



# Berliner Mietspiegel 2015

mit Berliner Betriebskostenübersicht im Anhang



© SenStadtUm

Liebe Berlinerinnen und liebe Berliner,

Wohnen ist ein Schwerpunkt der Arbeit des Senats gerade in der aktuell wachsenden Stadt Berlin. Unser Ziel ist es, die sozial durchmischte Stadt zu erhalten. Dazu gehört, in den unterschiedlichen Quartieren ausreichend bezahlbare Wohnungen zu sichern.

Der Mietspiegel ist für uns ein wichtiges Barometer, das im wahrsten Sinne des Wortes widerspiegelt, wie es um die Mietentwicklung bei den nicht preisgebundenen Wohnungen in unserer Stadt steht. Im Ergebnis fielen die Mieterhöhungen gegenüber dem Mietspiegel von 2013 moderat aus. Auch liegen die Berliner Mieten im bundesweiten Vergleich mit anderen Großstädten unter dem Durchschnitt.

Der Mietspiegel kann nur durch die kooperative Zusammenarbeit mit Ihnen entstehen: Ich danke allen Bürgerinnen und Bürgern, die durch die Angabe ihrer Wohnungsdaten den Berliner Mietspiegel 2015 erst ermöglicht haben. Er trägt durch seine Festlegungen zum Erhalt des Rechtsfriedens zwischen Mieterinnen, Mietern und Vermietern bei und hat damit eine gesellschaftliche und soziale Relevanz.

## 1. Anerkennung des Berliner Mietspiegel 2015 als »qualifizierter Mietspiegel«

Der Berliner Mietspiegel 2015 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als »qualifizierter Mietspiegel« gemäß § 558d BGB fortgeschrieben und vom Land Berlin (vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt) und den nachfolgend genannten Interessenverbänden anerkannt:

- Berliner Mieterverein e. V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund
- Berliner Mietergemeinschaft e. V.
- Mieterschutzbund Berlin e. V.
- IBBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

An der Mietspiegelerstellung haben beratend mitgewirkt:

- Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.
- BFW Landesverband Berlin/ Brandenburg e. V.

- Örtlich 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 GEVOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH Hamburg nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf der Grundlage einer empirischen 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 2014 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. Der Mietspiegel hat seine Grundlage in den §§ 558 Abs. 2, 558c, 558d BGB.

Die Mieten für die früheren östlichen Bezirke und West-Staaken<sup>1</sup> sowie für die früheren westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) werden in einer einheitlichen Tabelle gemeinsam ausgewiesen, da die Wohnungsbestände baulich und mietpreislich miteinander vergleichbar sind.

West-Staaken (siehe Nr. 9, Spalte 6) sowie für die früheren westlichen Bezirke<sup>3</sup> 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

### 3. Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Berlin, die bis zum 31. Dezember 2013 bezugsfertig geworden sind.

Der Mietspiegel gilt nicht für:

- Selbstgenutztes Wohneigentum,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 1. Januar 2014 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung.

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

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

Diese Zuordnung<sup>5</sup> ist auch nach Bildung der neuen Bezirke ab 01. Januar 2001 noch maßgeblich für den Geltungsbereich der entsprechenden Baualtersklassen/Bezugsfertigkeit von 1973 bis 1990 (Spalten 5 und 6 der Mietspiegeltabelle); das heißt, zum Beispiel für

Bezirk Mitte gelten

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

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 Nr. 20 vom 18.05.2015) zu

<sup>4</sup> Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990.

#### 4. Qualifizierter Mietspiegel

Der Berliner Mietspiegel 2015 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 Repräsentativerhebung (Fortbeschreibung des Berliner Mietspiegels 2013) erstellt.

Die Arbeitsschritte und -ergebnisse sowie die Methode werden ausführlich im Endbericht »Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2015« dargestellt, der auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 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 2015 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 2015 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 2015 beschrieben.

Es ist zu beachten, dass durch eine Extremwertbereinigung und die Ausweisung eines unteren und oberen Spannenwertes eine Kappung der Mieten erfolgt. Erhobene Mieten außerhalb der ausgewiesenen Spannenwerte sind daher zwar in die Mietspiegel-Ermittlung eingeflossen, werden jedoch innerhalb der Mietspiegeltabelle nicht dargestellt. Dies kann sowohl überdurchschnittlich gut als auch schlecht ausgestattete Wohnungen oder besonders große Wohnungen (ab ca. 175 m<sup>2</sup>) betreffen. Im Einzelfall kann es bei derartigen Wohnungen angezeigt sein, die ortsübliche Einzelvergleichsmiete unter Heranziehung eines Sachverständigengutachtens zu ermitteln.

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

Bei der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (siehe Nr. 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 Mietenbeitrag im Mietspiegel: »Netto-Kaltmiete«

## 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 unterschiedlichen Mietstrukturen auf den durch die einzelnen Mietspiegelfelder beschriebenen Berliner Teilmärkten in der Art, dass als »ortsübliche Entgelte« feldbezogene Spannen ausgewiesen werden. Die unterschiedliche Breite dieser Spannen berücksichtigt die Verteilung (Streuung) der Mieten in den einzelnen Tabellenfeldern und reicht von 2/3 bis 3/4 der für jedes Mietspiegelfeld erhobenen Mieten.

Damit werden in diesem Mietspiegel nicht alle in Berlin tatsächlich erhobenen Mieten erfasst. Die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Werte stellen die üblichen Mieten in Berlin dar, wobei nur noch bei der Baualtersklasse/ Bezugsfertigkeit von 1973 bis 1990 (siehe Nr. 9, Spalten 5 und 6) in der Mietspiegeltabelle nach ehemaligen östlichen bzw. westlichen Bezirken unterschieden wird.

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 (WoFV) 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.

□ 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)

## 6.4 Beschaj enheit

Die Beschaj enheit einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Alter (Bezugsfertigkeit/Baualter) erläutert, weil die grundsätzliche Beschaj enheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgebend ist das Baualter/die Bezugsfertigkeit der Wohnung. Dies gilt auch bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung von bestehenden Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand entsprechend § 16 Abs. 1 des Wohnraumforderungsgesetzes Wohnraum geschaj en oder geändert wurde. Für später errichtete Wohnungen in bestehenden Gebäuden (z.B. bei Dachgeschossausbau) ist die Bezugsfertigkeit der Wohnung maßgebend. Modernisierte Wohnungen werden grundsätzlich in die ursprüngliche Baualterklasse des Gebäudes eingeordnet.

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 Bezugsfertigkeit vorgenommen:

- Altbauwohnungen: bis 1918 und 1919 - 1949
- Neubauwohnungen: 1950 - 1964, 1965 - 1972, 1991 - 2002, 2003 - 2013
- 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 Wohnlageeinstufun 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 berücksichtigt wird. Die Lageeinteilung erfolgt in drei Kategorien: einfache, mittlere und gute Wohnlage.

Die ursprüngliche Wohnlageeinteilung Berlins erfolgte auf wissenschaftlicher Basis in zwei Schritten. Zunächst benannte ein Gremium aus Wohnungsmarkexperten Stadtbereiche in Berlin, die nach allgemeiner Auassung der Marktteilnehmer als typische einfache, mittlere und gute

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

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

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

Die eindeutige Wohnlagezuordnung ergibt sich allein aus dem »Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2015«. Die nach Straßennamen in alphabetischer Reihenfolge geordnete Übersicht ist im Amtsblatt für Berlin (Nr. 20 vom 18.05.2015) veröffentlicht.

Ihr Bezirksamt und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ([www.stadtentwicklung.berlin.de](http://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 und der Entscheidungen der Arbeitsgruppe beitragen. Sie geben Anhaltspunkte zur Einordnung der eigenen Lagequalitäten anhand häufig vorkommender Lageausprägungen in Berlin.

## 7. Gebiete mit von diesem Mietspiegel betroffenem Wohnraum

### Einfache Wohnlagen

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. Fasadenschäden, unsanierte Wohngebiete) auf einfache Lagequalitäten hin. In den zentralen Bereichen kann die einfache Wohnlage auch gegeben sein, wenn zwar die üblichen Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs vorhanden sind, aber das Einzelhandelsangebot eingeschränkt ist.

In den dezentralen Stadtbereichen werden einfache Lagequalitäten in Bereichen erheblich verdichteter Bebauung bestimmt durch eine einfache Baustruktur oder einen schlechten Gebäudezustand (z.B. Fasadenschäden, unsanierte Wohngebiete). Eine geringe Durchgrünung oder einfache Grünflächen, oft in ungepflegtem Zustand, weisen in diesem Zusammenhang ebenfalls auf einfache Lagequalitäten hin.

Die Wohnlagebewertung muss gebietsprägend sein. Sie bezieht sich auf das weitere Wohnumfeld. Es kann dabei zu Abweichungen bei Einzelbewertungen von Gebäuden/Wohnanlagen kommen.

Auch dezentrale Gebiete mit überwiegend einer Bauweise, die eine eher einfache Baustruktur oder einen schlechten Gebäudezustand aufweisen (z.B. Fasadenschäden, 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 Einkaufsmöglichkeiten sind im Zusammenhang mit oben genannten negativen Merkmalen bestimmend für die einfache Wohnlage.

Bei starker Beeinträchtigung durch Industrie und Gewerbe mit erheblicher Lärm- oder Geruchsbelästigung ist in der Regel die einfache Wohnlage gegeben. Ein negatives Image oder ein niedriger oder sehr niedriger Statusindex eines Gebiets im Monitoring Soziale Stadt ([www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten\\_stadtentwicklung/monitoring/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/)) kann von der Arbeitsgruppe Mietspiegel als Hinweis auf das Vorliegen einfacher Lagequalitäten gewertet werden.

## Mittlere Wohnlage

Mittlere Lagequalitäten sind in den Zentren der Stadt zu finden, die eine überwiegend geschlossene, verdichtete Bebauung aufweisen, in denen der Gebäudezustand 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 durchschnittliches Angebot an Einzelhandelsgeschäften und eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

In den dezentralen Stadtbereichen sind mittlere Lagequalitäten in Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, einer etwas gehobeneren Baustruktur und einem mindestens durchschnittlichen Gebäudezustand vorhanden. Kennzeichnend sind darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Grün- und Freiflächen in gepflegtem Zustand und ein normales Straßenbild. Das Angebot an Einzelhandelsgeschäften ist meist durchschnittlich 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.

Die Wohnlagebewertung muss gebietsprägend sein. Sie bezieht sich auf das weitere Wohnumfeld. Es kann dabei zu Abweichungen bei Einzelbewertungen von Gebäuden/Wohnanlagen kommen.

---

## Gute Wohnlage

In den Zentren der Stadt mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung sind gute Lagequalitäten in Gebieten zu finden, in denen die Bauweise eher hochwertig und der Gebäudezustand gut ist. Umfangreiche Grün- und Freiflächen in gepflegtem Zustand, gute bis sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr kennzeichnen diese Gebiete ebenfalls.

In dezentralen Lagen mit überwiegend offener Bebauung ist die gute Wohnlage in der Regel vorhanden, wenn die Bauweise eher hochwertig, der Gebäudezustand gut und

das Straßenbild gepflegt ist. Ein differenziertes und hochwertiges Einzelhandelsangebot kann ein zusätzlicher Hinweis auf die gute Wohnlage sein. Eine nur mittelmäßige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist in dezentralen Gebieten normal und spricht nicht gegen die Wertung als gute Wohnlage.

Ein besonders gutes Image oder ein hoher Statusindex eines Gebietes im Monitoring Soziale Stadt ([www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten\\_stadtentwicklung/monitoring/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/)) kann von der Arbeitsgruppe Mietspiegel als Hinweis auf das Vorliegen guter Lagequalitäten gewertet werden.

Die Wohnlagebewertung muss gebietsprägend sein. Sie bezieht sich auf das weitere Wohnumfeld. Es kann dabei zu Abweichungen bei Einzelbewertungen von Gebäuden/Wohnanlagen kommen.

---

## 7.1 Wohnlageenkarte Berliner Mietspiegel 2015



überwiegend  
einfache Wohnlage



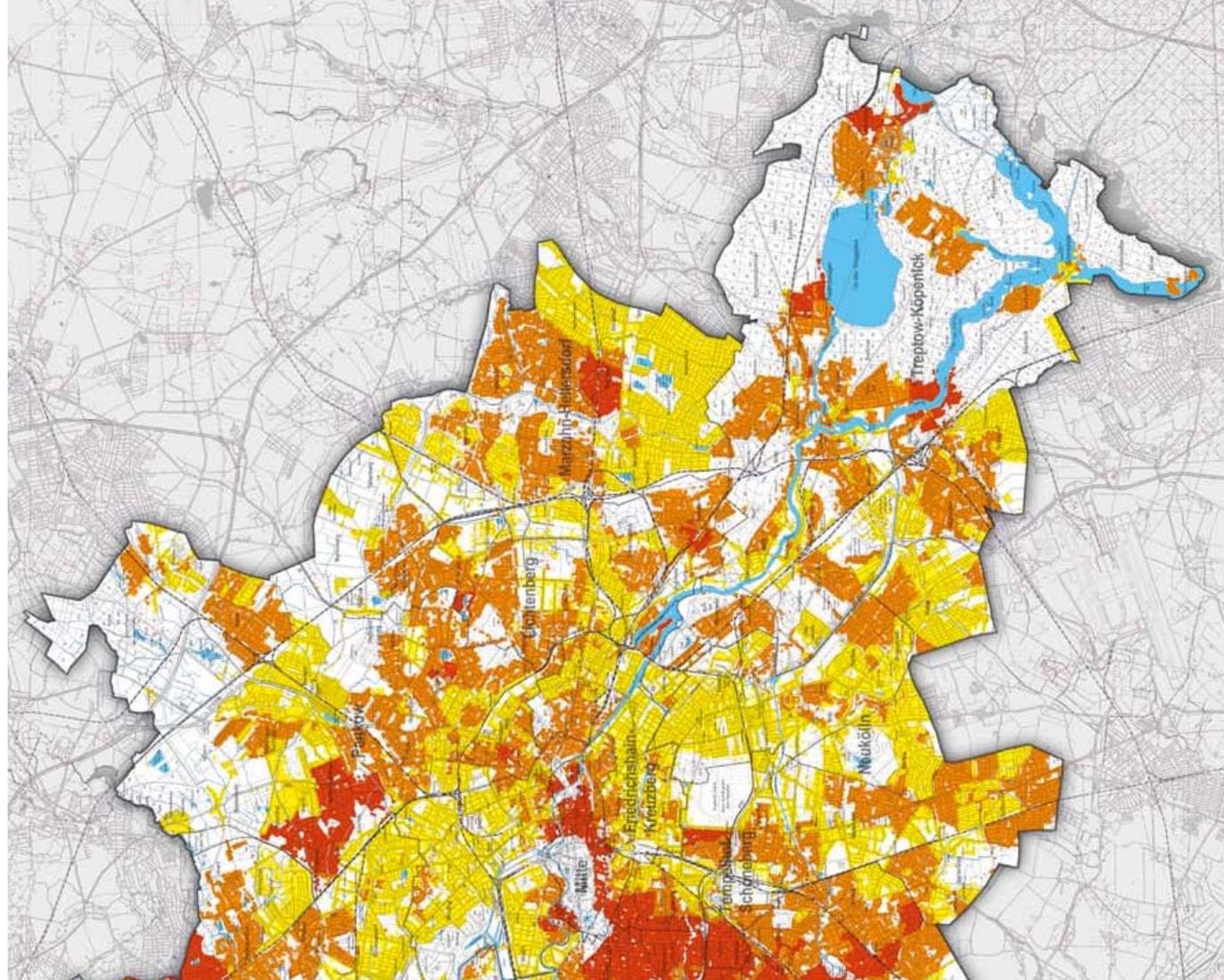
überwiegend  
mittlere Wohnlage



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 Umwelt Auskunft. Anschriften und Telefonnummern finden Sie auf den Seiten 30/31.

Kartengrundlage:  
Übersichtskarte von Berlin 1:50.000 (UK50), Stand 2014  
Herausgegeben von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 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 2015« (Amtsblatt Nr. 20 vom 18.05.2015). 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.<sup>6</sup>

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 Wohnfläche für Ihre Wohnung bestimmen. Hier liefert die beigefügte Karte eine erste Orientierung. Die genaue Wohnlagezuordnung kann jedoch nur dem oben genannten »Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2015« 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 Baualter 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/m<sup>2</sup> monatlich aus.

<sup>6</sup> Vgl. Ausführungen zum Gebietsstand unter Nr. 3.

## Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich

	Neubau						
	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West <sup>a</sup>	1973 - 1990 Ost <sup>a</sup>	1991 - 2002 ohne Wendewohnungen	2003 - 2013
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
2		3	4	5	6	7	8
6,60 5,84 - 8,03	5,53 5,04 - 6,09	6,12 5,13 - 7,27	6,63 6,02 - 7,39	6,63 6,02 - 7,39	7,88 7,09 - 8,66	7,83** 7,35 - 8,52	
6,86 5,93 - 7,50	6,20 5,53 - 7,00	6,27 5,41 - 7,01	6,61 6,29 - 6,86	6,61 6,29 - 6,86	5,47 5,11 - 5,81	7,45* 6,62 - 8,34	
6,15* 5,52 - 6,51	6,63 5,00 - 8,07	7,78* 6,32 - 8,98	7,88 7,09 - 8,66	7,88 7,09 - 8,66	5,64 5,37 - 6,11	7,34 6,32 - 8,36	10,01** 7,69 - 12,31
5,68 4,92 - 6,93	5,43 4,95 - 5,91	5,13 4,74 - 5,75	6,37** 5,79 - 7,08	6,37** 5,79 - 7,08	6,41 5,54 - 6,99	8,52 7,25 - 9,55	8,62* 8,03 - 9,37
5,83 5,27 - 6,55	5,60 5,06 - 6,50	5,43 5,09 - 5,86	6,97* 6,46 - 7,84	6,97* 6,46 - 7,84	4,84 4,46 - 5,42	6,99 5,76 - 8,27	9,36* 7,92 - 10,66
6,63 5,66 - 7,79	5,96 5,00 - 7,70	6,57 4,83 - 8,01	7,59** 6,77 - 8,21	7,59** 6,77 - 8,21	4,99 4,75 - 5,28	6,92 5,19 - 7,97	8,79 7,50 - 10,69
5,34 4,83 - 5,86	5,09 4,52 - 6,07	4,70 4,40 - 5,24	5,94* 5,47 - 7,02	5,94* 5,47 - 7,02	4,84 4,46 - 5,42	6,99 5,76 - 8,27	9,36* 7,92 - 10,66
5,66 4,88 - 6,51	5,54 4,96 - 6,53	5,21 4,71 - 5,67	7,14* 6,24 - 8,27	7,14* 6,24 - 8,27	4,99 4,75 - 5,28	6,92 5,19 - 7,97	8,79 7,50 - 10,69
6,72 5,49 - 8,10	6,02 5,12 - 7,32	6,39 5,54 - 7,67	7,88 6,80 - 8,55	7,88 6,80 - 8,55	5,66 5,04 - 6,16	8,50 7,12 - 9,64	8,63 8,00 - 9,68
5,50* 4,86 - 6,10	4,73* 4,35 - 5,11	4,77 4,28 - 5,38	5,57 5,39 - 6,44	5,57 5,39 - 6,44	4,54* 4,24 - 5,02	7,28 6,12 - 8,01	10,88 9,50 - 13,00
5,44 4,91 - 6,30	5,84** 5,60 - 6,69	5,10 4,56 - 5,88	6,69 5,71 - 8,18	6,69 5,71 - 8,18	4,94 4,66 - 5,22	7,45 6,50 - 8,98	9,79 8,00 - 12,35
6,09 5,25 - 7,50	7,06 5,22 - 10,00	7,82* 7,18 - 8,93	8,21 7,33 - 9,00	8,21 7,33 - 9,00	5,59 5,01 - 6,03	9,04 7,19 - 10,71	9,14 8,11 - 11,24

Für Altbauwohnun[en] (bezu[er]sferti[er]t bis 1918 und 1919 bis 1949) ohne Sammelheizun[en] ohne Bad, mit WC in der Wohnun[en] (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 2,65 Euro unter den Beträ[gen] der ausgewiesenen Spalte 1 für Bezufertigkeit bis 1918\*\* bzw. der ausgewiesenen Spalte 2 für Bezufertigkeit 1919 bis 1949\*\*\*.

Für Altbauwohnun[en] (bezu[er]sferti[er]t bis 1918) mit Sammelheizun[en] oder mit Bad, mit WC in der Wohnun[en] (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,94 Euro unter den Beträ[gen] der ausgewiesenen Spalte 1\*\*\*.

Für Altbauwohnun[en] (bezu[er]sferti[er]t 1919 bis 1949) mit Sammelheizun[en] oder mit Bad, mit WC in der Wohnun[en] (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,67 Euro unter den Beträ[gen] der ausgewiesenen Spalte 2\*\*\*.

Für Neubauwohnun[en] (bezu[er]sferti[er]t 1950 bis 1964) mit Sammelheizun[en] oder mit Bad, mit WC in der Wohnun[en] (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,03 Euro unter den Beträ[gen] der ausgewiesenen Spalte 3\*\*\*.

<sup>a</sup> 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.

## 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 zusätzliche Merkmale (siehe Nr. 11.5

»Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung«) berücksichtigt werden. Mängel bei der Standardausstattung können durch zusätzliche Ausstattungen ausgeglichen werden. Die Miethöhe kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in der Tabelle nicht ausgewiesen sind (siehe auch Erläuterungen zu Nr. 11.1).

### 10.1 Auswirkungen Sondermerkmale

Die vorgenommenen wissenschaftlichen Untersuchungen des Mietengefüges haben ergeben, dass beim Vorliegen bestimmter Sondermerkmale eine eigene Wohnungsqualität gegeben ist und die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete in wesentlichem Umfang von der für sonst vergleichbaren Wohnraum abweicht. Verschiedene dieser Sondermerkmale deuten darauf hin, dass zugleich weitere, die Wohnungsqualität beeinflussende Detailmerkmale, vorliegen.

Bei der Untersuchung des Mietengefüges wurde ermittelt, dass folgende baualtersspezifische Sondermerkmale erhebliche Auswirkungen auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete haben. Gegenüber einer Standardwohnung weicht die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete von den nach der Mietspiegeltabelle ermittelten Mittelwerten um folgende Beträge ab:

Baualtersspezifische Sondermerkmale	Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup> monatlich							
	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 (West) <sup>a</sup>	1973 bis 1990 (Ost) <sup>a</sup>	1991 bis 2002	2003 bis 2013
Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	+ 0,56	+ 0,83	+ 1,10	-	+ 0,46	-	+ 0,79	-
Moderne Küchenausstattung (Küchenschränke, Einbauspüle, Dunstabzugshaube, Herd mit Ceran- oder Induktionskochfeld, Backofen, Wandfliesen im Arbeitsbereich, Kühlschrank)	+ 1,37	-	+ 1,04	+ 0,50	+ 0,40	-	+ 0,42	-
Von der Badewanne getrennte Dusche in der Wohnung	+ 0,63	-	-	-	-	-	-	-
Kleines Bad (kleiner als 4 m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	-	-	- 0,32	-

## 11. Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Neben den vorgenannten Zu- und Abschlägen für Sondermerkmale können andere Qualitätsmerkmale Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete haben. Es wird zur Berücksichtigung dieser zusätzlichen 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.

### 11.1 Zusätzliche Merkmale

Das Annäherungsschema (siehe Nr. 11.5) nennt in den fünf Merkmalgruppen »Bad/WC«, »Küche«, »Wohnung«, »Gebäude« und »Wohnumfeld« wohnwerterhöhende bzw. wohnwertmindernde zusätzliche Merkmale. Je nach Häufung dieser zusätzlichen Merkmale liegt die ortsübliche Vergleichsmiete unter oder über dem Mittelwert. Die Auf-

zählung 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.

### 11.2 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 2015 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.

### 11.3 Anleitung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und zur Spanneneinordnung

Für die nähere Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind neben der Mietspiegeltabelle die ausgewiesenen Son-

Spannenendwerte ergeben. Sollten sich durch Berücksichtigung der Sondermerkmale Werte innerhalb der ausgewie-

<input type="checkbox"/> 1. Die Ausstattung des Bades/ WC	20 %
<input type="checkbox"/> 2. Die Ausstattung der Küche	20 %
<input type="checkbox"/> 3. Die Ausstattung der Wohnung	20 %
<input type="checkbox"/> 4. Die Ausstattung des Gebäudes	20 %
<input type="checkbox"/> 5. Das Wohnumfeld	20 %
	100 %

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

Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet!

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

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

#### Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Wird durch die Berücksichtigung der Sondermerkmale zum Mittelwert der Spannenendwert noch nicht erreicht, kann zusätzlich der Wert aus Schritt 2 (die Differenz zwischen Mittelwert und errechnetem Spannenwert) hinzugerechnet oder abgezogen werden. Liegt dieses Ergebnis außerhalb der im betreffenden Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spanne, so ist es auf den Spannenendwert zu begrenzen.

Wurde in Schritt 1 allein durch die Berücksichtigung der Sondermerkmale zum Mittelwert der Spannenendwert bereits überschritten, gilt das ermittelte Ergebnis. Eine weitere Berücksichtigung von Werten aus Schritt 2 ist unzulässig.

## 11.4 Beispiele:

A: Umfassend 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 1984)« 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 nach dem 01.07.1994 (wenn Baujahr 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 270 kWh/(m² a) können alle drei Kästchen als wohnwertminderndes Merkmal angekreuzt werden. Liegt er z.B. bei 90 kWh/(m² a) können die zwei oberen Kästchen als wohnwerterhöhendes Merkmal angekreuzt werden.

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, 80 m<sup>2</sup> groß, in mittlerer Wohnlage (siehe Nr. 9 Mietspiegeltabelle, Mietspiegelfeld H2), dann ergeben sich folgende Werte:

Untervert: 4,88 Euro	Mittelwert: 5,66 Euro	Oberwert: 6,51 Euro
< Spanne 0,78 Euro >		< Spanne 0,85 Euro >

Das Ergebnis von 20 Prozent, bezogen auf die obere Spanne von 0,85 Euro, sind 0,17 Euro.

Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergäbe für diese Wohnung dann eine ortsübliche Vergleichsmiete von 5,83 Euro/m<sup>2</sup> monatlich (= 5,66 Euro/m<sup>2</sup> monatlich + 0,17 Euro/m<sup>2</sup> monatlich).

C: Anwendung bei Vorhandensein von Sondermerkmalen (siehe Nr. 10.1) – ohne Berücksichtigung der Orientierungshilfe für die Spanneinordnung

Handelt es sich z.B. bei der zu bewertenden Wohnung um eine zwischen 1950 und 1964 bezugsfertig gewordene Wohnung mit Sammelheizung, Bad und WC in der Wohnung, 65 m<sup>2</sup> groß, in einfacher Wohnlage (siehe Nr. 9 Mietspiegeltabelle, Mietspiegelfeld G3) und treten zusätzlich die zwei Sondermerkmale »Moderne Küchenausstattung« und »Modernes Bad« für diese Baualterklasse zu (siehe Tabelle unter Nr. 10.1), dann ergeben sich folgende Werte:

	Mittelwert: 5,09 Euro	Oberwert: 6,07 Euro
Sondermerkmal »Moderne Küchenausstattung«:	+ 1,04 Euro	
Sondermerkmal »Modernes Bad«:	+ 0,28 Euro	
ortsübliche Vergleichsmiete	6,41 Euro	

Die Addition der beiden Sondermerkmale auf den Mittelwert von 5,09 Euro ergibt für diese Wohnung dann eine ortsübliche Vergleichsmiete von 6,41 Euro/m<sup>2</sup> monatlich. Wie bereits unter Nr. 11.3, Schritt 1, ausgeführt, kann der Oberwert von 6,07 Euro durch Sondermerkmale überschritten werden.

D: Anwendung bei Vorhandensein von Sondermerkmalen bei gleichzeitiger Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneinordnung (siehe Nr. 10.1 und Nr. 11.5)

Handelt es sich z.B. bei der zu bewertenden Wohnung um eine bis 1918 bezugsfertig gewordene Wohnung mit Sammelheizung, Bad und WC in der Wohnung, 85 m<sup>2</sup> groß, in guter Wohnlage (siehe Nr. 9 Mietspiegeltabelle, Mietspiegelfeld I1), treten die zwei positiven Sondermerkmale »Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume« und »Modernes Bad« für diese Baualterklasse (siehe Tabelle unter Nr. 10.1) zu und überwiegen zudem wohnwerterhöhende Merkmale aus der Orientierungshilfe (siehe Nr. 11.5 und Beispiel unter B), dann ergeben sich folgende Werte:

	Mittelwert: 5,98 Euro	Oberwert: 7,49 Euro
Sondermerkmal »Hochwertiges Parkett,		

Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Merkmalsgruppe	es überwiegen	daher +/-
1. Bad/WC	wohnererhöhende Merkmale	+ 20 %
2. Küche	wohnererhöhende Merkmale	+ 20 %
3. Wohnung	wohnererhöhende Merkmale	+ 20 %
4. Gebäude	wohnererhöhende Merkmale	+ 20 %
5. Wohnumfeld		0 %
	Ergebnis	+ 80 %

Das Ergebnis von 80 Prozent, bezogen auf die obere Spanne von 1,51 Euro, sind (kaufmännisch gerundet) 1,21 Euro.

5,98 Euro/m<sup>2</sup> monatlich Mittelwert

+ 0,90 Euro/m<sup>2</sup> monatlich aus den Sondermerkmalen (0,56 + 0,34 Euro/m<sup>2</sup> monatlich)

+ 0,61 Euro/m<sup>2</sup> monatlich aus der Orientierungshilfe wegen Begrenzung auf den Oberwert  
(daher nicht der volle Betrag von 1,21 Euro/m<sup>2</sup> monatlich).

Die Anwendung der Sondermerkmale und der empfohlenen Orientierungshilfe ergäbe für diese Wohnung dann eine ortsübliche Vergleichsmiete von 7,49 Euro/m<sup>2</sup> monatlich, berechnet auf den Mittelwert.

11.5 Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Zusätzliche Merkmale

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalsgruppe 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 oder Entlüftung
- Dielenfußboden im Bad
- Badezimmer oder WC nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalsgruppe 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 Badezimmer mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensor)
- Zweites WC in der Wohnung/ Bad und WC getrennt

## Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (Fortsetzung)

### Wohnwertmindernde Merkmale (-)

#### Merkmalsgruppe 2: Küche

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

#### Merkmalsgruppe 3: Wohnun

- Überwiegend Einfachverglasung
- Unzureichende Elektroinstallation:  
Kein gleichzeitiger Betrieb von mindestens zwei haushaltsüblichen größeren Elektrogeräten (z.B. Waschmaschine und Staubsauger) möglich oder weniger als zwei Steckdosen in Wohnräumen
- Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz
- Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz
- Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschlussbar
- Schlechter Schnitt  
(z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)
- Kein Balkon (das Merkmal gilt nicht, wenn der Balkon aus baulichen und/ oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder nicht zulässig ist)
- Weder Breitbandanschluss noch Gemeinschaftssatelliten-/ Antennenanlage

### Wohnwerts erhöhende Merkmale (+)

#### Merkmalsgruppe 2: Küche

- Als Bodenbelag hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett oder Terrazzo in gutem Zustand
- Wohnküche  
(separater Raum mit mind. 14 m<sup>2</sup> Grundfläche)

nur wenn das Sondermerkmal  
»Moderne Küchenausstattung« nicht zutrifft

- Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
- Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld
- Dunstabzugshaube
- Kühlschrank

#### Merkmalsgruppe 3: Wohnun

- Einbauschränk oder Abstellraum mit Sichtschutz innerhalb der Wohnung
- Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Wintergarten (ab 4 m<sup>2</sup>)
- Überwiegend Fußbodenheizung
- Aufwändige Deckenverkleidung (z.B. Stuck) oder getäfelte Wandverkleidung in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
- Heizungsrohre überwiegend unter Putz
- Rückkanalfähiger Breitbandanschluss  
(Nutzung ohne zusätzliche vertragliche Bindung des Mieters mit Dritten)
- Rollläden
- Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt
- Ein Wohnraum größer als 40 m<sup>2</sup>
- Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (Fortsetzung)

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalsgruppe 4: Gebäude

- Treppenhaus/ Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- Kein nur dem Mieter zugänglicher, bestimmungsgemäß nutzbarer Abstellraum im Gebäude außerhalb der Wohnung vorhanden
- Hauseingangstür nicht abschließbar
- Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller –, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)
- Lage im Seitenhügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung
- Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug
- Keine Gegen-/ Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner
- Keine Fahrradabstellmöglichkeit

Wohnwerts erhöhende Merkmale (+)

Merkmalsgruppe 4: Gebäude

- Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes
- Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z.B. Partyraum)
- Zur Wohnung gehörige(r) Garage/ Stellplatz (ohne zusätzliches Entgelt)
- Repräsentativer/ s oder hochwertig sanierter/ s Eingangsbereich/ Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/ Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)
- Einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür (zusätzliche moderne Einbruchsicherungsmaßnahmen)
- Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil-)s, in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach)
- Gegen-/ Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner

Nur wenn das Sondermerkmal »Aufzug im Haus« nicht zutrifft

- Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen

Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/ Installation vor 1984)

Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/ Installation einer modernen Heizanlage nach dem 01.07.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt)

oder

- Energieverbrauchskennwert größer als 170 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Energieverbrauchskennwert größer als 210 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Energieverbrauchskennwert größer als 250 kWh/(m<sup>2</sup>a)

- Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m<sup>2</sup>a)

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.

## Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (Fortsetzung)

### Wohnwertmindernde Merkmale (-)

#### Merkmalsgruppe 5: Wohnumfeld

- ☐ Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage
- ☐ Lage der Wohnung an einer Straße oder Schienenstrecke mit hoher Verkehrslärmbelastung oder Belastung durch Flugverkehr nach Maßgabe der Erläuterungen zur Verkehrslärmbelastung unter Nr. 12 dieses Mietspiegels
- ☐ Erhebliche, regelmäßige Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe), z.B. durch Liefer- und Kundenverkehr
- ☐ Ungepflegte und offene Müllstandfläche

### Wohnwerts erhöhende Merkmale (+)

#### Merkmalsgruppe 5: Wohnumfeld

- ☐ Bevorzugte Örtlage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)
- ☐ Lage an einer besonders ruhigen Straße oder besonders ruhige Innenlage
- ☐ Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Sitzbänke oder Ruheazonen, neu angelegte Wegebefestigung mit Grünflächen)
- ☐ Gepflegte Müllstandfläche mit sichtbegrenzender Gestaltung; nur den Mietern zugänglich
- ☐ Villenartige Mehrfamilienhäuser
- ☐ 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 Stadtentwicklung und Umwelt 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 Kenn-

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

Für den Mietspiegel 2015 wurden auf der Grundlage der EU-Umgebungsärmrichtlinie<sup>7</sup> für Berlin erhobene Daten als Bewertungsgrundlage herangezogen. Die Ausweisung der Verkehrslärmbelastung berücksichtigt die Lärmquellen Straßenverkehr, schienengebundener Verkehr und Fluglärm. Die Berechnungen der Verkehrslärmdaten erfolgten auf der Grundlage von Verkehrsstärken aus den Jahren 2009 (Kfz), 2010 (Flughafen Schönefeld), 2011 (Flughafen Tegel), 2012 (Straßenbahn- und U-Bahn-Verkehr) sowie 2014 (S- und Fernbahn-Verkehr).

## Verkehrslärmbelastung (Fortsetzung)

Die Lärmkarten werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 47c Bundes-Immissionsschutzgesetz<sup>8)</sup> im Abstand von 5 Jahren aktualisiert. Eine vollständig neue Datenbasis steht daher frühestens mit der nächsten Lärmkartierung 2017 zur Verfügung.

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

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

Der Gesamtlärmindex berücksichtigt folgende Lärmquellen:

- Straßenverkehr: Insgesamt 1.416 km des Berliner Straßennetzes (damit ist bis auf geringe Ausnahmen das gesamte Hauptverkehrsstraßennetz erfasst)
- Straßenbahnnetz: Gesamtes Netz (195 km) und – soweit oberirdisch – verlaufend U-Bahn (27 km)
- S- und Fernbahnnetz: Gesamtes Netz (1.066 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 Verkehrszählstationen vorhanden sind, wegen der Immissionen von einer nahegelegenen Hauptverkehrsstraße oder Schienenstrecke als verkehrslärmbelastet ausgewiesen wird.

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

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

Bei der Anwendung des 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 Umwelt mit einer gebäudescharfen Darstellung

# Anhang

## Berliner Betriebskostenübersicht 2015

Grundlage: Betriebskostenabrechnungen 2013 (Diese Betriebskostenübersicht ist nicht Teil des Berliner Mietspiegels 2015.)

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

Bei den Erhebungen zum Berliner Mietspiegel 2015 wurden im Rahmen einer Stichprobe Angaben zur Höhe der einzelnen Betriebskostenarten bei Mietern und Vermietern erfragt. Insgesamt lagen Angaben von über 2.000 Wohngebäuden bzw. Wirtschaftseinheiten vor.

Das beauftragte Institut GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH hat die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2013 ausgewertet. In der nachfolgenden Tabelle wurden für alle Betriebskostenarten 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 2013 abgerechneten Beträge der einzelnen Betriebskostenarten.

Liegt eine Betriebskostenabrechnung für einen anderen Zeitraum als das Kalenderjahr 2013 vor, muss bei einer Bewertung die zwischenzeitliche (Preis-)Entwicklung mit bedacht werden.

Abrechnungsjahr 2013

Angaben in Euro/m<sup>2</sup> monatlich

Betriebskostenart	Unterer Spannenwert (4/5-Spanne)	Mittelwert	Oberer Spannenwert (4/5-Spanne)
Grundsteuer	0,15	0,29	0,47
Wasserversorgung	0,11	0,20	0,29
Entwässerung	0,13	0,25	0,36
Niederschlagswasser	0,02	0,06	0,09
Aufzug	0,07	0,16	0,29
Straßenreinigung	0,01	0,05	0,09
Müllbeseitigung	0,09	0,15	0,23
Hauswart/ Hausmeister	0,06	0,18	0,36
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	0,06	0,15	0,26

## Ermittlung der Vergleichswerte aus der eigenen Betriebskostenabrechnung

Um einen Vergleich der abgebildeten Werte mit der Höhe der einzelnen Betriebskostenarten für die eigene Wohnung zu ermöglichen, ist die letzte Betriebskostenabrechnung notwendig. Die darin enthaltenen Beträge für die einzelnen Betriebskostenarten 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 für die Gartenpflege für das Abrechnungsjahr 81,00 Euro berechnet. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup>.

Daraus ergibt sich:

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

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

## Erläuterungen zu den Ergebnissen der Analyse der Betriebskostenarten

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

Ein vorgeschriebenes Schema für die Betriebskostenabrechnung gibt es aber nicht. Der Aufbau der konkreten Betriebskostenabrechnung kann von der in obiger Tabelle abgebildeten Gliederung abweichen. Zum Beispiel können die Kosten für die Schneebeseitigung auch in den Hauswartkosten enthalten sein, wenn dieser und nicht eine gesonderte Firma die Schneebeseitigung vornimmt. Der Umfang der Leistungen erklärt zum Teil auch die unterschiedliche Höhe einzelner Betriebskosten<sup>10</sup>. Bei der Anwendung der Tabelle als Orientierung ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

### Grundsteuer

Die Grundsteuer wird von den Berliner Finanzämtern erho-

pflege kann eine Rolle spielen. Nach dem Jahr 2013 stattgefundene Tarifänderungen für die Wasserversorgung, Entwässerung und das Niederschlagswasser konnten nicht berücksichtigt werden. Anfang 2014 sind die Trinkwasserpriese um 15 % gesenkt worden. Die Abwassertarife wurden zum 1. Januar 2015 im Durchschnitt um 6,1 % gesenkt. Im Einzelnen reduzierten sich der Schmutzwasser-Mengentarif zum 1. Januar 2015 um 6,4 % und der Tarif für Regenentwässerung um 4,3 %.

### Aufzug

Die Höhe der Kosten für den Aufzug steht in Abhängigkeit von der Anzahl der Aufzüge im Gebäude und der Anzahl der Geschosse (Wohnungen). Tendenziell konnte ein Zusammenhang von der Geschosshöhe und der durchschnittlichen Höhe der Aufzugskosten ermittelt werden; eher niedrigere Kosten bei neun und mehr Geschossen und höhere Auf-

## Erläuterungen zu den Ergebnissen der Analyse der Betriebskostenarten (Fortsetzung)

### Müllbeseitigung

Ein eindeutiger Zusammenhang zwischen der Höhe der ermittelten Kosten für die Müllbeseitigung und dem Baualter der Wohngebäude konnte nicht festgestellt werden. Nach dem Jahr 2013 stattgefundenen Änderungen bei den Tarifen der Müllbeseitigung konnten nicht berücksichtigt werden. Im Jahr 2014 fand keine Tarifänderung statt. Zum 1. Januar 2015 stiegen die Tarife in der Abfallwirtschaft um durchschnittlich 3,2 %. Auf Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2014 wird sich diese Erhöhung noch nicht auswirken.

### 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 ab neun Geschossen niedrige Kosten für den Hauswart/Hausmeister ermittelt.

### Gebäudereinigung und Unzeieferebekämpfung

Tendenziell unterdurchschnittliche Kosten wurden bei Wohngebäuden 1973 bis 1990 in den östlichen Bezirken ermittelt.

### Schneebeseitigung

Der außergewöhnlich lange und kalte Winter 2012/2013 hat sich auch in den Kosten für die Schneebeseitigung niedergeschlagen. Auch die letzte Verschärfung der Anforderungen an den Winterdienst kann zu höheren Kosten für die Schneebeseitigung im Jahr 2013 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 sowie deren Gestaltung und Pflege ab. Tendenziell unterdurchschnittliche Kosten für

### Schornsteinreinigung

Im oberen Spannenbereich liegende Kosten wurden vor allem bei älteren Wohngebäuden mit einer Bezugsfertigkeit bis 1964 sowie in Gebäuden bis fünf Geschosse 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 neun und mehr Geschossen festgestellt.

### Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage/ des Breitbandnetzanschlusses

Es war kein eindeutiger Zusammenhang zwischen der Struktur der Wohngebäude (Bezugsfertigkeit, Geschosszahl und Sanierungsstand) und der Höhe dieser Betriebskostenposition feststellbar.

### Sonstige »kalte« Betriebskosten

Ein Zusammenhang zwischen der Höhe der abgerechneten sonstigen Betriebskosten und 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. Gasanlagenheizungen 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 Wärmecon-

## Erläuterungen zu den Ergebnissen der Analyse der Betriebskostenarten (Fortsetzung)

### Warmwasser

Auch die Warmwasserkosten sind zu mindestens 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 ohne erkennbares Muster zwischen den verschiedenen Bezugsfertigkeitsklassen.

### Sonstige »warme« Betriebskosten

Hierunter wurden vor allem die Wartungskosten für die Heizungsanlage erfasst. Höhere sonstige »warme« Betriebskosten wurden bei Heizungen mit dem Energieträger Gas ermittelt.

## 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 Erhal-

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,

## Betriebskostenverordnung - BetrKV (Fortsetzung)

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;

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

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

Betriebskostenverordnung - BetrKV (Fortsetzung)

10. die Kosten der Gartenpflege,

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11. die Kosten der Beleuchtung,

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12. die Kosten der Schornsteinreinigung,

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. die Kosten für den Hauswart,

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betreffen; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt

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-Str. 106  
13059 Berlin  
Telefon 030/115

### Marzahn-Hellersdorf

Amt für Bürgerdienste  
Fachbereich Wohnen  
Riesaer Straße 94  
12627 Berlin  
Telefon 030/90293-4076  
030/90293-4191  
Alle Anliegen zu Wohngeld,  
Wohnberechtigungsscheinen und  
RLvF sind über die Bürgerämter des  
Bezirkes zugänglich.

### Mitte

Abt. Soziales und Bürgerdienste  
FB 1 - Bürgeramt  
Müllerstraße 146

### Pankow

Abt. Verbraucherschutz, Kultur,  
Umwelt und Bürgerservice  
Wohnungsamt  
Telefon 030/90295-2601

### Reinickendorf

Abt. Wirtschaft, Gesundheit und Bürgerdienste  
Fachbereich Wohnen  
Teichstr. 65/ Haus 1  
13407 Berlin  
Telefon 030/90294-5578

### Spandau

Galenstraße 14  
13597 Berlin  
Telefon 030/90279-0

### Steglitz-Zehlendorf

Amt für Bürgerdienste  
Telefon 030/90299-0

### Tempelhof-Schöneberg

Bürgerdienste-Wohnungswesen  
Tempelhofer Damm 165 (Rathaus)  
12099 Berlin  
Telefon 030/90277-6321

### Treptow-Köpenick

Abt. Bürgerdienste, Personal, Finanzen,  
Immobilien und Wirtschaft  
Amt für Bürgerdienste,  
Fachbereich Wohnungsamt  
Hans-Schmidt-Straße 10  
12489 Berlin  
Telefon 030/90297-5205

## Anschriften wichtiger Beratungs- und Auskunftsstellen

Berliner Mieterverein e. V.  
Landesverband Berlin im  
Deutschen Mieterbund e. V.  
Spichernstr. 1  
10777 Berlin  
Telefon 030/ 22626-0  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

Berliner MieterGemeinschaft e. V.  
Möckernstraße 92  
10963 Berlin  
Telefon 030/ 2168001  
[www.bmgev.de](http://www.bmgev.de)

Mieterschutzbund Berlin e. V.  
Konstanzer Straße 61  
10707 Berlin  
Telefon 030/ 9210230-0  
[www.mieterschutzbund-berlin.de](http://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](http://www.haus-und-grund-berlin.de)

BFW Landesverband  
Berlin/Brandenburg e. V.  
Französische Str. 53-55  
10117 Berlin  
Telefon 030/ 230958-0  
[www.bfwberlin.de](http://www.bfwberlin.de)

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e. V.

Verbraucherzentrale Berlin e. V.  
Hardenbergplatz 2  
10623 Berlin  
Telefon 0900-1-8877-103  
Mieterberatung (Kostenpflichtig: 1,86 €/ Minute)  
Telefonsprechzeiten:  
Mittwoch 14.00 – 15.00 Uhr  
Freitag 11.00 – 12.00 Uhr  
Informationen zur Anmeldung für die persönliche  
Mieterberatung erhalten Sie  
dienstags 9.00 – 12.00 Uhr und  
donnerstags 14.00 – 16.00 Uhr  
unter Telefon 030/ 21485-150

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt  
Württembergische Straße 6  
10707 Berlin  
Telefon 030/ 90139-3000  
Servicetelefon Miet: 030/ 90139-4777  
[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

Genauere Auskünfte zur Lärmbelastung erteilt:  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt  
Brückenstraße 6  
10179 Berlin  
IX C 32  
Telefon 030/ 9025-2354

# Impressum

Herausgeber  
Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung und Umwelt  
Kommunikation  
Württembergische Straße 6  
10707 Berlin  
[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

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

in Zusammenarbeit mit  
GEWOS Institut für Stadt-, Regional-  
und Wohnforschung GmbH  
[www.gewos.de](http://www.gewos.de)

Layout  
Fürcho GmbH, Berlin  
[www.fuercho-gmbh.de](http://www.fuercho-gmbh.de)

Druck  
MEDIALIS Offsetdruck GmbH  
[www.medialis.org](http://www.medialis.org)

Berlin, Mai 2015

Für die rund 1,3 Millionen nicht preisgebundenen mietspiegelrelevanten Mietwohnungen in Berlin sind mit diesem qualifizierten Mietspiegel 2015 wieder verlässliche Aussagen über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten möglich. Dies nutzt beiden Vertragsseiten. Als rechtssicheres Instrument kann der Mietspiegel Mieterinnen und Mieter vor un gerechtfertigten Mieterhöhungen schützen. Vermieterinnen und Vermietern bietet er eine Übersicht der üblicherweise gezahlten Mieten.

Der Mietspiegel wurde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben für qualifizierte Mietspiegel erarbeitet und erfüllt hohe Anforderungen. Dies betrifft u.a. die Qualität der Datenerhebung und Auswertung sowie die wissenschaftliche Belegbarkeit der Ergebnisse.

Im Vergleich zum letzten Mietspiegel wurde die Mietspiegeltabelle 2015 erweitert. Mit der zusätzlichen Neubauspalte können die Mieten der Wohnungen ab Bezugsfertigkeit 2003 besser als vorher abgebildet werden.

Die Zuordnung Ihrer Wohnadresse zu einer Wohnfläche innerhalb des Mietspiegels finden Sie wie bisher im Berliner Amtsblatt oder im Internet unter: [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/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.



