

Der Berliner Mietspiegel 2011

mit Berliner Betriebskostenübersicht im Anhang

DAS
GRUNDEIGENTUM
Sonderbeilage 10. Juni 2011

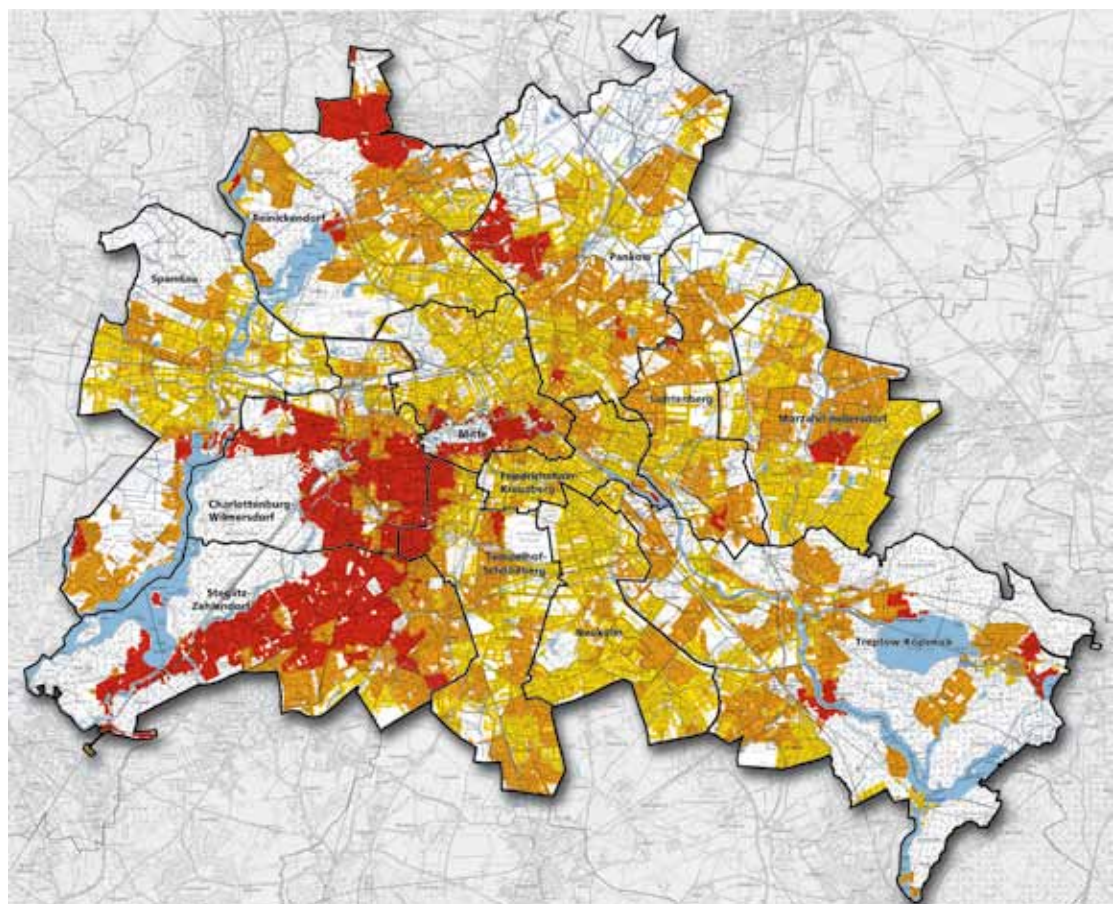
Berlin Wohnen
Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung

Wohnlagenkarte Berliner Mietspiegel 2011

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

Achtung: Die Karte soll lediglich eine erste Orientierung über die mögliche Wohnlagenzuordnung geben. Die genaue Wohnlagenzuordnung ergibt sich aus dem Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2011, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin. Über die genaue Einordnung Ihres Wohnhauses in die zutreffende Wohnlage gibt Ihnen auch Ihr Bezirksamt oder die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Auskunft.

www.stadtentwicklung.berlin.de



Kartengrundlage:
Übersichtskarte von Berlin
1 : 50 000 (UK 50), 6. Auflage, Stand 2010
Herausgegeben von der Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung III

Glücklich



BEGEISTERT



Entspannt



Unsere Immobilienkompetenz wirkt.

Alles aus einer Hand vom Marktführer in Berlin!



Kommen Sie zur Nr. 1 in Berlin. Als Marktführer bei privaten Immobilienfinanzierungen bieten wir Ihnen umfassendes Know-how. Ob Bau oder Kauf, Objektvermittlung, Modernisierung, Finanzierung oder Umfinanzierung, Versicherungen und natürlich öffentliche Fördermittel, unsere Experten beraten Sie und stehen Ihnen in allen Fragen kompetent zur Seite. Tel. 869 869 06, www.berliner-sparkasse.de/immo

Mietspiegel 2011



Berliner Mietspiegel 2011

im Wortlaut (vom 30. Mai 2011, ABl. Berlin Seite 969)

1. Anerkennung Berliner Mietspiegel 2011 als „qualifizierter Mietspiegel“

Der **Berliner Mietspiegel 2011** wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558 d BGB fortgeschrieben und vom Land Berlin (vertreten durch die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung**) und den nachfolgend genannten **Interessenverbänden anerkannt**:

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

An der Mietspiegelerstellung haben **beratend mitgewirkt**:

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

Die dem Mietspiegel zugrundeliegenden Daten sind von F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH 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 2010 üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Diese Mietpreise werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt. Der Mietspiegel hat seine Grundlage in den §§ 558 Abs. 2, 558 c, 558 d BGB.

Die Mietwerte 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, insbesondere des Altbaus bis 1949 und des älteren Neubaus von 1950 bis 1972 sowie des jüngsten Neubaus von 1991 bis 2009, baulich und mietspreislich miteinander vergleichbar sind.

Aufgrund der noch unterschiedlichen Wohnungs- und Mietpreisstrukturen für Wohnungsbestände, die zwischen 1973 und 1990 (einschließlich „Wendewohnungen“²⁾) bezugsfertig geworden sind, werden diese getrennt in der Mietspiegeltabelle für die früheren östlichen Bezirke³⁾ und West-Staaken (siehe Nr. 9, Spalte 10) sowie für die früheren westlichen Bezirke³⁾ ohne West-Staaken (siehe Nr. 9, Spalte 8 und 9) 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 § 558 d BGB. Für seinen Anwendungsbereich als „qualifizierter Mietspiegel“ (siehe Nr. 4) gilt gemäß § 558 d Abs. 3 BGB die gesetzliche Vermutung, dass die im „qualifizierten Mietspiegel“ angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

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

3. Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Berlin, die bis zum 31. Dezember 2009 bezugsfertig geworden sind.

Der Mietspiegel gilt nicht für:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 1. Januar 2010 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung.

Die Mietwerte (ortsübliche Vergleichsmieten) werden in einer Mietspiegeltabelle (siehe Nr. 9) ausgewiesen.

Für Wohnungsbestände, die zwischen 1973

und 1990 (einschließlich „Wendewohnungen“) bezugsfertig geworden sind, werden die Mietwerte noch weiterhin getrennt ausgewiesen: Für die im ehemaligen Ostteil Berlins liegenden Bezirke (nachfolgend genannt: „östliche Bezirke und West-Staaken“⁴⁾) ist Spalte 10 der Mietspiegeltabelle (bezugsfertig von 1973 bis 1990 einschließlich „Wendewohnungen“) maßgeblich. Für die im ehemaligen Westteil Berlins liegenden Bezirke (nachfolgend genannt: „westliche Bezirke ohne West-Staaken“⁴⁾) sind die Spalten 8 (bezugsfertig 1973 bis 1983) und 9 (bezugsfertig 1984 bis 1990) maßgeblich.

Diese **Zuordnung**⁵⁾ ist auch nach Bildung

1) Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 2.10.1990.

2) Die sogenannten „Wendewohnungen“ im Sinne dieses Mietspiegels sind die Wohnungen, die mit „DDR-Mitteln“ anfinanziert wurden und deren Baubeginn vor dem 3. Oktober 1990 lag, die aber erst danach fertiggestellt wurden; für diese Wohnungen galten z. B. auch die Regelungen aus dem Mietenüberleitungsgesetz.

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

4) Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 2.10.1990.

DEUTSCHES INSTITUT FÜR SERVICE-QUALITÄT

1. PLATZ

Infrastruktur und Konditionen in Berlin

TEST 10/2010

Im Vergleich: 14 Filialbanken

DISQ GmbH & Co. KG

www.disq.de

n-tv

PSD BauGeld

Baugeld zum Mietpreis!

- Kredite werden bei uns nicht an andere Institute verkauft
- Kostenlose Sondertilgung von 5% p.a. möglich
- Keine Bereitstellungszinsen für 10 Monate
- Finanzierungen bis 100%

Stand: 01.05.2011

Die PSD Bank Berlin-Brandenburg eG ist Mitglied im genossenschaftlichen FinanzVerbund.

GEMEINSAM ZIELE ERREICHEN



Wir beraten Sie gern: (030) 850 82-550
www.psd-berlin-brandenburg.de

Mietspiegel 2011



der neuen Bezirke ab 1. Januar 2001 **noch maßgeblich für den Geltungsbereich der entsprechenden Baualtersklassen/Bezugsfertigkeit von 1973 bis 1990 (Spalten 8 bis 10 der Mietspiegeltabelle)**; das heißt, zum Beispiel für **Bezirk Mitte** gelten

- im Gebiet des im Ostteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Mitte** die Spalte 10 (bezugsfertig von 1973 bis 1990 und „Wendewohnungen“) der Mietspiegeltabelle,
- im Gebiet der im Westteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirke **Tiergarten** und **Wedding** die Spalte 8 (bezugsfertig 1973 bis 1983) und die Spalte 9 (bezugsfertig 1984 bis 1990) der Mietspiegeltabelle;

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gelten

- im Gebiet des im Ostteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Friedrichshain** die Spalte 10 (bezugsfertig von 1973 bis 1990 und „Wendewohnungen“) der Mietspiegeltabelle,
- im Gebiet des im Westteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Kreuzberg** die Spalte 8 (bezugsfertig 1973 bis 1983) und die Spalte 9 (bezugsfertig 1984 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 von Berlin Nr. 22 S. 990 ff.) zu entnehmen.

4. Qualifizierter Mietspiegel

Der Berliner Mietspiegel 2011 ist ein fortgeschriebener qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d BGB, soweit sich aus folgenden Absätzen nichts anderes ergibt. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf der Grundlage einer empirischen Repräsentativerhebung (Fortschreibung des Berliner Mietspiegels 2009) erstellt. Soweit der Mietspiegel in seinem Anwendungsbereich als qualifizierter Mietspiegel Aussagen enthält, wird gesetzlich vermutet, dass die in ihm bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558 d Abs. 3 BGB). Soweit der qualifizierte Berliner Mietspiegel 2011 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 2011 auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558 a Abs. 3 BGB). 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. Bei der Orientierungshilfe für die Spaltenanordnung (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 20.4.2005 - VIII ZR 110/04 = GE 2005, 663).

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

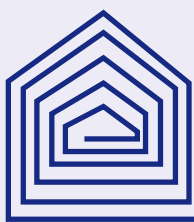
Die ortsübliche Vergleichsmiete kann auch in Gestalt einer Brutto-Kaltmiete gebildet werden. In diesem Fall muss zunächst anhand des Mietspiegels die ortsübliche Netto-Kaltmiete ermittelt werden. In einem zweiten Schritt können dann die (kalten) Betriebskosten der ortsüblichen Netto-Kaltmiete hinzugerechnet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

6. Die Gliederung dieses Mietspiegels

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

Der Mietspiegel würdigt die unterschied-

Ihr Miethauspezialist in Berlin



IRITH NEHLS IMMOBILIEN
Investmentmakler

Babelsberger Str. 6 • 10715 Berlin

FON 030-85730785 / 0172-1742902 • FAX 030-85730686
carsten@nehls-immo.de • www.nehls-immo.de

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



Wanderer und Partner

**W·I·R für IHRE Immobilie.
Für IHREN Erfolg.**

IMMOBILIENRECHT

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

WOHN-UND GEWERBERAUMMIETRECHT

IMMOBILIENKAUF, legal due diligence

BAU-UND ARCHITEKTENRECHT

BAUTRÄGERRECHT

GRUNDSTÜCKSRECHT

MAKLERRECHT

Uwe Wanderer

Dr. Egbert Kümmel

Frank Weißenborn

Malte Monjé

Dr. Petra Sterner, LL.M. (U.C.T.)

Jessica Weißenborn

Olaf Linke

Samira Fazlić

Philipp J. Scheerans

Christian Hippel

Jürgen Kretzer-Moßner



Einemstraße 22-24
10785 Berlin
Fon 030 - 405994-0
Fax 030 - 405994-16
info@wir-wanderer.de
www.wir-wanderer.de

Mietspiegel 2011



lichen Mietenstrukturen 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 Mietwerte in den einzelnen Tabellenfeldern und reicht von $\frac{2}{3}$ bis $\frac{3}{4}$ der für jedes Mietspiegelfeld erhobenen Mietwerte.

Damit werden in diesem Mietspiegel nicht alle in Berlin tatsächlich erhobenen Mieten erfasst. Die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Werte stellen die üblichen Mietwerte in Berlin dar, wobei nur noch bei der Baualtersklasse/Bezugsfertigkeit von 1973 bis 1990 (siehe Nr. 9, Spalte 8 bis 10) 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 nur

für alle Mietwohnungen (auch Genossenschaftswohnungen und vermietete Eigentumswohnungen) in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit mindestens 3 Wohnungen). Er gilt dagegen **nicht** für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern.

6.2 Größe

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

6.3 Ausstattung

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

Der Mietspiegel geht in der Mietspiegeltabelle von folgenden Ausstattungsklassen aus:

- Wohnungen ohne Sammelheizung, mit Bad und WC in der Wohnung oder mit Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (mit SH oder Bad, mit IWC),
- Wohnungen mit Sammelheizung, mit Bad und WC in der Wohnung (mit SH, Bad und IWC).

Bei Minderausstattung sind Abschläge vorgesehen (siehe Nr. 9 Mietspiegeltabelle). Bei den Ausstattungsmerkmalen ist Folgendes zu berücksichtigen:

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

erwärmt, ist einer Sammelheizung gleichzusetzen.

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

6.4 Beschaffenheit

Die **Beschaffenheit** einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Alter (Bezugsfertigkeit/Baualter) erläutert, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. 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 Wohnraumförderungsgesetzes Wohnraum geschaffen oder geändert wurde. Für später errichtete Wohnungen in bestehenden Gebäuden (zum Beispiel bei Dachgeschossausbau) ist die Bezugsfertigkeit der Wohnung maßgebend. Modernisierte Wohnungen werden grundsätzlich in die ursprüngliche Baualtersklasse 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 bis 1949;
- Neubauwohnungen: 1950 bis 1955, 1956 bis 1964, 1965 bis 1972, 1991 bis 2009;
- Neubauwohnungen (nur westliche Bezirke ohne West-Staaken): 1973 bis 1983, 1984 bis 1990;
- Neubauwohnungen (nur östliche Bezirke und West-Staaken): 1973 bis 1990 und sogenannte „Wendewohnungen“.

6.5 Wohnlage

Die **Wohnlage** spiegelt die Lagequalität des weiteren Wohnumfeldes wider. Bei der Wohnlagezuordnung wird nach drei Qualitätsstufen unterschieden: einfache, mittlere und gute Wohnlage.

Die vorliegende Wohnlagezuordnung stellt das Resultat von wissenschaftlichen Untersuchungen, Begehungen und Abstimmungen dar. **Die Wohnlagezuordnung ist fester Bestandteil dieses qualifizierten**

Das passt!



Hausverwaltung

Testen Sie uns 1 Jahr lang zum Komplettpreis

€ 216,- zzgl. MwSt. je Whg.

Frau Donner (030) 63 99 05-40
www.wobege.de

Wir verwalten auch einzelne Wohneinheiten!

**WoBeGe**

Mietspiegel 2011



Mietspiegels.

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 2011“. Die nach Straßennamen in alphabetischer Reihenfolge geordnete Übersicht ist im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 S. 990 ff. veröffentlicht. Die dortige Kennzeichnung „O“ für die ehemaligen östlichen Bezirke und West-Staaken sowie „W“ für die ehemaligen westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) ermöglicht insbesondere für die 1973 bis 1990 bezugsfertigen Wohnungen die Zuordnung der Adresse zur entsprechend anzuwendenden Spalte (8 bis 10) der Mietspiegeltabelle.

7. Gebiete mit von diesem Mietspiegel betroffenem Wohnraum

Einfache Wohnlage

In Gebieten des **inneren Stadtbereichs** mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen, mit überwiegend ungepflegtem Straßenbild und/oder schlechtem Gebäudezustand (z. B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete). Bei starker Beeinträchtigung von Industrie

und Gewerbe.

In Stadtrandlagen in Gebieten mit erheblich verdichteter Bauweise.

In Stadtrandlagen in Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, oft schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete), mit ungepflegtem Straßenbild (z. B. unbefestigten Straßen), ungünstigen Verkehrsverbindungen und wenigen Einkaufsmöglichkeiten.

Mittlere Wohnlage

In Gebieten des **inneren Stadtbereichs** mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit normalem Straßenbild (nicht von Gebäudeschäden geprägt), gutem Gebäudezustand (z. B. sanierte Wohngebiete, Neubaugebiete), mit wenigen Grün- und Freiflächen.

In Gebieten mit **überwiegend offener Bauweise**, durchschnittlichen Einkaufsmöglichkeiten und normalem Verkehrsanschluss, ohne Beeinträchtigung von Industrie und Gewerbe.

Gute Wohnlage

In Gebieten des **inneren Stadtbereichs** mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit Grün- und Freiflächen, gepflegtem Straßenbild (guter Gebäudezustand), mit sehr gutem Verkehrsanschluss, guten bis sehr guten Einkaufsmöglichkeiten und gutem Image.

In Gebieten mit **überwiegend offener Bauweise**, starker Durchgrünung, gepflegtem Wohnumfeld mit gutem Gebäudezustand, gutem Image und normaler Verkehrsanbindung.

Gebiete ohne betroffen

Wohnraum

7.1 Wohnlagenkarte für Berlin (siehe Titelseite)

8. Anwendung der Mietspiegeltabelle

Aufgrund der weitestgehend angeglichenen Wohnungs- und Mietpreisstrukturen in den bisherigen östlichen und westlichen Bezirken werden die Mietwerte 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 2011**“ (Amtsblatt für Berlin Nr. 22 S. 990 ff.). 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 8 bis 10 der Mietspiegeltabelle. Für die Zuordnung zu „östlichen“ und „westlichen“ Bezirken ist der Gebietsstand vor der Gebietsreform (31.12.2000) maßgeblich⁶⁾. 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 kommen-

⁶⁾ Vgl. Ausführungen zum Gebietsstand unter Nr. 3.



IHR KOMPETENTER
ANSPRECHPARTNER BEI ALLEN
FRAGEN RUND UM IHRE IMMOBILIE
– IN BERLIN UND ANDERSWO!



HERMES HAUSVERWALTUNG AG

WILHELMSTRASSE 124

10963 BERLIN

TELEFON 030 / 26 007-100

INFO@HERMES-BERLIN.DE

WWW.HERMES-HAUSVERWALTUNG-AG.DE



de 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.

Sodann müssen Sie die **Wohnlage** für Ihre Wohnung bestimmen. Hier liefert die Karte (Titelseite) eine erste Orientierung. Die genaue Wohnlagezuordnung kann jedoch nur dem o. g. „Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2011“ 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. Der Mietpreis 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/m² monatlich aus.

9. Berliner Mietspiegeltabelle 2011 (siehe Seite 9)

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 Sondermerkmale erhebliche Auswirkungen auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete haben. Gegenüber einer Standardwohnung weicht die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete von den nach der Mietspiegeltabelle unter Berücksichtigung der Orientierungshilfe ermittelten Mietwerten um folgende Beträge ab:

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 20.4.2005 - VIII ZR 110/04 - GE 2005, 663).

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 nachfolgende Annäherungsschema 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 Aufzählung in der Orientierungshilfe berücksichtigt nach den Erfahrungen der Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel

11. Orientierungshilfe für

Sondermerkmale	Zu-/Abschläge in €/m ² monatlich
Modernes Bad Ein Bad, dessen Wände mindestens bis zu einer Höhe von 1,80 m gefliest sind, das mit Bodenfliesen und einer Einbauwanne oder Einbaudusche ausgestattet ist; es sei denn, diese Ausstattungsmerkmale und die Sanitärausstattung sind nicht (mehr) als zeitgemäß anzusehen.	+ 0,11
Dusche von Badewanne getrennt	+ 0,19
Hochwertiger Boden/-belag Parkett, Natur- oder Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag. Wesentlich ist, dass der Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume vorhanden ist.	+ 0,50
Lage der Wohnung im Dachgeschoss ohne Aufzug (ab Baujahr 1984) Eine Dachgeschosswohnung befindet sich nicht in einem Vollgeschoss. Das Vollgeschoss wird definiert als ein Geschoss, in dem mindestens ⅔ der Geschossfläche über eine Höhe von 2,30 m verfügt. Ein abschließendes Vollgeschoss im Flachdachbau, welches sich über die gesamte Grundfläche erstreckt, wird nicht als Dachgeschoss bezeichnet.	- 0,46
Lage der Wohnung im Souterrain	- 0,75
Bei Vorliegen von Sondermerkmalen kann der Spannenoberwert überschritten bzw. der Spannenunterwert unterschritten werden.	



seit 35 Jahren kompetente Verwaltung für

**Mietshäuser
Gewerbeobjekte
Wohneigentumsanlagen**

GFG HAUSVERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH
Kaubstraße 7 A Tel 030 - 873 04 58
10713 Berlin Fax 030 - 862 15 33
info@gfg-hausverwaltung.de
www.gfg-hausverwaltung.de

Mietspiegel 2011



Berliner Mietspiegeltabelle 2011 Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 1.9.2010) · Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich												
			Altbau			Neubau						
Ausstattung Wohnfläche	bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1955	1956 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1983 West*	1984 - 1990 West*	1973 - 1990 Ost* mit Wendewohnungen	1991 - 31.12.2009 ohne Wendewohnungen	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Wohnfläche einfach mittel gut einfach mittel gut einfach mittel gut einfach mittel gut einfach mittel gut	mit Sammelheizung (SH) oder WC in der Wohnung (IWC)	mit SH, Bad und IWC	mit SH oder Bad, mit 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	mit SH, Bad und IWC	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
	5,69 4,43-7,28	6,33 5,50-7,20	6,33 5,50-7,20	6,33 5,50-7,20	4,88 4,69-5,18	5,04 4,01-6,24	5,07 3,99-6,59	5,07 3,99-6,59	5,07 3,99-6,59	6,00* 5,00-7,56	6,00* 5,00-7,56	
	6,51* 4,01-7,79	6,10 5,02-6,70	6,10 5,02-6,70	6,10 5,02-6,70	5,56* 4,66-6,16	5,51 4,31-6,97	5,16 4,53-5,59	5,16 4,53-5,59	5,16 4,53-5,59	6,17 5,61-6,75	6,17 5,61-6,75	
	6,08* 5,09-7,53	6,43* 5,33-6,94	6,43* 5,33-6,94	6,43* 5,33-6,94	6,16* 4,68-7,79	6,25 5,41-7,50	7,12 5,91-7,98	7,12 5,91-7,98	7,12 5,91-7,98	6,63 5,59-8,18	6,63 5,59-8,18	
	4,69 3,38-5,87	5,24 4,56-6,00	5,24 4,56-6,00	5,24 4,56-6,00	4,76 4,40-5,30	4,84 4,36-5,70	4,48 4,13-4,91	4,48 4,13-4,91	4,48 4,13-4,91	4,95 4,38-5,38	4,95 4,38-5,38	
	5,46 4,18-5,57	5,21 4,37-5,93	5,21 4,37-5,93	5,21 4,37-5,93	5,03 4,51-5,62	5,22 4,74-6,00	5,25 4,80-5,50	5,25 4,80-5,50	5,25 4,80-5,50	5,28 5,03-5,72	5,28 5,03-5,72	
	4,37** 3,92-5,00	5,65 5,14-6,40	6,02 5,22-7,00	6,02 5,22-7,00	5,70 4,79-6,99	5,26 4,65-6,09	5,79 5,35-6,79	6,68* 5,10-7,47	6,68* 5,10-7,47	5,52 4,73-6,18	5,52 4,73-6,18	
	3,83** 3,29-4,39	5,02 4,00-6,10	5,18 4,39-5,86	5,18 4,39-5,86	4,55 4,39-5,04	4,56 4,08-5,10	4,35 3,99-4,60	6,11** 5,53-6,61	5,72** 4,63-6,41	4,49 4,10-4,95	6,48 5,40-8,49	
	3,89** 3,24-4,27	5,47 4,44-6,52	4,09** 3,42-4,70	5,05 4,48-5,68	5,06 4,56-5,71	4,95 4,39-5,57	4,96 4,50-5,36	6,13* 4,85-6,94	6,17** 5,85-6,54	4,75 4,36-5,09	6,80 5,75-7,36	
	4,13** 2,81-5,25	5,80 4,99-6,97	5,89 4,88-7,10	5,89 4,88-7,10	5,54 4,68-7,10	5,51 4,65-6,48	6,00 5,48-6,85	6,89* 5,83-8,04	7,27* 6,21-8,88	5,02 4,58-5,37	7,23 6,04-8,95	
	2,82** 2,58-3,34	4,77 3,95-5,80	4,66 3,04-5,82	4,66 3,04-5,82			4,10 3,91-4,34			4,33* 3,77-4,65	7,05* 5,51-8,37	
	3,17** 2,92-3,43	5,08 4,19-6,44	5,07 4,48-5,82	5,07 4,48-5,82	5,63* 5,04-5,99	5,74** 4,86-6,30	5,20* 4,20-6,25	6,66 6,00-7,78		4,58 4,32-5,00	7,15 5,50-8,65	
	3,76* 2,90-6,00	5,82 4,81-7,34	4,02** 3,35-4,52	5,47 4,66-7,08	6,16* 4,80-8,04	6,99* 5,12-8,20	6,87* 4,47-7,74	8,11* 6,16-9,28	7,36 6,32-8,37	4,94* 4,45-5,14	8,19 6,01-10,23	

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).

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

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1955) mit Sammelheizung oder mit Bad und mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 5.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1956 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad und mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 6.



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 2011 trägt der Entwicklung der Energiekosten durch die Einbeziehung eines abgestuften Energiekennwertes verstärkt 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 Spanneneinordnung

Die zusätzlichen Merkmale (wohnwerterhöhende, wohnwertmindernde 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 % für folgende Merkmalgruppen beeinflussen:

- | | |
|---------------------------------|--------------|
| 1. Die Ausstattung des Bades/WC | 20 % |
| 2. Die Ausstattung der Küche | 20 % |
| 3. Die Ausstattung der Wohnung | 20 % |
| 4. Die Ausstattung des Gebäudes | 20 % |
| 5. Das Wohnumfeld | 20 % |
| | 100 % |

Überwiegen in einer Merkmalgruppe die wohnwerterhöhenden Merkmale, ist ein Zuschlag von 20 % des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenoberwert gerechtfertigt. Überwiegen die wohnwertmindernden Merkmale in einer Merkmalgruppe, ist ein Abzug von 20 % des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenunterwert angemessen. In gleicher Weise ist mit jeder anderen Merkmalgruppe zu verfahren.

Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet!

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. Das Überwiegen der Merkmale innerhalb einer Merkmalgruppe ergibt sich durch einfache Überzahl.

Liegen darüber hinaus Sondermerkmale (siehe Nr. 10.1) vor, sind die daraus

resultierenden Beträge dem nach der Spanneneinordnung ermittelten Ergebnis hinzuzufügen.

11.4 Beispiele:

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

Beiden 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 1.7.1994 (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 300 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. 11.5)

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, **65 m²** groß, in **mittlerer Wohnlage** (siehe Nr. 9.1 Mietspiegeltabelle, Mietspiegelfeld **H4**), dann ergeben sich folgende Werte:

unterer Wert: 4,48 Euro Mittelwert: 5,05 Euro oberer Wert: 5,68 Euro
<Spanne 0,57 Euro> <Spanne 0,63 Euro>

Das Ergebnis von 20 %, bezogen auf die obere Spanne von **0,63 Euro**, sind (kaufmännisch gerundet) **0,13 Euro**. Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergäbe für diese Wohnung dann eine ortsübliche Vergleichsmiete von um **5,18 Euro/m² monatlich (= 5,05 Euro/m² monatlich + 0,13 Euro/m² monatlich)**.



- IHRE IMMOBILIE
- UNSERE KOMPETENZ
- IHR RECHT

www.ra-breiholdt.de



11.5 Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (siehe Seite 12)

12. Straßenverzeichnis Wohnlage zum Berliner Mietspiegel 2011

Die Angaben zum Straßenverzeichnis basieren auf dem Regionalen Bezugssystem (Stand 31.12.2010).

12.1 Erläuterungen zum Straßenverzeichnis

Das Straßenverzeichnis enthält die Wohnlagezuordnung zum Berliner Mietspiegel 2011. In dem Verzeichnis befinden sich sämtliche Berliner Straßen, die über eine Wohnlageeinstufung verfügen.

12.2 Bedeutung der Abkürzungen (hier nicht abgedruckt)

12.3 Verkehrslärmbelastung

Das Straßenverzeichnis zum Mietspiegel benennt die Wohnlageeinstufung aller bekannten Wohnadressen in Berlin. Zusätzlich gibt es Hinweise auf bestehende Verkehrslärmbelastung einzelner Adressen. Die Lärmkennzeichnung wird auf Basis einer von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz 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 zum Beispiel sein, dass einige Wohnungen einer Adresse zur Straße hin gelegen und verkehrslärmbelastet sind, während andere, rückwärtig gelegene Wohnungen nicht vom Verkehrslärm betroffen sind. Weitere Wohnungen können trotz fehlender Kennzeichnung ebenfalls hoch lärmbelastet sein (siehe Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung unter Nr. 11.5 – Wohnumfeld –). Genauere Auskünfte zur Verkehrslärmbelastung von einzelnen Wohngebäuden können bei der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, III D 13 (Tel. 030/9025-2261) eingeholt werden.

Für den Mietspiegel 2011 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

2005 und 2006. Da es sich hierbei in der Regel um die aktuellen und vollständigen Daten zur Verkehrslärmbelastung in Berlin handelt, wurden diese auch zur Lärmkennzeichnung im Mietspiegel herangezogen. Aufgrund von vereinzelt Nachberechnungen kann es jedoch zu geringen Abweichungen der Lärmkennzeichnung im Straßenverzeichnis 2011 zum Straßenverzeichnis 2009 gekommen sein. Die Lärmkarten werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 47 c Bundes-Immissionsschutzgesetz⁸⁾) im Abstand von 5 Jahren aktualisiert. Eine vollständig neue Datenbasis steht daher erst mit dem Mietspiegel 2013 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 Gebäudes zu verstehen.

Der Gesamtlärmindex berücksichtigt folgende Lärmquellen:

- Straßenverkehr: Insgesamt 1.362 km des Berliner Straßennetzes (damit ist bis auf geringe Ausnahmen das gesamte Hauptverkehrsstraßennetz erfasst).
- Straßenbahnnetz: Gesamtes Netz (188 km) und – soweit oberirdisch verlaufend – U-Bahn (26 km)
- S- und Fernbahnnetz: Gesamtes Netz (1.066 km)
- Fluglärm: Flughafen Tegel

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. Wenn auf ein Gebäude Immissionen von mehreren Verkehrslärmarten (Straßen-, Schienen-, Flugverkehr) einwirken, wurde durch ein spezielles Berechnungsmodell (energetische Addition) ein Gesamtlärmindex L_{DEN} und L_N gebildet.

Damit wird den besonderen Beeinträchtigungen beim gleichzeitigen Einwirken mehrerer Lärmquellen Rechnung getragen.

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

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

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

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

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

Anwaltskanzlei Monika Schultze
Fachanwältin für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Dozentin für Miet- und WEG-Recht



Markstraße 45
13409 Berlin (Reinickendorf)
Telefon (030) 884289-0
Telefax (030) 4926644
sec@anwaltskanzlei-schultze.de



Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung		
Zusätzliche Merkmale		
Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)	
Merkmalgruppe 1: Bad/WC		
Kein Handwaschbecken oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)	Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken	
separates WC ohne Lüftungsmöglichkeit oder Entlüftung	Besondere und hochwertige Ausstattung (z. B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel)	
Dielenfußboden im Bad	Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten	Nur wenn Sondermerkmal „modernes Bad“ nicht zutrifft
Badezimmer nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung	Strukturheizkörper als Handtuchwärmer	
Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)	Innenliegendes Badezimmer mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z. B. mittels Feuchtigkeitssensors)	
Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Wanne ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad	Zweites WC in der Wohnung	
Wände nicht überwiegend gefliest		
Bad mit WC ohne Fenster		
Merkmalgruppe 2: Küche		
Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung	Komplette Einbauküche mit Ober- und Unterschränken	
Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen	Als Bodenbelag hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett oder Terrazzo in gutem Zustand	
Keine Spüle	Besondere Ausstattung (z. B. Geschirrspüler, moderner Herd mit Ceranfeld, Kühlschrank, Dunstabzugshaube, moderner Backofen)	
Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler an der Spüle)	Wohnküche (separater Raum mit mind. 14 m² Grundfläche)	
Nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung		
Kochnische bei mehr als zwei Wohnräumen		
Merkmalgruppe 3: Wohnung		
Überwiegend Einfachverglasung	Überwiegend Isolierverglasung (ab 1987) oder Schallschutzfenster	
Nicht alle Wohnräume beheizbar	Einbauschränk oder Abstellraum mit Sichtschutz innerhalb der Wohnung	
Unzureichende Elektroinstallation: kein gleichzeitiger Betrieb von mindestens zwei haushaltsüblichen größeren Elektrogeräten (z. B. Waschmaschine und Staubsauger) möglich oder weniger als zwei Steckdosen in Wohnräumen	Waschmaschine vom Vermieter gestellt (in Bad oder Küche)	
Elektroinstallation überwiegend auf Putz	Großer, geräumiger Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia oder Wintergarten (ab 4 m²)	
Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz (ab Baujahr 1950)	Fußbodenheizung	
Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar	Aufwendige Deckenverkleidung (z. B. Stuck) oder getäfelte Wandverkleidung in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume	
Schlechter Schnitt (z. B. mehr als ein gefangenes Zimmer)	Heizungsrohre überwiegend unter Putz	
Kein nutzbarer Balkon	Innenkamin	
Wohnräume sind überwiegend niedriger als 2,40 m	Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss (Nutzung ohne zusätzliche vertragliche Bindung des Mieters mit Dritten)	
Weder Breitbandkabelanschluss noch Gemeinschaftssatelliten-/Antennenanlage	Rollläden im Erdgeschoss	



Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung		
Zusätzliche Merkmale		
Wohnwertmindernde Merkmale (-)		Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
		Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt
Merkmalgruppe 4: Gebäude		
Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand		Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes
Kein nur dem Mieter zugänglicher, bestimmungsgemäß nutzbarer Abstellraum im Gebäude außerhalb der Wohnung vorhanden		Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung (z. B. Partyraum, Gästewohnung)
Hauseingangstür nicht abschließbar		Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
Schlechter Instandhaltungszustand (z. B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller –, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)		Zur Wohnung gehörige(r) Garage/Stellplatz (ohne zusätzliches Entgelt)
Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung		Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z. B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag)
nur wenn SM „Lage der Wohnung im Dachgeschoss ohne Aufzug (ab Baujahr 1984)“ nicht zutrifft	Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Aufzug	Einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür (zusätzliche moderne Einbruchsicherungsmaßnahmen)
Keine moderne Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner		Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil)-s, in dem sich die Wohnung befindet (z. B. erneuerte Fassade, Dach)
		Concierge
Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1984)		Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 1.7.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt)
oder		
Energieverbrauchskennwert größer als 180 kWh/(m²a)		Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)
Energieverbrauchskennwert größer als 220 kWh/(m²a)		Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a)
Energieverbrauchskennwert größer als 260 kWh/(m²a)		Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)
Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Energieverbrauchskennwert-Grenzen um 20 % zu erhöhen. Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 18 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. 11.4		
Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld		
Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage		Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)
Lage der Wohnung an einer Straße oder Schienenstrecke mit hoher Verkehrslärmbelastung oder Belastung durch Flugverkehr nach Maßgabe der Erläuterungen zur Verkehrslärmbelastung unter Nr. 12.3 dieses Mietspiegels		Lage an einer besonders ruhigen Straße
Erhebliche, regelmäßige Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe), z. B. durch Liefer- und Kundenverkehr		Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z. B. Kinderspielplatz bei Altbauten, Sitzbänke oder Ruhezonen, neu angelegte Wegebefestigung mit Grünflächen)
Ungepflegte und offene Müllstandfläche		Gepflegte Müllstandfläche mit sichtbegrenzender Gestaltung; nur den Mietern zugänglich
		Villenartige Mehrfamilienhäuser



Berliner Betriebskostenübersicht 2011 Grundlage: Betriebskostenabrechnungen 2009

(Diese Betriebskostenübersicht ist kein Bestandteil des Berliner Mietspiegels 2011)

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 2011 wurden im Rahmen einer Stichprobe Angaben zur Höhe der einzel-

nen Betriebskostenarten bei Mietern und Vermietern erfragt. Insgesamt lagen Angaben von 1.600 Wohngebäuden bzw. Wirtschaftseinheiten vor. Das beauftragte Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH hat die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2009 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 % der erhobenen Werte liegen unter dem ausgewiesenen unteren Wert der 4/5-Spanne. 10 % der erhobenen Werte liegen über dem ausgewiesenen oberen Wert der 4/5-Spanne. Unplausible Werte wurden vorher bereinigt.

Abrechnungsjahr 2009		Angaben in €/m ² monatlich		
Betriebskostenart		Unterer Spannenwert (4/5-Spanne)	Mittelwert	Oberer Spannenwert (4/5-Spanne)
Grundsteuer		0,14	0,24	0,45
Wasserversorgung		0,12	0,27	0,49
Entwässerung		0,10	0,22	0,32
Niederschlagswasser		0,03	0,05	0,08
Aufzug		0,07	0,16	0,26
Straßenreinigung		0,01	0,03	0,06
Müllbeseitigung		0,09	0,16	0,21
Hauswart/Hausmeister		0,05	0,12	0,25
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung		0,04	0,11	0,18
Schneebeseitigung		0,01	0,02	0,04
Gartenpflege		0,01	0,05	0,10
Beleuchtung (Allgemeinstrom)		0,01	0,04	0,08
Schornsteinreinigung		0,01	0,06	0,12
Sach- und Haftpflichtversicherung		0,04	0,11	0,17
Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage/des Breitbandkabelanschlusses		0,03	0,11	0,18
Sonstige „kalte“ Betriebskosten		0,01	0,03	0,05
„warme“ Betriebskosten		0,42	1,08	1,85
davon	Heizung	0,33	0,77	1,25
	Warmwasser	0,08	0,28	0,54
	Sonstige „warme“ Betriebskosten (z. B. Wartung Heizungsanlage)	0,01	0,03	0,06

Die untenstehende Tabelle zeigt die in Berlin für das Jahr 2009 abgerechneten Beträge der einzelnen Betriebskostenarten. Liegt eine Betriebskostenabrechnung für einen anderen Zeitraum als das Kalenderjahr 2009 vor, muss bei einer Bewertung die zwischenzeitliche (Preis-) Entwicklung mit bedacht werden.

Für das Abrechnungsjahr 2009 wurden durchschnittliche „kalte“ Betriebskosten in Höhe von 1,44 €/m² monatlich und Kosten für Heizung und Warmwasser („warme“ Betriebskosten) in Höhe von 1,04 €/m² monatlich abgerechnet. Die durchschnittlichen Betriebskosten ergeben sich nicht aus der Summierung der Einzelpositionen in der unten abgebildeten Tabelle, weil nicht immer alle Betriebskostenarten anfallen.

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 zwölf Monate und die Wohnfläche in Quadratmeter geteilt werden.

Beispiel:

Laut der letzten Betriebskostenabrechnung wurden 63,00 € für die Gartenpflege für das Abrechnungsjahr berechnet. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 75 m².

Daraus ergibt sich:

$$63,00 \text{ €} : 12 \text{ Monate} : 75 \text{ m}^2 = 0,07 \text{ €/m}^2 \text{ monatlich}$$

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

Erläuterungen zu den Ergebnissen der Analyse der Betriebskostenarten

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

Ein vorgeschriebenes Schema für die Betriebskostenabrechnung gibt es aber nicht. Der Aufbau der konkreten Betriebskostenabrechnung kann von der in nebenstehender Tabelle abgebildeten Gliederung abweichen. Zum Beispiel können die

Mietspiegel 2011



Kosten für die Schneebeseitigung auch in 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.¹⁾ 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 Spannungsbereich bewegt. Bei allen neueren Wohngebäuden ab 1950 wurden meist Werte oberhalb des ausgewiesenen Mittelwertes festgestellt. Die letzte Erhöhung des Hebesatzes für die Grundsteuer in Berlin fand am 1. Januar 2007 statt. Seit diesem Zeitpunkt ist der Hebesatz für die Grundsteuer mit 810 % unverändert.

Wasserversorgung und Entwässerung

Die Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung weisen eine größere Schwankungsbreite auf. Neben den festgelegten Tarifen ist vor allem das Verbrauchsverhalten ausschlaggebend. Auch ein gegebenenfalls vorhandener zusätzlicher Wasserverbrauch für die Gartenpflege kann eine Rolle spielen. Nach dem Jahr 2009 stattgefundenen Tarifänderungen für die Wasserversorgung und Entwässerung konnten nicht berücksichtigt werden. Zum 1. April 2010 sanken die Mengenpreise für Trink- und Schmutzwasser leicht und gleichzeitig wurden die Grundpreise für Wasserzähler und der Tarif für Niederschlagswasser erhöht. Im Ergebnis rechnen die Berliner Wasserbetriebe durch die Tarifänderung zum 1. April 2010 mit einer sehr leichten Entlastung von Haushalten, die in für Berlin typischen größeren Miethäusern wohnen.

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 Aufzugskosten bei Häusern mit bis zu fünf Geschossen.

Straßenreinigung

Die Straßenreinigungskosten wiesen eine

sehr geringe Schwankungsbreite auf.

Diese Position hat aufgrund ihrer Höhe einen sehr geringen Einfluss auf die Gesamthöhe der Betriebskosten.

Nach dem Jahr 2009 stattgefundenen Änderungen bei der Höhe der Kosten für die Straßenreinigung konnten nicht berücksichtigt werden. Im Jahr 2010 fand keine Tarifänderung statt. Zum 1. Januar 2011 wurden die Straßenreinigungsgebühren der BSR um rund 1,9 % angehoben. Auf Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2010 wird sich diese Erhöhung noch nicht auswirken.

Müllbeseitigung

Ein Zusammenhang zwischen der Höhe der ermittelten Kosten für die Müllbeseitigung und dem Baualter der Wohngebäude konnte nicht festgestellt werden. Leicht überdurchschnittliche Kosten hatten Wohnhäuser mit neun und mehr Geschossen. Nach dem Jahr 2009 stattgefundenen Änderungen bei den Tarifen der Müllbeseitigung konnten nicht berücksichtigt werden. Im Jahr 2010 fand keine Tarifänderung statt. Zum 1. Januar 2011 stiegen die Standardentgelte für die grauen Hausmüllbehälter; zum Beispiel für große Müllcontainer (1.100 l) erhöhte sich der Standardtarif um 1,8 %. Auf Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2010 wird sich diese Erhöhung noch nicht auswirken.

Hauswart

Die Hauswartkosten wiesen eine hohe Schwankungsbreite auf, die sich vor allem aus dem unterschiedlichen Umfang der Tätigkeiten des Hauswartes erklärt.

Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Überdurchschnittliche Kosten wurden bei neueren Wohngebäuden ab 1984 ermittelt.

Schneebeseitigung

Die Kosten für die Schneebeseitigung hatten aufgrund ihrer Höhe nur einen sehr geringen Einfluss auf die Gesamthöhe der Betriebskosten. Die Änderungen zum Winterdienst im Straßenreinigungsgesetz vom November 2010 werden voraussichtlich zu höheren Kosten führen, die frühestens in den Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2010 abgebildet werden.

Gartenpflege

Die Schwankungsbreite bei den Kosten für die Gartenpflege ist relativ groß. Die konkrete Höhe hängt wesentlich von den zum Haus bzw. zur Wirtschaftseinheit zugehörigen Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen ab sowie deren Gestaltung und Pflege.

Beleuchtung (Allgemeinstrom)

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

Schornsteinreinigung

Im oberen Spannungsbereich liegende Kosten wurden vor allem bei älteren Wohngebäuden mit einer Bezugsfertigkeit 1919 bis 1949 und 1956 bis 1964 sowie in Gebäuden bis fünf Geschosse und unsanierten Gebäuden ermittelt.

Sach- und Haftpflichtversicherung

Die Höhe dieser Kosten hängt vom

1) Eine detaillierte Übersicht bietet hier die „Geislinger Konvention“, die von der Wohnungswirtschaft und der Fachhochschule Nürtingen entwickelt wurde (siehe auch im Internet unter www.geislinger-konvention.de).

Jetzt mit GfK-Daten!

HandelsIndex[®]

Daten, Fakten und Mieten
für 65 Berliner Einkaufsstrassen

4. Auflage online bestellen:
www.HandelsIndex-Berlin.de



Tel (030) 890 696 8-0 • Fax -13

www.HandelsIndex-Berlin.de





konkreten Umfang der abgeschlossenen Versicherungen ab.

Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage/des Breitbandkabelanschlusses
Durchschnittlich niedrigere Kosten unter dem ausgewiesenen Mittelwert wurden bei Gebäuden mit sechs und mehr Geschossen ermittelt.

Sonstige „kalte“ Betriebskosten

Eine eindeutige Abhängigkeit der Höhe dieser Kosten von der Bezugsmessung der Wohnobjekte 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 % 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. Fernwärmeheizungen verursachen die geringsten Heizkosten. Nach umfassender Sanierung der Wohngebäude wurden durchschnittlich geringere Heizkosten unterhalb des ausgewiesenen Mittelwertes ermittelt. Nach dem Jahr 2009 stattgefundene Änderungen bei der Höhe der Heizkosten konnten nicht berücksichtigt werden. Die Preise für Heizöl haben sich im Jahr 2010 gegenüber dem Vorjahr erheblich erhöht. Diese Erhöhung wird sich bei der Heizkostenabrechnung für mit Heizöl beheizte Gebäude für das Abrechnungsjahr 2010 niederschlagen. Einen derartigen Preisauftrieb gab es bei Fernwärme und Gas im Jahr 2010 nicht.

Warmwasser

Auch die Warmwasserkosten sind zumindest zu 50 % 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 Bezugsmessungsklassen.

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.

Formulare für die Mieterhöhung

Der GRUNDEIGENTUM-VERLAG bietet Formulare für die Mieterhöhung mit dem Mietspiegel an. Es gibt sie (Verlagsnummer BGB 114/11 [Bruttomiete] und BGB 116/11 [Nettomiete]):

■ als gedruckte Version (GEV-Vertrieb, Telefon 030/41 47 69-11, vertrieb@grundeigentum-verlag.de),

■ am Bildschirm ausfüllbar (ohne Rechenfunktion) über FormularWeb (<http://premium.grundeigentum-verlag.de>),

■ und am Bildschirm ausfüllbar (mit Rechenfunktion über Ratiofill (www.ratiofill.de)).

Das Grundeigentum | Spezial Nr. 23

DAS GRUNDEIGENTUM Ausgabe
SPEZIAL Nr. 23 2011

Grundstückspreise in Brandenburg und Berlin

Seit Jahren die zuverlässige Übersicht über Grundstückspreise in Berlin und Brandenburg. Durchgängig alphabetisch geordnet für den schnellen Zugriff und mit den Vergleichszahlen des vergangenen Jahres.



9,80 €

Grundstücksmarktbericht Brandenburg 2010

Der umfangreiche und in die Tiefe des Brandenburger Grundstücksmarktes analysierende Bericht des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg.

30,00 €

**grundeigentum-
verlag gmbh**

Potsdamer Straße 143
10783 Berlin

Telefon 030/ 41 47 69-11
Telefax 030/ 411 30 25

www.grundeigentum-verlag.de
gev@grundeigentum-verlag.de

MICHAEL-LARS WITT

**Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigenumsrecht**

Fachanwalt für Versicherungsrecht

**RICHTER & WITT
RECHTSANWÄLTE**

Kurfürstendamm 199
10719 Berlin
Tel.: 88 67 96 35
www.richter-witt.de