



Information

Berliner Mietspiegel 2019

mit Berliner Betriebskostenübersicht im Anhang

Inhalt

Vorwort	2
Fragen und Antworten zum neuen Mietspiegel	3
Der Berliner Mietspiegel 2019	
1. Anerkennung Berliner Mietspiegel 2019 als »qualifizierter Mietspiegel«	7
2. Vorbemerkungen zum Mietspiegel	7
3. Geltungsbereich dieses Mietspiegels	8
4. Qualifizierter Mietspiegel	9
5. Der Mietenbegriff im Mietspiegel: »Netto-Kaltniete«	9
6. Die Gliederung dieses Mietspiegels	10
6.1 Art	10
6.2 Größe	10
6.3 Ausstattung	10
6.4 Beschaffenheit	11
6.5 Wohnlage	11
7. Gebiete mit von diesem Mietspiegel betroffenem Wohnraum	12
7.1 Wohnlagenkarte Berliner Mietspiegel 2019	14
8. Anwendung der Mietspiegeltabelle	15
9. Berliner Mietspiegeltabelle 2019	16
10. Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen	17
10.1 Merkmale der Orientierungshilfe	17
10.2 Energetischer Zustand der Wohngebäude	17
10.3 Anleitung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und zur Spanneneinordnung	18
10.4 Beispiele	18
11. Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung	19
12. Verkehrslärmbelastung	22
Anhang	
Berliner Betriebskostenübersicht 2019	24
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)	27
Kontakte in den Bezirksämtern	30
Anschriften wichtiger Beratungs- und Auskunftsstellen	31
Impressum	32



©Thomas Hedrich

Liebe Berlinerinnen, liebe Berliner,

Wohnen ist ein Grundbedürfnis, ein Menschenrecht und die soziale Frage unserer Zeit. Das Ziel, leistbare Mieten zu gewährleisten, gilt für Berlin mit über 85 Prozent Mietwohnungen im Besonderen. Die Bevölkerungszunahme und der Investitionsdruck in unserer dynamisch wachsenden Stadt führen jedoch zu steigenden Mieten, die viele Berlinerinnen und Berliner nicht mehr schultern können. Für mich sind daher eine aktive Wohnungs- und Mietenpolitik sowie ein starkes Engagement im gemeinwohlorientierten Wohnungsneubau gleichermaßen wichtig.

Der aktuelle Mietspiegel bildet die Situation steigender Mietpreise und damit Mehrbelastungen für viele Berlinerinnen und Berliner ab. Der Anstieg hat sich abgeschwächt auf 2,5 Prozent jährlich, das ist der geringste Wert seit zehn Jahren. Um tatsächlich eine Trendumkehr zu erreichen, gilt es, die aktive Mietenpolitik des Senats fortzusetzen und insbesondere auf Bundesebene deutlich mehr für langfristig leistbare Mieten zu tun.

Der Mietspiegel hat als etabliertes wohnungspolitisches Instrument eine wichtige Funktion. Er gibt für rd. 1,4 Millionen mietspiegelrelevante Wohnungen das Mietniveau im September 2018 mit verlässlichen Angaben wieder, schafft Transparenz und setzt damit Grenzen für die künftige Mietentwicklung.

Den Vermieterinnen und Vermietern gibt er eine Übersicht über die ortsüblichen Mieten. Mieterinnen und Mieter können sich mit ihm vor Mieterhöhungen schützen, die über das ortsübliche Maß für vergleichbare Wohnungen hinausgehen. Der qualifizierte Berliner Mietspiegel leistet so einen wichtigen Beitrag zum Rechtsfrieden in unserer Stadt.

Es ist erfreulich, dass der aktuelle Mietspiegel in diesem Jahr wieder von allen in der Arbeitsgruppe Mietspiegel vertretenen Mieter- und Vermieterverbänden als qualifizierter Mietspiegel anerkannt wurde. Damit wird von den Beteiligten die hohe Qualität der Datenerhebung und -auswertung sowie insgesamt die vom Gesetz geforderte Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen bescheinigt. Mit der Neubewertung der Wohnlagen durch eine statistische Analyse werden zudem neue Maßstäbe für die Objektivität des Verfahrens gesetzt. Ich bedanke mich ausdrücklich bei den Verbänden und gehe davon aus, dass die Akzeptanz des Mietspiegels dadurch gestärkt wird.

Darüber hinaus möchte ich noch einmal die Mitwirkung der vielen beteiligten Bürgerinnen und Bürger hervorheben. Sie haben durch die Bereitstellung der Miet- und Ausstattungsangaben Ihrer Wohnungen den Mietspiegel 2019 erst möglich gemacht – vielen herzlichen Dank auch Ihnen!

Katrin Lompscher
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

Fragen und Antworten zum neuen Mietspiegel

Was ist ein Mietspiegel und wozu dient er?

Der Mietspiegel bietet eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. So ist es im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB § 558c Abs. 1) festgeschrieben. Grundlage für den Mietspiegel ist eine Aufstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete, also eine Mietenübersicht. Er wird gemeinsam in Berlin von Vertretern des Landes sowie Interessenvertretern der Vermieterinnen und Vermieter und der Mieterinnen und Mieter erstellt. Er soll alle zwei Jahre aktualisiert werden.

Die grundlegenden Rahmenbedingungen für den Mietspiegel setzt das bundeseinheitliche Mietrecht. Sie können also nicht durch das Land Berlin, sondern allein durch den Bundesgesetzgeber verändert werden.

Aus dem Mietspiegel lässt sich die maximal zulässige Netto-Kaltmiete bei Mieterhöhung für eine konkrete Wohnung ablesen und er hat auch Bedeutung bei Neuvermietung. Er dient damit Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern gleichermaßen. Mieterinnen und Mieter erfahren daraus, ab welcher Höhe eine verlangte Miete überhöht ist und bis wohin sie hinzunehmen ist. Vermieterinnen und Vermietern bietet er eine Übersicht, bis zu welchem Betrag sie eine Miete erhöhen können und er ist auch Maßstab beim Abschluss vieler neuer Mietverträge.

Wie wird die »ortsübliche Vergleichsmiete« ermittelt?

Der Mietspiegel erfasst die abzubildende Marktsituation durch Erhebung von Mieten. Dazu werden Mietänderungen und Neuvermietungen bisher jeweils rückblickend für einen Zeitraum von vier Jahren betrachtet.

Dieser Betrachtungszeitraum ist gesetzlich auf Bundesebene geregelt (BGB § 558 Abs. 2). Nicht berücksichtigt werden Mieten für geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindung (z.B. Sozialwohnungen), ebenso wie nach 2017 fertiggestellte Neubauwohnungen sowie Wohnungen in Ein- und Zwei-Familienhäusern. Die erhobenen Mieten werden im Mietspiegel nach den gesetzlichen Merkmalen Art, Lage, Größe, Baujahr sowie Ausstattung vergleichbar gemacht.

Wie ist der Mietspiegel entstanden und gibt es Alternativen?

Der Mietspiegel als Datenquelle wurde im Jahr 1974 als ein Begründungsmittel für Mieterhöhungen etabliert. Das 1971 eingeführte Vergleichsmietensystem führt dazu, dass Vermieterinnen und Vermieter nicht mehr zum Zweck der Mieterhöhung einen bestehenden Mietvertrag kündigen dürfen.

Als Ausgleich für diese Regelung wurden gesetzlich beschränkte Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zugelassen. Vermieterinnen und Vermieter sind zudem verpflichtet, Mieterhöhungen zu begründen. Damit stellte sich die Frage, wie hoch diese ortsübliche Vergleichsmiete nun ist. So wurde der Mietspiegel eingeführt.

Der ursprüngliche »einfache Mietspiegel« wurde im Jahr 2001 um die Alternative eines sogenannten »qualifizierten Mietspiegels« ergänzt und das Instrument damit gestärkt. Nach § 558d Abs. 1 und 2 BGB muss ein qualifizierter Mietspiegel

nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und mindestens von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt werden. Zudem ist er im Abstand von zwei Jahren (zum Beispiel durch eine vereinfachte Erhebung) zu aktualisieren und alle vier Jahre neu zu erstellen. Der Berliner Mietspiegel ist in diesem Sinne »qualifiziert«.

Seit der Einführung der Mietpreisbremse im Jahr 2015 hat der Mietspiegel in Berlin auch Auswirkung bei Neuvermietungen. Die Bestimmungen zur Miethöhe sind in § 556d BGB geregelt. Abgesehen von einigen Ausnahmen darf die Miete bei Neuvermietungen nur max. 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Grundsätzlich können Vermieterinnen und Vermieter auch andere Begründungsmittel für Mieterhöhungen als einen Mietspiegel heranziehen, sich z.B. auf die Mieten von mindestens drei vergleichbaren Wohnungen oder auf ein Mietengutachten stützen. Das bedeutet jedoch einerseits Mehraufwand für die Vermieterinnen und Vermieter und erschwert es andererseits den Mieterinnen und Mietern, die Richtigkeit und Zulässigkeit der Forderung zu prüfen. Gibt es einen qualifizierten Mietspiegel, müssen Vermieterinnen und Vermieter aber in jedem Fall auf ihn hinweisen, damit sich die Mieterinnen und Mieter informieren können.

Warum setzt das Land Berlin auf einen »qualifizierten Mietspiegel«?

In Berlin gibt es Mietspiegel seit 1987 und seit 2003 auf dem höheren Qualitätsniveau als »qualifizierte Mietspiegel«. Der qualifizierte Berliner Mietspiegel wird mit großer Sorgfalt und entsprechend den gesetzlichen Anforderungen erstellt.

Er bietet Rechtssicherheit für alle Beteiligten, ist verlässlich und hilft wesentlich, Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden. Nur bei einem Bruchteil der Mieterhöhungsverlangen kommt es wegen der konkreten Wohnungsmiete zur Klage durch Vermieterinnen und Vermieter auf Zustimmung zur Mieterhöhung und zu gerichtlichen Auseinandersetzungen. Und in fast allen bekannten Fällen wurde dabei auf die Angaben des Mietspiegels zurückgegriffen.

Was ist neu am aktuellen Mietspiegel?

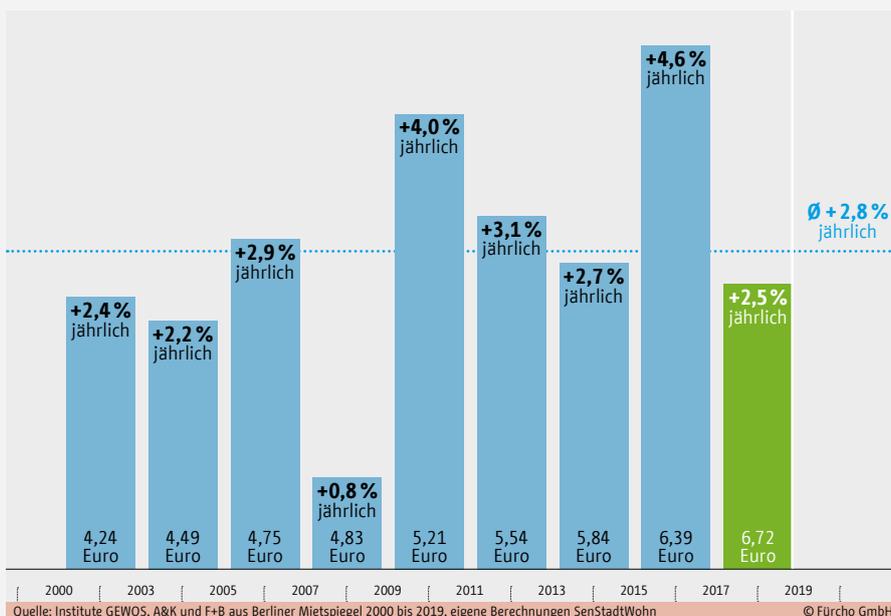
Eine grundlegende Neuerung gegenüber bisherigen Mietspiegeln betrifft das Verfahren zur Wohnlageeinordnung.

Ob eine Wohnlage als einfach, mittel oder gut eingestuft wird, wurde nach einer ersten kriteriengestützten Einordnung nach der Wiedervereinigung der Stadt von der Arbeitsgruppe Mietspiegel entschieden. Für eine Änderung war bisher jeweils ein Antrag der Vermieterinnen und Vermieter oder Mieterinnen und Mieter notwendig. Um eine objektive Lageermittlung zu ermöglichen, wurden Wohnlagen jetzt für ganz Berlin mittels eines statistischen Verfahrens eingestuft. Dieses ermittelt in mehreren Rechenstufen anhand aussagekräftiger Daten die Wohnlage. Der gesamte Prozess der Wohnlageeinstufung wurde von der Arbeitsgruppe Mietspiegel gemeinsam erarbeitet und begleitet.



Wie viele Mietwohnungen gibt es in Berlin?

Von allen Wohnungen in Berlin sind rd. 85 Prozent Mietwohnungen. Berlin ist damit im Unterschied zu vielen anderen Metropolen eine echte Mieterstadt. Der Mietspiegel findet so auch in großer Breite Anwendung und Geltung. Er trifft Aussagen über Miethöhen für knapp 1,4 Millionen Wohnungen. Der Anteil von Neuvertragsmieten im aktuellen Mietspiegel beträgt 35 Prozent und ist seit 2013 (41 Prozent) deutlich zurückgegangen.



Wie hat sich der prozentuale Anstieg der durchschnittlichen Mietspiegelmiete seit 2000 jährlich gegenüber den Vormietspiegeln verändert?

Der prozentuale Anstieg der durchschnittlichen Mietspiegelmiete 2019 ist mit 2,5 Prozent jährlich der geringste Wert seit zehn Jahren.

Weitere Informationen zum Wohnungsmarkt bietet der Wohnungsmarktbericht: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarktbericht

Berliner Mietspiegel 2019

mit Berliner Betriebskostenübersicht im Anhang

1. Anerkennung Berliner Mietspiegel 2019 als »qualifizierter Mietspiegel«

Der **Berliner Mietspiegel 2019** wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als »qualifizierter Mietspiegel« gemäß § 558d BGB fortgeschrieben und vom Land Berlin (vertreten durch die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen**) und den nachfolgend genannten **Interessenverbänden anerkannt**:

- Berliner Mieterverein e. V.,
Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund
- Berliner MieterGemeinschaft e. V.
- Mieterschutzbund Berlin e. V.
- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.
- BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V.
- Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.

An der Mietspiegelerstellung haben **beratend mitgewirkt**:

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

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

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

2. Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Berlin am 1. September 2018 üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Diese Mieten werden kurz »ortsübliche Vergleichsmieten« genannt, die sich aus den in den letzten vier Jahren neu vereinbarten oder geänderten Mieten bilden. Der Mietspiegel hat seine Grundlage in den §§ 558 Abs. 2, 558c, 558d BGB.

Die Mieten für die früheren östlichen Bezirke und West-Staaken¹ sowie für die früheren westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) werden in einer einheitlichen Tabelle gemeinsam ausgewiesen, da die Wohnungsbestände baulich und mietspreislich miteinander vergleichbar sind.

Aufgrund der noch unterschiedlichen Wohnungs- und Mietpreisstrukturen für Wohnungsbestände, die zwischen 1973 und 1990 (einschließlich »Wendewohnungen²«) bezugsfertig geworden sind, werden diese getrennt in der Mietspie-

geltabelle für die früheren östlichen Bezirke³ und West-Staaken (siehe Nr. 9, Spalte 6) sowie für die früheren westlichen Bezirke³ ohne West-Staaken (siehe Nr. 9, Spalte 5) ausgewiesen.

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

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

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

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

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

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

3. Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Berlin, die bis zum 31. Dezember 2017 bezugsfertig geworden sind.

Der Mietspiegel gilt nicht für:

- Selbstgenutztes Wohneigentum,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 1. Januar 2018 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung.

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

Für Wohnungsbestände, die zwischen 1973 und 1990 (einschließlich »Wendewohnungen«) bezugsfertig geworden sind, werden die Mieten noch weiterhin getrennt ausgewiesen: Für die im ehemaligen Ostteil Berlins liegenden Bezirke (nachfolgend genannt: »östliche Bezirke und West-Staaken⁴«) ist Spalte 6 der Mietspiegeltabelle (bezugsfertig von 1973 bis 1990 einschließlich »Wendewohnungen«) maßgeblich. Für die im ehemaligen Westteil Berlins liegenden Bezirke (nachfolgend genannt: »westliche Bezirke ohne West-Staaken⁴«) ist die Spalte 5 (bezugsfertig 1973 bis 1990) maßgeblich.

Diese **Zuordnung⁵** ist auch nach Bildung der neuen Bezirke ab 1. Januar 2001 **noch maßgeblich für den Geltungsbereich der entsprechenden Baualtersklassen/Bezugsfertigkeit von 1973 bis 1990 (Spalten 5 und 6 der Mietspiegeltabelle)**; das heißt, z. B. für

Bezirk Mitte gelten

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

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gelten

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

Zu den ehemaligen östlichen Bezirken von Berlin gehören:

Friedrichshain, Hellersdorf, Hohenschönhausen, Köpenick, Lichtenberg, Marzahn, Mitte, Pankow, Prenzlauer Berg, Treptow und Weißensee.

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

Zu den ehemaligen westlichen Bezirken von Berlin gehören:

Charlottenburg, Kreuzberg, Neukölln, Reinickendorf, Schöneberg, Spandau (ohne West-Staaken), Steglitz, Tempelhof, Tiergarten, Wedding, Wilmersdorf und Zehlendorf.

Die genaue Zuordnung einer Adresse zum Geltungsbereich der entsprechenden Spalten der Mietspiegeltabelle ist dem Straßenverzeichnis (Amtsblatt vom 13.05.2019) zu entnehmen.

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

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

4. Qualifizierter Mietspiegel

Der Berliner Mietspiegel 2019 ist ein fortgeschriebener qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB, soweit sich aus folgenden Absätzen nichts anderes ergibt. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf der Grundlage einer empirischen primärstatistischen Repräsentativerhebung (Fortschreibung des Berliner Mietspiegels 2017) erstellt.

Die Arbeitsschritte und -ergebnisse sowie die Methode werden ausführlich im Endbericht »Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2019« dargestellt, der auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eingestellt wird.

Soweit der Mietspiegel in seinem Anwendungsbereich als qualifizierter Mietspiegel Aussagen enthält, wird gesetzlich vermutet, dass die in ihm bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB). Soweit der qualifizierte Berliner Mietspiegel 2019 Angaben für eine Wohnung enthält, für die der Vermieter eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) verlangt, hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen die Angaben des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2019 auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB).

Die bei Mietern und Vermietern erhobenen Wohnungsdaten wurden nach Erhebung in einer einheitlichen Datenbank aufbereitet und ausgewertet. Das Verfahren zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist ebenfalls im Endbericht zum Berliner Mietspiegel 2019 beschrieben.

Es ist zu beachten, dass nach der Datenerhebung durch eine Ausreißerbereinigung und die Anwendung einer 75-Prozent-Spanne eine Kappung der Mieten erfolgte, so dass die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen unteren und oberen Spannenwerte der ortsüblichen Vergleichsmieten nicht die Gesamtheit der erhobenen Mieten darstellen. Diese sind aus dem Endbericht zum Mietspiegel 2019 er-

sichtlich. Mieten außerhalb der in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen 75-Prozent-Spanne können im Einzelfall aus dem Anwendungsbereich des Mietspiegels herausfallen, wenn vermutet werden kann, dass die entsprechenden Wohnungen entweder überdurchschnittlich gut oder überdurchschnittlich schlecht ausgestattet sind oder eine besondere Größe (ab ca. 175 m²) aufweisen. Im Einzelfall kann es daher bei derartigen Wohnungen angezeigt sein, die ortsübliche Einzelvergleichsmiete unter Heranziehung z.B. eines Sachverständigengutachtens zu ermitteln.

Für die Ermittlung der zulässigen Miete zu Beginn des Mietverhältnisses von Wohnraum im derzeit geltenden gesetzlichen Rahmen kann jeder Wert der Spanne innerhalb des maßgeblichen Mietspiegelfeldes die ortsübliche Vergleichsmiete sein. Auch in diesem Zusammenhang kann die ortsübliche Einzelvergleichsmiete im Einzelfall für überdurchschnittlich gut als auch überdurchschnittlich schlecht ausgestattete Wohnungen unter Heranziehung z.B. eines Sachverständigengutachtens ermittelt werden.

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

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

5. Der Mietenbegriff im Mietspiegel: »Netto-Kaltmiete«

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

- ohne Kosten für Sammelheizung und

- Warmwasserversorgung,
- ohne die sogenannten »kalten« Betriebskosten,
- ohne etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge,
- ohne etwaige Zuschläge wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken.

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

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann auch in Gestalt einer Brutto-Kaltmiete oder Teilinklusive-Miete gebildet werden. In

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

6. Die Gliederung dieses Mietspiegels

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit aus. Der Mietspiegel würdigt die Gegebenheiten auf dem mietspiegelrelevanten Berliner Wohnungsmarkt in der Art, dass als »ortsübliche Ver-

gleichsmiete« eine 3/4-Spanne der für jedes Mietspiegelfeld erhobenen Mieten ausgewiesen wird. Damit werden in diesem Mietspiegel nicht alle tatsächlich erhobenen Mieten abgebildet.

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

6.1 Art

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

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

6.2 Größe

Zur Bestimmung der **Größe** ist die Fläche in Quadratmetern als verlässlicher Maßstab gewählt worden. Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde davon ausgegangen, dass die Wohnfläche bis zum 31.12.2003 entsprechend den Vor-

schriften der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt worden ist. Für Berechnungen nach diesem Zeitpunkt kann die Wohnflächenverordnung (WoFlV) angewendet werden.

6.3 Ausstattung

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

Bei den Ausstattungsmerkmalen ist Folgendes zu berücksichtigen:

Der Mietspiegel geht in der Mietspiegeltabelle von der Ausstattungsklasse »Wohnungen mit Sammelheizung, mit Bad und WC in der Wohnung (mit SH, Bad und IWC)« aus. Bei Minderausstattung (Wohnungen ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit IWC oder Wohnungen mit Sammelheizung oder mit Bad, mit IWC) sind Abschlüsse vorgesehen (siehe Nr. 9 Mietspiegeltabelle).

- Unter einem **Bad** ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche und einem Badeofen oder Durchlauferhitzer oder einem ausreichend großen Warmwasserspeicher ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser kann auch durch eine zentrale Anlage (auch Fernwarmwasser) geschehen.

- Unter einer **Sammelheizung** sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus geschieht. Eine Etagenheizung oder Wohnungsheizung (Gas-, Öl-,

Elektroheizung), die sämtliche Wohnräume angemessen erwärmt, ist einer Sammelheizung gleichzusetzen.

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

6.4 Beschaffenheit

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

Eine davon abweichende Bezugfertigkeit der Wohnung ergibt sich bei:

- Wiederaufbau (z.B. nach vollständiger Zerstörung)
- Wiederherstellung z.B. eines nicht mehr zu Wohnzwecken geeigneten Hauses oder erstmalige Umwandlung von Gewerberäumen in Wohnräume
- Ausbau und Erweiterung von bestehenden Gebäuden (z.B. Dachgeschossausbau, Anbau)

- neubaugleicher Modernisierung wesentlicher Bereiche der Wohnung, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen oder geändert wurde.

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

- Altbauwohnungen: bis 1918 und 1919 - 1949;
- Neubauwohnungen: 1950 - 1964, 1965 - 1972, 1991 - 2002, 2003 - 2017;
- Neubauwohnungen (nur westliche Bezirke ohne West-Staaken): 1973 - 1990;
- Neubauwohnungen (nur östliche Bezirke und West-Staaken): 1973 - 1990 und sogenannte »Wendewohnungen«.

6.5 Wohnlage

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

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

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 ist die mittlere Lage, die das Spektrum durchschnittlicher Lagequalitäten in Berlin umfasst.

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

Die Einstufung wird für jeden neuen Mietspiegel von der Arbeitsgruppe Mietspiegel aktualisiert. Bis zum Mietspiegel 2017 umfasste die Aktualisierung Adressen, für die sich Anhaltspunkte zur Veränderung der Lagequalitäten ergeben haben, sowie neu entstandene Adressen. Die Entscheidung zur Änderung oder Beibehaltung einer Wohnlageeinstufung wurde von der Arbeitsgruppe Mietspiegel als Expertengremium getroffen. Zur Entscheidungsfindung stützte

sich das Gremium auf die Expertise eines externen wissenschaftlichen Instituts, das umfangreiche statistische Indikatoren aufbereitet und Vorschläge unterbreitet.

Im Mietspiegel 2019 wurde die Wohnlage flächendeckend für die gesamte Stadt Berlin aktualisiert. Die Wohnlageeinstufung beruhte dabei auf einem nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Wohnlageermittlungsmodell. Dabei wurden umfangreiche statistische Indikatoren aufbereitet, in einem Datenmodell verarbeitet, geprüft und plausibilisiert. Auf dieser Grundlage erfolgte dann die Wohnlageeinstufung, die auf wissenschaftlicher Basis erstellt und **Bestandteil dieses qualifizierten Mietspiegels** ist.

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

Die eindeutige Wohnlagezuordnung ergibt sich **allein** aus dem »Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2019«. Die nach Straßennamen in alphabetischer Reihenfolge geordnete Übersicht ist im Amtsblatt für Berlin vom 13.05.2019 veröffentlicht.

Ihr Bezirksamt und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (www.stadtentwicklung.berlin.de) können Auskunft über die genaue Zuordnung geben. Anschriften und Telefonnummern finden Sie auf den Seiten 30/31.

Folgende Wohnlagebeschreibungen (siehe Nr. 7) sollen zum Verständnis der Wohnlageeinstufungen beitragen. Sie beschreiben Anhaltspunkte zur Einordnung der eigenen Lagequalitäten anhand häufig/typischerweise vorkommender Lageausprägungen in Berlin.

7. Gebiete mit von diesem Mietspiegel betroffenem Wohnraum

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

Einfache Wohnlage

In den **Zentren der Stadt** sind einfache Lagequalitäten von Wohnungsbeständen insbesondere durch eine überwiegend geschlossene Bauweise, stark verdichtete und meist homogene Bebauung gekennzeichnet, die ggf. mit Gewerbe und Industrie durchmischt sind oder an diese angrenzen. Außerdem weisen einfache Wohnlagen meist eine geringe Durchgrünung und ein unterdurchschnittliches Image (einen niedrigen oder sehr niedrigen Statusindex im Monitoring Soziale Stadt) → [Link](#) auf. Die einfache Wohnlage kann auch bei einer besseren Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und einem umfangreichen Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf vorliegen.

In den **Dezentralen Stadtbereichen** sind einfache Lagequalitäten geprägt von Wohnungsbeständen in geschlossener, aber auch in offener Bauweise mit entsprechend unterschiedlicher Verdichtung, ggf. auch homogener Bebauung. Darüber hinaus ist diese Wohnlage meist mit Gewerbe oder Industrie durchmischt oder grenzt an diese Nutzungen an. Sie weist eine für die dezentrale Lage eher geringe Durchgrünung und ein unterdurchschnittliches Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt → [Link](#) auf. Ungünstige Verkehrsverbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs und wenige Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf können im Zusammenhang mit den oben genannten Merkmalen ebenfalls Indikatoren für die einfache Wohnlage sein.

→ [Link: www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/index.shtml)

Mittlere Wohnlage

In den **Zentren der Stadt** sind mittlere Lagequalitäten von Wohnungsbeständen insbesondere durch eine überwiegend geschlossene Bauweise, meist auch stark verdichtete und z.T. verbreitet homogene Bebauung gekennzeichnet. Es kann eine mittlere Durchgrünung und ein meist mittleres Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt → [Link](#) vorliegen. Daneben können die Wohnungsbestände der mittleren Wohnlage in den Zentren der Stadt auch durch ein unter- oder überdurchschnittliches Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf geprägt und unter- oder überdurchschnittlich an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sein.

In den **Dezentralen Stadtbereichen** liegen Wohnungsbestände mit mittleren Lagequalitäten in Gebieten mit geschlossener, aber auch offener Bauweise mit entsprechend unterschiedlicher Verdichtung vor. Die Gebiete können durch ein größeres Angebot an Grün- und Freiflächen und ein meist mittleres Image im Sinne des Monitoring Soziale Stadt → [Link](#) geprägt sein. Es können darüber hinaus auch ein unter- oder überdurchschnittliches Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf bzw. eine entsprechende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr vorliegen.

Gute Wohnlage

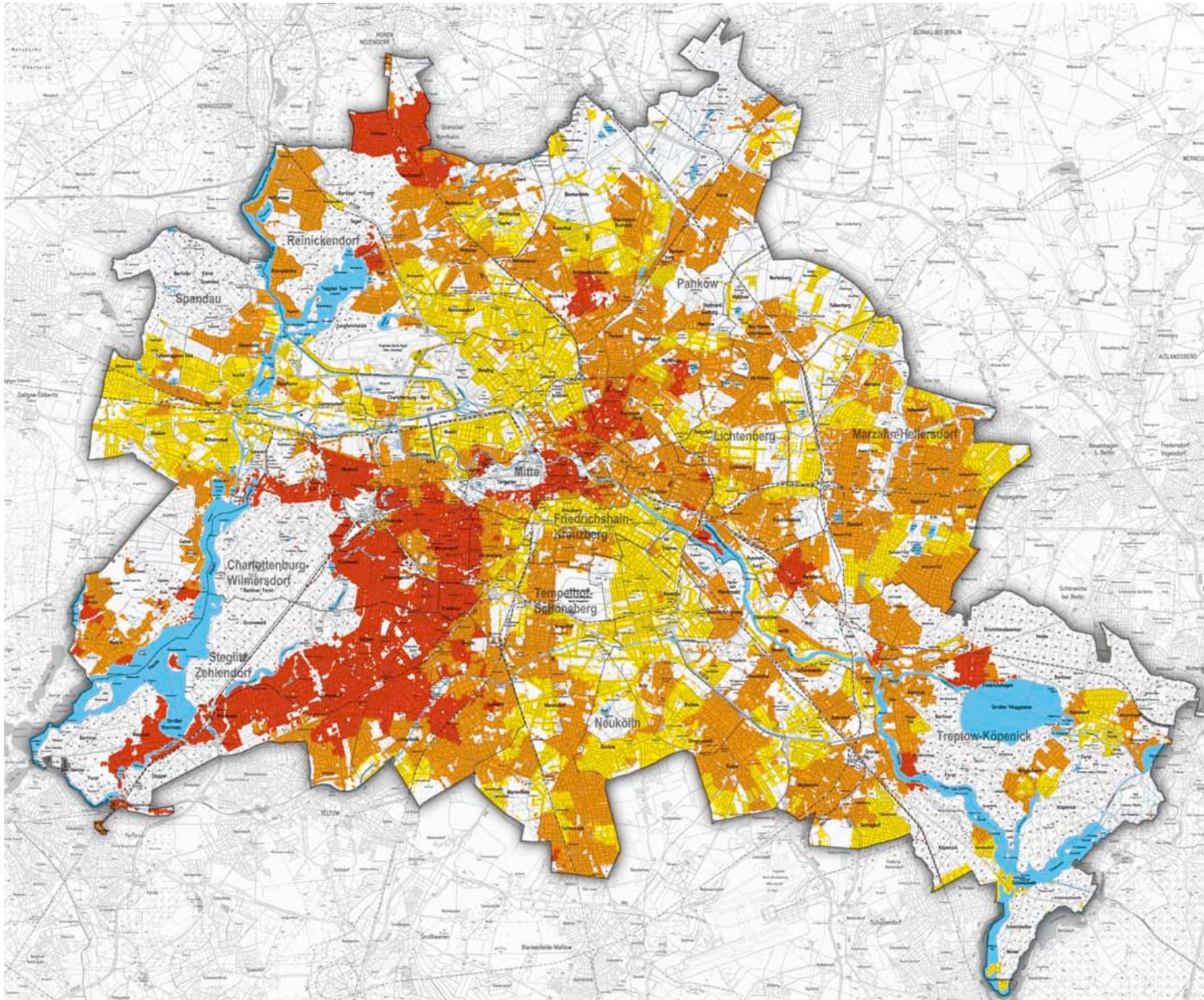
In den **Zentren der Stadt** weisen gute Wohnlagen insbesondere eine überwiegend geschlossene Bauweise, häufig auch eine stark verdichtete Bebauung auf. Die guten Lagen befinden sich meist in der Nähe zu den Zentrums-kernen und den damit verbundenen typischen Beeinflussungen. Darüber hinaus ist die Lage meist durch für die zentrale Lage eher hohe Durchgrünung und ein gutes bis sehr gutes Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt → [Link](#) gekennzeichnet. Die gute Lage kann auch bei eher mäßigem Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf und einer schlechteren Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben sein.

In **Dezentralen Stadtbereichen** liegen Wohnungsbestände mit guten Lagequalitäten in Gebieten überwiegend offener Bauweise vor. Es liegt meist eine homogene Nutzungsstruktur, ein umfangreiches Angebot an Grün- und Freiflächen und ein gutes bis sehr gutes Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt → [Link](#) vor. Die gute Lage kann aber auch bei schlechteren Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und einer schlechteren Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben sein.

Gebiete ohne betroffenen Wohnraum

→ Link: www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/index.shtml

7.1 Wohnlagenkarte Berliner Mietspiegel 2019



überwiegend
einfache Wohnlage



überwiegend
mittlere Wohnlage



überwiegend
gute Wohnlage



Gebiete ohne
betroffenen
Wohnraum

Achtung: Die Karte soll lediglich eine erste Orientierung über die mögliche Wohnlagezuordnung geben. Über die genaue Einordnung Ihres Wohnhauses in die zutreffende Wohnlage gibt Ihnen auch Ihr Bezirksamt oder die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Auskunft. Anschriften und Telefonnummern finden Sie auf den Seiten 30/31.

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

8. Anwendung der Mietspiegeltabelle

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

Die eindeutige Zuordnung einer Wohnung (Adresse) zur anzuwendenden Spalte der Mietspiegeltabelle (entsprechend dem jeweiligen Geltungsbereich) für Wohnungen »bezugsfertig von 1973 bis 1990« ergibt sich allein aus dem »**Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2019**« (Amtsblatt vom 13.05.2019). Die dortige Kennzeichnung »O« für die östlichen Bezirke und West-Staaken sowie »W« für die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) ermöglicht die eindeutige Zuordnung Ihrer Adresse zu den zugehörigen Spalten 5 oder 6 der Mietspiegeltabelle. Für die Zuordnung zu »östlichen« und »westlichen« Bezirken ist der Gebietsstand vor der Gebietsreform (31.12.2000) maßgeblich.⁶

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

- Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld der Mietspiegeltabelle finden Sie, indem Sie die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit denen aus der Mietspiegeltabelle vergleichen. **Größe, Ausstattung** und auch **Bezugsfertigkeit der Wohnung** werden Sie kennen oder feststellen können.
- Anschließend müssen Sie die **Wohnlage** für Ihre Wohnung bestimmen. Hier liefert die beigegefügte Karte eine erste Orientierung. Die genaue Wohnlagezuordnung kann jedoch nur dem vorgenannten »Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2019« entnommen werden.
- Aus diesen vier Merkmalen ergibt sich in der Mietspiegeltabelle das Feld, aus dem Sie die in Frage kommenden Werte ablesen können.
- Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Tabellenfeldern jeweils die Mietpreisspanne und den Mittelwert aus. Die Miete einer normalen Wohnung mit Standardausstattung in üblicher Qualität entsprechend ihrem Jahr der Bezugsfertigkeit wird vorwiegend um den ausgewiesenen Mittelwert liegen. Eine schlechter ausgestattete Wohnung wird im unteren, eine besser ausgestattete im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

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

⁶ Vgl. Ausführungen zum Gebietsstand unter Nr. 3.

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2018) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich

			Altbau		Neubau					
Bezugsfertig			bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West ^a	1973 - 1990 Ost ^a mit Wendewohnungen	1991 - 2002 ohne Wendewohnungen	2003 - 2017
Wohnfläche	Ausstattung		mit Sammelheizung (SH), Bad und WC in der Wohnung (IWC)	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC
	Wohnlage	Spalte Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8
bis unter 40 m ²	einfach	A	7,90 5,50 - 12,97	7,80 * 6,00 - 8,68	6,43 5,54 - 9,03	6,80 5,99 - 8,83	7,57 * 7,43 - 8,85	7,14 6,85 - 7,97		
	mittel	B	8,43 6,72 - 12,24	7,66 * 6,44 - 8,55	6,85 5,65 - 9,05	6,57 5,89 - 8,24	7,73 ** 5,33 - 8,16	6,93 6,45 - 7,23		
	gut	C	11,44 * 6,54 - 14,23	7,50 ** 6,44 - 9,48	7,47 6,36 - 9,31	8,90 8,15 - 9,75	8,31 ** 7,47 - 10,09	7,13 6,70 - 8,73		
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach	D	6,75 5,26 - 9,94	6,40 5,42 - 8,19	6,00 5,38 - 8,00	5,88 5,05 - 7,01	7,46 6,20 - 8,65	6,01 5,72 - 6,55	8,36 7,71 - 10,20	11,61 * 9,70 - 15,11
	mittel	E	7,43 5,41 - 10,25	6,74 5,63 - 7,76	6,11 5,39 - 7,64	5,98 5,43 - 6,94	7,73 6,36 - 8,77	5,95 5,40 - 6,70	8,18 7,43 - 9,17	9,85 7,28 - 12,50
	gut	F	8,04 5,99 - 10,97	6,90 6,01 - 9,14	6,52 5,65 - 7,85	7,13 5,29 - 10,00	8,42 * 7,38 - 9,22	6,01 5,83 - 6,96	9,75 8,14 - 11,12	9,88 7,75 - 11,98
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach	G	6,33 4,83 - 10,00	5,87 5,06 - 7,27	5,58 4,83 - 6,81	5,45 4,89 - 6,08	7,27 6,08 - 9,00	5,27 4,99 - 5,73	7,72 6,23 - 8,59	12,89 8,49 - 14,83
	mittel	H	6,77 4,84 - 10,00	6,24 5,09 - 7,32	6,00 5,28 - 7,08	5,71 5,08 - 6,40	8,00 5,70 - 9,11	5,27 4,60 - 5,76	7,90 6,73 - 9,03	10,09 8,91 - 12,20
	gut	I	7,49 5,62 - 10,92	7,10 5,91 - 9,15	6,54 5,50 - 8,37	6,65 5,20 - 8,31	8,32 6,61 - 9,84	5,57 5,11 - 6,29	9,09 7,45 - 11,02	10,22 8,84 - 12,75
90 m ² und mehr	einfach	J	6,23 4,79 - 9,14	6,13 * 5,14 - 7,16		5,47 4,89 - 6,05	7,19 5,83 - 8,28	5,23 4,78 - 5,48	7,96 6,64 - 9,32	11,95 8,52 - 13,77
	mittel	K	6,77 4,88 - 9,80	6,01 5,10 - 8,51	6,77 ** 5,62 - 11,41	5,40 5,06 - 6,14	7,64 5,97 - 8,66	5,25 4,61 - 5,56	8,19 7,21 - 9,54	10,08 8,80 - 12,73
	gut	L	7,33 5,48 - 10,48	6,69 5,69 - 8,93	8,23 6,69 - 9,30	8,30 7,54 - 8,89	9,00 7,06 - 11,94	5,32 5,08 - 5,93	9,80 8,17 - 11,70	11,50 9,34 - 13,69

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918 und 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **2,20 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1 für Bezugsfertigkeit bis 1918*** bzw. der ausgewiesenen Spalte 2 für Bezugsfertigkeit 1919 bis 1949***.**

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,41 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1***.**

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,43 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2***.**

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,45 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3***.**

^a Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte). Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* = 15 - 29 Mietwerte, ** = 10 - 14 Mietwerte).

Die mit *** versehenen Angaben haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft. Diese Abschläge können daher nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zugeordnet werden.

In den Tabellenfeldern werden der jeweilige Mittelwert (Median) sowie die 3/4-Spanne dargestellt.

10. Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

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

Es wird zur Berücksichtigung dieser Merkmale bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete deshalb die nachfolgende »Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung« als Schätzgrundlage empfohlen; sie gehört allerdings **nicht** zum qualifizierten Teil dieses Mietspiegels (siehe auch BGH, Urteil vom 20.04.2005 – VIII ZR 110/04). Diese Orientierungshilfe berücksichtigt dabei bisherige Erkenntnisse, die sowohl von der Praxis für die Einigung der Vertragsparteien als auch von vielen Berliner Gerichten für ihre Entscheidungen zugrunde gelegt worden sind, aber auch neuere Entwicklungen.

10.1 Merkmale der Orientierungshilfe

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

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

10.2 Energetischer Zustand der Wohngebäude

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

Der Berliner Mietspiegel 2019 trägt der Entwicklung der Energiekosten durch die Einbeziehung eines abgestuften Energiekennwertes Rechnung. Die Einbeziehung des energetischen Zustands in das Wertungssystem der Orientierungshilfe berücksichtigt sowohl die unterschiedlichen

Energiekennwerte, die sich für ein Wohngebäude aus dezentraler oder zentraler Warmwasserversorgung ergeben, als auch Umsetzungshindernisse für energetische Sanierungsmaßnahmen, die sich aus denkmalschutzrechtlichen Vorgaben ableiten.

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

10.3 Anleitung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und zur Spanneneinordnung

Folgende Spanneneinordnung mittels der Orientierungshilfe wird empfohlen:

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

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

Überwiegen in einer Merkmalgruppe die wohnwerterhöhenden Merkmale, ist ein Zuschlag von 20 Prozent des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenober-

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

Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet!

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

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

10.4 Beispiele

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

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

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

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

Handelt es sich z.B. bei der vorstehend bewerteten Wohnung um eine zwischen **1919 und 1949** bezugsfertig gewordene Wohnung mit **Sammelheizung, Bad und WC** in der Wohnung, **50 m²** groß, in **einfacher Wohnlage** (siehe Nr. 9. Mietspiegeltabelle, Mietspiegelfeld **D2**), dann ergeben sich folgende Werte:

Untervert: 5,42 Euro	Mittelwert: 6,40 Euro	Oberwert: 8,19 Euro
< Spanne 0,98 Euro >		< Spanne 1,79 Euro >

Das Ergebnis von 20 Prozent, bezogen auf die obere Spanne von **1,79 Euro**, sind (kaufmännisch gerundet) **0,36 Euro**. Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergäbe für diese Wohnung dann eine ortsübliche Vergleichsmiete von **6,76 Euro/m² monatlich (= 6,40 Euro/m² monatlich + 0,36 Euro/m² monatlich)**.

11. Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Merkmale der Orientierungshilfe

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

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalgruppe 2: Küche

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

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 1: Bad/WC

- Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
- Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)
- Innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensor)
- Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt
- Mindestens ein Bad größer als 8 m²
- Fußbodenheizung
- Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig
- Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten; gilt nicht in der Baualtersklasse ab 2003
- Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
- Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 2: Küche

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

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (Fortsetzung)

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalgruppe 3: Wohnung

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

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 3: Wohnung

- Einbauschrank oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m²)
- Überwiegend Fußbodenheizung
- Aufwändige Decken- und/oder Wandverkleidung (z.B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
- Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar
- Rollläden
- Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler in vor 1991 bezugsfertigen Gebäuden/Wohnungen, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt
- Ein Wohnraum größer als 40 m²
- Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit 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
- Wohngebäude/Wohnungen, die vor 2002 bezugsfertig geworden sind: überwiegend Wärmeschutzverglasung (Einbau ab 2002) oder Schallschutzfenster
- Zusätzliche Einbruchsicherung für die Wohnungstür (z.B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalgruppe 4: Gebäude

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

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 4: Gebäude

- Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück (ausreichend dimensioniert)
- Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z.B. Gemeinschaftsraum)
- Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (Fortsetzung)

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalgruppe 4: Gebäude (Fortsetzung)

- Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner

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

oder

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

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 4: Gebäude (Fortsetzung)

- Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude (-teil-)s, in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach)
- Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
- Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen

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

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

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

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

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

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

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

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

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

12. Verkehrslärmbelastung

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

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

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

Für den Mietspiegel 2019 wurden auf der Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie⁷ für Berlin erhobene Daten als Bewertungsgrundlage herangezogen. Die Ausweisung der Verkehrslärmbelastung berücksichtigt die Lärmquellen Straßenverkehr, schienengebundener Verkehr und Fluglärm. Die Berechnungen der Verkehrslärmdaten erfolgten auf der Grundlage von Verkehrsstärken aus den Jahren 2014 (Kfz), 2010 (Flughafen Schönefeld), 2015 (Flughafen Tegel), 2016 (Straßenbahn- und U-Bahn-Verkehr) sowie 2016 (S- und Fernbahn-Verkehr).

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

Die Lärmkarten werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 47c Bundes-Immissionsschutzgesetz⁸) im Abstand von 5 Jahren aktualisiert. Eine vollständig neue

Datenbasis steht daher frühestens mit der nächsten Lärmkartierung Ende 2022 zur Verfügung.

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

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

Der Gesamtlärmindex berücksichtigt folgende Lärmquellen:

- Straßenverkehr: Insgesamt 1.562 km des Berliner Straßennetzes (damit ist bis auf geringe Ausnahmen das gesamte Hauptverkehrsstraßennetz erfasst)
- Straßenbahnnetz: Gesamtes Netz (201 km) und – soweit oberirdisch verlaufend – U-Bahn (27 km)
- S- und Fernbahn-Netz: Gesamtes Netz (1.108 km)
- Fluglärm: Flughäfen Tegel und Schönefeld

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

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

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

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

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

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

Verkehrslärmbelastung (Fortsetzung)

Wenn auf ein Gebäude Immissionen von mehreren Verkehrslärmarten (Straßen-, Schienen-, Flugverkehr) einwirken, wurde durch ein spezielles Berechnungsverfahren (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 Umwelt, Verkehr und Klimaschutz mit einer gebäudescharfen Darstellung veröffentlicht.

Anhang

Berliner Betriebskostenübersicht 2019

Grundlage: Betriebskostenabrechnungen 2017 (Diese Betriebskostenübersicht ist nicht Teil des Berliner Mietspiegels 2019.)

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

Bei den Erhebungen zum Berliner Mietspiegel 2019 wurden im Rahmen einer Stichprobe Angaben zur Höhe der einzelnen Betriebskostenpositionen bei Mietern und Vermietern erfragt. Insgesamt lagen Angaben von rund 3.000 Wohngebäuden bzw. Wirtschaftseinheiten vor. Das beauftragte Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien

und Umwelt GmbH Hamburg hat die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2017 ausgewertet. In der nachfolgenden Tabelle wurden für alle Betriebskostenpositionen der Mittelwert sowie der Unter- und Oberwert einer Spanne abgebildet, die vier Fünftel der erhobenen Werte berücksichtigt. 10 Prozent der erhobenen Werte liegen unter dem ausgewiesenen unteren Wert der 4/5-Spanne. 10 Prozent der erhobenen Werte liegen über dem ausgewiesenen oberen Wert der 4/5-Spanne. Unplausible Werte wurden vorher bereinigt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die in Berlin für das Jahr **2017** abgerechneten Beträge der einzelnen Betriebskostenpositionen.

Liegt eine Betriebskostenabrechnung für einen anderen Zeitraum als das Kalenderjahr 2017 vor, muss bei einer Bewertung die zwischenzeitliche (Preis-)Entwicklung mit bedacht werden.

Abrechnungsjahr 2017

Angaben in Euro/m² monatlich

Betriebskostenposition	Unterer Wert der 4/5-Spanne	Mittelwert	Oberer Wert der 4/5-Spanne
Grundsteuer	0,14	0,27	0,46
Wasserversorgung	0,13	0,25	0,44
Entwässerung	0,13	0,23	0,31
Niederschlagswasser	0,02	0,05	0,07
Aufzug	0,07	0,18	0,33
Straßenreinigung	0,01	0,04	0,07
Müllbeseitigung	0,11	0,16	0,23
Hauswart/Hausmeister	0,05	0,18	0,38
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	0,06	0,15	0,26
Schneebeseitigung	0,02	0,05	0,08
Gartenpflege	0,02	0,10	0,20
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,02	0,05	0,10
Schornsteinreinigung	0,01	0,07	0,12
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,06	0,16	0,24
Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage/des Breitbandnetzanschlusses	0,06	0,12	0,19
Sonstige »kalte« Betriebskosten	0,01	0,07	0,15
Heizung	0,36	0,72	1,11
Warmwasser	0,11	0,26	0,47
Sonstige »warme« Betriebskosten (z.B. Wartung Heizungsanlage)	0,10	0,19	0,27

Für das Abrechnungsjahr 2017 wurden durchschnittliche »kalte« Betriebskosten in Höhe von 1,66 Euro/m² monatlich und Kosten für Heizung und Warmwasser (»warme« Betriebskosten) in Höhe von 0,90 Euro/m² monatlich abgerechnet. Die durchschnittlichen Betriebskosten ergeben sich nicht aus der Summierung der Einzelpositionen in der oben abgebildeten Tabelle, weil nicht immer alle Betriebskostenpositionen anfallen.

Ermittlung der Vergleichswerte aus der eigenen Betriebskostenabrechnung:

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

Beispiel

Laut der letzten Betriebskostenabrechnung wurden 81,00 Euro für die Gartenpflege für das Abrechnungsjahr berechnet. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 75 m². Daraus ergibt sich:

$$81,00 \text{ Euro} : 12 \text{ Monate} : 75 \text{ m}^2 \\ = \underline{0,09 \text{ Euro/m}^2 \text{ monatlich}}$$

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

Erläuterungen zu den Ergebnissen der Analyse der Betriebskostenpositionen

Was alles unter den Begriff Betriebskosten fällt, ist aus der Betriebskostenverordnung (BetrKV) ersichtlich (Seite 27).

Ein vorgeschriebenes Schema für die Betriebskostenabrechnung gibt es aber nicht. Der Aufbau der konkreten Betriebskostenabrechnung kann von der in obiger Tabelle abgebildeten Gliederung abweichen. Beispielsweise können die Kosten für die Schneebeseitigung auch in den Hauswartkosten enthalten sein, wenn die Schneebeseitigung nicht durch eine gesonderte Firma, sondern vom Hauswart selbst durchgeführt wird. Der Umfang der Leistungen erklärt zum Teil auch die unterschiedliche Höhe einzelner Betriebskosten¹⁰. Bei der Anwendung der Tabelle als Orientierung ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

Grundsteuer

Die Grundsteuer wird von den Berliner Finanzämtern erhoben. Die Analyse der erhobenen Werte zeigt, dass sich bei Altbauten bis 1949 die Höhe der Grundsteuer durchschnittlich im unteren Spannenbereich bewegt. Bei allen neueren Wohngebäuden ab 1950 wurden meist Werte oberhalb des ausgewiesenen Mittelwertes festgestellt.

Wasserversorgung und Entwässerung

Die Höhe der Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung ist neben den festgelegten Tarifen vor allem vom Ver-

brauchsverhalten abhängig. Auch ein gegebenenfalls vorhandener zusätzlicher Wasserverbrauch für die Gartenpflege kann eine Rolle spielen. Nach dem Jahr 2017 stattgefundenen Preisänderungen konnten nicht berücksichtigt werden. Zum 1. Januar 2018 sank der Preis für Schmutzwasser (Entwässerung) für die Tarifperiode 2018/2019 um 4,0 Prozent. Der Preis für das Niederschlagswasser stieg zum 1. Januar 2018 um 2,0 Prozent. Der Grundpreis und der Tarif für Trinkwasser (Wasserversorgung) blieben zum 1. Januar 2018 unverändert.

Aufzug

Die Höhe der Kosten für den Aufzug steht in Abhängigkeit von der Anzahl der Aufzüge und der Anzahl der Geschosse des Wohngebäudes. Tendenziell konnte ein Zusammenhang von der Geschosshöhe und der durchschnittlichen Höhe der Aufzugskosten ermittelt werden; eher niedrigere Kosten bei neun und mehr Geschossen und höhere Aufzugskosten bei Häusern mit bis zu fünf Geschossen.

Straßenreinigung

Die Straßenreinigungskosten wiesen eine sehr geringe Schwankungsbreite auf. Diese Position hat aufgrund ihrer Höhe einen eher geringen Einfluss auf die Gesamthöhe der Betriebskosten. Nach dem Jahr 2017 stattgefundenen Preisänderungen konnten nicht berücksichtigt werden. Im Jahr 2018 fand keine Tarifänderung statt. Zum 1. Januar 2019 stiegen die Straßenreinigungsgebühren der BSR für die Tarifperiode 2019/2020 durchschnittlich um 3,7 Prozent.

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

Erläuterungen zu den Ergebnissen der Analyse der Betriebskostenpositionen (Fortsetzung)

Müllbeseitigung

Ein eindeutiger Zusammenhang zwischen der Höhe der ermittelten Kosten für die Müllbeseitigung und der Bezugfertigkeit der Wohngebäude konnte nicht festgestellt werden. Nach dem Jahr 2017 stattgefundenen Preisänderungen konnten nicht berücksichtigt werden. Im Jahr 2018 fand keine Tarifänderung statt. Zum 1. Januar 2019 stiegen die BSR-Tarife der Abfallwirtschaft für die Tarifperiode 2019/2020 durchschnittlich um 3,8 Prozent.

Hauswart/Hausmeister

Die Hauswartkosten wiesen eine relativ hohe Schwankungsbreite auf, die sich vor allem aus dem unterschiedlichen Umfang der Tätigkeiten des Hauswartes erklärt. Tendenziell wurden bei Wohngebäuden mit bis zu fünf Geschossen und nicht umfassend sanierten Gebäuden höhere Kosten für den Hauswart/Hausmeister ermittelt.

Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Überdurchschnittliche Kosten wurden bei Wohngebäuden der Bezugfertigkeitjahre 1973 bis 1990 der westlichen Bezirke und neueren Wohngebäuden ab 1991 ermittelt.

Schneebeseitigung

Die im Vergleich zum Jahr 2016 ähnlich milden Temperaturen in den Wintermonaten könnten zu den nahezu unveränderten Kosten bei der Schneebeseitigung geführt haben.

Gartenpflege

Die Schwankungsbreite bei den Kosten für die Gartenpflege ist groß. Die konkrete Höhe hängt wesentlich von den zum Haus bzw. zur Wirtschaftseinheit zugehörigen Grünflächen, Spielplätzen, Freiflächen ab sowie deren Gestaltung und Pflege. Tendenziell unterdurchschnittliche Kosten für die Gartenpflege wurden im Altbau bis 1918 und in Wohngebäuden 1973 bis 1990 in den östlichen Bezirken ermittelt.

Beleuchtung (Allgemeinstrom)

Die Kosten der Beleuchtung wiesen eine hohe Schwankungsbreite auf. Höhere Kosten über dem Mittelwert waren vor allem bei neueren Wohngebäuden mit einer Bezugfertigkeit ab 1965 zu beobachten.

Schornsteinreinigung

Im oberen Spannenbereich liegende Kosten wurden vor allem bei älteren Wohngebäuden mit einer Bezugfertigkeit bis 1964 und unsanierten Gebäuden ermittelt.

Sach- und Haftpflichtversicherung

Die Höhe dieser Kosten hängt vom konkreten Umfang der abgeschlossenen Versicherungen ab. Tendenziell im unteren Spannenbereich liegende Kosten wurden bei Gebäuden mit sechs und mehr Geschossen festgestellt.

Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage/ des Breitbandnetzanschlusses

Es war kein eindeutiger Zusammenhang zwischen der Struktur der Wohngebäude (Bezugfertigkeit, Geschosshöhe und Sanierungsstand) und der Höhe dieser Betriebskostenpositionen feststellbar.

Sonstige »kalte« Betriebskosten

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

Heizung

Heizkosten werden grundsätzlich durch die Eigenschaften des Gebäudes und durch das individuelle Verbrauchsverhalten bestimmt. Nach der Heizkostenverordnung müssen diese Kosten mindestens zu 50 Prozent nach Verbrauch abgerechnet werden, wenn keine Ausnahmetatbestände vorliegen. Gasetagenheizungen oder sonstige Einzelofenheizungen, bei denen der Mieterhaushalt die Energiekosten direkt und nicht über den Vermieter trägt, sind nicht erfasst. Nach umfassender Sanierung der Wohngebäude wurden durchschnittlich geringere Heizkosten unterhalb des ausgewiesenen Mittelwertes ermittelt. Beim Wärmecontracting (die Wärmeversorgung übernimmt ein externer Dienstleister) sind durchschnittlich höhere Heizkosten abgerechnet worden. Nach dem Jahr 2017 stattgefundenen Änderungen bei der Höhe der Heizkosten konnten nicht berücksichtigt werden. Im Jahr 2018 sind die Preise für Gas und Fernwärme nur leicht gestiegen, während der Heizölpreis deutlich angestiegen ist. Dies wird sich jedoch erst auf die Heizkostenabrechnung für das Jahr 2018 auswirken.

Warmwasser

Auch die Warmwasserkosten sind zumindest zu 50 Prozent nach Verbrauch abzurechnen, so wie es die Heizkostenverordnung vorschreibt. Entscheidend für die konkrete Höhe der Warmwasserkosten ist vor allem das eigene Verbrauchsverhalten. Die ermittelten Durchschnittswerte schwankten zwischen den verschiedenen Bezugfertigkeitssklassen.

Sonstige »warme« Betriebskosten

Hierunter wurden vor allem die Wartungskosten für die Heizungsanlage erfasst. Hier sind zwischen den verschiedenen Energieträgern keine signifikanten Unterschiede festzustellen.

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)

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

§ 1 Betriebskosten

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

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

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

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

Betriebskostenverordnung – BetrKV (Fortsetzung)

5. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
oder
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
oder
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
 - a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
oder
 - b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
oder
 - c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
10. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

Betriebskostenverordnung – BetrKV (Fortsetzung)

14. die Kosten für den Hauswart,
hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. die Kosten
- a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen,
- oder
- b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage;
hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
17. sonstige Betriebskosten,
hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Hinweis auf Fundstelle: Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3250)

Kontakte in den Bezirksämtern

Charlottenburg-Wilmersdorf

Rathaus Charlottenburg
Otto-Suhr-Allee 100
10585 Berlin
Telefon 030/9029-13022

Friedrichshain-Kreuzberg

Amt für Bürgerdienste
Telefon 030/90298-0
Alle Anliegen zu Wohngeld und Wohnbescheinigungen
sind über die Bürgerämter des Bezirkes zugänglich.

Lichtenberg

Amt für Bürgerdienste
Wohnungsamt
Egon-Erwin-Kisch-Straße 106
13059 Berlin
Telefon 030/115

Marzahn-Hellersdorf

Amt für Bürgerdienste
Fachbereich Wohnen
Premnitzer Straße 13
12681 Berlin
Telefon 030/90293-0
030/115

Mitte

Abt. Jugend, Familie und Bürgerdienste
FB 1 - Bürgeramt
Müllerstraße 146
13353 Berlin
Telefon 030/115

Neukölln

Blaschkoallee 32
Haus 5
12040 Berlin
Telefon 030/90239-0

Pankow

Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Wohnungsamt
Telefon 030/90295-2601

Reinickendorf

Abt. Bürgerdienste und Ordnungsangelegenheiten
Fachbereich Wohnen
Teichstraße 65/Haus 1
13407 Berlin
Telefon 030/90294-5551

Spandau

Carl-Schurz-Straße 2-6
13597 Berlin
Telefon 030/115

Steglitz-Zehlendorf

Amt für Bürgerdienste
Telefon 030/90299-0

Tempelhof-Schöneberg

Bürgerdienste - Wohnungswesen
Tempelhofer Damm 165 (Rathaus)
12099 Berlin
Telefon 030/90277-6581

Treptow-Köpenick

Abt. Bürgerdienste, Personal, Finanzen,
Immobilien und Wirtschaft
Amt für Bürgerdienste,
Fachbereich Wohnen
Hans-Schmidt-Straße 10
12489 Berlin
Telefon 030/902975205

Anschriften wichtiger Beratungs- und Auskunftsstellen**Berliner Mieterverein e. V.
Landesverband Berlin im
Deutschen Mieterbund e. V.**

Spichernstraße 1
10777 Berlin
Telefon 030/22626-0
www.berliner-mieterverein.de

Berliner MieterGemeinschaft e. V.

Möckernstraße 92
10963 Berlin
Telefon 030/2168001
www.bmgev.de

Mieterschutzbund Berlin e. V.

Konstanzer Straße 61
10707 Berlin
Telefon 030/9210230-0
www.mieterschutzbund-berlin.de

**Bund der Berliner Haus- und
Grundbesitzervereine e. V.**

Potsdamer Straße 143
10783 Berlin
Telefon 030/2163436
www.haus-und-grund-berlin.de

**BFW Landesverband
Berlin/Brandenburg e. V.**

Französische Straße 55
10117 Berlin
Telefon 030/230958-0
www.bfwberlin.de

**BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.**

Lentzeallee 107
14195 Berlin
Telefon 030/89781-0
www.bbu.de

Verbraucherzentrale Berlin e. V.

Hardenbergplatz 2
10623 Berlin
Prüfung von Heizkostenabrechnungen,
Beratung zur Senkung des Strom- und
Heizkostenverbrauchs
Anmeldung: 0800-809802400
kostenlos aus dem deutschen Festnetz
Mo. – Do. 8.00 Uhr – 18.00 Uhr
Fr. 8.00 Uhr – 16.00 Uhr
www.verbraucherzentrale-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Württembergische Straße 6
10707 Berlin
Telefon 030/90139-3000
Servicetelefon Miete 030/90139-4777
www.stadtentwicklung.berlin.de

Genauere Auskünfte zur Lärmbelastung erteilt:

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz
Brückenstraße 6
10179 Berlin
I C 32
Telefon 030/9025-2354
www.berlin.de/sen/uvk

Impressum

Herausgeber

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Wohnen
Kommunikation
Württembergische Straße 6
10707 Berlin
www.stadtentwicklung.berlin.de

Inhalte und Bearbeitung

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Wohnen
Referat IV A Wohnungs- und Mietenpolitik,
Wohnungs(bau)förderung,
städtische Wohnungsbaugesellschaften
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

in Zusammenarbeit mit

F+B Forschung und Beratung für
Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH
www.f-und-b.de

Layout

Fürcho GmbH, Berlin
www.fuercho-gmbh.de

Foto Umschlag

Nikolaus Fürcho

Druck

MEDIALIS Offsetdruck GmbH
www.medialis.org

Berlin, Mai 2019

Die Zuordnung Ihrer Wohnadresse zu einer Wohnlage innerhalb des Mietspiegels finden Sie wie bisher im Berliner Amtsblatt oder im Internet unter: www.berlin.de/mietspiegel

Im Anhang zu diesem Mietspiegel finden Sie die Berliner Betriebskostenübersicht, mit der Transparenz zu den Betriebskosten geschaffen wird. Sie gibt eine Orientierung über die üblicherweise gezahlten Beträge je Betriebskostenposition. Mit dieser Übersicht und der letzten Abrechnung können Sie ermitteln, ob die abgerechneten Nebenkosten im üblichen Rahmen liegen.

Für Fragen zum Berliner Mietspiegel und rund um das Thema »Miete« steht Ihnen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ein Servicetelefon zur Verfügung.

Telefonnummer: 030 / 90139-4777

Sprechzeiten: Montag bis Donnerstag, 09.00 bis 14.00 Uhr

Der Berliner Mietspiegel online: Hier können Sie auch den bewährten Abfrageservice zum Mietspiegel nutzen und die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung selbst ermitteln. www.berlin.de/mietspiegel

