

BERLINER MIETSPIEGEL 2003 IM WORTLAUT

Vom 27. März 2003 (ABl. Berlin 2003, Nr. 15 Seite 1121 ff.)

1. Anerkennung Berliner Mietspiegel 2003 als „qualifizierter Mietspiegel“

Der **Berliner Mietspiegel 2003** wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558 d BGB erstellt und von der **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung** und den nachfolgend genannten **Interessenverbänden anerkannt**:

- Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.
- Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Berlin/ Brandenburg e. V.
- Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

An der Mietspiegelerstellung haben außerdem beratend mitgewirkt:

- Berliner Mieterverein e. V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund
- Berliner Mietergemeinschaft e. V.
- Mieterschutzbund Berlin e. V.
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin
- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten
- Berliner Beauftragter für Datenschutz und Informationsfreiheit
- Senatsverwaltung für Justiz (in Miet-sachen erfahrener Richter)
- Investitionsbank Berlin
- Statistisches Landesamt Berlin

Die dem Mietspiegel zugrundeliegenden Daten sind vom Institut Analyse & Konzepte GmbH nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf der Grundlage einer empirischen Repräsentativerhebung ermittelt worden. Die Wohnlagezuordnungen wurden im Einvernehmen mit den an der Mietspiegelerstellung Beteiligten überprüft und aktualisiert.

2. Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Berlin am 1. März 2002 üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Diese Mietpreise werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt. Der Mietspiegel hat seine Grundlage in den §§ 558 Abs. 2, 558 c, 558 d BGB.

Aufgrund der noch unterschiedlichen Wohnungs- und Mietpreisstrukturen wer-

den weiterhin noch getrennte Mietspiegeltabellen für die bisherigen östlichen Bezirke und West-Staaken sowie für die bisherigen westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) ausgewiesen.

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für ein Gutachten aufwenden zu müssen.

Dieser Mietspiegel ist ein „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558 d BGB. Für seinen Anwendungsbereich als „qualifizierter Mietspiegel“ (s. Nr. 4) gilt gemäß § 558 d Abs. 3 BGB die gesetzliche Vermutung, daß die im „qualifizierten Mietspiegel“ angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

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

3. Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Berlin, die bis zum 31. Dezember 2001 bezugsfertig geworden sind.

Die Mietwerte (ortsübliche Vergleichsmieten) werden in getrennten Mietspiegeltabellen für die im ehemaligen Ostteil Berlins liegenden Bezirke (nachfolgend genannt: „östliche Bezirke und West-Staaken¹⁾“) (s. Seite 377) sowie für die im ehemaligen Westteil Berlins liegenden Bezirke (nachfolgend genannt: „westliche Bezirke [ohne West-Staaken^{1)]“), (s. Seite 377) ausgewiesen.}

Diese Zuordnung²⁾ ist auch nach Bildung der neuen Bezirke ab 1. Januar 2001 weiterhin maßgeblich für den Geltungsbereich der entsprechenden Mietspiegeltabelle; das heißt z. B., für Bezirk

Mitte gilt

- im Gebiet des im ehemaligen Ostteil Berlins liegenden Bezirks Mitte die „Mietspiegeltabelle für die östlichen Bezirke und West-Staaken“ (s. Seite 377),
- im Gebiet der im ehemaligen Westteil Berlins liegenden Bezirke Tiergarten und Wedding die „Mietspiegeltabelle für die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken)“ (s. Seite 377);

Friedrichshain-Kreuzberg gilt

- im Gebiet des im ehemaligen Ostteil

Berlins liegenden Bezirks Friedrichshain die „Mietspiegeltabelle für die östlichen Bezirke und West-Staaken“ (s. Seite 377),

- im Gebiet des im ehemaligen Westteil Berlins liegenden Bezirks Kreuzberg die „Mietspiegeltabelle für die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken)“ (s. Seite 377).

Zu den östlichen Bezirken von Berlin gehören somit:

Friedrichshain, Hellersdorf, Hohen-schönhausen, Köpenick, Lichtenberg, Marzahn, Mitte, Pankow, Prenzlauer Berg, Treptow und Weißensee. Wohnungen in Teilen von West-Staaken gehören zum Geltungsbereich der Mietspiegeltabelle für die bisherigen östlichen Bezirke. Die genaue Zuordnung West-Staakens zum Geltungsbereich der entsprechenden Mietspiegeltabelle ist dem Straßenverzeichnis zu entnehmen.

Zu den westlichen Bezirken von Berlin gehören somit:

Charlottenburg, Kreuzberg, Neukölln, Reinickendorf, Schöneberg, Spandau (ohne West-Staaken), Steglitz, Tempelhof, Tiergarten, Wedding, Wilmersdorf und Zehlendorf.

Der Mietspiegel gilt nicht für:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 1. Januar 2002 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung.

Die genaue Zuordnung einer Adresse zum Geltungsbereich der entsprechenden Mietspiegeltabelle ist dem Straßenverzeichnis zu entnehmen.

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

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

4. Qualifizierter Mietspiegel

Der Berliner Mietspiegel 2003 ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d BGB, soweit sich aus folgenden Absätzen nichts anderes ergibt. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Soweit der Mietspiegel in seinem Anwendungsbereich als qualifizierter Mietspiegel Aussagen enthält, wird gesetzlich vermutet, daß die in ihm bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558 d Abs. 3 BGB). Soweit der qualifizierte Berliner Mietspiegel 2003 Angaben für eine Wohnung enthält, für die der Vermieter eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) verlangt, hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen die Angaben des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2003 auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558 a Abs. 3 BGB).

Die Felder der Mietspiegeltabellen, deren Mittelwerte wegen geringer Zahl erhobener Entgelte nur bedingte Aussagekraft haben (dort mit „**“ oder „***“ gekennzeichnet), können wegen der insoweit nur eingeschränkten Datengrundlage **nicht** dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zugeordnet werden.

Bei der Orientierungshilfe für die Spanneinordnung (s. Seite 381) handelt es sich um Aussagen, die vom umfassenden Sachverstand der an der Mietspiegelerstellung beteiligten Experten getragen werden. Die Aussagen in der Orientierungshilfe bestätigen die entsprechenden Aussagen in den bisherigen Berliner Mietspiegeln bzw. haben sie fortentwickelt. Die Orientierungshilfe gehört **nicht** zum Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels.

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

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

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

Ist im Mietvertrag eine Brutto-Kaltmiete (Inklusivmiete) vereinbart, also eine Miete einschließlich nicht näher ausgewiese-

Durchschnittliche „kalte“ Betriebskosten (östliche Bezirke und West-Staaken³⁾) Angaben in Euro/m ² monatlich (Stand: 1.3.2002)	
Bezugsfertig bis 1918	Euro
ohne Sammelheizung, ohne Bad, Innen-WC	1,23
mit Bad oder Sammelheizung, Innen-WC	1,21
mit Bad und Sammelheizung, Innen-WC	1,19
Bezugsfertig 1919-1949	
ohne Sammelheizung, ohne Bad, Innen-WC	1,39
mit Bad oder Sammelheizung, Innen-WC	1,49
mit Bad und Sammelheizung, Innen-WC	1,31
Bezugsfertig 1950-1972	
mit Bad oder Sammelheizung, Innen-WC	1,61
mit Bad und Sammelheizung, Innen-WC	1,39
Bezugsfertig 1973 bis 2.10.1990 und Wendewohnungen	
mit Bad und Sammelheizung, Innen-WC	1,59
Bezugsfertig 3.10.1990 bis 2001	
mit Bad und Sammelheizung, Innen-WC	1,28

Durchschnittliche „kalte“ Betriebskosten (westliche Bezirke – ohne West-Staaken³⁾) Angaben in Euro/m ² monatlich (Stand: 1.3.2002)	
Bezugsfertig bis 1918	Euro
mit Bad oder Sammelheizung, Innen-WC	1,08
mit Bad und Sammelheizung, Innen-WC	1,17
Bezugsfertig 1919-1949	
mit Bad oder Sammelheizung, Innen-WC	1,50
mit Bad und Sammelheizung, Innen-WC	1,53
Bezugsfertig 1950-1955	
mit Bad und Sammelheizung, Innen-WC	1,61
Bezugsfertig 1956-1964	
mit Bad und Sammelheizung, Innen-WC	1,65
Bezugsfertig 1965-1972	
mit Bad und Sammelheizung, Innen-WC	1,63
Bezugsfertig 1973-1983	
mit Bad und Sammelheizung, Innen-WC	1,62
Bezugsfertig 1984-1990	
mit Bad und Sammelheizung, Innen-WC	1,70
Bezugsfertig 1991-2001	
mit Bad und Sammelheizung, Innen-WC	1,46

³⁾ vgl. Ausführungen zum Gebietsstand (s. Seite 372)

ner Anteile für Betriebskosten, so muß die ortsübliche Vergleichsmiete in Gestalt einer Brutto-Kaltniete gebildet werden. In diesem Fall muß zunächst anhand des Mietspiegels die ortsübliche Netto-Kaltniete ermittelt werden. In einem zweiten Schritt können dann die Betriebskosten der ortsüblichen Netto-Kaltniete hinzugerechnet werden, die auf die fragliche Wohnung entfallen. Dabei sind nur Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB ansatzfähig und soweit diese Betriebskosten den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit entsprechen.

„Kalte“ Betriebskosten in Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich (Stand: 1.3.2002)

Bei den Erhebungen zum Mietspiegel wurden bei Mietverhältnissen mit Betriebskostenumlage je Quadratmeter Wohnfläche folgende monatliche Durchschnittsbeträge zur Abgeltung aller Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 BGB (außer Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung) ermittelt (vgl. Tabellen Seite 373).

Hat der Vermieter nach den Vereinbarungen die Schönheitsreparaturen zu tragen, so darf ein angemessener Zuschlag vorgenommen werden. Gleiches gilt, wenn der Mieter untervermietet oder Teile der Wohnung gewerblich nutzt.

Hat der Mieter - abgesehen von Schönheitsreparaturen und geringfügigen Dienstleistungen - besondere Verpflichtungen übernommen, ist ein angemessener Abschlag vorzunehmen.

6. Die Gliederung dieses Mietspiegels

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

Der Mietspiegel würdigt die unterschiedlichen Mietenstrukturen auf den durch die einzelnen Mietspiegelfelder beschriebenen Berliner Teilmärkten in der Art, daß als „ortsübliche Entgelte“ feldbezogene Spannen ausgewiesen werden. Die Breite dieser Spannen berücksichtigt die Verteilung (Streuung) der Mietwerte in den einzelnen Tabellenfeldern und reicht von 2/3 bis 4/5 der für jedes Mietspiegelfeld erhobenen Mietwerte. Damit werden in diesem Mietspiegel nicht alle in Berlin tatsächlich erhobenen Mieten erfaßt. Die in den Mietspiegeltabellen ausgewiesenen Werte stellen jeweils die üblichen Mietwerte in den östlichen bzw. westlichen Bezirken dar.

Die Gliederung dieses Mietspiegels erfolgte unter folgenden Aspekten zu den Vergleichsmerkmalen:

6.1 Art

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

6.2 Größe

Zur Bestimmung der **Größe** ist die Fläche in Quadratmetern als verlässlicher Maßstab gewählt worden. Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde davon ausgegangen, daß die Wohnfläche entsprechend den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt worden ist.

6.3 Ausstattung

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

Der Mietspiegel geht in den Mietspiegeltabellen von folgenden Ausstattungsklassen aus:

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

Bei Minderausstattung sind Abschläge vorgesehen (Mietspiegeltabellen für die östlichen Bezirke und West-Staaken s. Seite 377; für die westlichen Bezirke [ohne West-Staaken] s. Seite 377).

Bei den Ausstattungsmerkmalen ist folgendes zu berücksichtigen:

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

me angemessen erwärmt, ist einer Sammelheizung gleichzusetzen.

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

6.4 Beschaffenheit

Die **Beschaffenheit** einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Alter (Bezugsfertigkeit/Baualter) erläutert, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgebend ist das Baualter/die Bezugsfertigkeit der Wohnung, insbesondere bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung im Rahmen der bisherigen §§ 16 und 17 II. WoBauG. Für später errichtete Wohnungen in bestehenden Gebäuden (z. B. bei Dachgeschoßausbau) ist die Bezugsfertigkeit der Wohnung maßgebend.

Zur Würdigung der unterschiedlichen Bauweisen während verschiedener Zeitperioden in den östlichen Bezirken und West-Staaken sowie den westlichen Bezirken (ohne West-Staaken) wurde folgende Unterscheidung der Bezugsfertigkeit vorgenommen:

- Altbauwohnungen bis 1918 und 1919 bis 1949;
- Neubauwohnungen (nur westliche Bezirke ohne West-Staaken): 1950 bis 1955, 1956 bis 1964, 1965 bis 1972, 1973 bis 1983, 1984 bis 1990, 1991 bis 31.12.2001;
- Neubauwohnungen (nur östliche Bezirke und West-Staaken): 1950 bis 1972, 1973 bis 2. Oktober 1990 und sogenannte Wendewohnungen sowie freifinanzierte Wohnungen, die zwischen dem 3. Oktober 1990 und 31. Dezember 2001 bezugsfertig wurden. Die sogenannten Wendewohnungen im Sinne dieses Mietspiegels sind die Wohnungen, die mit „DDR-Mitteln“ anfinanziert wurden und deren Baubeginn vor dem 3. Oktober 1990 lag, die aber erst danach fertiggestellt wurden; für diese Wohnungen galten z. B. auch die Regelungen aus dem Mietenüberleitungsgesetz.

6.5 Wohnlage

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

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

qualifizierten Mietspiegels.

Aufgrund der vorhandenen graphischen Darstellungsmöglichkeiten werden in den Wohnlagekarten (hier nicht abgedruckt) neben den homogen eingestuft Gebieten auch „Mischgebiete“ mit überwiegend einfacher, mittlerer oder guter Wohnlage ausgewiesen. In diesen Gebieten gelten für verschiedene Grundstücke unterschiedliche Wohnlagen.

Die eindeutige Wohnlagezuordnung ergibt sich **allein** aus dem „Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2003“ (Anm.: erhältlich beim GRUNDEIGENTUM-VERLAG). Die nach Straßennamen in alphabetischer Reihenfolge geordnete Übersicht ist im Amtsblatt für Berlin (S. 1147 ff.) abgedruckt.

Die dortige Kennzeichnung „O“ für die östlichen Bezirke und West-Staaken sowie „W“ für die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) ermöglicht die Zuordnung der Adresse zur anzuwendenden Mietspiegeltabelle. Die Zuordnung von Teilen West-Staakens zum Anwendungsbereich der Mietspiegeltabelle für die östlichen Bezirke ist im Straßenverzeichnis ausgewiesen.

7. Lagekarten (hier nicht abgedruckt; maßgebend für die Lageeinstufung ist ohnehin ausschließlich das Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel, erhältlich beim GRUNDEIGENTUM-VERLAG)

8. Anwendung der Mietspiegeltabellen

Aufgrund der noch unterschiedlichen Wohnungs- und Mietpreisstrukturen in den bisherigen östlichen und westlichen Bezirken werden weiterhin noch getrennte Mietspiegeltabellen für die östlichen Bezirke und West-Staaken sowie die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) ausgewiesen:

Mietspiegeltabelle - östliche Bezirke und West-Staaken (siehe Seite 377)

Mietspiegeltabelle - westliche Bezirke ohne West-Staaken (siehe Seite 377)

Um die für Ihre Wohnung (Adresse) zutreffende Mietspiegeltabelle anzuwenden, können Sie sich zumeist schon aufgrund der Karten (hier nicht abgedruckt) ausreichend informieren.

Die eindeutige Zuordnung einer Wohnung (Adresse) zur anzuwendenden Mietspiegeltabelle (entsprechend dem jeweiligen Geltungsbereich) ergibt sich allein aus dem „**Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2003**“. Die dortige Kennzeichnung „O“ für die östlichen Bezirke und West-Staaken sowie „W“ für die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) ermöglicht die eindeuti-

ge Zuordnung Ihrer Adresse zur zugehörigen Mietspiegeltabelle. Für die Zuordnung zu „östlichen“ und „westlichen“ Bezirken ist der Gebietsstand vor der Gebietsreform (31.12.2000) maßgeblich³⁾.

Um nun die ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Kaltmiete) für Ihre Wohnung in der anzuwendenden Mietspiegeltabelle zu ermitteln, sollten Sie wie folgt vorgehen:

Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld der anzuwendenden Mietspiegeltabelle finden Sie, indem Sie die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit der anzuwendenden Mietspiegeltabelle vergleichen. **Größe, Ausstattung** und auch **Bezugsfertigkeit der Wohnung** werden Sie kennen oder feststellen können.

Sodann müssen Sie die **Wohnlage** für Ihre Wohnung bestimmen. Auch hier liefern die Karten (hier nicht abgedruckt) eine erste Orientierung. Die genaue Wohnlagezuordnung kann jedoch nur dem o. g. „Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2003“ entnommen werden. Aus diesen vier Merkmalen ergibt sich in der anzuwendenden Mietspiegeltabelle das Feld, aus dem Sie die in Frage kommenden Werte ablesen können.

Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Tabellenfeldern jeweils die Mietpreisspanne und den Mittelwert aus. Der Mietpreis einer normalen Wohnung mit Standardausstattung in üblicher Qualität entsprechend ihrem Baualter wird vorwiegend um den ausgewiesenen Mittelwert liegen. Eine schlechter ausgestattete Wohnung wird im unteren, eine besser ausgestattete im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

Der Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Kaltmiete) in Euro/m² monatlich aus.

9. + 10. Mietspiegeltabellen

(vgl. den Abdruck der Mietspiegeltabellen für West-Berlin auf Seite 377 und für Ost-Berlin auf Seite 377)

11. Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in den Tabellen ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Nachteile und Vorteile einer Wohnung im Rahmen der Spannen des Mietspiegels durch zusätzliche Merkmale (siehe Nr. 12.4 „Orientierungshilfe für

die Spanneneinordnung“, Seite 381) berücksichtigt werden. Mängel bei der Standardausstattung können durch zusätzliche Ausstattungen ausgeglichen werden. Die Miethöhe kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in den Tabellen nicht ausgewiesen sind.

11.1 Auswirkungen Sondermerkmale

Die vorgenommenen wissenschaftlichen Untersuchungen des Mietengefüges haben ergeben, daß beim Vorliegen bestimmter Sondermerkmale eine eigene Wohnungsqualität gegeben ist und die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete in wesentlichem Umfang von der für sonst vergleichbaren Wohnraum abweicht. Verschiedene dieser Sondermerkmale deuten darauf hin, daß zugleich weitere die Wohnungsqualität beeinflussende Detailmerkmale vorliegen. Bei der Untersuchung des Mietengefüges wurde ermittelt, daß folgende Sondermerkmale erhebliche Auswirkungen auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete haben. Gegenüber einer Standardwohnung weicht die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete von den nach der Mietspiegeltabelle unter Berücksichtigung der Orientierungshilfe ermittelten Mietwerten um folgende Beträge ab:

Die nachfolgende Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung gehört nicht zum Anwendungsbereich des „qualifizierten Mietspiegels“.

12. Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Neben den vorgenannten Zuschlägen für Sondermerkmale können andere Qualitätsmerkmale Einfluß auf die ortsübliche Vergleichsmiete haben. Es wird zur Berücksichtigung dieser zusätzlichen Merkmale bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete deshalb die nachfolgende „Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung“ empfohlen. Insbesondere aufgrund der fortgeschrittenen Modernisierung und Instandsetzung der Wohnungen, Wohngebäude und des Wohnumfelds in den östlichen Bezirken ist es möglich, mit nur einer Orientierungshilfe zu arbeiten.

Diese Orientierungshilfe faßt die bisher getrennt ausgewiesenen Orientierungshilfen der Berliner Mietspiegel für die östlichen und westlichen Bezirke zusammen. Sie berücksichtigt dabei bisherige Erkenntnisse, die sowohl von der Praxis für die Einigung der Vertragsparteien als auch von vielen Berliner Gerichten für ihre Entscheidungen zugrunde gelegt worden sind, aber auch neuere Entwicklungen.

12.1 Zusätzliche Merkmale

Nachfolgendes Annäherungsschema nennt in den fünf Merkmalgruppen „Bad/WC“, „Küche“, „Wohnung“, „Gebäude“ und „Wohnumfeld“ wohnwerterhöhende bzw. wohnwertmindernde zusätzliche Merkmale.

Je nach Häufung dieser zusätzlichen Merkmale liegt die ortsübliche Vergleichsmiete unter oder über dem Mittelwert.

12.2 Anleitung zur Spanneneinordnung

Die zusätzlichen Merkmale (wohnwerterhöhende, wohnwertmindernde Merkmale) sind in den Mietspiegeltabellen nicht gesondert ausgewiesen. Sie können aber die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne - ausgehend vom Mittelwert positiv oder negativ - mit jeweils etwa 20 % für folgende Merkmalgruppen beeinflussen:

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

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

Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet!

Überwiegen in allen fünf Merkmalgruppen die wohnwerterhöhenden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am oberen Spannenwert. Überwiegen in allen fünf Kategorien die wohnwertmindernden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am unteren Spannenwert. Das Überwiegen der Merkmale innerhalb einer Merkmalgruppe ergibt sich durch einfache Überzahl.

Liegen darüber hinaus Sondermerkmale (siehe Nr. 11.1) vor, sind die daraus resultierenden Beträge dem nach der Spanneneinordnung ermittelten Ergebnis hinzuzufügen.

12.3 Beispiel

Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (s. Seite 381)

Merkmalgruppe es überwiegen daher + / -

- 1. Bad/WC wohnwerterhöhende Merkmale + 20 %**
- 2. Küche wohnwerterhöhende Merkmale + 20 %**
- 3. Wohnung wohnwerterhöhende Merkmale + 20 %**
- 4. Gebäude wohnwertmindernde Merkmale - 20 %**
- 5. Wohnumfeld wohnwertmindernde Merkmale - 20 %**

Ergebnis + 20 %

Handelt es sich z. B. bei der vorstehend bewerteten Wohnung um eine zwischen 1919 und 1949 bezugsfertig gewordene Wohnung mit Sammelheizung, Bad und WC in der Wohnung, 92 m² groß, in mittlerer Wohnlage (Mietspiegeltabelle für die östlichen Bezirke und West-Staaken [s. Seite 377], Mietspiegelfeld K4), dann ergeben sich folgende Werte:

unterer Wert: 3,56 Euro
Mittelwert: 4,56 Euro
oberer Wert: 6,01 Euro
◀ Spanne 1,00 Euro ▶ ◀ Spanne 1,45 Euro ▶

Das Ergebnis von 20 %, bezogen auf die Euro/m² monatlich + 0,29 Euro/m² monatlich).

Einheitliche Sondermerkmale für die östlichen und westlichen Bezirke	Zuschläge in Euro/m² monatlich
Hochwertiger Bodenbelag Hierbei handelt es sich um einen hochwertigen Teppichboden (besser als Nadelfilz) wie auch um einen Parkettboden o. ä. Ebenso fallen hierunter hochwertige Fliesenböden. Wesentlich ist, daß sich der Bodenbelag in einem guten Zustand befindet und in der überwiegenden Zahl der Wohnräume vorhanden ist.	0,24
Moderne Einbauküche Eine moderne Einbauküche ist ausgestattet mit Küchenschränken, Einbauspüle, Wand- und Bodenfliesen sowie einem Einbauherd. Diese Ausstattungsmerkmale müssen neuzeitlichem Standard entsprechen.	0,34
Modernes Bad Hierbei handelt es sich um ein Bad, dessen sämtliche Wände bis mindestens 1,40 m Höhe (Ost) bzw. 1,50 m Höhe (West) gefliest sind, das über Bodenfliesen verfügt und eine Einbauwanne oder -dusche besitzt. Diese Ausstattungsmerkmale müssen neuzeitlichem Standard entsprechen.	0,20
Nutzbarer Dachgarten/ Dachterrasse Ein nutzbarer Dachgarten/eine nutzbare Dachterrasse muß eine Größe besitzen, die eine gleichzeitige Nutzung durch mehrere Personen erlaubt.	0,28
Innenkamin Der Innenkamin muß eine Befehuerung tatsächlich erlauben und fest in der Wand eingebaut sein. Nicht hierunter fallen Kaminöfen oder Elektrokamine.	0,32
Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler	0,10
Duschtasse von Badewanne getrennt	0,12

Bei Vorliegen von Sondermerkmalen kann der Spannenoberwert überschritten werden.

12.4 Einheitliche Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung für die östlichen und westlichen Bezirke

Zusätzliche Merkmale	
Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
<p>Merkmalsgruppe 1: Bad/WC</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kein oder nur kleines Handwaschbecken <input type="checkbox"/> Bad/WC ohne Entlüftung <input type="checkbox"/> Dielenfußboden im Bad <input type="checkbox"/> Nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung <input type="checkbox"/> Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter) <input type="checkbox"/> Freistehende Wanne ohne Verblendung <input type="checkbox"/> Wände nicht überwiegend gefliest 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken <input type="checkbox"/> Besondere Ausstattung (z. B. hochwertige Sanitärausstattung, Badmöbel, Mehrstrahldusche) <input type="checkbox"/> Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten <input type="checkbox"/> Moderne Entlüftung bei innenliegendem Bad <input type="checkbox"/> Zweites WC in der Wohnung <input type="checkbox"/> Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
<p>Merkmalsgruppe 2: Küche</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Küche ohne Fenster oder ohne moderne Entlüftung <input type="checkbox"/> Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen <input type="checkbox"/> Keine Spüle <input type="checkbox"/> Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler an der Spüle) <input type="checkbox"/> Nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung <input type="checkbox"/> Kochnische oder Pantry 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Komplette Einbauküche mit Ober- und Unterschränken <input type="checkbox"/> Fliesen, Terrazzo oder hochwertiger anderer Bodenbelag <input type="checkbox"/> Besondere Ausstattung (z. B. Kühlschrank, moderner Herd mit vier Kochplatten und Backofen, Ceran-Kochfeld) <input type="checkbox"/> Wandfliesen im Arbeitsbereich <input type="checkbox"/> Anschluß für Geschirrspüler <input type="checkbox"/> Wohnküche (separater Raum mit mind. 14 m² Grundfläche) <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-left: 100px;"> <small>(nur wenn Sondermerkmal „Moderne Einbauküche“ nicht zutrifft)</small> </div>
<p>Merkmalsgruppe 3: Wohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Einfachverglasung <input type="checkbox"/> Wohnräume überwiegend schlecht belichtet/schlecht besont <input type="checkbox"/> Nicht alle Wohnräume beheizbar <input type="checkbox"/> Unzureichende Elektroinstallation <input type="checkbox"/> Elektroinstallation überwiegend auf Putz <input type="checkbox"/> Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz (nur im Neubau ab Baujahr 1950) <input type="checkbox"/> Keller- oder Souterrainwohnung <input type="checkbox"/> Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder kein Abwasseranschluß für Waschmaschine vorhanden <input type="checkbox"/> Schlechter Schnitt (z. B. mehr als ein gefangenes Zimmer) <input type="checkbox"/> Kein nutzbarer Balkon <input type="checkbox"/> Wohnräume sind überwiegend niedriger als 2,40 m <input type="checkbox"/> Kein Breitbandkabelanschluß oder keine Gemeinschaftssatelliten-Antennenanlage 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Moderne Isolierverglasung oder Schallschutzfenster <input type="checkbox"/> Wohnräume überwiegend gut belichtet/gut besont <input type="checkbox"/> Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluß <input type="checkbox"/> Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung <input type="checkbox"/> Waschmaschine vom Vermieter gestellt (in Bad oder Küche) <input type="checkbox"/> Großer, geräumiger Balkon, Terrasse, Loggia oder Wintergarten <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung <input type="checkbox"/> Maisonettewohnung <input type="checkbox"/> Verstärkte Elektrosteigeleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z. B. FI-Schalter, Potentialausgleich) <input type="checkbox"/> Aufwendige Decken- und/oder Wandverkleidung in gutem Zustand (Täfelung, Stuck) <input type="checkbox"/> Zusätzlicher Trittschallschutz <input type="checkbox"/> Heizungsrohre überwiegend unter Putz <input type="checkbox"/> Rolläden <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-left: 100px;"> <small>(nur wenn Sondermerkmal „Nutzbarer Dachgarten/nutzbare Dachterrasse“ nicht zutrifft)</small> </div>
<p>Merkmalsgruppe 4: Gebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand <input type="checkbox"/> Nur dem Mieter zugänglicher Abstellraum außerhalb der Wohnung, aber im Gebäude, nicht vorhanden <input type="checkbox"/> Hauseingangstür nicht abschließbar <input type="checkbox"/> Schlechter Instandhaltungszustand (z. B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks) <input type="checkbox"/> Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung <input type="checkbox"/> Wohnung ab fünftem Obergeschoß ohne Aufzug <input type="checkbox"/> Keine moderne Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner <input type="checkbox"/> Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1984) 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Abschließbarer Fahrradabstellraum <input type="checkbox"/> Zusätzliche Nutzräume außerhalb der Wohnung (z. B. Partyraum, Gästewohnung) <input type="checkbox"/> Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen <input type="checkbox"/> Zur Wohnung gehörige(r) Garage/Stellplatz (ohne zusätzliches Entgelt) <input type="checkbox"/> Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 1.7.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt) <input type="checkbox"/> Repräsentativer oder hochwertig sanierter Eingangsbereich/Treppenhaus (z. B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag) <input type="checkbox"/> Einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür (zusätzliche moderne Einbruchsicherungsmaßnahmen) <input type="checkbox"/> Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäudes (z. B. erneuerte Fassaden, Dächer, Strangsanierung) <input type="checkbox"/> Concierge
<p>Merkmalsgruppe 5: Wohnumfeld</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage <input type="checkbox"/> Lage der Wohnung an einer Straße oder Schienenstrecke mit sehr hoher Lärmbelastung oder Belastung durch Flugverkehr (siehe auch Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2003) <input type="checkbox"/> Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe), z. B. durch Liefer- und Kundenverkehr <input type="checkbox"/> Ungepflegte und offene Müllstandsfläche 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Bevorzugte Citylage in guter Wohnlage <input type="checkbox"/> Lage an einer besonders ruhigen Straße <input type="checkbox"/> Villenartige Mehrfamilienhäuser, höchstens 2 Vollgeschosse <input type="checkbox"/> Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück <input type="checkbox"/> Neu gestaltete und abschließbare, bisher offene, Müllstandsfläche

Diese Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung gehört nicht zum Anwendungsbereich des „qualifizierten Mietspiegels“ (vergleiche auch Nr. 4).

Das Straßenverzeichnis enthält als Vorbemerkung eine Reihe von Hinweisen zur Kennzeichnung der lärm-belasteten Straßen bzw. Straßenabschnitte. Nachfolgend drucken wir diese Hinweise im Wortlaut ab.

„Lärmbelastung

Im Rahmen des Straßenverzeichnisses wird eine Orientierungshilfe zur Lärmbelastung einzelner Adressen durch Straßen- und/oder Fluglärm gegeben. Die Ausweisung einer Lärmbelastung erfolgt dabei nicht differenziert nach der Art des Lärms (Straßen- und/oder Fluglärm).

Die Lärmbelastung durch den Schienenverkehr wurde nicht ausgewiesen, weil zum Zeitpunkt der Bearbeitung keine für das Straßenverzeichnis verwendbaren adreßscharfen Daten verfügbar waren.

Die mit einem „*“ gekennzeichneten Straßen/Straßenabschnitte/Hausnummern weisen eine hohe Lärmbelastung auf. Diese liegt für die dem Straßenverkehr zugewandte Gebäudeseite (Mittelungspegel) durchschnittlich bei über 65 dB(A) am Tag und/oder 55 dB(A) in der Nacht. Als fluglärmbelastet wurden die Adressen ausgewiesen, die im Lärmschutzbereich (nach Fluglärngesetz) der Flughäfen liegen. Innerhalb dieses Bereichs beträgt der Mittelungspegel durch Fluglärm 67 dB(A) und mehr.

Bei der Anwendung des Straßenverzeichnisses ist darauf zu achten, daß die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr nicht für alle Adressen in Berlin berechnet wurde, sondern nur für Gebäude an ca. 1.302 km des Berliner Straßennetzes. Die Lärmbelastung an weiteren rd. 3.840 km wurde nicht ermittelt, was aber nicht bedeutet, daß die Straßenlärmbelastung an diesen Straßenabschnitten immer weniger als durchschnittlich 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht beträgt. Berücksichtigt wurden in der Regel Hauptverkehrsstraßen sowie im Innenstadtbereich alle Straßen mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Darüber hinaus wurde das vollständige Straßenbahnnetz erfaßt. Der Umfang der für die Lärmberechnung berücksich-

tigten Straßen hat sich im Vergleich zum Mietspiegel 2000 durch die Berücksichtigung sämtlicher innerhalb des S-Bahn-Ringes liegenden Straßen mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h vergrößert.

Lärmwerte für Gebäude können nur für die oben genannte Grundgesamtheit angegeben werden. Insbesondere wurde für diese Straßen aus der Verkehrszählung 1998 die sogenannte „durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke“ ermittelt. Auf der Grundlage dieser Kfz-Verkehrszahlen wurde die aktuelle Verkehrslärmbelastung (Stand: März 2002) mit Hilfe rechtsverbindlicher Rechenvorschriften berechnet. Für jeden Abschnitt und beide Straßenseiten wurde dabei u. a. auch der durchschnittliche Gebäudeabstand berücksichtigt. Die Lärmwerte des Straßenbahnverkehrs basieren auf dem Winterfahrplan 2001/02.

Die Berechnungsgrundlagen für den Straßenverkehr werden im Abstand von mehreren Jahren aktualisiert. Im Einzelfall können sich bei unterschiedlichen baulichen oder verkehrstechnischen Veränderungen auch die Pegelwerte ändern. Vom Regelfall abweichende Bebauungsformen oder eine besondere Lage der Wohngebäude zur nächsten Verkehrsstraße konnten bei der Berechnung nicht immer berücksichtigt werden.

Die Kennzeichnung des Straßenabschnitts bzw. der Hausnummer mit einem Stern „*“ ist für die einzelne Wohnung immer nur als Orientierung zu verstehen. Bei entsprechender Lage einer Wohnung innerhalb des Gebäudes muß die Wohnung trotz verkehrslärmbelasteter Ausweisung der Adresse dennoch nicht von Verkehrslärm belastet sein. Weitere Wohnungen können trotz fehlender Kennzeichnung ebenfalls durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr stark lärmbelastet sein (vergleiche Orientierungshilfe zur Spalteneinordnung [s. Seite 381]).

Die Ausweisung von Straßen- und Fluglärm ist bei der Anwendung auf eine Wohnung **nicht** Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

Genauere Auskünfte zur Lärmbelastung von Wohngebäuden können bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat IX D, eingeholt werden.“

BERLINER MIETSPIEGEL 2003

bezugsfertig		Ausstattung		bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1972		1973-2.10.1990 und „Wendewohnungen“	freifinanzierte Wohnungen 3.10.1990-31.12.2001	
Wohnfläche	Wohnlage	Zeile	mit Sammelheizung (SH) oder Bad, mit WC in der Wohnung (IWC)		mit SH, Bad und IWC		mit SH, oder Bad, mit IWC		mit SH, Bad und IWC		mit SH, Bad und IWC	
			1	2	3	4	5	6	7	8		
unter 40 m ²	einfache Wohnlage	A	3,12** 2,81-3,61	5,24 4,12-6,71	3,22 2,97-3,45	5,13 4,95-5,62	3,38* 3,02-3,74	4,57 4,16-5,28	4,39 3,60-5,66			
	mittlere Wohnlage	B		4,22* 3,61-4,95		4,37 3,52-5,26	3,37 3,07-3,75	4,62 3,64-5,33	5,06 4,31-5,65			
	gute Wohnlage	C				5,09** 4,73-5,18		4,72* 3,91-6,44	4,57 4,03-6,04			
40 bis unter 60 m ²	einfache Wohnlage	D	2,98 2,73-3,37	5,06 4,29-5,81	3,11 2,91-3,41	4,15 2,97-5,17	3,13 2,94-3,36	4,17 3,14-4,89	4,06 3,39-5,00	7,64* 6,49-8,66		
	mittlere Wohnlage	E	3,03 2,86-3,21	4,40 3,03-5,79	3,09 2,93-3,30	4,08 3,24-4,85	3,49 3,05-4,43	4,35 3,65-5,04	4,45 3,94-5,04	7,58** 5,72-8,81		
	gute Wohnlage	F	3,09 2,75-3,64	4,95 3,12-6,39	3,14 2,90-3,45	4,36 3,33-5,66	3,61 3,39-3,86	4,11 3,50-4,87	4,38 3,66-6,44	7,77 6,62-9,52		
60 bis unter 90 m ²	einfache Wohnlage	G	3,03 2,73-3,37	4,62 3,26-6,14	3,07 2,90-3,29	4,26 3,63-5,10	3,44 2,90-4,96	3,78 3,29-4,81	3,57 3,17-4,10	7,39 5,95-8,75		
	mittlere Wohnlage	H	3,00 2,84-3,23	4,64 3,11-6,16	3,00 2,92-3,23	4,28 3,18-5,37	3,34 2,95-3,85	4,32 3,62-4,98	4,09 3,41-4,68	7,39 6,09-8,68		
	gute Wohnlage	I	3,06 2,79-3,36	4,89 3,08-6,65	3,01 2,84-3,29	4,29 3,23-5,62	3,74 3,49-4,09	4,25 3,63-4,91	4,15 3,51-4,87	7,52 6,31-8,44		
90 m ² und mehr	einfache Wohnlage	J	3,02 2,62-3,37	4,77 3,28-6,51	3,15** 2,72-3,51	3,99* 2,96-5,58			3,69 2,40-4,86	7,75* 6,39-10,73		
	mittlere Wohnlage	K	2,93 2,58-3,30	4,35 2,95-6,14	2,97* 2,72-3,34	4,56 3,56-6,01	4,34 2,90-4,98	3,82* 3,61-5,02	4,07 3,52-4,55	6,85 5,64-7,81		
	gute Wohnlage	L	2,94 2,67-3,36	4,52 2,95-6,86	2,98 2,77-3,36	4,77 3,07-7,02			4,14 3,75-4,66	7,94 6,34-9,05		

9. Berliner Mietspiegeltabelle 2003 für die östlichen Bezirke und West-Staaken²⁾

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 1.3.2002) - Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,20 Euro unter den Beträgen** der ausgewiesenen Spalten mit der schlechtesten Ausstattung; das ist bei Bezugsfertigkeit „bis 1918“ Spalte 1 und bei Bezugsfertigkeit von „1919 bis 1949“ Spalte 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). Spalte 7 ist auch für „Wendewohnungen“ anwendbar, die nach dem 2.10.1990 bezugsfertig wurden.

²⁾ Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

bezugsfertig		Ausstattung		bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1955	1956 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1983	1984 - 1990	1991 - 31.12.2001	
Wohnfläche	Wohnlage	Zeile	mit Sammelheizung (SH) oder Bad, mit WC in der Wohnung (IWC)		mit SH, Bad und IWC		mit SH, oder Bad, mit IWC		mit SH, Bad und IWC		mit SH, Bad und IWC		mit SH, Bad und IWC	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
unter 40 m ²	einfache Wohnlage	A		5,10 2,92-7,42		4,34 3,76-5,27	3,91 3,00-5,06	3,64 3,38-4,09	5,22 4,66-5,57					
	mittlere Wohnlage	B		5,27** 3,10-6,71		4,37 2,99-5,29	4,02 3,31-4,64	3,51 2,60-4,56	6,38** 3,71-9,76					
	gute Wohnlage	C		5,71* 4,84-7,47		4,72* 4,05-5,76	4,45 3,65-5,11	5,21 3,65-7,26	6,47 5,80-7,52					
40 bis unter 60 m ²	einfache Wohnlage	D	3,12 1,88-4,28	4,62 3,17-5,89	3,38 2,85-4,28	4,03 3,66-4,64	3,67 3,30-4,43	3,75 3,41-4,18	4,60* 3,08-5,66				6,50* 5,11-7,92	
	mittlere Wohnlage	E	3,58** 2,62-4,62	4,48 3,42-5,92	3,22 2,72-3,52	3,79 2,80-4,53	3,74 3,13-4,28	4,09 3,40-4,72	6,06* 4,63-7,08	5,14** 3,74-6,82			7,97* 6,41-9,51	
	gute Wohnlage	F	3,72** 2,23-6,16	4,89 3,71-5,92	3,03** 2,01-3,63	4,07 3,06-4,83	4,10 3,47-4,71	4,76 4,02-5,67	6,61 5,84-7,36	6,85** 4,70-9,17			8,45* 6,76-8,92	
60 bis unter 90 m ²	einfache Wohnlage	G	2,38 1,36-2,82	4,05 2,77-5,56	2,68 2,19-2,94	3,75 3,44-4,21	3,43 2,84-4,41	3,75 3,22-4,55	4,52 2,85-5,65	4,73* 4,03-5,90	6,55* 5,57-7,79		6,10 5,11-7,91	
	mittlere Wohnlage	H	2,83* 2,02-3,86	4,32 3,25-5,57	2,75* 2,55-3,00	3,79 3,47-4,37	3,75 2,95-4,33	3,40 2,38-4,34	4,69 3,61-6,41	6,17 4,87-7,19	7,40 6,12-8,69		7,77 6,39-9,20	
	gute Wohnlage	I	3,29** 2,74-3,97	4,60 3,78-5,58	3,26* 2,26-4,29	4,24 3,87-4,77	4,10 3,61-4,62	4,25 3,62-4,93	6,80 5,85-7,68	7,23* 5,43-8,55	8,13 7,24-9,61		8,16* 7,11-9,39	
90 m ² und mehr	einfache Wohnlage	J	2,83* 2,46-3,44	3,67 2,60-4,96		3,80 3,06-5,30				4,21** 2,82-5,62			5,93* 5,11-6,98	
	mittlere Wohnlage	K	2,48 1,94-2,90	3,99 3,06-5,21		4,03 3,63-4,79		4,53* 2,70-6,75	4,99* 4,08-6,41	6,72** 4,30-8,22	7,21 6,09-8,24		7,60 5,85-8,69	
	gute Wohnlage	L	2,88 2,71-3,31	4,31 3,69-5,52		4,13 3,76-4,70	4,41 3,70-5,36	5,24* 4,36-6,21	5,64 5,21-6,33	7,18 5,21-8,79	7,64 6,08-9,42		8,04 6,49-8,70	

10. Berliner Mietspiegeltabelle 2003 für die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken)²⁾

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 1.3.2002) - Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,63 Euro unter den Beträgen** der ausgewiesenen Spalten mit der schlechtesten Ausstattung; das ist bei Bezugsfertigkeit „bis 1918“ Spalte 1 und bei Bezugsfertigkeit „1919 bis 1949“ Spalte 3.

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 **0,46 Euro unter den Beträgen** der ausgewiesenen Spalten; das ist bei Bezugsfertigkeit „1950 bis 1955“ Spalte 5 und bei Bezugsfertigkeit „1956 bis 1964“ Spalte 6.

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).

²⁾ Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.