



# MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) Nr. 441 Juni 2024



## BERLINER MIETSPIEGEL

2024

SONDERAUSGABE

## IMPRESSUM

**Herausgeberin:** Berliner MieterGemeinschaft e.V.

**Redaktion MieterEcho:** Joachim Oellerich (V.i.S.d.P./ Chefredaktion), Andreas Hüttner, Hermann Werle, Philipp Möller, Matthias Coers (Bildredaktion), G. Jahn (Mietrecht)

**Kontakt:** Telefon: 030 – 21002584, E-Mail: me@bmgev.de

**Grafik:** nmp (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

**Titelbild:** Foto: Matthias Coers, Gestaltung: nmp

**Belichtung und Druck:** Königsdruck Berlin

**Redaktionsschluss:** 16.5.2024

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache. Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten. Namentlich gekennzeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein. Für unverlangt eingesandte Manuskripte oder Fotos wird keine Haftung übernommen.

## PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Betriebskostenabrechnung      | <input type="checkbox"/> Mietvertrag                    |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel             | <input type="checkbox"/> Modernisierung                 |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung          | <input type="checkbox"/> Schönheitsreparaturen          |
| <input type="checkbox"/> Kündigung durch den Vermieter | <input type="checkbox"/> Umwandlung und Wohnungsverkauf |
| <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung             | <input type="checkbox"/> Untermiete                     |
| <input type="checkbox"/> Mieterhöhung                  | <input type="checkbox"/> Wohnfläche                     |
| <input type="checkbox"/> Mietpreisbremse               | <input type="checkbox"/> Wohnungsbewerbung              |
| <input type="checkbox"/> Mietsicherheit/Kaution        | <input type="checkbox"/> Zutritt und Besichtigung       |

## BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

Bei den Bezirksgruppentreffen findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe 3. und 4. Umschlagseite).

**Friedrichshain** Jeden 3. Donnerstag im Monat, 20 Uhr  
Stadtteilbüro, Warschauer Straße 23, ☎  
🚶 Frankfurtur Tor 🚶 M10  
E-Mail: friedrichshain@bmgev.de

**Kreuzberg** Jeden 1. Donnerstag im Monat, 19 Uhr  
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92  
🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße ☎ Yorckstraße 🚶 M19  
E-Mail: kreuzberg@bmgev.de

**Lichtenberg** Jeden 1. Montag im Monat, 18 Uhr  
Café Wostok, Weitlingstraße 97  
☎ Nöldnerplatz 🚶 240, 194  
E-Mail: lichtenberg@bmgev.de

**Marzahn** Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr  
Lebensnähe e.V. Begegnungsstätte, Alt-Marzahn 30  
☎ Marzahn 🚶 M6, M8, 18 🚶 X54, 154, 192, 195

## GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.  
Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin  
Telefon: 030 – 2168001, Telefax: 030 – 2168515  
E-Mail: verwaltung@bmgev.de Webseite: www.bmgev.de

### ÖFFNUNGSZEITEN

**Montag, Dienstag, Donnerstag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 17 Uhr**

**Mittwoch 10 bis 13 Uhr**

**Freitag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 16 Uhr**

### Fahrverbindung:

🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☎ Yorckstraße, 🚶 M19

### Bankverbindung:

Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung an (siehe Seite 19 und hintere Umschlagseite).

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ☎ gekennzeichnet.

**Achtung! In unserer Geschäftsstelle findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.**

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 1,00 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.  
Möckernstraße 92  
10963 Berlin

NAME \_\_\_\_\_

VORNAME \_\_\_\_\_

STRASSE \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_

ORT \_\_\_\_\_

## INHALT

### TITEL

- 4 **Der Mietspiegel 2024**  
Qualifiziertes Resultat nach Reform des Mietspiegelrechts  
Rechtsanwalt Marek Schauer
- 6 **Im Spiegelkabinett der Wohnungskrise**  
Mietspiegel belegt großen Mangel an bezahlbarem Wohnraum  
Andrej Holm
- 9 **Mieter/innen fragen – wir antworten**  
Fragen und Antworten zum Berliner Mietspiegel 2024  
Rechtsanwalt Marek Schauer
- 12 **Mietwucher in Berlin eindämmen und verfolgen**  
Interview mit Niklas Schenker  
Rechtsanwalt Marek Schauer
- 14 **Mieterhöhung**  
Tipps zur Überprüfung von Mieterhöhungen
- 19 **Berliner Mietspiegeltabelle 2024**  
Ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter pro Monat
- 24 **Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung**  
Wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale
- 27 **SERVICE**
- 28 **RECHTSBERATUNG**

## Liebe Leserinnen und Leser,

der Architekt, Stadtplaner und Journalist Maik Novotny widmete sich unlängst im Wiener Standard der Frage: „Warum sich rechte Gruppen plötzlich mit Architektur beschäftigen“. Eine Antwort verweist auf das globale Erstarken extremer rechter Gruppen, denn – so der von ihm zitierte britische Architekturkritiker Robert Bevan – „Schönheit und Tradition seien Codewörter für weiße Suprematisten geworden, die an den Großen Austausch glauben, an das Ende des christlichen Europa durch Immigration“.

Bis zu welchem Grade Rechtsextreme rückwärtsgewandte „schöne“ Architektur und Furcht vor Immigration verbinden, führte Harald Laatsch von der AfD in einer Rede im Abgeordnetenhaus zu den Planungen am Molkenmarkt vor. „Die Gestaltung der Mitte Berlins muss der Wichtigkeit dieses Ortes entsprechen“, und „es kann nicht angehen, dass in der Mitte der Hauptstadt Sozialbauten entstehen, die der Gestaltung an dem Ort nicht gerecht werden.“ „Wie stellen Sie sich das denn vor?“, so seine rhetorische Frage. „Sollen da Satellitenschüsseln auf Balkonen und Bettlaken vor den Fenstern das prägende Bild der deutschen Hauptstadt sein, soll die Mitte Berlins von jungen Männern besiedelt sein, die ihre Pässe ins Mittelmeer geworfen haben und von deren Vergangenheit wir nichts wissen? Wir wünschen uns eine historisierende Bebauung. Ich möchte eine ansehnliche Berliner City, eine, die das Auge erfreut.“

Die Diskriminierung migrantischer Berliner/innen genügt dem Herrn Laatsch nicht, er muss sie auch noch in Gegensatz zu einer historisierenden Bebauung, „die sein Auge erfreut“, setzen. Vor dieser Art Bebauung kann es einem nur gruseln. Fast könnte man erleichtert sein, dass es den Vertretern der Zivilgesellschaft, die mit aller Kraft die Berliner Altstadt gestalten wollen, nicht darum geht, das Auge des Herrn Laatsch zu erfreuen, aber in dem Einladungstext zu einer Veranstaltung des Berliner Kammergerichts mit Benedikt Goebel – dem Vorstand der Stiftung Mitte Berlin – als Referenten, heißt es in durchaus ähnlichem Geist: „Stadtmitten sind als Orte gesteigerter Lebensfreude zu gestalten – nicht als soziale Brennpunkte!“

Zeigen sich hier Verwandtschaften, so ist mit dem geplanten retrospektiven Stadtumbau der Planungsgruppe Stadtkern und anderer zivilgesellschaftlicher Initiativen weniger die irrationale Furcht vor Satellitenschüsseln und weißen Bettlaken, als die rationale Absicht einer Ökonomisierung und Privatisierung der Innenstadt verbunden. Eine Voraussetzung ist die „Harmonisierung“ der deutschen Geschichte an diesem Ort, und dafür ist historisierende Architektur in besonderer Weise geeignet.

## IHR MIETERECHO



# Der Mietspiegel 2024

Qualifiziertes Resultat nach der Reform des Mietspiegelrechts

Von Rechtsanwalt Marek Schauer

**Nach fünf Jahren gibt es in Berlin wieder einen qualifizierten Mietspiegel. Ein Grund zum Freuen ist das für die Berliner Mietenden grundsätzlich nie, zumindest für die Mieten im Bestand. Denn Bestandsmieter/innen werden sich auf die nächsten Mieterhöhungen vorbereiten müssen. Allenfalls die Tatsache, dass mit einem Mietspiegel auch für die Vermieterseite Grenzen nach oben gezogen sind, mag für Mieter/innen eine gewisse Kalkulation der Mietsteigerung zulassen, um das Haushaltseinkommen nach der Mietzahlung einschätzen zu können. Aber das ist ein sehr giftiger Vorteil.**

Für diejenigen, die überteuerte und damit – bezogen auf die Miete – rechtswidrige Neuverträge schließen, ist der Mietspiegel 2024 jedoch immerhin eine sichere Bank, die Miete abzusenken. Denn durch den Wohnungsmangel ist es für Vermieter mittlerweile leicht, aus den ranzigsten Buden Quadratmeterpreise jenseits von Gut und Böse zu erzielen.

Seit 2019 ist viel passiert: Mietendeckel, Corona, zwei fortgeschriebene, rechtlich aber „einfache“ Mietspiegel und eine gesetzliche Mietspiegelreform. Doch alles der Reihe nach.

Eigentlich hat der – im Ergebnis verfassungswidrige – Berliner Mietendeckel von 2020 doch mehr „Atempause“ für Berlins Mietende erreicht, als dessen Macher/innen erahnt haben. Denn durch den Mietendeckel war – bis zu seiner Zerstörung durch das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe – die Erstellung des Mietspiegels praktisch auf Eis gelegt worden. Als dann ein neuer Mietspiegel erstellt werden musste und Corona dies erheblich erschwerte, schrieb man den Mietspiegel in

2021 mit einer pauschalen Erhöhung von 1,1% auf alle Nettomieten fort, was fast wie ein kleines Geschenk in der sonst so schweren Zeit erschien.

In 2023 hätte der neue Mietspiegel erstellt werden müssen, aber da um die Erstellung ein Konkurrenzkampf zwischen Statistikinstituten tobte und dieser gerichtlich entschieden werden musste (wir berichteten), verzögerte sich die Neuerstellung, und 2023 wurden pauschal 5,4% auf alle Nettomieten draufgeschlagen. Die Vermieter wollten damals deutlich mehr, und es ist ein Ergebnis unserer Verhandlungshärte gewesen, dass es bei dieser Zahl blieb. Am Ende ergibt das für fünf Jahre eine Steigerung um 1,3% pro Jahr, was die Hälfte dessen ist, was durchschnittlich pro Jahr vor 2019 auf die Nettomieten draufkam. Eine Atempause, die wir Mieter/innen zwar nicht in der Hand hatten, wie auch sonst alles in dieser Sorte Wirtschaftsweise, aber immerhin ...

## Streit um landeseigene Wohnungen

Zwischenzeitlich hatte auch der Bundesgesetzgeber noch unter Schwarz-Rot den Mietenanstieg über die Mietspiegel dämmen wollen. Das Mietspiegelrecht wurde entsprechend reformiert. Es wurden nunmehr alle Gemeinden ab 50.000 Einwohnern verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen. Die Neuvertragsmieten und die in den letzten sechs statt der letzten vier Jahre geänderten Mieten wurden erhoben und damit durchaus auch geringere Mieten aus „älteren“ Zeiten.

Gelöst hat der Gesetzgeber leider nicht, wie man mietpreisbremsenwidrige Mieten aus der Erhebung heraushält. Die Ampel wird da auch nichts ändern. Ansonsten gibt es, wenn man als Vermieter/in oder Mieter/in angeschrieben wird, die Pflicht zur Teilnahme an der Erhebung, dadurch wird eine erheblich belastbarere Datenmenge erfasst. Zudem wurde eine Verordnung zur Erstellung von Mietspiegeln erlassen. Eine Art Anleitung, welche statistischen Grundsätze eine „Qualifizierung“ des Mietspiegels ausmachen, also wann er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist.

Nachdem nun gerichtlich klargestellt war, dass das vom Land Berlin und auch uns favorisierte Institut den Mietspiegel erstellen würde, begannen die Arbeiten zügig in 2023. Uns war klar, dass die Vermieter wegen der oben genannten limitierten Erhöhungsoptionen der letzten Jahre mit allen Bandagen um einen kräftigen Schluck aus der Pulle, sprich aus unseren Geldbörsen, kämpfen würden. Die Mieten, welche nun zum 1. September 2023 erhoben wurden, konnten wir nicht beeinflussen, aber an einigen Stellschrauben konnten wir die Mieterinteressen vernünftig wahrnehmen.

Zunächst wurde sich in der Arbeitsgruppe Mietspiegel jedoch auf die Einordnung der Wohnungen in die Wohnlagen verständigt. Hier bestand Einigkeit, das bisherige datengetriebene



Foto: Sascha Bachmann

Rechtsanwalt Marek Schauer ist spezialisiert auf Miet- und Wohnungseigentumsrecht.



Mieterhöhungen sind nie „sozialverträglich“ – aber immerhin werden Vermietern mit dem qualifizierten Mietspiegel Grenzen bei Mieterhöhungen gesetzt.

Modell beizubehalten und die maßgeblichen Indikatoren zur Einordnung zu prüfen. Gemeint sind Maßstäbe, welche eine Wohnlage zwischen einfacher, mittlerer oder guter – wie etwa die Nähe zur nächsten Bushaltestelle, der Grünflächenanteil oder der Verkehrslärm – unterscheiden. Entsprechend der Vorgaben errechnet „die Maschine“ dann die Wohnlage und beugt dem früheren Vorurteil gegen die Arbeitsgruppe Mietspiegel vor, hier bei Rotwein und nach Gefälligkeiten entschieden zu haben. Hektisch wurde die Debatte vor allem in der Frage, ob die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit in die Erhebung fallen sollen oder nicht. Argument der Vermieterseite war, dass die Mieten dort künstlich niedrig gehalten und damit wie Mieten „geförderter“ Wohnungen zu bewerten sind, die aus dem Mietspiegel gesetzlich rausfliegen. Dem traten wir mit dem Senat zusammen in Eintracht entgegen, zumal es rechtlich dafür auch keine Stütze gab. Das war wichtig, weil sonst die Mieten wohl noch deutlich höher ausgefallen wären. Am Ende hat dieser Knackpunkt die Vermieter auch nicht vom Unterschreiben abgehalten, was noch wichtig werden wird.

Die Klagen wurden ebenfalls bei der Spanneneinordnung gekreuzt, also der Einordnung der Wohnung in die Mietenspanne von der kleinsten bis zur höchsten erhobenen Miete anhand der Ausstattung der Wohnung und des Gebäudes. Hier mussten wir bei den Merkmalgruppen Bad und Gebäude im Falle einer Behindertenfreundlichkeit (bodengleiche Dusche, schwellenarmes Gebäude) Federn lassen, weil sich diese wohnwerterhöhend auswirken.

Ansonsten ist ein Bad ohne Dusche und mit einer Wanne, die nicht als Dusche fungieren kann, nunmehr wohnwertmindernd. Zudem wurde der Lärmstandard im Wohnumfeld zu Gunsten der Mieter/innen ausgeweitet. Einige der wohnwerterhöhenden Merkmale wurden auch auf bestimmte, insbesondere ältere, Bauklassen beschränkt und der Neubau herausgenommen, was den Mieterhöhungsspielraum eingrenzt. Näheres kann man in diesem Heft bei der Rubrik „Fragen und Antworten“ zum Mietspiegel 2024 erfahren oder sich natürlich jederzeit in den Beratungsstellen beraten lassen.

### Mietspiegel faktisch unanfechtbar

Etwas ärgerlich sind die Regelungen zu den Abschlägen bei den Bauklassen bis 1964, wenn es keine Heizung oder kein Bad oder beides nicht gibt. Hier gibt es jetzt einen recht mickrigen pauschalen Abschlag, was allerdings wegen der ermittelten Resultate statistisch nicht anders zu lösen war. Am Ende konnten alle Seiten mit dem Resultat leben und haben das Werk unterzeichnet.

Wegen der wirklich guten Datenbasis – Stichwort Pflicht zur Mitwirkung von Vermietern und Mietern – war das Erhebungsergebnis geeignet, die Tabelle neu zu gestalten. Sie ist jetzt bezüglich der Bauklasse bzw. Bezugfertigkeit und der Größe der Wohnung viel feiner als vorher. Man sollte jetzt bei der Einordnung zunächst mit der Wohnlage anfangen, der Rest erklärt sich dann von selbst. Die Online-Abfrage auf der Seite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ist eine erste Möglichkeit der Orientierung und eine gute Vorbereitung auf die Beratung.

Klar ist: Jetzt beginnt die Zeit der Mieterhöhungen, aber es gibt auch eine gute Nachricht für uns Mieter/innen. Der Mietspiegel ist nach dem neuen Mietspiegelrecht praktisch unanfechtbar, weil alle Beteiligten unterschrieben haben. Damit gilt der Mietspiegel als qualifiziert und kann nun von der Vermieterseite bei Mieterhöhungen oder gegen die Durchsetzung der Mietpreisbremse nur noch angegriffen werden, wenn man beweist, dass einer der unterzeichnenden Vertreter so was wie geschäftsunfähig war – was praktisch unmöglich sein wird. Angriffe der Vermieter und damit Rechtsunsicherheit sind daher nicht zu erwarten. Für uns war insbesondere auch politisch ein Argument, diesem Mietspiegel zuzustimmen, dass wir die wichtige Mietpreisbremse – ohne Sorge eines unsicheren Gerichtsverfahrens – als Tool weiter nutzen können.

Von daher raten wir allen Mitgliedern, den qualifizierten Mietspiegel als ein solches Tool zu begreifen und gegen die überhöhten Mieten als Waffe zu nutzen sowie bei übergriffigen Mieterhöhungen mit dem Mietspiegel eine klare Grenze zu setzen.

# Im Spiegelkabinett der Wohnungskrise

Der neue Berliner Mietspiegel belegt den drastischen Mangel an bezahlbarem Wohnraum

Von Andrej Holm

Die Senatsverwaltung hat einen neuen Mietspiegel vorgelegt. Als qualifizierter Mietspiegel auf der Basis von knapp 17.500 auswertbaren Antworten erstellte das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung das neue Tabellenwerk. Die Mietwerte werden jetzt in Zeilen, nicht mehr in Feldern, ausgewiesen. Verfolgt wurde vom beauftragten Institut eine neue Herangehensweise, so dass der Mietspiegel 2024 nun insgesamt 163 Mietspiegelzeilen (2023 waren es noch 96 Mietspiegelfelder, davon 7 Leerfelder) hat. Der Mittelwert der Mieten ist auf 7,53 Euro/qm gestiegen. Vor allem die Zahl an preisgünstigen Wohnungen hat sich weiter verringert.

Für die Erstellung des Mietspiegels 2024 wurde ein „datengetriebener Ansatz“ verfolgt. Die ermittelten Mietpreise werden nicht mehr den vorab festgelegten Kategorien zugeordnet, sondern die Mietspiegelzeilen werden aus den erhobenen Daten generiert. Dieser Ansatz ist sinnvoll, wenn die Mieten innerhalb der vorgegebenen Zeilen sehr weit auseinander liegen

und keine hilfreiche Orientierung geben können. Durch den neuen Ansatz wurde die Anzahl der Baualtersklassen und der Wohnungsgrößenklassen deutlich erweitert. Statt der bisher acht werden nun elf Baualtersklassen unterschieden. Überraschenderweise wurden vor allem in Baualtersklassen mit relativ wenigen Wohnungen (Baujahre „1973 bis 1990 West“ und „2003 bis 2022“) zusätzliche Differenzierungen eingeführt. Die zweite Veränderung ist eine variationsreiche Ausdifferenzierung der Größenklassen. Statt der vier bisherigen Wohnungsgrößen (unter 40 qm, 40 < 60 qm, 60 < 90 qm, über 90 qm) werden im neuen Mietspiegel die Größenklassen zum Teil in Schritten von 5 qm gebildet. Gesteigert wird die Komplexität dadurch, dass die Größenklassen in den verschiedenen Baualtersgruppen unterschiedlich ausgewiesen werden und innerhalb der Baualtersgruppen zwischen den Lagequalitäten variieren. Wie in einem Spiegelkabinett ist es eine echte Herausforderung, sich im Mietspiegel 2024 zurechtzufinden.

## Fragmentierter Wohnungsmarkt

Die auf 163 Zeilen aufgestockte Mietspiegeltabelle ist vielleicht nicht besonders benutzerfreundlich, aber in ihrer Kom-

Mittelwerte und Spannenwerte nach Baualtersklassen im Mietspiegel 2024

	Mittelwert	unterer Spannenwert	oberer Spannenwert	Spannenweite
bis 1918 (SH oder Bad)	7,71 €	5,62 €	11,38 €	5,76 €
bis 1918 (SH/BD/IWC)	8,11 €	6,02 €	11,81 €	5,79 €
1919 bis 1949 (SH oder Bad)	6,79 €	5,62 €	9,16 €	3,53 €
1919 bis 1949 (SH/BD/IWC)	7,25 €	6,06 €	9,69 €	3,63 €
1950 bis 1964 (SH oder Bad)	6,57 €	5,44 €	8,92 €	3,48 €
1950 bis 1964 (SH/BD/IWC)	6,98 €	5,85 €	9,36 €	3,51 €
1965 bis 1972 (SH/BD/IWC)	6,52 €	5,58 €	8,86 €	3,28 €
1973 bis 1990 West (SH/BD/IWC)	8,42 €	6,84 €	10,55 €	3,71 €
1973 bis 1990 Ost (SH/BD/IWC)	6,09 €	5,38 €	6,96 €	1,58 €
1991 bis 2001 (SH/BD/IWC)	9,04 €	7,22 €	10,97 €	3,76 €
2002 bis 2015 (SH/BD/IWC)	10,95 €	8,34 €	14,60 €	6,26 €
2016 bis 2022 (SH/BD/IWC)	13,55 €	9,84 €	18,70 €	8,85 €
Gesamt	7,53 €	6,06 €	10,09 €	4,03 €

Quelle: Mietspiegel und Grundgesamtheit 2024

plexität ein Abbild der Berliner Mietverhältnisse. Trotz des neuen Berechnungsansatzes, der ja eigentlich die Unterschiede innerhalb der einzelnen Mietspiegelzeilen so gering wie möglich halten sollte, zeigt der neue Mietspiegel, wie stark die Mietpreise innerhalb eigentlich gleicher Bedingungen (Baualter, Wohnfläche und Lage) inzwischen auseinanderfallen. Wie in den früheren Mietspiegeln auch werden für jede Zeile nicht nur ein Mittelwert aller Wohnungen angegeben, sondern auch sogenannte untere und obere Spannenwerte. Diese zeigen an, in welcher Mietspreisspanne sich die Mieten der einzelnen Zeilen bewegen.

Im Mietspiegel 2013 lag der durchschnittliche Abstand zwischen dem unteren und oberen Spannenwert bei gerade einmal 1,85 Euro/qm. Im Mietspiegel 2024 liegt dieser Abstand bei über 4 Euro/qm. Die zulässige Höchstmiete für eine Wohnung ist damit stärker als früher von den wohnungsspezifischen Ausstattungsmerkmalen abhängig. In einzelnen Zeilen des Mietspiegels verliert die Zeilenzugehörigkeit fast völlig an Bedeutung: Für Wohnungen unter 50 qm in „guter Lage“, die zwischen 2016 und 2022 fertiggestellt wurden, können die Mieten zwischen 11,41 Euro/qm und 24,74/qm Euro liegen – das ist eine Spannweite von über 13 Euro/qm. Bei solchen Spannweiten innerhalb einer Mietspiegelzeile wird die Annahme einer „ortsüblichen Vergleichsmiete“ zur Fiktion. Entscheidend für den Mietpreis sind weniger die Ausstattung oder die Lage eine Wohnung, sondern vor allem der Zeitpunkt, an dem der Mietvertrag abgeschlossen wurde.

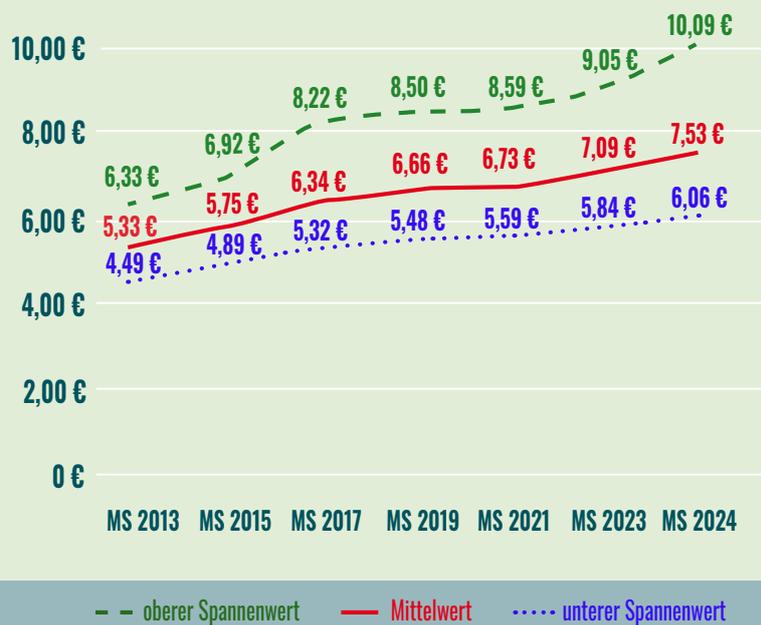
Über 96%, etwa 1,4 Millionen Wohnungen, die im Mietspiegel erfasst werden, wurden bis zum Jahr 2001 fertiggestellt. Die Mittelwerte dieser Wohnungen betrachtet, gibt es die günstigsten Mieten mit 6,09 Euro/qm in den Wohnungen, die zwischen 1973 und 1990 in Ostberlin gebaut wurden. Am teuersten sind mit 9,04 Euro/qm die Nachwendwohnungen, die zwischen 1991 und 2001 fertiggestellt wurden. Der maximale Unterschied, der durch das Baualter begründet wird, liegt demnach bei 2,95 Euro/qm. Auch die Lagezuordnung hat im Durchschnitt des Mietspiegels nur einen geringen Einfluss auf die Miethöhe: Zwischen den durchschnittlichen Mittelwerten der Wohnungen in einer „einfachen Lage“ (7,11 Euro/qm) und einer „guten Lage“ (8,39 Euro/qm) liegen gerade einmal 1,28 Euro/qm Differenz. Auch die Wohnungsgröße hat einen geringen Durchschnittseffekt auf die Mietpreise.

Werden die etwa 20 Größenklassen des neuen Mietspiegels in der bisherigen Systematik zusammengefasst, liegt die Differenz zwischen der teuersten Wohnungsgröße (unter 40 qm mit 8,39 Euro/qm) und günstigsten (60 bis 90 qm mit 7,16 Euro/qm) bei gerade einmal 1,23 Euro/qm. Diesen relativ geringen Unterschieden der zeilenbestimmenden Merkmale gegenüber steht eine durchschnittliche Spannweite zwischen den unteren und oberen Spannenwerten der Mietspiegelzeilen von 3,91 Euro/qm.

### Durchschnittliche Miethöhen\* (Mietspiegel 2013 bis 2024)

\* gewichtete Durchschnitte der Mietspiegeldaten unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundgesamtheit

Quelle: Mietspiegel und Grundgesamtheiten 2013 bis 2024



Werden die ab 2002 errichteten Neubauwohnungen in die Betrachtung einbezogen, liegt die durchschnittliche Spannweite innerhalb der Mietspiegelzeilen eigentlich gleicher Wohnungen sogar bei 4,03 Euro/qm.

Im Durchschnitt sind die Mittelwerte der Mietspiegel zwischen 2013 und 2024 um insgesamt 41% gestiegen – das entspricht einem jährlichen Anstieg von knapp 4%. Die Veränderung zum Mietspiegel 2023 fällt mit einem Anstieg von 6% leicht höher aus. Die relativ kontinuierlichen Mietsteigerungen der letzten Dekade gehen auf meist höhere Neuvermietungsmieten, Mietsteigerungen nach Modernisierungen und die gesetzlichen Mieterhöhungen zurück, die bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erlaubt sind. Auffällig ist, dass die Veränderung der unteren Spannenwerte zwischen 2013 und 2024 mit einem Anstieg von +35% unterdurchschnittlich ausfällt. Die oberen Spannenwerte sind hingegen mit einem Zuwachs von +59% überdurchschnittlich gestiegen. Das dürfte im Wesentlichen auf die deutlich über den Durchschnittsmieten liegenden Neuvermietungen zurückgehen.

Betroffen von den Mietsteigerungen sind aber auch die bisher günstigsten Bestände, die größere Modernisierungsspielräume boten und unterhalb der ortsüblichen Vergleichssätze lagen.

### Substandardsegment der Grundgesamtheiten in den Mietspiegeln 2013 und 2024

	bis 1918 ohne SH und Bad	bis 1918 SH oder Bad	1919 - 1949 ohne SH und Bad	1919 - 1949 SH oder Bad	1950 - 1964 SH oder Bad	Gesamt	Anteil
<b>MS 2013</b>	31.000	74.200	11.300	23.800	18.100	158.400	13%
<b>MS 2024</b>	600	15.300	0	6.700	3.600	26.200	2%
<b>Veränderung</b>	-30.400	-58.900	-11.300	-17.100	-14.500	-132.200	

Quelle: Mietspiegel und Grundgesamtheiten 2013 bis 2024

### Anzahl der Wohnungen nach Mietpreisklasse



Auswertung der Mietspiegeldaten unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundgesamtheit

Quelle: Mietspiegel und Grundgesamtheiten 2013, 2019 und 2024

Substandardwohnungen – also Wohnungen ohne moderne Heizung, ohne Bad oder sogar ohne Innen-WC – werden schon seit vielen Jahren nicht mehr als eigenständige Kategorie im Mietspiegel aufgeführt. Doch die Daten der Grundgesamtheit von 2013 wiesen noch knapp 160.000 Wohnungen aus, denen mindestens eines der Basismerkmale für eine moderne Ausstattung fehlte. Das waren damals 13% aller erfassten Mietwohnungen. In den Daten zum Mietspiegel 2024 werden nur noch knapp über 26.000 solcher Substandardwohnungen vermerkt. Bezogen auf die Grundgesamtheit sind das nur noch 2%. Insgesamt sind demnach etwa 130.000 ehemalige Substandardwohnungen in höherpreisige Mietspiegelkategorien aufgestiegen. Auch die Gesamtzahl der günstigen Mietwohnungen hat sich zwischen 2013 und 2024 deutlich verringert. Im Mietspiegel 2013 waren noch über 90.000 Wohnungen zu finden, die Mietpreise unter 4 Euro/qm aufwiesen. Im Mietspiegel 2024 gibt es solche Wohnungen nur noch als statistische Ausnahmen. Den niedrigsten „unteren Spannenwert“ gibt es mit 4,93 Euro/qm in großen Wohnungen (90 bis 105 qm), die vor 1949 fertiggestellt wurden und einer „einfachen Lage“ zugeordnet sind. Noch drastischer fällt das Abschmelzen der Mietpreise zwischen 4 und 6 Euro/qm aus. Im Jahr 2013 lagen noch über 900.000

Wohnungen in diesem Preissegment. Insgesamt hatten 80% aller mietspiegelrelevanten Wohnungen einen Mietpreis von unter 6 Euro/qm. Im aktuellen Mietspiegel hat sich die Zahl der Wohnungen in dieser Mietpreisklasse auf etwa 300.000 reduziert und ihr Anteil liegt bei nur noch 22%. Mit knapp 965.000 Wohnungen liegen mehr als zwei Drittel aller Wohnungen inzwischen in der Mietpreisspanne zwischen 6 und 9 Euro/qm. Die Zahl der Wohnungen mit Mietpreisen über 9 Euro/qm hat sich von etwa 2.000 (2013) auf über 140.000 (2024) erhöht und umfasst mittlerweile über 10% der Mietspiegelwohnungen.

#### Unteres Preissegment schmilzt

Die schrittweisen Mietpreissteigerungen belegen eine fortlaufende Ausdünnung von preiswerten Wohngelegenheiten in Berlin. Seit dem Jahr 2013 hat sich die Zahl der Mietwohnungen mit Mieten von unter 6 Euro/qm um mehr als 700.000 verringert. Angesichts des akuten Mangels an leistbaren Wohnungen, wird deutlich, dass die Herausforderungen einer sozialen Wohnversorgung vor allem im Bestand bearbeitet werden müssten.

So wichtig der Neubau für die Ausweitung des Gesamtwohnungsbestandes ist, so geringe Effekte haben die bisherigen Neubauaktivitäten für die Bereitstellung von leistbaren Wohnungen. Zwischen 2016 und 2022 wurden knapp 99.000 Neubauwohnungen fertiggestellt. Für den Mietspiegel von Relevanz sind davon alle Wohnungen, die nicht als Eigentumswohnungen und nicht als geförderte Wohnungen errichtet wurden. Die Zahl der 2016 bis 2022 fertiggestellten Sozialwohnungen im Neubausektor beläuft sich auf knapp 10.000 Wohnungen und entspricht etwa 10% des Neubauvolumens. Die Statistiken zu den Baufertigstellungen in Berlin weisen in der Kategorie „Wohngebäude mit Eigentumswohnungen“ für den Zeitraum etwa 28.500 Wohnungen aus, die knapp 29% der neugebauten Wohnungen entsprechen.

Im Mietspiegel aufgeführt werden müssten demnach die etwa 60.000 neugebauten Mietwohnungen. In der Grundgesamtheit des Mietspiegels wird die Zahl der Wohnungen mit einer Baufertigstellung zwischen 2016 und 2022 jedoch mit nur 22.500 Wohnungen angegeben – das sind gerade einmal 23% aller Neubauwohnungen seit 2016. Unabhängig vom rätselhaften Verschwinden von fast 38.000 Neubauwohnungen zeigen die Mietpreisstrukturen dieser Baualterklasse, dass die freifinanzierten Neubauwohnungen keinen Beitrag für eine soziale Wohnversorgung leisten: Nur 5% der im Mietspiegel erfassten Neubauwohnungen haben Mietpreise unter 10 Euro/qm (nettokalt).

Der Mietspiegel 2024 zeigt, dass sich die Wohnungskrise mit ihren kontinuierlichen Mieterhöhungen im Bestand vor allem zu Lasten der bisher günstigen Wohnungen durchsetzt. Statt als Orientierungshilfe für künftige Mieterhöhungen sollte der Mietspiegel als Signal für eine soziale Wohnungspolitik verstanden werden.

### Mietspiegelrelevante Neubauwohnungen nach Mietspiegelpreisklassen (MS 2024)

2016 bis 2022	> 10 €/qm	10 - 15 €/qm	> 15 €/qm	Gesamt
Zahl der Wohnungen	1.047	13.470	7.983	22.500
Anteile am Neubau	5 %	60 %	35 %	

Quelle: Mietspiegel und Grundgesamtheit 2024



# Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zum Berliner Mietspiegel 2024

Von Rechtsanwalt Marek Schauer

**Der Mietspiegel 2024 ist endlich erschienen. Die Frage, ob die Mieten gesunken oder stabil geblieben sind, ersparen wir uns dieses Mal. Das Ergebnis kann man (leider) der Tabelle entnehmen, aber warum hat das eigentlich so lange gedauert?**

Die Frage ist berechtigt. Und ja, die Mieter/innen müssen sich mit dem neuen Mietspiegel auf neue Mieterhöhungsverlangen einstellen. Nach recht maßvollen Erhöhungen im Corona-Mietspiegel 2021 (1,1% relativ zu 2019) und dem von 2023 (5,4% relativ zu 2021), welche einfach getrennt vom Markt berechnet wurden, sind nun wieder reale Mieten von den Berliner Mietenden erhoben worden. Das hätte eigentlich schon 2023 passieren sollen, aber da ein konkurrierendes Institut um die Erstellung des Mietspiegels rechtliche Schritte zur Durchsetzung der eigenen Geschäftsinteressen ins Werk setzte, musste die Erstellung des Mietspiegels bis zur Entscheidung über die Rechtmäßigkeit der Beauftragung verschoben werden. Für die Mietenden war das gar nicht so schlecht, weil so die alten moderaten Nettomieten noch ein Jahr länger galten. Denn 6,5% Erhöhung der Nettomieten in 5 Jahren von 2019 bis 2024 – das sind 1,3% pro Jahr Erhöhung – das gab es noch nie. Ein ulkiger Kollateralschaden.

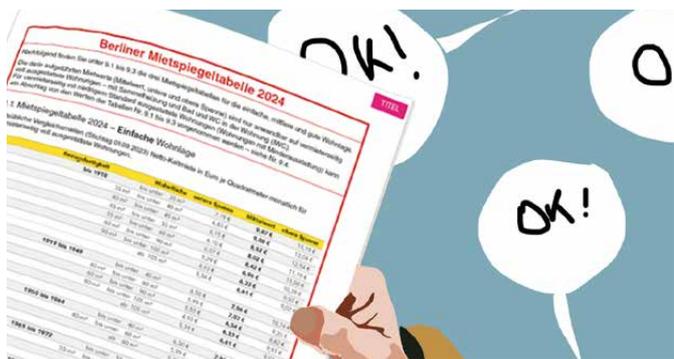
Rechtsanwalt Marek Schauer berät in der Beratungsstelle Neukölln, Sonnenallee.

Wer zur Verzögerung der Erstellung mehr wissen will, den darf ich auf bisherige Artikel von mir – auch im *MieterEcho* – verweisen.

**Es gab immer die Debatte um die sogenannte Qualifizierung des Mietspiegels. Was heißt das und ist der Mietspiegel 2024 qualifiziert?**

Ja. Dazu gleich mehr. Erstmal zur Qualifizierung: Da hilft das Gesetz. Es sagt in § 558d BGB: „Ein qualifizierter Mietspiegel ist 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. Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, wird vermutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.“

Das Gesetz wurde erst neu gefasst und bedeutet Folgendes: Es gibt praktisch drei Möglichkeiten, wann ein Mietspiegel qualifiziert ist. Erstens, wenn der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen, also insbesondere denen der Statistik erstellt wurde. Hier hilft in Berlin beratend das Institut, welches die Mietererhebung für das Land Berlin vorgenommen hat, aber auch die Expertise der Arbeitsgruppe



Der Berliner Mietspiegel 2024 ist ein qualifizierter Mietspiegel, er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und durch die zuständige Landesbehörde sowie die Vertreter/innen der Vermieter und Mieter anerkannt.

Mietspiegel, an der wir mit den anderen Mieterverbänden teilnehmen. Zusätzlich zu den anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen muss nach der Variante noch die Anerkennung durch entweder die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung oder eben der Mieter-/Vermieterverbände kommen, dann ist die Qualifizierung rund.

Zweitens kann ein Mietspiegel qualifiziert sein, wenn die Vorschriften der Rechtsverordnung zur Erstellung von Mietspiegeln korrekt eingehalten worden sind. In dieser steht praktisch eine Anleitung, wie eine Mietspiegelerstellung nach den Regeln zum Beispiel der Statistik erfolgen kann.

Drittens – und das ist insbesondere entscheidend für uns als Berliner/innen – genügt es aber auch, wenn alle Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel einstimmig das Resultat der Mietspiegelerstellung anerkennen. Dann kommt es auf Details im wissenschaftlichen Weg der Erstellung nicht mehr an. Das ist in Berlin erreicht worden!

Abgesehen von der Einigkeit und der damit einhergehenden Qualifizierung des Mietspiegels dürfte dieser jedoch auch den anderen Anforderungen entsprechen. Dreifach hält besser, wenn man so will.

### Warum ist das denn so wichtig mit der Qualifikation? Der bisherige „einfache“ Mietspiegel hat es doch auch „gebracht“, jedenfalls hat er doch das Geschäft der Vermieter befördert?

Jein, die Vermieter waren jedenfalls wegen der „limitierten“ Erhöhungsoptionen teilweise damit ziemlich unzufrieden, und die Mieter/innen hatten immer wieder Probleme beim Durchsetzen der Mietpreisbremse! Aber der Reihe nach.

Die Qualifizierung nach der beschriebenen dritten Variante ist aus zwei Gründen wichtig. Erstmal inhaltlich: Als qualifizierter Mietspiegel hat dieser die gesetzliche Vermutung, die ortsübliche Vergleichsmiete darzustellen. Für uns Mieter/innen hat das natürlich den Nachteil, dass wir uns an die Zahlen halten und den Erhöhungsverlangen beugen müssen, soweit sie korrekt sind. Daher der gewohnte Hinweis: Unbedingt in die Beratung kommen, wenn die Mieterhöhung eintrudelt. Die Erfahrung lehrt nämlich, dass die Vermieter, die eben auch an das Zahlenwerk und die Tatsachen der Ausstattung der Wohnung gebunden sind, häufig über das Ziel hinausschießen und mehr verlangen, als sie dürfen.

Aber was viel wichtiger ist: Mit der Qualifizierung hat das wichtige gesetzliche Tool der Mietpreisbremse bei Neuvertragsabschluss einen dicken Boost bekommen. So war die Angreifbarkeit des „einfachen“ Mietspiegels in der Vergangenheit durchaus ein Problem, um die überhöhten Mieten in den

Neuverträgen zu reduzieren. Denn es wurde moniert, dass sich die „ortsübliche Vergleichsmiete“ nicht anhand des bisherigen Mietspiegels bestimmen ließe. Dadurch waren Mieter/innen je nach Verlauf einer solchen (gerichtlichen) Auseinandersetzung gezwungen, sich auf möglicherweise schlechte Verhandlungsergebnisse einzulassen, um beispielsweise negativ verlaufenden Sachverständigengutachten aus dem Weg zu gehen. Das ist jetzt vorbei, weil die Zahlen, gelten wie sie stehen, und praktisch auch unangreifbar sind. Damit kommen wir zum zweiten Punkt: Die Qualifizierung kann so, wie sie zustande kam, praktisch nicht angegriffen werden. Denn dadurch, dass sich alle Parteien der Arbeitsgruppe Mietspiegel über die Qualifizierung einig waren, kann diese nur noch darüber angegriffen werden, dass die Unterschriften der Vertreter nicht sachgerecht zustande kamen. Das würde bedeuten, dass man sowas wie eine Geschäftsunfähigkeit eines der Unterzeichnenden nachweisen muss – was höchst unwahrscheinlich ist. Insofern haben wir hier einen recht wasserdichten Mietspiegel.



Erhalten Sie eine Mieterhöhung, lassen Sie sich in einer unserer Beratungsstellen beraten. Nicht jede Mieterhöhung ist gültig, lassen Sie sie prüfen!

### Kommen wir zur praktischen Anwendung für uns Mieter/innen. Hat sich da was geändert?

Ja, einiges. Gehen wir Punkt für Punkt durch. Erstmal sieht die Tabelle anders aus, weil sie viel „feiner“ ist. Die alte Tabelle war angenehm übersichtlich, aber auch sehr grobschlächtig. Durch die vielen neuen Daten konnten die Mietspiegelwerte nun auf viel mehr Tabellenzeilen verteilt und so die ortsübliche Vergleichsmiete näher bestimmt werden als in der Vergangenheit. Am besten, man beginnt mit der Wohnlage. Hier hat sich nichts geändert, es gibt einfach/mittel/gut. Die Wohnlage entnehmen Sie am besten dem Straßenverzeichnis, welches im Internet zu finden ist. Gerne geben auch wir dazu Auskunft. Wenn die Wohnlage klar ist, findet man die korrekte Zeile anhand der Größe der Wohnung und der Baualtersklasse bzw. Bezugsfertigkeit.

Erstere muss nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes die tatsächliche Größe sein. Was im Mietvertrag steht, kann ein Anhaltspunkt sein, aber da die Vermieter da gerne mehr hineinschreiben, als es der Wahrheit entspricht, lohnt sich durchaus mal eine überschlägige Vermessung. 3 qm Unterschied können da durchaus schon 25 Euro pro Monat bedeuten.

Letztere, also die Baualtersklasse bzw. Bezugsfertigkeit, kriegen Sie zum Beispiel aus dem Energieverbrauchsausweis heraus oder vom Bezirksamt mitgeteilt. Dann wissen Sie, was der Mittelwert ist und was Oberwert und Unterwert sind. Innerhalb dieser Spanne liegt Ihre Miete, und zwar je nachdem, wie Ihre Wohnung ausgestattet ist. Und das richtet sich nach der Spanneneinordnung.

## Apropos Spanneneinordnung. Für Neueinsteiger: Was ist das eigentlich und was hat sich da im Vergleich zu 2023 geändert?

Erstmal grundsätzlich: Mit der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung ermittelt man die exakte ortsübliche Vergleichsmiete anhand der Ausstattung. Die Orientierungshilfe ist in 5 Merkmalgruppen gegliedert: Bad, Küche, Wohnung, Gebäude und Wohnumfeld. Jede der genannten Kategorien enthält wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale. In der Orientierungshilfe können Sie die Merkmale ankreuzen und je nach Merkmal wird ermittelt, ob man innerhalb der Spanne eher Richtung Spitze oder ans untere Ende rutscht. Wenn Ihnen das alles zu kompliziert ist: Nutzen Sie für eine erste Einschätzung den Abfrageservice der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Dort können Sie die Einordnung leicht über ein (Online-) Formular, wo man die Merkmale ankreuzen kann, ermitteln. Lassen Sie sich dazu auch in unseren Beratungsstellen beraten, wenn Sie unsicher sind.

Wer das Prozedere kennt, der wird bei der neuen Spanneneinordnung einige – für Mieter/innen durchaus interessante – Veränderungen feststellen. Ich möchte exemplarisch einige aufzählen, auf die man achten sollte:

Beispielsweise wurden einige der wohnwerterhöhenden Merkmale, welche früher unabhängig von der Baualtersklasse wohnwerterhöhend waren, nunmehr insbesondere in neueren Gebäuden nicht als solche angesehen, weil sie dort inzwischen Standard geworden sind. Beispielsweise heißt es beim Strukturheizkörper als Handtuchwärmer im Bad nun „gilt für die Baualtersklassen bis einschließlich 2001“. Das ist recht häufig gemacht und dadurch sind Erhöhungsmöglichkeiten begrenzt worden.

Zudem ist es jetzt unstrittig negativ, wenn im Bad keine Duscharmöglichkeit vorhanden ist und die Badewanne nicht rundum spritzwassergeschützt ist. Es heißt „Keine Duscharmöglichkeit (z. B. kein Spritzwasserschutz, keine Duschkopfhalterung, sehr kleine Standfläche)“. Das war vorher in der Rechtsprechung oft zuungunsten der Mieter/innen entschieden worden.

Auch sind die Energieverbrauchskennwerte geringfügig zuungunsten der Mieter/innen angepasst worden. Letztlich ist noch die Einschätzung der „Besonders lärmbelasteten Lage“ näher und umfassender definiert worden. Zwar sind die „Sternchen“ im Straßenverzeichnis weggefallen (bestimmte Adressen waren wegen des Verkehrslärms als lärmbelastet mit einem Stern gekennzeichnet), aber diese Adressen sind nunmehr in den Lärmkarten mit Dezibel genau wiederzufinden und weiterhin wohnwertmindernd. Zudem können auch – und das war insbesondere gerichtlich immer schwer vorzutragen – weitere Lärmquellen wohnwertmindernd sein. Beispielfhaft wird angeführt:



Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung (s. Seite 24 - 26) dient zur Ermittlung der exakten ortsüblichen Vergleichsmiete.



Der Abfrageservice der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bietet Mieter/innen eine erste Einschätzung.

„(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.)“

### Gibt es auch neue Merkmale zu Lasten der Mieter/innen?

Leider ja. Aber nicht viele. Insbesondere eine schwellenarme Dusche oder ein schwellenarmer Zugang zum Gebäude werden jetzt belohnt und gelten als wohnwerterhöhend.

### Kommen wir noch zu ein paar praktischen allgemeinen Fragen. Ich habe eine sogenannte Bruttomiete, also die Betriebskosten sind in meiner Miete enthalten. Jetzt kommt der Vermieter mit der Erhöhung einer Nettokaltmiete und Betriebskosten, der ich zustimmen soll. Kann das sein?

Diese Frage kommt immer wieder und es ist gut, dass Sie fragen. Wer hier bedenkenlos zustimmt, läuft nicht nur Gefahr, eine überhöhte Miete zu akzeptieren, sondern vergibt auch die sehr vorteilhafte Mietstruktur der Bruttomiete. Mit der Bruttomiete wachsen nämlich nicht die bereits eingepreisten Betriebskosten, sondern allenfalls die Nettomiete nach dem Mietspiegel. Wir raten von einer Umstellung ab. Zu Ihrer Frage: Wenn Sie so eine Erhöhung bekommen, sagen die Gerichte, dass Sie einer derart unvorteilhaften Umstellung der Mietstruktur nicht zustimmen müssen und die Mieterhöhung unwirksam ist. Lassen Sie sich vorsorglich jedoch bei uns dazu genau anhand Ihres Falles beraten.

### Was ist eigentlich mit den Substandardwohnungen, also denen, wo entweder Bad oder Heizung oder beides fehlt bzw. von den Mieter/innen eingebaut wurden?

Da gibt es leider keine guten Nachrichten, weil der Abschlag jetzt für jede Substandardwohnung ohne Bad und/oder Heizung einheitlich bei 0,45 Cent liegt, und zwar bei Bezugsfertigkeit bis 1964 einschließlich. Früher war das deutlich mehr, aber die erhobenen Werte haben keine vernünftigen Resultate geliefert. Dies ist ein Ergebnis dessen, dass für die letzten Lächer in Berlin mittlerweile Wuchermieten verlangt werden. Am Ende wurden sogar teilweise Zuschläge für manche Substandardwohnungen ermittelt. Daher haben wir uns auf ein statistisch gewichtetes Mittel geeinigt, um diesen Wohnungen gerecht zu werden. Bitter, aber es war zugunsten der Mieter/innen nicht anders zu lösen, denn sonst hätten wir gar keine Abschläge gehabt.

# Mietwucher in Berlin eindämmen und verfolgen

Interview mit Niklas Schenker

**MieterEcho: Wir haben in Berlin nicht nur einen Wohnungsnotstand, sondern auch einen Mietnotstand, weil die Vermieter ersteren ausnutzen – wie können wir dem Herr werden?**

**Niklas Schenker:** Die Berliner Mieterinnen und Mieter zahlen zu viel Miete. Viele sind von hohen Mieten überfordert. Wir brauchen Instrumente, um das zu ändern. Die Mietpreisbremse ist oft wenig hilfreich und wenig wirkungsvoll, aber die Bundesregierung weigert sich, diese zu verschärfen. Der Berliner Mietendeckel war zwar erfolgreich, aber wurde vom Bundesverfassungsgericht bekanntlich gekippt. Wir brauchen den Mietendeckel zurück. Aber auch hier mauert der Bund. Die Ampel ist einfach ein mietenpolitischer Totalausfall.

**Welche Möglichkeiten gäbe es denn noch jenseits des Mietendeckels?**

Nach § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) handelt ordnungswidrig, wer eine Wohnung zu einer Miete vermietet, die 20% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete aus dem Mietspiegel liegt. Man braucht nur eine Immobilienplattform aufzurufen, um schnell zu merken, dass eine Vielzahl der derzeit angebotenen Mieten sehr weit darüber liegen. Anfang der 2000er Jahre gab es eine gerichtliche Grundsatzentscheidung, wonach Vermieterinnen und Vermieter für „Mietwucher“ nur belangt werden dürfen, wenn ihnen nachgewiesen wird, dass sie ein geringes Mietwohnungsangebot konkret ausgenutzt hätten. Diese Ausnutzung der Notlage lässt sich aber oft nur schwer nachweisen, weshalb das Instrument aktuell in kaum einer Kommune Anwendung findet. Der Rechtsausschuss des Bundestages hat sich erst vor wenigen Wochen mit dem Instrument beschäftigt, aber es ist nicht zu erwarten, dass der Bund das Instrument verbessern wird. Doch es lohnt der Blick nach Frankfurt am Main. Dort wird seit einigen Jahren erfolgreich gegen sogenannten „Mietwucher“ vorgegangen.

**Was können wir aus Hessen denn lernen?**

Die Erfahrungen aus Frankfurt am Main zeigen, dass die Verfolgung von Mietwucher gemäß § 5 WiStG auch nach derzeit geltender Rechtslage und Rechtsprechung durchaus möglich ist. Wenn der Verdacht besteht, dass Mieten das erlaubte Maß um mehr als 20% überschreiten, wird das dortige Wohnungsamt aktiv und leitet ein Verfahren ein. Dann können letztlich Bußgelder eingetrieben und überhöhte Mieten an die Betroffenen zurückgezahlt werden. Allein seit 2020 wurden knapp 1.400 Verfahren gegen Mietwucher geführt. Es wurden 321.000 Euro an Strafen festgesetzt und 420.000 Euro an Rückzahlungen an Mieterinnen und Mieter durchgesetzt. Die Stadt will so erreichen, dass Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung erschwinglich bleibt, auch wenn die Nachfrage im Verhält-

nis zum Wohnungsangebot nicht ausgeglichen ist. Das ist im Ballungsraum Frankfurt regelmäßig der Fall – und in anderen Großstädten wie Hamburg, München oder Berlin auch.

**Wie setzt man das in Frankfurt/Main konkret um?**

Das Verfahren ist aufwendig. Das Frankfurter Wohnungsamt führt eine umfassende „Zeugenbefragung“ durch. Das bedeutet, dass die Mieterinnen und Mieter einen ausführlichen Fragebogen ausfüllen müssen, in dem sie zum Beispiel angeben müssen, über welche Inserate auf Immobilienplattformen sie nach einer Wohnung gesucht haben. So wird in vielen Fällen deutlich: Es fehlen so viele Wohnungen, dass Vermieterinnen und Vermieter, die eine Wohnung zu einer Wuchermiete anbieten, durchaus das knappe Wohnungsangebot ausnutzen. Damit eine Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG geahndet werden kann, muss zudem nachgewiesen werden, dass Mieterinnen und Mieter keine Ausweichmöglichkeit in einem anderen als dem bevorzugten Kiez hatten, um eine bezahlbare Wohnung zu finden. Auch hierfür werden Inserate auf Plattformen und Bewerbungen auf Mietwohnungen genutzt. Und auch für Berlin lässt sich sagen: Der Wohnungsmarkt ist in der gesamten Stadt angespannt. Das Amtsgericht Frankfurt sowie das zuständige Oberlandesgericht haben das dortige Vorgehen bestätigt, weshalb die Stadt nun in vielen Fällen erfolgreich gegen Mietwucher vorgehen kann. Dem Beispiel muss Berlin nun auch folgen und aus der Frankfurter Praxis lernen. Ich bin mir sicher, dass das Gesetz auch in Berlin erfolgreich zur Anwendung gebracht werden könnte.

**Wie würde dann eine Umsetzung in Berlin aussehen können, und mit welchen Widerständen werden wir rechnen müssen?**

In Berlin sind die Bezirke zuständig für die Durchsetzung. Stadtrat Oliver Nöll (Die Linke) in Friedrichshain-Kreuzberg ist der erste, der eine Stelle für die Verfolgung von Mietwucher geschaffen hat und noch in diesem Jahr die ersten Verstöße ahnden will. Diesem Beispiel sollten andere Bezirke folgen. Bisher gibt es zu wenig Unterstützung durch den Senat, der sich eher darauf zurückzieht, dass die Bezirke agieren müssen. Das ist zu wenig. Wenn es zu Verfahren vor Gericht kommt, entsteht ein gewisses Prozessrisiko. Hier sollte der Senat die Bezirke unterstützen und die Risiken tragen, damit die Bezirke sich in der Lage sehen, das Instrument zur Anwendung zu bringen. Der Senat trägt die dringende Verantwortung, die begrenzte Zahl der uns zur Verfügung stehenden Mittel mit größtmöglichem Engagement zur Anwendung zu bringen, um leistbare und adäquate Wohnbedingungen für alle Mieterinnen und Mie-

**Niklas Schenker** ist Sprecher der Linksfraktion im Abgeordnetenhaus für Wohnen, Mieten und öffentlichen Wohnungsbau.



Es gibt viele Forderungen und Instrumente, die hohen Mieten zu begrenzen. Eines wäre der § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes, auch als „Mietwucher“-Paragraf bekannt.  
Foto: Peter Homann

ter durchzusetzen. Der Senat darf die Verantwortung nicht nur auf die Bezirke schieben, sondern muss diese – wie in vielen anderen Bereichen absolut üblich, genannt sei hier nur der Mi-lieuschutz oder das Vorkaufsrecht – nach Kräften unterstützen, Verfahren absichern und auch zum Handeln auffordern.

### Was ist eigentlich der Unterschied zur Mietpreisbremse – das scheint ja etwas zu konkurrieren?

Die Durchsetzung des Mietrechtes kann in der Regel nur auf zivilrechtlichem Wege – also in der ungleichen Konfrontation zwischen Mietern und Vermietern – erfolgen. Viele Mieterinnen und Mieter schrecken davor zurück, zum Beispiel die Mietpreisbremse zur Anwendung zu bringen, weil sie Sanktionen durch Vermieterinnen und Vermieter befürchten oder sich keinen Anwalt leisten können. Natürlich müssen alle zu ihrem Recht kommen, und ich möchte allen Mieterinnen und Mietern dringend empfehlen, sich anwaltliche Unterstützung zu suchen oder eine Mieterberatung aufzusuchen, wenn ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt. Aber die Erfahrung aus vielen Gesprächen mit Mieterinnen und Mietern zeigt mir, dass das eine gewisse Hürde ist, gegen den eigenen Vermieter vorzugehen. Der entscheidende positive Unterschied bei der Verfolgung von Mietwucher nach § 5 WiStG ist: Hier müssen nicht die Mieterinnen und Mieter selbst aktiv werden und zivilrechtlich klagen. Hier werden die Behörden direkt aktiv.

### Welche Folgen hätte das konkret auf den Staatshaushalt bezogen?

Das könnte mehrere positive Wirkungen haben: Mieterinnen und Mieter sind nicht völlig schutzlos und öffentliche Institutionen unterstützen sie dabei, zu ihrem Recht zu kommen. Wenn die Miete sinkt, müssen Behörden weniger Geld zum Beispiel

für Wohngeld zur Verfügung stellen. Im besten Fall finanzieren sich die Personalstellen in den Behörden damit sogar selbst. Vermieterinnen und Vermieter, die unerlaubt hohe Mieten verlangen, könnten sich nicht mehr sicher sein, dass sie dafür nicht belangt werden. Das ist auch ein Beitrag zu mehr sozialer Gerechtigkeit. Immer mehr Menschen bleiben am Ende des Monats nur noch wenige Euro übrig, weil die Kosten für eine warme Wohnung einen immer größeren Anteil ihres Einkommens verschlingen. SPD und CDU in Berlin drehen an der Mieten-Schraube bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen auch noch selbst mit und haben zu Beginn des Jahres die Mieten für 180.000 Wohnungen um bis zu 11% angehoben.

### Aber reicht das als Mittel gegen hohe Mieten?

Die Verfolgung von Mietwucher wird nicht alle Probleme lösen können. Wir brauchen auch mehr bezahlbare Wohnungen durch Neubau. Als Berliner Linke haben wir deshalb ein Konzept für ein Kommunales Wohnungsbauprogramm vorgeschlagen. Damit könnten in den kommenden 10 Jahren insgesamt 75.000 dauerhaft bezahlbare Mietwohnungen entstehen. Wichtig bleibt außerdem die Vergesellschaftung der Immobilienkonzerne, also die Umsetzung des Volksentscheids „Deutsche Wohnen & Co enteignen“. Wenn wir mehr Wohnraum in öffentliche und gemeinwohlorientierte Hand überführen, können wir bestimmen, wie sich dort die Mieten entwickeln und Wohnraum an besondere Bedarfsgruppen vergeben. Und schließlich brauchen wir ein besseres Mietrecht, das wirkungsvoller vor Kündigungen, Zwangsräumungen und Eigenbedarf schützt und die Mietpreise deckelt.

### Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Rechtsanwalt Marek Schauer.



# Mieterhöhung

Tipps zur Überprüfung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB und dem Berliner Mietspiegel 2024

Der § 558 BGB gestattet Vermietern, im bestehenden Mietverhältnis von Mieter/innen die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen. Diese Möglichkeit der Mieterhöhung besteht für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Aber: Nicht jedes Mieterhöhungsverlangen, das Ihnen unter Berufung auf § 558 BGB zugeht, muss auch wirksam sein. Mit dieser Infoschrift wollen wir Ihnen wichtige Hinweise zur Überprüfung eines solchen Mieterhöhungsverlangens geben. Dazu benötigen Sie den Berliner Mietspiegel 2024. Der Berliner Mietspiegel 2024 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB. Er ist kostenlos bei allen Bezirksämtern und bei uns erhältlich. (Mietspiegel im Internet mit Online-Abfrageservice: [www.berlin.de/mietspiegel](http://www.berlin.de/mietspiegel))

Diese Infoschrift dient Ihrer Information und Orientierung, sie soll und kann keine anwaltliche Beratung ersetzen! Unseren Mitgliedern empfehlen wir, unverzüglich nach Zugang eines Mieterhöhungsverlangens eine unserer Beratungsstellen aufzusuchen. Bitte nehmen Sie alle erforderlichen Unterlagen mit: Mietvertrag, Mieterhöhungserklärungen der letzten drei Jahre, das neue Mieterhöhungsverlangen, die letzte Betriebs- und Heizkostenabrechnung und weitere für die Prüfung notwendige Unterlagen, z. B. für selbst finanzierte oder öffentlich geförderte Modernisierungsmaßnahmen.

Vergessen Sie nicht, zum Nachweis der Mitgliedschaft das aktuelle *MieterEcho* auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mitzubringen.

Mieterhöhungen nach § 558 BGB kann der Vermieter nicht einseitig verlangen, sondern er benötigt die Zustimmung der Mieter/innen. Geht Ihnen ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB zu, prüfen Sie bitte in aller Ruhe, ob Sie der Miet-

erhöhung – gegebenenfalls teilweise – zustimmen müssen. Sie sollten dabei folgende Fragen klären:

1. Entspricht das Erhöhungsverlangen den formellen Erfordernissen?
2. Ist die Sperrfrist seit der letzten Erhöhung (oder dem Mietbeginn) eingehalten worden?
3. Wird die Kappungsgrenze eingehalten?
4. Übersteigt die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete?
5. Hat der Vermieter für Modernisierungsmaßnahmen öffentliche Mittel in Anspruch genommen?

Für diese Prüfung haben Sie den Rest des Monats, in dem Ihnen das Mieterhöhungsverlangen zugegangen ist, und die beiden folgenden Monate Zeit (Überlegungsfrist).

Beispiel: Bei Zugang der Mieterhöhung im Juli endet die Überlegungsfrist Ende September.

Zur Erleichterung der Prüfung eines Mieterhöhungsverlangens nach § 558 BGB und zur Beantwortung der oben genannten Fragen stellt die Berliner MieterGemeinschaft eine Arbeitshilfe zur Verfügung. Sie erhalten diese in der Geschäftsstelle und in den Beratungsstellen, in denen wir Material bereithalten können. Mit der Arbeitshilfe können Sie sich in aller Ruhe auf die Beratung vorbereiten.

## SONDERKÜNDIGUNGSRECHT

Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 BGB, haben die Mieter/innen ein außerordentliches Kündigungsrecht bis zum Ende des zweiten Monats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens. Innerhalb der Überlegungsfrist können Sie somit auch prüfen, ob Sie von Ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen wollen.

Die Kündigung gilt dann für das Ende des übernächsten Monats. Beispiel: Zugang des Mieterhöhungsverlangens im Juli, Kün-

digung bis Ende September zum 30. November. Die Mieterhöhung tritt nicht ein (§ 561 BGB).

## FORMELLE ANFORDERUNGEN AN DAS MIETERHÖHUNGSVERLANGEN

Der Vermieter kann die Zustimmung zur Mieterhöhung nicht mündlich verlangen. Er muss Ihnen sein Mieterhöhungsverlangen mindestens in Textform mitteilen, das heißt die Übersendung per Fax oder E-Mail genügt, eine eigenhändige Unterschrift ist nicht erforderlich.

**Ein Mieterhöhungsverlangen ist nur wirksam, wenn es**

- vom Vermieter abgegeben wird (aber: Bevollmächtigung Dritter ist möglich!),
- schriftlich oder in Textform erklärt wird und den Namen des Vermieters trägt (bei mehreren Vermietern die Namen aller Vermieter, bei juristischen Personen genügt die Angabe des Namens der juristischen Person),
- an alle im Mietvertrag genannten Personen gerichtet ist und auch allen zugeht (Regelungen zur Entgegennahme von Vermietererklärungen im Mietvertrag sind zu beachten),
- die Erhöhung betragsmäßig ausweist (prozentuale Erhöhung genügt nicht).

Ist ein Verwalter oder ein anderer Bevollmächtigter erstmalig der Absender des Mieterhöhungsverlangens, muss eine Vollmacht des Vermieters/der Vermieter im Original beigelegt sein. Fehlt die Vollmacht, wird die Mieterhöhung unwirksam, wenn Sie diese unverzüglich (innerhalb von sieben bis maximal zehn Tagen) wegen Fehlens der Vollmacht schriftlich zurückweisen. Lassen Sie sich deshalb in derartigen Fällen sofort beraten!

## SPERRFRIST

Der Vermieter kann eine Mieterhöhung nach § 558 BGB erst dann verlangen, wenn Ihre Miete zum Zeitpunkt, an dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen darf Ihnen demnach frühestens nach Ablauf eines Jahres seit der letzten Mieterhöhung zugehen. Das gilt auch bei einer Neuvermietung oder dem Eintritt weiterer Mieter/innen in den Mietvertrag.

Beispiel: Ihre Miete wurde gemäß § 558 BGB das letzte Mal zum 01.09.2023 erhöht. Ein neues Mieterhöhungsverlangen darf Ihnen frühestens am 01.09.2024 zugehen. Mieterhöhungen, die unter Verletzung der Sperrfrist erfolgen, sind unwirksam. Sie sollten darauf nicht reagieren.

Aber: Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierung (§ 559 BGB) oder wegen einer Erhöhung der Betriebskosten (§ 560 BGB) bleiben bei der Berechnung der Sperrfrist unberücksichtigt, und zwar auch dann, wenn diese nicht einseitig verlangt, sondern vereinbart wurden.

## Fälligkeit der neuen Miete

Wurde die Jahressperrfrist eingehalten, ist die neue Miete bei einem wirksamen Erhöhungsverlangen ab dem dritten Kalendermonat zu zahlen, der auf den Monat des Zugangs folgt. Beispiel: Zugang am 10.07.2024, neue Miete fällig ab 01.10.2024.

## KAPPUNGSGRENZE

Nach § 558 Absatz 3 BGB in Verbindung mit der Berliner Kappungsgrenzen-Verordnung vom 14. März 2023 darf die Miete in Berlin innerhalb von drei Jahren um höchstens 15% steigen (Kappungsgrenze). Mieterhöhungen nach den §§ 559

und 560 BGB (Erhöhungen wegen Modernisierung bzw. gesteigerter Betriebskosten) werden bei der Berechnung der Kappungsgrenze – ebenso wie bei der Sperrfrist – nicht berücksichtigt. Ist Ihr Vermieter ein städtisches Wohnungsunternehmen, gelten darüber hinaus die Regelungen der auf der Grundlage des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG Bln) getroffenen Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ 2024.

## Ausgangsmiete

Bei der Berechnung der Kappungsgrenze wird die Miete, die Sie drei Jahre vor dem Wirksamwerden der neuen Mieterhöhung gezahlt haben (Ausgangsmiete), zugrunde gelegt.

Beispiel: Soll die neue Miete zum 01. 10. 2024 wirksam werden, ist die Ausgangsmiete die Miete, die Sie am 01.10. 2021 gezahlt haben. Zahlen Sie für die (kalten) Betriebskosten neben der Miete monatliche Vorauszahlungen, über die jährlich abgerechnet wird, ist eine Nettokaltmiete vereinbart. Sind die (kalten) Betriebskosten in der Miete enthalten, ist eine Bruttokaltmiete vereinbart.

Die vereinbarte Miete stellt die Ausgangsmiete dar.

Sie errechnen die Kappungsgrenze wie folgt: Ausgangsmiete plus 15%. Eine Überschreitung der Kappungsgrenze macht das Mieterhöhungsverlangen nicht insgesamt unwirksam, sondern begrenzt es auf die zulässige Höhe (siehe „Zustimmen oder nicht?“).

## ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE

Der Mietspiegel bietet eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Im Mieterhöhungsverlangen muss der Vermieter darlegen, dass die nunmehr verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt. Er muss das Mieterhöhungsverlangen begründen, hierzu kann er auf den **Mietspiegel 2024, ein Sachverständigengutachten oder mindestens drei Vergleichswohnungen** Bezug nehmen. Der Berliner Mietspiegel 2024 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB. Der Vermieter muss in seinem Erhöhungsverlangen den Mietspiegelwert nicht mitteilen. Es muss jedoch erkennbar sein, wie der Vermieter die Wohnung in den Mietspiegel eingruppiert hat.



Im Erhöhungsverlangen muss der Vermieter angeben, wie er die Wohnung in den Mietspiegel eingestuft hat. Foto: Matthias Coers



Die genaue Zuordnung Ihres Wohnhauses zur Wohnlage ergibt sich aus dem Straßenverzeichnis. Foto: Matthias Coers

### Begründung der Mieterhöhung

Der Vermieter muss die Mieterhöhung begründen. Er muss dem Mieter überprüfbare Tatsachen mitteilen, damit dieser die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens überprüfen kann. Bei jeder Mieterhöhung muss die neue Miete oder zumindest die Erhöhung betragsmäßig ausgewiesen sein. Begründet der Vermieter das Erhöhungsverlangen mit dem Mietspiegel, muss er Ihnen die Angaben zur Einordnung der Wohnung in den Mietspiegel, auf die er sein Erhöhungsverlangen stützt, mitteilen, damit Sie erkennen können, wie er die Wohnung in den Mietspiegel eingruppiert hat.

**Für die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens genügt es, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne der einschlägigen Mietspiegelzeile liegt.**

Aber: Auch ein formell wirksames Mieterhöhungsverlangen bedeutet noch nicht, dass Sie der Mieterhöhung zustimmen müssen.

### Berliner Mietspiegel 2024

**Der Berliner Mietspiegel 2024 gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohnungen) in Berlin, die bis zum 31.12.2022 bezugsfertig geworden sind.** Mit Bezugsfertigkeit ist grundsätzlich das Baujahr, also das Jahr der Errichtung des Gebäudes/der Wohnung gemeint.

Der Berliner Mietspiegel 2024 gilt nicht für

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

Er gilt einheitlich für Berlin, nur Neubauten der Baualtersklas-

sen von 1973 bis 1990 sind noch nach Ost und West getrennt ausgewiesen. Der Grund dafür liegt in der unterschiedlichen Wohnungs- und Mietenstruktur der betreffenden Baualtersklassen.

Die folgenden Hinweise beziehen sich auf den Umgang mit der Mietspiegeltabelle, der dazugehörigen Orientierungshilfe sowie den Abschlüssen für Minderausstattung.

### Die richtige Mietspiegelzeile

Die für Ihre Wohnung richtige Mietspiegelzeile ermitteln Sie anhand der folgenden drei Kriterien, die Sie in bzw. bei den Tabellen finden: **Wohnlage, Bezugsfertigkeit und Wohnfläche.** Das Datum der Bezugsfertigkeit muss Ihnen Ihr Vermieter im Mieterhöhungsverlangen mitteilen. Ihre Wohnfläche können Sie dem Mieterhöhungsverlangen, Ihrem Mietvertrag oder der letzten Betriebskostenabrechnung entnehmen.

### Zuordnung der Wohnlage

Die genaue Zuordnung Ihres Wohnhauses zur Wohnlage ergibt sich aus dem **Straßenverzeichnis**. Die zutreffende Einordnung können Sie bei Ihrem bezirklichen Wohnungsamt oder über das „Mietspiegeltelefon“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Tel. 030-90139-4777) erfragen.

### ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete kommt es zudem auf die **Ausstattung** an. Die in den Mietspiegeltabellen aufgeführten Werte gelten nur für Wohnungen mit Vollausstattung (Sammelheizung und Bad und WC in der Wohnung). Falls Sie auf eigene Kosten etwas in Ihrer Wohnung erstmalig eingebaut haben, das den Wohnwert erhöht (z. B. Bad/Dusche oder eine Gasetagenheizung = Sammelheizung), bleibt dies bei der Einordnung unberücksichtigt, da es nicht von Ihrem Ver-

mieter zur Verfügung gestellt worden ist. Gleiches gilt für den Fall, dass Sie vom Vormieter oder vom Vermieter Einrichtungen gekauft haben.

### Schritt 1: Abschläge für Minderausstattung

Um den Mietspiegel für Wohnungen mit Minderausstattung anwendbar zu machen, gibt es einen Abschlag. Er ist im Mietspiegel nach den Mietspiegeltabellen unter 9.4 im Einzelnen dargestellt. In diesen Fällen wird zunächst der Abschlag von dem Ober-, Mittel- und Unterwert der zutreffenden Mietspiegelzeile abgezogen. Die verringerten Werte bilden dann die Ausgangswerte für die Berechnung der ortsüblichen Miete unter Berücksichtigung der Spanneneinordnung nach der Orientierungshilfe.

### Schritt 2: Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

In der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung sind wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale in fünf Merkmalgruppen aufgeteilt:

- Bad/WC/Gäste-WC
- Küche
- Wohnung
- Gebäude (mit besonderer Berücksichtigung des energetischen Zustands)
- Wohnumfeld

Die fünf Merkmalgruppen der Orientierungshilfe gehen **mit jeweils 20%** – positiv oder negativ – in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein. **Die Merkmale werden gegeneinander aufgerechnet.** Auf dieser Basis ist die Differenz zwischen dem ausgewiesenen Mittelwert und dem errechneten Spannenwert nach der Orientierungshilfe zu berechnen.

Beispiel: In drei Merkmalgruppen überwiegen die wohnwerterhöhenden Merkmale, in einer die wohnwertmindernden. Eine Merkmalgruppe ist ausgeglichen. Es verbleiben also zwei Merkmalgruppen mit wohnwerterhöhenden Merkmalen. Das



Jedes Mieterhöhungsverlangen gewissenhaft auf Richtigkeit prüfen!  
Foto: Peter Homann

sind  $2 \times 20\% = 40\%$  der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert. Dieser Wert wird zu dem Mittelwert addiert. Wie bei den Ausstattungskriterien der Mietspiegeltabelle gilt auch hier: Haben Sie auf eigene Kosten erstmalig Ausstattungen geschaffen, die wohnwerterhöhend sind, beispielsweise das Bad erstmalig hochwertig gefliest, ist dies nicht zu berücksichtigen – ebenso wenig ist eine vorhandene Einbauküche wohnwerterhöhend, wenn es Ihre eigene ist.

Hinweise darauf, ob Ihre Wohnung in einer besonders lärmbehafteten Lage liegt (siehe Merkmalgruppe 5), werden von der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt auf strategischen Lärmkarten im Internet unter [www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/laerm/laermminderungsplanung-berlin/laermkarten/](http://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/laerm/laermminderungsplanung-berlin/laermkarten/) veröffentlicht. Dort können Sie genau die an der Fassade des von Ihnen bewohnten Gebäudes auftretenden Fassadenpegel ermitteln. Eine besonders hohe Lärmbelastung der Wohnung kann unter anderem vorliegen, wenn der Gesamtlärmindex  $L_{DEN}$  bei über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder der Gesamtlärmindex  $L_N$  bei über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Wohnung gehörenden Gebäudeteiles liegt.

### Mietspiegelwert und Nettokaltmiete

Zahlen Sie eine Nettokaltmiete mit Betriebskostenumlage, gelten für Ihre Wohnung die entsprechenden Werte der Mietspiegelzeile unmittelbar, da die im Mietspiegel angegebenen Quadratmeterpreise Nettokaltmieten ausweisen – also Mieten ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Zuschläge wegen Untervermietung oder wegen (teil-)gewerblicher Nutzung von Wohnräumen.

### Mietspiegelwert und Bruttokaltmiete

Verlangt der Vermieter bei vereinbarter Bruttokaltmiete eine höhere Miete nach § 558 BGB unter Berufung auf den Mietspiegel, muss er die Vergleichbarkeit mit der im Mietspiegel ausgewiesenen Nettokaltmiete herstellen. Dazu muss er nach Abzug der in der Miete enthaltenen Betriebskosten zunächst die ortsübliche Nettokaltmiete ermitteln und dann die tatsächlich auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten wieder hinzurechnen. Das Mieterhöhungsverlangen muss sich auf eine erhöhte Bruttokaltmiete beziehen. Verlangt der Vermieter die Erhöhung auf eine Nettokaltmiete, ist das Erhöhungsverlangen unwirksam.

**Aber Vorsicht** vor dem Versuch einer für Sie praktisch immer nachteiligen Umstellung der Mietstruktur auf eine Nettokaltmiete und Betriebskostenvorschüsse!

### Modernisierung mit öffentlichen Mitteln

Hat Ihr Vermieter mit öffentlichen Mitteln modernisiert, sind bei der Berechnung der Mieterhöhung die öffentlichen Mittel grundsätzlich zu berücksichtigen (§ 558 Absatz 5 BGB). Lassen Sie sich in derartigen Fällen unbedingt beraten!

### Was begrenzt mehr: Kappungsgrenze oder Mietspiegel?

Die erhöhte Miete darf weder die Kappungsgrenze noch den Mietspiegelwert für die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigen. Liegt die erhöhte Miete unter beiden Werten oder erreicht sie den niedrigeren der beiden Werte, müssen Sie der Erhöhung zustimmen. Liegt die vom Vermieter geforderte Miete sowohl über der Kappungsgrenze als auch über dem Mietspiegelwert, hat der Vermieter nur Anspruch auf Mieterhöhung bis zum



Bevor Sie sich gegenüber Ihrem Vermieter zur Mieterhöhung äußern, lassen Sie sich in einer unserer Beratungsstellen beraten. Foto: Matthias Coers

niedrigeren Wert. **Maßgebend ist also immer die niedrigere Miete im Vergleich zwischen Kappungsgrenze und Mietspiegelwert.**

Beispiel: Der Vermieter fordert 40 Euro Mieterhöhung. Die Kappungsgrenze begrenzt die Mieterhöhung auf 28 Euro und nach dem Mietspiegel wären 30 Euro zulässig. Maßgebend ist hier die Kappungsgrenze mit dem niedrigeren Mieterhöhungsbetrag von 28 Euro. Sie müssen in dem Beispielsfall eine Teilzustimmung bis zu diesem Betrag abgeben (siehe „Zustimmen oder nicht?“).

### ZUSTIMMEN ODER NICHT?

Ergibt die Überprüfung des Mieterhöhungsverlangens, dass es formell wirksam und sachlich begründet ist, müssen Sie bis zum Ablauf der Überlegungsfrist zustimmen – der Vermieter hat einen Anspruch darauf und kann Sie sonst auf Zustimmung verklagen (siehe „Vermieterklage auf Zustimmung“). Vor Ablauf der Überlegungsfrist hat der Vermieter keinen Anspruch auf Zustimmung. Beachten Sie: Wenn Sie einer Mieterhöhung einmal zugestimmt haben, gilt die neue Miete als vereinbart. **Prüfen Sie vor jeder Entscheidung gründlich, ob und bis zu welcher Miethöhe Sie zustimmen müssen!** Fordert der Vermieter mehr als die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete bzw. als die Kappungsgrenze, ist das Mieterhöhungsverlangen nicht unwirksam, sondern es wird auf die jeweils zulässige Höhe begrenzt. In diesem Fall ist zum Ablauf der Überlegungsfrist eine Teilzustimmung zu erklären. Lassen Sie sich zuvor beraten! Die Zustimmungserklärung ist an keine Form gebunden. Der Bundesgerichtshof hat auch entschieden, dass zumindest bei dreimaliger vorbehaltloser Zahlung der verlangten Mieterhöhung die Zustimmung als erteilt gilt. **Wir raten aber zur Vermeidung unnötiger Klagen, die (Teil)Zustimmung schriftlich (Papierbrief) zu erklären, vor allem, wenn der Vermieter dies ausdrücklich verlangt.**

Ergibt die Prüfung, dass Sie der Mieterhöhung nicht zustimmen müssen, ist es Ihnen überlassen, ob Sie stillschweigend die alte Miete weiterzahlen oder Ihrem Vermieter schreiben. Sie sollten aber – gerade bei formalen Mängeln des Mieterhöhungsverlangens – vermeiden, ihm „Nachhilfeunterricht“ zu geben.

Achtung! Behebbarer Mängel in der Wohnung berechtigen nicht dazu, die Zustimmung zu versagen. Aber lassen Sie sich zum

effektiven Vorgehen hinsichtlich der Mängelbeseitigung und möglicher Mietminderung beraten.

### VERMIETERKLAGE AUF ZUSTIMMUNG

Stimmen Sie einer Mieterhöhung nach § 558 BGB nicht oder nur teilweise zu, muss der Vermieter – wenn er die Erhöhung durchsetzen will – Klage auf Zustimmung erheben. Er hat dafür nach Ablauf der Überlegungsfrist drei Monate Zeit. Versäumt der Vermieter die Klagefrist, kann er aus dieser Erhöhung keine Rechte mehr ableiten, insbesondere sich nicht auf angebliche „Mietrückstände“ berufen. Wichtig und beruhigend für Sie: Stimmen Sie der Mieterhöhung nicht zu, berechtigt das den Vermieter nicht zur Kündigung. Egal was er Ihnen erzählt, lassen Sie sich nicht einschüchtern. Das Schlimmste, was Ihnen passieren kann: Das Gericht verurteilt Sie zur Zustimmung und Nachzahlung. Wir empfehlen Ihnen, den Erhöhungsbetrag vorsorglich zurückzulegen. Aber: Lassen Sie in jedem Fall das Mieterhöhungsverlangen in einer unserer Beratungsstellen prüfen, bevor Sie sich gegenüber Ihrem Vermieter dazu äußern. In der Beratung erfahren Sie auch, wie Sie sich am klügsten verhalten sollten.

### STAFFEL- UND INDEXMIETVERTRÄGE

Bei einer Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen nach § 558 BGB und § 559 BGB (Modernisierung) ausgeschlossen. Bei vereinbarter Indexmiete wird die Miethöhe durch den Preisindex der Lebenshaltungskosten bestimmt. Erhöhungen nach § 558 sind ausgeschlossen und Mieterhöhungen wegen Modernisierung nur dann zulässig, wenn der Vermieter die Durchführung der Maßnahmen nicht zu vertreten hat.

**Wir vermitteln Ihnen hiermit zwar viele Tipps und Informationen, jedoch können wir nur eine Übersicht geben und auch nur die Rechtslage bei Drucklegung einbeziehen. Diese allgemeinen Informationen ersetzen nicht die für den konkreten Fall nötige individuelle Rechtsberatung. Nehmen Sie zur Beratung die erforderlichen Unterlagen mit (siehe oben) – insbesondere den Mietvertrag – und einen Nachweis über Ihre Mitgliedschaft (das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg).**

## 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 vermierterseitig voll ausgestattete Wohnungen – mit Sammelheizung und Bad und WC in der Wohnung (IWC).

Für vermierterseitig 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.

### 9.1. Mietspiegeltabelle 2024 – Einfache Wohnlage

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2023) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich für vermierterseitig voll ausgestattete Wohnungen.

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

Fortsetzung nächste Seite

## 9.1. Mietspiegeltabelle 2024 – Einfache Wohnlage (Fortsetzung)

Zeile	Bezugsfertigkeit	Wohnfläche	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
30	<b>1973 bis 1990 Ost*</b>	bis unter 40 m <sup>2</sup>	6,66 €	<b>7,16 €</b>	8,89 €
31		40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	5,74 €	<b>6,25 €</b>	7,28 €
32		60 m <sup>2</sup> bis unter 70 m <sup>2</sup>	5,07 €	<b>5,37 €</b>	6,06 €
33		ab 70 m <sup>2</sup>	5,03 €	<b>5,44 €</b>	6,11 €
34	<b>1991 bis 2001**</b>	bis unter 55 m <sup>2</sup>	6,47 €	<b>8,19 €</b>	10,49 €
35		55 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	6,48 €	<b>8,56 €</b>	11,14 €
36		60 m <sup>2</sup> bis unter 75 m <sup>2</sup>	6,27 €	<b>7,92 €</b>	9,59 €
37		75 m <sup>2</sup> bis unter 80 m <sup>2</sup>	6,89 €	<b>8,13 €</b>	9,28 €
38		80 m <sup>2</sup> bis unter 95 m <sup>2</sup>	6,67 €	<b>8,06 €</b>	9,99 €
39		ab 95 m <sup>2</sup>	6,59 €	<b>8,38 €</b>	9,96 €
40	<b>2002 bis 2009</b>	bis unter 55 m <sup>2</sup>	6,47 €	<b>8,19 €</b>	10,49 €
41		55 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	6,48 €	<b>8,56 €</b>	11,14 €
42		60 m <sup>2</sup> bis unter 75 m <sup>2</sup>	6,27 €	<b>7,92 €</b>	9,59 €
43		75 m <sup>2</sup> bis unter 80 m <sup>2</sup>	6,89 €	<b>8,13 €</b>	9,28 €
44		80 m <sup>2</sup> bis unter 95 m <sup>2</sup>	6,67 €	<b>8,06 €</b>	9,99 €
45		ab 95 m <sup>2</sup>	6,59 €	<b>8,38 €</b>	9,96 €
46	<b>2010 bis 2015</b>	alle Wohnflächen	7,24 €	<b>9,98 €</b>	14,48 €
47	<b>2016 bis 2022</b>	bis unter 60 m <sup>2</sup>	7,62 €	<b>12,41 €</b>	16,66 €
48		60 m <sup>2</sup> bis unter 80 m <sup>2</sup>	9,00 €	<b>11,12 €</b>	17,43 €
49		ab 80 m <sup>2</sup>	9,99 €	<b>12,48 €</b>	16,55 €

\* Mit Wendewohnungen. Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990.

Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

\*\* Ohne Wendewohnungen

## 9.2. Mietspiegeltabelle 2024 – Mittlere Wohnlage

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2023) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich für vermietetseitig voll ausgestattete Wohnungen.

Zeile	Bezugsfertigkeit	Wohnfläche	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
50	<b>bis 1918</b>	bis unter 35 m <sup>2</sup>	7,68 €	<b>10,12 €</b>	12,76 €
51		35 m <sup>2</sup> bis unter 40 m <sup>2</sup>	7,05 €	<b>8,98 €</b>	13,75 €
52		40 m <sup>2</sup> bis unter 45 m <sup>2</sup>	6,81 €	<b>9,37 €</b>	12,64 €
53		45 m <sup>2</sup> bis unter 50 m <sup>2</sup>	6,33 €	<b>7,48 €</b>	12,63 €
54		50 m <sup>2</sup> bis unter 55 m <sup>2</sup>	5,85 €	<b>7,45 €</b>	10,26 €
55		55 m <sup>2</sup> bis unter 80 m <sup>2</sup>	5,79 €	<b>7,91 €</b>	11,50 €
56		80 m <sup>2</sup> bis unter 120 m <sup>2</sup>	5,74 €	<b>7,57 €</b>	11,05 €
57		120 m <sup>2</sup> bis unter 130 m <sup>2</sup>	5,44 €	<b>7,25 €</b>	11,09 €
58		ab 130 m <sup>2</sup>	5,03 €	<b>6,98 €</b>	10,57 €
59	<b>1919 bis 1949</b>	bis unter 35 m <sup>2</sup>	6,11 €	<b>7,94 €</b>	11,49 €
60		35 m <sup>2</sup> bis unter 40 m <sup>2</sup>	6,25 €	<b>7,53 €</b>	9,56 €
61		40 m <sup>2</sup> bis unter 45 m <sup>2</sup>	6,44 €	<b>7,40 €</b>	8,80 €
62		45 m <sup>2</sup> bis unter 50 m <sup>2</sup>	6,26 €	<b>7,42 €</b>	9,28 €
63		50 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	6,02 €	<b>7,12 €</b>	9,19 €

Fortsetzung nächste Seite

## 9.2. Mietspiegeltabelle 2024 – Mittlere Wohnlage (Fortsetzung)

Zeile	Bezugsfertigkeit	Wohnfläche	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
64	65 m <sup>2</sup>	bis unter 75 m <sup>2</sup>	5,69 €	<b>6,65 €</b>	8,41 €
65		ab 75 m <sup>2</sup>	5,79 €	<b>6,96 €</b>	10,00 €
66	<b>1950 bis 1964</b>	bis unter 35 m <sup>2</sup>	6,11 €	<b>7,94 €</b>	11,49 €
67	35 m <sup>2</sup>	bis unter 40 m <sup>2</sup>	6,25 €	<b>7,53 €</b>	9,56 €
68	40 m <sup>2</sup>	bis unter 45 m <sup>2</sup>	5,88 €	<b>7,07 €</b>	9,06 €
69		ab 45 m <sup>2</sup>	5,73 €	<b>6,60 €</b>	8,86 €
70	<b>1965 bis 1972</b>	bis unter 35 m <sup>2</sup>	6,57 €	<b>7,36 €</b>	14,03 €
71	35 m <sup>2</sup>	bis unter 40 m <sup>2</sup>	6,45 €	<b>7,21 €</b>	9,73 €
72	40 m <sup>2</sup>	bis unter 45 m <sup>2</sup>	5,88 €	<b>7,07 €</b>	9,06 €
73		ab 45 m <sup>2</sup>	5,36 €	<b>6,13 €</b>	8,41 €
74	<b>1973 bis 1985 West</b>	bis unter 35 m <sup>2</sup>	6,57 €	<b>7,36 €</b>	14,03 €
75	35 m <sup>2</sup>	bis unter 40 m <sup>2</sup>	6,45 €	<b>7,21 €</b>	9,73 €
76	40 m <sup>2</sup>	bis unter 45 m <sup>2</sup>	5,88 €	<b>7,07 €</b>	9,06 €
77	45 m <sup>2</sup>	bis unter 75 m <sup>2</sup>	6,32 €	<b>8,18 €</b>	10,64 €
78		ab 75 m <sup>2</sup>	6,44 €	<b>7,85 €</b>	10,10 €
79	<b>1986 bis 1990 West</b>	bis unter 50 m <sup>2</sup>	8,00 €	<b>9,26 €</b>	12,34 €
80	50 m <sup>2</sup>	bis unter 55 m <sup>2</sup>	7,17 €	<b>8,87 €</b>	10,69 €
81	55 m <sup>2</sup>	bis unter 60 m <sup>2</sup>	8,00 €	<b>9,27 €</b>	11,05 €
82	60 m <sup>2</sup>	bis unter 70 m <sup>2</sup>	7,87 €	<b>9,11 €</b>	11,46 €
83	70 m <sup>2</sup>	bis unter 75 m <sup>2</sup>	6,89 €	<b>8,57 €</b>	9,98 €
84	75 m <sup>2</sup>	bis unter 85 m <sup>2</sup>	7,52 €	<b>8,86 €</b>	10,04 €
85	85 m <sup>2</sup>	bis unter 90 m <sup>2</sup>	6,55 €	<b>8,68 €</b>	10,43 €
86	90 m <sup>2</sup>	bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,24 €	<b>8,99 €</b>	9,94 €
87		ab 100 m <sup>2</sup>	7,21 €	<b>9,12 €</b>	11,28 €
88	<b>1973 bis 1990 Ost*</b>	bis unter 40 m <sup>2</sup>	6,41 €	<b>7,13 €</b>	8,60 €
89	40 m <sup>2</sup>	bis unter 60 m <sup>2</sup>	5,59 €	<b>6,09 €</b>	6,82 €
90	60 m <sup>2</sup>	bis unter 65 m <sup>2</sup>	4,99 €	<b>5,37 €</b>	6,44 €
91		ab 65 m <sup>2</sup>	4,95 €	<b>5,43 €</b>	6,35 €
92	<b>1991 bis 2001**</b>	bis unter 50 m <sup>2</sup>	8,00 €	<b>9,26 €</b>	12,34 €
93	50 m <sup>2</sup>	bis unter 55 m <sup>2</sup>	7,17 €	<b>8,87 €</b>	10,69 €
94	55 m <sup>2</sup>	bis unter 60 m <sup>2</sup>	8,00 €	<b>9,27 €</b>	11,05 €
95	60 m <sup>2</sup>	bis unter 70 m <sup>2</sup>	7,87 €	<b>9,11 €</b>	11,46 €
96	70 m <sup>2</sup>	bis unter 75 m <sup>2</sup>	6,89 €	<b>8,57 €</b>	9,98 €
97	75 m <sup>2</sup>	bis unter 85 m <sup>2</sup>	7,52 €	<b>8,86 €</b>	10,04 €
98	85 m <sup>2</sup>	bis unter 90 m <sup>2</sup>	6,55 €	<b>8,68 €</b>	10,43 €
99	90 m <sup>2</sup>	bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,24 €	<b>8,99 €</b>	9,94 €
100		ab 100 m <sup>2</sup>	7,21 €	<b>9,12 €</b>	11,28 €

\* Mit Wendewohnungen. Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990.  
Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

\*\* Ohne Wendewohnungen

Fortsetzung nächste Seite

## 9.2. Mietspiegeltabelle 2024 – Mittlere Wohnlage (Fortsetzung)

Zeile	Bezugsfertigkeit	Wohnfläche	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
101	<b>2002 bis 2009</b>	bis unter 50 m <sup>2</sup>	8,00 €	<b>9,26 €</b>	12,34 €
102		50 m <sup>2</sup> bis unter 55 m <sup>2</sup>	7,17 €	<b>8,87 €</b>	10,69 €
103		55 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	8,00 €	<b>9,27 €</b>	11,05 €
104		60 m <sup>2</sup> bis unter 70 m <sup>2</sup>	7,87 €	<b>9,11 €</b>	11,46 €
105		70 m <sup>2</sup> bis unter 75 m <sup>2</sup>	6,89 €	<b>8,57 €</b>	9,98 €
106		75 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	7,52 €	<b>8,86 €</b>	10,04 €
107		85 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	6,55 €	<b>8,68 €</b>	10,43 €
108		90 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,24 €	<b>8,99 €</b>	9,94 €
109		ab 100 m <sup>2</sup>	7,21 €	<b>9,12 €</b>	11,28 €
110	<b>2010 bis 2015</b>	bis unter 70 m <sup>2</sup>	8,18 €	<b>10,76 €</b>	16,75 €
111		70 m <sup>2</sup> bis unter 95 m <sup>2</sup>	8,92 €	<b>12,05 €</b>	16,11 €
112		ab 95 m <sup>2</sup>	9,20 €	<b>12,77 €</b>	15,19 €
113	<b>2016 bis 2022</b>	bis unter 55 m <sup>2</sup>	10,22 €	<b>14,44 €</b>	21,93 €
114		55 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	10,07 €	<b>12,97 €</b>	19,24 €
115		65 m <sup>2</sup> bis unter 75 m <sup>2</sup>	9,77 €	<b>12,10 €</b>	17,75 €
116		75 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	10,06 €	<b>13,82 €</b>	18,55 €
117		ab 90 m <sup>2</sup>	10,07 €	<b>14,41 €</b>	18,04 €

## 9.3. Mietspiegeltabelle 2024 – Gute Wohnlage

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2023) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich für vermierterseitig voll ausgestattete Wohnungen.

Zeile	Bezugsfertigkeit	Wohnfläche	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
118	<b>bis 1918</b>	bis unter 35 m <sup>2</sup>	7,39 €	<b>10,65 €</b>	15,32 €
119		35 m <sup>2</sup> bis unter 40 m <sup>2</sup>	6,85 €	<b>11,09 €</b>	15,31 €
120		40 m <sup>2</sup> bis unter 45 m <sup>2</sup>	6,26 €	<b>9,20 €</b>	13,46 €
121		45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	6,52 €	<b>8,80 €</b>	12,78 €
122		65 m <sup>2</sup> bis unter 115 m <sup>2</sup>	6,09 €	<b>8,45 €</b>	12,55 €
123		ab 115 m <sup>2</sup>	6,14 €	<b>8,13 €</b>	11,97 €
124	<b>1919 bis 1949</b>	bis unter 35 m <sup>2</sup>	7,03 €	<b>9,45 €</b>	14,21 €
125		35 m <sup>2</sup> bis unter 40 m <sup>2</sup>	6,84 €	<b>8,50 €</b>	11,45 €
126		40 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	6,47 €	<b>8,24 €</b>	11,16 €
127		ab 65 m <sup>2</sup>	6,05 €	<b>7,46 €</b>	10,36 €
128	<b>1950 bis 1964</b>	bis unter 35 m <sup>2</sup>	7,03 €	<b>9,45 €</b>	14,21 €
129		35 m <sup>2</sup> bis unter 40 m <sup>2</sup>	6,84 €	<b>8,50 €</b>	11,45 €
130		40 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	5,82 €	<b>7,14 €</b>	10,13 €
131		ab 90 m <sup>2</sup>	6,32 €	<b>8,99 €</b>	11,58 €
132	<b>1965 bis 1972</b>	bis unter 35 m <sup>2</sup>	7,03 €	<b>9,45 €</b>	14,21 €
133		35 m <sup>2</sup> bis unter 40 m <sup>2</sup>	6,84 €	<b>8,50 €</b>	11,45 €
134		40 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	5,82 €	<b>7,14 €</b>	10,13 €
135		ab 90 m <sup>2</sup>	6,32 €	<b>8,99 €</b>	11,58 €

Fortsetzung nächste Seite

### 9.3. Mietspiegeltabelle 2024 – Gute Wohnlage (Fortsetzung)

Zelle	Bezugsfertigkeit	Wohnfläche	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
136	<b>1973 bis 1985 West</b>	bis unter 75 m <sup>2</sup>	7,27 €	<b>9,42 €</b>	11,98 €
137		75 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	7,51 €	<b>9,25 €</b>	11,79 €
138		85 m <sup>2</sup> bis unter 105 m <sup>2</sup>	7,94 €	<b>9,79 €</b>	13,32 €
139		105 m <sup>2</sup> bis unter 120 m <sup>2</sup>	8,55 €	<b>10,65 €</b>	13,41 €
140		ab 120 m <sup>2</sup>	6,95 €	<b>10,08 €</b>	13,02 €
141	<b>1986 bis 1990 West</b>	bis unter 75 m <sup>2</sup>	8,35 €	<b>10,15 €</b>	12,91 €
142		75 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	7,51 €	<b>9,25 €</b>	11,79 €
143		85 m <sup>2</sup> bis unter 105 m <sup>2</sup>	7,94 €	<b>9,79 €</b>	13,32 €
144		105 m <sup>2</sup> bis unter 120 m <sup>2</sup>	8,55 €	<b>10,65 €</b>	13,41 €
145		ab 120 m <sup>2</sup>	6,95 €	<b>10,08 €</b>	13,02 €
146	<b>1973 bis 1990 Ost*</b>	bis unter 45 m <sup>2</sup>	6,11 €	<b>6,97 €</b>	8,48 €
147		45 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	5,83 €	<b>6,46 €</b>	8,54 €
148		60 m <sup>2</sup> bis unter 75 m <sup>2</sup>	5,16 €	<b>5,68 €</b>	8,51 €
149		ab 75 m <sup>2</sup>	5,08 €	<b>5,72 €</b>	6,47 €
150	<b>1991 bis 2001**</b>	bis unter 75 m <sup>2</sup>	8,35 €	<b>10,15 €</b>	12,91 €
151		75 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	7,51 €	<b>9,25 €</b>	11,79 €
152		85 m <sup>2</sup> bis unter 105 m <sup>2</sup>	7,94 €	<b>9,79 €</b>	13,32 €
153		105 m <sup>2</sup> bis unter 120 m <sup>2</sup>	8,55 €	<b>10,65 €</b>	13,41 €
154		ab 120 m <sup>2</sup>	6,95 €	<b>10,08 €</b>	13,02 €
155	<b>2002 bis 2009</b>	bis unter 105 m <sup>2</sup>	7,97 €	<b>11,04 €</b>	15,50 €
156		ab 105 m <sup>2</sup>	9,58 €	<b>12,12 €</b>	15,34 €
157	<b>2010 bis 2015</b>	bis unter 85 m <sup>2</sup>	10,24 €	<b>13,79 €</b>	17,56 €
158		ab 85 m <sup>2</sup>	11,89 €	<b>14,40 €</b>	17,34 €
159	<b>2016 bis 2022</b>	bis unter 50 m <sup>2</sup>	11,41 €	<b>17,72 €</b>	24,74 €
160		50 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	10,50 €	<b>16,80 €</b>	23,84 €
161		65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	11,21 €	<b>15,58 €</b>	19,93 €
162		85 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	13,69 €	<b>17,51 €</b>	20,74 €
163		ab 100 m <sup>2</sup>	12,22 €	<b>16,07 €</b>	18,47 €

\* Mit Wendewohnungen. Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990.

Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

\*\* Ohne Wendewohnungen

### 9.4 Abschlag für vermietetseitig 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, Bezugfertigkeit 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.**

# Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

## Merkmale der Orientierungshilfe

### Wohnwertmindernde Merkmale (-)

### Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

#### Merkmalsgruppe 1: Bad/WC/Gäste-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]
<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 <sup>2</sup> [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 Baualterklasse 2016 bis 2022 [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
<input type="checkbox"/> Bad mit WC ohne Fenster; gilt nicht für die Baualterklasse 1973 bis 1990 Ost	<input type="checkbox"/> Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten (gilt nicht für die Baualterklassen 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 (gilt für die Baualterklassen bis einschließlich 2001); falls elektrisch betreibbar: alle Baujahre [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
<input type="checkbox"/> Kleines Bad (kleiner als 4 m <sup>2</sup> ); gilt nicht für die Baualterklasse 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 Baualterklassen bis einschließlich 2009)
<input type="checkbox"/> Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen	<input type="checkbox"/> separate Küche mit mind. 14 m <sup>2</sup> 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 Baualterklassen bis einschließlich 2001)
<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

# Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

## Merkmale der Orientierungshilfe

### Wohnwertmindernde Merkmale (-)

### Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

#### Merkmalsgruppe 3: Wohnung

<input type="checkbox"/> Überwiegend Fenster mit Einfachverglasung (Doppelkassenfenster sind nicht gemeint)	<input type="checkbox"/> Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
<input type="checkbox"/> Unzureichende Elektroinstallation, z. B. keine ausreichende Elektrostegleitung 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 <sup>2</sup> )
<input type="checkbox"/> Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz	<input type="checkbox"/> Überwiegend Fußbodenheizung
<input type="checkbox"/> Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz	<input type="checkbox"/> Aufwändige 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 <sup>2</sup>
	<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 Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
	<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 nicht 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)

# Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

## Merkmale der Orientierungshilfe

### Wohnwertmindernde Merkmale (-)

### Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

#### Merkmalsgruppe 4: Gebäude

<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 Bezugfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)
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**  
(ABl. Nr. 26 / 30. Mai 2024 Berliner Mietspiegel 2024, Seite 17)

#### Merkmalsgruppe 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 der Wohnung (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"/> Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z. B. Kinderspielplatz – bei Bezugfertigkeit 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.

[www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/laerm/laerminderungsplanung-berlin/laermkarten/](http://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/laerm/laerminderungsplanung-berlin/laermkarten/)

# BERATUNGS- UND SERVICEANGEBOT

## BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Zusätzlich zur Beratung in unseren Beratungsstellen können Sie Ihre Betriebs- und Heizkostenabrechnungen **nach vorheriger Terminvereinbarung** in einer speziellen Betriebskostenberatung prüfen lassen. Den Termin vereinbaren Sie bitte über die Geschäftsstelle.

Bitte nehmen Sie zu jeder Beratung die für die Prüfung benötigten Unterlagen mit:

- aktuelle und Betriebs-/Heizkostenabrechnungen der beiden Vorjahre
- Mietvertrag nebst Anlagen/Ergänzungen/Nachträgen
- Vollmacht des/der Erklärenden (sofern nicht Vermieter)
- ausgefüllte Arbeitshilfe zur Prüfung der Betriebs-/Heizkostenabrechnung
- Ergebnis der Überprüfung mit dem Betriebskostenrechner

Auf unserer Website [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) finden Sie einen Betriebskostenrechner ([www.bmgev.de/betriebskostenrechner](http://www.bmgev.de/betriebskostenrechner)) sowie zahlreiche Informationen zur Betriebskostenabrechnung.

## SOZIALBERATUNG

Jurist/innen und Sozialarbeiter/innen erteilen Auskunft zu sozialrechtlichen Fragen (kein Mietrecht) und unterstützen Sie beim Ausfüllen von Anträgen auf Bürgergeld, Beratungs- und Prozesskostenhilfe. Die Sozialberatung können auch Nichtmitglieder in Anspruch nehmen.

Sozialberatung findet wöchentlich **jeden Dienstag in der Zeit von 19 bis 20 Uhr** in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft in der Möckernstraße 92 statt.

Vergessen Sie nicht, die notwendigen Unterlagen zur Beratung mitzubringen.

Telefonische Sozialberatung bieten wir **dienstags von 10 bis 13 Uhr** unter der Telefonnummer 030 – 21 00 25 71 an.

Bitte bereiten Sie Ihre telefonische Konsultation vor, indem Sie sich vor der Beratung Notizen zu wesentlichen Fragen machen.

## HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung/Modernisierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mieter/innen eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen. Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen.

Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft Mieter/innen, Hausversammlungen durchzuführen, um sich auszutauschen, zu informieren und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln.

Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlung mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 – 21 00 25 84 und 030 – 216 80 01

## TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern. Diese Beratungsleistung können Sie auch gut für eine erste Orientierung zur Vorbereitung einer Beratung vor Ort nutzen.

Nennen Sie bitte zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen.

Bitte bereiten Sie Ihre telefonische Konsultation vor, indem Sie sich vor der Beratung Notizen zu wesentlichen Fragen machen.

**Sie erreichen unsere Telefonberatung zu folgenden Zeiten:**

Montag	von 14 bis 17 Uhr
Dienstag	von 14 bis 17 Uhr
Mittwoch	von 10 bis 13 Uhr
Donnerstag	von 14 bis 17 Uhr
Freitag	von 13 bis 16 Uhr

**unter den Telefonnummern:**

030 – 21 00 25 71

030 – 21 00 25 72

In der Telefonberatung erfahren Sie auch, ob zu Ihrem Problem eine Beratung vor Ort erforderlich scheint.

Wird Ihnen eine Beratung vor Ort empfohlen, können Sie ohne Termin in unsere Beratungsstellen gehen. Bitte nehmen Sie die zur Beratung erforderlichen Unterlagen mit.



# Unsere Beratungsstellen

In unseren Beratungsstellen werden Sie als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft ohne vorherige Terminvereinbarung von Rechtsanwält/innen beraten, die auf Mietrecht spezialisiert sind. Unabhängig von dem Bezirk, in dem Sie wohnen, können Sie jede Beratungsstelle nutzen.

Bringen Sie als Nachweis Ihrer Mitgliedschaft Ihr aktuelles MieterEcho oder den Beleg Ihrer aktuellen Beitragszahlung mit.

Bitte beachten Sie, dass zurzeit nicht alle Beratungsstellen geöffnet sind.

## Charlottenburg

**Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Sophie-Charlotten-Straße 30, abw gGmbH/  
Sprachschule, Vorderhaus, 3.OG, Raum 301  
☎ Westend ☎ 309, 145

**Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße  
Haus am Mierendorffplatz, ☎  
☒ Mierendorffplatz  
☒ und ☎ Jungfernhöhe ☎ M27, X9

## Friedrichshain

**Montag** 18 bis 20 Uhr  
Kreuzigerstraße 23, Mieterladen, ☎  
☒ Samariterstraße ☎ 21

**Mittwoch** 18 bis 19 Uhr  
Kreuzigerstraße 23, Mieterladen, ☎  
☒ Samariterstraße ☎ 21

## Hellersdorf

**Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr  
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat  
Albert-Kuntz-Straße 42  
Stadtteilzentrum Hellersdorf-Ost,  
Mittendrin leben e.V., ☎  
☒ Louis-Lewin-Straße ☎ 195

## Hohenschönhausen

**Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr  
Zurzeit keine Beratung  
Neustrelitzer Straße 63, Bürgerinitiative  
Ausländische MitbürgerInnen e.V., ☎  
☎ M5, M16 ☎ 256

## Kreuzberg

**Montag** 18 bis 19 Uhr  
Bergmannstraße 14  
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.  
☒ Gneisenaustraße, Mehringdamm

**Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr  
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, ☎  
☒ Möckernbrücke, Mehringdamm,  
Yorckstraße ☎ Yorckstraße ☎ M19  
tercüman bulunmaktadır

**Donnerstag** 10 bis 12 Uhr  
Möckerstraße 92, Ecke Yorckstraße, ☎  
☒ Möckernbrücke, Mehringdamm,  
Yorckstraße ☎ Yorckstraße ☎ M19

**Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr  
Mehringdamm 114  
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock, ☎  
☒ Platz der Luftbrücke

**Freitag** 18 bis 19 Uhr  
Adalbertstraße 95A, Gartenhaus, Kotti e.V.  
☒ Kottbusser Tor ☎ M29,140

## Lichtenberg

**Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr  
Frankfurter Allee 149  
1. OG, Bibliothek, ☎  
☒ und ☎ Frankfurter Allee

## Marzahn

**Montag** 18 bis 19.30 Uhr  
Alt-Marzahn 30a, Lebensnähe e. V.  
Kontakt- und Begegnungsstätte  
(bitte klingeln)  
☎ Marzahn ☎ M6, M8, 18  
☎ X54, 154, 192, 19

## Mitte

**Mittwoch** 19 bis 20 Uhr  
Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat  
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße  
Comic-Bibliothek „Bei Renate“  
☎ Oranienburger Straße, Hackescher Markt  
☒ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße  
☎ M1, M6 ☎ 240

## Neukölln

**Montag** 13 bis 18 Uhr  
Sonnenallee 101  
☒ Rathaus Neukölln ☎ M41, M43, 166

**Montag** 19 bis 20 Uhr  
Fritz-Reuter-Allee 50  
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut  
☒ Blaschkoallee, Parchimer Allee  
☎ M46, 171

**Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr  
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem  
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“  
☒ Hermannplatz  
☎ M29, M41, 171, 194

**Mittwoch** 10 bis 12 und 16 bis 19.30 Uhr  
Sonnenallee 101  
☒ Rathaus Neukölln ☎ M41, M43, 166

**Freitag** 10 bis 19 Uhr  
Sonnenallee 101  
☒ Rathaus Neukölln ☎ M41, M43, 166

## Pankow

**Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat  
Schönholzer Straße 10, Eingang Mitte  
2. OG, Bücherstube, Stadtteilzentrum Pankow  
Nachbarschafts- und Familienzentrum, ☎  
☒ und ☎ Pankow ☎ Wollankstraße  
☎ M1 ☎ 107, 155, 250, 255

## Prenzlauer Berg

**Montag** 19 bis 20 Uhr  
Fehrbelliner Straße 92  
Nachbarschaftshaus, ☎ (bitte Türöffner am  
Klingeltableau benutzen)  
☒ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz  
☎ M1, M8, M12 ☎ 240

**Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine  
☒ Eberswalder Straße  
☎ M1, M10, M12 ☎ 240

**Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr  
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH  
☎ M2, M10

**Freitag** 9 bis 11 Uhr  
Fehrbelliner Straße 92  
Nachbarschaftshaus, ☎ (bitte Türöffner am  
Klingeltableau benutzen)  
☒ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz  
☎ M1, M8, M12 ☎ 240

## Reinickendorf

**Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Zurzeit keine Beratung  
Alt-Tegel 43  
Seniorenfreizeitstätte, Clubraum, ☎  
☎ Tegel ☒ Alt-Tegel

## Schöneberg

**Montag** 16.30 bis 17.30 Uhr  
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ☎  
☒ Nollendorfplatz ☎ M19, M29, 100, 106, 187

**Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Zurzeit keine Beratung  
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☎  
☎ Friedenau ☎ 187, 246

**Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ☎  
☒ Nollendorfplatz ☎ M19, M29, 100, 106, 187

## Spandau

**Mittwoch** 19 bis 20 Uhr  
Zurzeit keine Beratung  
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau  
☒ und ☎ Spandau

## Steglitz

**Mittwoch** 16.30 bis 17.30 Uhr  
Schildhornstraße 85a  
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke  
☒ Schloßstraße ☎ 282

## Tempelhof

**Montag** 17.30 bis 18.30 Uhr  
Zurzeit keine Beratung  
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-  
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube  
☒ Kaiserin-Augusta-Straße  
☎ 170, 184, 246

## Tiergarten

**Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Zurzeit keine Beratung  
Turmstraße 71  
AWO Freizeitstätte Club Tiergarten &  
☒ Turmstraße ☎ Beusselstraße  
☎ 245, 101, 106, M27

## Wedding

**Donnerstag** 14.00 bis 15.30 Uhr  
Malplaquetstraße 32, Tageszentrum m32  
☒ Seestraße, Lepoldplatz  
☎ 106, 247 ☎ M13, 50

## Weißensee

**Dienstag** 18 bis 19 Uhr  
Zurzeit keine Beratung  
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße  
Berliner Stadtmission, ☎  
☎ M4, M13, M12 ☎ 255

## Wilmersdorf

**Montag** 18 bis 19 Uhr  
Wilhelmsau 119, Nebentrakt des Kirchen-  
gebäudes, links vom Kircheneingang, ☎  
☒ Blissestraße ☎ 101, M43, 249

## Zehlendorf

**Mittwoch** 18 bis 19 Uhr,  
jeden 1., 3. (und 5.) Mittwoch im Monat  
Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf  
Raum bitte beim Pförtner erfragen  
☎ Zehlendorf  
☎ M48, X10, 101, 112, 115, 118,  
184, 285, 623

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten.

Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 – 2168001 anrufen oder sich unter [www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen](http://www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen) informieren.

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 27.