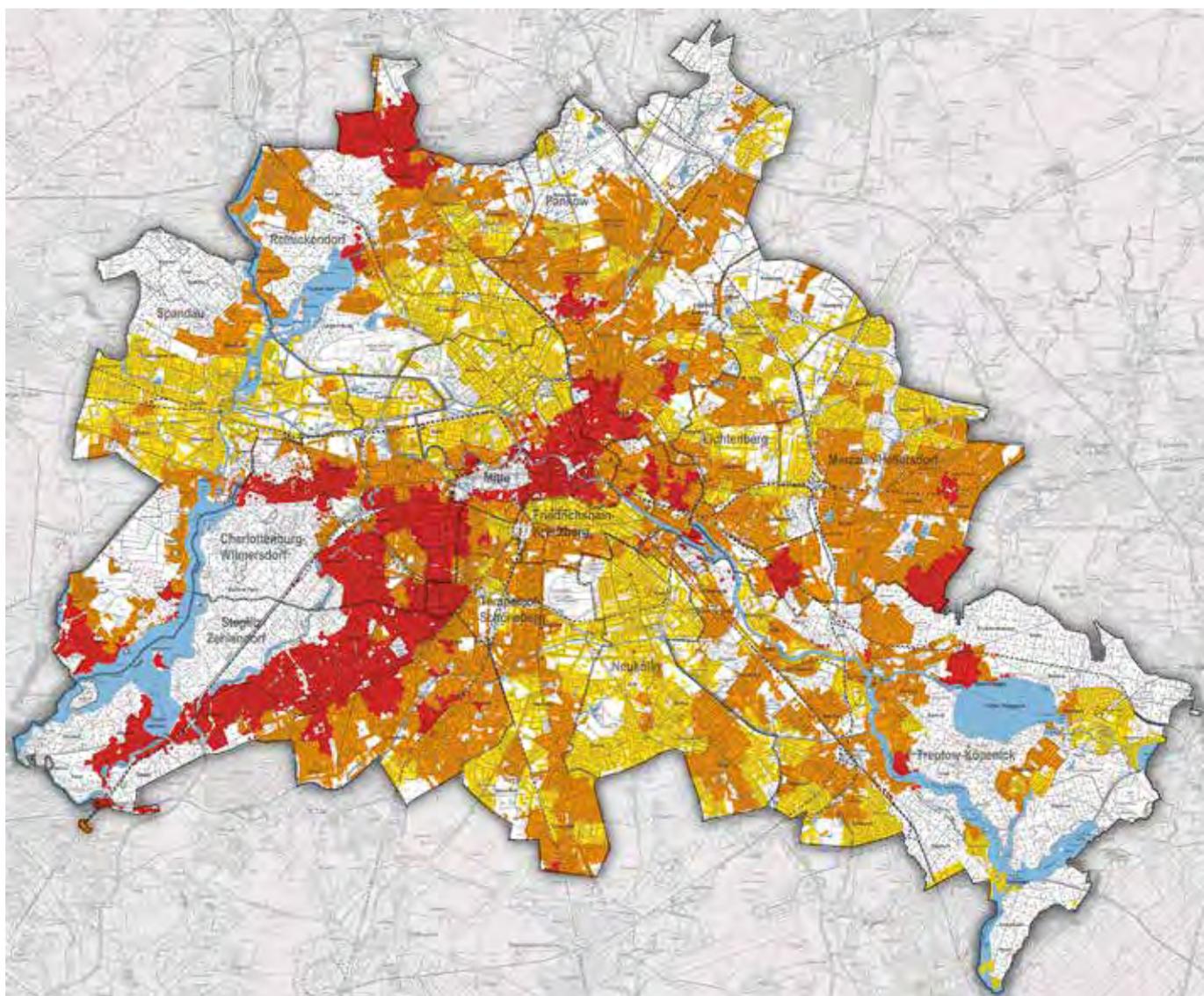


Der Berliner Mietspiegel 2024

mit Berliner Betriebskostenübersicht

DAS
GRUNDEIGENTUM

Sonderbeilage Juni 2024





Ein Team aus
Spezialisten

www.wir-wanderer.de



Wanderer und Partner

Baurecht. Mietrecht. Notariat. WEG.
Die Kanzlei für Immobilienprofis.



Formulare für die Mieterhöhung

Der Grundeigentum-Verlag stellt für Mieterhöhungsverlangen nach §§ 558 ff. BGB die Formulare BGB 116/2024 (für Netto-Kaltmietvereinbarungen) und BGB 114/2024 (für Brutto-Kaltmietvereinbarungen) zur Verfügung.

Vermieter haben in den letzten beiden Jahren aufgrund der hohen Inflation erhebliche Realmietverluste hinnehmen müssen, auf der anderen Seite werden im Zuge der energetischen Modernisierung und Heizungsumstellung erhebliche Investitionen erforderlich sein, die letztlich aus den Mieten refinanziert werden müssen. Deshalb sollten Mieterhöhungen, die aufgrund des Mietspiegels 2024 möglich sind, auch durchgeführt werden.

Das Verfahren zur Mieterhöhung ist seit Jahren unverändert und auch die Rechtsprechung hat keine neuen Anforderungen aufgestellt. Was bei der Durchführung von Mieterhöhungen zu beachten ist, erfahren Sie ausführlich durch den Beitrag in der Zeitschrift DAS GRUNDEIGENTUM 2024 [11] 535 ff. Außerdem sind die Formulare des Verlages selbsterklärend.

Formulare für die Mieterhöhung

Der GRUNDEIGENTUM-VERLAG bietet die notwendigen Formulare für die Mieterhöhung mit dem Mietspiegel 2024 ab sofort an. Es gibt sie in zwei Versionen:

1. Für Nettomietvereinbarungen (Verlagsnummer BGB 116/24) und für
2. Bruttomietvereinbarungen (Verlagsnummer BGB 114/24)

Die Formulare gibt es

- als gedruckte Version (GEV-Vertrieb, Telefon 030/41 47 69-11, vertrieb@grundeigentum-verlag.de),
- am Bildschirm ausfüllbar (ohne Rechenfunktion) über FormularWeb (<https://premium.grundeigentum-verlag.de>)

Mieterhöhung für preisfreie Wohnungen nach § 558 BGB in Berlin Netto-Kaltmietvereinbarung

Vermieter (Name, Anschrift): _____ _____ Herr Frau Eheleute _____ Berlin	Vermieter wird vertreten durch (Name, Anschrift): _____ _____ Wohnungsnr.: _____ Berlin, den _____
---	---

Betr.: Zustimmung zur Mieterhöhung für Ihre Wohnung gemäß obenstehender bzw. folgender Anschrift:

Sehr geehrte Mieterin(nen)! Sehr geehrte(r) Mieter!

Gemäß § 558 BGB werden Sie hiermit gebeten, einer Erhöhung der monatlichen Miete¹⁾ für Ihre Wohnung von zur Zeit _____ € um _____ € auf _____ € zuzustimmen.

Zur Begründung verweise ich auf den Berliner Mietspiegel 2024, dessen drei, nach einfacher, mittlerer und guter Wohnlage getrennten und in 1 bis 163 Zeilen durchnummerierten Wertstabellen auf den folgenden drei Seiten abgedruckt sind. Ihre Wohnung ist in die Zeile _____ einzuordnen.

Fläche Ihrer Wohnung _____ m²; damit verlangte Miete je m² monatlich _____ €. Die ortsübliche Miete wird damit nicht überschritten.

Gemäß § 558 a Abs. 4 BGB reicht es zur Begründung des Erhöhungsverlangens aus, dass die verlangte Miete innerhalb der Spanne der maßgeblichen Mietspiegelzeile liegt. Die erhöhte Miete liegt hinsichtlich der Kappungsgrenze gem. § 558 Abs. 3 BGB im gesetzlichen Rahmen (Erhöhungen der Miete wegen Betriebskostenänderungen sowie Modernisierungsmaßnahmen bleiben unberücksichtigt). Die bisherige Miete ist seit einem Jahr unverändert gewesen, die Wartefrist (§ 558 Abs. 1 BGB) eingehalten.

Ihre Miete²⁾ betrug am³⁾ _____ €

Ihre neue Miete beträgt ab Beginn des 3. Monats, der auf den Zugang dieses Schreibens folgt,

d. h. ab _____ €

zuzüglich Vorschüsse für Betriebskosten _____ €

zuzüglich Vorschüsse für Heiz- und Warmwasserkosten _____ €

zuzüglich Kosten für⁴⁾ _____ €

Gesamt _____ €

Ihre Zustimmungserklärung muss spätestens am Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang dieses Schreibens folgt, eingehen. Wird die Zustimmung nicht erteilt oder eine erteilte Zustimmung ganz oder teilweise widerrufen, kann, worauf Sie vorsorglich hingewiesen werden, Klage auf Zustimmung beim Amtsgericht erhoben werden!

Erklärung des Mieters / der Mieter Mit der Mieterhöhung bin ich / sind wir ⁴⁾ einverstanden. _____ Berlin, den _____ Datum Unterschriften des / der Mieter(s)	Mit freundlichen Grüßen _____ Unterschrift des Vermieters / Vertreters / Verwalters ⁴⁾
---	---

1) Vertragsmiete, Netto-Kaltmiete.
 2) Vertragsmiete (siehe Fn. 1) drei Jahre vor der Mieterhöhung.
 3) Ggf. weitere Beträge, die erhoben werden, z. B. für Garage oder teilweiser Nutzung etc.
 4) Unzulässiges Streichen.

Herausgeber: GRUNDEIGENTUM-VERLAG GmbH, Potsdamer Straße 143, 10783 Berlin in Zusammenarbeit mit dem Bund der Berliner Mieter und Grundbesitzer eine e. V., Potsdamer Straße 143, 10783 Berlin • Keine Haftung der Herausgeber für Rechts- und Formfehler, Nachdruck und jegliche andere Art der Vervielfältigung einschließlich der Einarbeitung in Datenverarbeitungsprogramme verboten.

Bendzko Immobilien

Was ist Ihre Immobilie wert?



bendzko.de/immobilienbewertung

Bereits mehr als 40.000 Wohnungen verkauft.

Immobilien verkauft man mit Bendzko!



030 8899-0



vermittlung@bendzko.de

Kurfürstendamm 16 • 10719 Berlin

Mietspiegel 2024



Berliner Mietspiegel 2024

Vom 30. Mai 2024 (ABl. Berlin Nr. 22 Seite 1 275 ff.)

1. Anerkennung Berliner Mietspiegel 2024 als „qualifizierter Mietspiegel“

Der **Berliner Mietspiegel 2024** wurde als „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde (**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen**) und den nachfolgend genannten **Interessenverbänden** anerkannt:

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

In der Arbeitsgruppe Mietspiegel haben neben den o. g. Interessenverbänden an der Mietspiegelerstellung **beratend mitgewirkt**:

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Die dem Mietspiegel zugrundeliegenden Daten wurden von ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH Hamburg auf Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ermittelt (Tabellenanalyse).

2. Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Berlin am 1. September 2023 üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, die sich aus den in den letzten sechs Jahren neu vereinbarten oder geänderten Mieten bilden. Diese Mieten werden „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt.

Der Mietspiegel hat seine Grundlagen

- im Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) vom 10. August 2021 (mit Änderung des BGB in den §§ 558c und 558d) sowie im § 558 Abs. 2 BGB
- in der Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV) vom 28. Oktober 2021

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. Mit der Einführung der Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) ist die ortsübliche Vergleichsmiete auch Maßstab bei Neuvermietungen.

Dieser Mietspiegel ist ein „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB. Für seinen Anwendungsbereich (siehe Nr. 4) gilt 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 2022 bezugsfertig geworden sind.

Der Mietspiegel gilt nicht für:

- Selbstgenutztes Wohneigentum,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubawohnungen, die ab dem 1. Januar 2023 bezugsfertig geworden sind,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung,
- Wohnungen, bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (z. B. öffentlich geförderte Wohnungen).

Die Mieten (ortsübliche Vergleichsmieten) werden in drei Mietspiegeltabellen aus-



BERATUNGS-EXPERTISE FÜR IHRE MEDIENVERSORGUNG VON MORGEN

Ob rechtliche Neuerungen oder der notwendige Ausbau mit Glasfaser für die zukünftige Versorgung mit hohen Bandbreiten – die richtigen Entscheidungen zu treffen ist aufgrund der Themenvielfalt eine besondere Herausforderung. Mit unseren wohnungswirtschaftlichen Beratungsleistungen stellen wir gemeinsam die Weichen für die Zukunft.

DSC DIETMAR SCHICKEL CONSULTING GMBH

Emser Strasse 9 | D-10719 Berlin
Telefon +49 30 555 747 99-0
info@schickel.de
www.schickel.de



DIETMAR SCHICKEL CONSULTING



gewiesen – getrennt nach den drei Wohnlagen. Hierzu siehe Nr. 9.

Für Wohnungsbestände, die zwischen 1973 und 1990 (einschließlich Wendewohnungen¹⁾) bezugsfertig geworden sind, werden die Mieten aufgrund der noch unterschiedlichen Wohnungs- und Mietpreisstrukturen noch weiterhin getrennt in den drei Mietspiegeltabellen ausgewiesen:

Für die im ehemaligen Ostteil Berlins liegenden Bezirke (nachfolgend genannt: „östliche Bezirke²⁾ und West-Staaken³⁾ einschließlich Wendewohnungen“) sind die Angaben zur Bezugsfertigkeit „1973 bis 1990 Ost mit Wendewohnungen“ maßgeblich. Für die im ehemaligen Westteil Berlins liegenden Bezirke (nachfolgend genannt: „westliche Bezirke²⁾ ohne West-Staaken“) sind die Angaben zur Bezugsfertigkeit „1973-1985 West bzw. 1986-1990 West“ maßgeblich.

Diese Zuordnung⁴⁾ ist auch nach Bildung der neuen Bezirke ab 1. Januar 2001 noch maßgeblich für den Geltungsbereich der entsprechenden Baualterklassen/ Bezugsfertigkeit von 1973 bis 1990, das heißt, z. B. für

Bezirk Mitte gelten

- im Gebiet des im Ostteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Mitte** die Angaben zur Bezugsfertigkeit „1973 bis 1990 Ost mit Wendewohnungen“ der Mietspiegeltabellen,
- im Gebiet der im Westteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirke **Tiergarten** und **Wedding** die Angaben zur Bezugsfertigkeit „1973-1985 West bzw. 1986-1990 West“ der Mietspiegeltabellen;

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gelten

- im Gebiet des im Ostteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Friedrichshain** die Angaben zur Bezugsfertigkeit „1973 bis 1990 Ost mit Wendewohnungen“ der Mietspiegeltabellen,
- im Gebiet des im Westteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Kreuzberg** die Angaben zur Bezugsfertigkeit „1973-1985 West bzw. 1986-1990 West“ 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 jeweiligen Zeile der entsprechenden Mietspiegeltabelle ist dem Straßenverzeichnis im Anhang (*hier nicht abgedruckt*) zu entnehmen.

4. Qualifizierter Mietspiegel

Der Berliner Mietspiegel 2024 ist ein neuester qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB, soweit sich aus den nachfolgenden Absätzen nichts anderes ergibt. Er wurde auf der Grundlage einer Datenerhebung (repräsentative Stichprobe basierend auf einer Primärerhebung) nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist gemäß § 558d Abs. 1 Satz 1 BGB ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Dies trifft für diesen Mietspiegel 2024 zu.

Mit der Anerkennung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und beider Seiten der Interessenvertreter (Vermieter und Mieter) tritt gemäß § 558d Abs. 1 Satz 3 BGB die Vermutungswirkung ein, dass der Mietspiegel 2024 anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

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 2024 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 2024 auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB).

Die Arbeitsschritte und -ergebnisse sowie

1) 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.

2) Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31. Dezember 2000 vor der Gebietsreform.

3) Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 2. Oktober 1990.

4) Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31. Dezember 2000 vor der Gebietsreform.

IGSchulz

Bausachverständige

Architekten und Ingenieure
Qualitätsmanagement

Dipl.-Ing. Joachim Schulz

* Beratender Ingenieur + Architekt

* ö.b.u.v. Sachverständiger IHK für:

- Schäden an Gebäuden
- WU-Beton „Weiße Wanne“
- Sichtbeton
- Betonschäden
- Betoninstandsetzung

* Autor der Serie: „Typische Baufehler und ihre Ursachen“

M.Sc. Matthias Herzig

* Architekt

* Sachverständiger für:

- Schäden an Gebäuden

Ulmenallee 53

14050 Berlin

Tel.

030 / 300 98 30

E-Mail

info@igs-schulz.de

Internet

www.igs-schulz.de



IHRE HAUSVERWALTUNG MIT QUALITÄT UND KOMPETENZ

Gewerbeverwaltung · Mietshausverwaltung
WEG-Verwaltung · Verwaltung von Sonder-
eigentum Vermietung · Immobilienverkauf

1A Hausverwaltung · Drakestraße 48
12205 Berlin · Tel. 030/768 84 921
info@1ahausverwaltung.de
www.1ahausverwaltung.de

Martin Gwiazdowski

nach DIN EN ISO/IEC 17024

zertifizierter Sachverständiger

für den Fachbereich Winterdienst

12203 Berlin, Brahmstraße 37

(030) 54 88 79 39

Mobil: 0172 3800760

mgw@winterdienst-gutachter.de

www.winterdienst-gutachter.de



die Methode zur Erstellung des Mietspiegels werden ausführlich in der Dokumentation „Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2024“ dargestellt, die auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen eingestellt wird.

Es ist zu beachten, dass nach der Datenerhebung durch die Anwendung einer 75-Prozent-Spanne (3/4-Spanne) eine Kapung der Mieten erfolgte, so dass die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen unteren und oberen Spannenwerte der ortsüblichen Vergleichsmieten nicht die Gesamtheit der erhobenen Mieten darstellen.

Für die Ermittlung der zulässigen Miete zu Beginn des Mietverhältnisses von Wohnraum im derzeit geltenden gesetzlichen Rahmen kann jeder Wert der Spanne innerhalb des maßgeblichen Mietspiegelfeldes die ortsübliche Vergleichsmiete sein.

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

aktualisiert. Sie sind **Teil des qualifizierten Mietspiegels**.

Alle in den **drei Mietspiegeltabellen** unter 9.1. bis 9.3. aufgeführten Mieten (nach Bezugsfertigkeit und Wohnfläche) unterliegen dem **Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels**, da sie eine Feldbelegung von mindestens 30 Wohnungen aufweisen. Dies gilt nicht für den in Nr. 9.4. gesondert aufgeführten Abschlag für Wohnungen, die vermietet mit niedrigem Standard ausgestattet sind. Dieser **Abschlag** hat wegen geringer Zahl erhobener Entgelte nur bedingte Aussagekraft und kann daher **nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels** zugeordnet werden.

Bei der Orientierungshilfe für die Spanneinordnung (siehe Nr. 10 und 11) handelt es sich um Aussagen, die auf einer Unterstichprobe zur Mietspiegelerhebung 2024 – Beschaffenheit von Wohnungen/Gebäuden – und deren Auswertung basieren und vom umfassenden Sachverstand der an der Mietspiegelerstellung beteiligten Experten getragen werden. Die Angaben

in der Orientierungshilfe bestätigen die bisherigen Berliner Mietspiegel 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. April 2005 - VIII ZR 110/04 = GE 2005, 663, zuletzt etwa wiederholt im Urteil vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20 = GE 2021, 49).

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

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

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

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

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

6. Die Gliederung dieses Mietspiegels

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit aus. Der Mietspiegel würdigt die Gegebenheiten auf dem mietspiegelrelevanten Berliner Wohnungsmarkt in der Art, dass als „ortsübliche Vergleichsmiete“ eine 3/4-Spanne der für jedes Mietspiegelfeld erhobenen Mieten ausgewiesen wird. Damit



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Berlin-Ost

Sechs Gründe,
Mitglied zu
werden

Wir freuen uns auf
Ihren Anruf unter
030-767 333 144

- + kompetente Fachberater aus der Praxis
- + Beratung von Wohnungseigentümern
- + Vertretung gemeinsamer Interessen
- + aktuelle Fachinformationen aus erster Hand
- + Unterstützung beim Werterhalt Ihrer Immobilie
- + gemeinsame Veranstaltungen und Erfahrungsaustausch mit anderen Berliner Eigentümern und Vermietern

Rolandstraße 105 · 13156 Berlin-Pankow · info@hugberlinost.de · www.hugberlinost.de

KANZLEI KRETSCHMAR

RECHTSANWÄLTE – FACHANWÄLTE

Ihre Kanzlei für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht



IHRE SORGEN
MÖCHTEN WIR HABEN



Robert Kretschmar

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht



Ulrike Bieber

Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht
(angestellte Rechtsanwältin)

Berliner Str. 92 - 13507 Berlin-Tegel
Tel: 030 / 769 086 91
Fax: 030 / 769 086 93
E-Mail: post@kanzlei-kretschmar.de

www.kanzlei-kretschmar.de



werden in diesem Mietspiegel nicht alle tatsächlich erhobenen Mieten abgebildet. Die Gliederung dieses Mietspiegels erfolgte unter folgenden Aspekten zu den Vergleichsmerkmalen:

6.1 Art

Das Vergleichsmerkmal **Art** bezieht sich auf die Gebäudeart. Dieser Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen (auch Genossenschaftswohnungen) und vermietete Eigentumswohnungen) in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit mindestens 3 Wohnungen). Er gilt **nicht** für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern.

6.2 Größe

Zur Bestimmung der **Größe** ist die Fläche in Quadratmetern als verlässlicher Maßstab gewählt worden. Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde davon ausgegangen, dass die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 entsprechend den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt worden ist. Für Berechnungen nach

diesem Zeitpunkt kann die Wohnflächenverordnung (WoFIV) 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 Mietspiegeltafel von der Ausstattungsklasse „Wohnungen mit Sammelheizung, mit Bad und WC in der Wohnung (mit SH, Bad und IWC)“ aus. Bei Minderausstattung (Wohnungen ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit IWC oder Wohnungen mit Sammelheizung oder mit Bad, mit IWC) ist ein Abschlag vorgesehen (siehe Nr. 9).

Bei den Ausstattungsmerkmalen ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Unter einem **Bad** ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu ver-

stehen, 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 grund-



Teppichboden-Berlin.de
(030) 396 94 96



- Das kleine bisschen mehr in Service und Qualität
- Ihr Partner für Treppenläufer aus Kokos oder Sisal
- Ausgerüstet mit Flammenschutz gemäß gesetzlicher Vorgabe der Berliner Bauordnung § 35
- Unsere Markenhersteller für Ihre Bodengestaltung
- Mellau, Schär, Vorwerk, Infloor-Girloon, Lano, Ege Carpets, Kugelgarn® u.v.a. mehr

info@teppichboden-berlin.de



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

Die Fachberatung für Mitglieder

Rechtsfragen, Versicherungen,
Verwaltung, Steuern und Baufragen

Wir lassen Sie nicht allein!

Geschäftsstelle: Güntzelstraße 55 in 10717 Berlin · www.hug-wilmersdorf.de
Telefon 030 883 15 68 · Fax 030 8862 8202 · wilmersdorf@haus-und-grund-berlin.de

Keller
Elles &
Kollegen

Immobilienbewertung



Norbert J. Elles

Dipl.-Kfm., Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF)



Renate M. Keller

Architektin, öbuv Sachverständige

Keller, Elles & Kollegen GmbH

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Tel. 030.618 51 06 / info@keller-elles.de / www.keller-elles.de



BREIHOOLDT
RECHTSANWÄLTE

- IHRE IMMOBILIE
- UNSERE KOMPETENZ
- IHR RECHT

Zimmerstraße 56
10117 Berlin
info@breiholdt-legal.de
www.breiholdt-legal.de

sätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Die Wohnung ist grundsätzlich in das Baualter und/oder das Jahr der Bezugfertigkeit einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde. Modernisierte Wohnungen werden grundsätzlich in das ursprüngliche Jahr der Bezugfertigkeit des Gebäudes eingeordnet.

Eine davon abweichende Bezugfertigkeit der Wohnung ergibt sich bei:

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

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

- Altbauwohnungen: bis 1918 und 1919-1949
- Neubauwohnungen: 1950-1964, 1965-1972, 1991-2001, 2002-2009, 2010-2015, 2016-2022
- Neubauwohnungen (nur westliche Bezirke ohne West-Staaken): 1973-1985, 1986-1990
- Neubauwohnungen (nur östliche Bezirke und West-Staaken): 1973-1990 und sogenannte „Wendewohnungen“.

6.5 Wohnlage

Die Lageeinteilung erfolgt in drei Kategorien: einfache, mittlere und gute Wohnlage. Die **Wohnlageeinstufung** einer Adresse spiegelt die Wertigkeit der Lagegegebenheiten des weiteren Wohnumfeldes im Vergleich zu anderen Adressen im gesamten Berliner Stadtgebiet wider.

Im Mietspiegel 2019 wurde die Wohnlage flächendeckend für die gesamte Stadt Berlin aktualisiert. Die Wohnlageeinstufung beruhte dabei auf einem nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Wohnlageermittlungsmodell. Dabei wurden umfang-



reiche statistische Indikatoren aufbereitet, in einem Datenmodell verarbeitet, geprüft und plausibilisiert. Auf dieser Grundlage erfolgte dann die Wohnlageeinstufung, die auf wissenschaftlicher Basis erstellt wurde. Dieses datenbasierte Verfahren wurde auch für die Überprüfung und Aktualisierung der Wohnlageeinstufung im Mietspiegel 2024 angewandt. Eine Unterscheidung in Zentren der Stadt und dezentrale Stadtbereiche erfolgt nicht.

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 2024“. Die nach Straßennamen in alphabetischer Reihenfolge geordnete Übersicht ist im Anschluss abgedruckt. *[hier nicht abgedruckt]*

Die dortigen Kennzeichnungen „**O**“ für die ehemaligen östlichen Bezirke und West-Staaken sowie „**W**“ für die ehemaligen westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) ermöglicht für die 1973 bis 1990 bezugsfertigen Wohnungen die Zuordnung der Adresse zu den entsprechend anzuwendenden Mietspiegeltabellen.

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

7. Gebiete mit von diesem Mietspiegel betroffenem Wohnraum

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

Einfache Wohnlage

Einfache Wohnlagen weisen meist eine geringe Durchgrünung und ein unterdurchschnittliches Image (einen niedrigen oder sehr niedrigen Statusindex im Monitoring Soziale Stadt⁵⁾) auf. Sie sind häufig weiter entfernt von den Zentren der Stadt und überdurchschnittlich Umgebungslärm ausgesetzt. Wenige Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf können im Zusammenhang mit den oben genannten Merkmalen ebenfalls Indikatoren für die einfache Wohnlage sein, ebenso wie unterdurchschnittliche Bodenrichtwerte.

Mittlere Wohnlage

Bei mittleren Wohnlagen können eine mittlere Durchgrünung und ein meist mittleres Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt⁵⁾ vorliegen. Sie liegen nicht selten in durchschnittlicher Entfernung von den Zentren der Stadt. Die Immissionen von Umgebungslärm

5) Link: www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/stadtwissen/monitoring-soziale-stadtentwicklung/

GUTHMANN®

Die Experten für die Vermittlung von Mehrfamilienhäusern in Berlin.



Berlins Nr. 1 Immobilienreports
Ihre Verbindung zum Suchmarkt.



Von Privat bis zur AG
Bonitätsstarke Käufer aus aller Welt.



Sicherer Off-Market Verkauf
Immer diskret, immer zum Bestpreis.



www.guthmann.estate
Jetzt beraten lassen

☎ 030 6900 424 0





bewegen sich im mittleren Bereich. Die Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf sind durchschnittlich. Dies gilt auch für die Bodenrichtwerte.

Gute Wohnlage

Die guten Wohnlagen befinden sich meist in der Nähe zu den Zentrums-kernen oder den Subzentren und den damit verbundenen typischen Beeinflussungen. Darüber hinaus ist die Lage meist durch eine eher hohe Durchgrünung und ein gutes bis sehr gutes Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt⁵⁾ gekennzeichnet. Umgebungslärm ist selten vorhanden. Die Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf sind gut, die Bodenrichtwerte sind überdurchschnittlich hoch.

Gebiete ohne betroffenen Wohnraum

7.1 Wohnlagenkarte Berliner Mietspiegel 2024 [hier nicht abgedruckt, siehe Seite 1]

Achtung: Die Karte soll lediglich eine erste Orientierung über die mögliche Wohnlagezuordnung geben. Die genaue Wohnlagezuordnung ergibt sich aus dem Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024. (hier nicht abgedruckt)

Über die genaue Einordnung Ihres Wohnhauses in die zutreffende Wohnlage gibt Ihnen auch Ihr Bezirksamt oder die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Auskunft.

Kartengrundlage:

Übersichtskarte von Berlin 1:50 000 (ÜK50). Herausgegeben von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen III

8. Anwendung der Mietspiegeltabelle

Aufgrund der weitestgehend angeglichenen Wohnungs- und Mietpreisstrukturen

in den bisherigen östlichen und westlichen Bezirken werden die Mieten gemeinsam ausgewiesen – mit Ausnahme der von 1973 bis 1990 bezugsfertigen Wohnungen. Die eindeutige Zuordnung einer Wohnung (Adresse) zur anzuwendenden Zeile der Mietspiegeltabelle (entsprechend dem jeweiligen Geltungsbereich) für Wohnungen „bezugsfertig von 1973 bis 1990“ ergibt sich allein aus dem „**Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024**“. [hier nicht abgedruckt]

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 zur jeweiligen Zeile der entsprechenden Tabelle (mit Angabe zur Bezugsfertigkeit und Wohnfläche).

Für die Zuordnung zu „östlichen“ und „westlichen“ Bezirken ist der Gebietsstand vor der Gebietsreform (31. Dezember 2000) maßgeblich.⁶⁾

Der Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Kaltmiete) in Euro/m² monatlich aus. Um diese für Ihre Wohnung in der Mietspiegeltabelle zu ermitteln, sollten Sie wie folgt vorgehen:

- Zunächst müssen Sie die **Wohnlage** für Ihre Wohnung bestimmen und sich danach in eine der drei Tabellen (Nr. 9.1 einfache Wohnlage, 9.2 mittlere Wohnlage oder 9.3 gute Wohnlage) einordnen. Die genaue Wohnlagezuordnung kann nur dem oben genannten „Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024“ entnommen werden. Die beigefügte Karte (Nr. 7.1.) liefert nur eine erste Orientierung.
- Die für die Wohnung in Betracht kommenden Werte der Mietspiegeltabelle finden Sie, indem Sie in der jeweils zutreffenden Tabelle die anderen Merkmale der Wohnung (**Bezugs-**

fertigkei t und Größe) einordnen. Die unterschiedlichen Größenklassen je nach Bezugsfertigkeit und Wohnlage ergeben sich aufgrund neuer statistischer Auswertungsverfahren.

- Im Ergebnis ist Ihre Wohnung dann einer nummerierten Zeile zugeordnet, aus der die drei Mietwerte (Mittelwert, untere und obere Spanne) ablesbar sind.
- So liegt z. B. eine Wohnung in einem Gebäude in
 - einfacher Wohnlage, Baujahr 1910, mit Vollausstattung und 80 m² Wohnfläche in der Tabelle 9.1 einfache Wohnlage und dort in der Zeile 6
 - guter Wohnlage, Baujahr 1987 West, mit Vollausstattung und 65 m² Wohnfläche in der Tabelle 9.3 gute Wohnlage und dort in der Zeile 141
- Die in den drei Tabellen aufgeführten Werte gelten nur für Wohnungen mit Vollausstattung. Wohnungen, die vermietet mit niedrigem Standard ausgestattet sind, sind zunächst ebenfalls so einzuordnen. Danach ergibt sich aufgrund des Abschlags für diese Minderausstattung (siehe 9.4) am Ende eine um diesen Betrag geringere Miete als in der Tabelle ausgewiesen. Der Abschlag kann nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zugeordnet werden.
- Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Zeilen jeweils die Mietpreisspanne und den Mittelwert aus. Die Miete einer normalen Wohnung mit Standardausstattung in üblicher Qualität entsprechend ihrem Jahr der Bezugsfertigkeit wird vorwiegend um den ausgewiesenen Mittelwert liegen. Eine schlechter ausgestattete Wohnung wird im unteren, eine besser ausgestattete im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

9. Berliner Mietspiegeltabelle 2024

Nachfolgend finden Sie unter 9.1 bis 9.3 die drei Mietspiegeltabellen für die einfache, mittlere und gute Wohnlage.

Die darin aufgeführten Mietwerte (Mittelwert, untere und obere Spanne) sind nur anwendbar auf vermietet mit voll ausgestattete Wohnungen – mit Sammelheizung und Bad und WC in der Wohnung (IWC). Für vermietet mit niedrigem Standard ausgestattete Wohnungen (Wohnungen mit Minderausstattung) kann ein Abschlag von den Werten der Tabellen Nr. 9.1 bis 9.3 vorgenommen werden – siehe Nr. 9.4.

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

Fühlen Sie sich für Ihren Hausbesitz und Ihre Mieter auch langfristig verantwortlich und wollen Sie eine Vorsorge im Sinne der sozialen Stadt? Sprechen Sie uns gerne an. Zustiftungen sind möglich.

Telefon 030 82 70 76 40
elsbach@elsbachstiftung.de
www.elsbachstiftung.de



Elsbach
Stiftung
GEMEINNÜTZIG

Mietspiegel 2024



9.1 Mietspiegeltabelle 2024 – Einfache Wohnlage

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 1. September 2023)

Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich für vermierterseitig voll ausgestattete Wohnungen

Zeile	Bezugsfertigkeit	Wohnfläche	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
1	bis 1918	bis unter 35 m ²	7,19€	9,87€	14,19€
2		35 m ² bis unter 40 m ²	6,83€	9,08€	13,08€
3		40 m ² bis unter 45 m ²	6,15€	8,52€	12,54€
4		45 m ² bis unter 55 m ²	6,10€	8,02€	11,19€
5		55 m ² bis unter 60 m ²	6,07€	8,42€	11,00€
6		60 m ² bis unter 90 m ²	5,29€	6,96€	10,39€
7		90 m ² bis unter 105 m ²	4,93€	6,33€	9,97€
8		ab 105 m ²	5,34€	6,61€	9,02€
9	1919 bis 1949	bis unter 40 m ²	6,50€	7,96€	10,74€
10		40 m ² bis unter 60 m ²	5,99€	7,03€	9,35€
11		60 m ² bis unter 90 m ²	5,55€	6,54€	8,82€
12		90 m ² bis unter 105 m ²	4,93€	6,33€	9,97€
13		ab 105 m ²	5,34€	6,61€	9,02€
14	1950 bis 1964	bis unter 40 m ²	6,50€	7,96€	10,74€
15		40 m ² bis unter 60 m ²	5,99€	7,03€	9,35€
16		ab 60 m ²	5,23€	6,20€	8,00€
17	1965 bis 1972	bis unter 55 m ²	5,68€	6,76€	8,58€
18		55 m ² bis unter 60 m ²	5,37€	6,10€	7,72€
19		ab 60 m ²	5,22€	5,87€	7,18€
20	1973 bis 1985 West	bis unter 55 m ²	5,68€	6,76€	8,58€
21		55 m ² bis unter 60 m ²	5,37€	6,10€	7,72€
22		60 m ² bis unter 90 m ²	5,77€	6,54€	8,51€
23		ab 90 m ²	5,24€	7,35€	9,08€
24	1986 bis 1990 West	bis unter 55 m ²	6,47€	8,19€	10,49€
25		55 m ² bis unter 60 m ²	6,48€	8,56€	11,14€
26		60 m ² bis unter 75 m ²	6,27€	7,92€	9,59€
27		75 m ² bis unter 80 m ²	6,89€	8,13€	9,28€
28		80 m ² bis unter 95 m ²	6,67€	8,06€	9,99€
29		ab 95 m ²	6,59€	8,38€	9,96€
30	1973 bis 1990 Ost**	bis unter 40 m ²	6,66€	7,16€	8,89€
31		40 m ² bis unter 60 m ²	5,74€	6,25€	7,28€
32		60 m ² bis unter 70 m ²	5,07€	5,37€	6,06€
33		ab 70 m ²	5,03€	5,44€	6,11€
34	1991 bis 2001**	bis unter 55 m ²	6,47€	8,19€	10,49€
35		55 m ² bis unter 60 m ²	6,48€	8,56€	11,14€
36		60 m ² bis unter 75 m ²	6,27€	7,92€	9,59€
37		75 m ² bis unter 80 m ²	6,89€	8,13€	9,28€
38		80 m ² bis unter 95 m ²	6,67€	8,06€	9,99€
39		ab 95 m ²	6,59€	8,38€	9,96€

Mietspiegel 2024



Zeile	Bezugsfertigkeit	Wohnfläche	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
40	2002 bis 2009	bis unter 55 m ²	6,47 €	8,19 €	10,49 €
41		55 m ² bis unter 60 m ²	6,48 €	8,56 €	11,14 €
42		60 m ² bis unter 75 m ²	6,27 €	7,92 €	9,59 €
43		75 m ² bis unter 80 m ²	6,89 €	8,13 €	9,28 €
44		80 m ² bis unter 95 m ²	6,67 €	8,06 €	9,99 €
45		ab 95 m ²	6,59 €	8,38 €	9,96 €
46	2010 bis 2015	alle Wohnflächen	7,24 €	9,98 €	14,48 €
47	2016 bis 2022	bis unter 60 m ²	7,62 €	12,41 €	16,66 €
48		60 m ² bis unter 80 m ²	9,00 €	11,12 €	17,43 €
49		ab 80 m ²	9,99 €	12,48 €	16,55 €

*) Mit Wendewohnungen. Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 2. Oktober 1990.

Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31. Dezember 2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

**) Ohne Wendewohnungen

9.2 Mietspiegeltabelle 2024 – Mittlere Wohnlage

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 1. September 2023)

Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich für vermietetseitig voll ausgestattete Wohnungen

Zeile	Bezugsfertigkeit	Wohnfläche	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
50	bis 1918	bis unter 35 m ²	7,68 €	10,12 €	12,76 €
51		35 bis unter 40 m ²	7,05 €	8,98 €	13,75 €
52		40 bis unter 45 m ²	6,81 €	9,37 €	12,64 €
53		45 bis unter 50 m ²	6,33 €	7,48 €	12,63 €
54		50 bis unter 55 m ²	5,85 €	7,45 €	10,26 €
55		55 bis unter 80 m ²	5,79 €	7,91 €	11,50 €
56		80 bis unter 120 m ²	5,74 €	7,57 €	11,05 €
57		120 bis unter 130 m ²	5,44 €	7,25 €	11,09 €
58		ab 130 m ²	5,03 €	6,98 €	10,57 €
59		1919 bis 1949	bis unter 35 m ²	6,11 €	7,94 €
60	35 bis unter 40 m ²		6,25 €	7,53 €	9,56 €
61	40 bis unter 45 m ²		6,44 €	7,40 €	8,80 €
62	45 bis unter 50 m ²		6,26 €	7,42 €	9,28 €
63	50 bis unter 65 m ²		6,02 €	7,12 €	9,19 €
64	65 bis unter 75 m ²		5,69 €	6,65 €	8,41 €
65	ab 75 m ²		5,79 €	6,96 €	10,00 €
66	1950 bis 1964	bis unter 35 m ²	6,11 €	7,94 €	11,49 €
67		35 bis unter 40 m ²	6,25 €	7,53 €	9,56 €
68		40 bis unter 45 m ²	5,88 €	7,07 €	9,06 €
69		ab 45 m ²	5,73 €	6,60 €	8,86 €
70	1965 bis 1972	bis unter 35 m ²	6,57 €	7,36 €	14,03 €
71		35 bis unter 40 m ²	6,45 €	7,21 €	9,73 €
72		40 bis unter 45 m ²	5,88 €	7,07 €	9,06 €
73		ab 45 m ²	5,36 €	6,13 €	8,41 €

Mietspiegel 2024



Zeile	Bezugsfertigkeit	Wohnfläche	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
74	1973 bis 1985 West	bis unter 35 m ²	6,57 €	7,36 €	14,03 €
75		35 bis unter 40 m ²	6,45 €	7,21 €	9,73 €
76		40 bis unter 45 m ²	5,88 €	7,07 €	9,06 €
77		45 bis unter 75 m ²	6,32 €	8,18 €	10,64 €
78		ab 75 m ²	6,44 €	7,85 €	10,10 €
79	1986 bis 1990 West	bis unter 50 m ²	8,00 €	9,26 €	12,34 €
80		50 bis unter 55 m ²	7,17 €	8,87 €	10,69 €
81		55 bis unter 60 m ²	8,00 €	9,27 €	11,05 €
82		60 bis unter 70 m ²	7,87 €	9,11 €	11,46 €
83		70 bis unter 75 m ²	6,89 €	8,57 €	9,98 €
84		75 bis unter 85 m ²	7,52 €	8,86 €	10,04 €
85		85 bis unter 90 m ²	6,55 €	8,68 €	10,43 €
86		90 bis unter 100 m ²	6,24 €	8,99 €	9,94 €
87		ab 100 m ²	7,21 €	9,12 €	11,28 €
88	1973 bis 1990 Ost*	bis unter 40 m ²	6,41 €	7,13 €	8,60 €
89		40 bis unter 60 m ²	5,59 €	6,09 €	6,82 €
90		60 bis unter 65 m ²	4,99 €	5,37 €	6,44 €
91		ab 65 m ²	4,95 €	5,43 €	6,35 €
92	1991 bis 2001**	bis unter 50 m ²	8,00 €	9,26 €	12,34 €
93		50 bis unter 55 m ²	7,17 €	8,87 €	10,69 €
94		55 bis unter 60 m ²	8,00 €	9,27 €	11,05 €
95		60 bis unter 70 m ²	7,87 €	9,11 €	11,46 €
96		70 bis unter 75 m ²	6,89 €	8,57 €	9,98 €
97		75 bis unter 85 m ²	7,52 €	8,86 €	10,04 €
98		85 bis unter 90 m ²	6,55 €	8,68 €	10,43 €
99		90 bis unter 100 m ²	6,24 €	8,99 €	9,94 €
100		ab 100 m ²	7,21 €	9,12 €	11,28 €
101	2002 bis 2009	bis unter 50 m ²	8,00 €	9,26 €	12,34 €
102		50 bis unter 55 m ²	7,17 €	8,87 €	10,69 €
103		55 bis unter 60 m ²	8,00 €	9,27 €	11,05 €
104		60 bis unter 70 m ²	7,87 €	9,11 €	11,46 €
105		70 bis unter 75 m ²	6,89 €	8,57 €	9,98 €
106		75 bis unter 85 m ²	7,52 €	8,86 €	10,04 €
107		85 bis unter 90 m ²	6,55 €	8,68 €	10,43 €
108		90 bis unter 100 m ²	6,24 €	8,99 €	9,94 €
109		ab 100 m ²	7,21 €	9,12 €	11,28 €
110	2010 bis 2015	bis unter 70 m ²	8,18 €	10,76 €	16,75 €
111		70 bis unter 95 m ²	8,92 €	12,05 €	16,11 €
112		ab 95 m ²	9,20 €	12,77 €	15,19 €

Mietspiegel 2024



Zeile	Bezugsfertigkeit	Wohnfläche	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
113	2016 bis 2022	bis unter 55 m ²	10,22€	14,44€	21,93€
114		55 bis unter 65 m ²	10,07€	12,97€	19,24€
115		65 bis unter 75 m ²	9,77€	12,10€	17,75€
116		75 bis unter 90 m ²	10,06€	13,82€	18,55€
117		ab 90 m ²	10,07€	14,41€	18,04€

*) Mit Wendewohnungen. Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 2. Oktober 1990.

Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31. Dezember 2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

**) Ohne Wendewohnungen

9.3 Mietspiegeltabelle 2024 – Gute Wohnlage

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 1. September 2023)

Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich für vermietetseitig voll ausgestattete Wohnungen

Zeile	Bezugsfertigkeit	Wohnfläche	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
118	bis 1918	bis unter 35 m ²	7,39€	10,65€	15,32€
119		35 bis unter 40 m ²	6,85€	11,09€	15,31€
120		40 bis unter 45 m ²	6,26€	9,20€	13,46€
121		45 bis unter 65 m ²	6,52€	8,80€	12,78€
122		65 bis unter 115 m ²	6,09€	8,45€	12,55€
123		ab 115 m ²	6,14€	8,13€	11,97€
124	1919 bis 1949	bis unter 35 m ²	7,03€	9,45€	14,21€
125		35 bis unter 40 m ²	6,84€	8,50€	11,45€
126		40 bis unter 65 m ²	6,47€	8,24€	11,16€
127		ab 65 m ²	6,05€	7,46€	10,36€
128	1950 bis 1964	bis unter 35 m ²	7,03€	9,45€	14,21€
129		35 bis unter 40 m ²	6,84€	8,50€	11,45€
130		40 bis unter 90 m ²	5,82€	7,14€	10,13€
131		ab 90 m ²	6,32€	8,99€	11,58€
132	1965 bis 1972	bis unter 35 m ²	7,03€	9,45€	14,21€
133		35 bis unter 40 m ²	6,84€	8,50€	11,45€
134		40 bis unter 90 m ²	5,82€	7,14€	10,13€
135		ab 90 m ²	6,32€	8,99€	11,58€
136	1973 bis 1985 West	bis unter 75 m ²	7,27€	9,42€	11,98€
137		75 bis unter 85 m ²	7,51€	9,25€	11,79€
138		85 bis unter 105 m ²	7,94€	9,79€	13,32€
139		105 bis unter 120 m ²	8,55€	10,65€	13,41€
140		ab 120 m ²	6,95€	10,08€	13,02€
141	1986 bis 1990 West	bis unter 75 m ²	8,35€	10,15€	12,91€
142		75 bis unter 85 m ²	7,51€	9,25€	11,79€
143		85 bis unter 105 m ²	7,94€	9,79€	13,32€
144		105 bis unter 120 m ²	8,55€	10,65€	13,41€
145		ab 120 m ²	6,95€	10,08€	13,02€



Zeile	Bezugsfertigkeit	Wohnfläche	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
146	1973 bis 1990 Ost*	bis unter 45 m ²	6,11 €	6,97 €	8,48 €
147		45 bis unter 60 m ²	5,83 €	6,46 €	8,54 €
148		60 bis unter 75 m ²	5,16 €	5,68 €	8,51 €
149		ab 75 m ²	5,08 €	5,72 €	6,47 €
150	1991 bis 2001**	bis unter 75 m ²	8,35 €	10,15 €	12,91 €
151		75 bis unter 85 m ²	7,51 €	9,25 €	11,79 €
152		85 bis unter 105 m ²	7,94 €	9,79 €	13,32 €
153		105 bis unter 120 m ²	8,55 €	10,65 €	13,41 €
154		ab 120 m ²	6,95 €	10,08 €	13,02 €
155	2002 bis 2009	bis unter 105 m ²	7,97 €	11,04 €	15,50 €
156		ab 105 m ²	9,58 €	12,12 €	15,34 €
157	2010 bis 2015	bis unter 85 m ²	10,24 €	13,79 €	17,56 €
158		ab 85 m ²	11,89 €	14,40 €	17,34 €
159	2016 bis 2022	bis unter 50 m ²	11,41 €	17,72 €	24,74 €
160		50 bis unter 65 m ²	10,50 €	16,80 €	23,84 €
161		65 bis unter 85 m ²	11,21 €	15,58 €	19,93 €
162		85 bis unter 100 m ²	13,69 €	17,51 €	20,74 €
163		ab 100 m ²	12,22 €	16,07 €	18,47 €

*) Mit Wendewohnungen. Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 2. Oktober 1990.

Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31. Dezember 2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

**) Ohne Wendewohnungen

9.4 Abschlag für vermierterseitig mit niedrigem Standard ausgestattete Wohnungen

Für Wohnungen bezugsfertig bis 1964

- ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) **oder**
- mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC)

liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter monatlich 0,45 Euro unter den Beträgen der jeweils zutreffenden Zeile (nach Wohnlage, Bezugsfertigkeit und Wohnungsgröße).

Diese Angaben haben wegen geringer Zahl an Mietwerten nur bedingte Aussagekraft. Diese **Abschläge** können daher **nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zugeordnet** werden.

10. Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Tabelle ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können.

In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Nachteile und Vorteile einer Wohnung im Rahmen der Spannen des Mietspiegels durch Merkmale der „Orientierungshilfe für die Spanneinordnung“ (siehe Nr. 11) berücksichtigt werden. Mängel bei der Standardausstattung können durch andere Ausstattungen ausgeglichen werden. Die Miethöhe kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in der Tabelle nicht ausgewiesen sind (siehe auch Erläuterungen zu Nr. 10.1). Es wird zur Berücksichtigung dieser Merk-

MAROTZKE

Erhalten + Verschönern



male 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 BGH, Urteil vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04 = GE 2005, 663, zuletzt etwa wiederholt im Urteil vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20 = GE 2021, 49). Diese Orientierungshilfe berücksichtigt dabei bisherige Erkenntnisse, die sowohl von der Praxis für die Einigung der Vertragsparteien als auch von vielen Berliner Gerichten für ihre Entscheidungen zugrunde gelegt worden sind, aber auch neuere Entwicklungen.

10.1 Merkmale der Orientierungshilfe

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

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

10.2 Energetischer Zustand der Wohngebäude

Die Umgestaltung des Wohngebäudebestandes unter energetischen Gesichts-

punkten wird immer wichtiger. Zudem gewinnen die Kosten von Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen bei der Bewertung von Wohnraum für die Mieter zunehmend an Bedeutung.

Der Berliner Mietspiegel 2024 trägt der Entwicklung der Energiekosten durch die Einbeziehung eines abgestuften Energiekennwertes Rechnung. Die Einbeziehung des energetischen Zustands in das Wertungssystem der Orientierungshilfe berücksichtigt sowohl die unterschiedlichen Energiekennwerte, die sich für ein Wohngebäude aus dezentraler oder zentraler Warmwasserversorgung ergeben, als auch Umsetzungshindernisse für energetische Sanierungsmaßnahmen, die sich aus denkmalschutzrechtlichen Vorgaben ableiten. Das gestufte Wertungssystem (je geringer der Energieverbrauch ist, umso stärker soll sich dies wohnwerterhöhend auswirken – je mehr Energieverbrauch, umso stärker soll sich dies wohnwertmindernd auswirken) bietet ein transparentes, leicht nachvollziehbares Instrument auf der Basis von objektiven Energiekennwerten.

10.3 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Spanneneinordnung

Folgende Spanneneinordnung mittels der Orientierungshilfe wird empfohlen:

Die wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Merkmale sind in der Mietspiegeltabelle nicht gesondert ausgewiesen. Sie können aber die ortsübliche Vergleichsmiete **innerhalb** der Spanne – ausgehend vom Mittelwert positiv oder

negativ – mit jeweils 20 Prozent für folgende Merkmalgruppen beeinflussen:

1. Die Ausstattung des Bades/WC/Gäste-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 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.



Auf gutem Grund: Ihr Partner für Immobilienrecht, stark im Mietrecht.

Mit 66 Expertinnen und Experten an fünf Standorten in Deutschland sind wir im Immobilienrecht im Einsatz. Ob Mietendeckel, Mietpreisbremse oder Mietspiegel – wir beraten zielorientiert. Persönlich, engagiert, ganzheitlich.

Was dürfen wir für Sie bewegen?

Ihr Kontakt in Berlin:
Rechtsanwältin **Urte Wienckowski**
wienckowski@fps-law.de
030 88 59 27-250

[fps-law.de](https://www.fps-law.de)



10.4 Beispiele

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

Bei den wohnwertmindernden Merkmalen ist es nur möglich, entweder das Merkmal „Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation der Heizanlage vor 1995)“ oder ein bzw. mehrere Merkmale zum „Energieverbrauchskennwert“ anzukreuzen. Analog gilt dies auch bei den wohnwert erhöhenden Merkmalen: entweder das Merkmal „Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 2009 (wenn Bezugfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)“ wird ausgewählt oder ein bzw. mehrere Merkmale zum „Energieverbrauchskennwert“. Wenn der „Energieverbrauchskennwert“ ausgewählt wird, dann ist es möglich, ein, zwei oder drei Merkmale anzukreuzen – je nach der Höhe des vorliegenden Energiekennwertes. Liegt der „Energieverbrauchskennwert“ z. B. bei 240 kWh/(m²a), können alle drei Kästchen als wohnwertminderndes Merkmal angekreuzt werden. Liegt er z. B. bei 90 kWh/(m²a), können die zwei oberen Kästchen als wohnwert erhöhendes Merkmal angekreuzt werden.

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

Merkmalgruppe	es überwiegen	daher +/-
1. Bad/WC/Gäste-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. um eine Wohnung in mittlerer Lage, zwischen **1919 und 1949** bezugsfertig geworden mit **Sammelheizung, Bad und WC** in der Wohnung, 60 m² groß (siehe Nr.9.2 Mietspiegeltabelle mittlere Wohnlage, Zeile 63), dann ergeben sich folgende Werte:

Untерwert: 6,02 Euro	Mittelwert: 7,12 Euro	Oberwert: 9,19 Euro
<Spanne 1,10 Euro>		<Spanne 2,07 Euro>

Das Ergebnis von 20 Prozent, bezogen auf die obere Spanne von **2,07 Euro**, sind (kaufmännisch gerundet) **0,41 Euro**.

Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergäbe für diese Wohnung dann eine ortsübliche Vergleichsmiete von **7,53 Euro/m² monatlich (= 7,12 Euro/m² monatlich + 0,41 Euro/m² monatlich)**.

62 Jahre

A. VON LEITNER

IMMOBILIEN

Verkauf von Miethäusern und Hausverwaltung

Kadettenweg 7
12205 Berlin-Lichterfelde

☎ 833 70 55 · Fax 833 28 16
www.a-von-leitner.de

Als in **Berlin-Steglitz** ansässige

HAUSVERWALTUNG

sind wir auf die Betreuung von privatem Hausbesitz in Berlin spezialisiert. Als kleines Unternehmen haben wir keine Großobjekte. Wir bieten eine individuelle, freundliche und kompetente Betreuung für Eigentümer*innen und Mieter*innen und streben ein angenehmes und vertrauensvolles Klima an. Wir haben aber auch Erfahrung in der Durchsetzung berechtigter Interessen unserer Auftraggeber. Ferner besitzen wir eine starke eigene Kompetenz in technischen Belangen (Instandh. u. Mod.) Neben der „kompletten“ Verwaltung übernehmen wir auch Teil- und Einzelaufträge, wie Betriebskostenabrechnung, Mietanpassung oder Urlaubsvertretung.

Hausverwaltung Dehmel mail@hvdehmel.de
Heesestraße 10, 12169 Berlin ☎ (030) 7969172
Nahe S+U Rathaus Steglitz www.hvdehmel.berlin

Ing. Dieter Andreas

Wulkower Strasse 14
D 12683 Berlin

Tel 030 / 51 06 41 51
Fax 030 / 51 06 41 52
Funk-Tel: 0172 / 31 53 395

www.anlo-immobilien.de
e-mail: d.andreas@berlin.de

Ihr Fachmakler in Ihrer Umgebung
für Berlin und Brandenburg
mit diversen Grundstücken/Häusern & Wohnungen
im Angebot

11. Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalgruppe 1: Bad/WC	
<input type="checkbox"/> Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]	<input type="checkbox"/> Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
<input type="checkbox"/> WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]	<input type="checkbox"/> Besondere und hochwertige Ausstattung (z. B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
<input type="checkbox"/> Dielenfußboden im Bad (wenn nicht feuchtraumgeeignet) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]	<input type="checkbox"/> Innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z. B. mittels Feuchtigkeitssensor) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]



Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalsgruppe 1: Bad/WC (Fortsetzung)	
<input type="checkbox"/> Bad nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]	<input type="checkbox"/> Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt
<input type="checkbox"/> Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z. B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]	<input type="checkbox"/> Mindestens ein Bad größer als 8 m ² [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
<input type="checkbox"/> Bad ohne separate Dusche mit freistehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
<input type="checkbox"/> Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]	<input type="checkbox"/> Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig; gilt nicht für die Baualtersklasse 2016 bis 2022 [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
<input type="checkbox"/> Bad mit WC ohne Fenster; gilt nicht für die Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost	<input type="checkbox"/> Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten (gilt nicht für die Baualtersklassen ab 2002) oder hochwertiges Stand-WC [bezieht sich beides nicht auf Gäste-WCs]
<input type="checkbox"/> Keine Duschköglichkeit (z. B. kein Spritzwasserschutz, keine Duschkopfhalterung, sehr kleine Standfläche)	<input type="checkbox"/> Strukturheizkörper als Handtuchwärmer im Bad (gilt für die Baualtersklassen bis einschließlich 2001); falls elektrisch betreibbar: alle Baujahre [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
<input type="checkbox"/> Kleines Bad (kleiner als 4 m ²); gilt nicht für die Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost	<input type="checkbox"/> Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine
	<input type="checkbox"/> Bodengleiche Dusche (auch flache Duschtasse mit einer Tiefe von bis zu 3 cm)

Merkmalsgruppe 2: Küche	
<input type="checkbox"/> Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung	<input type="checkbox"/> Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand (gilt für Baualtersklassen bis einschließlich 2009)
<input type="checkbox"/> Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen	<input type="checkbox"/> separate Küche mit mind. 14 m ² Grundfläche
<input type="checkbox"/> Keine Spüle	<input type="checkbox"/> Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
<input type="checkbox"/> Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z. B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler)	<input type="checkbox"/> Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld (gilt für Baualtersklassen bis einschließlich 2001)

OEHMCKE Immobilien

über 70 Jahre in Berlin

suchen & bieten

Häuser, Grundstücke, Eigentumswohnungen

*Beratung * Vermittlung * Wertgutachten*

Verwaltung von Miet- und Wohneigentum

Grünauer Str. 6, 12557 Berlin-Köpenick

☎ 0 30-6 77 99 80 * Fax 0 30- 67 79 98 16

www.Oehmcke-Immobilien.de

Vertrauen und Erfolg seit Jahrzehnten - unsere Erfahrung ist Ihre Sicherheit



Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalsgruppe 2: Küche (Fortsetzung)	
<input type="checkbox"/> Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung	<input type="checkbox"/> Dunstabzug
<input type="checkbox"/> Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar	<input type="checkbox"/> Kühlschrank, Tiefkühlschrank/-truhe oder Geschirrspüler
<input type="checkbox"/> Keine Wandfliesen oder vergleichbarer Wandschutz im Arbeitsbereich	<input type="checkbox"/> Freistehender Küchenblock mit Arbeitsfläche und Kochmöglichkeit oder Spüle

Merkmalsgruppe 3: Wohnung	
<input type="checkbox"/> Überwiegend Fenster mit Einfachverglasung (Doppel-Kastenfenster sind nicht gemeint)	<input type="checkbox"/> Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
<input type="checkbox"/> Unzureichende Elektroinstallation, z. B. keine ausreichende Elektrosteigleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z. B. kein FI-Schalter, Potentialausgleich)	<input type="checkbox"/> Großer, geräumiger Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m ²)
<input type="checkbox"/> Elektroleitungen überwiegend sichtbar auf Putz	<input type="checkbox"/> Überwiegend Fußbodenheizung
<input type="checkbox"/> Be- und Entwässerungsleitungen überwiegend auf Putz	<input type="checkbox"/> Aufwendige Decken- und/oder Wandverkleidung (z. B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
<input type="checkbox"/> Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar	<input type="checkbox"/> Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar (gilt für Baualterklassen bis einschließlich 1990)
<input type="checkbox"/> Schlechter Schnitt (z. B. gefangenes Zimmer und/oder Durchgangszimmer)	<input type="checkbox"/> Rollläden
<input type="checkbox"/> Kein Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia und Winter-/Dachgarten (gilt nicht, wenn das Merkmal aus baulichen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder nicht zulässig ist)	<input type="checkbox"/> Ein Wohnraum größer als 40 m ²
	<input type="checkbox"/> Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse sowie ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)
	<input type="checkbox"/> Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume

SCHULZ KLUGE PARTNER RECHTSANWÄLTE



Clemens Adori

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Urheber- und Medienrecht

Urheber- und MedienR/IT-Recht
Gewerbl. Rechtsschutz/MarkenR
Steuerberatung

Eckart Schulz

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Wirtschaftsmediator

ArbeitsR
Handels- und GesellschaftsR
Wirtschaftsmediation

Alexander Kluge

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

Miet- und WohnungseigentumsR
Bau- und ArchitektenR
ImmobilienR

Martin Welzel

Rechtsanwalt
Industriekaufmann

MedizinR
Handels- und GesellschaftsR
InsolvenzR und InsolvenzVerw.
Steuerberatung

Roger Näbig

Rechtsanwalt

ErbR
FamilienR
VersicherungsR
OWi- und StrafrR
VerkehrsR

Welsersstraße 10-12
10777 Berlin
Tel. (030) 31 98 52 60
mail@sk-partner.de
www.sk-partner.de



Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalsgruppe 3: Wohnung (Fortsetzung)	
	<input type="checkbox"/> Wohngebäude/Wohnungen, die vor 2002 bezugsfertig geworden sind: überwiegend Wärmeschutzverglasung (Einbau ab 2002) oder Schallschutzfenster
	<input type="checkbox"/> Zusätzliche Einbruchsicherung für die Wohnungstür (z. B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen

Merkmalsgruppe 4: Gebäude	
<input type="checkbox"/> Treppenhaus und Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand	<input type="checkbox"/> Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück (ausreichend dimensioniert)
<input type="checkbox"/> Kein Abstellraum außerhalb der Wohnung zur alleinigen Nutzung ohne Zusatzkosten (z. B. kein abschließbarer Keller)	<input type="checkbox"/> Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z. B. Gemeinschaftsraum)
<input type="checkbox"/> Jederzeit von außen frei zugänglicher Hauseingang	<input type="checkbox"/> Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich und Treppenhaus (z. B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)
<input type="checkbox"/> Schlechter Instandhaltungszustand (z. B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller –, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)	<input type="checkbox"/> Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil)-s, in dem sich die Wohnung befindet (z. B. erneuerte Fassade, Dach); gilt für die Baualterklassen bis einschließlich 2015
<input type="checkbox"/> Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung	<input type="checkbox"/> Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
<input type="checkbox"/> Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug (gilt nicht für die Baualterklassen bis 1949)	<input type="checkbox"/> Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen; gilt nicht für die Baualterklassen ab 2010
<input type="checkbox"/> Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	<input type="checkbox"/> Schwellenarmer Zugang zum Gebäude (max. eine Stufe) und zur Wohnung einschließlich Treppenhaus (max. eine Stufe)
<input type="checkbox"/> Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation der Heizanlage vor 1995)	<input type="checkbox"/> Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 2009 (wenn Bezugfertigstellung des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)

Ingenieurgesellschaft Dworok & Voigt Bau-Plan-Consult mbH



Wir erbringen für Sie folgende Leistungen:

- Sachverständigengutachten
- Bauphysikalische Planungen u. A.:
- Bauüberwachung und BQÜ
- Architekten- und Generalplanung
- Brandschutzkonzepte
- Statik/Tragwerksplanung
- Projektsteuerung
- Wärmeschutznachweise
- Beweissicherungen
- Prüfung der Abnahmefähigkeit
- Schallschutznachweise
- Messtechnische Überwachung

BPC Dworok & Voigt Ingenieur- und Sachverständigen GmbH

Gleimstraße 35
10437 Berlin

Telefon: 030 / 475 97 90 Fax: 030 / 475 97 910
Internet: www.bau-plan-consult.de

Ihr Kompetenter Partner

bei der Planung
bei der Sachverständigentätigkeit
und bei der Qualitätsüberwachung im Bauwesen



Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalgruppe 4: Gebäude (Fortsetzung)	
oder	
<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert größer als 145 kWh/(m²a)	<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)
<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/(m²a)	<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a)
<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/(m²a)	<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)
Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser. Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchsenergiekennwert-Grenzen um 20 % zu erhöhen. Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 20 kWh/(m²a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.	
Bei Wohnungen, die in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit dann nicht berücksichtigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen denkmalschutzrechtliche Belange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalschutzrechtliche Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.	
Beispiele zum Umgang mit den Merkmalen: siehe unter Nr. 10.4	

Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld	
<input type="checkbox"/> Lage in stark vernachlässigter Umgebung	<input type="checkbox"/> Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)
<input type="checkbox"/> Besonders lärmbelastete Lage der Wohnung (Die Wohnung liegt beispielsweise an einer Hauptverkehrsstraße oder im unmittelbaren Umfeld eines Flughafens und erfährt dadurch unangenehme Lärm- und Staubemissionen. Daneben können auch große Fabrik- und Industrieanlagen, aber auch Gewerbe-, Restaurant- und Partylärm Ursache für eine besonders lärmbelastete Lage sein.)*	<input type="checkbox"/> Besonders ruhige Lage (Die Wohnung liegt beispielsweise an einer verkehrsberuhigten Straße oder an einer parkähnlichen Anlage oder es gibt bauliche Einschränkungen für die Straßen, wie z. B. Poller, Verengung der Fahrbahn, Bepflanzung.)
<input type="checkbox"/> Besonders geruchsbelastete Lage	<input type="checkbox"/> Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz – bei Bezugsfertigkeit des Gebäudes vor 2002, Sitzbänke oder Ruhezone, gute Gehwegbefestigung mit Grünflächen und Beleuchtung)
<input type="checkbox"/> Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück	<input type="checkbox"/> Vom Vermieter zur Verfügung gestelltes Pkw-Parkplatzangebot in der Nähe (ausreichend dimensioniert)
	<input type="checkbox"/> Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang

*) Hinweise auf bestehende Lärmbelastung von Wohngebäuden werden durch die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt bereitgestellt. Die Strategischen Lärmkarten mit einer gebäudescharfen Darstellung der Fassadenpegel an lärmbeeinflussten Wohngebäuden sind auf der Internetseite dieser Senatsverwaltung veröffentlicht. Link: www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/laerm/laermminderungsplanung-berlin/laermkarten/

<p>IMMOBILIENVERWALTUNG KERSTIN SIXDORF RECHTSANWÄLTIN</p> <p style="text-align: center;">PERSÖNLICHE VERWALTUNG VON MIETSHÄUSERN</p> <p style="text-align: center;">TEL. 030/364 346 87 ° FAX 030/364 346 88 HV-SIXDORF@T-ONLINE.DE</p>	<p style="text-align: center;">RECHTSANWALTSBÜRO MARCO SIXDORF</p> <p style="text-align: center;">TÄTIGKEITSSCHWERPUNKT MIETRECHT</p> <p style="text-align: center;">TEL. 030/364 346 86 ° FAX 030/364 346 88 RA-SIXDORF@T-ONLINE.DE</p>
NEUE KANTSTR. 14 (AM LIETZENSEE) ° 14057 BERLIN	



Berliner Betriebskostenübersicht 2024 Grundlage: Betriebskostenabrechnungen 2022

(Diese Betriebskostenübersicht ist nicht Teil des Berliner Mietspiegels 2024)

Mit der Berliner Betriebskostenübersicht soll mehr Transparenz im Bereich der Betriebskosten geschaffen werden. Es wurden für alle einzelnen Betriebskostenpositionen Durchschnittswerte und Spannenwerte mit den üblicherweise gezahlten Kosten ermittelt. Die Höhe der einzelnen Betriebskostenpositionen hängt aber von einer Vielzahl von Einzelfaktoren ab. Die vorliegende Tabelle kann daher nur als Orientierung dienen, welche Beträge bei den einzelnen Betriebskostenpositionen üblicherweise in Berlin im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand bei größeren Wohnungsunternehmen abgerechnet wurden. Diese Übersicht ist nicht rechtsverbindlich. Bei den Erhebungen zum Berliner Mietspiegel 2024 wurden im Rahmen einer Stichprobe Angaben zur Höhe der einzelnen Betriebskostenpositionen bei Wohnungsunternehmen in Form einer juristischen Person erfragt. Insgesamt lagen Angaben zu den kalten Betriebskosten von rund 1.300 und zu den warmen Betriebskosten von fast 950 Wohngebäuden bzw. Wirtschaftseinheiten vor. Die beauftragte ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH hat die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2022 ausgewertet. In der nachfolgenden Tabelle wurden für alle Betriebskostenpositionen der Mittelwert sowie der Unter- und Oberwert einer Spanne abgebildet, die vier Fünftel der erhobenen Werte berücksichtigt. 10 % 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. Die nachfolgende Tabelle zeigt die in Berlin für das Jahr 2022 abgerechneten Beträge der einzelnen Betriebskostenpositionen. Liegt eine Betriebskostenabrechnung für einen anderen Zeitraum als das Kalenderjahr 2022 vor, muss bei einer Bewertung

die zwischenzeitliche (Preis-) Entwicklung mit bedacht werden.

Für das Abrechnungsjahr 2022 wurden durchschnittliche „kalte“ Betriebskosten in Höhe von 1,76 €/m² monatlich und Kosten für Heizung und Warmwasser („warme“ Betriebskosten) in Höhe von 1,03 €/m² monatlich abgerechnet. Die durchschnittlichen Betriebskosten ergeben sich nicht aus der Summierung der Einzelpositionen in der abgebildeten Tabelle, weil nicht immer alle Betriebskostenarten anfallen. Ansprüche der Mietvertragsparteien können aus diesen Durchschnittswerten nicht hergeleitet werden.

Abrechnungsjahr 2022	Angaben in €/m ² monatlich		
	Unterer Wert der 4/5-Spanne)	Mittelwert	Oberer Wert der 4/5-Spanne
Grundsteuer	0,17	0,27	0,38
Wasserversorgung	0,13	0,26	0,44
Entwässerung	0,13	0,22	0,35
Niederschlagswasser	0,02	0,04	0,06
Aufzug	0,07	0,15	0,25
Straßenreinigung	0,01	0,03	0,06
Müllbeseitigung	0,13	0,20	0,27
Hauswart/Hausmeister	0,08	0,17	0,28
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	0,08	0,16	0,26
Schneebeseitigung	0,01	0,03	0,06
Gartenpflege	0,01	0,09	0,20
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,01	0,04	0,08
Schornsteinreinigung	0,01	0,06	0,12
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,05	0,23	0,35
Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage/der privaten Verteileranlage des Breitbandnetzes	0,07	0,13	0,19
Sonstige „kalte“ Betriebskosten	0,01	0,05	0,11
Heizung	0,38	0,85	1,32
Warmwasser	0,13	0,29	0,48
Sonstige „warme“ Betriebskosten (z. B. Wartung Heizungsanlage)	0,04	0,13	0,23

Angaben in Euro/m² monatlich Tabelle: SenStadt

Sachverständigenbüro

IMMO EXPERT

Roland R. Vogel

öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Grundstücks- und Gebäudebewertungen

Kurfürstendamm 138 Tel. 030/890 295-0
10711 Berlin Fax 030/890295-28
www.ImmoExpert.de info@ImmoExpert.de

KANZLEI IM BÖTZOWVIERTEL

Rechtsanwalt Kai-Uwe Agatsy
Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht

Bernhard-Lichtenberg-Straße 14
10407 Berlin-Prenzlauer Berg
Telefon (030) 92 04 54 26
Telefax (030) 92 90 18 46
kontakt@kanzlei-im-boetzowviertel.de
www.kanzlei-im-boetzowviertel.de

■ Miet- und WEG-Recht ■ Bau- und Architektenrecht ■ Vertragsrecht



Ermittlung der Vergleichswerte aus der eigenen Betriebskostenabrechnung

Um einen Vergleich der abgebildeten Werte mit der Höhe der einzelnen Betriebskostenpositionen für die eigene Wohnung zu ermöglichen, ist die letzte Betriebskostenabrechnung notwendig. Die darin enthaltenen Beträge für die einzelnen Betriebskostenpositionen für die konkrete Wohnung beziehen sich grundsätzlich auf das Abrechnungsjahr und die gesamte Wohnung. Sie müssen daher umgerechnet werden.

Um für Ihre konkrete Wohnung einen vergleichbaren monatlichen Betriebskostenbetrag pro Quadratmeter zu berechnen, muss der jährliche Betriebskostenbetrag durch 12 Monate und die Wohnfläche in Quadratmeter geteilt werden.

Beispiel:

Laut der letzten Betriebskostenabrechnung wurden 81,00 € für die Gartenpflege für das Abrechnungsjahr berechnet. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 75 m².

Daraus ergibt sich:

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

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

Beratungs- und Auskunftsstellen

Berliner Mieterverein e. V.

Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund e. V.
Spichernstraße 1, 10777 Berlin
Telefon 030/22626-0
www.berliner-mieterverein.de

Berliner MieterGemeinschaft e. V.

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

Mieterschutzbund Berlin e. V.

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

Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.

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

BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V.

Kurfürstenstraße 56, 10785 Berlin
Telefon 030/230958-0
www.bfwberlin.de

BBU Verband

Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
Lentzeallee 107, 14195 Berlin
Telefon 030/89781-0
www.bbu.de

Verbraucherzentrale Berlin e. V.

Ordensmeisterstraße 15-16, 12099 Berlin
Telefon 030/214 85-0
www.verbraucherzentrale-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin
Telefon 030/90139-3000
Servicetelefon Miete 030/90139-4777
www.berlin.de/sen/sbw

Auskünfte zur Lärmbelastung erteilt:

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt

Brückenstraße 6, 10179 Berlin
Telefon 030/9025-2354
www.berlin.de/sen/uvk

VON HIER - FÜR HIER

Unsere Immobilienmaklerinnen finden den **passenden Mieter** für Sie!

www.livinginberlin.de



SEIT 2011

ÜBER **400** VERMIETUNGEN PRO JAHR

030 514 878 00



Kontakte in den Bezirksämtern

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

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

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

Marzahn-Hellersdorf
Amt für Bürgerdienste, FB Wohnen
Premnitzer Straße 13, 12681 Berlin
Telefon 030/90293-0 und 030/115

Mitte
Abt. Soziales und Bürgerdienste
Amt für Bürgerdienste
FB 1 – Bürgeramt, Back-Office
Müllerstraße 146, 13353 Berlin
Telefon 030/115

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

Pankow
Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Wohnungsamt
Postfach 730113, 13162 Berlin

Reinickendorf
Abt. Soziales und Bürgerdienste
Fachbereich Wohnen
Neheimer Straße 63, 13507 Berlin
Telefon 030/90294-5551

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

Steglitz-Zehlendorf
Amt für Bürgerdienste
Telefon 030/90299-0

Tempelhof-Schöneberg
Bürgerdienste – Wohnungswesen
10820 Berlin
Telefon 030/90277-6581

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

Formulare für die Mieterhöhung

Der GRUNDEIGENTUM-VERLAG bietet die notwendigen Formulare für die Mieterhöhung mit dem Mietspiegel 2024 ab sofort an.

Es gibt sie in zwei Versionen:

1. Für Nettomietvereinbarungen (Verlagsnummer BGB 116/24) und für
2. Bruttomietvereinbarungen (Verlagsnummer BGB 114/24)

Die Formulare gibt es

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

■ am Bildschirm ausfüllbar (ohne Rechenfunktion) über Formular-Web (<https://premium.grundeigentum-verlag.de>)



Das spezielle
Rechtsschutzangebot für
Haus & Grund Mitglieder:

für jede
vermietete
Wohnung

€59*

pro Jahr

für jede/s
selbstgenutzte/s
Wohnung/Haus

€37,50*

pro Jahr

*Unbegrenzte Versicherungssumme, 250€ Selbstbeteiligung

Tel. 040 30 39 08 0 | www.get-service.de