



Vorstellung Berliner Mietspiegel 2019

- der neue Berliner Mietspiegel 2019 zeigt die ortsübliche Vergleichsmiete, bezogen auf den 1.9.2018, für nicht preisgebundenen Wohnraum
- gilt nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser sowie Neubauten ab dem 1.1.2018 bezugsfertig geworden sind
- er ist sowohl für Mieterhöhungen als auch für Neuvermietungen – wegen der Mietpreisbremse - von Bedeutung
- aufgrund des oben genannten Bezugsdatums entfaltet er in gewisser Hinsicht Rückwirkung
- wesentlicher Bestandteil des Mietspiegels ist die Mietspiegeltabelle

Vorstellung Berliner Mietspiegel 2019



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

Berliner Mietspiegeltabelle 2019

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2018) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich

Bezugsfertig			Altbau		Neubau							
			bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West *	1973 - 1990 Ost *	1991 - 2002	2003 - 2017		
Wohnfläche	Ausstattung	Wohnlage	mit Sammelheizung (SH), Bad und WC in der Wohnung (IWC)		mit SH, Bad und IWC		mit SH, Bad und IWC		mit SH, Bad und IWC		mit SH, Bad und IWC	
			Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8		
bis unter 40 m ²	einfach	A	7,90 5,50 - 12,97	7,80 * 6,00 - 8,68	6,43 5,54 - 9,03	6,80 5,99 - 8,83	7,57 * 7,43 - 8,85	7,14 6,85 - 7,97				
	mittel	B	8,43 6,72 - 12,24	7,66 * 6,44 - 8,55	6,85 5,65 - 9,05	6,57 5,89 - 8,24	7,73 ** 5,33 - 8,16	6,93 6,45 - 7,23				
	gut	C	11,44 * 6,54 - 14,23	7,50 *** 6,44 - 9,48	7,47 6,36 - 9,31	8,90 8,15 - 9,75	8,31 *** 7,47 - 10,09	7,13 6,70 - 8,73				
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach	D	6,75 5,26 - 9,94	6,40 5,42 - 8,19	6,00 5,38 - 8,00	5,88 5,05 - 7,01	7,46 6,20 - 8,65	6,01 5,72 - 6,55	8,36 7,71 - 10,20	11,61 * 9,70 - 15,11		
	mittel	E	7,43 5,41 - 10,25	6,74 5,63 - 7,76	6,11 5,39 - 7,64	5,98 5,43 - 6,94	7,73 6,36 - 8,77	5,95 5,40 - 6,70	8,18 7,43 - 9,17	9,85 7,28 - 12,50		
	gut	F	8,04 5,99 - 10,97	6,90 6,01 - 9,14	6,52 5,65 - 7,85	7,13 5,29 - 10,00	8,42 * 7,38 - 9,22	6,01 5,83 - 6,96	9,75 8,14 - 11,12	9,88 7,75 - 11,98		
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach	G	6,33 4,83 - 10,00	5,87 5,06 - 7,27	5,58 4,83 - 6,81	5,45 4,89 - 6,08	7,27 6,08 - 9,00	5,27 4,99 - 5,73	7,72 6,23 - 8,59	12,89 8,49 - 14,83		
	mittel	H	6,77 4,84 - 10,00	6,24 5,09 - 7,32	6,00 5,28 - 7,08	5,71 5,08 - 6,40	8,00 5,70 - 9,11	5,27 4,60 - 5,76	7,90 6,73 - 9,03	10,09 8,91 - 12,20		
	gut	I	7,49 5,62 - 10,92	7,10 5,91 - 9,15	6,54 5,50 - 8,37	6,65 5,20 - 8,31	8,32 6,61 - 9,84	5,57 5,11 - 6,29	9,09 7,45 - 11,02	10,22 8,84 - 12,75		
90 m ² und mehr	einfach	J	6,23 4,79 - 9,14	6,13 * 5,14 - 7,16		5,47 4,89 - 6,05	7,19 5,83 - 8,28	5,23 4,78 - 5,48	7,96 6,64 - 9,32	11,95 8,52 - 13,77		
	mittel	K	6,77 4,88 - 9,80	6,01 5,10 - 8,51	6,77 ** 5,62 - 11,41	5,40 5,06 - 6,14	7,64 5,97 - 8,66	5,25 4,61 - 5,56	8,19 7,21 - 9,54	10,08 8,80 - 12,73		
	gut	L	7,33 5,48 - 10,48	6,69 5,69 - 8,93	8,23 6,69 - 9,30	8,30 7,54 - 8,89	9,00 7,06 - 11,94	5,32 5,08 - 5,93	9,80 8,17 - 11,70	11,50 9,34 - 13,69		



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 2,20 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 1,41 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 0,43 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 1,45 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 (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte). Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* = 15 - 29 Mietwerte, ** = 10 - 14 Mietwerte).

Die mit *** versehenen Angaben haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft. Diese Abschlüsse können daher nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zugeordnet werden.

In den Tabellenfeldern werden der jeweilige Mittelwert (Median) sowie die 3/4-Spanne dargestellt.

www.berlin.de/mietspiegel



Bemerkenswerte Änderungen (I) Altbau (bis 1918)

- Feld C 1 (bis 40 m², gute Wohnlage)
Mittelwert steigt von 8,31 auf 11,44 + 37,7 %
Untervert sinkt von 6,91 auf 6,54 - 5,4 %
Oberwert steigt von 12,52 auf 14,23 + 13,7 %
- Feld A 1 (bis 40 m², einfache Wohnlage)
Oberwert steigt von 10,11 auf 12,97 + 29,7 %
- Felder H 1 und K 1 (60 – 90 m², über 90 m², jeweils mittlere Wohnlage)
Oberwerte sinken um 2,6 % bzw. 3,7 %



Bemerkenswerte Änderungen (II) Altbau (1919 bis 1949)

- Feld A 2 (bis 40 m², einfache Wohnlage)
Mittelwert steigt von 6,45 auf 7,80 + 20,9 %
Oberwert steigt von 7,17 auf 8,68 + 21,1 %
- Feld K 2 (über 90 m², mittlere Wohnlage)
Oberwert steigt von 7,10 auf 8,51 + 19,9 %
- in den Feldern C 2, G 2, H 2, I 2, J 2 und L 2 (6 von 12 Felder) sinken die Oberwerte von 0,5 bis 6,0 %



Bemerkenswerte Änderungen (III) Neubau (1950 bis 1990) – Spalten 3 bis 6

- vornehmlich in den guten Wohnlagen (alle Wohnungsgrößen) sinken die Mittelwerte
- hiervon vor allem 1973 bis 1990 Ost: 5,5 % bis 11,3 %
- bei den Oberwerten sinken die Werte in 25 von 48 Feldern
- Feld B 5 (1973 bis 1990 West, bis 40 m², mittlere Wohnlage)
Oberwert sinkt von 12,00 auf 8,16 - 32 %
- Feld K 3 (1950 bis 1964, über 90 m², mittlere Wohnlage)
Oberwert steigt von 8,03 auf 11,41 + 42,1 %



Bemerkenswerte Änderungen (IV) Neubau (1991 bis 2017) – Spalten 7 und 8

- Feld D 8 (2003 bis 2017, 40 bis 60 m², einfache Wohnlage)
Mittelwert steigt von 8,50 auf 11,61 + 36,6 %
Untervert steigt von 6,90 auf 9,70 + 40,6 %
Oberwert steigt von 12,50 auf 15,11 + 20,9 %
- Feld E 2 (2003 bis 2017, 40 bis 60 m², mittlere Wohnlage)
Mittelwert sinkt von 10,10 auf 9,85 - 2,5 %
Untervert sinkt von 8,40 auf 7,28 - 13,3 %
Oberwert sinkt von 13,94 auf 12,50 - 10,3 %



Bemerkenswerte Änderungen (V) Allgemein

- es gibt 89 besetzte Felder, mit teilweise hohen Steigerungen, aber auch gesunkenen Werten
- in 23 Feldern ist der Mittelwert gesunken oder unverändert
- in 26 Feldern ist der Unterwert gesunken oder unverändert
- in 39 Feldern ist der Oberwert gesunken oder unverändert
- das widerspricht der öffentlichen Wahrnehmung / Presseberichterstattung über die Mietentwicklung, womit sich die Frage nach den Gründen stellt



Bemerkenswerte Änderungen (VI) Gründe für gesunkene Werte

- ein Teil der gesunkenen Werte lässt sich mit der geänderten Wohnlageneinordnung erklären
- der Presseberichterstattung sowie der Darstellung der Senatsverwaltung lassen sich zudem folgende Gründe entnehmen:
 - Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und landeseigenen Gesellschaften
 - Erhöhung der Anzahl der Milieuschutzgebiete
 - Einschränkung der Bildung von Eigentumswohnungen durch die Umwandlungsverordnung
- merkwürdigerweise wird die Mietpreisbremse dabei nicht ausdrücklich erwähnt: Ist sie kein Grund oder darf sie kein Grund sein?



Die Spanneneinordnung

- wenn Sie über die Wohnlageneinstufung, Baujahr (Bezugsfertigkeit), Größe und Ausstattung das richtige Mietspiegelfeld ermittelt haben, stellt sich noch die Frage, wo genau die Wohnung innerhalb der Spanne einzuordnen ist
- dies erfolgt wie üblich über die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (Ziffer 11 im Mietspiegel)
- es gibt weiterhin fünf Merkmalsgruppen mit Positiv- und Negativmerkmalen
- die Merkmale sind nicht abschließend (Ziffer 10.1 Mietspiegel)
- je nach Überwiegen der einen oder anderen Merkmale ist eine Gruppe positiv, negativ oder neutral
- wer nicht selber rechnen will, kann die Online-Abfrage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen nutzen



Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung Merkmalsgruppen 1 (Bad) und 2 (Küche)

- Merkmalsgruppe 1, negativ, Zusatz beim Dielenfußboden im Bad:
„wenn nicht feuchtraumgeeignet“
- Merkmalsgruppe 1, positiv, wandhängendes WC mit eingelassenem Spülkasten: gilt nicht mehr ab Baujahr 2003
- Merkmalsgruppe 2: keine Veränderungen



Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung Merkmalsgruppen 3 (Whg.) und 4 (Gebäude)

- Merkmalsgruppe 3, positiv, Kaltwasserzähler: gilt nicht mehr für Wohnungen, die nach 1991 bezugsfertig geworden sind (vorher 1998)
- Merkmalsgruppe 3, positiv, Wärmeschutzverglasung/Schallschutzfenster: Bezugsfertigkeit der Wohnung muss jetzt vor 2002 sein und Einbau nach 2002 (vorher jeweils 1995)
- Merkmalsgruppe 4, positiv, Fahrradabstellplätze: Bemerkung „ausreichende Dimensionierung“ ist hinzugekommen



Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung Merkmalsgruppe 5 (Wohnumfeld)

- bei Negativmerkmal „vernachlässigte Umgebung“ ist „in einfacher Wohnlage“ dazugekommen
- bei Positivmerkmal „Parkplatzangebot“ ist „ausreichende Dimensionierung“ dazugekommen
- nicht neu, aber immer wieder erwähnenswert: bei der Lärmbelastung kann es sich lohnen, die strategische Lärmkarte des Landes Berlin genauer anzusehen