



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 434 Juli 2023

BERLINER MIETSPIEGEL 2023



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

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 23. 6. 2023

© 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.

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.

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 |

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 _____

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V.
Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 216 80 01

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, ♿

🚶 Frankfurter 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

Neukölln Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr

Beratungsstelle, Sonnenallee 101

🚶 Rathaus Neukölln 🚶 M41, 104, 167

E-Mail: neukoelln@bmgev.de

Prenzlauer Berg Jeden 2. Mittwoch im Monat, 20 Uhr, in virtueller Form als

Video- und Telefonkonferenz; Zugangsdaten bitte erfragen via E-Mail an

prenzlauerberg@bmgev.de

Wedding Jeden 2. Donnerstag im Monat, 19 Uhr

Tageszentrum Wiese 30, Wiesenstraße 30

🚶 und 🚶 Wedding 🚶 Nauener Platz 🚶 Humboldtthain

E-Mail: wedding@bmgev.de

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:

Schöneberg, Spandau, Tempelhof

Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030 – 21002584.

Aktuelle Termine unter: www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html

INHALT

TITEL

- 4 **Mietspiegel 2023 oder die Veredelung des Geschäfts mit Berlins Mieter/innen um 5,4%**
Rechtsanwalt Marek Schauer
- 6 **Der Durchschnitt regiert Berlin**
Andrej Holm
- 8 **Berliner Mietspiegeltabelle 2023**
Ortsübliche Vergleichsmieten je Quadratmeter pro Monat
- 9 **Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung**
Wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale
- 11 **Mieterhöhung**
Tipps zur Überprüfung von Mieterhöhungen

MIETRECHT AKTUELL

- 16 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zum Mietspiegel 2023
Rechtsanwalt Marek Schauer
- 19 **SERVICE**
- 20 **RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

am 26. September 2021 hatten – zusammen mit der Wahl zum Abgeordnetenhaus – 59,1% der Wähler/innen dem Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ zugestimmt und damit den Senat beauftragt, ein Gesetz zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen (Vergesellschaftungsgesetz) zu erarbeiten. Ein klarer Auftrag! Doch nicht für Frau Giffey. Schon vor der Wahl hatte sie die Vergesellschaftung als rote Linie bezeichnet. Doch wie das mit roten Linien so ist, man muss sie einhalten können. Da Frau Giffey auf zwei vergesellschaftungsfreudige Koalitionspartner angewiesen war, wurde zwar nicht sofort an einem Gesetzentwurf gewerkelt, doch immerhin eine Expertenkommission einberufen, die eine Aussage zur Verfassungskonformität der Vergesellschaftung treffen sollte. Dies hat sie nun getan. Der bisher noch nie angewendete Artikel 15 des Grundgesetzes deckt die Vergesellschaftung der Immobilien, „sofern die gemeinnützige Bewirtschaftung für die Zukunft gesichert ist“, stellt die Kommission fest und lässt zudem keinen Zweifel an der Gesetzgebungskompetenz Berlins. Außerdem – so die Kommission – könne die Höhe der erforderlichen Entschädigung unter dem Verkehrswert der Bestände liegen.

Frau Giffey hat Schwierigkeiten mit „Enteignungen“. Vor der Wiederholungswahl im Februar diesen Jahres hatte sie auf einer Diskussionsveranstaltung des Wirtschaftsverbands VBKI (Verein Berliner Kaufleute und Industrieller e.V.) und des Tagesspiegel gemeint, sie sei in der DDR geboren, „in einem anderen Land, in dem Enteignung auch eine Dimension hatte“, und fügte hinzu: „Ich kann es mit meinem Gewissen nicht vereinbaren, mich für Enteignungen einzusetzen.“

Offenbar hat sie etwas vollkommen durcheinander gebracht. Die „Enteignung“ hat bereits vor Jahren stattgefunden. Der Verkauf der Gesellschaften durch die rot-rote Koalition unter Führung des durch spaßige Sprüche glänzenden Sozialdemokraten Wowereit an private Investoren – zu einem Spottpreis übrigens – stellte die Enteignung öffentlicher Güter dar. Wohnungsbaugesellschaften waren vor ihrer Privatisierung marktfremd und auf soziale Wohnraumversorgung ausgerichtet. Dass sie jemals privater Verwertung überantwortet würden, hätte sich bei ihrer Gründung niemand träumen lassen. Der durch die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ in Gang gesetzte Volksentscheid stellt einen mühsamen Prozess des Rückkaufs dar. Dass er auch weiterhin mühsam bleibt, wurde von CDU und SPD vorsorglich im Koalitionsvertrag festgelegt. Denn dieser Senat will kein Gesetz zur konkreten Vergesellschaftung der im Volksentscheid bezeichneten Bestände erarbeiten, sondern nur ein allgemeines Vergesellschaftungsrahmengesetz. Das soll, so es denn fertig wird, auf seine Grundgesetztauglichkeit vom Bundesverfassungsgericht geprüft werden und dann..., ja dann fallen dem Senat sicherlich noch weitere Hindernisse ein.

IHR MIETERECHO



Foto: Peter Homann

Mietspiegel 2023 oder die Veredelung des Geschäfts mit Berlins Mieter/innen um 5,4%

Von Rechtsanwalt Marek Schauer

Nun ist er doch noch gekommen. Bleiben wird er wohl nicht lange: Der Berliner (Übergangs-)Mietspiegel 2023. Nachdem die Erarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels im Rahmen eines vergaberechtlichen Verfahrens (Mieter-Echo 431/April 2023) torpediert wurde, konnte zum angepeilten Zeitpunkt im Mai 2023 keine neue Tabelle über die ortsübliche Vergleichsmiete rechtzeitig erscheinen. Daher war von Berlins Regierung – der alten, wie der neuen – ein „Übergangsmietspiegel“ angedacht, bis der nunmehr in Arbeit befindliche Mietspiegel im Mai 2024 erscheinen soll.

Das wäre nicht zwingend erforderlich gewesen, da der letzte Mietspiegel aus dem Jahr 2021 von der herrschenden Meinung in der Berliner Rechtsprechung als Schätzgrundlage sowohl im Rahmen von Mieterhöhungen wie der Anwendung der Mietpreisbremse anerkannt und angewandt wurde. Die BGH-Rechtsprechung sieht auch in „veralteten“ Mietspiegeln im Übrigen kein Problem, solange ein solcher wohl nicht unbedingt zweistelligen Geburtstag feiern würde.

Trotzdem war die Überlegung, bis zur Herausgabe des neuen qualifizierten Mietspiegels 2024 zumindest übergangsweise eine „aktualisierte Lösung“ zu finden. Lösung wofür eigentlich? Klar: Für eine Veredelung des Geschäfts mit den Mieter/innen. Eine Miethöhe soll ja keinen Dauerbestand haben oder gar gedeckelt werden, wie wir mittlerweile in Berlin erfahren durften.

Man sprach also Mieter- und Vermieterverbände an, ob diese sich auf eine Aktualisierung des Mietspiegels ab Mai 2023 verständigen würden. Sprich, einen vertretbaren Faktor, mit dem man die Werte aus 2021 multiplizieren kann. Das ist nicht geschehen, weil die Ansprüche der Vermieterseite unseren Mitgliedern gegenüber nicht vertretbar waren. Gerade in diesen Zeiten. Da war der Ball wieder bei der Berliner Regierung. Und die hat jetzt entschieden.

5,4% Renditesicherung für das Wohnraumgeschäft

Senator Gaebler hat zwar recht: Die 5,4% generelle Mietsteigerung aller Werte in der Tabelle entspricht den durchschnittlichen Steigerungen zwischen den letzten Mietspiegeln. Wie aber schon erwähnt: Eine Not für diesen Mietspiegel gab es schlicht nicht. Es wäre ein mieterfreundliches Signal gewesen – gerade in den Zeiten dieser Preissteigerungen – den Mietspiegel 2021 bis ins Jahr 2024 durchlaufen zu lassen. Eine „Atempause“ – so wurde das Motiv zum Mietendeckel benannt – ganz legaler Art. Die Praxis in der Beratung des Autors zeigte zudem, dass selbst die Werte des Mietspiegels 2021 bei vielen Vermietern nicht ausgereizt waren. Mieterhöhungen

nach diesem Mietspiegel waren nach wie vor regelmäßiger Gegenstand der Prüfung.

Aber so weit wollte die Berliner Regierung nicht gehen. Die traurige „von den hohen Instandsetzungskosten gebeutelte“ Immobilienwirtschaft (sie über sich, wo sie so gerne Instandhaltungskosten ausgibt ...) muss ihre Immobilien nicht in die Zwangsverwaltung (Insolvenz bei Immobilieneigentümern) geben, sondern kann überleben und mit höheren Mieten rechnen. Aber man sollte auch ehrlich sein: Etwas anderes hatte man unter Schwarz-Rot nicht erwartet.

Die praktische Anwendung der neuen Tabelle

Der neue Mietspiegel soll nach Angaben der Herausgeber die Mieten darstellen, die am 1. September im Jahr 2022 in den jeweiligen Feldern ortsüblich waren. Bei der genauen Berechnung spielt nach wie vor die Ausstattung der Wohnung, des Gebäudes und des Wohnumfeldes eine Rolle. Diese sogenannte Spanneneinordnung ist wie im Mietspiegel 2021 identisch. Es sind ja nur die Werte verändert worden. Was bedeutet das genau für uns Mieter/innen? Hierzu sind drei verschiedene Szenarien bedenkenswert:

Erstens, das klassische Szenario. Man bekommt ab jetzt eine Mieterhöhung mit Bezug auf den Mietspiegel 2023. Das ist einfach: Sofort zur Mieterberatung gehen und diese von unseren Berater/innen prüfen lassen. Gemeinsam erarbeiten wir eine Strategie, wie wir uns gegen das Geschäftsinteresse unseres „Vertragspartners“ wehren werden. Wenn es nicht anders geht, müssen wir uns beugen, ansonsten verweigern wir uns oder geben allenfalls eine teilweise Zustimmung ab. Wichtig ist vor allem: Nicht die Post liegen lassen. Wichtig ist aber auch: Wenn wir uns wehren, kann es keine Kündigung geben. Man muss keine Angst haben, im Zweifel gibt es eine Klage auf Zustimmung und dort wird weitergekämpft und das Schlimmste ist, dass es eine Verurteilung zur Zahlung gibt. Diese muss dann geleistet werden – im besten Fall legt man also lieber etwas Geld zurück. Die Wohnung ist jedoch bei Gegenwehr nicht in Gefahr!

Zweitens, das modifizierte Szenario. Das heißt, es gab bereits seit dem September 2022 eine Mieterhöhung und es gab gegebenenfalls schon eine Beratung. Wenn zur Zustimmung geraten wurde, interessiert der Mietspiegel 2023 erst einmal nicht, weil eine gesetzliche Erhöhungspause von 12 Monaten vorgesehen ist. Wenn zur Ablehnung oder teilweisen Zustimmung geraten wurde, raten wir, das noch einmal in unseren Beratungsstellen abzugleichen. Es kann sein, dass sich durch die veränderten Werte die Beratung aktualisieren würde – das wären im

Rechtsanwalt **Marek Schauer** ist Vertreter der Berliner Mietergemeinschaft in der Arbeitsgruppe Mietspiegel.



Foto: Peter Homann

Die Möglichkeit, die Mietpreise um 5,4% zu erhöhen, hat die Berliner Regierung der Immobilienwirtschaft mit dem Mietspiegel 2023 gerade ohne Not eingeräumt.

Normalfall aber dann eben jene 5,4%. Auch hier der wichtige Hinweis: *Don't panic*. Selbst, wenn jetzt ein Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung durch die neuen Werte besteht und man nicht reagiert hat, kann man nicht gekündigt werden. Im schlimmsten Fall wird über die Miethöhe – wie oben ausgeführt – im Gericht gestritten.

Drittens, das Mietpreisbremsenszenario: Ein Mietvertrag, der ab September 2022 geschlossen wurde und eine überhöhte Miete ausweist (regelmäßig Mietspiegelwert + 10%), kann nun mittels Rüge hinsichtlich der Höhe zielgenau angegriffen und die Miete reduziert werden. Auch hier der dringende Rat: Kommen Sie in die Beratungsstellen. Wir helfen beim Berechnen der gesetzlich korrekten Miete und dem Erstellen der Rüge. Die Praxis zeigt – wenig verwunderlich –, dass mietspiegelwidrige Mieten ein Dauerthema sind und erfolgreich reduziert werden können, wenn Mieter/innen den Mut haben. Für Verträge vor September 2022 gilt dies freilich auch, dann ändern sich eben nur die Mietspiegelwerte – nach unten. Und gerade vor dem Hintergrund der Verschärfung der Mietpreisbremse seit 2019 sind dann regelmäßig Rückzahlungen im durchaus vierstelligen Bereich möglich, wenn man sich geschickt anstellt.

Wie geht es weiter mit dem Mietspiegel 2024?

Die Arbeitsgruppe Mietspiegel arbeitet nun mit Hochdruck an der Erstellung des neuen Mietspiegels. Wir als Berliner Mieter-Gemeinschaft werden die Interessen unserer Mitglieder und der Berliner Mieter/innen vertreten. Dieser Mietspiegel soll dann wieder an die Qualität des 2019er anknüpfen. Am 2021er Mietspiegel gab es ja viel Kritik, so wurde u. a. die Qualifiziertheit bestritten. Der Mietspiegel 2024 soll wieder ein qualifizierter

Mietspiegel und solchen Angriffen von vornherein nicht ausgesetzt sein. Qualifiziert bedeutet kurz gesagt: Die ermittelten Werte stellen mit so hoher Sicherheit die gesetzlich definierte „ortsübliche Vergleichsmiete“ dar, dass die Vermieter wie die Gerichte praktisch darauf verpflichtet sind. Mittlerweile gibt es durch die Reformierung des Mietspiegelrechts durch die (alte) Bundesregierung auch klarere Vorgaben, wie die Mietspiegelerstellung durchgeführt wird. Unter anderem ist dabei eingeführt worden, dass die angeschriebenen Mieter/innen und Vermieter verpflichtet sind, die notwendigen Angaben für die Stichprobe der Mieten zu machen. Anderenfalls droht ein Bußgeld. Wir raten – wie immer – zur Mitwirkung. Nicht erst wegen des Bußgeldes, sondern weil die Mieterwerte regelmäßig einen guten Realismus in den Mietspiegel bringen dürften. Inwieweit der Mietspiegel 2024 weitere Erhöhungsspielräume ins Feld führt, wird man sehen. Den Druck vom Kessel kann nur der Gesetzgeber beispielsweise mit einer massiven Senkung der Kappungsgrenze vornehmen. Diese besagt, dass man in Berlin die Nettokaltmiete in drei Jahren maximal um 15% erhöhen kann. Im Koalitionsvertrag der Ampelregierung war angedacht, dass man die Kappungsgrenze in angespannten Wohnungsmärkten auf 11% absenkt. Was schon lächerlich ist unter den heutigen Bedingungen, aber das Justizministerium unter dem FDP-Minister Marco Buschmann ist nach 16 Jahren Merkel-Regierung selbst nach bürgerlichen Maßstäben im Mietrecht die mit Abstand lahmste Ente aller Zeiten. Bei der Umsetzung der Vorhaben der Koalition zur Verbesserung des Mieterschutzes und der Schließung des angestrebten „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ hat sich Herr Buschmann mit seiner Mannschaft bislang nicht gerade durch hohes Engagement und Produktivität ausgezeichnet. ●

Der Durchschnitt regiert Berlin

Von Andrej Holm

Seit 2005 gibt es einen gesamtstädtischen Mietspiegel in Berlin. Auseinandersetzungen um die Erhebung der Daten und die Berechnungsmethoden gab es fast immer – einen nicht qualifizierten Mietspiegel noch nie. Ohne die Anerkennung von Mieterverbänden und den Interessenvertretungen der Vermieterseite legt die Senatsverwaltung im Alleingang eine Fortschreibung des Mietspiegels vor und treibt die Mietspiegelwerte in bisher unbekannte Höhen von durchschnittlich 7,19 Euro/qm.

Zum ersten Mal in der Geschichte der Berliner Mietspiegel wird eine durchschnittliche Miete von 7 Euro/qm überschritten. Da sich sowohl die Vertretungen der Mieterorganisationen als auch der Vermieterverbände aus den Beratungen zur Fortschreibung des Mietspiegels verabschiedet hatten, musste die zuständige Senatsverwaltung im Alleingang entscheiden, wie hoch die Mietsteigerungsmöglichkeiten ausfallen. Senator Christian Gaebler gibt in der Senatsveröffentlichung zum Mietspiegel Einblick in seine Vorgehensweise: „Durch Verwendung geeigneter Indizes ergab sich eine Entwicklung von 2,7% pro Jahr – in der Summe 5,4% für zwei Jahre. Diese Entwicklung liegt im langjährigen Mittel der Mietspiegel seit 2000.“

Das „langjährige Mittel“ und der „Durchschnitt“ sind Lieblingskonzepte der sozialdemokratischen Wohnungspolitik. Schon in den 1960er Jahren ließ die SPD in den Stadterneuerungsprogrammen ganze Altbauviertel abreißen, weil die Bevölkerungsstruktur nicht dem Durchschnitt der Berliner Bevölkerung entsprach. Aktuell befürchten viele Sozialdemokraten den Verlust der sozialen Mischung und wollen verhindern, dass überdurchschnittlich viele Mieter/innen mit geringen Einkommen in bestimmte Quartiere ziehen. Und auch die Ausweitung der WBS-Grenzen für einen neugeschaffenen „dritten Förderweg“ der Berliner Wohnraumbeförderung mit Einstiegsmietten von 11,50 Euro/qm wird mit Verweis auf den Durchschnitt begründet, weil nun end-

lich auch Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen in den Genuss der Wohnraumbeförderung kommen.

Der „Durchschnitt“ ist das kleine Geschwisterkind von „Mittelmaß“ und „Mittelweg“ und steht leider viel zu oft für eine Politik, die vorgibt, sich um alle zu kümmern, aber all jene übersieht, die eben keine durchschnittlichen Einkommen erzielen und deshalb auch auf unterdurchschnittliche Mietpreise angewiesen sind.

Mietspiegel mit kontinuierlichen Erhöhungen

Ein Blick auf die Entwicklung der Mittelwerte der Berliner Mietspiegel verweist auf einen relativ kontinuierlichen Anstieg in den letzten knapp 20 Jahren. Seit 2005 sind die in den Mietspiegeln erfassten Bestandsmietten von 4,49 Euro/qm auf 7,16 Euro/qm gestiegen – das entspricht einem Anstieg um fast 60%. Auf Jahreswerte umgerechnet entspricht das den durchschnittlichen 2,7% Mietanstieg, die uns auch Gaeblers Mietspiegel aktuell verordnet.

In wirtschaftspolitischen Debatten und auch von der Immobilienlobby wird regelmäßig auf die allgemeine Preisentwicklung und die Lohnsteigerungen der letzten Jahre verwiesen, um die Mietsteigerungen zu rechtfertigen. Aus der Vermietersicht macht das auch Sinn, denn die Zielgruppe der Berufstätigen verspricht eine stabile Mietzahlung. Doch auch Auszubildende, Arbeitslose und Rentner/innen brauchen eine Wohnung und müssen in die wohnungspolitische Gesamtrechnung aufgenommen werden. Da bei weitem nicht alle Haushalte ein Einkommen aus der Erwerbsarbeit erzielen, muss die Mietentwicklung nicht mit den Bruttolohnentwicklungen, sondern mit den verfügbaren Haushaltseinkommen verglichen werden, weil die auch Transferleistungen, Renten, Kindergeld und BAFöG-Zahlungen berücksichtigen.

Die Zahlen seit 2005 zeigen, dass die mittleren Mietspiegelmietten eine höhere Steigerungsdynamik (+59%) aufweisen als die mittleren Einkommen in Berlin (+48%). Die allgemeine Preisentwicklung lag im selben Zeitraum sogar noch deutlich unter diesen Werten (+39%).

Doch die soziale Dimension der Mietpreissteigerungen geht tiefer als der Befund, dass die Mietpreise schneller steigen als die Einkommen. Während die Vergleichsmietenlogik des bundesdeutschen Mietrechts eine tendenzielle Angleichung der Mieten an die jeweiligen Mittelwerte bewirkt, polarisieren sich die Einkommen in den letzten Jahren immer deutlicher. Sehr simpel gesprochen müssen auch Haushalte mit deutlich unterdurchschnittlichen Einkommen durchschnittliche Mieten zahlen. Wenn also die Mieten im Durchschnitt steigen, dann schwinden vor allem die Möglichkeiten für Haushalte mit weniger Einkommen, zu leistbaren Mieten zu wohnen.

Das Verschwinden der preiswerten Wohnungen

Ein Blick auf die Entwicklung der letzten 10 Jahre zeigt, wie massiv sich der Bestand an preiswerten Wohnungen in Berlin verringert hat. Der Mietspiegel von 2013 war der letzte Mietspiegel, der für einen noch entspannten Wohnungsmarkt stand.



Richtige Forderung – gilt aber auch für alle anderen Einkommen wie Transferleistungen, Renten, Kindergeld und BAFöG. Foto: Peter Homann

Seit 2015 reklamierten die Berliner Regierungen – völlig zu Recht – die Anwendung von mietrechtlichen und städtebau-rechtlichen Sonderinstrumenten, die mit einer angespannten Wohnungsmarktlage begründet werden mussten.

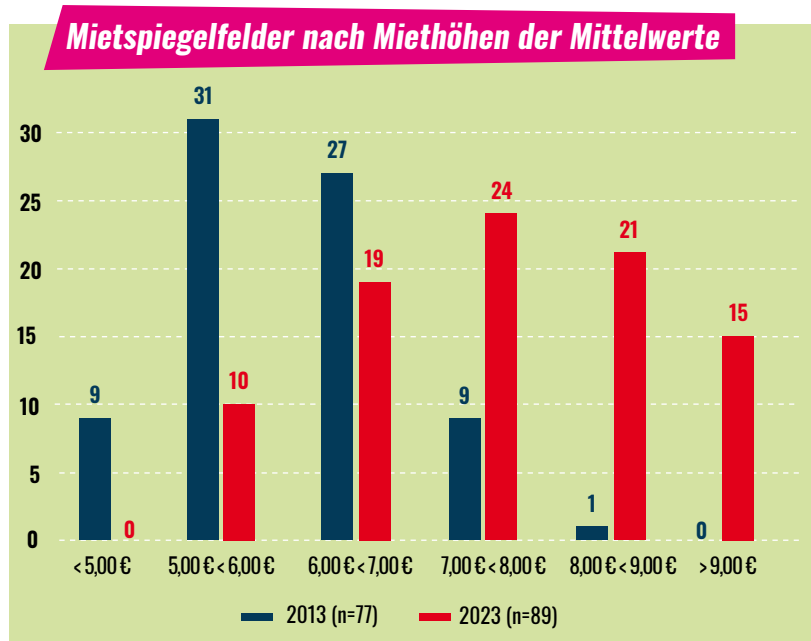
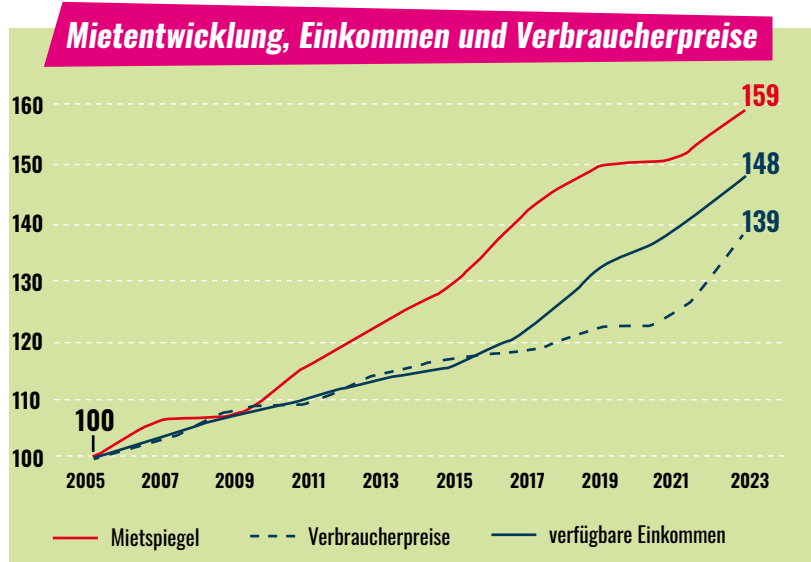
Die Preisentwicklung der im Mietspiegel erfassten Wohnungen spiegelt die angespannte Marktlage deutlich wider. So gab es 2013 noch neun Mietspiegelfelder mit Mittelwerten von unter 5,00 Euro/qm. Jeweils vier davon lagen in den Baualtersgruppen von 1965 bis 1972 sowie in den Beständen, die zwischen 1973 und 1990 in Ostberlin gebaut wurden. Dazu kamen noch die Wohnungen der Baualtersgruppe 1950 bis 1964 mit Wohnungsgrößen zwischen 40 und 60 qm in einfacher Lage, im aktuellen Mietspiegel gibt es kein Mietspiegelfeld mehr mit so günstigen Mieten. Die neun Felder mit den günstigsten Wohnungen hatten im Mietspiegel 2013 einen Mittelwert von 4,65 Euro/qm. Im aktuellen Mietspiegel gehören die Wohnungen immer noch zu den günstigsten, doch die Mieten sind um fast 25% gestiegen und liegen inzwischen bei 5,78 Euro/qm. Für eine durchschnittliche Wohnung mit 67 qm entspricht das einer Mieterhöhung von etwa 75 Euro im Monat oder fast 900 Euro pro Jahr. Für Durchschnittsverdiener/innen vielleicht kein Problem. Für Mieter/innen, die schon immer jeden Cent zweimal umdrehen mussten, bevor sie ihn ausgeben konnten, ist das ein ganz erheblicher Betrag, der an anderen Stellen der Lebensführung fehlt.

Auch in der Mietpreisklasse zwischen 5,00 und 6,00 Euro/qm ist ein deutliches Abschmelzen der preiswerten Wohnungen sichtbar. Waren es 2013 noch 31 Mietspiegelfelder in fast allen Baualtersklassen, sind es 2023 nur noch zehn, die sich im Wesentlichen in den Großsiedlungen in Ostberlin und den ehemaligen Sozialwohnungen aus der Zeit zwischen 1965 und 1972 konzentrieren. Auch in diesen Beständen sind die Mieten zwischen 2013 (5,44 Euro/qm) und 2023 (6,83 Euro/qm) um etwa 25% gestiegen. Das entspricht in einer Berliner Durchschnittswohnung einer Mieterhöhung von über 90 Euro im Monat oder 1.100 Euro im Jahr.

Deutlich verringert haben sich auch die Mietspiegelbereiche, in denen Mietpreise zwischen 6,00 und 7,00 Euro/qm ausgewiesen wurden. Das sind Mieten, die in etwa in der Höhe der Einstiegsmieten des Sozialen Wohnungsbaus (erster Förderweg) liegen. Im Mietspiegel 2013 gab es noch 27 Mietspiegelfelder auf diesem Mietniveau – im Mietspiegel 2023 sind es nur noch 19 Felder.

Wenn die Mieten im Durchschnitt steigen, verschwinden nicht nur die bisher günstigen Wohnungen, es kommen auch viele Wohnungen mit bisher nicht erreichten Miethöhen hinzu. So gab es im Jahr 2013 nur ein einziges Mietspiegelfeld mit Mittelwertmieten von über 8,00 Euro/qm (Neubau über 90 qm in guten Lagen). Der Mietspiegel 2023 weist insgesamt 35 Mietspiegelfelder mit solch hohen Mietpreisen aus. Die verteilen sich auf die Baualtersgruppen mit Fertigstellungen bis 1949, auf den ehemaligen Sozialen Wohnungsbau zwischen 1973 und 1990 in Westberlin sowie auf alle nach 1991 gebauten Wohnungen.

Der Mietspiegel 2023 steht für das Mittelmaß der Berliner Wohnungspolitik, die nicht einmal eine ordentliche Erhebung für einen qualifizierten Mietspiegel zustande bekommt. Dafür steht der „einfache“ Mietspiegel für relativ einfache Wahrheiten. Auch eine durchschnittlich moderate Mietentwicklung bedeutet vor allem eines: Das massive Abschmelzen von bisher günstigen Wohnungen und die weitere Verschärfung der sozialen Wohnungskrise.



Quelle: Statistik Berlin-Brandenburg 2023: Statistischer Bericht P I 10 - j / 21
 Statistisches Bundesamt 2023: Verracherpreisindizes für Deutschland, Lange Reihen

Berliner Mietspiegeltabelle 2023

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2022) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich

Bezugsfertig		Altbau				Neubau				2003-2017	
		bis 1918	1919-1949	1950-1964	1965-1972	1973-1990 West ^a	1973-1990 Ost ^a	1991-2002 ohne Wendewohnungen	1991-2002 mit SH, Bad und IWC		
Wohnfläche	Ausstattung	Wohnlage		Spalte		Zelle					
		Wohnlage	Spalte	Zelle	Wohnlage	Spalte	Zelle	Wohnlage	Spalte	Zelle	Wohnlage
bis unter 40 m ²	Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8		
	einfach	8,42 5,86 - 13,82	8,32 6,40 - 9,25	6,95 5,90 - 9,62	7,24 6,39 - 9,41	8,06 7,92 - 9,43	7,61 7,30 - 8,50				
	mittel	8,98 7,16 - 13,04	8,16 6,86 - 9,11	7,30 6,02 - 9,64	7,00 6,27 - 8,78	8,24 5,68 - 8,70	7,39 6,87 - 7,70				
40 m ² bis unter 60 m ²	gut	12,19 6,97 - 15,17	7,99 6,86 - 10,10	7,96 6,78 - 9,92	9,49 8,68 - 10,39	8,85 7,96 - 10,75	7,60 7,14 - 9,31				
	einfach	7,19 5,61 - 10,59	6,82 5,78 - 8,73	6,40 5,73 - 8,53	6,26 5,39 - 7,47	7,95 6,61 - 9,22	6,41 6,09 - 6,98			12,37 10,34 - 16,11	
	mittel	7,92 5,77 - 10,92	7,18 6,00 - 8,27	6,51 5,74 - 8,14	6,38 5,79 - 7,40	8,24 6,78 - 9,35	6,35 5,75 - 7,14			10,50 7,76 - 13,32	
60 m ² bis unter 90 m ²	gut	8,57 6,39 - 11,69	7,36 6,41 - 9,74	6,95 6,02 - 8,37	7,60 5,64 - 10,66	8,97 7,86 - 9,82	6,41 6,21 - 7,42			10,53 8,26 - 12,76	
	einfach	6,75 5,14 - 10,66	6,25 5,40 - 7,75	5,94 5,14 - 7,25	5,81 5,21 - 6,48	7,75 6,48 - 9,59	5,62 5,31 - 6,10			13,73 9,04 - 15,80	
	mittel	7,21 5,15 - 10,66	6,65 5,43 - 7,80	6,40 5,63 - 7,55	6,08 5,42 - 6,82	8,53 6,07 - 9,71	5,62 4,90 - 6,13			10,75 9,50 - 13,00	
90 m ² und mehr	gut	7,98 5,99 - 11,64	7,57 6,30 - 9,75	6,97 5,86 - 8,92	7,08 5,54 - 8,85	8,86 7,04 - 10,49	5,93 5,45 - 6,70			10,89 9,42 - 13,59	
	einfach	6,64 5,10 - 9,74	6,53 5,48 - 7,63		5,83 5,21 - 6,45	7,66 6,21 - 8,82	5,58 5,09 - 5,84			12,73 9,07 - 14,67	
	mittel	7,21 5,20 - 10,45	6,41 5,44 - 9,06	7,21 5,99 - 12,16	5,75 5,40 - 6,55	8,14 6,37 - 9,23	5,60 4,91 - 5,92			10,74 9,38 - 13,56	
	gut	7,81 5,84 - 11,17	7,13 6,06 - 9,52	8,77 7,13 - 9,91	8,84 8,03 - 9,48	9,59 7,53 - 12,72	5,67 5,42 - 6,32			12,26 9,95 - 14,59	

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918 und 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 2,34 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1 für Bezugsfertigkeit bis 1918 bzw. der ausgewiesenen Spalte 2 für Bezugsfertigkeit 1919 bis 1949.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,51 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,45 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,55 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3.

^a Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte). In den Tabellenfeldern werden der jeweilige Mittelwert (Median) sowie die 3/4-Spanne dargestellt.

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Merkmale der Orientierungshilfe

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalegruppe 1: Bad/WC

<input type="checkbox"/> Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)	<input type="checkbox"/> Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
<input type="checkbox"/> WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung	<input type="checkbox"/> Besondere und hochwertige Ausstattung (z. B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)
<input type="checkbox"/> Dielenfußboden im Bad (wenn nicht feuchtraumgeeignet)	<input type="checkbox"/> Innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z. B. mittels Feuchtigkeitssensor)
<input type="checkbox"/> Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz-/ Kohleheizung oder Elektroheizstrahler	<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)	<input type="checkbox"/> Mindestens ein Bad größer als 8 m ²
<input type="checkbox"/> Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung
<input type="checkbox"/> Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest	<input type="checkbox"/> Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig
<input type="checkbox"/> Bad mit WC ohne Fenster	<input type="checkbox"/> Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten; gilt nicht in der Baualtersklasse ab 2003
<input type="checkbox"/> Keine Duschköglichkeit	<input type="checkbox"/> Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
<input type="checkbox"/> Kleines Bad (kleiner als 4 m ²); gilt nicht in der Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost	<input type="checkbox"/> Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine

Merkmalegruppe 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
<input type="checkbox"/> Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen	<input type="checkbox"/> separate Küche mit mind. 14 m ² Grundfläche
<input type="checkbox"/> Keine Spüle	<input type="checkbox"/> Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
<input type="checkbox"/> Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z. B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler)	<input type="checkbox"/> Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld
<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

Merkmalegruppe 3: Wohnung

<input type="checkbox"/> Überwiegend Einfachverglasung	<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 ²)
<input type="checkbox"/> Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz	<input type="checkbox"/> Überwiegend Fußbodenheizung
<input type="checkbox"/> Be- und Entwässerungsinstitution 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
<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"/> Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler in vor 1991 bezugsfertigen Gebäuden/Wohnungen, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt
	<input type="checkbox"/> Ein Wohnraum größer als 40 m ²
	<input type="checkbox"/> Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, 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

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Merkmale der Orientierungshilfe

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalegruppe 4: Gebäude

<input type="checkbox"/> Treppenhaus/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 Mieterkeller oder Kellerersatzraum zur alleinigen Nutzung des Mieters vorhanden	<input type="checkbox"/> Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z. B. Gemeinschaftsraum)
<input type="checkbox"/> Hauseingangstür nicht abschließbar	<input type="checkbox"/> Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/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)
<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	<input type="checkbox"/> Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
<input type="checkbox"/> Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	
<input type="checkbox"/> Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988)	<input type="checkbox"/> Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 01.01.2003 (wenn Bezugfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)
oder	
<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert größer als 155 kWh/(m ² a)	<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m ² a)
<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/(m ² a)	<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m ² a)
<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/(m ² a)	<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m ² a)

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.

Merkmalegruppe 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 (ein Indiz hierfür kann die Ausweisung einer hohen Verkehrslärmbelastung nach Maßgabe der Erläuterungen zur Verkehrslärmbelastung sein)	<input type="checkbox"/> Besonders ruhige Lage
<input type="checkbox"/> Besonders geruchsbelastete Lage	<input type="checkbox"/> Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z. B. Kinderspielplatz – bei Bezugfertigkeit des Gebäudes vor 2003, 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



Mieterhöhung

Tipps zur Überprüfung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB und dem Berliner Mietspiegel 2023

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 2023. Der Berliner Mietspiegel 2023 wurde als einfacher Mietspiegel gemäß § 558c Abs. 1 BGB von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erstellt. Er ist kostenlos bei allen Bezirksämtern und bei uns erhältlich.

(Miet-spiegel im Internet mit Online-Abfrageservice: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/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, Kündigung 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 ausgewiesen ist (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 1. September 2022 erhöht. Ein neues Mieterhöhungsverlangen darf Ihnen frühestens am 1. September 2023 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. Juli 2023, neue Miete fällig ab 1. Oktober 2023.

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. gestiegener 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“ vom April 2017 in Verbindung mit den nachfolgenden Ergänzungsvereinbarungen.

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 1. Oktober 2023 wirksam werden, ist die Ausgangsmiete die Miete, die Sie am 1. Oktober 2020 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 2023, ein Sachverständigengutachten oder mindestens drei Vergleichswohnungen** Bezug nehmen. Der Berliner Mietspiegel 2023 ist ein einfacher Mietspiegel gemäß § 558 c Abs. 1 BGB. Der Vermieter muss in seinem Erhöhungsverlangen den Mietspie-



Ein formell wirksames Mieterhöhungsverlangen allein bedeutet noch nicht, dass Mieter/innen der Mieterhöhung zustimmen müssen. Foto: Peter Homann



Die genaue Zuordnung Ihres Wohnhauses zur Wohnlage ergibt sich aus dem Straßenverzeichnis. Sie können die zutreffende Einordnung bei Ihrem bezirklichen Wohnungsamt oder über das „Mietspiegeltelefon“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erfragen. Foto: Matthias Coers

gelwert nicht mitteilen. Es muss jedoch erkennbar sein, wie der Vermieter die Wohnung in den Mietspiegel eingruppiert hat. Bezieht sich der Vermieter auf ein Leerfeld (siehe „Leerfelder im Mietspiegel“), ist das Mieterhöhungsverlangen unwirksam.

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 des einschlägigen Mietspiegelfelds liegt.

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

Berliner Mietspiegel 2023

Der Berliner Mietspiegel 2023 gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohnungen) in Berlin, die bis zum 31. Dezember 2017 bezugsfertig geworden sind. Mit Bezugsfertigkeit ist grundsätzlich das Baujahr, also das Jahr der Errichtung des Gebäudes/der Wohnung gemeint.

Der Berliner Mietspiegel 2023 gilt nicht für:

- selbstgenutztes Wohneigentum,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die seit dem 1. Januar 2018 bezugsfertig geworden sind,

- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen sowie
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung.

Er gilt einheitlich für Berlin, nur Neubauten der Baualtersklassen von 1973 bis 1990 sind noch nach Ost und West in getrennten Spalten 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.

Das richtige Mietspiegelfeld

Das für Ihre Wohnung richtige Mietspiegelfeld ermitteln Sie anhand der folgenden vier Kriterien, die Sie in bzw. bei der Tabelle finden: **Baualter, Wohnfläche, Wohnlage und Ausstattung.** Die ersten drei Kriterien sind relativ einfach zu prüfen. Besonders beachten sollten Sie das vierte Kriterium, die Ausstattung. 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 Vermieter zur Verfügung gestellt worden ist. Gleiches gilt für den Fall, dass Sie vom Vormieter oder vom Vermieter Einrichtungen gekauft haben.

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 (Tel. 030-90139-4777) erfragen. Auskunft zur Wohnlage erhalten Sie auch in unseren Beratungsstellen und in der Geschäftsstelle (Tel. 030-2168001). Im Straßenverzeichnis sind Straßen mit hoher Lärmbelastung (siehe auch Merkmalgruppe 5 der Orientierungshilfe) durch Straßen-, Schienen- und/oder Fluglärm durch ein Sternchen (*) gekennzeichnet. Auch wenn

Ihr Wohnhaus dort nicht genannt ist, kann die **Lärmbelastung** hoch sein, dies müssen Sie aber ausreichend belegen können. Umgekehrt kann die Lärmbelastung für Ihre Wohnung trotz Lage an einer entsprechend gekennzeichneten Straße auch entfallen, wenn die Wohnung beispielsweise im zweiten Quergebäude, also weit weg von der lauten Straße liegt. Genauere Auskünfte zur Verkehrslärmbelastung von einzelnen Wohngebäuden können bei der Senatsverwaltung (Tel. 030-9025-2354) eingeholt werden.

Leerfelder im Mietspiegel

Steht kein Wert im für Ihre Wohnung zutreffenden Mietspiegelfeld, hat es für eine verlässliche Aussage nicht genügend Vergleichswohnungen in dieser Kategorie gegeben. Der Vermieter muss sein Erhöhungsverlangen dann mit einem Sachverständigengutachten oder mindestens drei vergleichbaren Wohnungen begründen. Lassen Sie sich in diesen Fällen unbedingt beraten.

BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Schritt 1: Abschläge für Minderausstattung

Um den Mietspiegel für Wohnungen mit Minderausstattung anwendbar zu machen, gibt es Abschläge. Sie sind rechts neben der Mietspiegeltabelle im Einzelnen dargestellt. In diesen Fällen wird zunächst der Abschlag von dem Ober-, Mittel- und Unterwert des zutreffenden Mietspiegelfeldes 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:



Bei Modernisierungen mit öffentlichen Mitteln müssen diese bei der Berechnung der Mieterhöhung mietsenkend berücksichtigt werden! Foto: Matthias Coers

- Bad/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 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.

Mietspiegelwert und Nettokaltmiete

Zahlen Sie eine Nettokaltmiete mit Betriebskostenumlage, gelten für Ihre Wohnung die entsprechenden Werte des Mietspiegelfelds 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 auch in derartigen Fällen 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



Der Berliner Mietspiegel 2023 gilt nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis Baujahr Ende 2017. Foto: Matthias Coers

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 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 Beispielfall 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 Mieterhöhungsverlan-

gens – 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 verhalten sollen.

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).



Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zum Mietspiegel 2023

Von Rechtsanwalt Marek Schauer

Der neue Mietspiegel 2023 ist nun veröffentlicht worden. Die Werte in der Tabelle steigen um 5,4% durchweg – es hätte schlimmer kommen können, oder?

Bestimmt, aber das ist kein Argument für den Zustand jetzt. Die Berliner Regierung war nicht in der Not, einen Mietspiegel zu veröffentlichen, nachdem sich die Erstellung verzögerte (*MieterEcho* Nr. 431/April 2023). Gerade in der aktuellen Zeit des Preisanstiegs wäre sozial angemessen gewesen, die Mietwerte des Mietspiegels 2021 beizubehalten. Zumal die überwiegende Zahl der Richter/innen diesen Mietspiegel anerkannte und mit ihm arbeitete. Das hätte die Mieter/innen, die schon alle

möglichen Preissteigerungen mitmachen müssen vor einer Steigerung des Mietpreises bewahrt. Es wäre auch möglich gewesen, den Index, also den Faktor, mit dem die Mietwerte multipliziert wurden, deutlich unter 5,4% anzusetzen. Die Chance hat man leider zugunsten der Veredelung des Geschäfts mit den Wohnraummieter/innen verstreichen lassen.

Das leuchtet natürlich ein – wird meine Miete jetzt automatisch um 5,4% erhöht?

Das nicht. Natürlich braucht es eine klassische Mieterhöhungsforderung des Vermieters, wie Sie diese sicher aus der Vergangenheit schon kennen oder auch nicht, dann herzlichen Glückwunsch. Sollte eine solche Mieterhöhung kommen, gehen Sie

alsbald in eine unserer Beratungsstellen, damit wir prüfen können, ob Sie zustimmen müssen oder nicht.

Der neue Mietspiegel 2023 ist ein sogenannter einfacher Mietspiegel – was heißt das?

Der Berliner Mietspiegel wurde in der Vergangenheit als sogenannter qualifizierter Mietspiegel erstellt. Das bedeutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellt wurde. Mittlerweile sind die Überlegungen, was das sein sollte, in Gesetzesform (Mietspiegelverordnung) gegossen worden.

Wenn jedenfalls ein Mietspiegel qualifiziert erstellt wurde, dann kam ihm eine besondere gesetzliche Bedeutung zu. Es

galt die „Vermutung“ – so sagen die Juristen –, dass er die „ortsübliche Vergleichsmiete“ abbildet und damit Maßstab für ein Mieterhöhungsverlangen eben mit Hilfe eines Mietspiegels ist. Wenn Vermieter nun meinen, dass die von Ihnen verlangte Miete über dem Mietspiegel zu sein habe, dann mussten sie schon schwere argumentative Geschütze auffahren, um den Mietspiegel als unqualifiziert abzuräumen und ihre Fantasiemiete durchzusetzen.

Lange Rede – aber die war notwendig: Der Mietspiegel 2023 ist im Unterschied zum vorgenannten qualifizierten Mietspiegel ein einfacher Mietspiegel. Er hat also nicht die anerkannten wissenschaftlichen Methoden im Rücken, die die Mietwerte quasi wie ein Gesetz im Raume stehen lassen.

Wie bitte? Sind die neuen Werte dann also irgendwie ausgedacht und gar nicht rechtssicher?

Nein, die Werte stellen die ortsübliche Vergleichsmiete genau so dar wie bei einem qualifizierten Mietspiegel. Allerdings sind sie vergleichsweise nicht so in „Stein gemeißelt“. Wie Sie ja schon sehen, ist hier der Mietspiegel 2021 insofern fortgeschrieben worden, als dass die dortigen Werte mit einem Faktor, welcher die Preissteigerungen der letzten zwei Jahre abbildet, angepasst wurden. Das ist keine klassische Erhebung mit Befragung der Mieter/innen und Vermieter zu den Miethöhen mit entsprechenden wissenschaftlichen Modifikationen, die nun in der Mietspiegelverordnung nachzulesen sind. Das wäre aber Voraussetzung für einen qualifizierten Mietspiegel. Das wäre sagen wir mal „Kür“ der Mietspiegelerstellung und was wir jetzt haben, das ist die Pflicht. Das sind auch an sich rechtssichere Werte, insbesondere, wenn sich die Vermieter an den Mietspiegel binden. Falls nicht, haben sie aber auch

einen Aufwand zu betreiben, um den Mietspiegel zu kippen und wir vermuten stark, dass dies nicht geschehen wird. Vielmehr werden die Vermieter die 5,4% auf die Nettomiete mitnehmen und auf den Mietspiegel 2024 mit der umfassenden Erhebung der Mieten warten.

Das klingt plausibel, aber sagen Sie doch nun einmal: Ändert sich etwas bei dem klassischen vorgegerichtlichen Mieterhöhungsverfahren?

Nein, der Vermieter muss bei einer Mieterhöhung mit Bezugnahme auf den Mietspiegel 2023 nach wie vor den Erhöhungsbetrag oder die neue Miete benennen und – wichtig – die Einordnung in den Mietspiegel 2023 vornehmen. Der Vermieter hat im Rahmen der Begründung eine Einstufung der Wohnung, etwa innerhalb einer tabellarischen Auflistung, vorzunehmen, die schlichte Bezugnahme auf den Mietspiegel reicht nicht aus. Zwar muss er den konkreten Mietspiegelwert nicht nennen, aber er muss 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. Das werden Vermieter teilweise anders sehen, aber die – auch neuere – Rechtsprechung ist da recht klar. Wenn es sich Vermieter daher leicht machen wollen und lediglich die Erhöhung mit allgemeinem Bezug auf den Mietspiegel 2023 fordern, kann die Mieterhöhung bereits unwirksam sein. Wie gesagt: Zögern Sie nicht, das von uns in den Beratungsstellen prüfen zu lassen.

Was ist zur Ausstattung der Wohnung vom Vermieter mitzuteilen wegen der Spanneneinordnung?

Ein wichtiger Punkt. Erstmal so viel vorweg: Die sogenannte Spanneneinordnung, welche die Ausstattung der Wohnung abbildet, hat sich nicht geändert im Verhältnis zu 2021. Wenn Sie also eine Mieterhöhung bekommen, dann ist für die Spanne in Ihrem Mietspiegelfeld – vom untersten Mietwert bis zum obersten – enorm wichtig, wie die Wohnung ausgestattet ist. Hier können Sie wichtige „Punkte“ machen, weil der Vermieter regelmäßig die eigene Wohnung nicht kennt und daher völlig falsch einordnet. Zudem sind die Ausstattungsmerkmale, die Sie selbst eingebracht haben, zum Beispiel eine Spüle in der Küche oder gar die Elektrik und die Heizung, negativ für den Vermieter. Dadurch verschiebt sich die Miete nach unten zu Ihren Gunsten. Lassen Sie uns das daher in der Mieterberatung



Eine Mieterhöhung, worin der Vermieter lediglich eine Mieterhöhung verlangt, ohne den Erhöhungsbetrag oder die neue Miete zu nennen, ist unwirksam.

genauestens prüfen, was wir hier für Sie in Stellung bringen können.

Der Vermieter muss aber keine Angaben zur Spanneneinordnung machen. Manchmal tut er es doch, dann sieht man recht eindeutig, dass er meint, eine Luxuswohnung zu haben. Faktisch ist es aber der Mangelmoloch, für den Sie viel zu viel Miete zahlen und noch mehr zahlen sollen. Wir gehen damit taktisch um. Denn wir müssen unsere Erkenntnisse dem Vermieter auch nicht mitteilen und prüfen dann anhand Ihrer Angaben, ob Sie zustimmen müssen (leider ...) oder nur eine Teilzustimmung oder gar keine solche abgeben müssen.

Mal abgesehen vom Mietspiegel selbst: Kann der Vermieter die Miete auch anders erhöhen?

Ja, das konnte er vorher allerdings auch schon zu Zeiten der qualifizierten Mietspiegel. Es bestand stets die Möglichkeit, sich auch auf ein privates Sachverständigengutachten oder Vergleichswohnungen zu beziehen. Wichtig: Da wir jetzt keinen qualifizierten Mietspiegel haben, muss der Vermieter – wenn er auf Vergleichswohnungen oder ein Sachverständigengutachten Bezug nimmt – keinen Hinweis mehr auf den Mietspiegel zusätzlich machen.

Aber: Wir gehen davon aus, dass die Vermieter diese Wege nicht wählen. Ein privates Sachverständigengutachten ist teuer und der Ausgang eines möglichen Gerichtsverfahrens in diesen Fällen offen. Das zuletzt genannte Prozessrisiko ist bei Vergleichswohnungen ebenfalls nicht ohne und auch diese Fälle sind im Gerichtsprozess selbst oft nicht ohne einen – dann gerichtlichen – Sachverständigen abzuklären. Der Mietspiegel ist in Sachen prozesualer Anwendung einfach auch für Vermieter besser in der Geschäftskalkulation. Von daher gehen wir aktuell nicht von einer Änderung in der Praxis aus und das bestätigen auch die Berater/innen in den Beratungsstellen für die Zeit vor dem verspäteten Ergehen des Mietspiegels 2023.



Foto: Sascha Bachmann

Rechtsanwalt **Marek Schauer** berät in unserer Beratungsstelle Sonnenallee 101 in Berlin-Neukölln.

Ich habe schon vor zwei Monaten ein Mieterhöhungsverlangen vom Vermieter nach dem Mietspiegel 2021 bekommen. Der Berater sagte: Nicht zustimmen, das Mieterhöhungsverlangen ist nicht begründet – viel zu hoch. Ändert sich nun was mit dem neuen Mietspiegel 2023?

Die Frage ist wirklich wichtig: Es kann sein, muss aber nicht. Gehen Sie vorsorglich nochmal in die Beratung. Der neue Mietspiegel hat – wie die vorherigen – einen Stichtag. Den 1. September 2022. Zwar wurden dort – wie gesagt – keine Mieten erfragt, aber dort hat man die Berechnung vorgenommen. Mieterhöhungen, die nach dem Stichtag gültig werden sollten, können also jetzt der Höhe nach korrekt sein, auch wenn sie es vorher nach der Berechnung mit dem Mietspiegel 2021 nicht waren und der Berater zu Recht von einer Zustimmung abriet.

Die gute Nachricht ist: Es können ja nur maximal 5,4% oben drauf kommen. Und wichtig ist auch: Wegen der Nichtzustimmung zur Mieterhöhung kann man nicht gekündigt, sondern allenfalls verklagt werden auf Zustimmung zur höheren Miete – wir unterstützen Sie hier gerne, aber raten nochmals, in so einem Fall in die Beratung zu kommen.

Was bedeutet das mit der Kappungsgrenze in Höhe von 15%?

Das heißt, dass die Netto- oder Bruttomiete in Berlin nach dem Mietspiegel maximal 15% innerhalb von drei Jahren erhöht werden darf. Das ist neben dem Mietspiegel eine Art zweite Grenze der Mieterhöhung. Insbesondere, wenn Sie eine sehr geringe Miete unterhalb der gültigen Mietspiegelmiete haben, kann der Vermieter natürlich einen größeren Schluck aus der Pulle nehmen, aber eben maximal nur 15% innerhalb von drei Jahren. Falls er mehr verlangt, müssen Sie auch maximal nur auf 15% teilzustimmen – sofern der Mietspiegel nicht wie gesagt schon vorher eine Grenze der Erhöhung zieht.

Ist Ihr Vermieter ein städtisches Wohnungsunternehmen, gelten darüber hinaus die Regelungen der auf der Grundlage des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG Bln) getroffenen Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom April 2017 in Verbindung mit den nachfolgenden Ergänzungsvereinbarungen. Lassen Sie sich beraten.

Ich habe eine sogenannte Bruttomiete, also die Betriebskosten sind in meiner Miete enthalten. Jetzt kommt der Ver-

mieter mit der Erhöhung einer Nettokaltmiete und Betriebskosten, der ich zustimmen soll. Kann das sein?

Gut, dass Sie fragen! Diese Frage kommt immer wieder. 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.

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.

Gut, der Mietspiegel 2023 hat aber auch noch eine andere Funktion, nämlich bei der Mietpreisbremse!

Korrekt. Wenn Sie einen Mietvertrag ab dem oben genannten Stichtag des Mietspiegels 2023 geschlossen haben und der Vermieter wieder eine Fantastillionenmiete verlangt, dann zögern Sie nicht, eine Mietabsenkung vorzunehmen. Das geht mit der Mietpreisbremse und ist recht einfach.

Die Faustformel ist: Wenn der Vermieter mehr als Mietspiegel + 10% nimmt, dann können Sie die Miete genau darauf herabsenken. Das muss man dann nur rügen und gegebenenfalls per Klage durchsetzen. Das lohnt sich und kann die Nettomietkosten teilweise um mehr als die Hälfte senken. Vermieter werden jetzt mit dem Hinweis darauf, dass der Mietspiegel „nur einfach“ ist, versuchen, Ihr Begehren abzuschmettern. Teilweise werden auch wilde Vorträge

gehalten, was für eine tolle Wohnung Sie haben und dass die Mietpreisbremse daher nicht gilt. Alles oftmals Schnickschnack. Lassen Sie sich da nicht abhalten. Wir beraten Sie so smart, dass Sie über Ihre Chancen und Risiken genau Bescheid wissen und die Wohnung behalten und sich sogar leisten können.

Das hat mir schon alles sehr geholfen. Ich habe jetzt noch eine Frage zu dieser Indexmiete – was ist das und hat das auch was mit dem Mietspiegel zu tun?

Erst einmal nicht. Die Indexmieten sind aktuell in den Blickwinkel gekommen, weil diese wegen der Inflation neue Erhöhungsspielräume für die Vermieter eröffnen. Diese Mietverträge sind an den statistischen Verbraucherpreisindex gebunden. Und der ist durch die aktuelle Weltlage stark gestiegen. Dadurch können Mieterhöhungen von über 10% zustande kommen. Es ist schon verrückt: Da herrschen Krisen auf der Welt, die man als Mieter/in gar nicht bestellt hat und wegen dieser können Mieten, die bisher jährlich mit 1 – 2% erhöht werden konnten, auf einmal um das 5fache angepasst werden. Ärgerlich, wenn man so einen Vertrag hat.

Wir prüfen diese Mieterhöhungen aber genau und manchmal ist es so, dass die Klausel zur Indexvereinbarung unwirksam ist. Dann gilt wieder der Mietspiegel, der unter aktuellen Bedingungen wohl vorteilhafter sein dürfte.

Sollte die Klausel leider wirksam sein, prüfen wir die Erhöhung freilich auch inhaltlich in der Berechnung.

Und nochmals der Tipp:

Niemals aufgeben und lesen Sie gerne mehr in unserer Infoschrift zum Thema.



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 vorherige Betriebs-/Heizkostenabrechnung
- 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 finden Sie einen Betriebskostenrechner (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 im Juli 2023 am **2. und 4. Dienstag** und **ab August 2023 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 mitzunehmen.

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 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

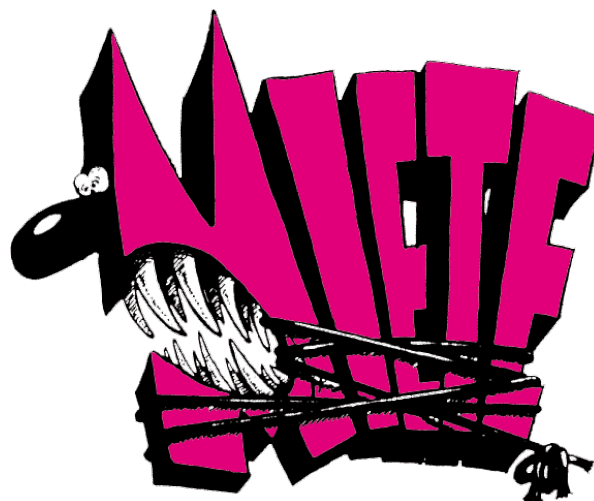
unter den Telefonnummern:

030 – 21 00 25 71
030 – 21 00 25 72

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

Wird Ihnen in der Telefonberatung eine individuelle telefonische Beratung empfohlen, zu der Sie vorab Unterlagen einreichen sollen, wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle (030 – 216 80 01).

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 noch nicht alle Beratungsstellen geöffnet sind.

Charlottenburg

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 30 A, 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 ☎ Jungfernheide ☎ M27, X9

Friedrichshain

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

Donnerstag 19 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 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 noch keine Beratung
Neustrelitzer Straße 63, Bürgerinitiative
Ausländische MitbürgerInnen e.V., ☎
☎ M5, M16 ☎ 256

Köpenick

Montag 17 bis 19 Uhr
zurzeit noch keine Beratung
Wilhelminenhofstraße 42b, BJZO
☎ Schöneweide weiter mit ☎ 63 oder 67

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
Tucholskyststraße 32, Ecke Auguststraße
Comic-Bibliothek „Bei Renate“
☎ Oranienburger Straße, Hackescher Markt
☒ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
☎ M1, M6 ☎ 240

Neukölln

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

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

Pankow

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
zurzeit noch keine Beratung
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

Mittwoch 18.30 bis 19.30 Uhr
zurzeit noch keine Beratung
Greifenhagener Straße 28
Sonntags-Club e.V.
☒ und ☎ Schönhauser Allee
☎ M1, M13, 12, 50

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 noch 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., ☎
☒ Nollendorffplatz ☎ M19, M29, 100, 106, 187

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
zurzeit noch keine Beratung
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☎
☎ Friedenau ☎ 187, 246

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

Spandau

Mittwoch 19 bis 20 Uhr
zurzeit noch keine Beratung
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
☒ und ☎ Spandau

Steglitz

Mittwoch 19 bis 20 Uhr
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat
Schildhornstraße 85a
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke
☒ Schloßstraße ☎ 282

Tempelhof

Montag 17.30 bis 18.30 Uhr
zurzeit noch keine Beratung
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchengemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
☒ Kaiserin-Augusta-Straße
☎ 170, 184, 246

Tiergarten

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
zurzeit noch keine Beratung
Turmstraße 71
AWO Freizeitsstätte Club Tiergarten ☎
☒ Turmstraße ☎ Beusselstraße
☎ 245, 101, 106, M27

Wedding

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Wiesenstraße 30, Tageszentrum
Wiese 30, ☎
☒ und ☎ Wedding
☒ Nauener Platz ☎ Humboldthain

Weißensee

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

Wilmerdorf

Montag 18 bis 19 Uhr
Wilhelmsaue 119, Nebentrakt des Kirchengebäudes, links vom Kirchengang, ☎
☒ Blissestraße ☎ 101, M43, 249

Zehlendorf

Mittwoch 17 bis 18 Uhr
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 informieren.

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 19.