschreibung von 10 % jährlich oder 1 % des Verkehrswertes monatlich). Entscheidungen in Berlin nach 2003 sind nicht bekannt. Die eigentliche Berechnung des Möblierungszuschlages scheint damit sehr umstritten zu sein, wurde aber in den letzten Jahren nicht in gerichtlichen Streitigkeiten ausgetragen.

Im Rahmen des Berliner Mietspiegels wurde daher nichts Weiteres geregelt. Die Grundaussagen zur Einbeziehung/Anwendbarkeit von möblierten Wohnungen im Mietspiegel sind bereits getroffen. Der Mietspiegel soll die normalen und gängigen Mietverhältnisse am Markt abbilden. Der Mietspiegel mit der Ausweisung der Nettokaltmiete ist nicht der Ort, um Zuschläge (für Möblierung oder auch z. B. Untervermietung) auszuweisen. Das Thema wird daher als sehr Streitbefangen und klageanfällig angesehen.

Es gibt nicht „die möblierte Wohnung“; neben komplett eingerichteten Wohnungen werden auch Wohnungen mit wenigen Möbelstücken als teilmöbliert angeboten. Auch die Qualität der Möblierung schwankt – daher ist es auch problematisch, einen pauschalen Wert für den grundsätzlich berechtigten Möblierungszuschlag zu ermitteln.

Die Arbeitsgruppe Mietspiegel hat sich mit diesem Thema auseinandergesetzt und beschlossen, den bisherigen Umgang mit diesem Sonder-Wohnungsmarktsegment wie bisher im Berliner Mietspiegel zu berücksichtigen.

7 Ergänzende Auswertungen

7.1 Mietenentwicklungen und Mietenstruktur im Berliner Mietspiegel 2017

In den letzten zwei Jahren hat sich die durchschnittliche Netto-Kaltmiete in Berlin um 9,4 % erhöht, welches einer jährlichen Mietsteigerung von 4,6 % entspricht (vgl. Tabelle 15). Zum Vergleich: Lebenshaltungskostensteigerung im gleichen Zeitraum 1,5 %. Gegenüber dem Berliner Mietspiegel 2015 ergab sich damit eine Erhöhung der durchschnittlichen Netto-Kaltmiete um 0,55 €/m² monatlich auf 6,39 €/m² nettokalt monatlich.

Der Spannenunterwert im Mietspiegel ist mit 3,2 % p.a. etwas geringer gestiegen als der Mittelwert, der Spannenoberwert mit 8,4 % p.a. deutlich stärker. D. h. im oberen Mietenbereich differenzieren sich die Mieten stärker aus. Jedoch gilt es zu berücksichtigen, dass der Spannenraum gegenüber dem Berliner Mietspiegel 2015 ausgeweitet wurde.

Tabelle 15 Mietveränderungen Berliner Mietspiegel 2015 zu 2017

Netto-Kaltmiete in €/m ²	2015 Berliner Mittelwert	2017 Median	Veränderung	
			absolut	In %
insgesamt	5,84	6,39	0,55	9,4
nach Wohnlage				
einfach	5,60	6,01	0,41	7,3
mittel	5,79	6,36	0,57	9,8
gut	6,56	7,41	0,85	13,0
nach Baualter				
vor 1918	5,89	6,66	0,77	13,1
1919 bis 1949	5,84	6,23	0,39	6,7
1950 bis 1964	5,63	6,13	0,50	8,9
1965 bis 1972	5,44	5,86	0,42	7,7
1973 bis 1990 (West)	6,99	7,40	0,41	5,9
1973 bis 1990 (Ost)*	5,40	5,56	0,16	3,0
1991 bis 2002	7,45	7,86	0,41	5,5
2003 bis 2015	9,39	10,20	0,81	8,7
nach Wohnungsgröße				
unter 40 m ²	6,47	7,20	0,73	11,3
40 m ² bis unter 60 m ²	5,86	6,36	0,50	8,5
60 m ² bis unter 90 m ²	5,62	6,13	0,51	9,0
90 m ² und mehr	5,92	6,58	0,66	11,2
* und Wendewohnungen				
Aufgrund der Gewichtung mit der Grundgesamtheit kann die Veränderung insgesamt nicht als Durchschnitt aus den Veränderungen der Einzelwerte errechnet werden.				

© F+B 2017

Insgesamt kann in allen wesentlichen Wohnungsteilmärkten ein Anstieg der Miete 2017 gegenüber 2015 festgestellt werden, auch wenn sich in einigen Mietspiegeltabellenfeldern gegenläufige Tendenzen ergeben haben. Zusammengefasst nach unterschiedlichen Wohnungsteilmärkten zeigen sich gegenüber dem letzten Berliner Mietspiegel 2015 folgende Entwicklungen, wobei zur Ermittlung der durchschnittlichen Mieten je Teilssegment eine Gewichtung der einzelnen Tabellenfelder mit der jeweiligen Grundgesamtheit erfolgt ist:

- Betrachtet man die Mietenentwicklung differenziert nach den im Berliner Mietspiegel ausgewiesenen drei Wohnlagen, so kann in der guten Wohnlage eine überdurchschnittliche Mietenentwicklung von +13,0 % bzw. +0,85 €/m² festgestellt werden (Jahr). In der einfachen Wohnlage ist die Mietenentwicklung mit +7,3 % oder absolut +0,41 €/m² verhaltener als der Durchschnitt. Die Mietenentwicklung in der mittleren Wohnlage entspricht mit 9,8 % bzw. +0,57 €/m² der durchschnittlichen Mietenentwicklung in Berlin.
- Bei einer differenzierten Betrachtung nach den einzelnen Baualtersklassen zeigt sich die deutliche Mietsteigerung bei den Altbauwohnungen bis 1918 (13,1 % bzw. 0,77 €/m²). In den Baualtersklasse 1950 bis 1964 und 2003 bis 2015 kann mit +8,9 % bzw. +8,7 % eine annähernd ähnliche Mietentwicklung wie insgesamt festgestellt werden, wobei in der Baualtersklasse 2003 bis 2015 die absolute Mietpreisentwicklung mit +0,81 €/m² deutlich über der durchschnittlichen Entwicklung liegt.

Deutlich unterdurchschnittliche Mietsteigerungen haben sich insbesondere in den Wohnungsbeständen zwischen 1973 bis 1990 ergeben. In der Baualtersklasse 1973 bis 1990 (Ost) betrug die Mietpreisentwicklung mit +3,0 % bzw. 0,16 €/m² nur ein Drittel der Mietentwicklung wie auf dem gesamten Berliner Wohnungsmarkt. Die Ostberliner Wohnungsbestände, die rund 15 % des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes repräsentieren, weisen mit 5,56 €/m² die niedrigste durchschnittliche Netto-Kaltmiete im Berliner Mietspiegel 2017 auf.

In der Baualtersklasse 1991 bis 2002 ergab sich nur eine Mietenentwicklung von +5,5 % bzw. +0,41 €/m², in der sich mit einer durchschnittlichen Netto-Kaltmiete von 7,86 €/m² jedoch eine deutlich höhere durchschnittliche Miete als auf dem gesamten Berliner Wohnungsmarkt findet.

- Bei den Wohnungsgrößenklassen kann bei den kleinen Wohnungen bis unter 40 m² und den Wohnungen mit 90 m² und mehr eine leicht überdurchschnittliche Mietsteigerung festgestellt werden (11,3 % bzw. 11,2 %). Bei den kleinen Wohnungen bis unter 40 m² findet sich auch die höchste durchschnittliche Miete mit 7,20 €/m² in den vier im Berliner Mietspiegel 2017 ausgewiesenen Größenklassen.
- Die deutlichsten Mietsteigerungen finden sich 2017
 - in guter Wohnlage mit 6,3 % p.a.
 - in kleinen Wohnungen unter 40 m² und in großen Wohnungen mit 90 m² und mehr mit 5,5 % p.a.
 - in den Altbaubeständen bis 1918 mit 6,3 % p.a.

- Die geringsten Mietsteigerungen finden sich 2017
 - in den Wohnungen der Baualter 1973 bis 1990 (Ost) mit 1,5 % p.a.
 - in den Wohnungen der Baualter 1991 bis 2002 mit 2,7 % p.a.
 - in den Wohnungen der Baualter 1973 bis 1990 (West) mit 2,9 % p.a.
 - in den Wohnungen der Baualter 1919 bis 1949 mit 3,3 % p.a.
 - in einfacher Wohnlage mit 3,6 % p.a.

7.1.1 Struktur der Netto-Kaltmieten nach Baualtersklassen

Die Analyse der Netto-Kaltmieten zeigt, dass die durchschnittliche Netto-Kaltmiete in den Plattenbaubeständen der östlichen Bezirke (1973 bis 1990) mit 5,56 €/m² monatlich nettokalt um 0,83 €/m² bzw. 13 % unterhalb der Durchschnittsmiete für Berlin insgesamt liegt. Auch Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1949, 1950 bis 1964 und 1965 bis 1972 weichen mit 6,23 €/m², 6,13 €/m² bzw. 5,86 €/m² monatlich nettokalt nach unten vom Gesamtmittelwert ab. Die entsprechende Verteilung der Mieten innerhalb der jeweiligen Baualtersklasse ist aus der Tabelle 16 ersichtlich.

In den westlichen Bezirken der Bauperiode 1973 bis 1990 liegt der Mietwert mit 7,40 €/m² monatlich nettokalt um rund 16 % über dem Berliner Durchschnitt. Die Preissteigerung in diesen Wohnungsbeständen seit dem Berliner Mietspiegel 2015 liegt mit 5,9 % deutlich unterhalb des Anstiegs in Berlin insgesamt.

Im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2015 stiegen die durchschnittlichen Netto-Kaltmieten im Neubau ab 1950 in allen Baualtersklassen relativ schwächer als die durchschnittliche Netto-Kaltmiete von Berlin insgesamt. Nur in der Baualtersklasse bis 1918 lag die prozentuale Veränderung der durchschnittlichen Netto-Kaltmieten gegenüber dem Berliner Mietspiegel 2015 deutlich über der Gesamtentwicklung in Berlin.

**Tabelle 16 Verteilung der Netto-Kaltmieten nach Baualtersklassen
 (Angaben in Prozent)***

Netto-Kaltmiete in €/m ²	Ins- gesamt	Baualtersklassen							
		bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 West	1973 bis 1990 Ost**	1991 bis 2002	2003 bis 2015
unter 3,00	0,4	1,2	0,0	--	--	--	--	--	--
3,00 - 3,49	0,6	2,0	0,0	--	--	--	0,0	--	--
3,50 - 3,99	1,1	2,6	0,1	0,3	0,6	0,1	0,9	--	--
4,00 - 4,49	3,4	4,8	1,4	1,9	1,6	0,3	5,3	--	--
4,50 - 4,99	9,3	6,8	5,1	5,6	14,1	1,6	17,4	0,4	--
5,00 - 5,49	19,7	11,0	13,2	15,4	30,2	9,0	37,1	0,8	--
5,50 - 5,99	17,5	11,8	22,5	24,7	19,6	7,5	20,2	3,9	--
6,00 - 6,49	11,2	9,5	17,5	18,1	12,4	12,2	6,2	6,8	0,2
6,50 - 6,99	9,4	8,8	13,5	11,6	7,5	10,9	7,7	10,5	2,1
7,00 - 7,49	6,2	6,6	7,5	7,7	5,2	11,8	2,5	15,5	3,1
7,50 - 7,99	5,2	6,5	6,3	4,5	2,8	16,1	1,3	21,8	2,2
8,00 - 8,49	4,6	7,0	6,2	3,7	2,3	10,4	0,8	12,1	4,8
8,50 - 8,99	3,1	4,8	2,3	2,6	2,4	7,1	0,3	8,7	8,6
9,00 - 9,49	2,5	4,0	2,5	1,9	0,8	4,9	0,3	6,6	13,2
9,50 - 9,99	1,4	2,4	0,9	0,9	0,4	3,7	0,0	4,0	9,4
10,00 - 10,49	1,6	3,8	0,7	0,6	0,1	1,8	0,0	3,7	10,9
10,50 - 10,99	0,6	1,3	0,2	0,2	0,0	1,0	0,0	2,0	5,8
11,00 - 11,49	0,6	1,4	0,0	0,1	0,0	0,2	--	1,5	4,4
11,50 - 11,99	0,4	1,0	0,0	0,2	0,0	0,6	--	0,9	4,7
12,00 - 12,49	0,4	1,1	0,1	0,0	--	0,6	--	0,3	4,1
12,50 - 12,99	0,1	0,3	--	0,0	--	0,2	--	0,2	5,0
13,00 - 13,49	0,3	0,8	--	0,0	--	--	--	0,1	4,1
13,50 - 13,99	0,2	0,2	--	--	--	0,0	--	0,1	8,8
14,00 u. m.	0,2	0,3	--	--	--	--	--	0,1	8,6
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Median (€/m²)	6,39	6,66	6,23	6,13	5,86	7,40	5,56	7,86	10,20

* gewichtet über die Grundgesamtheit; ** und Wendewohnungen

© F+B 2017

7.1.2 Struktur der Netto-Kaltmieten nach Wohnungsgröße

Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete für die kleinsten im Berliner Mietspiegel ausgewiesenen Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von unter 40 m² Wohnfläche ist mit 7,20 €/m² monatlich nettokalt weiterhin die höchste bei der Betrachtung differenziert nach den Wohnungsgrößeklassen. Damit liegen die durchschnittlichen Netto-Kaltmieten von unter 40 m² Wohnfläche um rund 13 % über dem Berliner Durchschnitt. Gegenüber dem Berliner Mietspiegel 2015 ist dieses Wohnungsmarktsegment mit 11,3 % stärker gestiegen als der Berliner Durchschnitt (vgl. Tabelle 17).

Auch bei größeren Wohnungen mit einer Wohnfläche von 90 m² und mehr sind die Mieten überdurchschnittlich gegenüber dem gesamten Wohnungsmarkt deutlich gestiegen (11,2 % gegenüber 9,4 %). Hierdurch lag die durchschnittliche Netto-Kaltmiete dieses Wohnungssegments mit 6,58 €/m² monatlich nettokalt um 0,19 €/m² oberhalb der Berliner Durchschnittsmiete.

Tabelle 17 Verteilung der Netto-Kaltmieten nach Wohnungsgrößenklassen (Angaben in Prozent)*

Netto-Kaltmiete in €/m ²	insgesamt	Wohnungsgrößenklasse			
		unter 40 m ²	40 bis unter 60 m ²	60 bis unter 90 m ²	90 m ² und mehr
unter 3,00	0,4	--	0,2	0,4	0,7
3,00 - 3,49	0,6	--	0,3	0,6	1,6
3,50 - 3,99	1,1	0,4	0,7	1,1	2,6
4,00 - 4,49	3,4	1,0	1,3	4,5	4,9
4,50 - 4,99	9,3	1,9	3,8	13,4	7,3
5,00 - 5,49	19,7	4,2	12,9	26,5	11,4
5,50 - 5,99	17,5	8,0	28,1	14,0	9,5
6,00 - 6,49	11,2	12,2	14,9	9,4	9,1
6,50 - 6,99	9,4	28,7	11,8	6,6	8,0
7,00 - 7,49	6,2	14,2	6,9	5,0	6,0
7,50 - 7,99	5,2	8,6	4,6	4,9	7,4
8,00 - 8,49	4,6	7,0	4,8	3,8	7,0
8,50 - 8,99	3,1	3,9	3,4	2,6	3,9
9,00 - 9,49	2,5	3,6	1,9	2,1	5,5
9,50 - 9,99	1,4	2,0	1,2	1,2	2,7
10,00 - 10,49	1,6	1,0	1,5	1,4	3,9
10,50 - 10,99	0,6	0,9	0,3	0,6	1,7
11,00 - 11,49	0,6	0,7	0,3	0,5	2,0
11,50 - 11,99	0,4	0,3	0,2	0,3	2,0
12,00 - 12,49	0,4	0,3	0,5	0,3	1,0
12,50 - 12,99	0,1	0,3	0,1	0,1	0,6
13,00 - 13,49	0,3	0,5	0,1	0,3	0,6
13,50 - 13,99	0,2	0,1	0,1	0,2	0,2
14,00 u. m.	0,2	0,2	0,1	0,2	0,4
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Mittelwert (€/m²)	6,39	7,20	6,36	6,13	6,58

* gewichtet mit der Grundgesamtheit

© F+B 2017

7.1.3 Struktur der Netto-Kaltmieten nach Wohnlage

Die lagespezifischen Unterschiede in Berlin werden gut über die Wohnlagendifferenzierung im Berliner Mietspiegel 2017 wiedergegeben. Von der einfachen über die mitt-

lere zur guten Wohnlage kommt es zu einem kontinuierlichen Anstieg der durchschnittlichen Mieten von 6,01 €/m² monatlich nettokalt in der einfachen Wohnlage auf 7,41 €/m² monatlich nettokalt in der guten Wohnlage (vgl. Tabelle 18). Im Durchschnitt sind Wohnungen in guter Wohnlage rund 23 % teurer als Wohnungen in der einfachen Wohnlage.

In der guten Wohnlage sind mit 13,0 % deutlich überdurchschnittliche Mietpreissteigerungen im Vergleich zum gesamten Berliner Wohnungsmarkt zu verzeichnen. Parallel dazu entwickelten sich die Netto-Kaltmieten in der einfachen und mittleren Wohnlage unterdurchschnittlich.

Tabelle 18 Verteilung der Netto-Kaltmieten nach Wohnlage (Angaben in Prozent)*

Netto-Kaltmiete in €/m ²	insgesamt	Wohnlage		
		einfach	mittel	gut
unter 3,00	0,4	1,0	0,0	--
3,00 - 3,49	0,6	1,1	0,5	0,0
3,50 - 3,99	1,1	1,7	0,8	0,7
4,00 - 4,49	3,4	3,9	3,3	1,6
4,50 - 4,99	9,3	12,7	8,6	2,6
5,00 - 5,49	19,7	21,4	21,6	5,0
5,50 - 5,99	17,5	17,4	19,2	9,0
6,00 - 6,49	11,2	9,0	12,5	11,8
6,50 - 6,99	9,4	8,0	9,7	12,7
7,00 - 7,49	6,2	5,3	6,1	9,6
7,50 - 7,99	5,2	4,6	4,9	8,8
8,00 - 8,49	4,6	4,9	3,3	10,3
8,50 - 8,99	3,1	2,6	2,5	7,3
9,00 - 9,49	2,5	2,1	1,9	6,5
9,50 - 9,99	1,4	0,9	1,2	3,6
10,00 - 10,49	1,6	1,7	1,2	3,6
10,50 - 10,99	0,6	0,5	0,4	2,0
11,00 - 11,49	0,6	0,4	0,4	2,0
11,50 - 11,99	0,4	0,2	0,4	1,3
12,00 - 12,49	0,4	0,4	0,4	0,4
12,50 - 12,99	0,1	0,0	0,2	0,5
13,00 - 13,49	0,3	0,2	0,3	0,3
13,50 - 13,99	0,2	0,0	0,3	0,1
14,00 u. m.	0,2	0,0	0,3	0,3
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0
Mittelwert (€/m²)	6,39	6,01	6,36	7,41

* gewichtet mit der Grundgesamtheit

7.2 Alter der mietspiegelrelevanten Verträge

Für den mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand ergibt sich in Berlin ein durchschnittliches Alter der mietspiegelrelevanten Verträge von knapp 12 Jahren (vgl. Tabelle 19). Erfasst wurde im Rahmen der Datenerhebung zum Berliner Mietspiegel das Datum des Mietvertragsabschlusses, das als Grundlage für die Ermittlung der Alter der mietspiegelrelevanten Verträge diente. Damit hat sich das durchschnittliche Alter der mietspiegelrelevanten Verträge gegenüber dem Berliner Mietspiegel 2015 nicht verändert.

Für die Berechnung des Neuvertragsanteils wurden Mietverhältnisse, die in den letzten vier Jahren neu abgeschlossen wurden und zusätzlich eine Mietänderung erfahren haben, als Neuvertragsmieten wie im Mietspiegel 2015 angesehen. Insgesamt ergibt sich in der Datenerhebung ein Neuvertragsanteil von knapp 44 % (gewichtet mit der Grundgesamtheit 40 %). Der Anteil der Neuverträge die in den letzten vier Jahren noch einmal angepasst wurden liegt bei knapp 10 % der in die Tabelle eingeflossenen Mietverträge. Dieser Anteil ist gegenüber dem Berliner Mietspiegel 2015 gleich geblieben.

7.2.1 Alter der mietspiegelrelevanten Verträge nach Baualtersklassen

Das geringste durchschnittliche Alter der mietspiegelrelevanten Verträge ergibt sich mit 2,5 Jahren in der jüngsten Baualtersklasse 2003 bis 2015. In knapp 81 % der erhobenen Mietverhältnisse betrug das Alter der mietspiegelrelevanten Verträge bis zu 4 Jahre und liegt damit 41 Prozentpunkte über dem Anteilswert in Berlin insgesamt, was jedoch aufgrund des Betrachtungszeitraums der Baualtersklasse mit einem erheblichen Anteil an Neubauwohnungen nicht verwunderlich ist.

Insgesamt wurden 20,4 % aller Mietverhältnisse in Berlin in den letzten zwei Jahren abgeschlossen.

Besonders auffällig ist der geringe Anteil an Mietverhältnissen mit 20 und mehr Jahren. Gegenüber dem Berliner Mietspiegel 2015 hat dieser sich von rund 20 % auf gut 10 % halbiert. Demgegenüber ist der Anteil der Mietverhältnisse mit 10 bis 20 Jahren um rund 6 Prozentpunkte angestiegen (vgl. Tabelle 19).

Tabelle 19 Durchschnittliches Alter der mietspiegelrelevanten Verträge nach Baualtersklassen (Angaben in Prozent)*

Alter der mietspiegelrelevanten Verträge	insgesamt	Baualtersklassen							
		bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 West	1973 bis 1990 Ost**	1991 bis 2002	2003 bis 2015
bis 2 Jahre	20,4	21,3	18,0	20,5	17,6	19,7	19,9	20,8	53,8
2 bis 4 Jahre	19,7	21,4	17,7	19,8	15,4	21,0	19,7	20,0	26,8
4 bis 6 Jahre	8,7	8,2	10,5	6,9	8,4	10,4	9,8	9,8	8,4
6 bis 8 Jahre	9,4	10,5	11,5	8,1	7,7	10,0	8,8	9,4	6,0
8 bis 10 Jahre	7,4	7,6	6,7	7,6	8,2	8,2	7,0	8,2	1,2
10 bis 20 Jahre	24,7	21,4	23,5	26,0	27,0	20,8	28,1	29,2	3,8
20 u. m. Jahre	9,7	9,6	12,1	11,1	15,7	9,9	6,7	2,6	--
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Mittelwert (in Jahren)	11,5	14,1	12,6	12,5	11,0	8,6	8,3	8,6	2,5

* gewichtet mit der Grundgesamtheit, ** und Wendewohnungen

© F+B 2017

7.2.2 Alter der mietspiegelrelevanten Verträge und Wohnungsgröße

Das Alter der mietspiegelrelevanten Verträge in den kleinen Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche liegt mit durchschnittlich rund 9 Jahren deutlich am jüngsten. Grund hierfür ist eine höhere Fluktuation in dieser Größenklasse. Die kleinen Wohnungen werden überwiegend von Single-Haushalten bewohnt und häufig als Einsteigerwohnungen oder Übergangslösungen betrachtet. Nach dem Zuzug nach Berlin und einer Konsolidierung der privaten Verhältnisse kommt es daher häufig zu einer Optimierung der Wohnverhältnisse oder zu neuen privaten Situationen, wie z. B. Lebenspartnerschaften oder Kindern.

Im Verhältnis zum Mietspiegel Berlin 2015 hat sich in den anderen Größenklassen die durchschnittliche Mietvertragsdauer nur unwesentlich geändert. Insgesamt können in den Wohnungen ab 40 m² keine Unterschiede in der Mietvertragsdauer festgestellt werden (vgl. Tabelle 20).

In den Wohnungen mit 90 m² und mehr findet sich mit knapp 13 % der höchste Anteil an Mietverträgen mit 20 und mehr Jahren. Hierbei handelt es sich in der Regel um bereits „konsolidierte“ Haushalte, die bereits aufgrund ihrer Lebenssituation eine entsprechende Wohnung gefunden haben und diese daher auch länger bewohnen.

Tabelle 20 Durchschnittliches Alter der mietspiegelrelevanten Verträge nach Wohnungsgrößenklassen (Angaben in Prozent)*

Alter der mietspiegelrelevanten Verträge	insgesamt	Wohnungsgrößenklasse			
		unter 40 m ²	40 bis 60 m ²	60 bis 90 m ²	90 m ² und mehr
bis 2 Jahre	20,4	27,4	22,3	18,7	20,4
2 bis 4 Jahre	19,7	22,2	20,8	19,2	17,8
4 bis 6 Jahre	8,7	7,0	8,9	9,0	7,7
6 bis 8 Jahre	9,4	10,5	8,8	9,5	10,2
8 bis 10 Jahre	7,4	7,4	6,5	8,0	6,9
10 bis 20 Jahre	24,7	20,5	24,9	25,1	24,1
20 u. m. Jahre	9,7	5,0	7,8	10,5	12,9
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Mittelwert (in Jahren)	11,5	8,9	11,4	11,6	11,9

* gewichtet mit der Grundgesamtheit

© F+B 2017

7.2.3 Alter der mietspiegelrelevanten Verträge nach Vermieterkategorien

Bei der Analyse des Alters der mietspiegelrelevanten Verträge nach den Vermietern zeigt sich, dass bei den städtischen Wohnungsgesellschaften der Anteil der langfristigen Mietverhältnisse mit 10 Jahren und mehr höher ist als bei anderen Vermietern (vgl. Tabelle 21).

Im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2015 kann bei allen Vermietern beobachtet werden, dass der Anteil der mietspiegelrelevanten Mietverträge mit 20 Jahren und mehr an allen in den Berliner Mietspiegel 2017 eingeflossenen mietspiegelrelevanten Mietverträge sich halbiert hat. Hierdurch kommt es häufig zu einer Abnahme des Durchschnittsalters der Mietverträge. Insbesondere bei den Wohnungsgenossenschaften macht sich dieses im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2015 deutlich bemerkbar (von durchschnittlich 14,5 Jahre auf 9,6 Jahre). Bei den Wohnungsgenossenschaften scheint der sich abzeichnende demografische Wandel deutlich stärker spürbar zu sein, als bei anderen Wohnungsanbietern.

Bei den privaten Vermietern kommt es im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2015 zu einer Erhöhung des durchschnittlichen Alters der mietspiegelrelevanten Verträge. Hier werden jedoch die natürlichen und juristischen privaten Vermieter zusammengefasst. Eine Detailanalyse zeigt, dass die natürlichen privaten Eigentümer, also in der Regel Privatpersonen, eine deutlich höhere Mieterbindung aufweisen. Hier zeigt sich, dass diese mit einem durchschnittlichen Mietvertragsalter von 16,5 Jahren, gegenüber den juristischen privaten Eigentümern mit 10,1 Jahren, eher an längeren Mietvertragsverhältnissen interessiert sind, als die institutionellen privaten Eigentümer (z. B. auch die renditeorientierten Wohnungsanbieter).

Tabelle 21 Durchschnittliches Alter der mietspiegelrelevanten Verträge nach Vermieter (Angaben in Prozent)*

Alter der mietspiegelrelevanten Verträge	insgesamt	Städtische Wohnungsbau-gesellschaften	Wohnungs(bau)-genossen-schaften	private Eigentümer	Sonstige
bis 2 Jahre	20,4	17,8	17,7	22,4	18,7
2 bis 4 Jahre	19,7	17,4	21,3	20,5	25,3
4 bis 6 Jahre	8,7	7,7	7,6	9,6	7,3
6 bis 8 Jahre	9,4	9,3	9,6	9,4	8,1
8 bis 10 Jahre	7,4	7,9	6,8	7,1	8,9
10 bis 20 Jahre	24,7	30,5	25,5	21,4	25,7
20 u. m. Jahre	9,7	9,4	11,5	9,6	6,0
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Mittelwert (in Jahren)	11,5	9,3	9,6	12,8	14,1

* gewichtet mit der Grundgesamtheit

© F+B 2017

7.2.4 Mietveränderungserklärung mit Verweis auf den Berliner Mietspiegel

In § 558a BGB ist festgelegt, dass Mieterhöhungen vom Vermieter begründet werden müssen. Dabei darf die künftige Miete die ortsübliche Miete für vergleichbare Wohnungen nicht überschreiten (ausgenommen sind Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen und Änderungen der Betriebskosten). Eine mögliche Begründung für die Mieterhöhung stellt nach § 558a Abs. 2 BGB ein Mietspiegel dar. Wird bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels auf eine andere Begründung für die Mieterhöhung zurückgegriffen (z. B. die Mieten von drei vergleichbaren Wohnungen), muss der Vermieter dennoch ergänzend auf den qualifizierten Mietspiegel Bezug nehmen.

Nach wie vor ist der Mietspiegel das am häufigsten genutzte Instrument zur Begründung einer Mieterhöhung. In 80 % der Mieterhöhungsverfahren wird der Berliner Mietspiegel herangezogen. Damit ist der Anteil im Vergleich zum letzten Mietspiegel um ein Prozentpunkt angestiegen. Neben dem Mietspiegel wurden vor allem Modernisierungsmaßnahmen sowie Staffelmietvereinbarungen als Begründung der Mieterhöhung genannt.

Es gibt baujahresklassenbezogene Unterschiede. So wird in den westlichen Bezirken für Wohnungen der Baujahre 1973 bis 1990 in 73 % der Mietänderungsverfahren der Mietspiegel als Begründung verwendet, während dies in den östlichen Bezirken der gleichen Baujahresklasse in 91 % der Fall ist. Im Neubau ab 2003 wird nur in 31 % der Mietanpassungen der Mietspiegel als Instrument genutzt.

**Tabelle 22 Begründung der Mieterhöhung mit dem Berliner Mietspiegel
 (Angaben in Prozent)**

		letzte Mieterhöhung durch den Mietspiegel begründet			
		Erhebung Berliner Mietspiegel 2017*		Erhebung Berliner Mietspiegel 2015	
Bezugsfertig bis 1918	Ausstattung + IWC, + SH, +BD	Ja	Nein	Ja	Nein
1919 bis 1949	+ IWC, + SH, +BD	84	16	84	16
1950 bis 1964	+ IWC, + SH, +BD	82	18	82	18
1965 bis 1972	+ IWC, + SH, +BD	77	23	81	19
1973 bis 1990 West	+ IWC, + SH, +BD	73	27	62	38
1973 bis 1990 Ost **	+ IWC, + SH, +BD	91	9	89	11
1991 bis 2002	+ IWC, + SH, +BD	75	25	74	26
2003 bis 2015	+ IWC, + SH, +BD	31	69	41	59
Insgesamt		80	20	79	21
* gewichtet mit der Grundgesamtheit; ** und Wendewohnungen				© F+B 2017	

8 Grunddaten zur Struktur des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes 2017

Am 31.12.2015 gab es in Berlin hochgerechnet rund **1.382.600** mietspiegelrelevante Wohnungen.

In den nachfolgenden Tabellen 23 bis 30 wird die Verteilung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands in Berlin differenziert nach den vier im Berliner Mietspiegel angegebenen Wohnwertmerkmalen Baualter (Beschaffenheit), Wohnungsgröße, Ausstattung und Wohnlage aufgezeigt.

Tabelle 23 Verteilung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands nach Baualtersklassen

Baualtersklasse	Anzahl	In % des Gesamtbestands
bis 1918	421.800	30,5
1919 bis 1949	205.300	14,9
1950 bis 1964	258.800	18,7
1965 bis 1972	147.500	10,7
1973 bis 1990 (West)	50.000	3,6
1973 bis 1990 (Ost)	202.500	14,6
1991 bis 2002	76.100	5,5
2003 bis 2015	20.600	1,5
Insgesamt	1.382.600	100 %

© F+B 2017

Den größten Anteil am mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand in Berlin findet man mit knapp 31 % immer noch in den Altbaubeständen bis 1918. Bei der Betrachtung der Baualtersklasse 1973 bis 1990 fällt die große Diskrepanz zwischen den westlichen und östlichen Bezirken auf. In den östlichen Bezirken finden sich rund 15 % des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes bzw. 202.500 Wohnungen. Dagegen finden sich in der gleichen Bauperiode in den westlichen Bezirken nur 50.000 Wohnungen. Die geringe Wohnungszahl in den westlichen Bezirken hat zwei Gründe. Zum einen befindet sich ein erheblicher Wohnungsbestand, der in dieser Zeit errichtet wurde, derzeit noch in einer Mietpreisbindung und kann daher im Mietspiegel nicht berücksichtigt werden. Auf der anderen Seite wird diese Bauphase in den westlichen Bezirken auch durch einen geringeren Neubau charakterisiert, der in Westdeutschland insgesamt festzustellen ist. In den östlichen Bezirken wurde in diesem Zeitraum das sogenannte Plattenbauprogramm in der DDR vorangetrieben, wodurch in großem Umfang Wohnungen in den östlichen Bezirken errichtet wurden. Aufgrund der unterschiedlichen Gebäudetypen und Baustrukturen sowie eines noch deutlich feststellbaren Mietpreisunterschieds erfolgt weiterhin eine getrennte Ausweisung im Berliner Mietspiegel 2017, anders als in den anderen Wohnungsbeständen.

Tabelle 24 Verteilung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands nach vermierterseitiger Ausstattung

Ausstattung	Anzahl	In % des Gesamtbestands
ohne Sammelheizung und ohne Bad, mit Innen-WC	700	<1
mit Sammelheizung oder mit Bad, mit Innen-WC	27.600	2
mit Sammelheizung, mit Bad und mit Innen-WC	1.354.300	98
Insgesamt	1.382.600	100 %

© F+B 2017

Bei der Betrachtung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands differenziert nach der vermierterseitig gestellten Ausstattung zeigt sich, dass die minderausgestatteten Wohnungen in Berlin nur noch einen Anteil von rund 2 % am gesamten Wohnungsbestand repräsentieren. Gegenüber dem Berliner Mietspiegel 2015 hat sich der Bestand nicht verändert.

Tabelle 25 Verteilung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands nach Wohnungsgrößenklassen

Größenklasse	Anzahl	In % des Gesamtbestands
unter 40 m ²	165.800	12
40 m ² bis unter 60 m ²	463.300	34
60 m ² bis unter 90 m ²	572.100	41
90 m ² und mehr	181.400	13
Insgesamt	1.382.600	100 %

© F+B 2017

Betrachtet man den mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand Berlins differenziert nach den Wohnungsgrößenklassen, so weisen 41 % der Wohnungen eine Wohnfläche von 60 m² bis unter 90 m² auf. Der Anteil der kleinen Wohnungen mit unter 40 m² liegt dagegen nur bei 12 %. Der relativ hohe Anteil an Wohnungen mit 90 m² und mehr wird vor allem durch den nach wie vor hohen Anteil gründerzeitlicher Altbauwohnungen bis 1918 bedingt, die in dieser Größenklasse einen Anteil von rund 56 % repräsentieren.

Bei der Betrachtung nach Wohnlage befindet sich mit 48 % der größte Anteil der mietspiegelrelevanten Wohnungen in der mittleren Wohnlage (vgl. Tab. 26). Gegenüber dem Berliner Mietspiegel 2015 hat sich der Anteil um vier Prozentpunkte erhöht. Der geringste Mietwohnungsbestand liegt mit 15 % in den guten Wohnlagen Berlins. Hier ergab sich gegenüber dem Berliner Mietspiegel 2015 eine Verringerung um einen Prozentpunkt bzw. um knapp 8.000 Wohnungen.

Tabelle 26 Verteilung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands nach Wohnlage

Wohnlage	Anzahl	In % des Gesamtbestands
einfach	513.400	37
mittel	661.300	48
gut	207.900	15
Insgesamt	1.382.600	100 %

© F+B 2017

Wie auch in den vorherigen Berliner Mietspiegeln kann festgestellt werden, dass es einen starken Zusammenhang zwischen der Wohnlage und der Ausstattung gibt. Von den Wohnungen ohne Sammelheizung und ohne Bad finden sich 57 % der mietspiegelrelevanten Wohnungen in der einfachen Wohnlage und nur 4 % in der guten Wohnlage (vgl. Tabelle 27). Auch in der mittleren Ausstattungskategorie, wo die Wohnungen entweder über eine Sammelheizung oder ein Bad verfügen, finden sich immer noch 53 % der Wohnungen in der einfachen Wohnlage und nur 9 % in der guten Wohnlage.

Tabelle 27 Verteilung der Wohnlage nach vermietetseitiger Ausstattung (Angaben in Prozent)

Wohnlage	vermieteterseitige Ausstattung			
	Insgesamt	ohne Sammelheizung und ohne Bad, mit Innen-WC	mit Sammelheizung oder mit Bad, mit Innen-WC	mit Sammelheizung, mit Bad und mit Innen-WC
einfach	37	57	53	37
mittel	48	39	38	48
gut	15	4	9	15
Insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %

© F+B 2017

Auch bei der Betrachtung der Verteilung der Ausstattungskategorien nach Wohnlage ergibt sich, dass die mietspiegelrelevanten Wohnungen in mittlerer und guter Wohnlage durchschnittlich besser ausgestattet sind als in einfacher Wohnlage (vgl. Tabelle 28).

**Tabelle 28 Verteilung der Ausstattungskategorien nach Wohnlage
 (Angaben in Prozent)**

vermieterseitige Ausstattung	Wohnlage			
	insgesamt	einfach	mittel	gut
ohne Sammelheizung und ohne Bad, mit Innen-WC	0,05	0,08	0,04	0,01
mit Sammelheizung oder mit Bad, mit Innen-WC	2,00	2,84	1,60	1,15
mit Sammelheizung, mit Bad und mit Innen-WC	97,95	97,08	98,36	98,84
Insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %

© F+B 2017

Bei der Betrachtung der Wohnlagen nach Ausstattungskategorien mit der zusätzlichen Differenzierung nach den Baualtersklassen fällt auf, dass über die Hälfte der Wohnungen im Altbau der Baualtersklasse 1919 bis 1949, unabhängig von der Ausstattung der Wohnung, in der mittleren Wohnlage liegen (vgl. Tabelle 29). Mit zunehmenden Ausstattungsgrad der Wohnung sinkt der jeweilige Anteil in der einfachen Wohnlage. Der Anteil in guten Wohnlagen bei voll ausgestatteten Wohnungen liegt mit 15 % deutlich oberhalb der Anteile in den beiden Ausstattungskategorien mit einer Minderausstattung. Für die Wohnungen ohne Sammelheizung und ohne Bad kann aufgrund der geringen Wohnungsbestände keine Auswertung erfolgen.

Im Altbau bis 1918 finden sich die überwiegenden Anteile in den einzelnen Ausstattungskategorien in der einfachen Wohnlage. Auch hier steigt aber der Anteil von Wohnungen in der guten Wohnlage mit zunehmenden Ausstattungsgrad erheblich (vgl. Tabelle 29).

**Tabelle 29 Ausstattungskategorien im Altbau nach Wohnlage
 (Angaben in Prozent)**

Wohnlage	Baualtersklasse						
	bis 1918				1919 bis 1949		
	insg.	- SH - Bad + IWC	+ SH oder + Bad + IWC	+ SH + Bad + IWC	insg.	+ SH oder + Bad + IWC	+ SH + Bad + IWC
einfach	45	57	57	45	32	54	31
mittel	36	39	33	36	53	42	54
gut	19	4	10	19	15	4	15
Insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

© F+B 2017

Die Baualtersklasse 1950 bis 1964, in der als einzige der Neubauklassen noch minder ausgestattete Wohnungen ausgewiesen werden, findet sich über die Hälfte der Wohnungen in der mittleren Wohnlage. Dabei ist der Anteil in den schlechter ausgestatteten Wohnungen dieser Baualtersklasse mit 54 % um drei Prozentpunkte höher, als in den voll ausgestatteten Wohnungen (vgl. Tabelle 30). In der Baualtersklasse 1965 bis 1972 befinden sich mit 50 % die meisten Wohnungen in der einfachen Wohnlage und mit 12 % der zweitniedrigste Anteil in der guten Wohnlage. Auffällig ist der weiterhin niedrige Anteil von 2 % der Wohnungen in guter Lage innerhalb der Baualtersklasse 1973 bis 1990 in den östlichen Bezirken. Mit 70 % finden sich die meisten Wohnungen dieser Bauphase in der mittleren Wohnlage. Der Anteil der Wohnungen in der guten Wohnlage ist in den Baualtersklassen 1973 bis 1990 West und 2003 bis 2015 mit 28 % bzw. 20 % am höchsten (vgl. Tabelle 30).

Tabelle 30 Verteilung der Wohnlage im Neubau (Angaben in Prozent)

Wohnlage	Baualtersklasse							
	1950 bis 1964			1965 bis 1972	1973 bis 1990 West	1973 bis 1990 Ost	1991 bis 2002	2003 bis 2015
	insg.	+ SH oder + Bad + IWC	+ SH + Bad + IWC	+ SH + Bad + IWC	+ SH + Bad + IWC	+ SH + Bad + IWC	+ SH + Bad + IWC	+ SH + Bad + IWC
einfach	32	36	32	50	39	28	26	19
mittel	51	54	51	38	33	70	56	61
gut	17	10	17	12	28	2	18	20
Insgesamt	100	100	100	100	100	100	100	100

© F+B 2017

9 Betriebskosten

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat F+B, neben der Erhebung der Daten für den Berliner Mietspiegel 2017, mit einer zusätzlichen Erhebung der Betriebskosten (differenziert nach den einzelnen Betriebskostenarten gemäß der Betriebskostenverordnung) beauftragt. Neben den bereits gewonnenen Informationen über die Betriebskostenvorauszahlungen am 1. September 2016, konnten zusätzliche Informationen über die durchschnittlich im Jahr 2015 tatsächlich gezahlten Betriebskosten differenziert nach den Betriebskostenarten gemäß der Betriebskostenverordnung ermittelt werden.

Die Ergebnisse der Betriebskostenerhebung werden im Anhang zur Broschüre im Berliner Mietspiegel 2017 als „Berliner Betriebskostenübersicht 2017“ veröffentlicht. Sie sind aber nicht Bestandteil des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2017. Die Betriebskostenübersicht hat keine rechtliche Verbindlichkeit, sondern soll für diesen Bereich der Wohnnebenkosten eine höhere Transparenz herstellen.

9.1 Erhebung der Betriebskosten

Die Datenerhebung der Betriebskosten basierte auf einem dreiseitigen Fragebogen, der mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel abgestimmt wurde. Die Befragung erfolgte sowohl bei Mietern als auch bei Vermietern. Insgesamt konnten 7.850 Betriebskostenabrechnungen erhoben werden. Nach der Datenbereinigung standen noch 2.495 Betriebskostenabrechnungen zur Verfügung, wovon rund 25 % aus der Mieterbefragung stammten. Durch die erhobenen Betriebskostenabrechnungen wurde ein Wohnungsbestand von knapp 153.500 Wohnungen abgedeckt.

Neben der Erhebung des Jahres der Betriebskostenabrechnung wurde zusätzlich auch der Abrechnungszeitraum erhoben, da nur die Betriebskostenabrechnungen in der späteren Auswertung berücksichtigt wurden, die das Jahr 2015 betrafen und einen Zeitraum von 12 Monaten umfassten. Um diese Vergleichbarkeit sicherzustellen enthielt der Fragebogen Angaben zum Abrechnungszeitraum.

Die Datenerhebung der einzelnen Betriebskostenarten wurde nach kalten Betriebskosten und Kosten für Heizung und Warmwasser differenziert. Bei der Erhebung der Kosten für Heizung und Warmwasser, sogenannte warme Betriebskosten, wurden nur die vom Mieter direkt an den Vermieter gezahlten Kosten erfasst. Warme Betriebskosten an externe Versorger wurden nicht erfasst.

Neben der Erhebung der Betriebskosten differenziert nach den Betriebskostenarten, umfasste der Fragebogen noch die zusätzlichen, nachfolgend aufgeführten Fragen:

- Handelt es sich bei dem Objekt um eine Wohneigentumsanlage (WEG)?
- Ist das Gebäude umfassend saniert worden und wenn ja, wann?

- Welcher Energieträger wird für die Beheizung der Wohnung hauptsächlich verwendet?
- Erfolgt die Wärmelieferung über einen Nah-Contractor?

9.2 Auswertung der Betriebskosten

Vor der Berechnung der Betriebskosten differenziert nach den Betriebskostenarten erfolgte eine Bereinigung des vorliegenden Datenmaterials. Entfernt wurden Datensätze, denen ein vom vollen Abrechnungsjahr 2015 abweichender Zeitraum zugrunde lag. Des Weiteren wurden Datensätze, die Abrechnungen zu identischen Gebäuden oder Wirtschaftseinheiten enthielten, um Dubletten bereinigt. Bei der Auswertung der einzelnen Betriebskostenarten wurde ferner darauf geachtet, Einzelangaben mit unplausibel niedrigen oder hohen Werten für die Bestimmung der Mittelwerte in den einzelnen Betriebskostenarten auszuschließen, um eine Verzerrung der Resultate möglichst gering zu halten. Letztlich standen nach der Bereinigung noch 2.495 Datensätze für die Auswertung zur Verfügung. Damit liegt eine verlässliche Datenbasis für die Bestimmung der durchschnittlichen Betriebskosten vor.

Die Betriebskostenabrechnungen unterscheiden sich in Bezug auf die Aufschlüsselung der einzelnen Posten. So wurden mitunter die Kosten für Wasserversorgung und -entsorgung gemeinsam ausgewiesen. In Fällen, wo keine eindeutige Zuordnung der Angaben zu den einzelnen Kategorien der Betriebskostenverordnung möglich war, wurden die entsprechenden Angaben nicht für die Auswertung herangezogen. Deshalb und aufgrund des Ausschlusses unplausibler Einzelangaben weichen die Fallzahlen, auf denen die Ermittlung der einzelnen Durchschnittswerte basiert, voneinander ab. Es konnten also nicht durchgehend für alle Betriebskostenarten alle 2.495 Datensätze berücksichtigt werden. Dies gilt ebenso für die Auswertung der warmen Betriebskosten.

Bei den angegebenen Durchschnittswerten handelt es sich um das arithmetische Mittel der erhobenen Werte. Zur Erfassung der in der Realität auftretenden Streuung der Betriebskosten wird eine 4/5-Spanne ausgewiesen. Der untere Spannenwert gibt dabei denjenigen Betrag in den nach Größe aufsteigend geordneten Angaben an, unterhalb dessen die niedrigsten 10 % der Angaben liegen. Der obere Spannenwert markiert, oberhalb welchen Betrags sich die höchsten 10 % der Angaben befinden. Zwischen den Grenzen befinden sich folglich 80 % (4/5) der ausgewerteten Angaben.

In den nachfolgenden Tabellen 31 bis 35 sind die Ergebnisse der Betriebskostenauswertung differenziert nach den Betriebskostenarten sowie weiteren Unterscheidungsmerkmalen aufgeführt. Der Durchschnittswert für die gezahlten kalten Betriebskosten beträgt für das Abrechnungsjahr 2015 1,59 €/m² und liegt damit 0,10 €/m² unterhalb des Wertes aus dem Abrechnungsjahr 2013. Dabei ist zu beachten, dass sich dieser Durchschnittswert aufgrund der differierenden Fallzahlen für die Auswertung der Betriebskostenarten nicht als Summe der einzelnen Mittelwerte ergibt. Er ist der Durchschnitt der im Fragebogen erhobenen gesamten kalten Betriebskosten. Der Durch-

schnittswert für die warmen Betriebskosten bzw. die Kosten für Heizung und Warmwasser beträgt für das Abrechnungsjahr 2015 0,93 €/m² und liegt damit um 0,15 €/m² unter dem Wert für das Abrechnungsjahr 2013.

Tabelle 31 Berliner Betriebskostenübersicht – kalte Betriebskosten in Euro je m² monatlich (Abrechnungsjahr 2015)

Betriebskostenarten	unterer Wert der 4/5-Spanne	Mittelwert	oberer Wert der 4/5-Spanne
laufende öffentliche Lasten des Grundstücks/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
Betrieb des Personen- oder Lastenaufzugs	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

© F+B 2017

Tabelle 32 Berliner Betriebskostenübersicht – Betriebskosten für Heizung und Warmwasser in Euro je m² monatlich (Abrechnungsjahr 2015)

Betriebskostenarten	unterer Wert der 4/5-Spanne	Mittelwert	oberer Wert der 4/5-Spanne
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

© F+B 2017

Wie bereits in den vorangegangenen Berliner Betriebskostenübersichten wurde neben der Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten für jede Betriebskostenart insgesamt auch eine weitere Differenzierung nach unterschiedlichen Teilgruppen vorgenommen.

- nach Baualtersklassen (Tabelle 33)
- nach Gebäudetypen (Tabelle 34)
- nach Sanierungsstand (Tabelle 35)

Tabelle 33 Berliner Betriebskostenübersicht – Betriebskosten nach Baualtersgruppen in Euro je m² monatlich (Abrechnungsjahr 2015)

Betriebskostenarten	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 West	1973 bis 1990 Ost*	1991 bis 2002	2003 bis 2015
kalte Betriebskosten								
laufende öffentliche Lasten des Grundstücks/Grundsteuer	0,17	0,21	0,29	0,33	0,43	0,27	0,37	0,35
Wasserversorgung	0,23	0,24	0,32	0,33	0,27	0,38	0,26	0,31
Entwässerung	0,22	0,22	0,24	0,27	0,27	0,23	0,21	0,24
Niederschlagswasser	0,05	0,06	0,05	0,05	0,05	0,04	0,05	0,04
Betrieb des Personen- oder Lastenaufzugs	0,16	0,13	0,17	0,13	0,20	0,14	0,23	0,16
Straßenreinigung	0,04	0,05	0,04	0,04	0,04	0,03	0,05	0,04
Müllbeseitigung	0,16	0,15	0,16	0,15	0,17	0,15	0,15	0,13
Hauswart/Hausmeister	0,15	0,21	0,16	0,16	0,20	0,12	0,18	0,14
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	0,17	0,12	0,12	0,15	0,17	0,09	0,19	0,19
Schneebeseitigung	0,04	0,05	0,04	0,04	0,06	0,02	0,06	0,05
Gartenpflege	0,05	0,09	0,08	0,08	0,11	0,04	0,12	0,11
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,04	0,04	0,03	0,06	0,08	0,08	0,08	0,07
Schornsteinreinigung	0,07	0,07	0,07	0,04	0,03	0,04	0,04	0,05
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,16	0,14	0,15	0,15	0,17	0,13	0,15	0,12
Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage/ des Breitbandnetzanschlusses	0,11	0,11	0,15	0,14	0,12	0,13	0,11	0,11
sonstige kalte Betriebskosten	0,06	0,05	0,04	0,04	0,06	0,04	0,07	0,06
Betriebskosten für Heizung und Warmwasser								
Heizung	0,76	0,81	0,81	0,78	0,84	0,77	0,77	0,65
Warmwasser	0,33	0,27	0,25	0,30	0,36	0,27	0,29	0,34
sonstige warme Betriebskosten (z. B. Wartung Heizungsanlage)	0,11	0,10	0,11	0,09	0,08	0,11	0,09	0,10

* inklusive Wendewohnungen

© F+B 2017

In den Tabellen wird jeweils nur nach einem Einflussfaktor differenziert. Es ist zu beachten, dass die Höhe der Betriebskosten aber von weiteren Faktoren und dem Zusammenwirken dieser Faktoren abhängt.

Tabelle 34 Berliner Betriebskostenübersicht – Betriebskosten nach Gebäudetypen in Euro je m² monatlich (Abrechnungsjahr 2015)

Betriebskostenarten	bis 5 Geschosse	6 bis 8 Geschosse	9 und mehr Geschosse
kalte Betriebskosten			
laufende öffentliche Lasten des Grundstücks/Grundsteuer	0,26	0,30	0,28
Wasserversorgung	0,26	0,31	0,36
Entwässerung	0,22	0,26	0,25
Niederschlagswasser	0,05	0,04	0,04
Betrieb des Personen- oder Lastenaufzugs	0,18	0,17	0,12
Straßenreinigung	0,05	0,04	0,03
Müllbeseitigung	0,16	0,16	0,14
Hauswart/Hausmeister	0,17	0,15	0,14
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	0,15	0,14	0,11
Schneebeseitigung	0,05	0,04	0,02
Gartenpflege	0,10	0,05	0,05
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,05	0,06	0,08
Schornsteinreinigung	0,07	0,05	0,11
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,15	0,16	0,13
Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage/ des Breitbandnetzanschlusses	0,12	0,13	0,13
sonstige kalte Betriebskosten	0,06	0,04	0,04
Betriebskosten für Heizung und Warmwasser			
Heizung	0,80	0,80	0,72
Warmwasser	0,30	0,31	0,25
sonstige warme Betriebskosten (z. B. Wartung Heizungsanlage)	0,10	0,09	0,08

© F+B 2017

Tabelle 35 Berliner Betriebskostenübersicht – Betriebskosten für Heizung und Warmwasser nach Sanierungsstand in Euro je m² monatlich (Abrechnungsjahr 2015)

Betriebskostenarten	umfassende Sanierung	keine umfassende Sanierung
Heizung	0,74	0,82
Warmwasser	0,29	0,30
sonstige warme Betriebskosten (z. B. Wartung Heizungsanlage)	0,12	0,08

© F+B 2017

9.3 Auswertung der Betriebskostenvorauszahlungen

Neben den abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2015 im Rahmen der Zusatzerhebung wurden auch die im Mietspiegelfragebogen erhobenen Daten zu den im September 2016 gezahlten Vorauszahlungen ausgewertet. Betriebskostenvorauszahlungen von unter 0,50 €/m² wurden, wie auch bei den vergangenen Berliner Mietspiegeln, nicht bei der Auswertung berücksichtigt, da diese als unplausibel angesehen werden. Die Berechnung der durchschnittlichen Betriebskostenvorauszahlungen je Quadratmeter Wohnfläche wurde differenziert nach den Spalten der Mietspiegeltabelle zuzüglich nicht mehr ausgewiesener Bezugsfertigkeits-/Ausstattungsklassen vorgenommen (vgl. Tabelle 36).

Tabelle 36 Durchschnittliche kalte Betriebskostenvorauszahlung zum Berliner Mietspiegel 2017 in Euro je m² Wohnfläche monatlich

Bezugsfertigkeit	bis 1918			1919 bis 1949			1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 West	1973 bis 1990 Ost**	1991 bis 2002	2003 bis 2015	
	- SH - Bad + IWC	+ SH oder + BD + IWC	+ SH + BD + IWC	- SH - Bad + IWC	+ SH oder + BD + IWC	+ SH + BD + IWC	+ SH oder + BD + IWC	+ SH + BD + IWC	+ SH + BD + IWC	+ SH + BD + IWC	+ SH + BD + IWC	+ SH + BD + IWC	+ SH + BD + IWC
			1			2		3	4	5	6	7	8
Mietspiegel 2017	1,34	1,46	1,39	1,88	1,71	1,59	1,94	1,77	1,90	1,99	1,61	1,73	1,51
Mietspiegel 2015	1,42	1,39	1,33	1,85	1,90	1,60	1,79	1,76	1,84	1,96	1,52	1,72	1,61
Mietspiegel 2013	1,32	1,36	1,32	1,63	1,73	1,54	1,77	1,69	1,81	1,88	1,52	1,62	1,48
Veränderung Mietspiegel 2017 zu Mietspiegel 2015 (absolut)	-0,08	0,07	0,06	0,03	-0,19	-0,01	0,15	0,01	0,06	0,03	0,09	0,01	-0,10
Veränderung Mietspiegel 2017 zu Mietspiegel 2015 (relativ)	-6 %	5 %	5 %	2 %	-10%	-1 %	8 %	1 %	3 %	2 %	6 %	1 %	-6 %
Durchschnitt aller kalten Betriebskostenvorauszahlungen: 1,66 €/m ² monatlich, Durchschnitt aller warmen Betriebskostenvorauszahlungen: 1,08 €/m ² monatlich													
*mit Wendewohnungen													
SH = Sammelheizung, BD = Bad, IWC = Innen-WC													

10 Auswertung der Energiekennwerte

Der Fragebogen zum Berliner Mietspiegel 2017 enthielt neben den Preis- und Ausstattungsdetails der Wohnung auch Fragen zum energetischen Zustand des Wohngebäudes. Diese unterschieden zwischen:

- Endenergiebedarf (beim Bedarfsausweis),
- Energieverbrauchskennwert (beim Verbrauchsausweis),
- Hinweis, ob der angegebene Verbrauchskennwert inklusive oder ohne Warmwasseraufbereitung ist,
- Hinweis, ob nach einer wärmetechnischen Modernisierung ein neuer Bedarfs- bzw. Verbrauchsausweis erstellt wurde,
- Ausstellungsjahr des Bedarfs- oder Verbrauchsausweises.

Da die Endenergiebedarfsangaben grundsätzlich anders ermittelt werden als der Verbrauchskennwert, lassen sich diese Angaben nicht zusammenfassen. Da deutlich mehr Angaben zu Verbrauchskennwerten als zu Bedarfswerten vorliegen, wurden erstere für die Untersuchung eines energetischen Einflusses auf den Mietpreis zugrunde gelegt. Die Befragung lieferte rund 5.700 Angaben zum energetischen Kennwert von Wohngebäuden in Berlin. Rund 96 % der Werte stammen aus der Vermieterbefragung. Üblicherweise liegt dem Mieter der Verbrauchskennwert seines Wohngebäudes nicht vor.

Die Tabellenanalyse wurde in drei wärmetechnische Gebäudezustände differenziert. Die Klassengrenzen wurden gemäß der bereits im Berliner Mietspiegel 2015 verwendeten Aufteilung innerhalb der nach Größe aufsteigend geordneten Datenreihe der Verbrauchskennwerte ermittelt:

- ein unteres Sechstel – hoher wärmetechnischer Zustand bzw. niedrige kWh/(m²/a)
- mittlere zwei Drittel der erhobenen Werte
- ein oberes Sechstel – geringer wärmetechnischer Zustand bzw. hohe kWh/(m²/a)

Für die einzelnen wärmetechnischen Zustände wurden die durchschnittlichen Nettokaltmieten pro m² berechnet (vgl. Tabelle 37). Bei der Auswertung wurden alle Energieverbrauchskennwerte berücksichtigt, also keine Differenzierung inklusive oder ohne Warmwasseraufbereitung.

Mit der Auswertung konnte auch weiterhin nicht nachgewiesen werden, dass ein hoher wärmetechnischer Zustand und damit ein niedriger Verbrauchskennwert mit einer höheren erzielbaren Miete korrespondiert.

**Tabelle 37 Wärmetechnischer Zustand der Gebäude –
Verteilung der Energieverbrauchskennwerte**

wärmetechnischer Zustand	Energieverbrauchskennwerte	durchschnittliche Miete in Euro pro Quadratmeter monatlich
hoch (1/6 der Werte)	kleiner 76,7 kWh/(m ² /a)	6,04 €/m ²
mittel (2/3 der Werte)	76,7 kWh/(m ² /a) bis 151,1 kWh/(m ² /a)	6,11 €/m ²
gering (1/6 der Werte)	größer 151,1 kWh/(m ² /a)	6,57 €/m ²

© F+B 2017

In der Arbeitsgruppe Mietspiegel wurde eine Aufnahme der Energieverbrauchskennwerte in die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung – wie auch bereits im Berliner Mietspiegel 2015 – beschlossen (vgl. Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Anhang C).

11 Aktualisierung des Wohnlageverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2017

11.1 Anlass und Aufgabe

Der Berliner Mietspiegel 2017 wurde als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB erstellt. Qualifizierte Mietspiegel geben die ortsübliche Vergleichsmiete wieder, die in einer Gemeinde üblicherweise für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit gezahlt wird.

Der Gesetzgeber hat demnach u. a. die Wohnlage als ein Wohnwertmerkmal zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im BGB bestimmt. Um den Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels gerecht zu werden, war daher auch die Wohnlageneinstufung für den Mietspiegel 2017 auf Grundlage einer objektiven, nachvollziehbaren und dokumentierten Methode zu aktualisieren.

Die Wohnlage wird im Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel ausgewiesen und ist, mit Ausnahme der Lärmkennzeichnung, fester Bestandteil des qualifizierten Berliner Mietspiegels. Da das Wohnlagenverzeichnis für die Zuordnung der Erhebungsfälle im Rahmen der empirischen Mietspiegelerstellung benötigt wird, musste die Aktualisierung vor den Auswertungen zum Berliner Mietspiegel 2017 abgeschlossen werden.

Die methodischen Rahmenbedingungen zur Wohnlagenaktualisierung des Berliner Mietspiegels 2017 waren bereits mit der Ausschreibung in den Grundzügen festgelegt worden. Die Überprüfung und Neufestsetzung der gegenwärtigen Wohnlageneinstufung sollte auf der Basis der Wohnlageneinstufung des Berliner Mietspiegels 2015 erfolgen.

Die Aktualisierung musste folgende Anforderungen erfüllen:

- Sammlung und Analyse von Kritiken zur bestehenden Wohnlageneinstufung und Darstellung in einer übersichtlichen Tabelle/Liste sowie kartografische Aufbereitungen, Luftbilder und Fotos;
- Erfassung und Ermittlung von Gebieten mit Verdacht auf Veränderung der Wohnlage oder mit Verdacht einer nicht zutreffenden Wohnlageneinstufung;
- Erfassung und Ermittlung bisher nicht mit Wohnlagen bewerteter Straßenabschnitte/Gebiete;
- Vorstellung der aufbereiteten Einwendungen und Verdachtsgebiete in der Arbeitsgruppe einschließlich Entscheidungsvorschlag für eine Wohnlageneinstufung und Indikatoren als Hintergrundinfo;
- Durchführung von notwendigen, von der Arbeitsgruppe empfohlenen, Begehungen von Überprüfungsgebieten anhand standardisierter Beurteilungskriterien, die aus dem Berliner Mietspiegel 2015 zu übernehmen waren;

- Auswertung der Ergebnisse der Begehungen und Entwicklung von Entscheidungen zur Wohnlageneinstufung (Beibehaltung/Änderung/Neueinstufung) und Präsentation der Ergebnisse der Begehungen in der Arbeitsgruppe Mietspiegel;
- Überarbeitung des adressscharfen Straßenverzeichnisses nach Abstimmung der Wohnlageneinstufungen durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel;
- Vorbereitung und Lieferung einer aktualisierten, farblich gestalteten Wohnlagenkarte;
- Erstellung eines Methodenberichts.

Mit diesem Verfahren wird die langjährige Praxis zur Ermittlung und Aktualisierung der Berliner Wohnlagen fortgeführt. Die Wohnlageneinstufungen für den Mietspiegel 2017 wurden, wie in den vorangegangenen Jahren, von der Arbeitsgruppe Mietspiegel begleitet. Darin wirkten neben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und F+B folgende Verbände und Institutionen mit:

Als Vertreter der Mieterinteressen:

- Berliner Mieterverein e. V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund
- Berliner MieterGemeinschaft e. V.
- Mieterschutzbund Berlin e. V.

Als Vertreter der Vermieterinteressen:

- Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.
- BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V.
- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

Sonstige Institutionen und Personen:

- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin
- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten für Grundstücke und Gebäude
- Berliner Beauftragter für Datenschutz und Informationsfreiheit
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Die zentrale Aufgabe der Arbeitsgruppe zur Wohnlagenaktualisierung bestand in der Diskussion und Entscheidung von bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bis zum 29. Februar 2016 (Stichtag) eingegangenen Kritiken an der bestehenden Wohnlageneinstufung. Ferner waren neu hinzugekommene Berliner Adressen mit Wohnbebauung neu einzustufen. Nach dem Stichtag eingegangene Einwendungen konnten nicht mehr für den Berliner Mietspiegel 2017 berücksichtigt werden.

Zur Wohnlagenaktualisierung tagte die Arbeitsgruppe insgesamt zwölf Mal. Anhand der von F+B vorbereiteten Materialien konnte das Verfahren wie geplant durchgeführt werden. Die Wohnlageneinstufung zum Berliner Mietspiegel 2017 wurde abschließend auf der Grundlage des Straßenverzeichnisses zur Wohnlage und der aktualisierten Wohnlagenkarte am 12. April 2017 von der Arbeitsgruppe einvernehmlich beschlossen.

Der Berliner Mietspiegel 2017 mit dem Straßenverzeichnis zur Wohnlage wurde im Amtsblatt für Berlin (ABl. Nr. 20 vom 19. Mai 2017, S. 2165 ff.) veröffentlicht.

Mit dem vorliegenden Endbericht zur Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2017 werden die Arbeiten beschrieben und die Ergebnisse dokumentiert.

11.2 Konzept des Berliner Wohnlagenverzeichnisses

Die Stadtgestalt Berlins ist äußerst vielfältig. So gibt es in Berlin, anders als in vielen anderen Städten, nicht nur ein Zentrum, sondern viele Bezirks- und Ortsteilzentren. Diese besondere Gestalt ist bei der Beurteilung der Lage des Wohnens (Wohnlage) zu berücksichtigen. Die Wohnlage ist, als eines der fünf im Gesetz (§ 558 BGB) genannten Wohnwertmerkmale, Einflussfaktor für die Höhe der Miete.

Der Wohnwert einer Lage ist individuell-subjektiv geprägt. Spezielle Nachfrager und Nachfragergruppen haben individuelle Präferenzen, welchen Wohnwert die Lage einer Adresse aufweist. Allerdings kann der Wohnwert nicht grundsätzlich darüber bestimmt werden, dass spezielle Nachfrager oder Nachfragergruppen diesen besonders hoch einschätzen. Denn ansonsten müsste auch die Miete als Folge eines individuell-subjektiv ermittelten Wohnwertes für verschiedene Nachfrager und Nachfragergruppen eine individuelle Höhe annehmen. In diesem Sinne verstanden, müsste beispielsweise die Miete für Eltern mit Kindern in der Nähe von Kindergärten als Folge eines für diese höheren Wohnwertes höher sein als die Miete für Rentner in demselben Gebäude. Aus diesem Grunde ist für die Beurteilung der Wohnlageneinstufung im Berliner Mietspiegel ein objektiv nachvollziehbarer allgemeiner oder auch abstrakt-genereller Maßstab heranzuziehen. Für die Beurteilung der Wohnlage ist also eine Mittelung allgemeiner Lagepräferenzen nach objektiv nachvollziehbaren Kriterien vorzunehmen. Die Wertigkeit der Wohnlage ist umso höher, als sie im Allgemeinen, also von der überwiegenden Mehrheit der Nachfrager, als wertiger erachtet wird. Daher wird beispielsweise eine gute Versorgung bei gleichzeitig höher Grünflächenversorgung von der Allgemeinheit höher bewertet als eine mäßige Versorgung und fehlende Naherholungsmöglichkeiten.

In diesem Sinne spiegeln sich die allgemeinen Präferenzen zunächst grundlegend in der Nachfrage nach bestimmten Lagetypen, also nach zentrumsnahen Lagen oder Stadtrandlagen wider. Denn einige Nachfragergruppen suchen die Ruhe in einer grünen Umgebung, andere brauchen die zentrale Wohnlage mit ihren reichhaltigen Angeboten der Versorgung, nehmen dafür aber die vielfältigen Störungen einer hochverdichteten Wohnlage in Kauf.

Diesem grundlegenden Umstand einer unterschiedlichen generellen Lagepräferenz wird der Berliner Mietspiegel mit der Unterscheidung von Adressen in zwei Lagearten, nämlich zentrale und dezentrale Lagen gerecht (siehe Kapitel 11.2.3). Diese sind im Straßenverzeichnis mit „Z“ und „D“ gekennzeichnet. Innerhalb dieser beiden Lagetypen werden die Lagequalitäten beurteilt. Unter Berücksichtigung der die Wohnlage maßgeblich bestimmenden Indikatoren eines Datensets (siehe KapitelNr. 11.2.4) werden die beantragten Adressen in die Kategorien der Wohnlage (einfach, mittel, gut) eingestuft. In den beiden Wohnlagetypen können Adressen durchschnittliche, über- oder unterdurchschnittliche Qualität haben, die aber trotz unterschiedlichen Lagetyps (abhängig von zentraler oder dezentraler Lage) in ihren Wohnwerten vergleichbar sind.

Die Wohnlageeinstufung einer Adresse spiegelt demnach die Wertigkeit der Lagegegebenheiten des weiteren Wohnumfeldes auch im Vergleich zu anderen Adressen gleichen Lagetyps im gesamten Berliner Stadtgebiet wider.

Die ursprüngliche Wohnlageeinteilung Berlins erfolgte auf wissenschaftlicher Basis in zwei Schritten. Zunächst benannte ein Gremium aus Wohnungsmarktextperten Stadtbereiche in Berlin, die nach allgemeiner Auffassung der Marktteilnehmer als typische einfache, mittlere und gute Wohnlagen zu werten sind. Ausgangsbasis der Bewertung war 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. Dieses Verfahren wurde zunächst 1994 in den westlichen Berliner Bezirken zur Bestimmung der Wohnlage angewandt. Nachdem das bundesdeutsche Mietrecht auch in den östlichen Bezirken und West-Staaken Gültigkeit erlangt hatte, wurde es 1997 auch dort verwendet.

Die Wohnlageeinteilung Berlins erfolgte auf Basis von zwei Indikatorenkatalogen für die westlichen Bezirke und die östlichen Berliner Bezirke und West-Staaken. Aufgrund der von den westlichen Bezirken abweichenden Datenverfügbarkeit in den östlichen Berliner Bezirken und West-Staaken wurde damals für diese Stadtgebiete ein eigener Indikatorenkatalog entwickelt, der die gesamtberliner Wohnlagequalitäten auch dort soweit wie möglich abbildete.

In die damaligen Kataloge für beide Stadtbereiche (Ost und West) wurden die als wesentlich für die Bestimmung der Wohnlage (Umfeldqualität) erachteten Merkmale sowie deren verfügbare Datengrundlage aufgenommen.

Im Wesentlichen waren und sind es die folgenden drei Merkmalsgruppen, mit denen die Qualität der Wohnlage charakterisiert wird:

- Merkmale zur Kennzeichnung der Struktur und Dichte der Bevölkerung
- Merkmale zur Beschreibung der Bebauung und der Nutzung von Gebieten
- Merkmale zur Charakterisierung der physischen Umweltbedingungen

Die Aktualisierung der Wohnlage erfolgte, wie bei der Datenerhebung, unter Beachtung der Datenschutzbelange. Im Vertrag zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und F+B zur Erstellung des Mietspiegels, der mit der Datenschutzbeauftragten abgestimmt wurde, sind entsprechende Datenschutzregelungen enthalten. Nach Abschluss der Wohnlageaktualisierung wurden die personenbezogenen Einwendungen sowie alle anderen Daten und Datengrundlagen gemäß den datenschutzrechtlichen Bestimmungen vernichtet. Die Auswertung der Einwendungsdaten erfolgte auf Basis der anonymisierten Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgte nur in aggregierter Form. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

11.2.1 Vorgehensweise bei der Wohnlageeinstufung

Die Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses für den Berliner Mietspiegel 2017 baute auf den Einstufungen der Adressen im bisherigen Wohnlagenverzeichnis auf. Das bedeutet, dass nur Gebiete, für die ein Veränderungsverdacht aufgrund von Einwendungen bestand, und neu hinzugekommene Straßen bzw. Gebiete mit Wohnbebauung zu bearbeiten waren. Es erfolgte aber keine komplette Überprüfung der bestehenden Zuordnung zu den drei Berliner Wohnlagen.

Die Überprüfung und gegebenenfalls Aktualisierung der bestehenden Wohnlageeinstufung erfolgte auf der Grundlage von Einwänden, die insbesondere von Mietern und Vermietern oder deren Interessenverbänden an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen herangetragen wurden. Für die Aktualisierung 2017 wurde von der Senatsverwaltung in Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel ein „Formular zur Änderung der Wohnlageeinstufung im Mietspiegel 2017“ auf ihrer Internet-Homepage zur Verfügung gestellt. Ziel dieses standardisierten Antragsbogens war vor allem die effizientere Erfassung der Einwendungen anhand der zentralen Angaben zur Antragsadresse, Antragstellergruppe (Mieter/Vermieter) und des Änderungswunsches sowie der Antragsbegründung. Es konnten aber auch weiterhin schriftliche formlose Einwendungen geltend gemacht werden.

Alle Einwände wurden von F+B mit dem Ziel aufbereitet, der Arbeitsgruppe eine Entscheidungsvorlage bereitzustellen, die eine effiziente Bearbeitung ermöglichen sollten. Neben Angaben zur Lage (Bezirk, Adressen) und dem Änderungswunsch nebst Antragsbegründung wurden, sofern die Adresse(n) bereits 2015 behandelt wurde(n), ergänzend die Entscheidungen aus jener Aktualisierung aufgeführt. Die Aufbereitungen enthielten ferner für jeden Einwand den betroffenen Ausschnitt aus der bestehenden Wohnlagenkarte 2015, ein 2-D Luftbild der Umgebung und ein 3-D Luftbild des Bebauungszusammenhangs. Darüber hinaus wurden der Arbeitsgruppe umfangreiche Hintergrundinformationen (sog. Datenset) zur Verfügung gestellt. Diese umfassten u. a.

- Angaben zur Einwohner- und Bebauungsdichte,
- ÖPNV-Erschließung,
- Vorhandensein von Grünflächen,
- Entfernung zum nächsten Stadt- und Einzelhandelszentrum,
- Bodenrichtwerte und

- Angaben zum Sozialstatus aus dem Monitoring Soziale Stadt.

Die Aufbereitung enthielt zudem einen auf der Grundlage der vorstehend genannten Karten und Daten abgewogenen Vorschlag zur Einstufung des Einwands für den Mietspiegel 2017.

Für die neuen Adressen erfolgte eine systematische Zuordnung entsprechend der Nachbarbebauung, in Zweifelsfällen oder für größere Gebiete wurde ein Entscheidungsvorschlag mit Karte und Beschreibung der Arbeitsgruppe vorgelegt.

Die Entscheidung zur Änderung oder Beibehaltung einer Wohnlageeinstufung wurde von der Arbeitsgruppe Mietspiegel als Expertengremium getroffen. In die Arbeitsgruppe berufen sind in ständiger Praxis ausgewiesene Experten, die durch Ihre Tätigkeiten in den Verbänden und langjährigen Erfahrungen auf dem gesamten Wohnungsmarkt besondere Kenntnisse aufweisen.

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

11.2.2 Definition der Wohnlageeinstufungen

Die Wohnlagebeschreibungen geben Anhaltspunkte zur Einordnung der eigenen Lagequalitäten anhand häufig/typisierend vorkommender Lageausprägungen in Berlin. Sie sollen zum Verständnis der Wohnlageeinstufungen und der Entscheidungen der Arbeitsgruppe beitragen. Die Beschreibungen wurden gegenüber dem vorherigen Mietspiegel angepasst und präzisiert.

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. Fassade-schäden, 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 Stadt³ kann als Hinweis auf das Vorliegen einfacher bzw. unter-durchschnittlicher 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 vorhanden 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 Stadt⁴ 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

³ www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/index.shtml

⁴ www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/index.shtml

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 Stadt⁵ kann als Hinweis auf das Vorliegen guter bzw. überdurchschnittlicher Lagequalitäten gewertet werden.

11.2.3 Zentrenkonzept und Lagetyp

Der polyzentrischen Struktur Berlins trug die Arbeitsgruppe Mietspiegel bei der Bewertung der Wohnlageeinstufungen nach und nach durch eine weiter ausdifferenzierte Unterteilung in zentrale und dezentrale Lagen Rechnung.

Die unterschiedliche Zentralität der Adressen in Berlin wurde ursprünglich so berücksichtigt, dass die beantragten Adressen Berlins in folgende Stadtbereiche eingeteilt wurden: „innerer Stadtbereich“, „überwiegend offene Bebauung“, „Standrandlagen“. Zum Mietspiegel 2015 hin, wurde grundlegend zwischen der Lage in den „Zentren der Stadt“ und im „Dezentralen Stadtbereich“ unterschieden. Aufgrund der polyzentrischen Ausrichtung wurde für den Mietspiegel 2017 in enger Anlehnung an den Stadtentwicklungsplan Zentren 3 der Stadt Berlin (StEP Zentren 3 Stand Juli 2011⁶); die grundlegende Unterscheidung zwischen „Zentren der Stadt“ und „Dezentraler Stadtbereich“ aufgegriffen und weiterentwickelt. Im Ergebnis wurden im Mietspiegel 2017 alle Wohnlageadressen aus dem Straßenverzeichnis einem dieser zwei Bereiche zugeordnet.

Der Stadtentwicklungsplan Zentren ist das auf Grundlage des Landesentwicklungsplans erstellte übergreifende sektorale Konzept zur gesamträumlichen/landesweiten Steuerung der gegenwärtigen und zukünftigen Entwicklung der zentralen Versorgung der Bürger in Berlin mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie Einzelhandel, Finanzdienstleistungen, Ärzte sowie weiteren Gütern und Dienstleistungen. Neben den sog. Zentrumsbereichskernen erfüllen die sog. Hauptzentren und Stadtteilzentren nach dem StEP Zentren 3 eine zentrentragende oder auch überörtliche Versorgungsfunktion in den Berliner Bezirken, während die sog. Ortsteilzentren nur örtliche Versorgungsfunktionen wahrnehmen sollen (vgl. zu der Struktur der Zentren die Steckbriefe des Begleitdokuments zum StEP Zentren 3).

⁵ www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/index.shtml

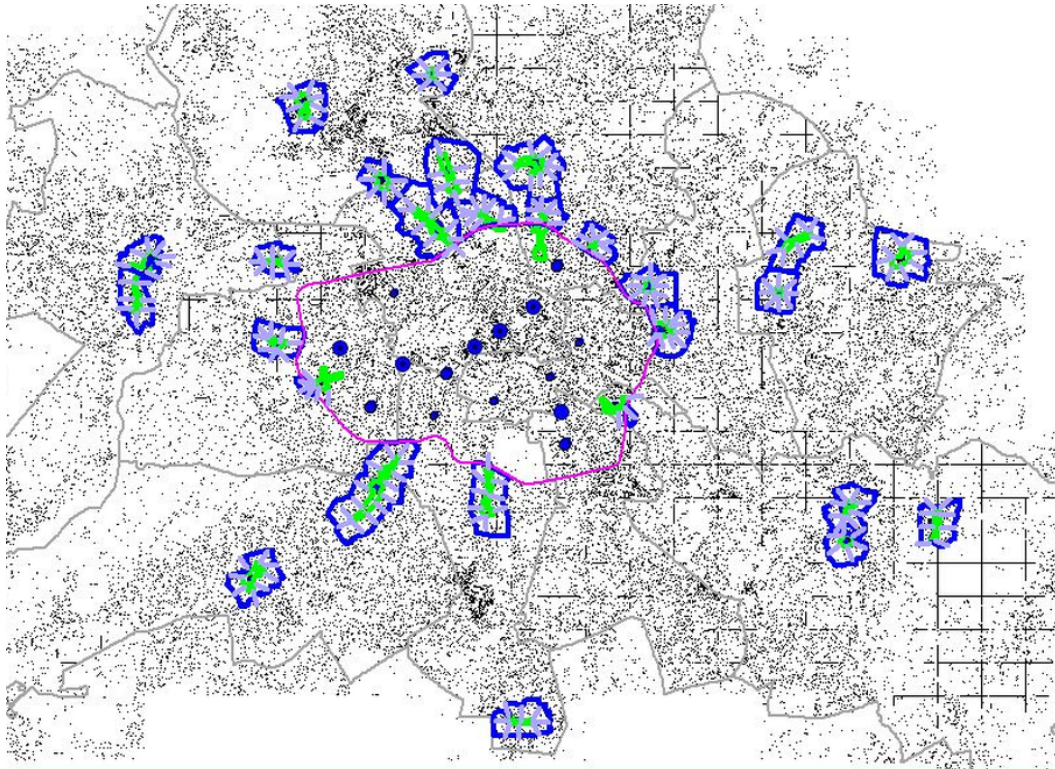
⁶ www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/zentren/2011-07-31_StEP_Zentren3.pdf

Ausgehend von dieser Einteilung wurden für den Berliner Mietspiegel die Zentrumsbereichskerne sowie Haupt-, Stadtteil- und Ortsteilzentren des StEP Zentren 3, die im inneren S-Bahnring lagen, als Zentren der Stadt zusammengefasst. Hinzukommend wurden die unmittelbar an den S-Bahnring angrenzenden Haupt-, Stadtteil- und Ortsteilzentren mit einem Radius von 500 Metern als Maßstab der Fußläufigkeit, soweit sie nicht ohnehin in den inneren S-Bahnring fielen, als Lage in den Zentren der Stadt, also zentrale Lagen gewertet. Dabei wurde auf Blockseitenränder und Straßenmitten abgestellt.

Um auch die Zentren mit überörtlicher Versorgungsfunktion außerhalb des S-Bahnring zu berücksichtigen, wurden maßgebliche Haupt- und Stadtteilzentren des StEP Zentren 3 ebenfalls mit einem Radius von 500 Metern als sog. „Zentren außerhalb“ des S-Bahnring bestimmt. Dort wo zur Wahrung der fußläufigen Erreichbarkeit individuelle Anpassungen des Radius um die Zentren herum erforderlich waren, wie beispielsweise bei der Zerschneidung durch Flüsse, nahm die Arbeitsgruppe behutsame Radiusanpassungen vor. Soweit Ortsteilzentren mit 500 Metern Radius an diese Zentren unmittelbar angrenzten, wurden sie zu der zentralen Lage hinzugezählt.

Die übrigen Lagen außerhalb des S-Bahnring, die in keinen der Zentrenbereiche fielen, gelten als sog. „Dezentraler Stadtbereich“. Diese weisen in der Tendenz eine geringe Zentralität oder Versorgungsnähe auf. Sie verfügen also regelmäßig über eine eher geringe Dichte an Versorgung mit den Gegenständen des täglichen Bedarfs.

Abb. 2 Lagen in einem Zentrum der Stadt innerhalb und außerhalb des S-Bahnringes



© F+B 2017

11.2.4 Erstellung des Datensets/Indikatorenkatalog

Zur Unterstützung der Bearbeitung der aktuellen Wohnlageänderungswünsche durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel wird wie in der Vergangenheit in den aufbereiteten Materialien zur Antragsbearbeitung ein Datenset als Hintergrundinformation für die entsprechenden Gebiete bereitgestellt.

Die Datenauswahl stützt sich auf die in den Wohnlagedefinitionen beschriebenen objektiven Lagekriterien. Diese Hintergrundinformationen wurden von F+B zunächst zur Vorprüfung genutzt, um sodann auf deren Grundlage nach gutachterlichem Ermessen die Einstufungsvorschläge zu unterbreiten. Die Arbeitsgruppe Mietspiegel traf die Entscheidung hinsichtlich der Änderungswünsche und Neueinstufungen anhand der aufbereiteten Materialien (Antragsbegründung, Kartenausschnitte, Luftbilder und Datenset, F+B-Vorschlag) und ihrer Experteneinschätzung. Das bereitgestellte Datenset soll diese Experteneinschätzungen unterstützen und zur Objektivierung beitragen.

Zur Aktualisierung der Wohnlage 2017 wurde das Datenset aus dem Mietspiegel 2015 weitgehend beibehalten und die Daten, soweit verfügbar, aktualisiert. Obenstehende Daten wurden von der Arbeitsgruppe Mietspiegel als Hintergrundinformationen ausge-

wählt und von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen aus dem Datenpool des FIS-Broker die entsprechenden Sachstandsdaten bereitgestellt bzw. durch F+B vom Center Nahverkehr Berlin übernommen⁷.

Tabelle 38 Datenset zur Wohnlagenaktualisierung 2017

Dimensionen	Indikatoren
Dichte	Einwohnerdichte [Einwohner/ha] auf Block- und Blockteilflächen-Basis der Karte 1:5000, Stand 2014
	Städtebauliche Dichte: Geschossflächenzahl GFZ (LOR), Stand 2011
Wertigkeit (Image)	Bodenrichtwerte lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Stand 01.01.2016
Grün- und Freiflächenangebot	Versorgungsgrad von Wohnblöcken mit öffentlichen, wohnungs-nahen Grünanlagen, Stand 2011
	Versorgungsgrad mit privaten und halböffentlichen Freiräumen, Stand 2011
ÖPNV-Anbindung	Entfernung zum nächsten S-Bahn-/Regionalbahnhof, Quelle: Center Nahverkehr Berlin, Stand 2016 (Luftlinienmessung: F+B)
	Entfernung zur nächsten U-Bahn-/Tramhaltestelle, Quelle: Center Nahverkehr Berlin, Stand 2016 (Luftlinienmessung: F+B)
	Entfernung zur nächsten Bushaltestelle, Quelle: Center Nahverkehr Berlin, Stand 2016 (Luftlinienmessung: F+B)
Zentralität, Einzelhandelsversorgung	Entfernung zum nächsten Zentrumsbereich lt. Stadtentwicklungsplan Zentren 3, Stand 2011 (Luftlinienmessung: F+B)
	Entfernung zum nächsten zentrentragenden Stadtraum bzw. Einzelhandel lt. Stadtentwicklungsplan Zentren 3, Stand 2011 (Luftlinienmessung: F+B)
Status-/Dynamik-Index	Status- und Dynamik-Index des Monitorings Soziale Stadtentwicklung (LOR), Stand 2015

© F+B 2017

Im Folgenden werden nun die einzelnen Indikatoren näher erläutert. Die Dichte wird durch die Indikatoren Einwohnerdichte und Geschossflächenzahl abgebildet. Die Einwohnerdichte bezieht sich auf die Einwohner pro Hektar auf Block- und Blockteilflächen-Basis der Karte 1:5000. Stand der Daten ist 2014 auf Grundlage des Melderegisters. Die Geschossflächenzahl zeigt die städtebauliche Dichte an. Sie gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an. Je höher der Wert ist, desto dichter ist die Bebauung. Die Daten stammen aus dem Jahr 2011.

Die Wertigkeit (Image) wird auch maßgeblich durch den Bodenrichtwert abgebildet. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert pro m² unbebautem Boden, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin aus den Grundstücksverkäufen abgeleitet wird und zur Verbesserung der Preisinformationen auf dem Grundstücksmarkt

⁷ www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/

dienen soll. Die Daten der Bodenrichtwerte aus dem Jahr 2016 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin bereitgestellt.

Das Angebot an Grün- und Freiflächen wird mit Hilfe der Versorgungsgrade an öffentlichen wohnungsnahen Freiflächen, sowie der halböffentlichen Freiflächen gemessen. Zur Einschätzung der Versorgung der Wohnlagen mit entsprechenden Flächen, wird diese in vier Kategorien („versorgt“, „mittel“, „gering“, „nicht versorgt“) gegliedert. Die Daten beruhen auf Angaben des FIS-Broker aus dem Jahr 2011.

Die Entfernungen zu S-Bahn-/Regionalbahnhöfen, U-Bahn-/Tramhaltestellen sowie Bushaltestellen bilden Indikatoren für die Einstufung der ÖPNV-Anbindung. Die Daten entstammen den von F+B durchgeführten Luftlinienmessungen auf Basis von Daten des Center-Nahverkehr Berlin aus dem Jahre 2016.

Die Zentralität und das Versorgungsangebot (u. a. Einzelhandelsversorgung, Ärzte, etc.) wird durch die Entfernungen zum nächsten Zentrumbereich sowie zum nächstgelegenen zentrentragenden Stadtraum (z. B. Alexanderplatz, Wilmersdorfer Straße – angelehnt an StEP Zentren 3) abgebildet. Berücksichtigt wurden alle Zentrumsbereiche, Stadtteil- und Ortsteilzentren sowie die zentrentragenden Stadträume lt. StEP Zentren 3 (Luftlinienmessung: F+B).

Die Dimension Sozialstatus aus dem Mietspiegel 2015 wurde für den Mietspiegel 2017 um den Dynamikindex erweitert. Die Daten stammen aus dem Monitoring Soziale Stadt 2015, dass als kontinuierliches Stadtbeobachtungssystem der sozial-räumlichen Entwicklung erstellt wurde. Der Dynamikindex wurde hinzugezogen, um die Entwicklung einer Lage besser feststellen zu können und diese in die Bewertung miteinfließen zu lassen.

Die Einbeziehung weiterer Datengrundlagen/Indikatoren zur Beurteilung der Wohnlage, wie beispielsweise die Neubautätigkeit oder das kleinräumige Niveau der Angebotsmieten wurden geprüft. Die Arbeitsgruppe entschied indes, dass diese Indikatoren nicht zusätzlich in den Datenkatalog aufgenommen werden, da sie neben den bestehenden Indikatoren keinen zusätzlichen Erklärungswert zur Wohnlageeinstufung liefern.

Auf Grundlage des Datensets sowie der Erfahrungen und Kenntnisse der Mitglieder der Arbeitsgruppe wurde die Wohnlage jedes Einwands durch das Gremium individuell diskutiert und entschieden.

11.2.5 Methodik zur Bewertung von Wohnlagen bei Begehungen

In Fällen, in denen eine Wohnlageeinstufung anhand der vorgelegten Materialien und des Expertenwissens der Arbeitsgruppe nicht zweifelsfrei möglich war, wurden Vor-Ort-Begehungen durchgeführt. Hierfür wurde ein Bewertungsverfahren entwickelt, um bei den Gebietsbesichtigungen subjektive Bewertungen zu vermeiden und die örtlichen Lagequalitäten im gesamtberliner Kontext einzuschätzen. Die Begehung erfolgte durch Mitarbeiter des beauftragten wissenschaftlichen Instituts.

Für den Mietspiegel 2017 wurde das hergebrachte Begehungsschema weitgehend beibehalten. In Anlehnung an die Wohnlagedefinition wurden Begrifflichkeiten geändert, z. B. Versorgung statt Einzelhandel, „Innerer Stadtbereich“ wurde durch „Zentren der Stadt“ ersetzt, um der polyzentrischen Stadtstruktur Rechnung zu tragen. Die Wertungen im Schema selbst blieben unverändert.

Für das Wertungsschema bilden die für die Lagetypen allgemein zu beobachtenden Wohnwertmerkmale den Ausgangspunkt der Beurteilung. Die generell in den Zentren der Stadt und Dezentralen Stadtbereichen vorliegenden Qualitäten der Wohnlageeinstufung wurden als Beurteilungsschema in ein Punkteraster überführt (vgl. Tabelle 39), das nach folgenden Maßgaben erstellt wurde:

- Die Qualitäten der mittleren Wohnlage wurden als Ausgangsniveau festgelegt, der typische Zustand wurde mit „0“ bewertet.
- Darauf aufbauend wurde je nach Lagetyp, die Wirkungsrichtung der einzelnen Merkmale bestimmt (positiv, negativ).
- Schließlich wurde die Wirkungsintensität, also das Ausmaß des Einflusses des einzelnen Merkmals je nach Lagetyp auf die Wohnlageeinstufung abgeschätzt.

Ergebnis waren zwei Bewertungstabellen für die Zentren der Stadt und die Dezentralen Bereiche für die Vor-Ort-Begehungen (vgl. Tabelle 39).

Tabelle 39 Beispiel: Punkteraster Wohnlageneinteilung

Nachteile	Zentren	dezentrale Lagen	Vorteile	Bewertung
Hohe Verdichtung	-1 bis +3	-3 bis 0	Geringe Verdichtung	
Ungepflegtes Straßenbild	-4 bis +4	-4 bis +4	Gepflegtes Straßenbild	
Geringer Grünflächenanteil	-1 bis +4	-3 bis 0	Starke Durchgrünung	
Einfaches Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf	-3 bis +1	-1 bis +1	Differenzierte Versorgung, auch gehobener Bedarf	
Schlechte ÖPNV-Anbindung	-3 bis +1	-1 bis +2	Gute ÖPNV-Anbindung	
Einfache Bebauung, schlechter Gebäudezustand	-4 bis +4	-4 bis +4	Repräsentative Bebauung, guter Gebäudezustand	
Schlechtes Image	-3 bis +3	-3 bis +3	Gutes Image	
Starke Beeinträchtigung durch umgebendes „prägendes“ Gewerbe = Industrie (keine Gaststätten)	-1 bis 0	-1 bis 0	Keine Beeinträchtigung durch umgebendes „prägendes“ Gewerbe = Industrie (keine Gaststätten)	
Summe der Bewertungen				

© F+B 2017

Mit diesem Punkteraster wurden die unterschiedlichen Merkmale für die Zentren der Stadt- bzw. dezentralen Bereiche bewertet. Der typische Zustand musste dabei nicht immer in der Mitte liegen. Den Punktwerten der Skala wurde, wie bereits im Mietspie-

gel 2015, je nach Lagetyp mehr oder weniger Gewicht zugemessen. Generell ist beispielsweise die mittlere Lage in den Zentren der Stadt typischerweise durch eine hohe Verdichtung geprägt. Da also gewissermaßen in den zentralen Lagen der Stadt mit einer „Grund“-Verdichtung generell zu rechnen ist, erhielten Adressen in der zentralen Lage mit eher geringer Verdichtung bis zu +3 Punkte für diesen Umstand und Adressen in zentraler Lage mit hoher Verdichtung maximal -1 Punkt. Ähnlich verhält es sich mit der Grünflächenversorgung. Während in den zentralen Lagen der Stadt generell eher mit weniger Grünflächen zu rechnen ist, weisen dezentrale Lagen in der Tendenz eher mehr Durchgrünung auf. Aus diesem Grunde wird eine starke Durchgrünung in der zentralen Lage mit bis zu +4 Punkten positiv gewürdigt, während eine starke Durchgrünung in den dezentralen Lagen mit maximal 0 Punkte vorausgesetzt wird.

Im Rahmen der Begehungen wurden die im Punkteraster aufgeführten Merkmale bewertet. Die Summe der erreichten Bewertungspunkte ergibt regelhaft die Wohnlageneinstufung, und zwar wie folgt:

- einfache Wohnlage: weniger als - 4 Punkte
- mittlere Wohnlage: zwischen - 4 und + 4 Punkten
- gute Wohnlage: mehr als + 4 Punkte

Da durch die Bewertungstabellen nicht in jedem Fall alle Wohnlagenunterschiede erklärt werden können, verbleibt ein Rest gutachterlichen Beurteilungsspielraums.

11.3 Lärmkennzeichnung

Das Straßenverzeichnis zum Mietspiegel benennt die Wohnlageneinstufung aller bekannten Wohnadressen in Berlin. Zusätzlich gibt es Hinweise auf bestehende Verkehrslärmbelastung einzelner Adressen. Diese 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 zum Beispiel 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. Die Lärmkennzeichnung wird wie bereits beim Berliner Mietspiegel 2015 auf Basis einer von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz bereitgestellten Datengrundlage vorgenommen. F+B hat diese Kennzeichnung zur Erstellung des Straßenverzeichnisses übernommen. Genauere Auskünfte zur Verkehrslärmbelastung von einzelnen Wohngebäuden können bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I C 32 (Tel. 030/9025-2354) eingeholt werden.

Für den Mietspiegel 2017 wurden auf der Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie⁸ für Berlin erhobene Daten als Bewertungsgrundlage herangezogen. Die Ausweisung

⁸ Vierunddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über die Lärmkartierung – 34. BImSchV)

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-Bahnverkehr) sowie 2014 (S- und Fernbahnverkehr).

Da es sich bei den Verkehrslärmdaten in der Regel um die aktuellen und vollständigen Daten zur Verkehrslärmbelastung in Berlin handelt, wurden diese auch zur Lärmkennzeichnung im Mietspiegel herangezogen. Die Lärmkarten werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 47 c Bundesimmissionsschutzgesetz⁹) im Abstand von 5 Jahren aktualisiert. Eine vollständig neue Datenbasis steht daher frühestens mit der nächsten Lärmkartierung Ende 2017 zur Verfügung.

Da sich die tatsächliche Lärmbelastung nicht für jede Wohnung ermitteln lässt, ist die Ausweisung von Straßen-, Schienen- und Fluglärm bei der Anwendung auf eine Wohnung nicht Bestandteil der Wohnlageneinstufung und des qualifizierten Mietspiegels.

Die mit einem »*« gekennzeichneten Adressen weisen eine hohe Verkehrslärmbelastung auf. Darunter ist ein Gesamtlärmindex L_{DEN} von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder ein Gesamtlärmindex L_N 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.¹⁰ 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 Fernbahnnetz: Gesamtes Netz (1.160 km)
- Fluglärm: Flughafen 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.

⁹ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)

¹⁰ L_{DEN} : Tag-Abend-Nacht-Lärmindex; L_N : Nachtlärmindex

Zum Zeitpunkt der Berechnung der Verkehrslärmdaten 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 Straßenverzeichnis 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 Stadtentwicklung und Wohnen mit einer gebäudescharfen Darstellung veröffentlicht.

Der Anteil lärmbelasteter Adressen an den Wohnlageadressen im Berliner Mietspiegels 2017 beträgt knapp 22 %.

11.4 Ergebnisse der Wohnlageaktualisierung

Auf Grundlage der dargestellten Methodik erfolgte die Aktualisierung der bestehenden Wohnlage auf Grundlage der Einwände von Mietern und Vermietern oder deren Interessenverbänden an die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Die gesammelten Kritiken wurden F+B zur Aufbereitung übergeben.

11.4.1 Einwände nach Interessengruppen und Bezirk

Insgesamt waren 1.156 Anträge (im Jahr 2015: 1.091 Anträge) zu bearbeiten. Bei der Wohnlageaktualisierung im Berliner Mietspiegel 2017 wiesen die Anträge unterteilt nach Interessengruppen, Bezirken und Antragsrichtung folgende Verteilung auf:

Aus der nachfolgenden Tabelle ist ersichtlich, dass knapp über 70 % aller Änderungswünsche von Vermietern eingereicht wurden und etwa 25 % von Mietern. Knapp 5 % waren Anregungen der Bezirke und Anregungen vom Land Berlin sowie sogenannte Beobachtungsgebiete (deren Wohnlageneinstufungen aus dem Jahr 2015 für den Berliner Mietspiegel 2017 erneut geprüft werden sollten).

Tabelle 40 Anzahl und Anteil der Anträge nach Interessengruppe

Interessengruppe	Anzahl	Anteil in %
BBU/BFW/WoUnt	483	41,8
BeoG	44	3,8
H&G	62	5,4
Mieter	284	24,5
SenStadtUm	1	0,1
Stadt	2	0,2
V/Hv	280	24,2
Gesamtergebnis	1.156	100 %

© F+B 2017

Tabelle 41 Anzahl und Anteil der Einwendungen nach Bezirken

Bezirk	Anzahl	Anteil in %
ChWi	86	7,4
FrKr	174	15,0
Lich	99	8,6
MaHe	31	2,7
Mitt	179	15,5
Neuk	145	12,5
Pank	158	13,7
Rein	37	3,2
Span	24	2,1
StZe	84	7,3
TrKö	49	4,2
TSch	90	7,8
Gesamtergebnis	1.156	100 %

© F+B 2017

Aus der vorstehenden Tabelle wird u. a. deutlich, dass über 50 % der Anträge Adressen betreffen, die in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg (FrKr), Mitte (Mitt), Neukölln (Neuk) und Pankow (Pank) liegen.

Tabelle 42 Anzahl der Auf-, Ab- und Beibehaltungseinwendungen

Entscheidung	Anzahl	Anteil in %
Abstufung	278	24,1
Aufstufung	857	74,1
Beibehaltung	21	1,8
Gesamtergebnis	1.156	100 %

© F+B 2017

Aus der vorstehenden Tabelle wird deutlich, dass fast 25 % der gestellten Anträge auf eine Abstufung und fast 75 % auf eine Aufstufung gerichtet waren. Beibehaltungsanträge wurden nach Abstimmung mit der Arbeitsgruppe nicht bearbeitet.

11.4.2 Auf- und Abstufungen sowie Neueinstufungen Wohnlage 2017

Die Aktualisierung der Wohnlage des Berliner Mietspiegels 2017 im Hinblick auf Umstufungen und Neueinstufungen von Adressen ergab folgendes Bild:

Tabelle 43 Auf- und Abstufungen Wohnlage 2017

Wohnlage 2015	Wohnlage 2017	Anzahl Adressen
Aufstufungen		
einfach	mittel	5.008
einfach	gut	7
mittel	gut	730
Insgesamt		5.745
Abstufungen		
gut	mittel	473
gut	einfach	0
mittel	einfach	171
Insgesamt		644

© F+B 2017

Wie aus der vorstehenden Tabelle ersichtlich, wurden insgesamt 6.389 Adressen geändert. Dabei wurden 5.745 Adressen aufgestuft und 644 abgestuft.

Demgemäß hat die Arbeitsgruppe beispielhaft folgende Aufstufungen und folgende Abstufung vorgenommen:

- In dem Gebiet mit der Einwendungsnummer Lich 92, im Bezirk Lichtenberg, im Stadtteil Karlshorst, im Bereich der Waldowallee und Treskowallee fand die Arbeitsgruppe bereits teilweise eine gute Wohnlage vor. Behutsam hat die Arbeitsgruppe nach einer Begehung hier ein angrenzendes Gebiet mit aufgelockerter, eher gehobener Bebauung mit überdurchschnittlicher Grünflächenversorgung aufgestuft.
- In dem Gebiet mit den Einwendungsnummern Mitt 108 bis 112, bestand eine Einstufung als einfache Wohnlage. Auf Grund der mittlerweile sanierten und eher gehobenen Bebauung, der zumindest für die zentrale Lage durchschnittlichen Grünflächenversorgung, votierte die Arbeitsgruppe nach einer Befahrung hier für eine Aufstufung in die mittlere Wohnlage, u. a. auch deswegen, da sich das Gebiet von der angrenzenden mittleren Wohnlage nicht mehr unterschied.
- In der Umgebung der Einwendungsnummern TSch 1 bis 3 und 84, fand die Arbeitsgruppe eine gute und eine mittlere Wohnlage vor. Angesichts der u. a. sanierungsbedürftigen Bebauung, der mäßigen Grünflächenversorgung und dem

eher heterogenen Straßenbild kam die Arbeitsgruppe auf Grundlage einer Begehung zu dem Ergebnis, dass ein Teil der Adressen von der guten in die mittlere Wohnlage abzustufen war.

Über die Umstufungsadressen hinaus wurden auch Adressen völlig neu eingestuft (neue Adressen, Baulanderschließung, Neubau). Dies betrifft 4.965 Adressen.

Zur Identifikation neuer Berliner Wohnadressen hat F+B einen Abgleich der RBS Verzeichnisse (Regionales Bezugssystem) zum Berliner Mietspiegel 2015 vorgenommen. In einem ersten Schritt erfolgte der Abgleich zum Stand März 2016 sowie im Frühjahr 2017 ergänzend zum Stand 31.12.2016. Nach Abzug derjenigen Adressen, die durch Straßenumbenennungen o. ä. bereits eine Wohnlagenzuordnung aufwiesen, waren rund 5000 Neueinstufungen für hinzugekommene Berliner Wohnadressen vorzunehmen (Berliner Mietspiegel 2015: ca. 5.700 Adressen). Diese liegen, wie bereits in den Vorjahren, entweder in Neubaugebieten oder wurden aufgrund von Lückenschließungen oder Ergänzungsbebauung neu in die Wohnlagenkarte aufgenommen.

Im Rahmen der Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2017 wurden somit 1,3 % (4.965) aller Berliner Wohnlageadressen (rd. 392.000) neu klassifiziert (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 44 Wohnlage 2017 – Neueinstufung

Neueinstufung 2017	
einfach	2.473
mittel	2.019
gut	458
ohne	15
Insgesamt	4.965

© F+B 2017

Insgesamt verteilen sich die Wohnlageeinstufungen des Berliner Mietspiegels 2017 im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2015 folgendermaßen im Berliner Stadtgebiet.

Tabelle 45 Wohnlage 2015 und 2017

Wohnlage	Adressen 2015	Anteil gesamt WL 2015	Adressen 2017	Anteil gesamt WL 2017
einfach	134.225	34,7 %	131.265	33,6 %
mittel	178.251	46,1 %	184.418	47,3 %
gut	74.071	19,2 %	74.643	19,1 %
gesamt WL	386.547	100 %	390.326	100 %

Stand: Übergabe RBS Datei Mietspiegel 2015 und RBS 12/2016;

© F+B 2017

**Anhang A: Zusammenfassung der Arbeitsgruppensitzungen
Berliner Mietspiegel 2017 – Grundlagendaten für den
empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des
Wohnlagenverzeichnisses**

Zusammenfassung der Protokolle der Arbeitsgruppensitzungen Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung wurde durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel begleitet (siehe auch Kapitel 3).

Arbeitsgruppensitzung vom 22. Februar 2016

- F+B stellt den Zeitplan und das neue Stichprobenmodell für die Erstellung des Berliner Mietspiegels 2017 vor.
- Die Arbeitsgruppe beschließt das an den „Stadtentwicklungsplan Zentren“ angelehnte Zentrenkonzept nach ausführlicher Diskussion.
- Auf Grundlage des Zentrenkonzepts diskutiert die Arbeitsgruppe über die Inhalte des Datensets und beschließt Ergänzung.
- Die Arbeitsgruppe entscheidet, die Praxis der Behandlung der neuen Adressen beizubehalten und Ein- und Zweifamilienhausgebiete nicht gesondert aufzubereiten.

Arbeitsgruppensitzung vom 15. März 2016

- Die Arbeitsgruppe beschließt die Abgrenzung der Zentrenkernbereiche von den dezentralen Lagen; Festlegung der Zentrumsbereiche.
- Die Arbeitsgruppe entscheidet, dass die erfassten Beibehaltungsanträge nicht bearbeitet werden.

Arbeitsgruppensitzung vom 12. April 2016

- Für die Ansprache der Mieter im Rahmen des Screenings wurden die Anschreiben der Senatsverwaltung und von F+B aktualisiert. Die Entwürfe der Anschreiben, des Screenings-Fragebogens (Mieter), des Betriebskosten-Fragebogens, des Beschaffenheitsfragebogens (Mieterbefragung) sowie der Hauptfragebogen Mieter- und Vermieterbefragung wurden besprochen.
- Die Veränderungen an den Fragebogen (außer Beschaffenheitsfragebogen) wurden besprochen. Auf der Grundlage der Diskussion werden die Fragebogen von F+B überarbeitet.
- Es erfolgte eine Grundsatzdiskussion zum Mietspiegel 2017 (z. B. Sondermerkmale, Wohnlage, Regressionsmietspiegel), aufgrund der Vorlage eines Themenpapiers eines Statistikers.

Arbeitsgruppensitzung vom 28. April 2016

- Die Arbeitsgruppe diskutiert über erforderliche Änderungen der Wohnlagebeschreibungen und beschließt diese.
- Es besteht Einvernehmen in der Arbeitsgruppe über die konkrete Bearbeitung der Einwendungen zur Wohnlage.

- Die Arbeitsgruppe beschließt die Erstellung einer Gesamteinwendungsliste nach Abschluss der Wohnlage ab Sommer.
- Es wurden Wohnlageeinwendungen Marzahn-Hellersdorf sowie teilweise Trep-tow-Köpenick diskutiert und entschieden.
- Die Arbeitsgruppe hält die Einbeziehung eines Statistikers bei der Erstellung des Mietspiegels für nicht erforderlich.
- Weitere Besprechungen zu den Begleitschreiben und Fragebogen; Beschluss Betriebskostenfragebogen und Begleitschreiben F+B.

Arbeitsgruppensitzung vom 10. Mai 2016

- Es wurden die restlichen Wohnlageeinwendungen Treptow-Köpenick sowie voll-ständig Reinickendorf und Steglitz-Zehlendorf diskutiert und entschieden.

Arbeitsgruppensitzung vom 1. Juni 2016

- Die Arbeitsgruppe diskutierte die Berücksichtigung der ehemaligen Sonder-merkmale im Rahmen der Datenerhebung und -auswertung, auf Basis einer Vorlage von F+B. Nach dem Einvernehmen in der Arbeitsgruppe wurden die entsprechenden Merkmale in den Hauptfragebogen integriert; allerdings ist noch offen, ob diese betragsmäßig im nächsten Mietspiegel im qualifizierten Teil ausgewiesen werden.
- Weitere Beschaffenheitsmerkmale werden im Beschaffenheitsfragebogen auf-geführt.
- Die Arbeitsgruppe diskutiert und entscheidet über die Wohnlageeinwendungen aus dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg (teilweise).

Arbeitsgruppensitzung vom 2. Juni 2016

- Es werden die Wohnlageeinwendungen für die Bezirke Tempelhof-Schöneberg (Rest der Sitzung vom 1.6.2017), Charlottenburg-Wilmersdorf und Spandau dis-kutiert und entschieden.

Arbeitsgruppensitzung vom 8. Juni 2016

- Die Arbeitsgruppe diskutiert und entscheidet über die Wohnlageeinwendungen aus den Bezirken Neukölln und Pankow (teilweise).

Arbeitsgruppensitzung vom 16. Juni 2016

- Grundsatzdiskussion zur Aufnahme von Beschaffenheitsmerkmalen in den Hauptfragebogen bzw. Beschaffenheitsfragebogen.
- Die Arbeitsgruppe diskutiert und entscheidet über die Wohnlageeinwendungen aus dem Bezirk Pankow (Rest der Sitzung vom 8.6.2017) sowie über Fried-richshain-Kreuzberg (teilweise).
- Diskussion zur Änderung der Wohnlagebeschreibungen.

Arbeitsgruppensitzung vom 23. Juni 2016

- Änderung zu Wohnlagenbeschreibungen und entsprechende sprachliche Anpassungen der Bewertungstabellen Begehung wurden beschlossen.
- Diskussion und Entscheidungen zu restlichen Wohnlageeinwendungen Friedrichshain-Kreuzberg sowie vollständig zu Lichtenberg und Mitte.

Arbeitsgruppensitzung vom 29. Juni 2016

- Die Ausstattungsmerkmale für den Hauptfragebogen wurden diskutiert und von der Arbeitsgruppe beschlossen. Der Hauptfragebogen wurde abgeschlossen.
- Die ausführliche Diskussion über die einzelnen Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Zusatzerhebung zur Beschaffenheit wurde weitergeführt.

Arbeitsgruppensitzung vom 07. Juli 2016

- Auf der Grundlage der am 29. Juni 2016 veränderten Fragebogen wurden die letzten Änderungen des Beschaffenheitsfragebogens vorgenommen und beschlossen. Die Festlegung erfolgte einvernehmlich.
- Es wurde diskutiert und beschlossen, welche neun Förderprogramme (Neubau) in die Grundgesamtheit einfließen bzw. ausgenommen werden.
- F+B informierte zum Stand der Grundgesamtheit.

Arbeitsgruppensitzung vom 12. Juli 2016

- Die Arbeitsgruppe beschließt, dass die Kennzeichnung der Adressen mit „Zentren der Stadt“ und „Dezentralen Stadtbereichen“ ins Straßenverzeichnis aufgenommen werden sollen.
- Die Arbeitsgruppe entschied über die Einstufung der seit dem 31.12.2014 (Stand Mietspiegel 2015) bis März 2016 hinzugekommenen neuen Adressen im Berliner Stadtgebiet, gemäß der bisherigen Praxis. Die neuen Adressen wurden systematisch zugeordnet, fünf größere Gebiete wurden durch die Arbeitsgruppe diskutiert und entschieden.
- Die Arbeitsgruppe bespricht und entscheidet über die Begehungsgebiete in Charlottenburg-Wilmersdorf, Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg und für Teilgebiete aus den Bezirken Treptow-Köpenick und Mitte.
- Beginn der Diskussion um das Verfahren zur Wohnlage 2019.

Arbeitsgruppensitzung vom 20. Juli 2016

- Die Fragebogen und die Begleitanschriften für den Mietspiegel 2017 wurden abschließend beschlossen.
- Die beiden Interviewerhandbücher wurden mit Änderungen und Anmerkungen aus der Diskussion in der Arbeitsgruppe einvernehmlich beschlossen.

- Abschließend wurde über die möglichen Auswertungsmethoden für die Daten der Beschaffenheitsmerkmale in der Arbeitsgruppe diskutiert.

Arbeitsgruppensitzung vom 21. Juli 2016

- Die Arbeitsgruppe beschließt die Anpassung der Wohnlagebeschreibungen.
- Die Arbeitsgruppe bespricht im Einzelnen Wiedervorlagen zu Einwendungen sowie weitere Begehungsgebiete in Lichtenberg, Neukölln, Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg und restliche Teilgebiete in den Bezirken Treptow-Köpenick und Mitte und entscheidet.
- Die Diskussion zum Verfahren zur Wohnlage 2019 wurde fortgesetzt.

Arbeitsgruppensitzung vom 12. Oktober 2016

- F+B informierte die Arbeitsgruppe über den Stand der Felderhebung bei der Mieterbefragung. Die Befragungen sind gut angelaufen.
- Die Mitglieder der Arbeitsgruppe diskutierten zum Umgang mit möblierten Wohnungen.
- Weiterhin wurde die Grundsatzdiskussion über die Auswertung der Ausstattungsmerkmale im Haupt- und Beschaffenheitsfragebogen und die damit verbundene grundsätzliche Gestaltung der Orientierungshilfe fortgesetzt.
- F+B präsentierte den aktuellen Stand der Grundgesamtheit.
- Weitere Diskussion zur Wohnlage 2019 auf der Basis eines F+B Methodenpapiers mit möglichen Ansätzen.

Arbeitsgruppensitzung vom 23. November 2016

- F+B informierte die Arbeitsgruppe über den Stand der Felderhebung bei der Mieter- und Vermieterbefragung.
- Die Arbeitsgruppe setzt sich intensiv mit dem Auswertungsverfahren der Mietkennwerte für den Mietspiegel 2017 auseinander. Die Themen Spannenbreite, statistische Kennwertgröße und Ausreißerbereinigung wurden erörtert, um einen gerichtsfesten und qualifizierten Berliner Mietspiegel 2017 zu erstellen.
- Abschließend entschied die Arbeitsgruppe, welche Mietdaten ausgewertet werden sollen: Median, 3/4- und 4/5-Spanne.
- Zu der Kritik bezüglich der Stichprobenziehung sowie zum Erhebungsablauf durch BBU-Mitglieder vom November 2016 nahm F+B ausführlich mit einer Präsentation Stellung. Alle Mitglieder der Arbeitsgruppe sprachen F+B das Vertrauen aus. Es bestehen keine grundlegenden Bedenken hinsichtlich Repräsentativität der Stichprobe.
- Die Arbeitsgruppe diskutiert und entscheidet über sechs Wiedervorlagen zu Einwendungen aus den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Reinickendorf und Pankow.

Arbeitsgruppensitzung vom 25. Januar 2017

- Nach Abschluss der Felderhebung wurden die ersten Ergebnisse von F+B vorgestellt. Auf der Basis einer umfassenden Präsentation wurde die Arbeitsgruppe über den Feldverlauf und die ersten Daten informiert.
- Anhand der Histogramme und eines Vorschlags von F+B zur Ausreißerbereinigung konnte diese für jedes Feld gesondert nachvollzogen werden. Es bestand Einvernehmen in der Arbeitsgruppe, zur der von F+B vorgeschlagenen Ausreißerbereinigung. Methode und Ergebnisse sind plausibel und wurden von der Arbeitsgruppe anerkannt und einvernehmlich beschlossen. Es gab keine weiteren Nachfragen.
- Auf Grundlage dieser Ausreißerbereinigung wurden von F+B Auswertungsergebnisse zum Berliner Mietspiegels 2017 (Feldbesetzung, Mietspiegeltabelle mit den besprochenen Mietkennwerten) umfassend dargestellt. Der Mittelwert (Median) wurde mit Entwicklungstendenzen für die einzelnen Mietspiegelfelder gegenüber dem Berliner Mietspiegel 2015 hinterlegt. Die Ergebnisse wurden von der Arbeitsgruppe diskutiert und als plausibel angesehen. Es bestand Einvernehmen bei den Mitgliedern der Arbeitsgruppe zur Wahl des Median als Mittelwert.
- Zusätzlich wurden die 3/4- und 4/5-Spanne präsentiert und diskutiert. Auch für diese Mietkennwerte wurden die absoluten und relativen Differenzen der Spannenober- und unterwerte gegenüber dem Berliner Mietspiegel 2015 dargelegt.
- Die Option, verschiedene Spannenweiten für verschiedene Baualterklassen im Mietspiegel auszuweisen wurde diskutiert, aber von der Mehrheit der Mitglieder der Arbeitsgruppe verworfen.
- Es konnte kein Kompromiss zur Festlegung der Spanne erzielt werden.

Arbeitsgruppensitzung vom 14. Februar 2017

- In der Arbeitsgruppensitzung wurden die Ergebnisse der Auswertung der Betriebskosten von F+B vorgestellt und mit den Mitgliedern der Arbeitsgruppe diskutiert. Die vorgelegten Daten wurden von den Arbeitsgruppenmitgliedern als plausibel angesehen und zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der Auswertung nach den Betriebskostenarten bilden die Grundlage für die Betriebskostenübersicht in der Mietspiegelbroschüre 2017.
- Die Ergebnisse zur energetischen Beschaffenheit wurden von F+B vorgestellt und von den Arbeitsgruppenmitgliedern diskutiert, insbesondere der unplausible Zusammenhang zwischen Miethöhe und wärmetechnischen Zustand des Gebäudes. Die Energiedaten wurden zur Kenntnis genommen und bilden die Grundlage für die spätere Aktualisierung der Orientierungshilfe.
- Die Ermittlung der Abschläge erfolgte durch Mittelwertvergleich zwischen Voll- und Minderausstattung analog zum Berliner Mietspiegel 2015. Es gab Einvernehmen zwischen den Vertretern der Vermieter- und Mieterverbände, Senatsverwaltung und F+B über die Aufnahme der Abschläge für Minderausstattung in

den Berliner Mietspiegel. Wie auch im Berliner Mietspiegel 2015 werden die Abschläge mit einem entsprechenden Hinweis versehen (Die mit *** versehenen Angaben haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft).

- Die Spannediskussion wurde erneut aufgenommen, es wurden Alternativen zur Spannweite von der reinen 3/4- und 4/5-Spanne diskutiert. Die bisherige variable Spanne (2/3- bis 3/4-Spanne) wurde von den Mitgliedern der Arbeitsgruppe grundsätzlich verworfen.
- Es konnte keine Einigung über die im Berliner Mietspiegel 2017 auszuweisenden Spanne sowie dem Umgang und die Berücksichtigung der ehemaligen Sondermerkmale in der Orientierungshilfe erzielt werden. Es wurden weitere Auswertungen besprochen und die Spannediskussion wird verschoben.
- Abschließend wurde kurz auf die Methodik der Beschaffenheitsauswertung eingegangen und die Ergebnisse vorgelegt. Es fand eine Prüfung der einzelnen Beschaffenheitsmerkmale auf Signifikanz, Wirkungsrichtung und Verfügbarkeit statt. Die Ergebnisse dieser Auswertung wurden den Mitgliedern der Arbeitsgruppe Mietspiegel zur Verfügung gestellt, welche als Diskussionsgrundlage für die nächste Sitzung dient.

Arbeitsgruppensitzung vom 01. März 2017

- Der Entwurf der Betriebskostenübersicht wurde zur Kenntnis genommen und die Übersicht wird so in die Broschüre zum Mietspiegel 2017 übernommen.
- F+B präsentiert die letzten Schritte der Überarbeitung der Grundgesamtheit: die Aufteilung des freifinanzierten Neubaus seit Zensus 2011 auf die Größenklassen, Berücksichtigung der Modernisierungen minderausgestatteter Wohnungen, die Berücksichtigung der Umwandlungen von Mietwohnungen in selbstgenutztes Eigentum.
- Die auf Basis der vorgelegten Grundgesamtheit ermittelten gewichteten Durchschnittsmieten insgesamt und nach Wohnungsteilmärkten (Verteilung nach Baualters- und Wohnungsgrößenklassen und Wohnlage) wurden von F+B vorgestellt.
- Aufgrund der Anregungen von Mieterbeiräten wurde diskutiert, ob eine andere Baualters-Einteilung erforderlich ist. Nach Zusammenlegung von Spalten (u. a. 1950-1955 und 1956-1964) wurde das Thema „Abgrenzung der Baualter“ erneut diskutiert; weiterer Änderungsbedarf (außer Neubauspalte) war nicht erforderlich. Die Arbeitsgruppe ist einvernehmlich der Meinung, dass die Zusammenführung der Bestände Ost und West in der Baualtersklasse „1965 bis 1972“ korrekt ist, da die Wohnungsbestände vergleichbar sind. Die Arbeitsgruppe Mietspiegel sprach sich daher einvernehmlich für eine Beibehaltung der bisherigen Baualtersklasseneinteilung aus.
- Es wurden ausführlich die von der Arbeitsgruppe in der vorherigen Arbeitsgruppensitzung erbetenen unterschiedlichen Varianten zur Spannenausweisung im

Berliner Mietspiegel 2017 diskutiert. Im Zusammenhang mit der Zusatzauswertung wurden die Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten ausführlich erörtert. Die vorgelegte Auswertung wurde von den Arbeitsgruppenmitgliedern zur Kenntnis genommen.

- Die endgültige Festlegung der Spannen sowie die Aktualisierung der Orientierungshilfe im Berliner Mietspiegel wurde vertagt.
- Der Zweite Teil der neuen Adressen (März 2016 bis Ende 2016) wurde behandelt. Die nicht systematisch zuordenbaren Adressen (drei Gebiete) wurden diskutiert und entschieden.

Arbeitsgruppensitzung vom 15. März 2017

- F+B hat den Mitgliedern der Arbeitsgruppe vorab eine überarbeitete Darstellung der Orientierungshilfe 2017 unter Einbeziehung der Beschaffenheitsauswertung zur Verfügung gestellt.
- Anschließend wurden von F+B die Ergebnisse der statistischen Analyse der Ausstattungsmerkmale aus dem Beschaffenheitsfragebogen vorgestellt, die Merkmale der Orientierungshilfe wurden einzeln und umfassend in der Arbeitsgruppe diskutiert. Die Diskussion zur Überarbeitung der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung (Grundsatzüberlegungen zur Anzahl der Merkmale je Merkmalsgruppe, die Anzahl der Merkmalsgruppen und die Gewichtung der Merkmalsgruppen) wurde vertagt.

Arbeitsgruppensitzung vom 22. März 2017

- In der Arbeitsgruppensitzung wurden die Grundsatzdiskussionen zur Integration der Sondermerkmale in die Orientierungshilfe sowie die Neugestaltung bzw. Überarbeitung der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung auf Basis der am 01. März vorgelegten Ergebnisse der Beschaffenheitsuntersuchung fortgesetzt. Auch in dieser Arbeitsgruppensitzung konnte kein Einvernehmen zu allen Merkmalen erzielt werden.
- Anschließend wurde das Thema der Spannenausweisung ausführlich und kontrovers diskutiert. F+B präsentierte den von der Arbeitsgruppe erbetenen Vorschlag zur Spannenvariante „75 % + x auf den oberen Wert im Spannenraum“. Es wurde an dieser Stelle ohne Ergebnis bzw. Konsens abgebrochen.
- F+B stellt die Wohnlagenkarte vor, die beschlossen wurde.

Arbeitsgruppensitzung vom 29. März 2017

- In der Arbeitsgruppensitzung wurde die auf dem Stand der Diskussionen vom 22. März überarbeitete Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung umfassend diskutiert und weitere Änderungen durch die Mitglieder der Arbeitsgruppe vorgenommen.
- Die Überarbeitung der Orientierungshilfe für den Berliner Mietspiegel 2017 wurde abgeschlossen. Die Festlegung der fünf Merkmalgruppen Bad/WC, Küche, Wohnung, Gebäude, Wohnumfeld erfolgte im Einvernehmen. Bis auf ein

Merkmal wurde die Orientierungshilfe von der Arbeitsgruppe einvernehmlich angenommen. Die Orientierungshilfe wird so in das Amtsblatt und die Broschüre übernommen.

- Die Mitglieder der Arbeitsgruppe haben einvernehmlich entschieden, dass die Orientierungshilfe auch für minderausgestattete Wohnungen angewendet werden kann; im Abfrageservice der Senatsverwaltung erfolgt weiterhin erst der Abzug des Abschlages und dann die Einordnung in die Orientierungshilfe.
- Der erste Teil des Amtsblattes wurde einvernehmlich beschlossen.

Arbeitsgruppensitzung vom 05. April 2017

- In der Arbeitsgruppensitzung wurde die Diskussion zur Festlegung der Spanne, auf Basis der von F+B vorgelegten Auswertungen, fortgesetzt. Die Auswertungen zu den Spannen wurden den Mitgliedern der Verbände für die Diskussionen und Entscheidung in den Gremien der Verbände zur Verfügung gestellt.

Arbeitsgruppensitzung vom 12. April 2017

- Die Verbandsvertreter präsentierten die Entscheidungen der jeweiligen Gremien zur Spanne. Aufgrund der unterschiedlichen Positionen der Verbände und SenStadt gab es keinen einvernehmlichen Konsens.
- Das mit den beschlossenen Änderungen von der Senatsverwaltung vorgelegte Amtsblatt wurde von der Arbeitsgruppe Mietspiegel einvernehmlich beschlossen.

Pressekonferenz am 19. Mai 2017

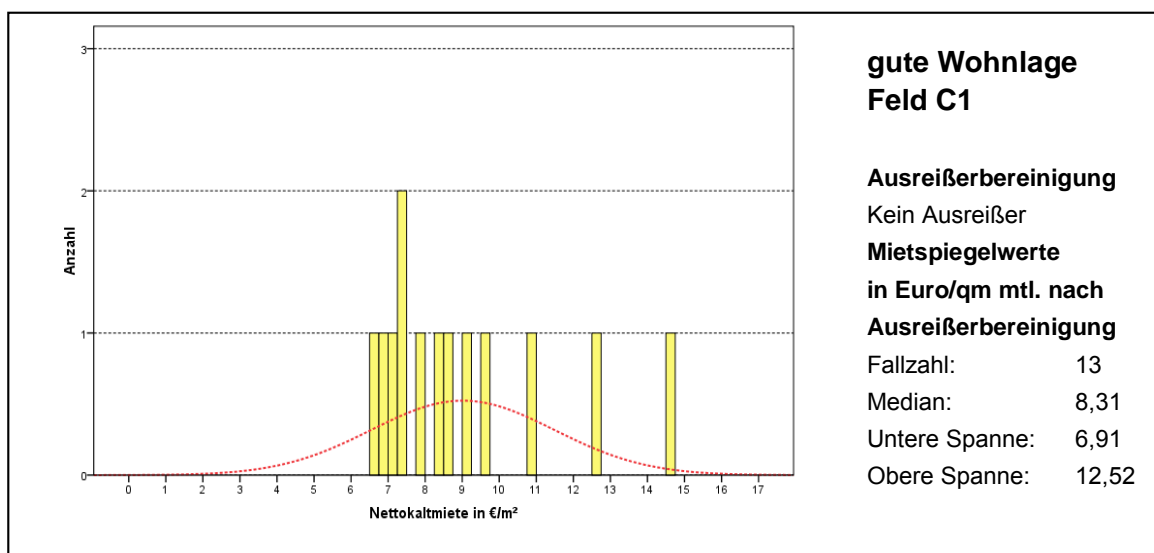
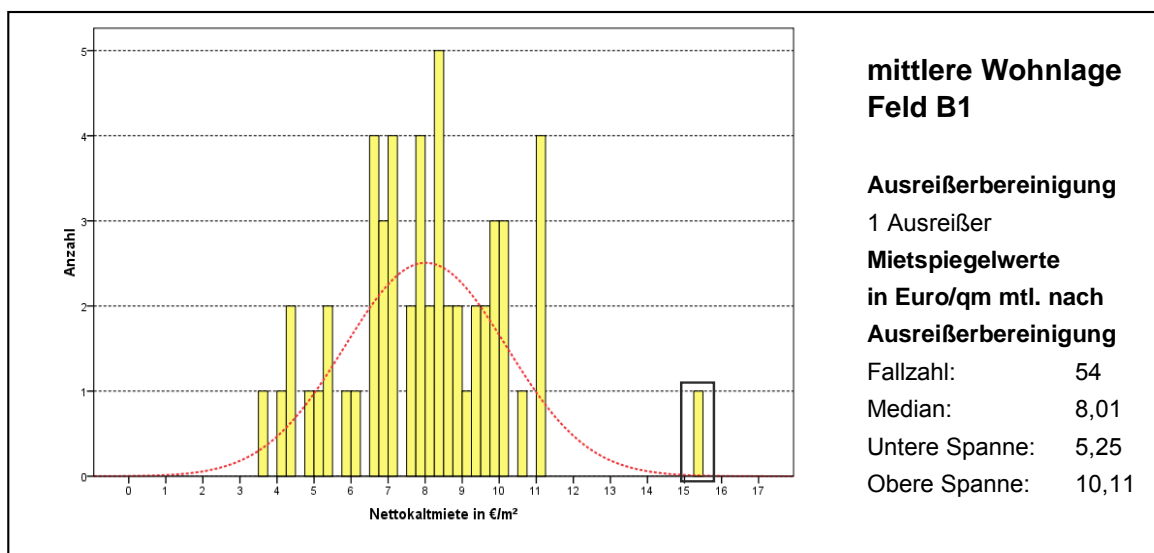
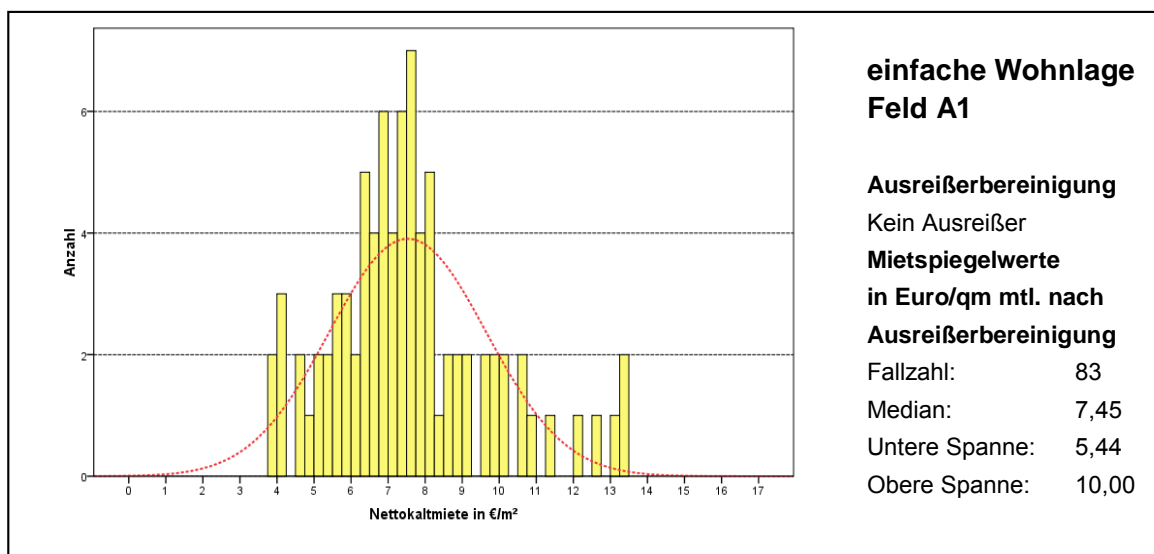
- Der qualifizierte Berliner Mietspiegel 2017 wurde am 19. Mai 2017 öffentlich im Rahmen einer Pressekonferenz vorgestellt. Er wurde im Amtsblatt für Berlin (ABl. Nr. 20 vom 19. Mai 2017, S. 2166 ff.) veröffentlicht.
- Auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen besteht die Möglichkeit, für die einzelnen Wohnungen die entsprechenden Mietspiegelwerte abzufragen und verschiedene Dateien zum Berliner Mietspiegel 2017 abzurufen (<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel>).

Arbeitsgruppensitzung vom 26. Juli 2017

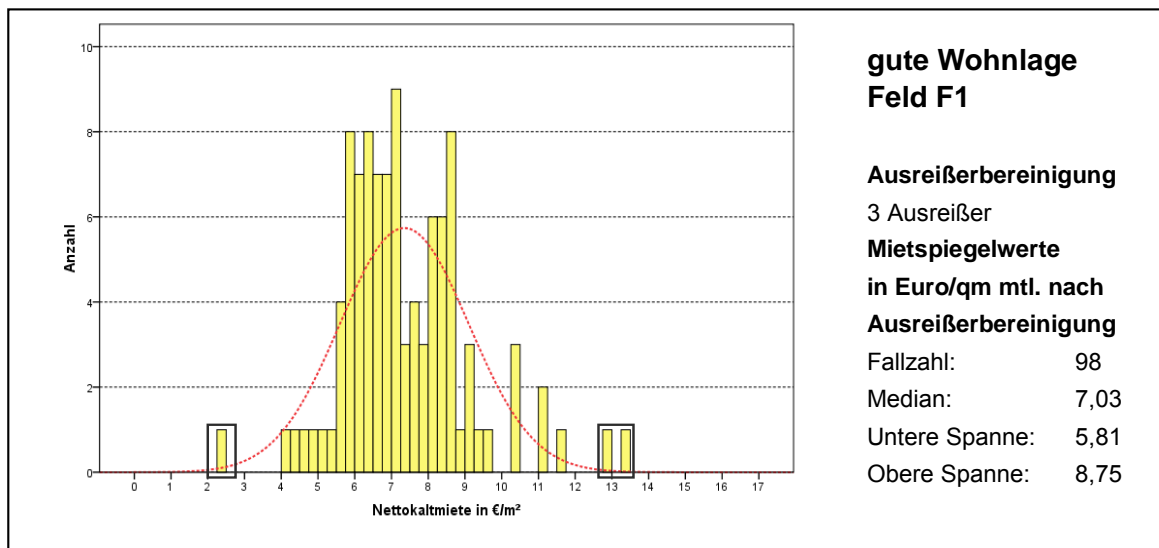
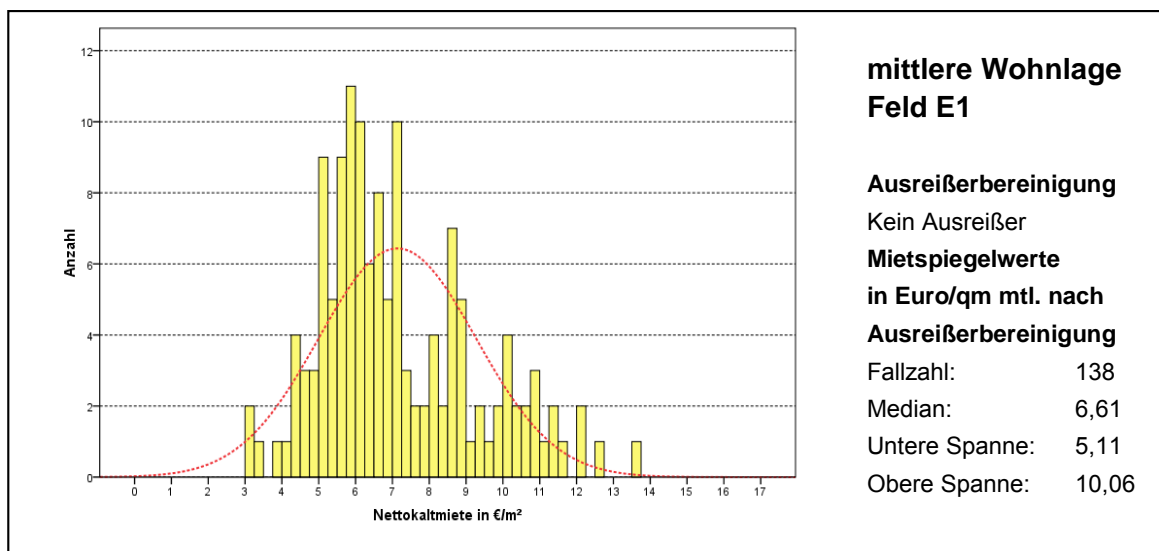
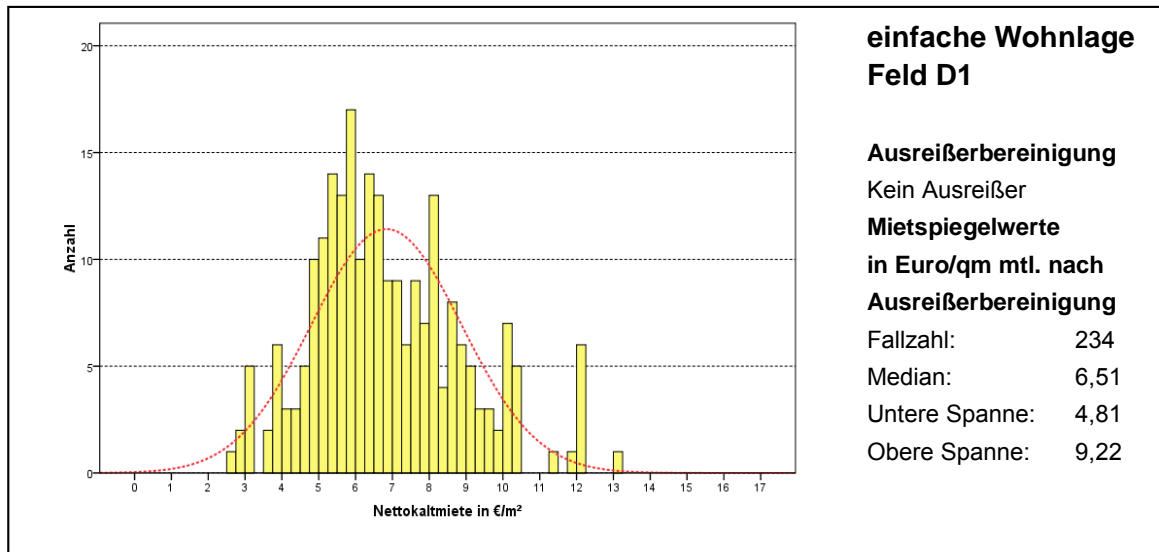
- In der Arbeitsgruppensitzung wurde der von F+B vorgelegte Methodenbericht zum Berliner Mietspiegel 2017 in der Arbeitsgruppe diskutiert.
- Mit den in der Arbeitsgruppe besprochenen Änderungen wurde der Bericht beschlossen.

Anhang B: Histogramme

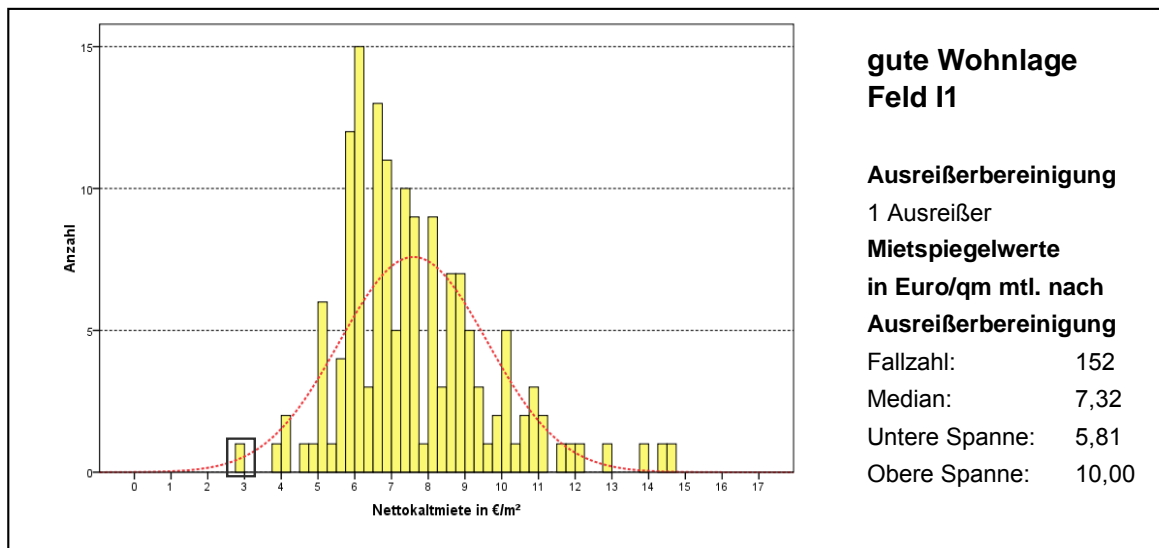
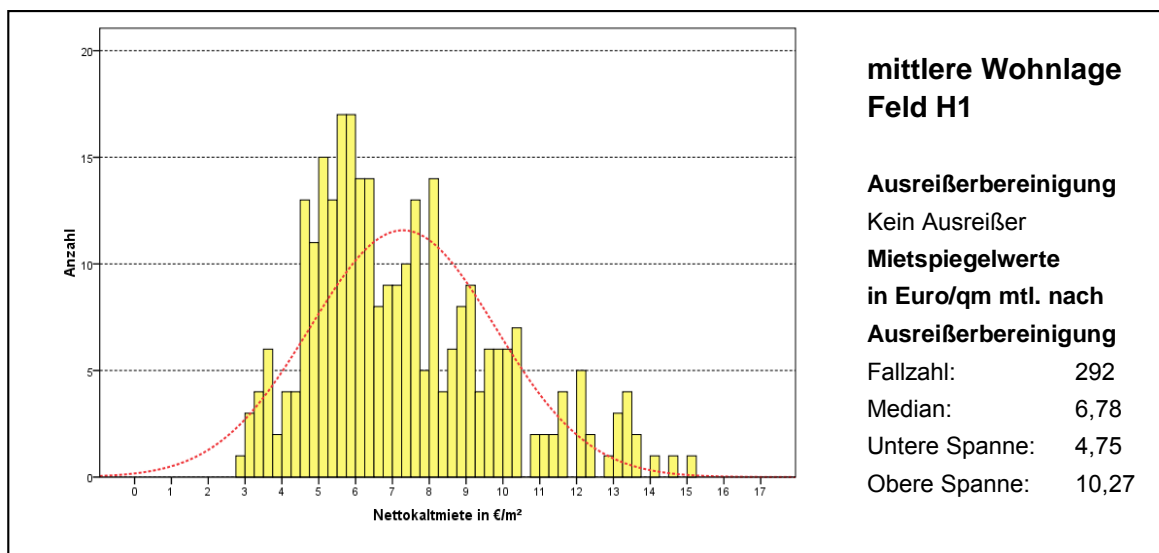
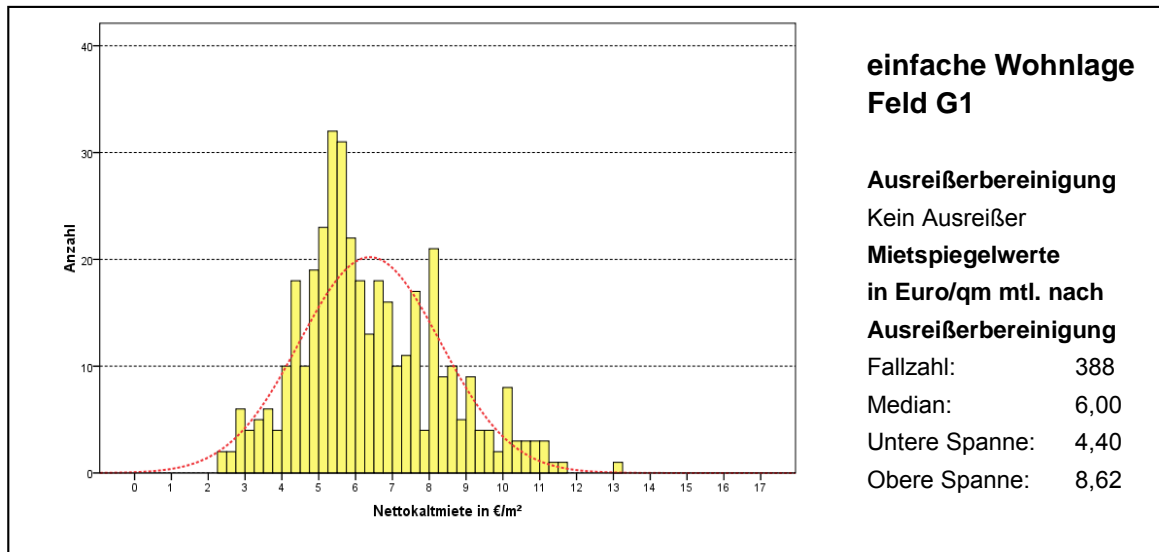
Baualter bis 1918 – mit SH, Bad, IWC – bis unter 40 m²



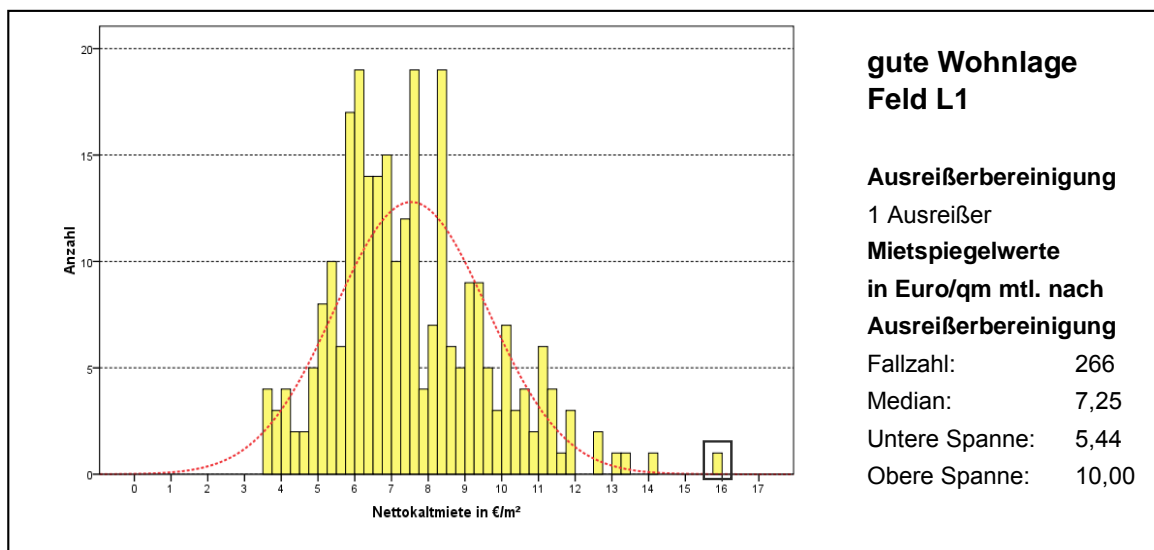
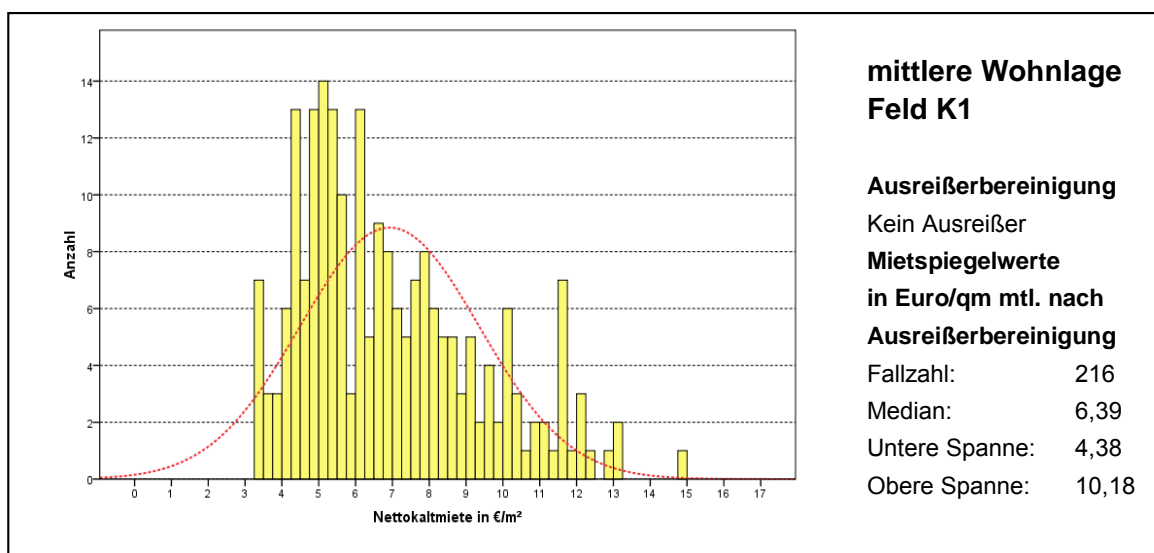
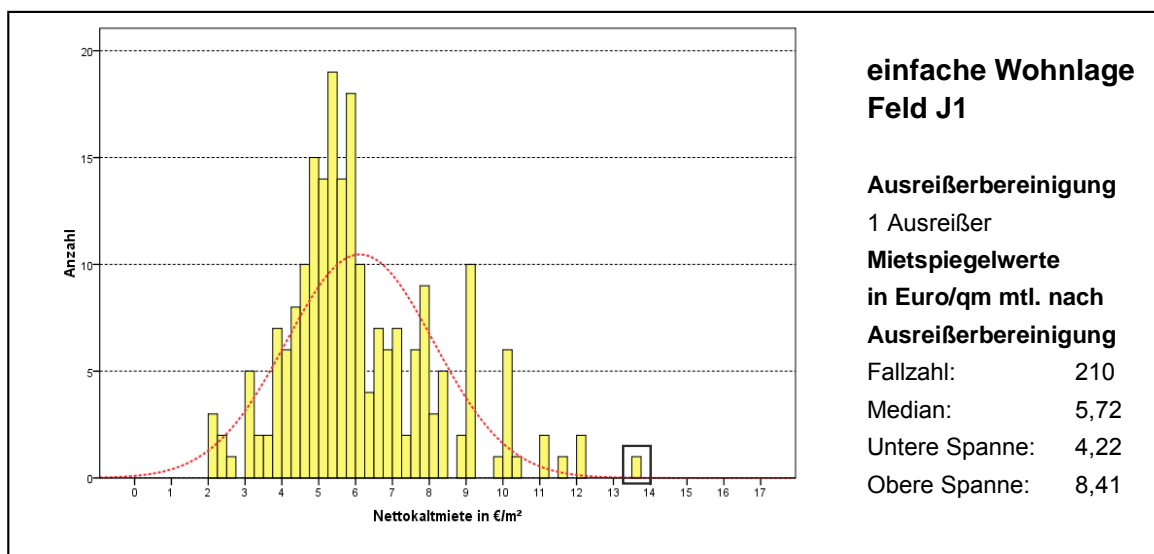
Baualter bis 1918 – mit SH, Bad, IWC – 40 bis unter 60 m²



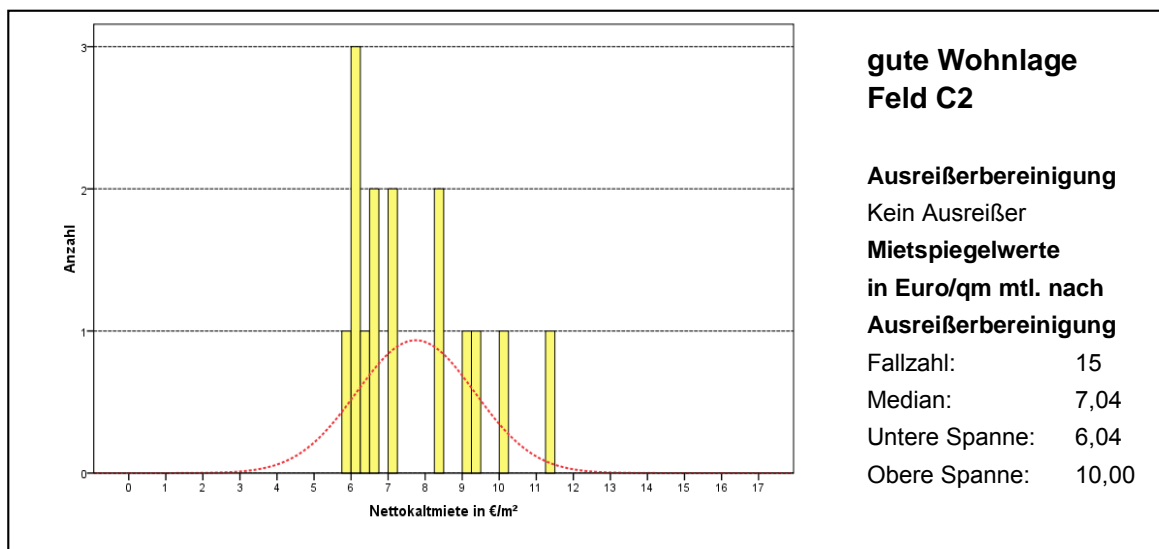
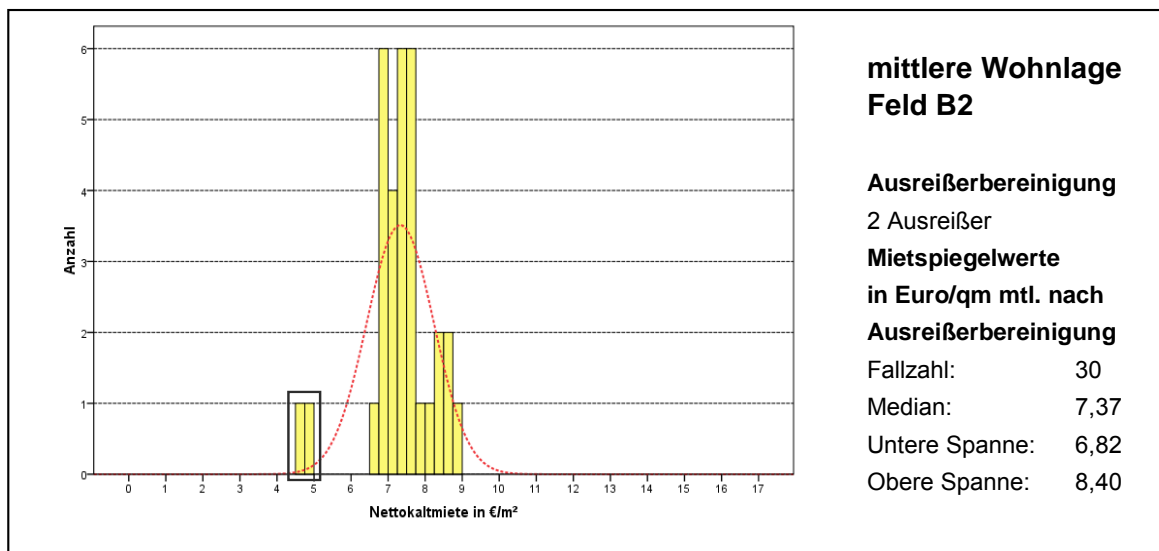
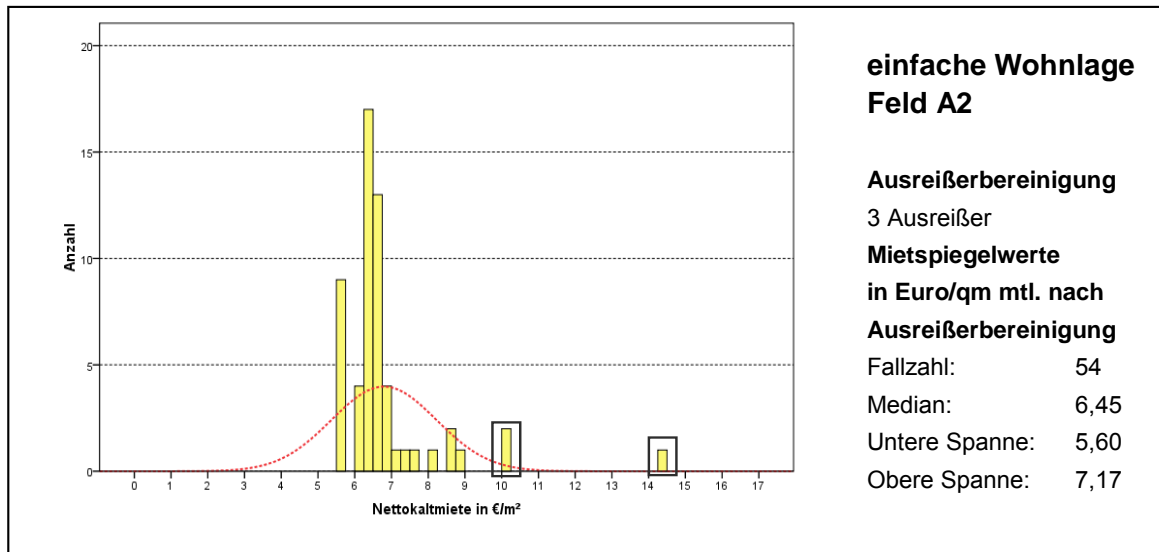
Baualter bis 1918 – mit SH, Bad, IWC – 60 bis unter 90 m²



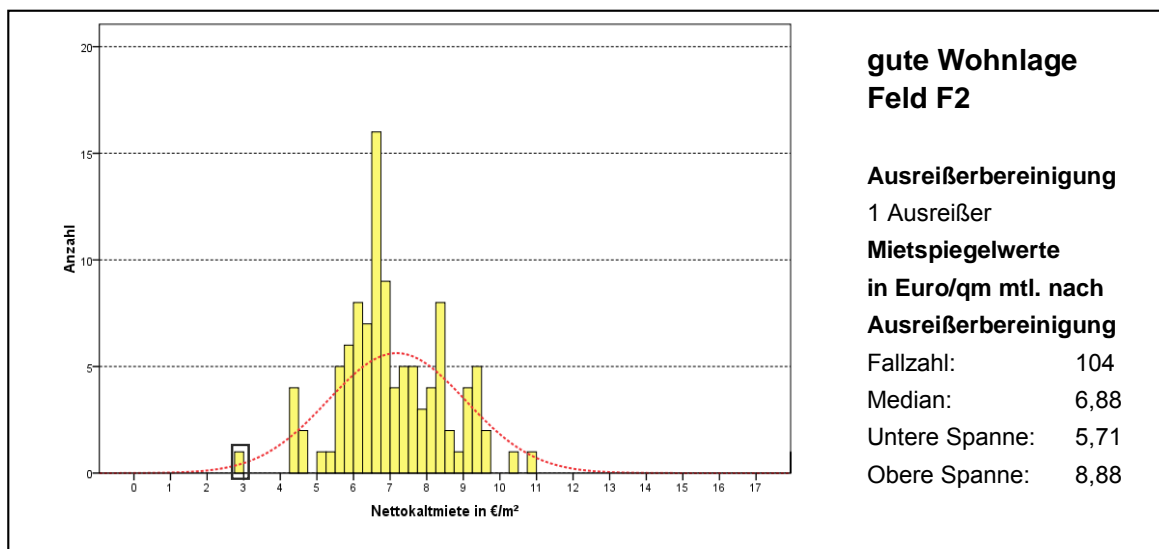
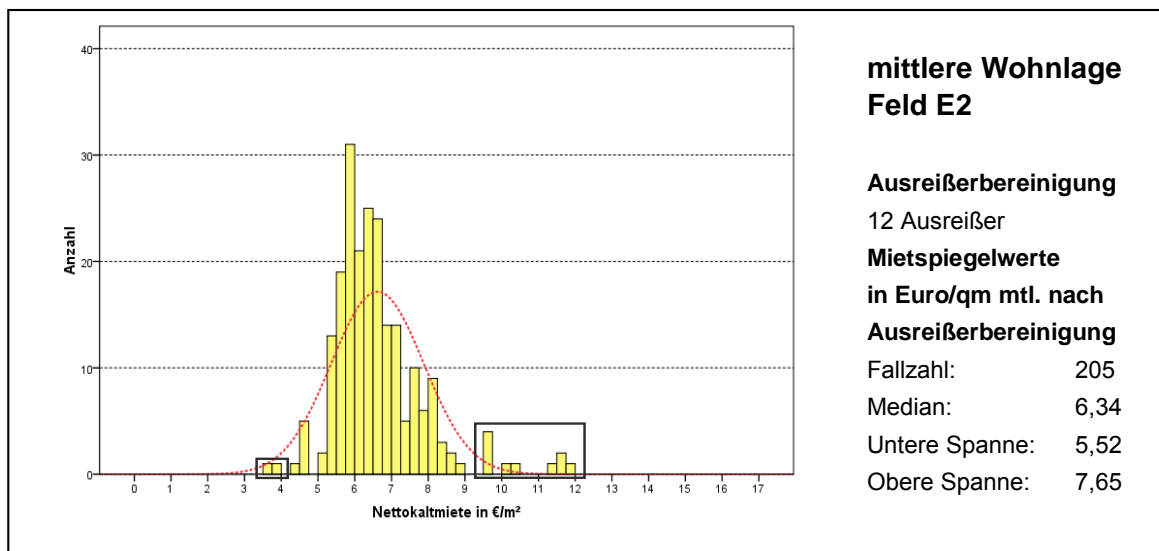
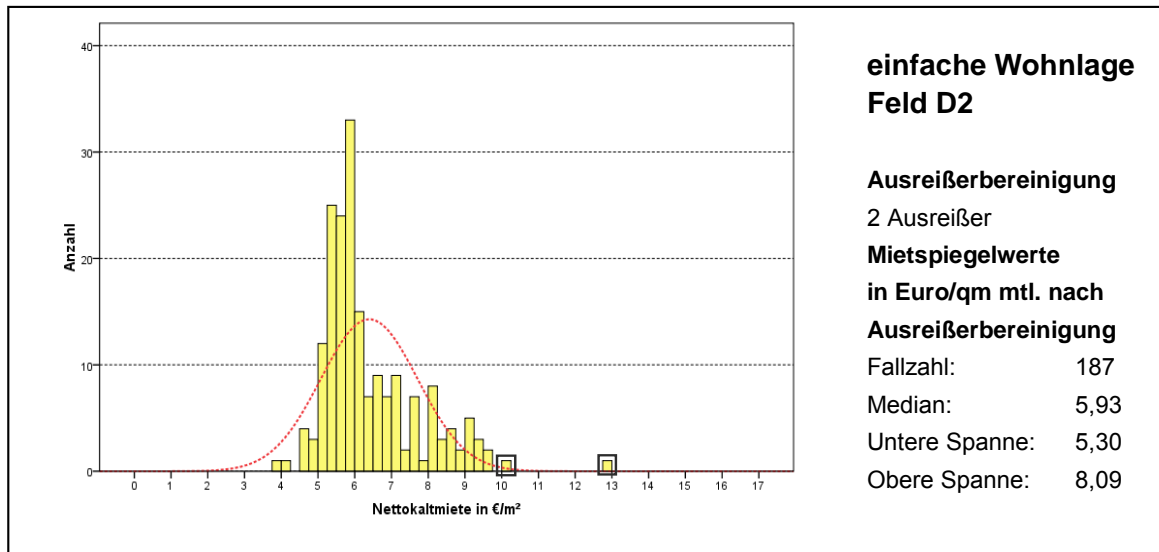
Baualter bis 1918 – mit SH, Bad, IWC – 90 m² und mehr



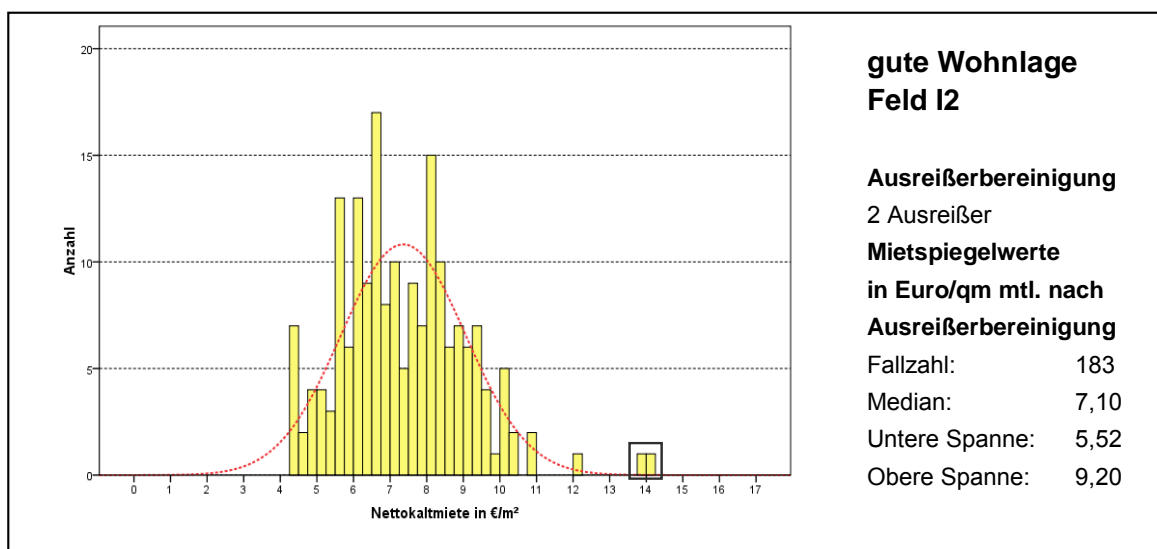
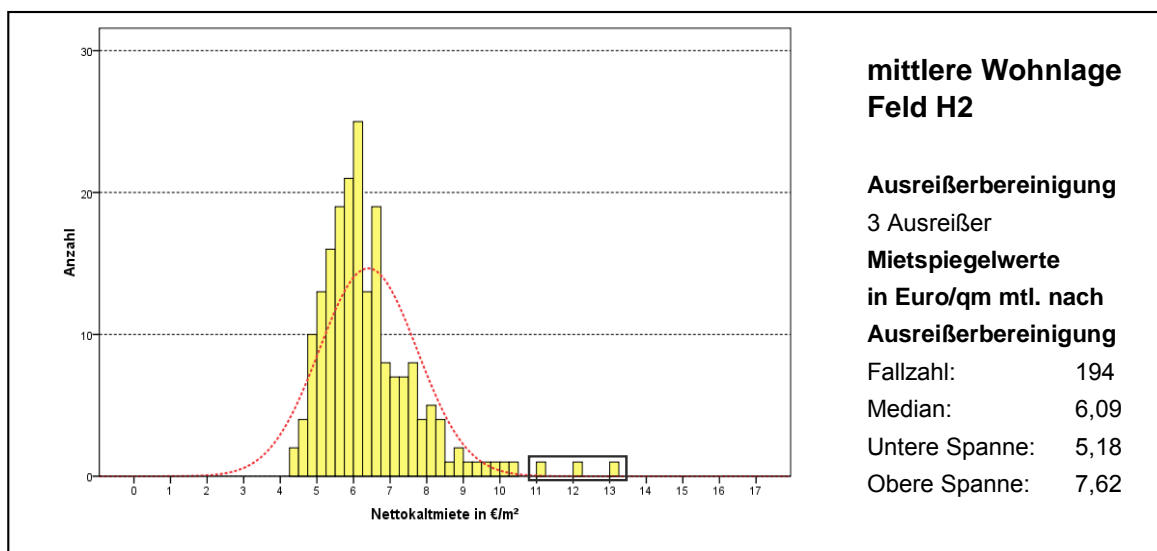
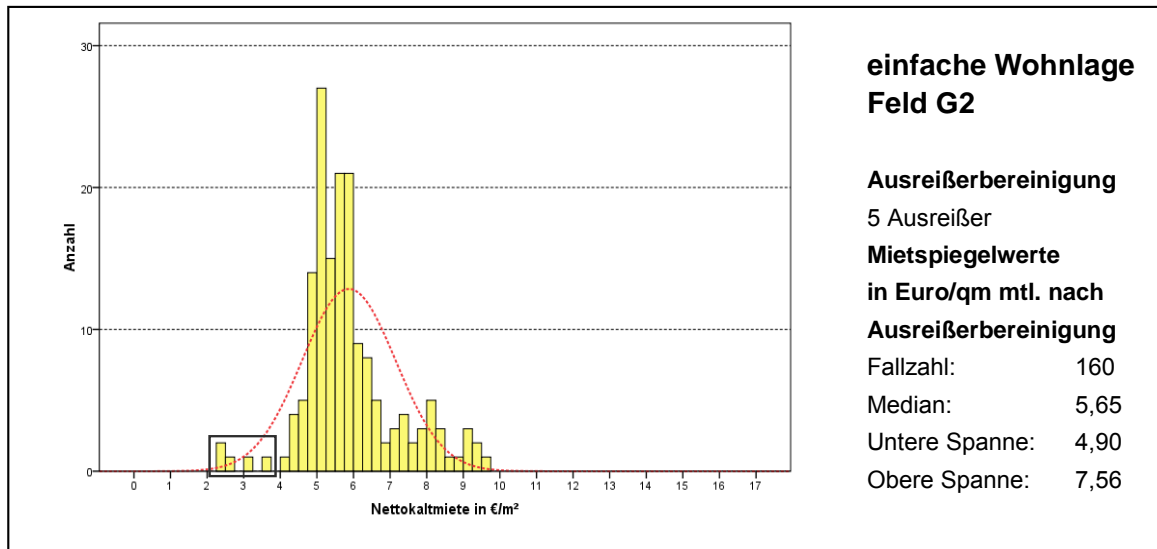
Baualter 1919 bis 1949 – mit SH, Bad, IWC – bis unter 40 m²



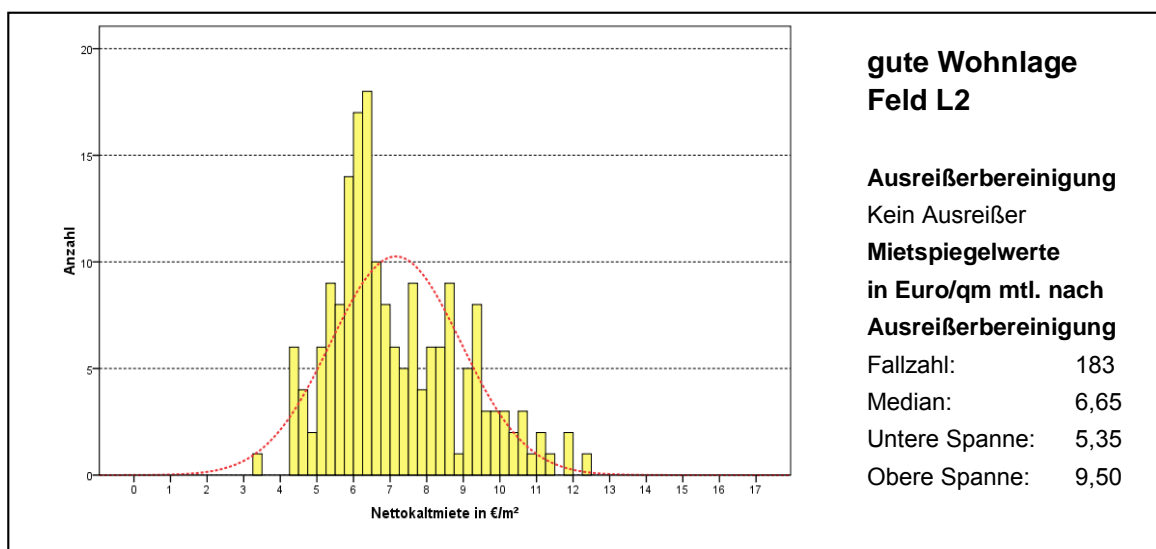
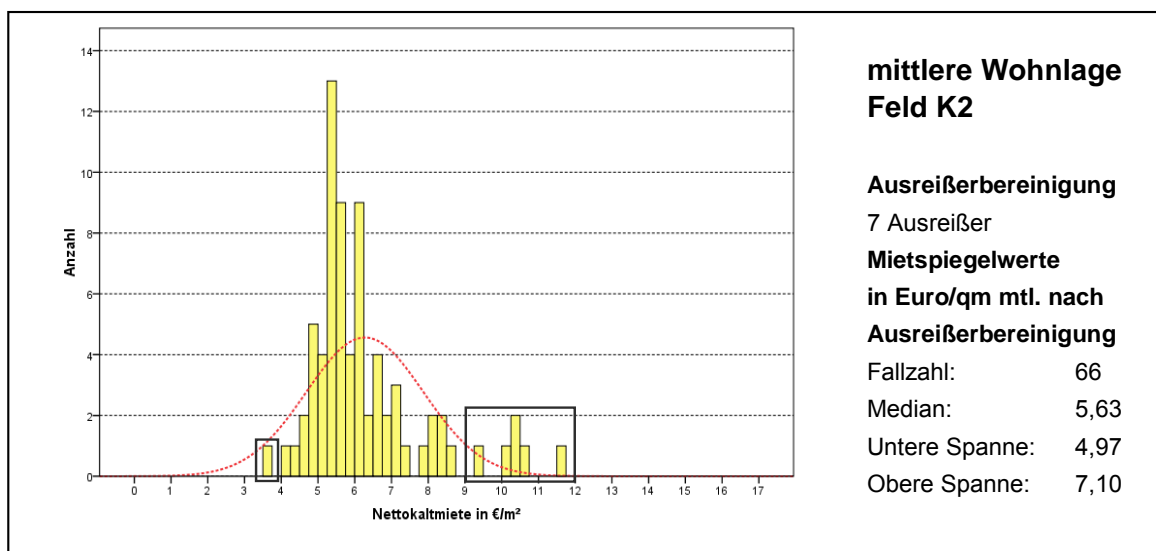
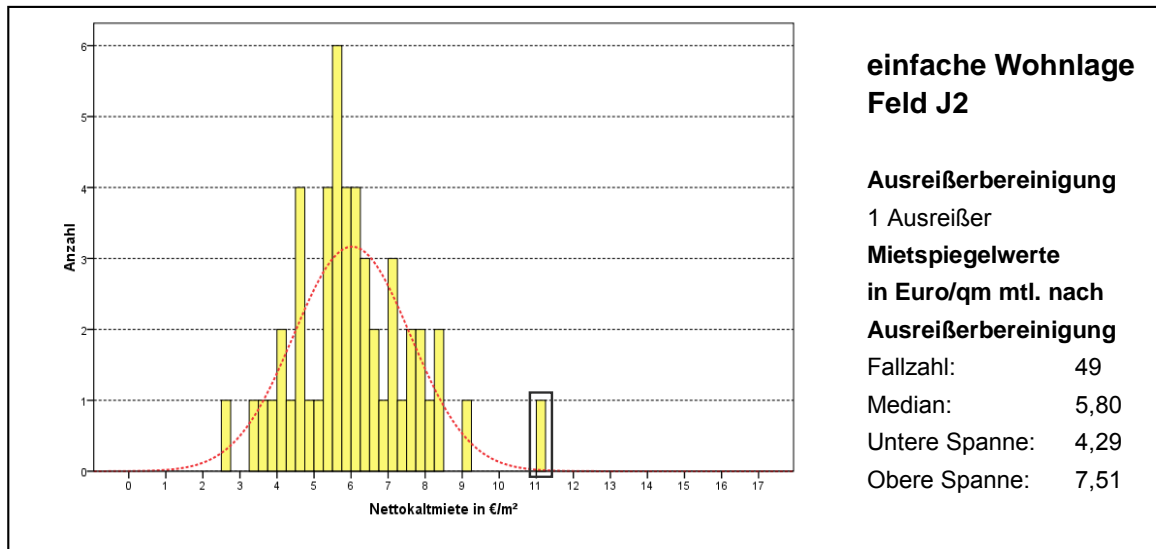
Baualter 1919 bis 1949 – mit SH, Bad, IWC – 40 bis unter 60 m²



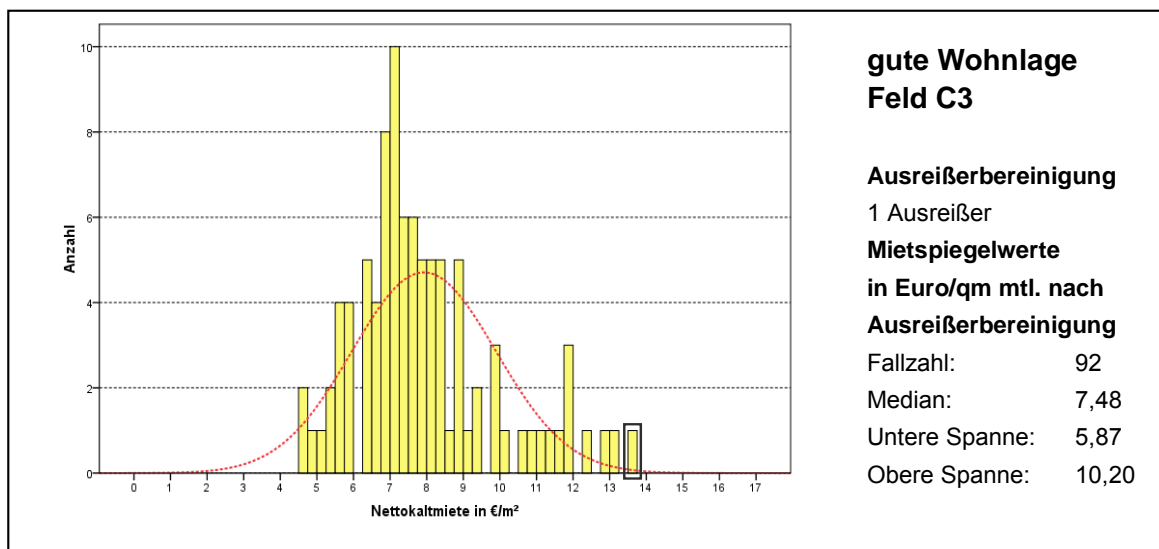
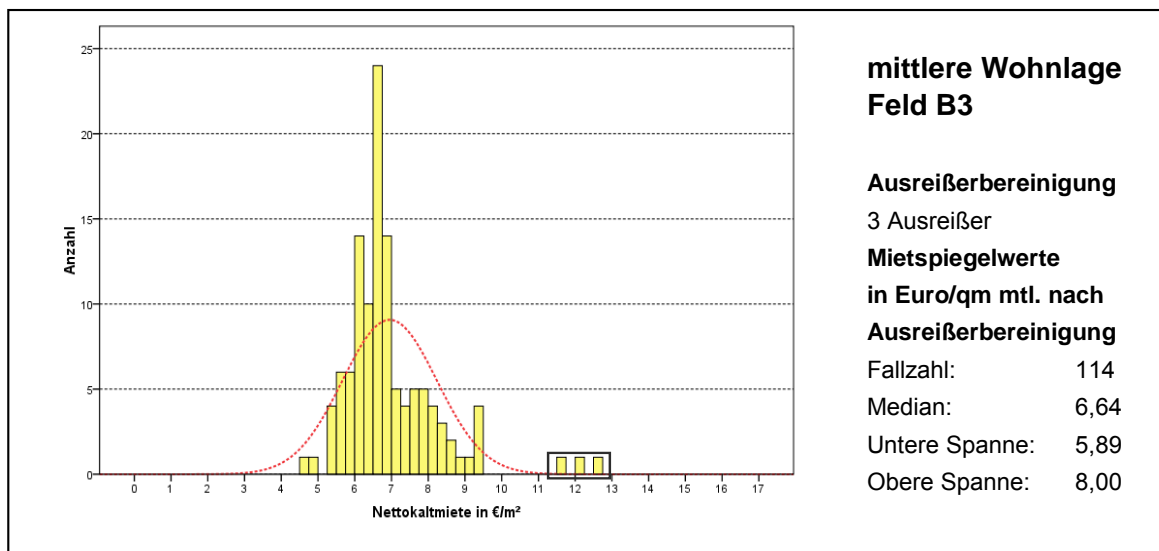
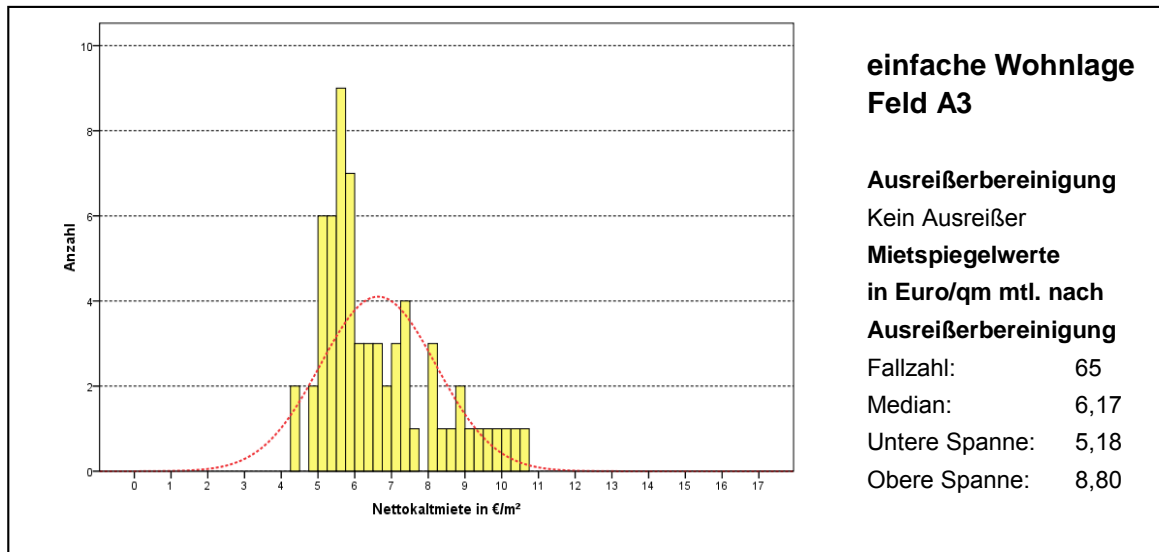
Baualter 1919 bis 1949 – mit SH, Bad, IWC – 60 bis unter 90 m²



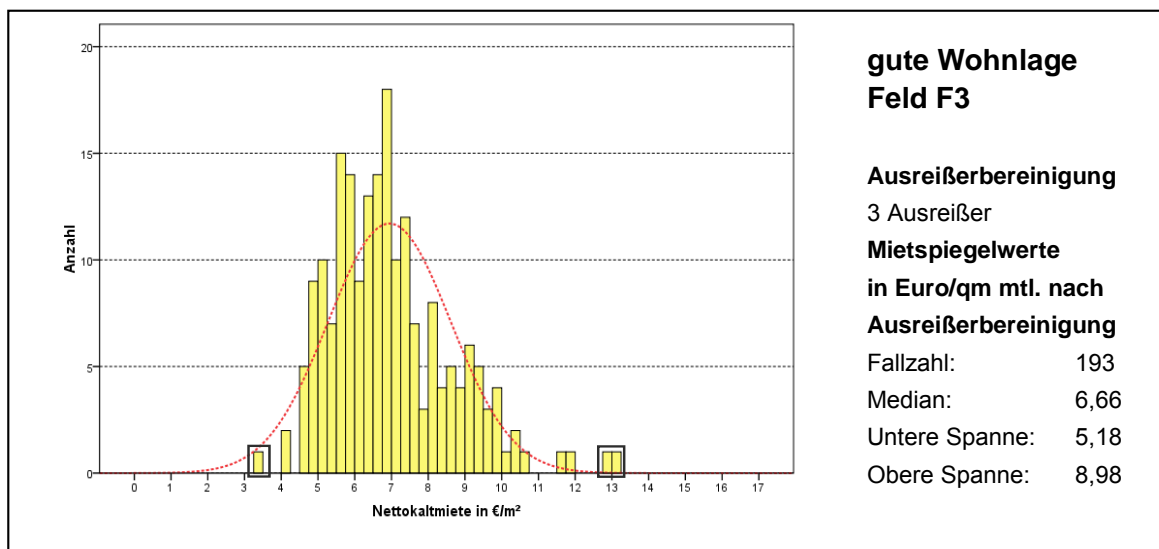
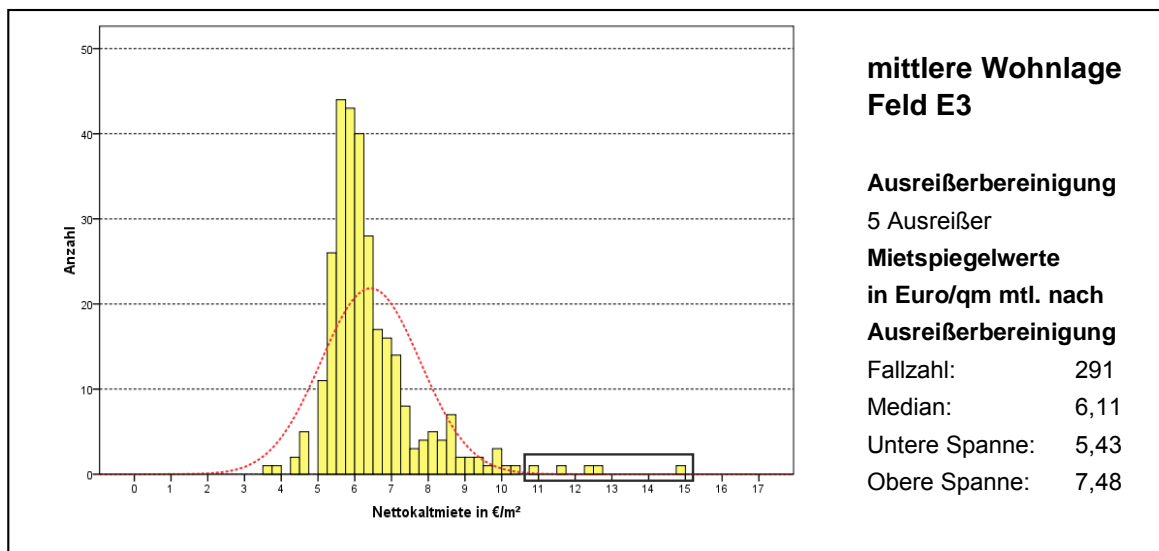
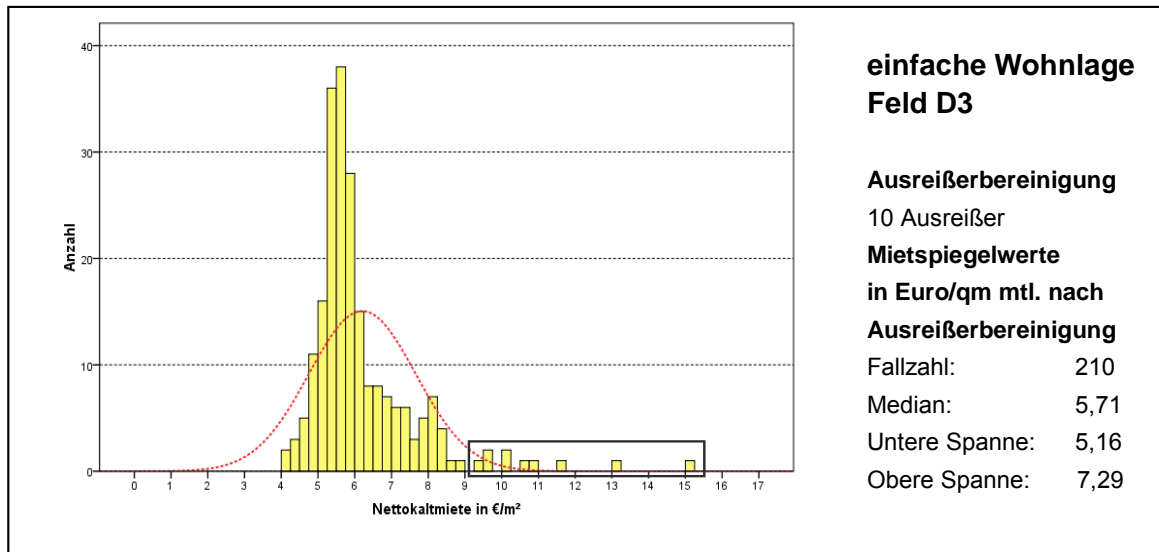
Baualter 1919 bis 1949 – mit SH, Bad, IWC – 90 m² und mehr



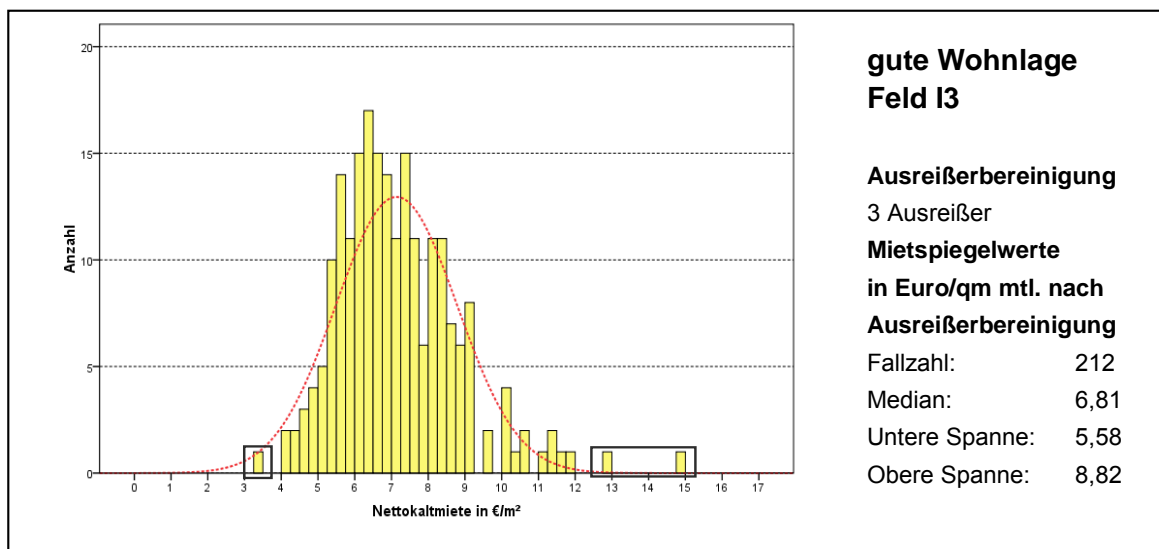
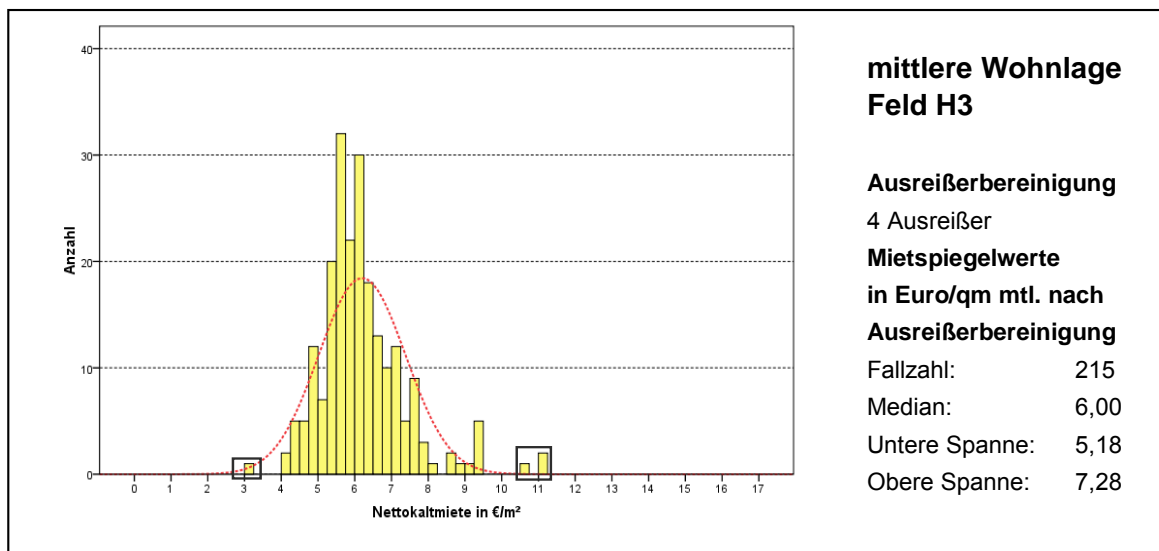
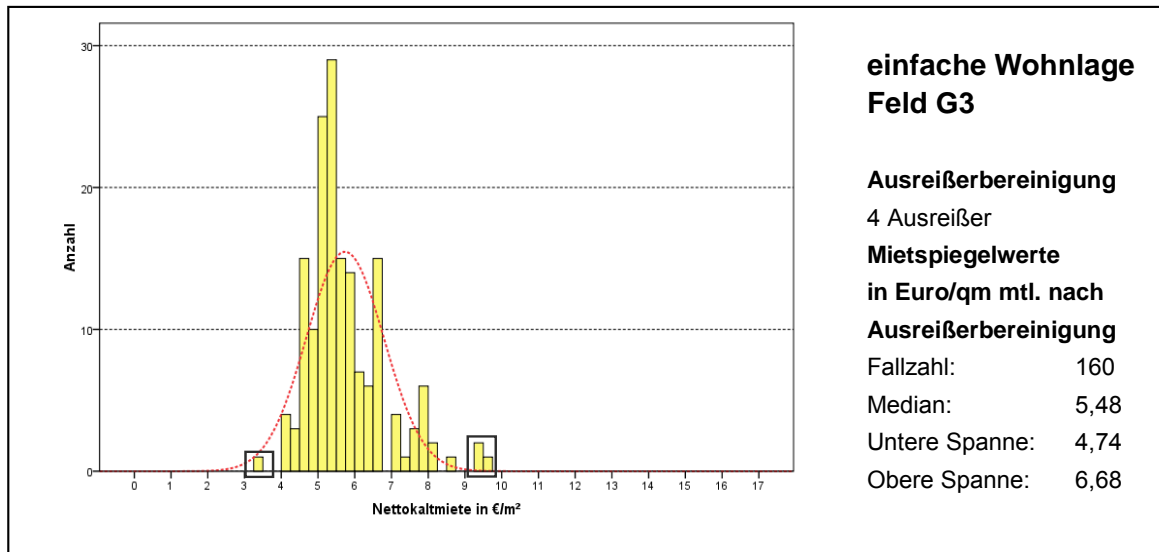
Baualter 1950 bis 1964 – mit SH, Bad, IWC – bis unter 40 m²



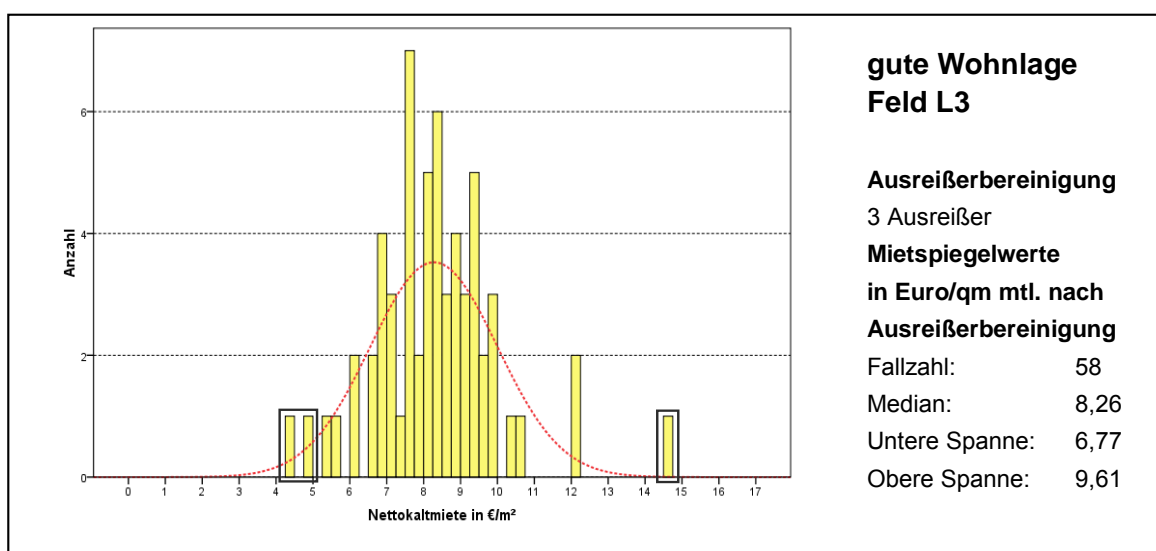
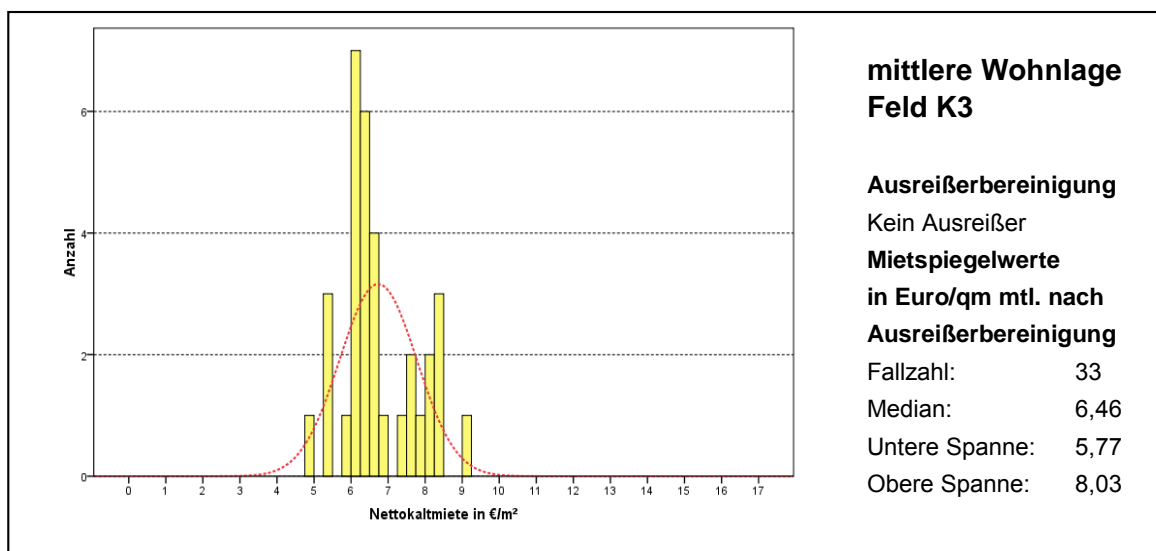
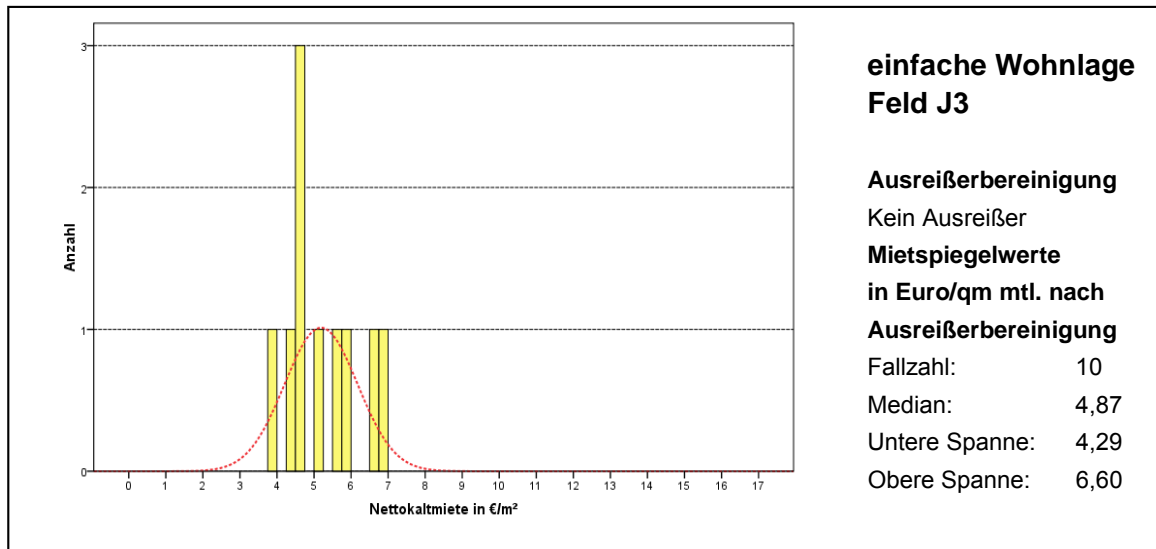
Baualter 1950 bis 1964 – mit SH, Bad, IWC – 40 bis unter 60 m²



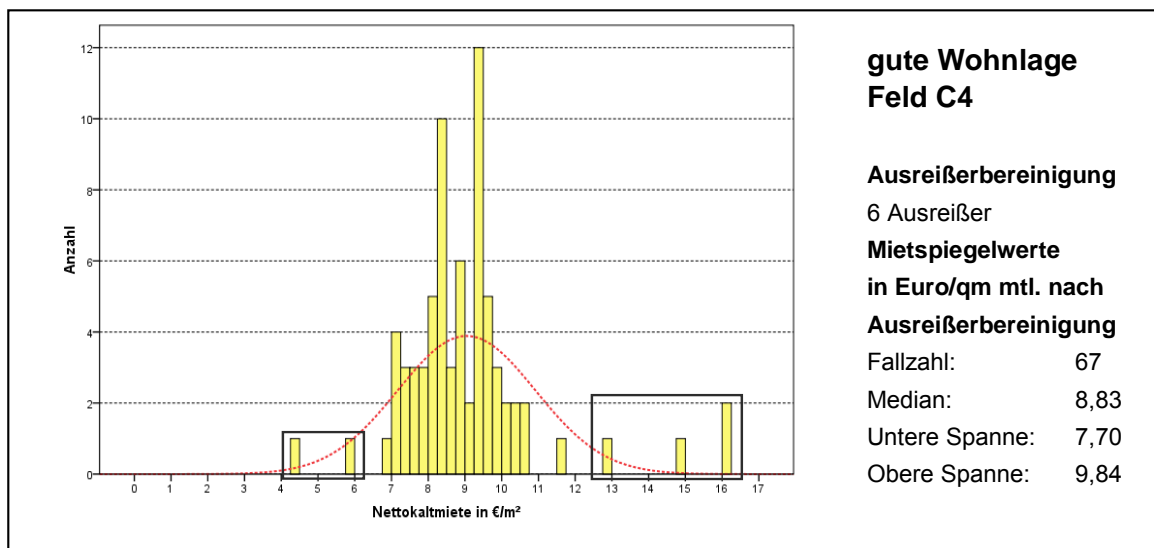
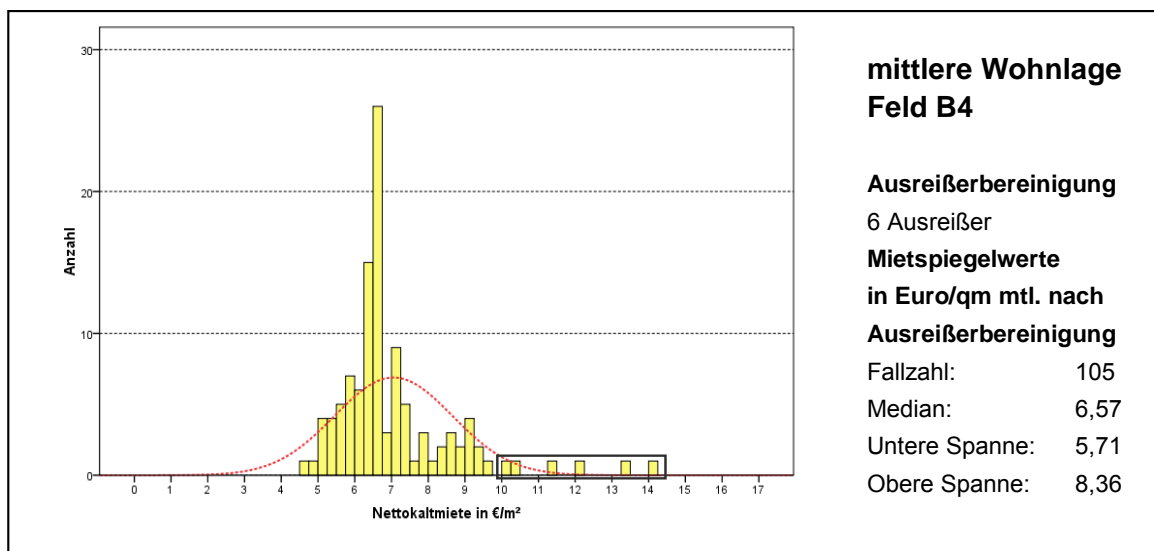
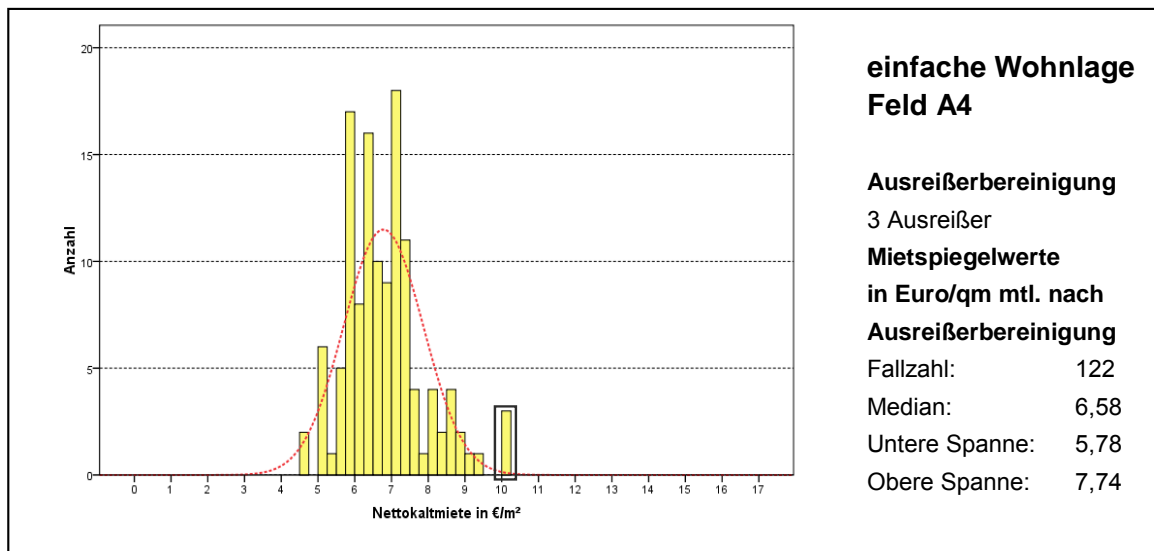
Baualter 1950 bis 1964 – mit SH, Bad, IWC – 60 bis unter 90 m²



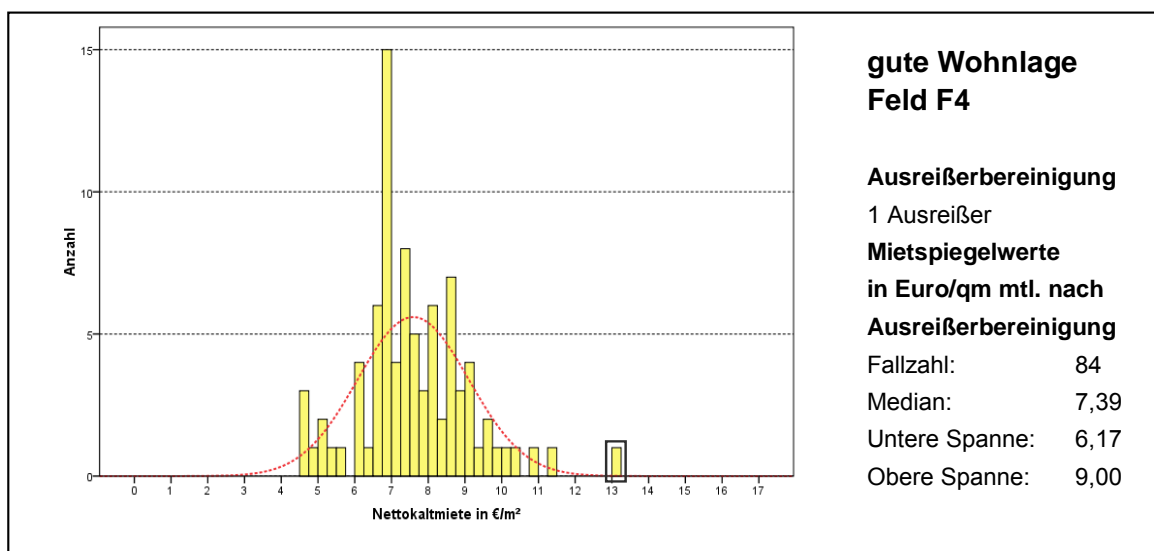
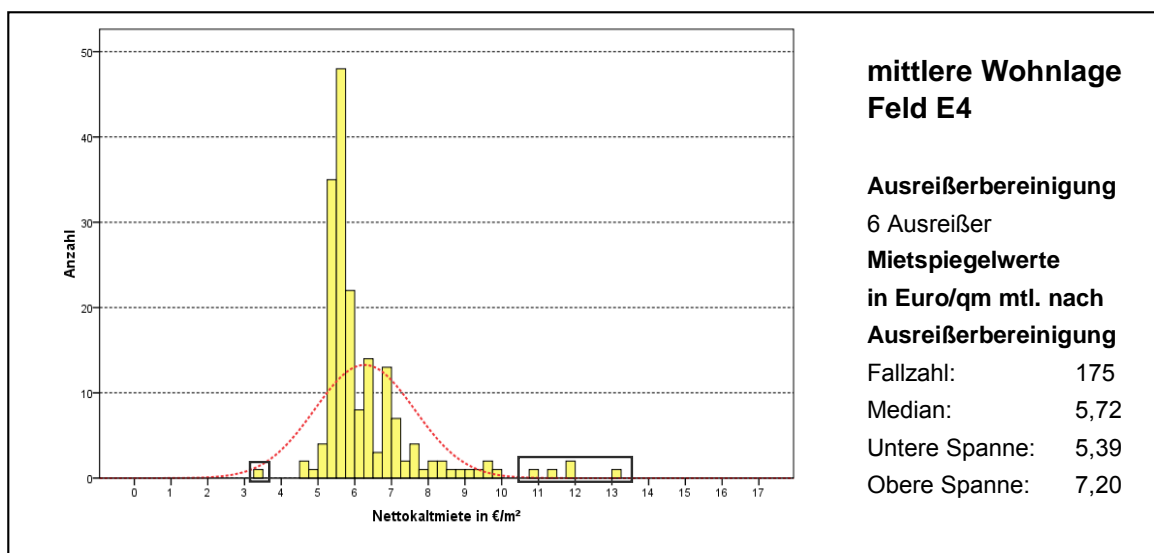
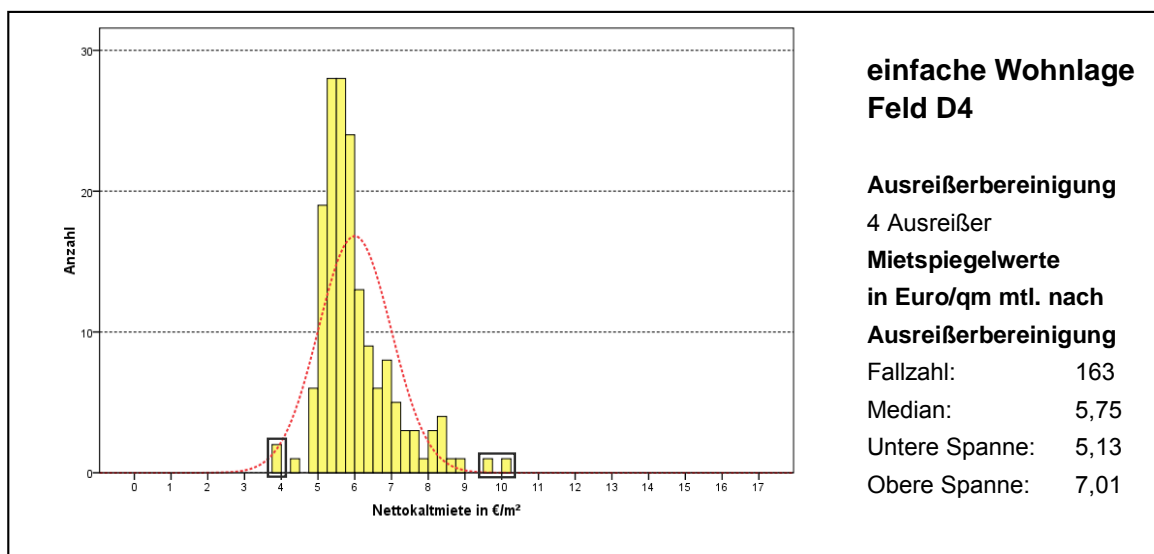
Baualter 1950 bis 1964 – mit SH, Bad, IWC – 90 m² und mehr



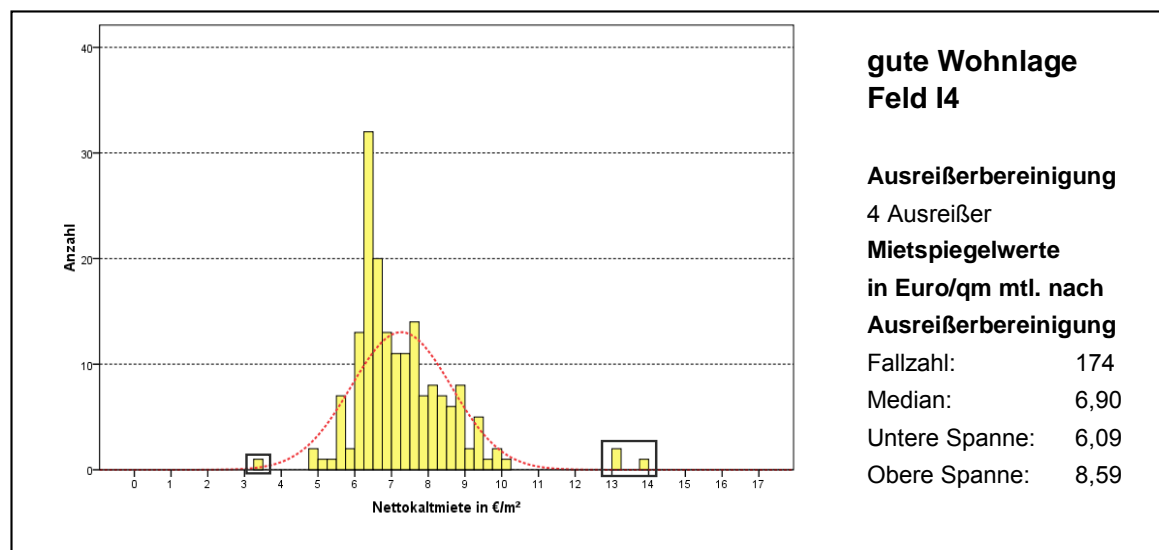
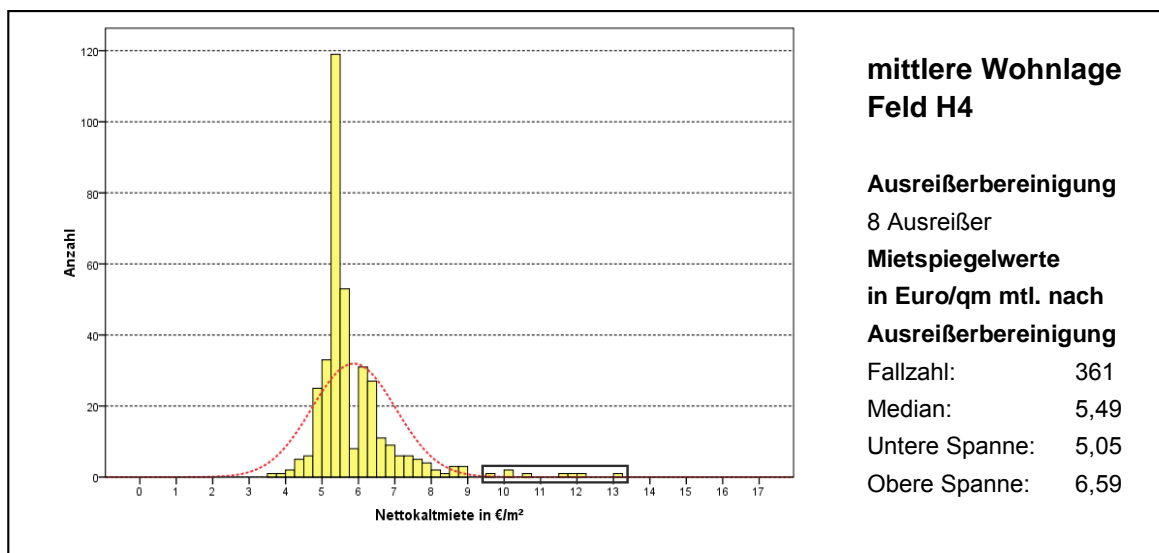
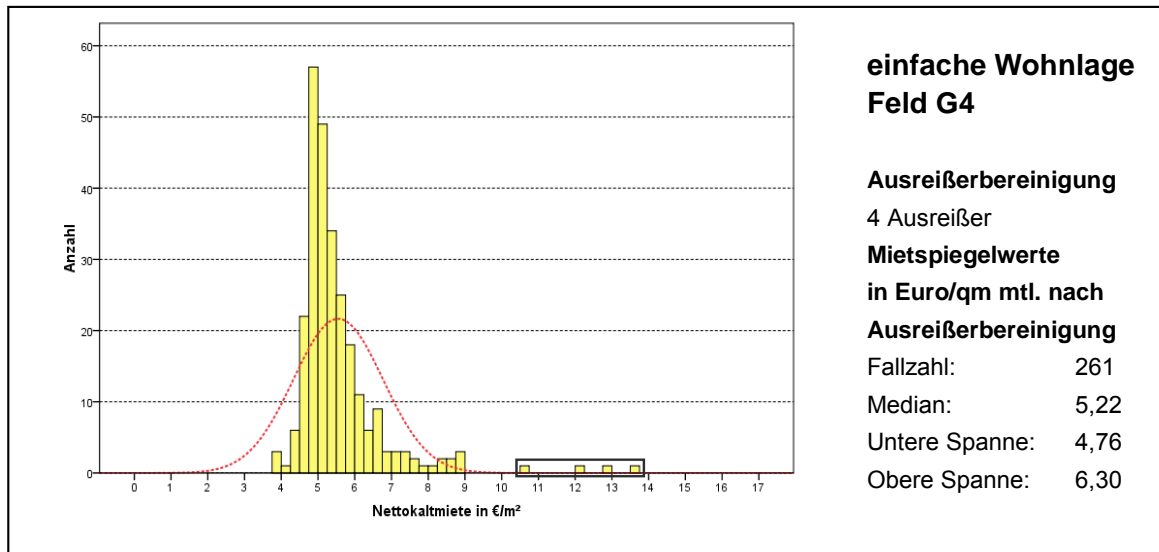
Baualter 1965 bis 1972 – mit SH, Bad, IWC – bis unter 40 m²



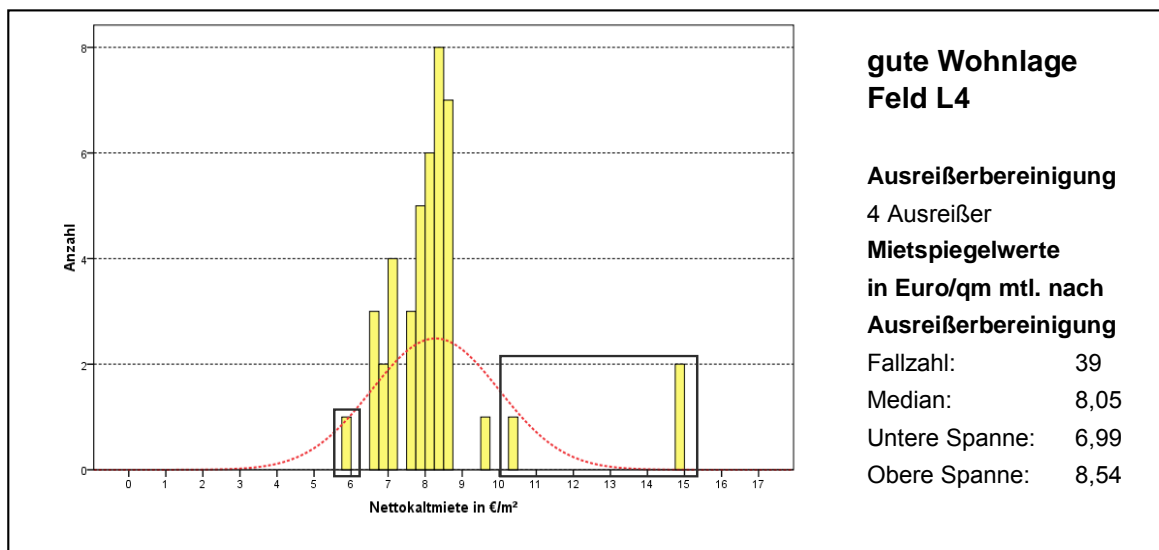
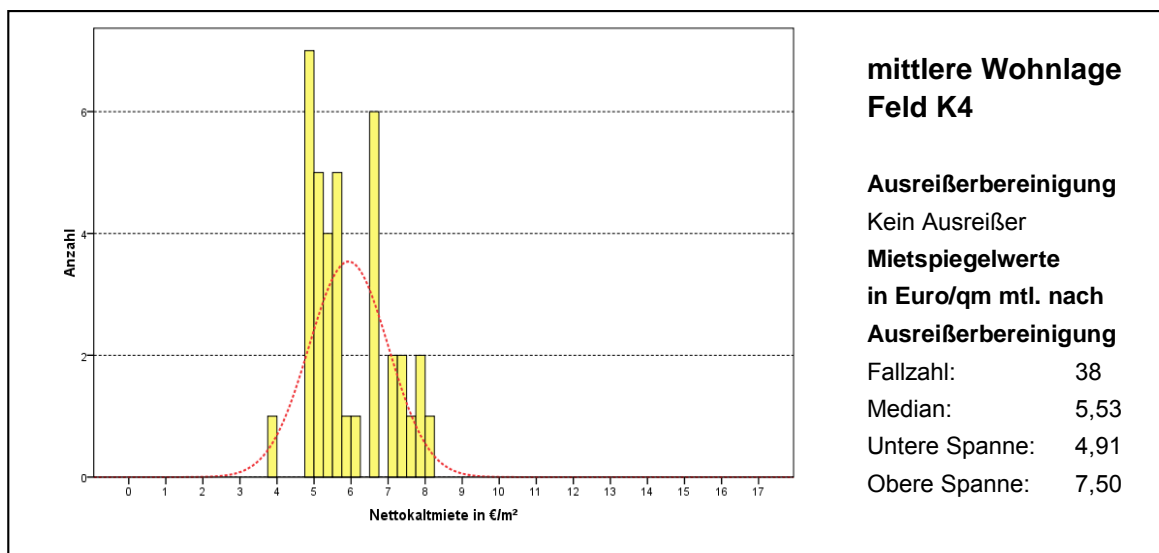
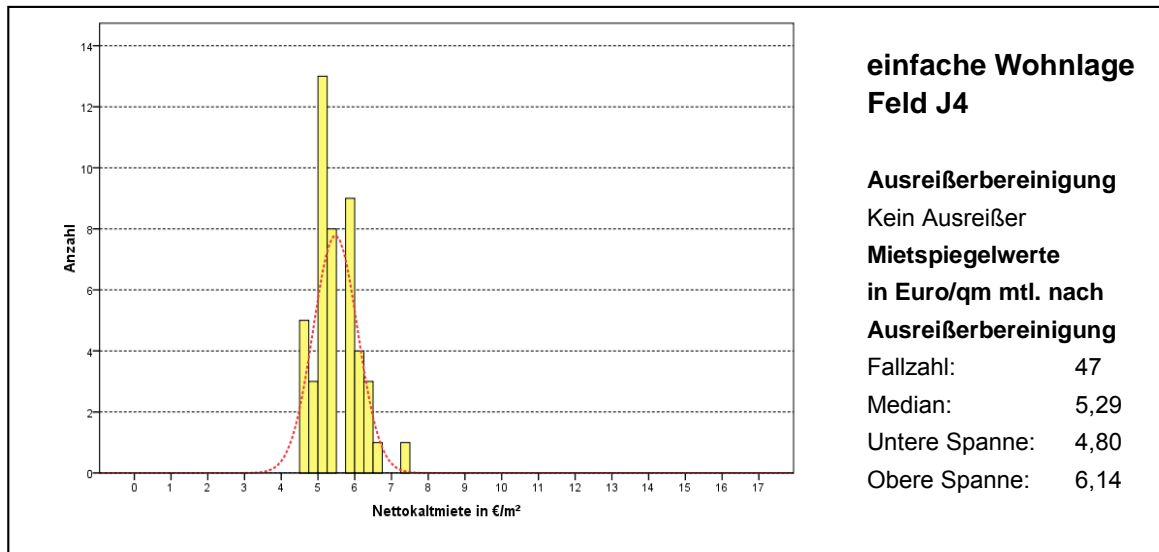
Baualter 1965 bis 1972 – mit SH, Bad, IWC – 40 bis unter 60 m²



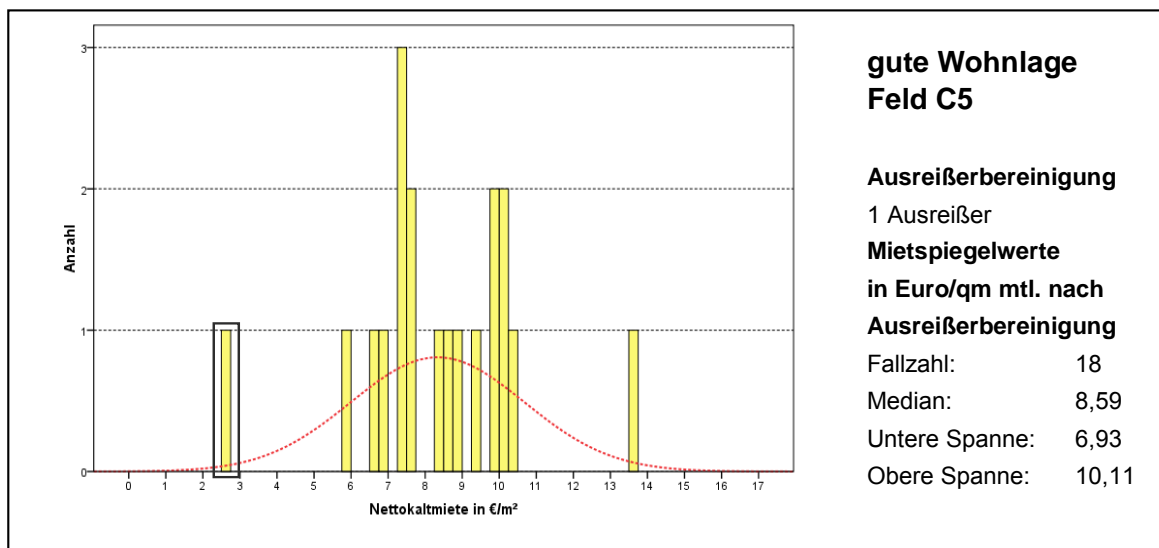
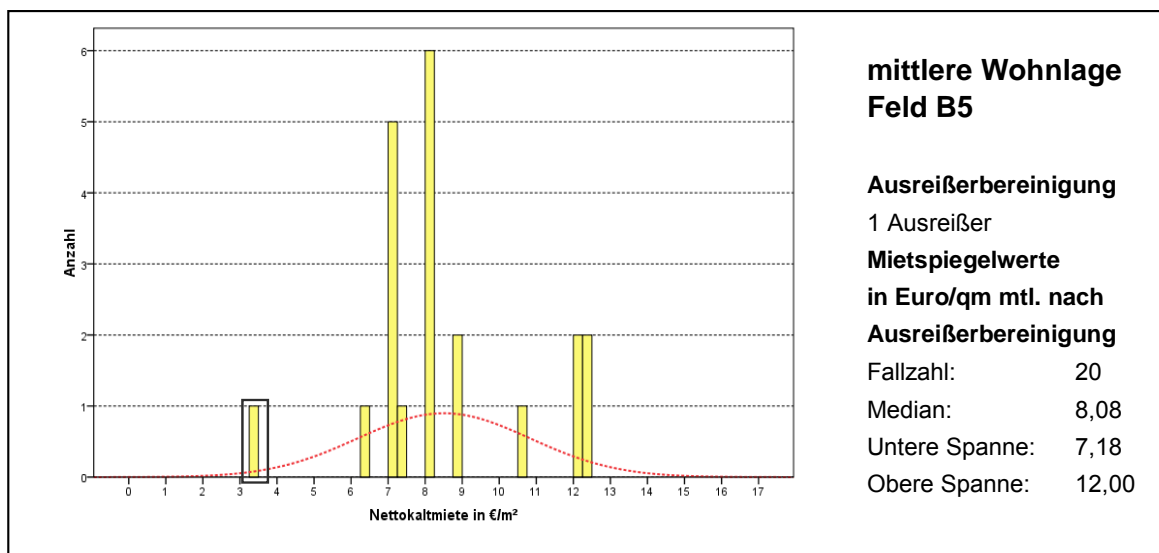
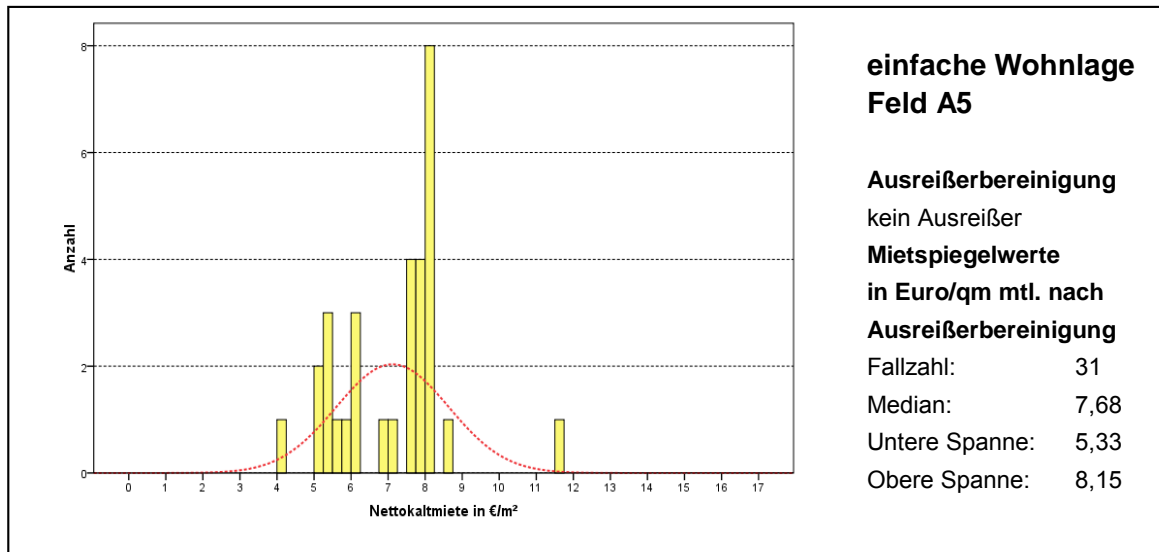
Baualter 1965 bis 1972 – mit SH, Bad, IWC – 60 bis unter 90 m²



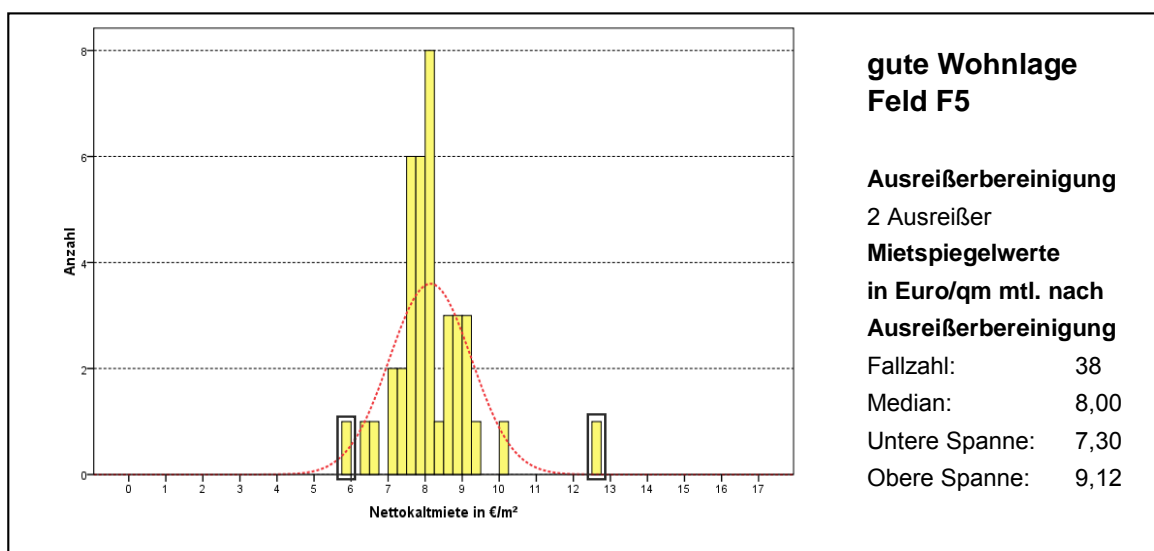
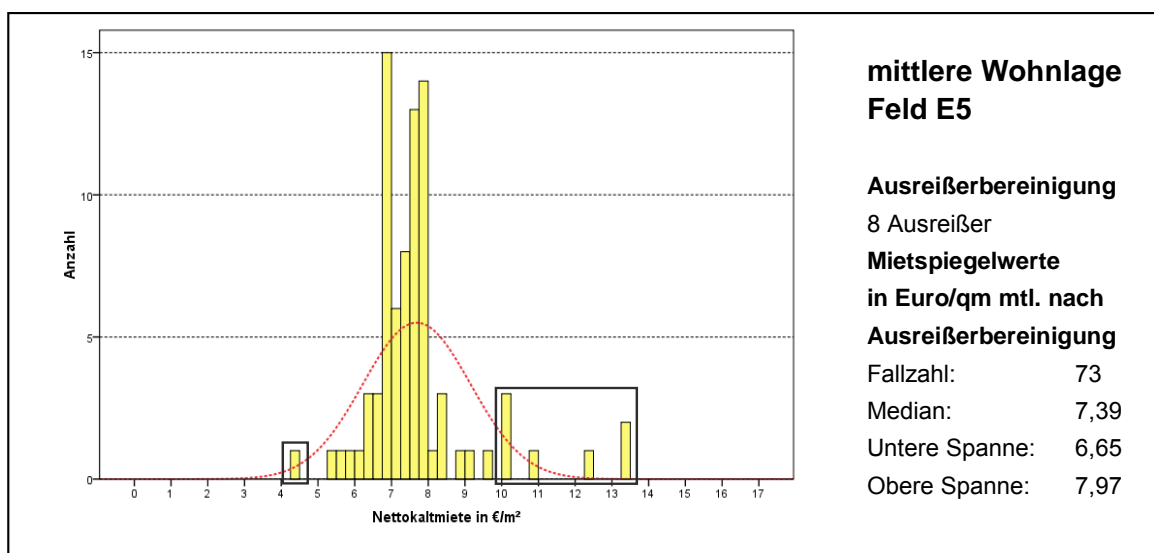
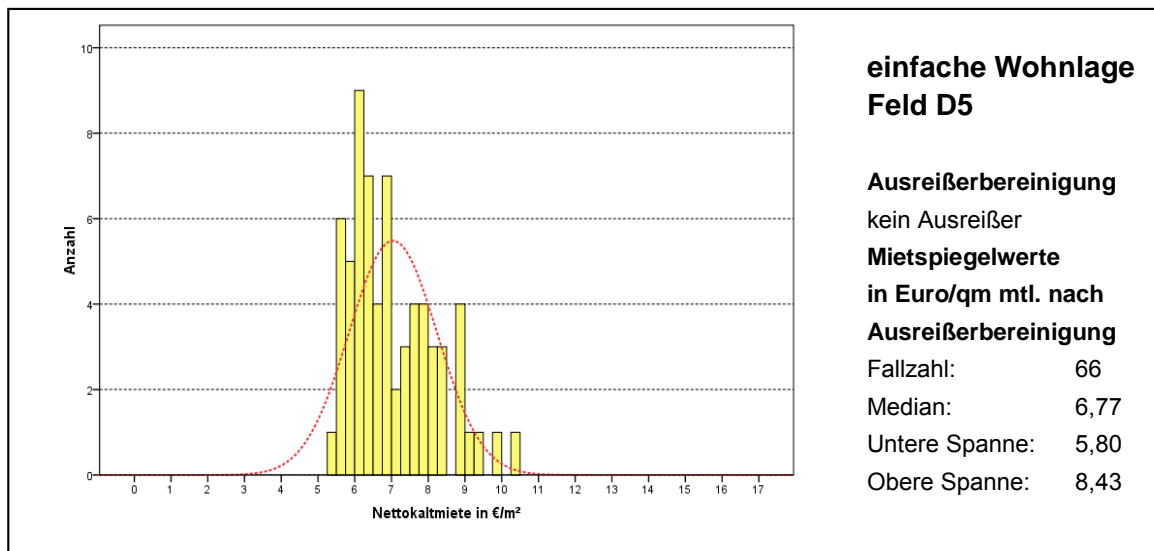
Baualter 1965 bis 1972 – mit SH, Bad, IWC – 90 m² und mehr



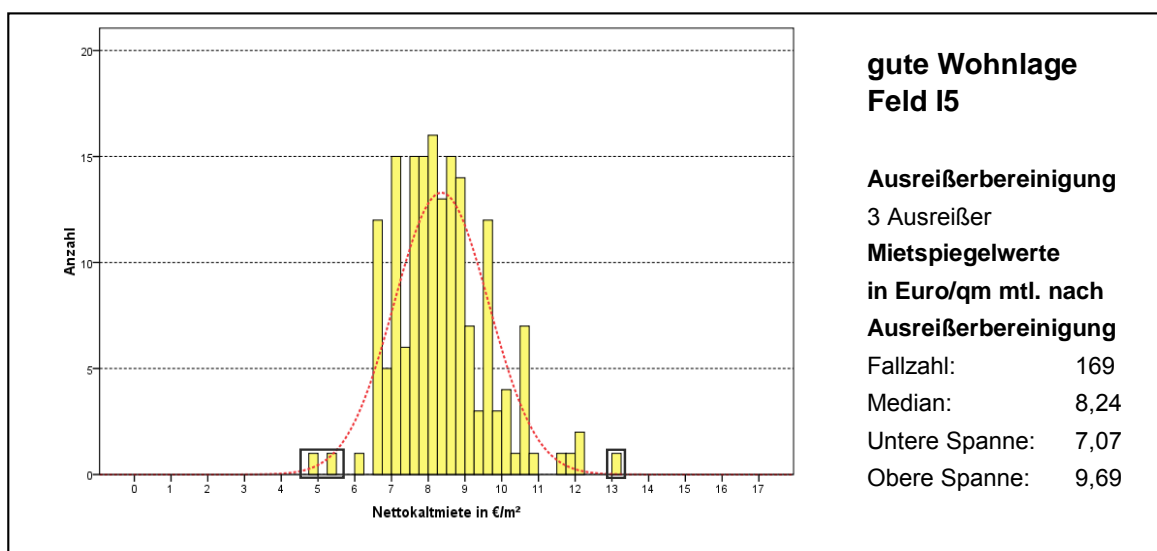
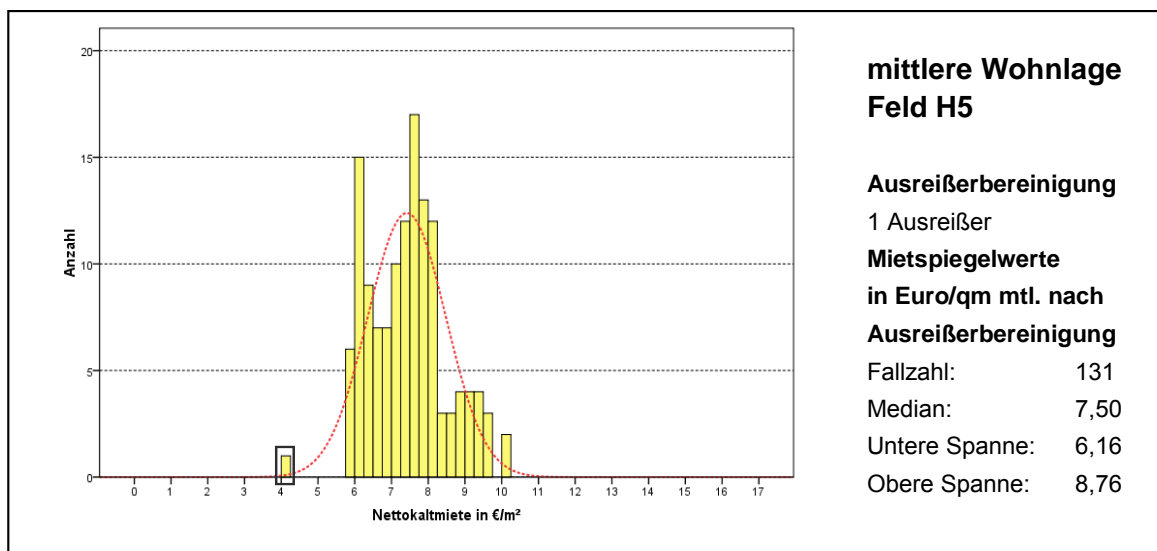
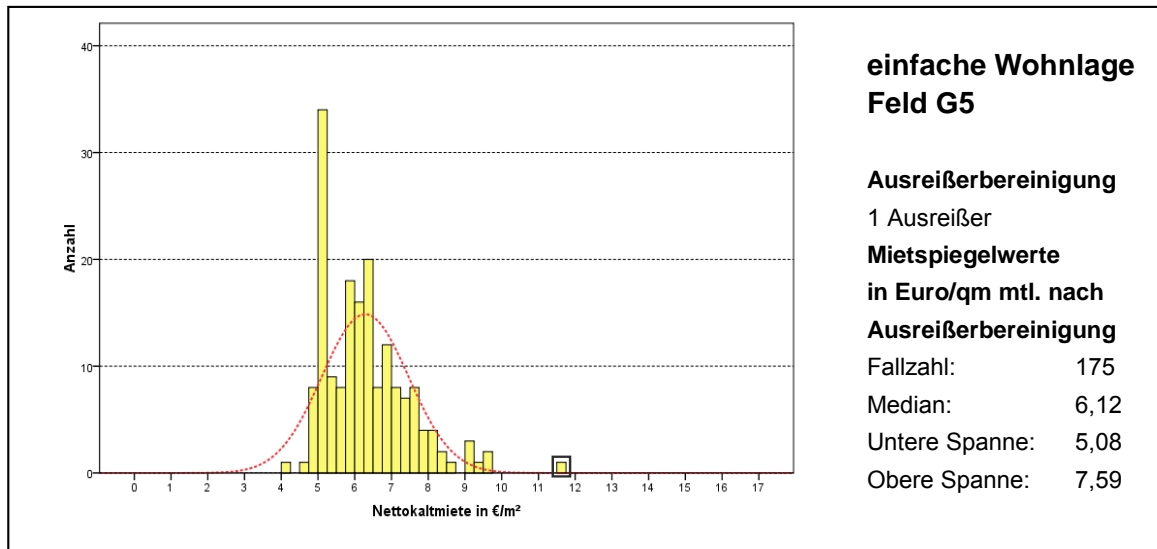
Baualter 1973 bis 1990 (West) – mit SH, Bad, IWC – bis unter 40 m²



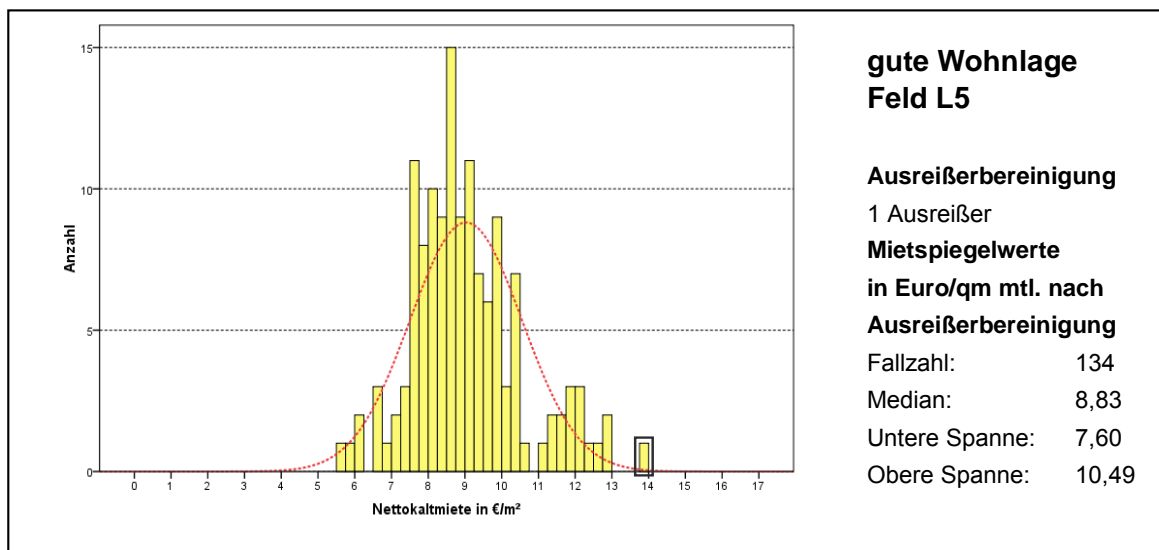
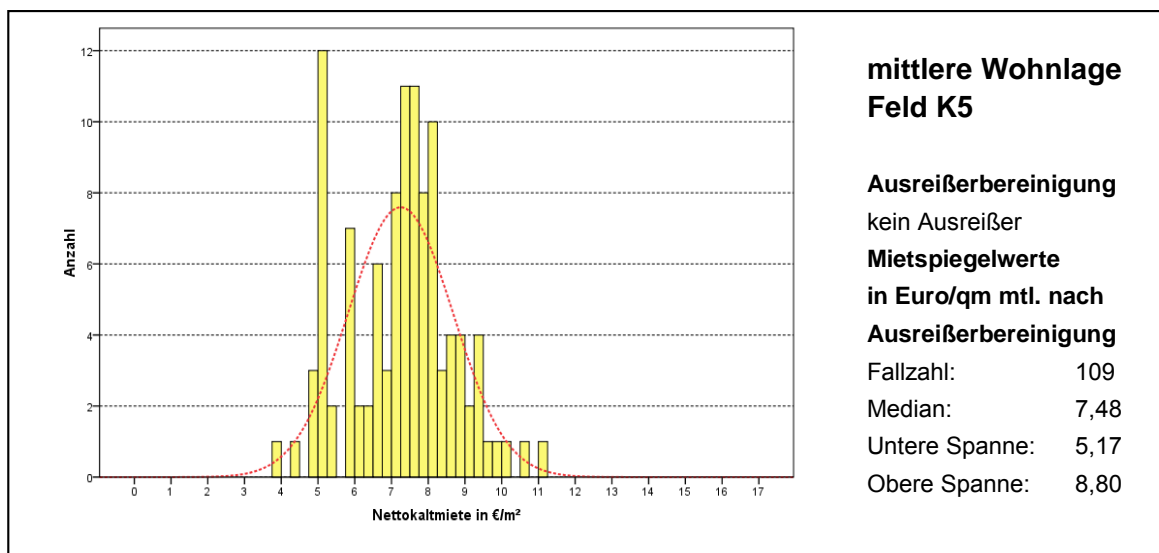
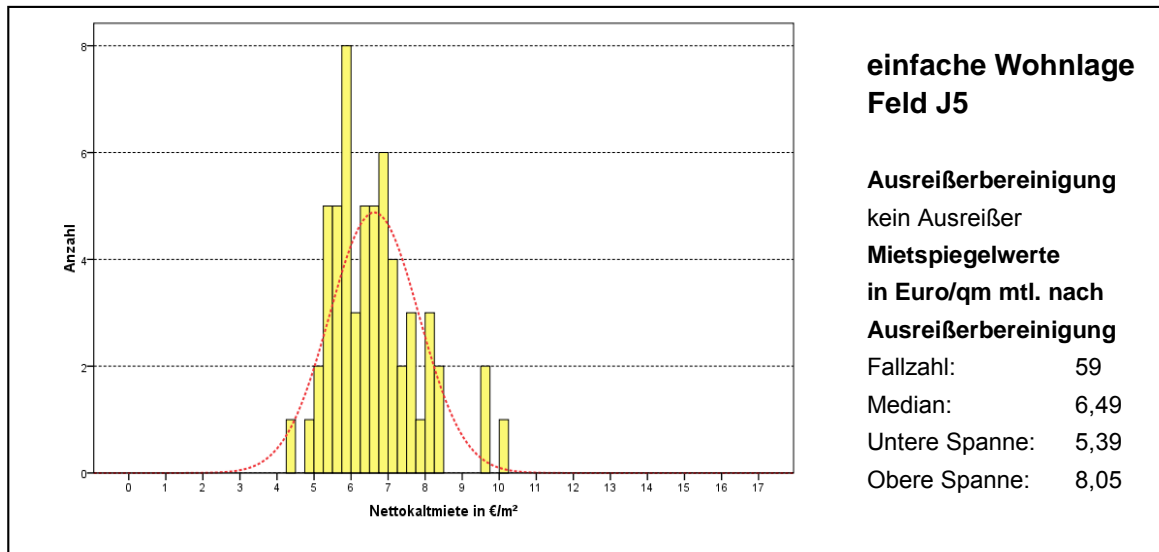
Baualter 1973 bis 1990 (West) – mit SH, Bad, IWC – 40 bis unter 60 m²



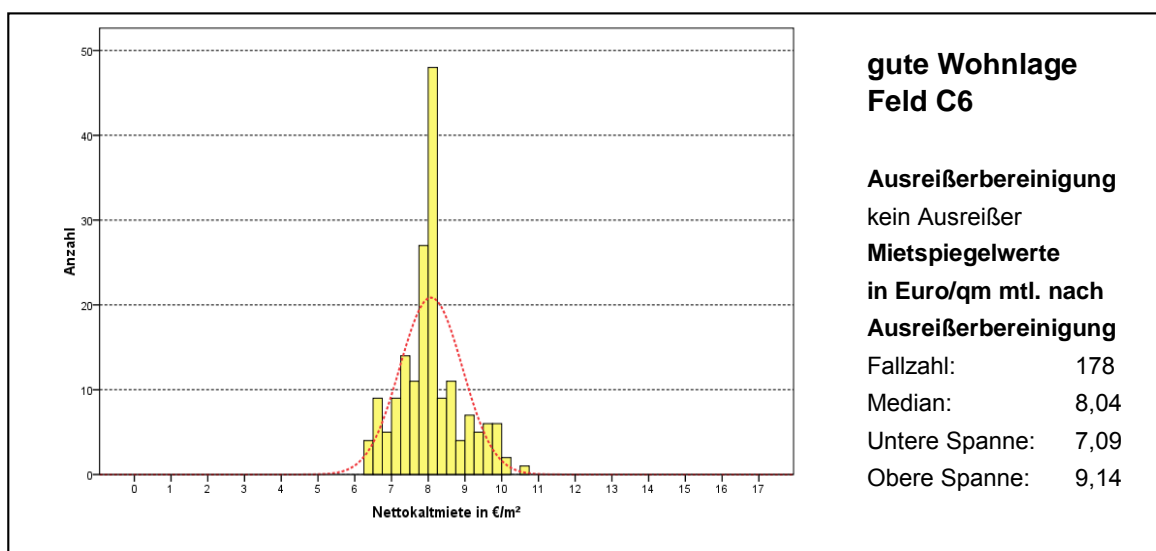
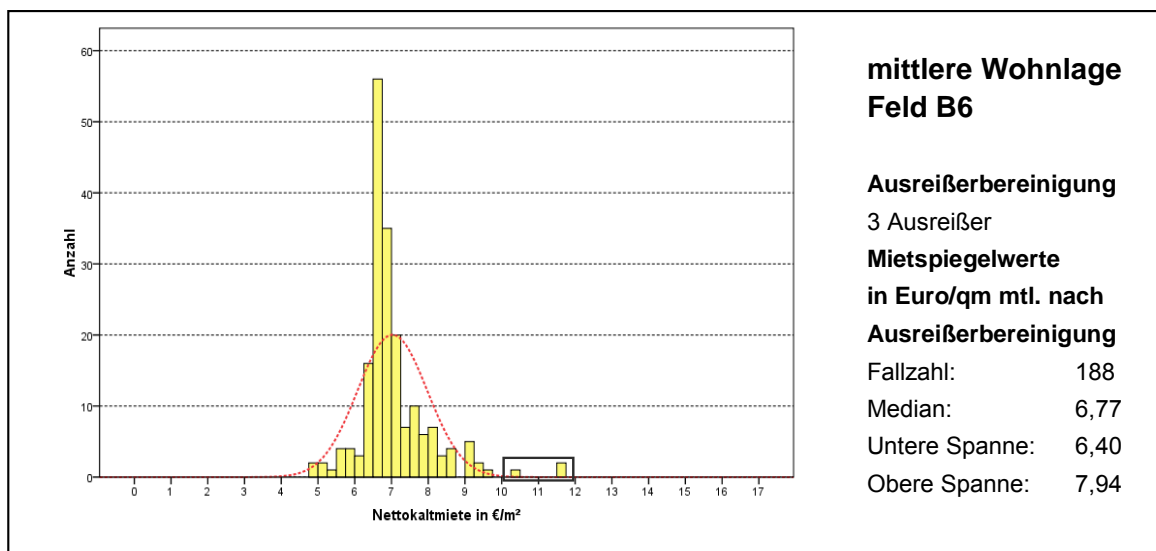
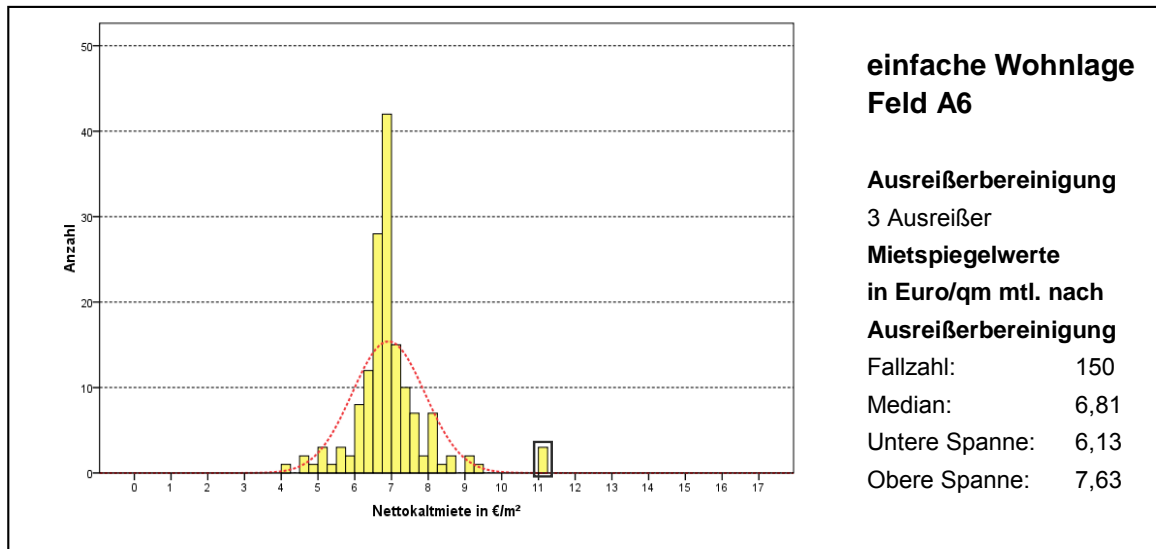
Baualter 1973 bis 1990 (West) – mit SH, Bad, IWC – 60 bis unter 90 m²



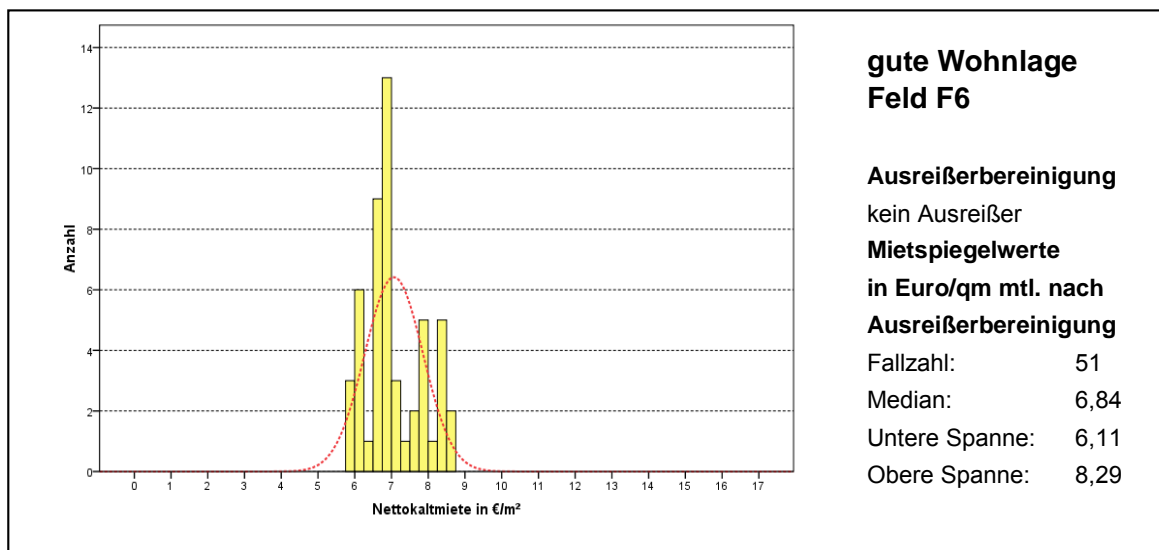
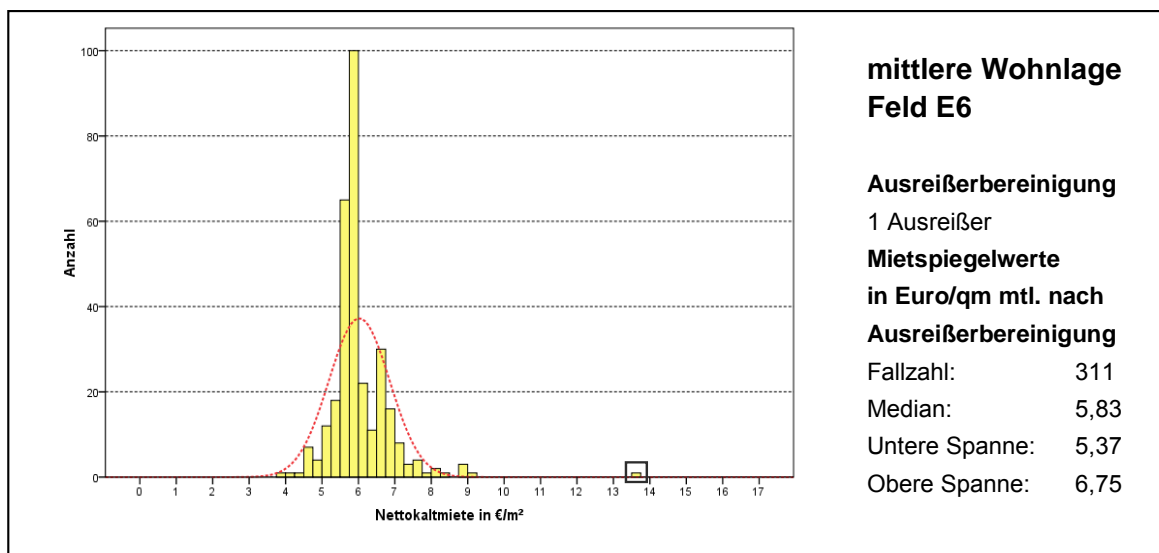
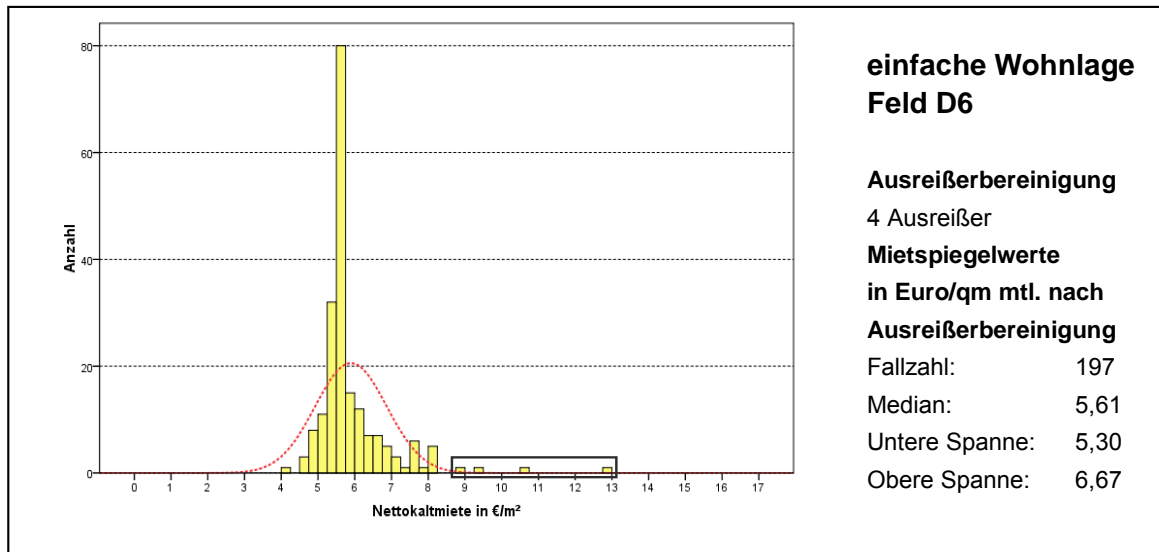
Baualter 1973 bis 1990 (West) – mit SH, Bad, IWC – 90 m² und mehr



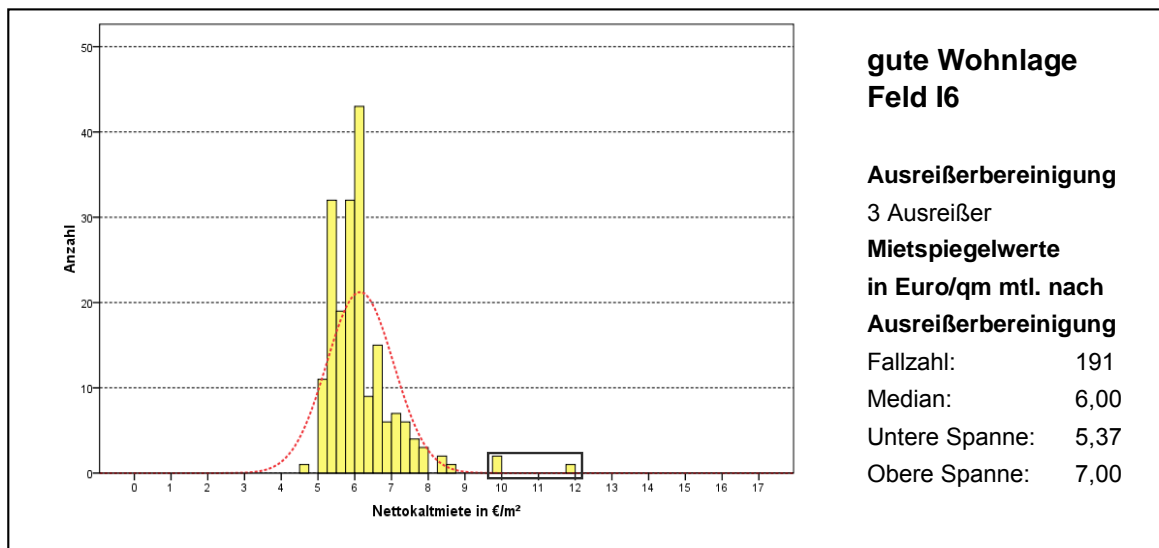
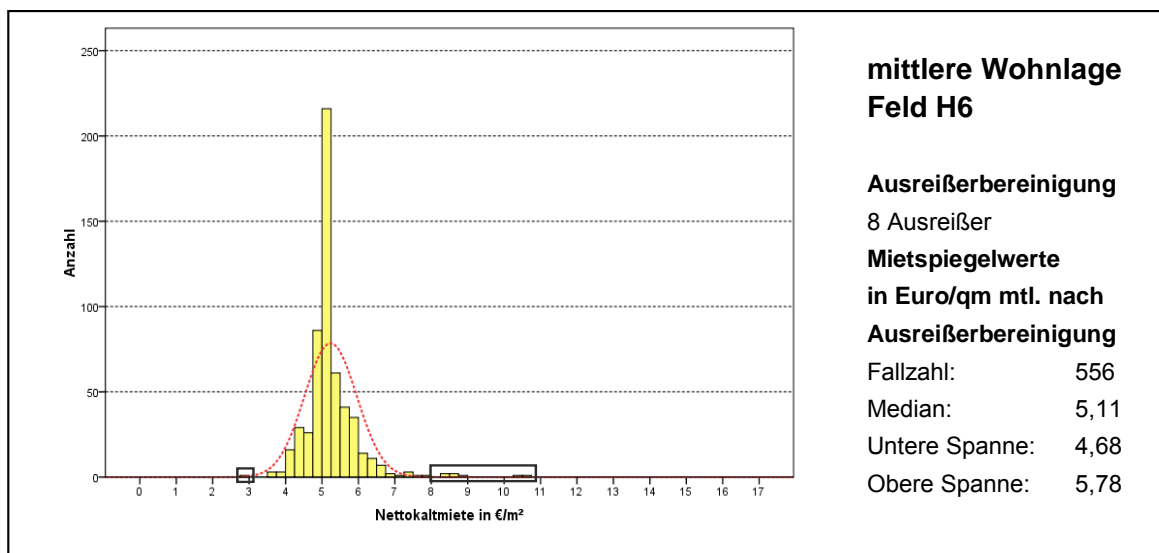
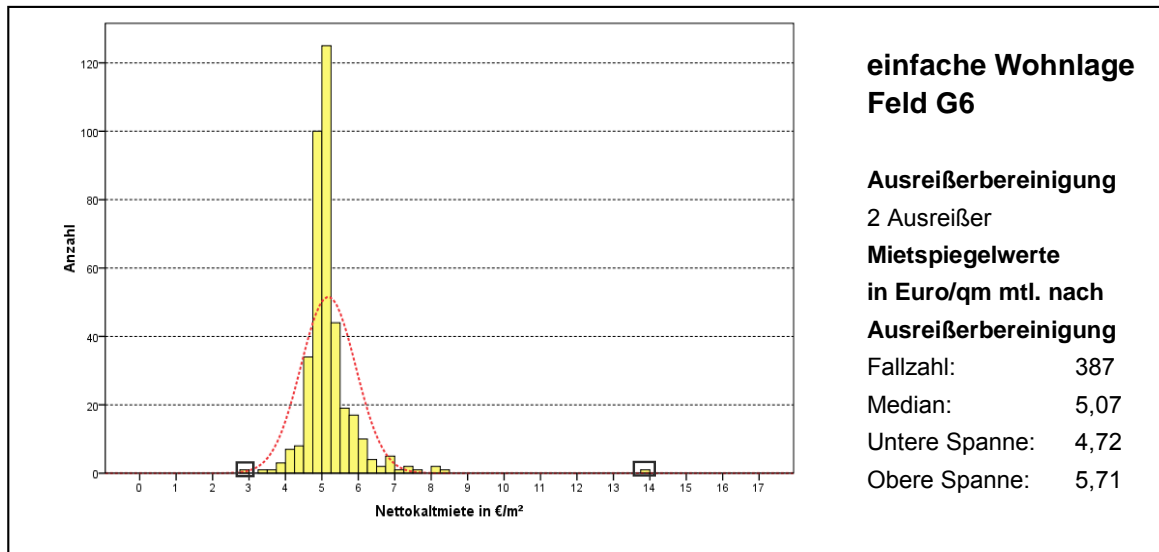
Baualter 1973 bis 1990 (Ost) – mit SH, Bad, IWC – bis unter 40 m²



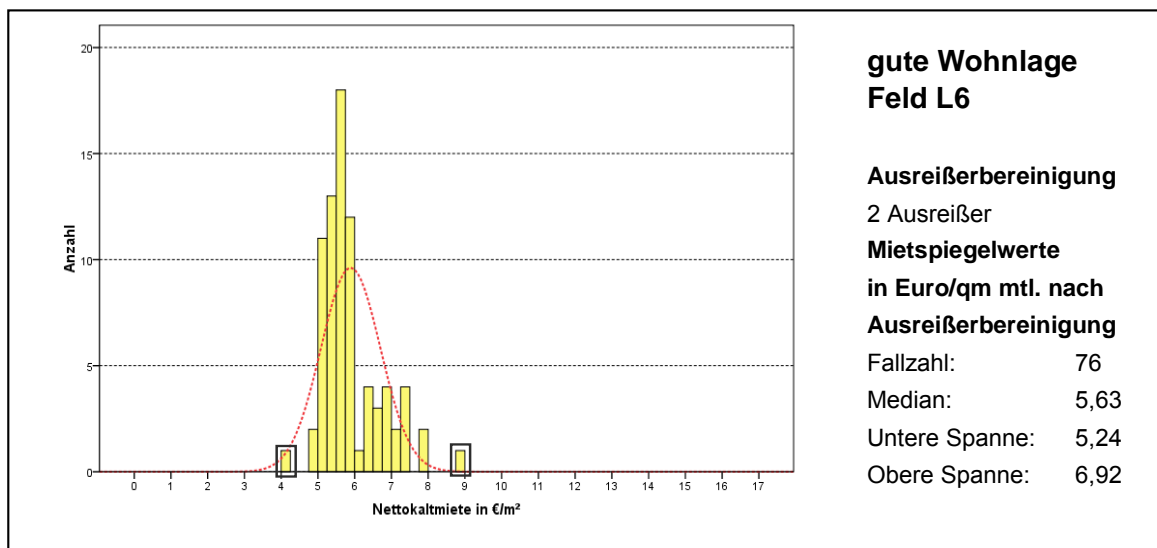
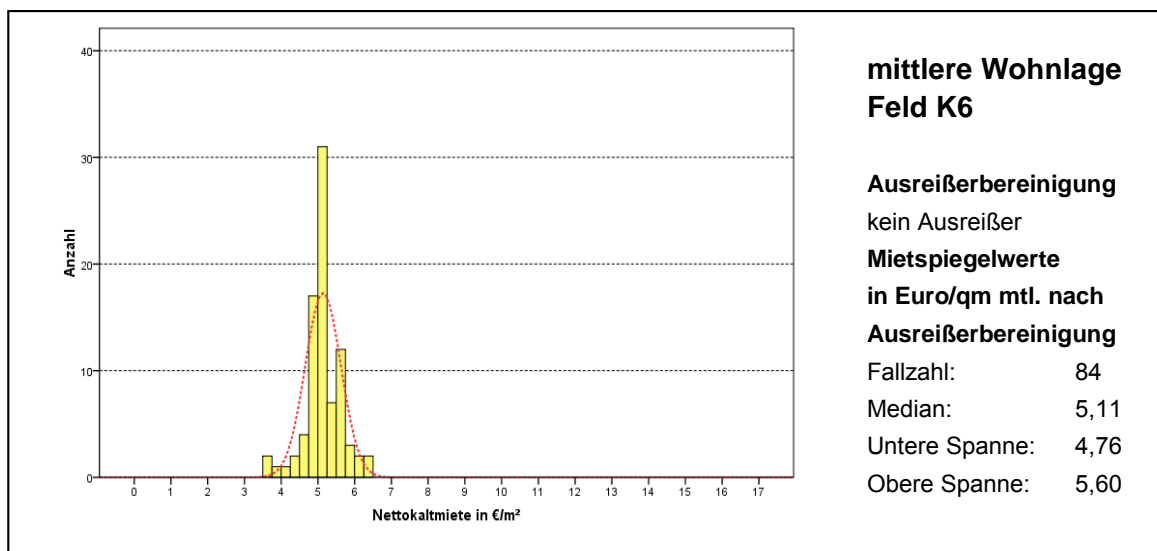
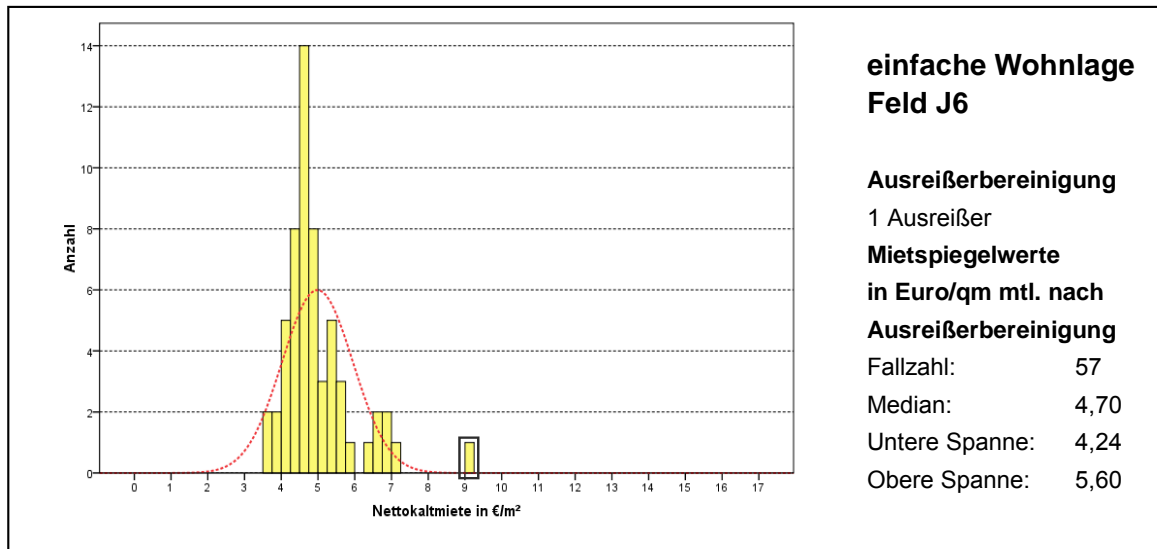
Baualter 1973 bis 1990 (Ost) – mit SH, Bad, IWC – 40 bis unter 60 m²



Baualter 1973 bis 1990 (Ost) – mit SH, Bad, IWC – 60 bis unter 90 m²



Baualter 1973 bis 1990 (Ost) – mit SH, Bad, IWC – 90 m² und mehr



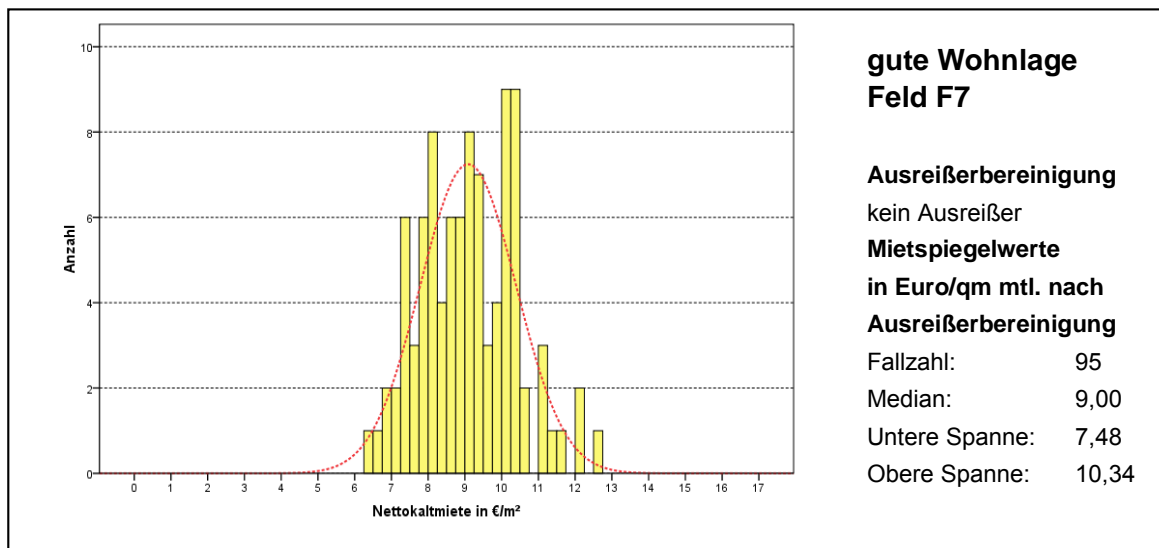
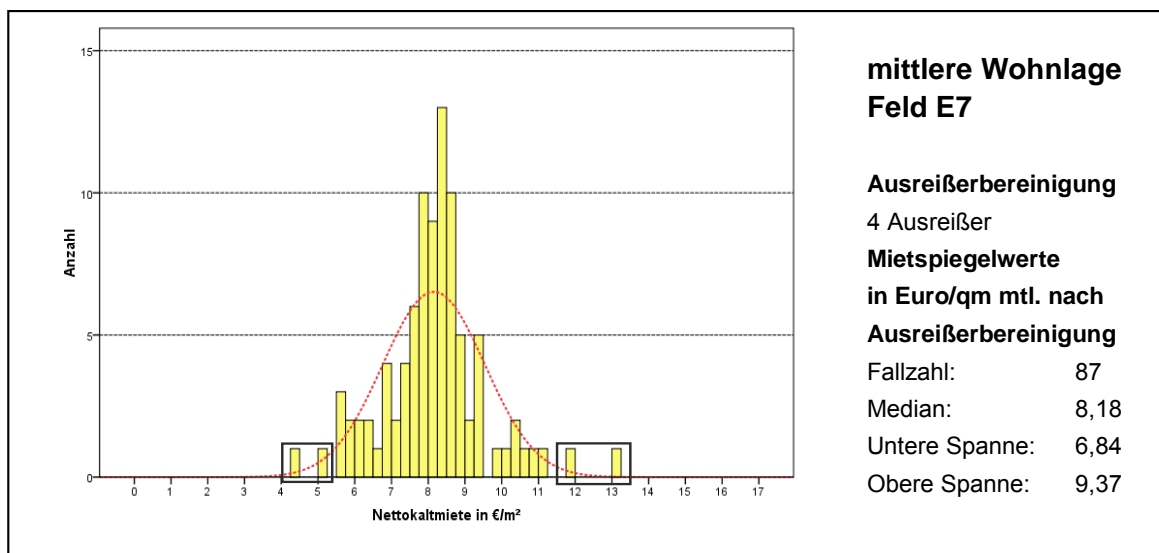
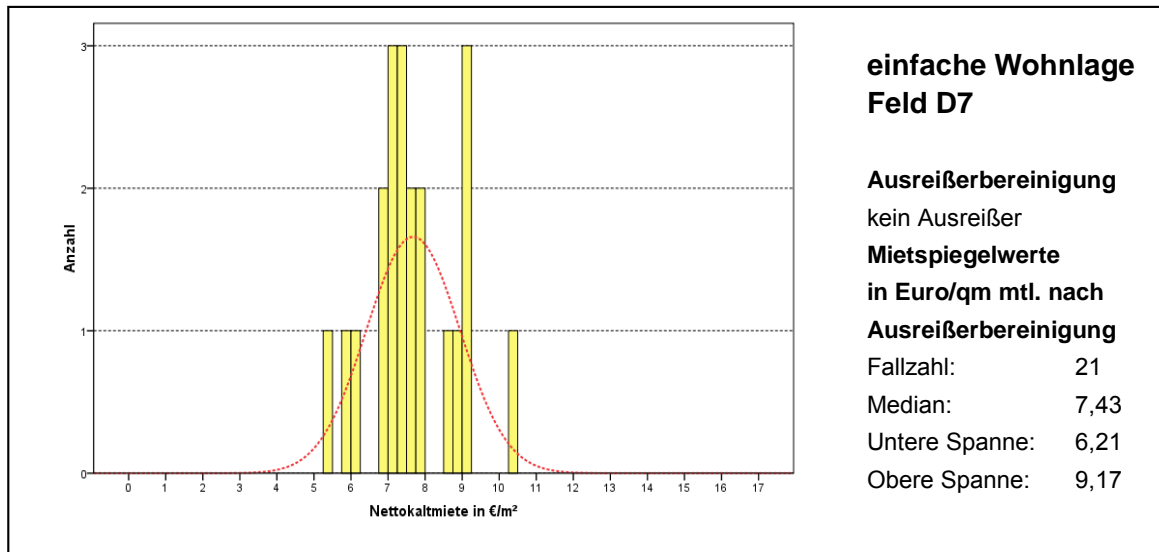
Baualter 1991 bis 2002 – mit SH, Bad, IWC – bis unter 40 m²

<p>einfache Wohnlage Feld A7</p> <p>keine Mietwerte</p>
--

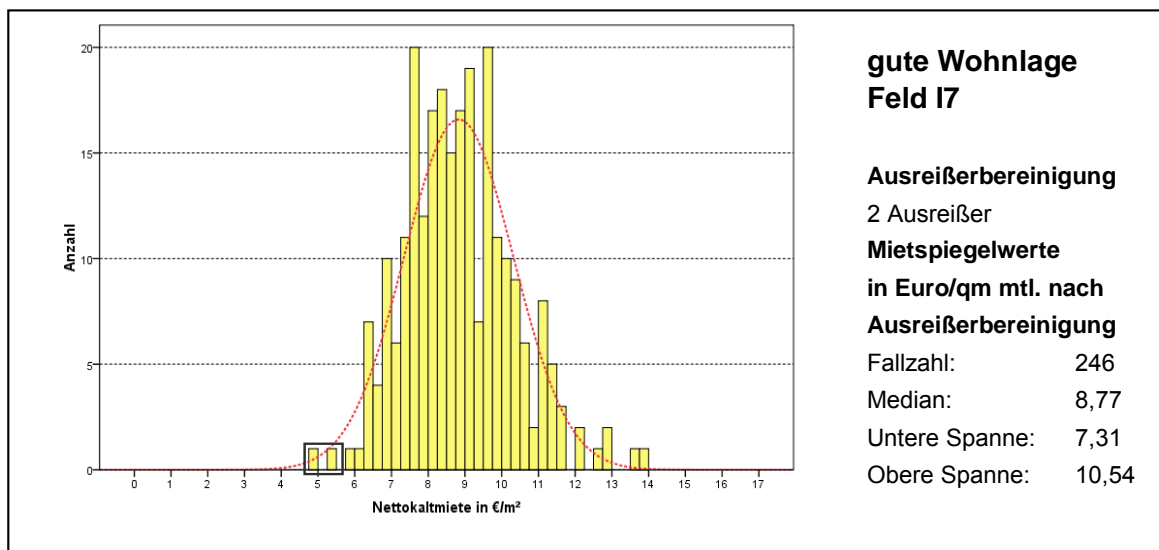
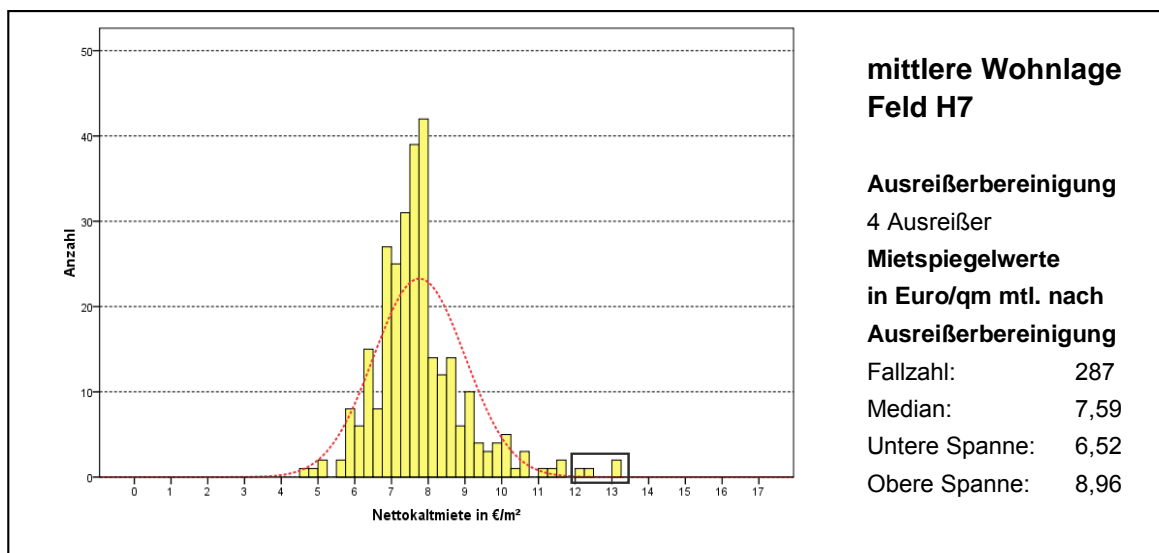
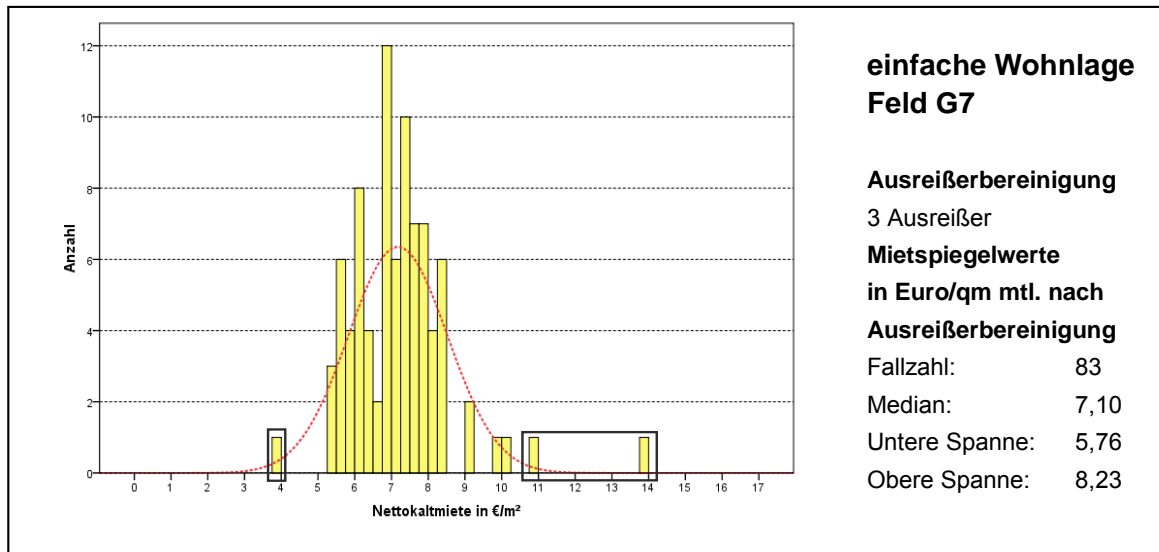
<p>mittlere Wohnlage Feld B7</p> <p>keine Mietwerte</p>
--

<p>gute Wohnlage Feld C7</p> <p>keine Mietwerte</p>
--

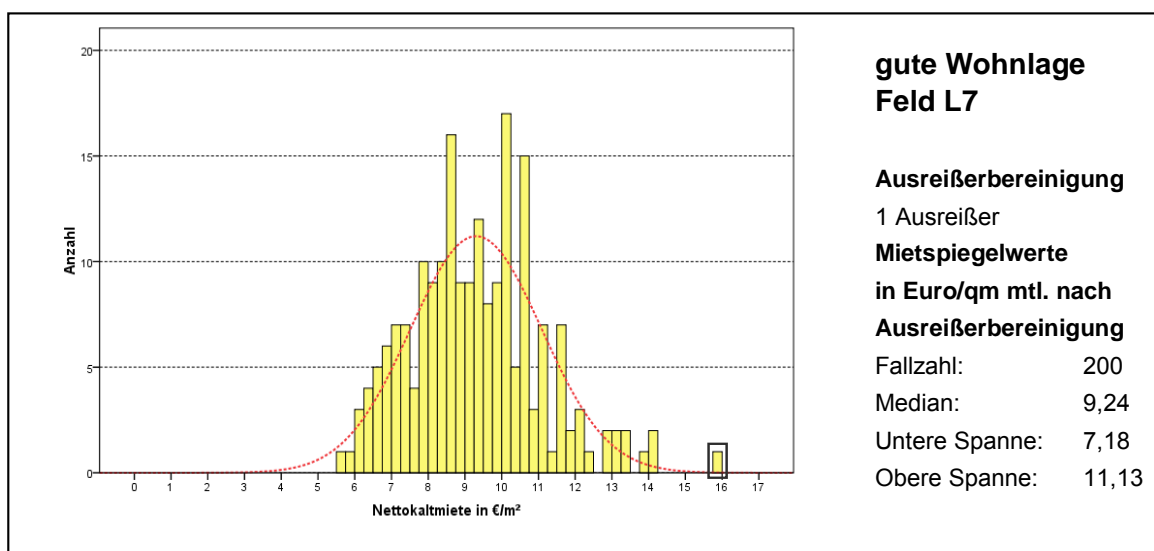
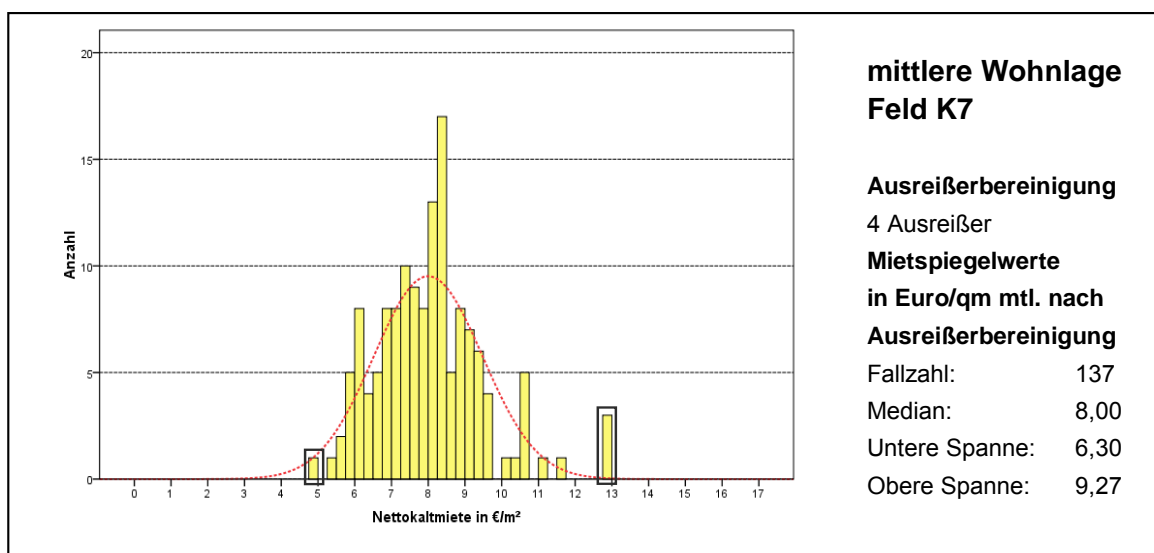
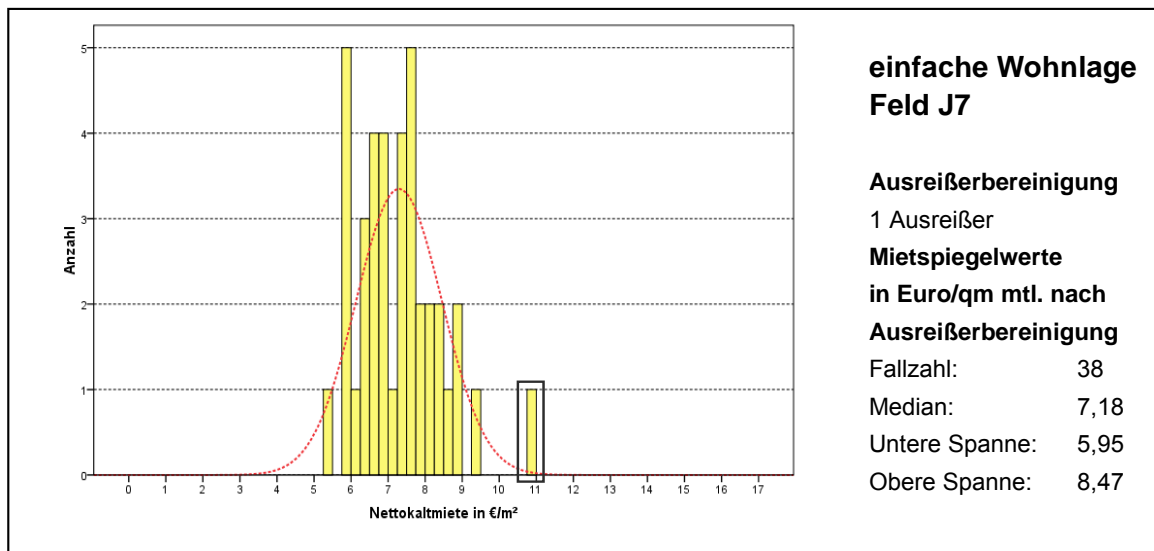
Baualter 1991 bis 2002 – mit SH, Bad, IWC – 40 bis unter 60 m²



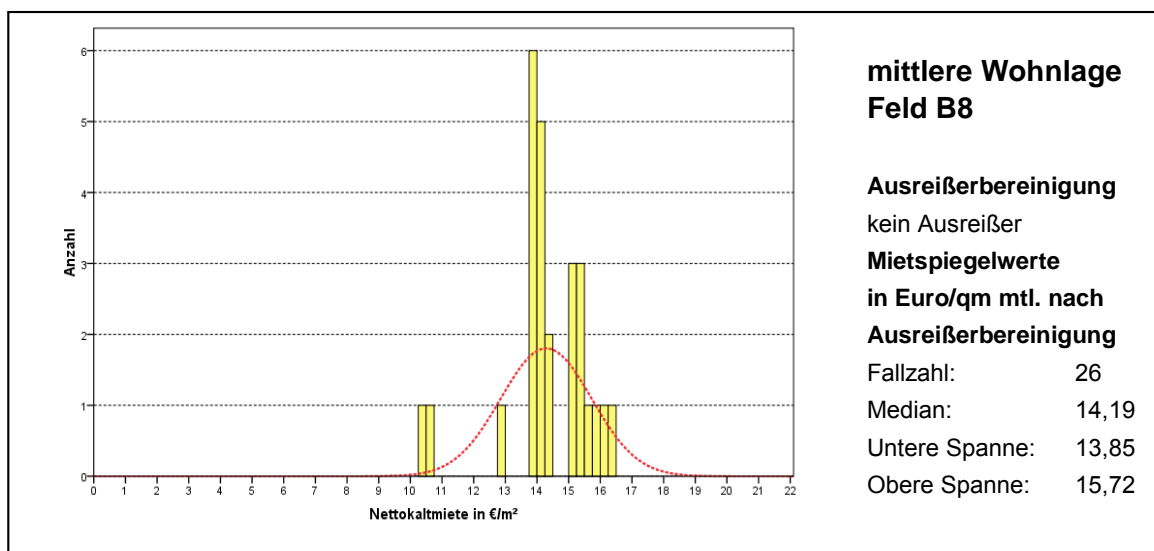
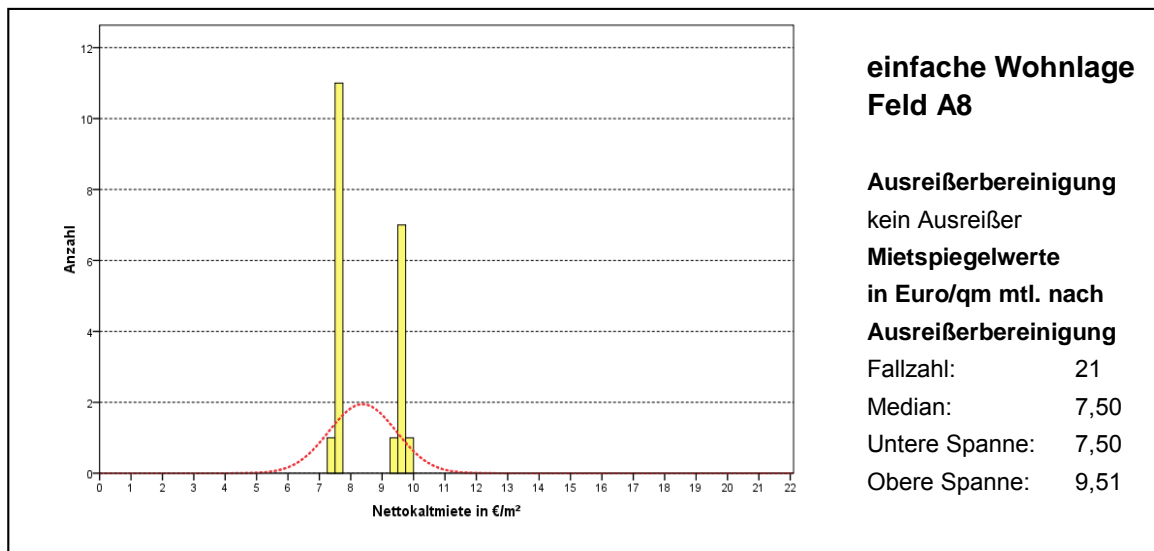
Baualter 1991 bis 2002 – mit SH, Bad, IWC – 60 bis unter 90 m²



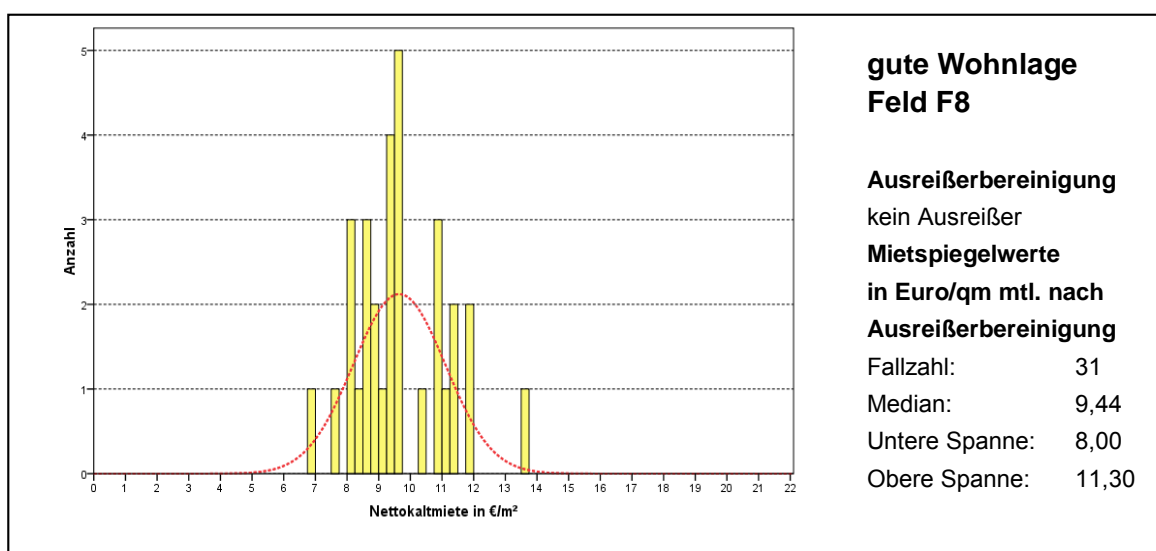
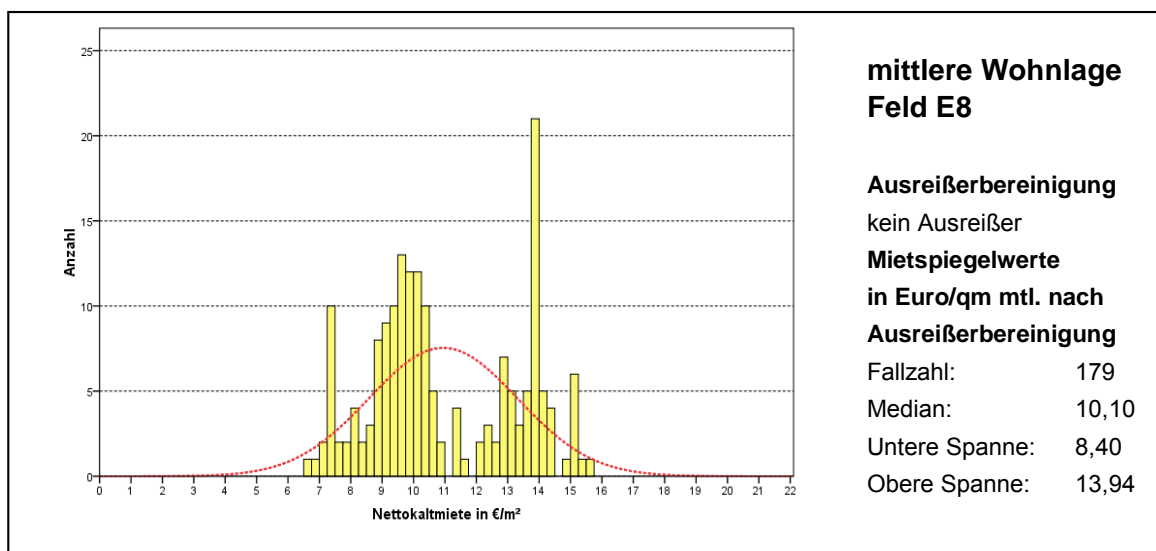
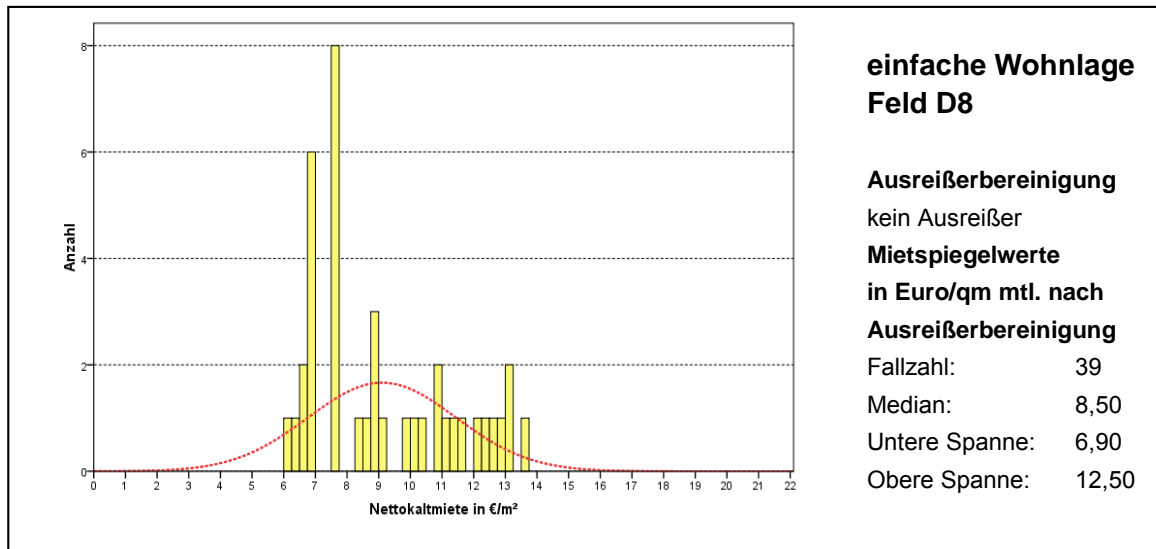
Baualter 1991 bis 2002 – mit SH, Bad, IWC – 90 m² und mehr



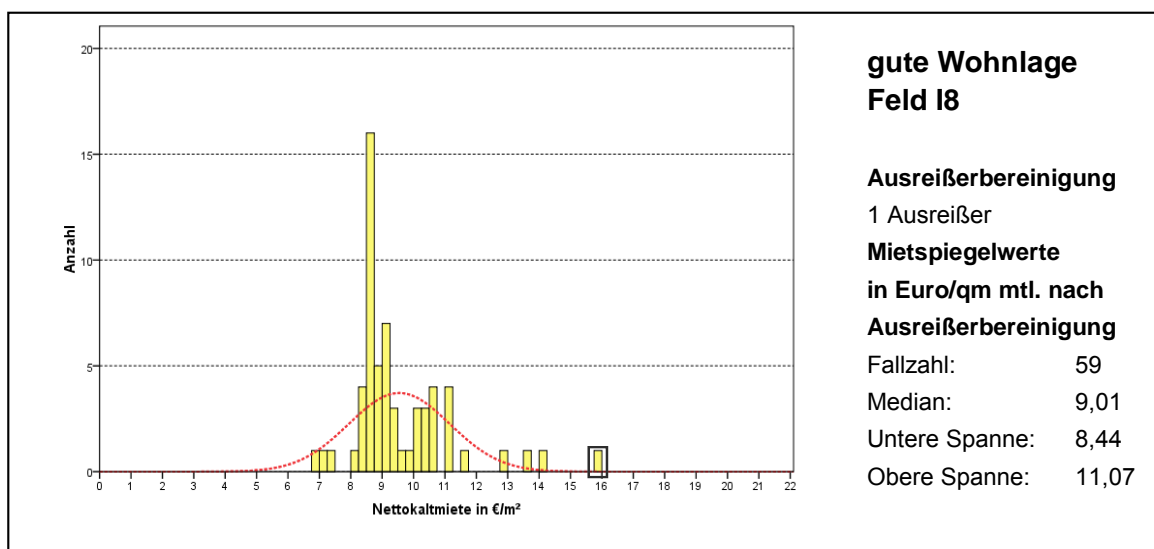
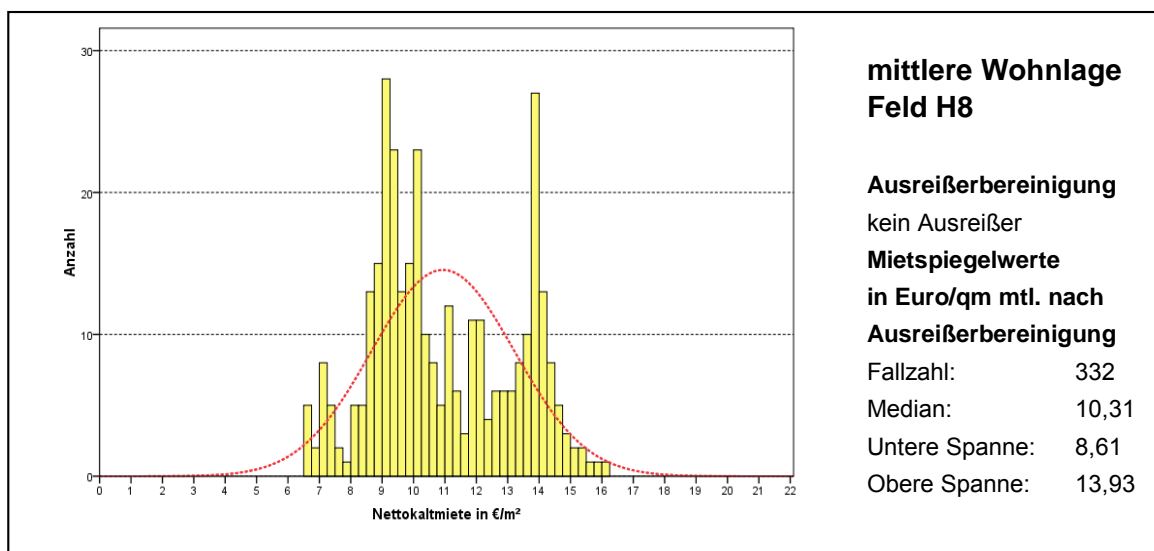
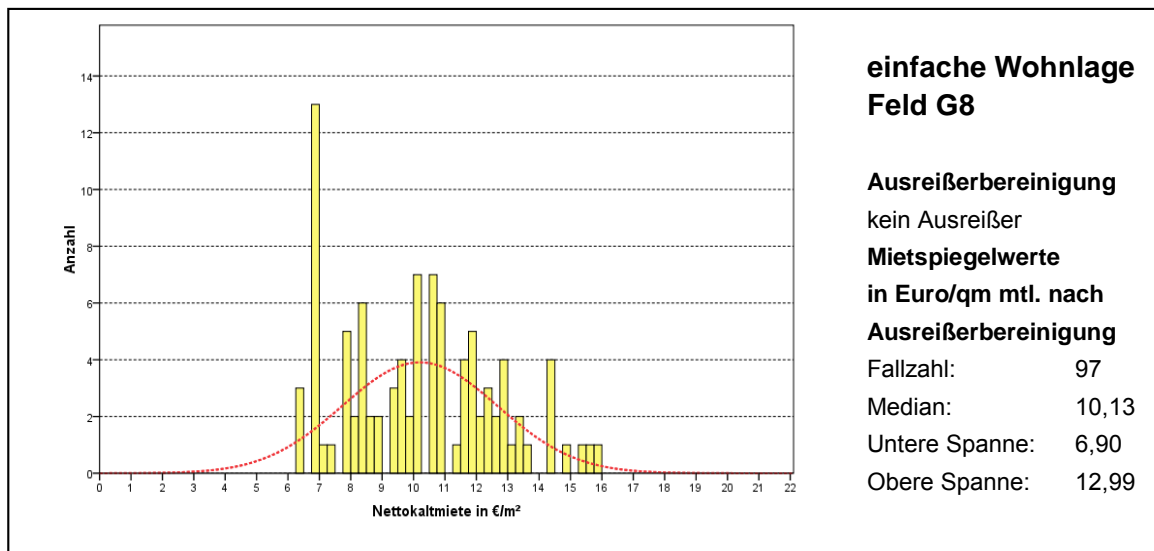
Baualter 2003 bis 2015 – mit SH, Bad, IWC – bis unter 40 m²



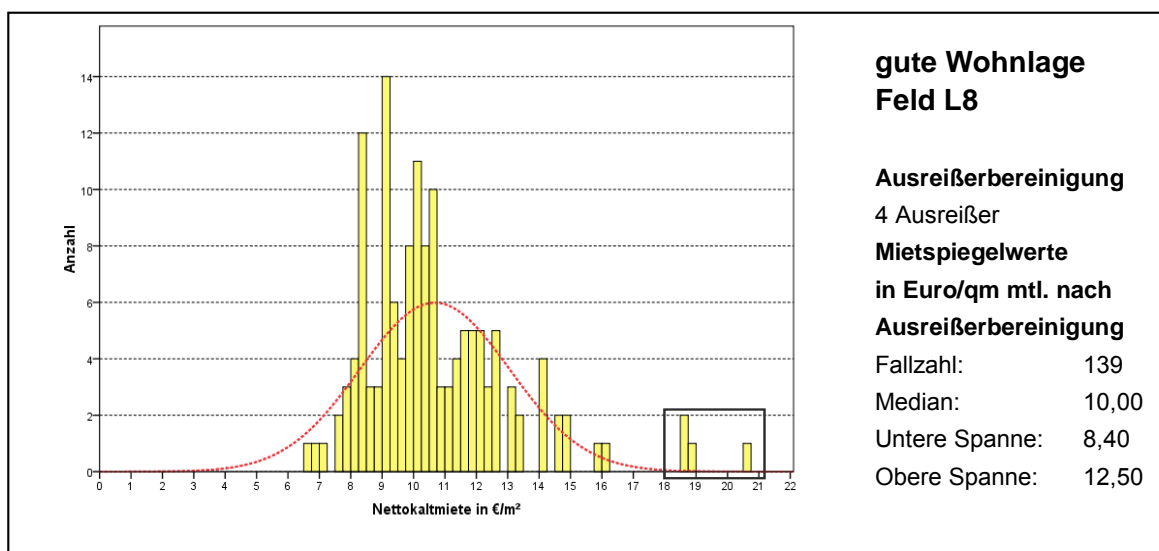
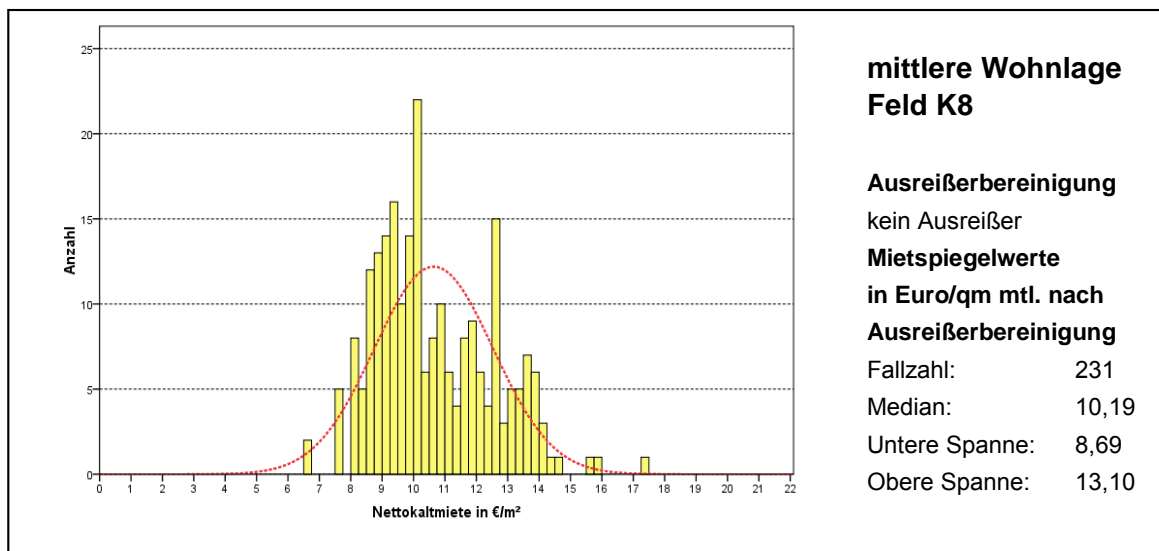
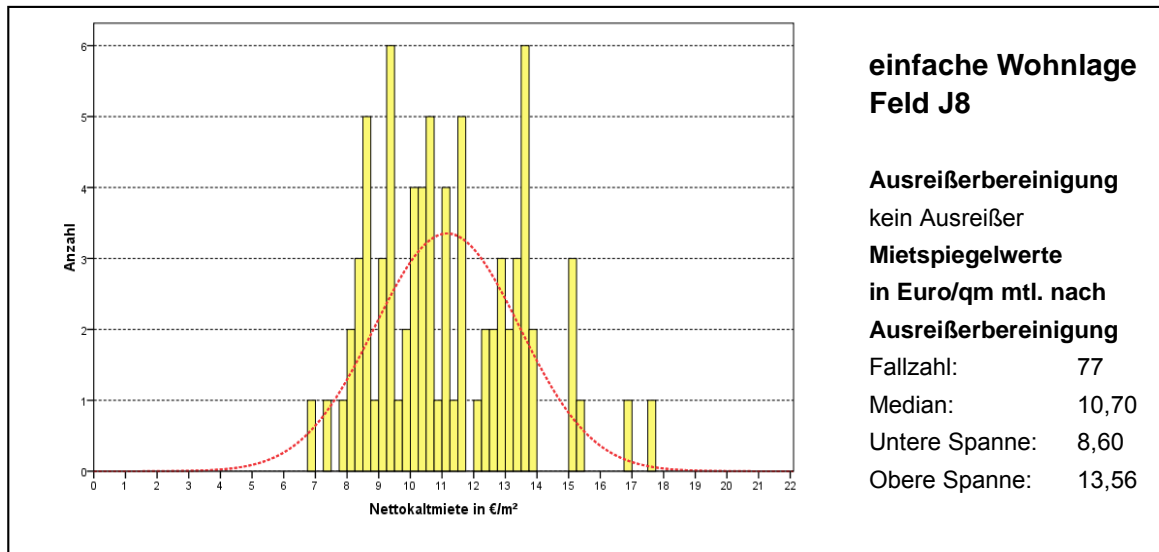
Baualter 2003 bis 2015 – mit SH, Bad, IWC – 40 bis unter 60 m²



Baualter 2003 bis 2015 – mit SH, Bad, IWC – 60 bis unter 90 m²



Baualter 2003 bis 2015 – mit SH, Bad, IWC – 90 m² und mehr



Anhang C: Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Berliner Mietspiegel 2017 Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Zusätzliche Merkmale	
Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalgruppe 1: Bad/WC	
Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)	Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung	Besondere und hochwertige Ausstattung (z. B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)
Dielenfußboden im Bad	Innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z. B. mittels Feuchtigkeitssensor)
Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler	Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt
Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z. B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)	Mindestens ein Bad größer als 8 m ²
Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad	Fußbodenheizung
Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest	Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig
Bad mit WC ohne Fenster	Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten
Keine Duscharmöglichkeit	Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
Kleines Bad (kleiner als 4 m ²); gilt nicht in der Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost	Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine

Zusätzliche Merkmale	
Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalsgruppe 2: Küche	
Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung	Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand
Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen	separate Küche mit mind. 14 m ² Grundfläche
Keine Spüle	Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z. B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler)	Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld
Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung	Dunstabzug
Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar	Kühlschrank

Zusätzliche Merkmale	
Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalsgruppe 3: Wohnung	
Überwiegend Einfachverglasung	Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
Unzureichende Elektroinstallation, z. B. keine ausreichende Elektrosteigleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z. B. kein FI-Schalter, Potentialausgleich)	Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m ²)
Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz	Überwiegend Fußbodenheizung
Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz	Aufwändige Decken- und/oder Wandverkleidung (z. B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar	Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar
Schlechter Schnitt (z. B. gefangener Raum und/oder Durchgangsraum)	Rollläden
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)	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 m ²
	Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)
	Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden 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

Zusätzliche Merkmale	
Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalsgruppe 4: Gebäude	
Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand	Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück
Kein Mieterkeller oder Kellerersatzraum zur alleinigen Nutzung des Mieters vorhanden	Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z. B. Partyraum)
Schlechter Instandhaltungszustand (z. B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks - auch Keller -, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)	Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z. B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)
Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung	Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil-)s, in dem sich die Wohnung befindet (z. B. erneuerte Fassade, Dach)
Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug	Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
Hauseingangstür nicht abschließbar	
Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988)	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 größer als 155 kWh/(m ² a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m ² a)
Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/(m ² a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m ² a)
Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/(m ² a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m ² a)
<p>Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser. Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Energieverbrauchskennwert-Grenzen um 20 % zu erhöhen.</p> <p>Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 20 kWh/(m²a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.</p>	
<p>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.</p>	

Zusätzliche Merkmale	
Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalsgruppe 5: Wohnumfeld	
Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage	Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)
Besonders lärmbelastete Lage (ein Indiz hierfür kann die Ausweisung einer hohen Verkehrslärmbelastung gemäß Erläuterungen unter Nr. 12 dieses Mietspiegels sein)	Besonders ruhige Lage
Besonders geruchsbelastete Lage	Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z. B. Kinderspielplatz – bei Bezugsfertigkeit des Gebäudes vor 2003, Sitzbänke oder Ruhezeiten, gute Gehwegbefestigung mit Grünflächen und Beleuchtung)
Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück	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

Anhang D: Inhalte der Fragebogen

Inhalt des Screening-Fragebogens

Filterfragen

- Mietereinzug oder Mietänderung seit dem 1. September 2012
- Ein- und Zweifamilienhaus
- selbstgenutzte Eigentumswohnung
- Untermieter
- Anmietung der Wohnung von einem Angehörigen oder näheren Verwandten
- Sozialwohnung
- Wohnheim, sonstige Heime oder heimähnliche Unterkünfte
- Werks- oder Dienstwohnung
- gewerbliche oder teilgewerbliche Nutzung der Wohnung
- möblierte oder teilmöblierte Wohnung
- eigener Eingang der Wohnung
- Küche oder Kochnische

zusätzliche Fragen

- Jahr des Erstbezugs der Wohnung bzw. Baualter bzw. Baualtersklasse
- Wohnungsgröße
- vermietetseitige Grundausstattung
- Kontaktdaten

Inhalt des Mieterfragbogens

Filterfragen

- Kontaktinformationen, Ausfallgründe
- Filterfragen zur Klärung der Mietspiegelrelevanz (s. Screening-Fragebogen)
- Modernisierungsgeförderte Wohnungen mit bestehender Mietpreisbindung

Beschaffenheit der Wohnung

- Jahr des Erstbezugs der Wohnung bzw. Baualter bzw. Baualtersklasse
- Wohnfläche
- Grundausstattung zur Einordnung in das Raster der Mietspiegeltabelle
- Ausstattungsmerkmale der Wohnung
- Lage der Wohnung

Mietzahlungen

- Überweisungsbetrag im September 2016
- Grundmiete im September 2016
- Umlagen/Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten und Heizung/Warmwasser im September 2016
- Modernisierungsumlage, sonstige Zahlungen, Ermäßigungen oder Mietminderungen im September 2016
- zusätzliche Beträge im Überweisungsbetrag im September 2016 enthalten (Ermäßigungen oder Nachzahlungen)
- Gesamtmiete im September 2016

Mietvertrag oder Mietänderungen

- Datum des Einzugs
- Datum der letzten Mietänderung
- Gründe für die Mietänderung

Sonstige Fragen

- Eigentümer der Wohnung
- Energiekennwerte aus dem Energieausweis
- Einverständnis für die Datenspeicherung für Wiederholungsbefragung 2019

Inhalt des Vermieterfragebogens

Filterfragen

- Filterfragen zur Klärung der Mietspiegelrelevanz (s. Screening-Fragebogen)
- Modernisierungsgeförderte Wohnungen mit bestehender Mietpreisbindung

Beschaffenheit der Wohnung

- Jahr des Erstbezugs der Wohnung bzw. Baualter bzw. Baualtersklasse
- Wohnfläche
- Grundausstattung zur Einordnung in das Raster der Mietspiegeltabelle
- Ausstattungsmerkmale der Wohnung
- Lage der Wohnung

Mietzahlungen

- Grundmiete im September 2016
- Umlagen/Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten und Heizung/Warmwasser im September 2016
- Modernisierungsumlage, sonstige Zahlungen, Ermäßigungen oder Mietminderungen im September 2016
- zusätzliche Beträge im Überweisungsbetrag im September 2016 enthalten (Ermäßigungen oder Nachzahlungen)

Mietvertrag oder Mietänderungen

- Datum des Einzugs
- Datum der letzten Mietänderung
- Gründe für die Mietänderung

Sonstige Fragen

- Eigentümer der Wohnung
- Energiekennwerte aus dem Energieausweis
- Einverständnis für die Datenspeicherung für Wiederholungsbefragung 2019

Inhalt des Fragebogens Betriebskosten

Allgemeine Informationen

- Abrechnungszeitraum
- Gebäude- und/oder Wohnungsangaben
- Nutz-, Wohn-, Heiz- und Gewerbefläche

Kalte Betriebskosten

- Betriebskostenarten gemäß der Betriebskostenverordnung
- Zahlung an den Vermieter oder andere Anbieter mit Angabe der Beträge
- Wasserversorgung über Kaltwasserzähler
- Differenzierung der Tätigkeiten des Hauswarts/Hausmeisters

Kosten für Heizung und Warmwasser

- Betriebskostenarten gemäß der Betriebskostenverordnung
- Zahlung an den Vermieter mit Angabe der Beträge
- Kaltwasser für das Warmwasser in den Warmwasserkosten enthalten

zusätzliche Informationen

- Wohneigentumsanlage
- umfassende Sanierung
- verwendeter Energieträger
- Wärmelieferung über Nah-Contractor

Inhalt des Fragebogens Beschaffenheit

Ausstattungsmerkmale differenziert nach den fünf Merkmalgruppen der Orientierungshilfe

- Bad und WC
- Küche
- Wohnung
- Gebäude
- Wohnumfeld

Anhang E: Formular zur Änderung der Wohnlageneinstufung im Mietspiegel 2017

Formular zur Änderung der Wohnlageneinstufung im Mietspiegel 2017

Datum bitte eintragen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt
Frau Zwiebler IV A 38
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Die Inhalte des Formulars können nicht gespeichert werden. Bitte Formular ausfüllen, ausdrucken und bis spätestens 29.02.2016 an die nebenstehende Adresse senden.

weitere Kontaktdaten zu Frau Zwiebler:
Tel.: 030 90139 – 4779
E-Mail.: Susanne.Zwiebler@SenStadtUm.Berlin.de

Wohnlageänderungen werden von der Arbeitsgruppe Mietspiegel vorgenommen. Das Ergebnis der Überprüfung der Wohnlage können Sie nach Veröffentlichung des Berliner Mietspiegels 2017 dem Straßenverzeichnis entnehmen oder unter den Telefonnummern: **030 90139-4779** oder **030 90139-4777** erfragen.

Bitte vergessen Sie nicht die Begründung auf der 2. Seite des Formulars auszufüllen!

Derzeitige Wohnlageneinstufung: einfach mittel gut

Änderungswunsch, Ab- oder Aufstufung auf: einfach mittel gut

Ihre Adresse:

	<input type="checkbox"/> Vermieter	<input type="checkbox"/> Mieter
Name		
Straße / Hausnummer		Postleitzahl / Ort

Änderungswunsch für (falls abweichende Adresse):

Straße / Hausnummer	Postleitzahl / Ort

Bitte begründen Sie mit einigen Worten Ihren Änderungswunsch.

Bitte berücksichtigen Sie, dass Sie für Ihre Begründung ein oder mehrere der folgenden Kriterien heranziehen, da diese bei der Wohnlageneinstufung Berücksichtigung finden:

- Hohe / geringe bauliche Verdichtung
- Zustand des Straßenbildes
- Grünflächenanteil
- Einzelhandelsangebot in der nahen Umgebung
- ÖPNV-Anbindung (öffentlicher Personennahverkehr)
- Bebauung und der Gebäudezustand
- Gesamtbild
- Umliegendes Gewerbe und dadurch evt. resultierende Beeinträchtigungen

Bitte beachten Sie, dass die Verkehrslärmbelästigung allein kein Kriterium für die Wohnlageneinstufung ist. Die Verkehrslärmbelästigung kann als wohnwertminderndes Merkmal im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens berücksichtigt werden.

Begründung: