

Senatsverwaltung für Finanzen, Klosterstraße 59, 10179 Berlin

An die Senatsverwaltungen (einschließlich Senatskanzlei)
die Verwaltung des Abgeordnetenhauses
die Präsidentin des Verfassungsgerichtshofes
die Präsidentin des Rechnungshofes
die Berliner Beauftragte für Datenschutz und
Informationsfreiheit
die Bezirksämter
die Sonderbehörden
– die nichtrechtsfähigen Anstalten
die Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des
öffentlichen Rechts

nachrichtlich

an den Hauptpersonalrat
die Hauptschwerbehindertenvertretung
den DGB Bezirk Berlin-Brandenburg
den dbb Beamtenbund und Tarifunion
die Krankenhausbetriebe
— die Eigengesellschaften
die gemischtwirtschaftlichen Unternehmen,
an denen Berlin überwiegend beteiligt ist

Geschäftszeichen:
IV D Da

Bearbeiter/in:
Frau von Danckelman
Klosterstraße 59, 10179 Berlin
Zimmer: 1059

Telefon: (030) 9020 - 3905
Telefax: (030) 902028 - 3905

E-Mail: IVD1@senfin.berlin.de
Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG:
poststelle@senfin.berlin.de

De-Mails richten Sie bitte an:
post@senfin-berlin.de-mail.de

www.berlin.de/sen/finanzen

Verkehrsverbindungen:
U Klosterstraße / S+U Jannowitzbrücke

Datum 26.03.2018

Rundschreiben IV Nr. 13/2018

Inhalt:

Hinweise für die hausverwaltenden Stellen:

– Bekanntgabe einer Betriebskostenpauschale zur Ermittlung des Mietwertes
gemäß § 8 der Verwaltungsvorschriften über Dienstwohnungen
(Dienstwohnungsvorschriften-DWV)

Anlage: Berliner Betriebskostenübersicht 2017 (Anhang zum Berliner Mietspiegel
2015)

Bei der Ermittlung des Mietwertes gemäß § 8 Dienstwohnungsvorschriften (DWV) vom
17. September 1973 (DBI. I/1973 Nr. 54), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrif-
ten vom 9. April 1985 (DBI. I S. 102), ist Folgendes zu berücksichtigen:

Die Betriebskostenpauschale, die bei der Berechnung des Mietwertes berücksichtigt
wird, richtet sich ab dem 1.9.2018 nach den sogenannten „kalten“ Betriebskosten der
Betriebskostenübersicht (in der jeweils gültigen Fassung), die als Anhang zum Berli-

ner Mietspiegel veröffentlicht wird. Da einige Betriebskostenarten für Dienstwohnungen typischerweise nicht entstehen, erfolgt ein pauschaler Abschlag von 10 Prozent (0,16 Euro/m²) vom aktuellen, durchschnittlichen Betriebskostenwert (1,59 Euro/m²) der „kalten“ Betriebskosten.

Für die Dienstwohnungen des Landes Berlin ergibt sich daher unter Abzug des vorgenannten Abschlages von 10 Prozent eine monatliche Betriebskostenpauschale in Höhe von 1,43 Euro/m².

Die Festsetzung der Betriebskostenpauschale gemäß diesem Rundschreiben erfolgt durch die hausverwaltenden Behörden gemäß § 7 DWV ab dem o.g. Stichtag. Bei jeder künftigen Änderung des maßgeblichen Wertes in der Betriebskostenübersicht des jeweils aktuellen Mietspiegels ist die Betriebskostenpauschale nach pauschalem Abschlag von 10 Prozent von den hausverwaltenden Behörden neu festzusetzen.

Bei Veränderungen der Betriebskostenpauschale ist zu beachten, dass die Dienstwohnungsvorschriften die Wirksamkeit veränderter Betriebskosten insoweit regeln, als diese gemäß § 12 Abs. 2; § 36 Abs. 2; § 37 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 8 Abs. 4 Sätze 1 und 3 i.V.m. § 12 Abs. 2 DWV vom Ersten des auf die Bekanntgabe an den Dienstwohnungsinhaber folgenden übernächsten Monats an gelten.

Dieses Rundschreiben wird zusätzlich im Amtsblatt für Berlin bekannt gegeben. Ferner steht Ihnen das Rundschreiben auf der Rundschreibendatenbank des Landes Berlin unter <http://www.berlin.de/politik-und-verwaltung/rundschreiben> zur Verfügung.

Im Auftrag

Weyrich

Mieten-Service

Berliner Betriebskosten-übersicht

Berliner Betriebskostenübersicht 2017

Tabelle Betriebskostenarten im Abrechnungsjahr 2015

Tabelle

Ermittlung der Vergleichswerte

Ergebnisse der Analyse

Kontakt

Druckversion

Mit dieser Berliner Betriebskostenübersicht soll mehr Transparenz im Bereich der Betriebskosten geschaffen werden. Es wurden für alle einzelnen Betriebskostenpositionen Durchschnittswerte und Spannenwerte mit den üblicherweise gezahlten Kosten ermittelt. Die Höhe der einzelnen Betriebskostenpositionen hängt aber von einer Vielzahl von Einzelfaktoren ab. Die vorliegende Tabelle kann daher nur als Orientierung dienen, welche Beträge bei den einzelnen Betriebskostenpositionen üblicherweise in Berlin im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand abgerechnet wurden. Diese Übersicht ist nicht rechtsverbindlich.

Bei den Erhebungen zum Berliner Mietspiegel 2017 wurden im Rahmen einer Stichprobe Angaben zur Höhe der einzelnen Betriebskostenpositionen bei Mietern und Vermietern erfragt. Insgesamt lagen Angaben von rund 2.500 Wohngebäuden bzw. Wirtschaftseinheiten vor. Das beauftragte Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH hat die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2015 ausgewertet. In der nachfolgenden Tabelle wurden für alle Betriebskostenpositionen der Mittelwert sowie der Unter- und Oberwert einer Spanne abgebildet, die vier Fünftel der erhobenen Werte berücksichtigt. 10 Prozent der erhobenen Werte liegen unter dem ausgewiesenen unteren Wert der 4/5-Spanne. 10 Prozent der erhobenen Werte liegen über dem ausgewiesenen oberen Wert der 4/5-Spanne. Unplausible Werte wurden vorher bereinigt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die in Berlin für das **Jahr 2015** abgerechneten Beträge der einzelnen Betriebskostenpositionen.

Liegt eine Betriebskostenabrechnung für einen anderen Zeitraum als das Kalenderjahr 2015 vor, muss bei einer Bewertung die zwischenzeitliche (Preis-)Entwicklung mit bedacht werden.

Abrechnungsjahr 2015

(Angaben in €/m² monatlich)

Betriebskostenposition	Unterer Wert der 4/5-Spanne	Mittelwert	Oberer Wert der 4/5-Spanne
Grundsteuer	0,14	0,28	0,46
Wasserversorgung	0,14	0,29	0,49
Entwässerung	0,14	0,23	0,33
Niederschlagswasser	0,02	0,05	0,07
Aufzug	0,06	0,16	0,28
Straßenreinigung	0,01	0,04	0,07
Müllbeseitigung	0,10	0,15	0,21
Hauswart/Hausmeister	0,05	0,16	0,33
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	0,06	0,14	0,25
Schneebeseitigung	0,01	0,04	0,09
Gartenpflege	0,02	0,08	0,16
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,02	0,05	0,11
Schornsteinreinigung	0,01	0,07	0,12
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,06	0,15	0,23
Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage/ des Breitbandnetzanschlusses	0,06	0,12	0,19
Sonstige "kalte" Betriebskosten	0,01	0,05	0,09
Heizung	0,44	0,79	1,15
Warmwasser	0,14	0,30	0,52
Sonstige "warme" Betriebskosten (z.B. Wartung Heizungsanlage)	0,02	0,10	0,20

Für das Abrechnungsjahr 2015 wurden durchschnittliche "kalte" Betriebskosten in Höhe von 1,59 Euro/m² monatlich und Kosten für Heizung und Warmwasser ("warme" Betriebskosten) in Höhe von 0,93 Euro/m² monatlich abgerechnet. Die durchschnittlichen Betriebskosten ergeben sich nicht aus der Summierung der Einzelpositionen in der oben abgebildeten Tabelle, weil nicht immer alle Betriebskostenpositionen anfallen.