

DOKUMENTATION ZUM BERLINER MIETSPIEGEL 2023



B



Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen



1. VORBEMERKUNG

Gemäß § 558c Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist ein Mietspiegel »...eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.«

Die ortsübliche Vergleichsmiete, bildet sich aus Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Sie setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind – von Betriebskostenerhöhungen abgesehen (§ 558 Abs. 2 BGB).

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei Mieterhöhungsverlangen in bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Die Mietenden können somit unproblematisch die maximal zulässige Nettokaltmiete ablesen und damit prüfen, ob das Mieterhöhungsverlangen des Vermietenden gerechtfertigt ist. Für die Vermietenden ist der Mietspiegel ein einfach zu handhabendes Instrument zur Bestimmung der zulässigen Miethöhe – ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Auch bei

Neuabschlüssen von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Hilfe herangezogen werden (zur Überprüfung der Einhaltung der Mietpreisbremse¹).

Mietspiegel sind vor allem ein außergerichtliches Mittel zur Streitschlichtung zwischen Mietern und Vermietern bei Mieterhöhungsverlangen. Abschließend entscheiden die Gerichte im Streitfall zwischen den Mietvertragsparteien bezogen auf den konkreten Einzelfall, ob sie den Berliner Mietspiegel 2023 zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranziehen.

Als Begründungsmittel im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens sind auch einfache Mietspiegel zulässig. Dabei muss allerdings nicht auf den Berliner Mietspiegel 2023 Bezug genommen werden, wenn die Erhöhung mit anderen Begründungsmitteln z.B. mit Vergleichswohnungen begründet wird. Es gibt keine gesetzliche Vermutungswirkung, dass die im einfachen Berliner Mietspiegel 2023 ausgewiesenen Mieten die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Die in der Arbeitsgruppe Mietspiegel (AG) mitwirkenden Verbände haben an den grundsätzlichen Überlegungen zur Erstellung des Berliner Mietspiegels 2023 mitgearbeitet.

¹ Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietenbegrenzungsverordnung) vom 19. Mai 2020.

2. DER EINFACHE BERLINER MIETSPIEGEL 2023

Nach Erstellung des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2021 war zur Einhaltung der BGB-Fristen geplant, im Mai 2023 bzw. 2025 die nächsten qualifizierten Mietspiegel zu veröffentlichen. Die entsprechende EU-weite Ausschreibung wurde im Herbst 2021 veröffentlicht. Durch ein Nachprüfungsverfahren vor der Vergabekammer Berlin sowie dem Kammergericht musste das Vergabeverfahren für diese beiden Mietspiegel gestoppt werden. Die Erstellung des Mietspiegels 2023 konnte daher nicht wie geplant Anfang 2022 begonnen werden. Erst nachdem das Kammergericht im Oktober 2022 die Rechtmäßigkeit der Ausschreibung bestätigt hat, konnte der Arbeitsbeginn am nächsten qualifizierten Mietspiegel mit rund einem Jahr Verzögerung erfolgen. Entsprechend verzögert sich auch dessen Veröffentlichung.

Die AG (siehe Punkt 3.1) hat sich daraufhin im Herbst 2022 einvernehmlich für die Erstellung eines einfachen Berliner Mietspiegels 2023 ausgesprochen, der im Mai 2023 veröffentlicht werden soll und die Zeit bis zur Herausgabe des qualifizierten Mietspiegels im Mai 2024 überbrückt.

Der Berliner Mietspiegel 2023 wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen als »einfacher« Mietspiegel gemäß § 558c Abs. 1 BGB erstellt. Gesetzliche Grundlagen sind die §§ 558 Abs. 2 und 558c BGB sowie die Mietspiegelverordnung – MsV².

Der Berliner Mietspiegel 2023 wurde mit Hilfe einer Indexfortschreibung der Mietdaten aus dem qualifizierten Berliner Mietspiegel 2021 erarbeitet. Der verwendete Index gewährleistet die Widerspiegelung der Entwicklung auf dem relevanten Wohnungsmarkt. Aufbauend auf dem Mietspiegel 2021 war die Erstellung eines weiterentwickelten Berliner Mietspiegels 2023 als einfacher Mietspiegel möglich.

Für die besondere Situation in Berlin aufgrund des Vergabeverfahrens war dies ein gangbarer Weg und eine gute Alternative, da zeitnah kein qualifizierter Mietspiegel erstellt werden konnte.

Gemäß § 4 MsV ist die Erstellung und Anpassung eines einfachen Mietspiegels – vorbehaltlich der Anforderungen zur Dokumentation und Veröffentlichung – an kein Verfahren gebunden. Das Verfahren der Indexfortschreibung wird in Punkt 3.3.1 erläutert.

Die Wohnlagezuordnung sowie das Straßenverzeichnis einschließlich der Lärmkennzeichnung wurde ggü. dem Vorgänger-Mietspiegel 2021 nicht aktualisiert; ebenso die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung.

Der Mietspiegel 2023 wurde am 15. Juni 2023 im Amtsblatt für Berlin sowie im Internet veröffentlicht und ist an diesem Tag in Kraft getreten. Er ist abrufbar unter:

<https://t1p.de/ndw7e>

Gemäß der §§ 4 und 5 MsV wird diese Dokumentation vorgelegt, in der die Erstellung und die dafür verwendeten Grundlagen für den Mietspiegel 2023 erläutert werden. Sie ist zusammen mit den Dokumentationen zu den Berliner Mietspiegeln 2019 und 2021 zu sehen, in denen die Arbeitsschritte und -ergebnisse der Vorgänger-Mietspiegel (insbesondere die Datenerhebung und -auswertung für den Mietspiegel 2019³) beschrieben werden.

Alle drei Dokumentationen sind im Internet abrufbar:

<https://t1p.de/bgm21>

² Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV) vom 28.10.2021 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 76, Seite 4779)

³ Methodenbericht zum Berliner Mietspiegel 2019.

3. INDEXFORTSCHREIBUNG

3.1 Arbeitsgruppe Mietspiegel (AG)

Die grundsätzlichen Überlegungen für den Mietspiegel 2023 wurden im Vorfeld in der AG abgestimmt. In der AG wirkten außer den Vertretern der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Vertreter folgender Verbände und Institutionen mit:

Als Vertreter der Mieterinteressen:

- Berliner Mieterverein e. V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund
- Berliner MieterGemeinschaft e. V.
- Mieterschutzbund Berlin e. V.

Als Vertreter der Vermieterinteressen:

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

Sonstige Institutionen und Personen:

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS)
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Die Mitwirkung bezog sich auf die zu Beginn der Arbeiten zu klärenden erforderlichen methodischen und rechtlichen Fragestellungen, wie z.B. die Überlegung, ob ein Berliner Mietspiegel 2023 als Übergangs-Mietspiegel als erforderlich gesehen wird sowie zur Methodik der Erstellung. Den Beteiligten wurden die erforderlichen Unterlagen und Informationen bereitgestellt, um diese Themen zielgerichtet diskutieren und entscheiden zu können. Die Sitzungen wurden vom Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen geleitet.

Nachdem bereits im Sommer 2022 darüber diskutiert wurde, wie mit dem noch nicht abgeschlossenen Nachprüfungsverfahren umgegangen werden soll, sprachen sich in der AG-Sitzung am 01.09.2022 alle Verbände und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen für den Start der Erarbeitung eines einfachen Mietspiegels 2023 aus. Dies insbesondere, da die weitere Anwendung des Berliner Mietspiegels 2021 über den 2-Jahres-Zeitraum hinaus als möglicherweise problematisch gesehen wurde. Es war nicht sicher, ob er im Streitfall zwischen den Mietvertragsparteien auch nach Mai 2023 immer noch eine breite gerichtliche Akzeptanz findet und zur die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen würde. Da der Berliner Mietspiegel 2021 zudem auf dem Datenstand September 2020 beruht und somit nicht mehr das aktuelle Mietgeschehen abbildet, sollte ein aktualisierter Berliner Mietspiegel 2023 erstellt werden, der die Entwicklung zwischen September 2000 und September 2022 widerspiegelt.

Da für den Berliner Mietspiegel 2023 keine aktuellen Daten zur Verfügung standen bzw. Daten nicht zeitnah erhoben werden konnten, wurde auf die Fortschreibung des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2021 mit Hilfe eines Index oder mehrere Indizes abgestellt.

Dazu wurden in den Sitzungen der AG verschiedene Indizes hinsichtlich ihrer Eignung geprüft. Entschieden wurde dabei u.a., dass ausgehend vom Verbraucherpreisindex (VPI) Deutschland geeignete Teilindizes geprüft und ggf. gewichtet werden sowie dass dabei nur Berliner Indizes betrachtet werden sollen.

Da es letztendlich nicht zu einem Einvernehmen hinsichtlich des zu verwendenden Index in der AG gekommen ist, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen den Berliner Mietspiegel 2023 im letzten Stadium allein erstellt. Dies betrifft die Entscheidung über die Auswahl der Indizes sowie die Gewichtung.

Der Berliner Mietspiegel 2023 wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen als »einfacher« Mietspiegel gemäß § 558c Abs. 1 BGB durch Indexfortschreibung der Mietdaten aus dem qualifizierten Berliner Mietspiegel 2021 erarbeitet.

3.2 Grundgesamtheit

Für den Mietspiegel 2023 erfolgte, wie auch bereits im Mietspiegel 2021, keine neue Ermittlung der Grundgesamtheit. Hierfür wird auf das Kapitel 2.4 des Methodenberichtes Berliner Mietspiegel 2019 (S. 6ff.) verwiesen.

3.3 Berechnung der Mietspiegeltabelle 2023

3.3.1 Vorgehen bei der Fortentwicklung der Mietwerte aus dem Berliner Mietspiegel 2021

Mit dem Berliner Mietspiegel 2023 werden die Mieten des Berliner Mietspiegels 2021 aktualisiert. Bei der Fortschreibung für 2023 war auf den Zeitpunkt der Datenerhebung zum Vorgänger-Mietspiegel abzustellen und nicht z. B. auf den Termin der Veröffentlichung. Zur Bestimmung der Marktentwicklung ist demnach die Entwicklung zwischen September 2020 (Monat des Beginns der Zweijahresfrist = Erhebungstichmonat) und September 2022 (Monat am Ende der Zweijahresfrist = derselbe Monat zwei Jahre später) zugrunde zu legen.

Für die Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels ist nach § 558d Abs. 2 BGB ausschließlich die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex) heranzuziehen.

Auch wenn der Berliner Mietspiegel 2023 als einfacher Mietspiegel erstellt wurde und diese Vorgabe nicht eingehalten werden muss, wurde der VPI die Ausgangsbasis für die Überlegungen zur Indexfortschreibung.

Weitere in der AG abgestimmte Ansätze zur Indexfindung:

- Ausschließliche Verwendung von Berliner Indizes, um die spezifische Entwicklung auf dem Berliner Markt abzubilden
- Ggf. Verwendung mehrere Indizes mit Wichtung
- Verwendung von Daten aus der amtlichen Statistik, z.B. Daten des AfS
- Bildung eines »Pools« mit in Frage kommenden Indizes für die Diskussion, welche Indizes die Entwicklung gut und sachgerecht widerspiegeln

Grundlage waren amtlichen Daten des AfS (Statistischer Bericht M I 2 - m 09/22 Verbraucherpreisindex im Land Berlin September 2022⁴). Diese enthielten sowohl den VPI Gesamtindex sowie einige Teilindizes (z.B. VPI Nettokaltmiete, VPI Gesamtindex ohne Nahrungsmittel und Energie), nicht aber für alle diese Indizes die für den Mietspiegel erforderliche Entwicklung im 2-Jahreszeitraum. Auch waren im Bericht nur wenige Indizes gelistet, die z.T. auch nicht überschneidungsfrei waren.

Daher wurde das AfS gebeten, weitere VPI-Teilindizes zu benennen. Da diese nicht Teil der zu veröffentlichenden Statistik waren und daher nicht vorlagen, wurden sie gesondert für die Verwendung im Mietspiegel durch das AfS berechnet. Gleichwohl sind diese Angaben offizielle, amtliche Statistikdaten.

In der weiteren Diskussion wurde deutlich, dass die Verwendung nur eines Index zu kurz greift, da z.B. nur der VPI Nettokaltmiete oder nur der VPI Gesamtindex die Miet-Entwicklung nicht angemessen wiedergeben. Daher wurden Kombinationen von 2 oder 3 Indizes geprüft.

Dabei musste der VPI Nettokaltmiete eine Rolle spielen; ausgehend von der Bedeutung der Nettokaltmiete als Bezugspunkt im Mietspiegel. Aber auch die Preisentwicklung/Inflation sollte aufgrund der insbesondere im zu betrachtenden Zeitraum gestiegenen allgemeinen Kosten und in Anlehnung an die Verwendung des VPI beim qualifizierten Mietspiegel einfließen. Die Entwicklung des VPI gesamt lag aufgrund der sehr hohen und außerordentlichen Steigerung bei einigen Teilpositionen (z.B. Energie rd. 45 %, Nahrungsmittel rd. 25 %) bei 12,8 %. Die Übernahme in den Mietspiegel 2023 und somit die Annahme einer Mietentwicklung von September 2020 bis September 2022 in dieser Größenordnung wurde von allen Verbänden in der AG als nicht gerechtfertigt angesehen. Zudem haben einige Positionen des VPI Gesamt nichts mit der eigentlichen Miet- und Wohnkostenentwicklung zu tun.

⁴ <https://t1p.de/u7lk6>

Letztendlich konnten sich die Verbände in der AG nicht auf gemeinsam ausgewählte Indizes verständigen, so dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die Bestimmung der Indizes und der Wichtung allein getroffen hat.

Wegen der o.a. Bedeutung der Nettokaltmiete wurde der Teilindex VPI Nettokaltmiete als gesonderter Index mit dem überwiegenden Gewichtsanteil von 70 % festgelegt. Die wichtige Rolle der Nettokaltmiete zeigt sich auch in den Diskussionen, dass selbst für die Indexfortschreibung qualifizierter Mietspiegel die Verwendung von Mietenindizes gefordert wird.

Für die Abbildung der allgemeinen Preisentwicklung wurde ein Teilindex des VPI ausgewählt, der um sog. »Preistreiber« bereinigt war – der VPI ohne Nahrungsmittel und Energie. Damit wird z.B. auch den gestiegenen Instandhaltungskosten der Vermietenden Rechnung getragen, die hier enthalten sind. Da in diesem Index die Nettokaltmieten noch enthalten waren und es somit eine Doppelung mit dem Einzelindex Nettokaltmieten gegeben hätte, wurde dies bereinigt. Somit wurde als zweiter Index der VPI ohne Nahrungsmittel und Energie und ohne Nettokaltmiete mit dem restlichen Gewichtsanteil von 30 % festgelegt.

Tabelle 1: Ausgewählte Indizes einschl. Gewichtung

| Index | Gewichtung |
|---|------------|
| VPI Nettokaltmiete | 70 % |
| VPI ohne Nahrungsmittel und Energie und ohne Nettokaltmiete | 30 % |

Damit ergaben sich folgende Werte:

Tabelle 2: Berechnung und gerundetes Ergebnis Indexfortschreibung

| Index | Gewichtung | Indexwert 09/2020 (2020 $\hat{=}$ 100) | Indexwert 09/2022 (2020 $\hat{=}$ 100) | Entwicklung |
|--|------------|---|---|-------------|
| VPI Nettokaltmiete | 70% | 100,0 | 102,7 | 2,7% |
| VPI ohne Nahrung und Energie und ohne Nettokaltmiete | 30% | 99,9 | 111,7 | 11,8% |
| Gesamtindex | 100% | 100,0 | 105,4 | 5,4% |

Der während des Erstellungsprozesses Anfang 2023 durchgeführten Revision des VPI für Deutschland mit der ab Januar 2023 rückwirkenden Berechnung des neuen Basisjahres⁵ wurde Rechnung getragen. Die betrachteten Indizes wurden ab dem Zeitpunkt mit dem nunmehr aktuellen Basisjahr 2020 $\hat{=}$ 100 verwendet (bis dato 2015). Die sich dadurch ergebenden Änderungen in den Indexwerten der beiden Indizes und somit im Gesamtergebnis flossen in das Endergebnis mit ein. Die entsprechenden Werte für die Entwicklung der Indizes zwischen September 2020 und September 2022 betragen für die Nettokaltmiete 2,7 % und für den VPI ohne Nahrung und Energie und ohne Nettokaltmiete 11,8 %. Mit der Gewichtung 70 % zu 30 %

ergibt sich ein Anstieg von 1,05432 % (gerundet 5,4 %). Damit hat sich der gewichtete Index in den letzten zwei Jahren in Berlin um 5,4 % erhöht; das entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von 2,7 %.

Gegenüber dem Berliner Mietspiegel 2021 ergab sich aufgrund dessen eine Erhöhung der durchschnittlichen Nettokaltmiete um 0,37 €/m² monatlich auf 7,16 €/m² nettokalt monatlich. Alle Werte der Mietspiegeltabelle 2023 werden entsprechend mit dem Faktor 1,054 multipliziert. Dies bezieht sich einheitlich auf den Median, die untere und obere Spanne sowie auch auf die Abschläge für minderausgestattete Wohnungen.

3.3.2 Mietspiegeltabelle Berliner Mietspiegel 2023

Tabelle 3: Ortsübliche Vergleichsmiete

(Stichtag 1.9.2022) – Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich (Abschläge für minderausgestattete Wohnungen befinden sich in Tabelle 4)

| Bezugsfertig | | Altbau | | | Neubau | | | | |
|---|-------------|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|--|------------------------------------|-------------------------------|
| | | bis 1918 | 1919 - 1949 | 1950 - 1964 | 1965 - 1972 | 1973 - 1990 West ^a | 1973 - 1990 Ost ^a mit Wendewohnungen | 1991 - 2002 ohne Wendewohnungen | 2003 - 2017 |
| Wohnfläche | Ausstattung | 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 | mit SH, Bad und IWC | mit SH, Bad und IWC | mit SH, Bad und IWC |
| | Wohnlage | Spalte Zeile | | | | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| bis unter 40 m ² | einfach | 8,42 5,86 - 13,82 | 8,32 6,40 - 9,25 | 6,85 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 | | |
| | 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 | | |
| 40 m ² bis unter 60 m ² | 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 | 8,91 8,21 - 10,87 | 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 | 8,72 7,92 - 9,77 | 10,50 7,76 - 13,32 |
| | 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 | 10,39 8,67 - 11,85 | 10,53 8,26 - 12,76 |
| 60 m ² bis unter 90 m ² | 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 | 8,22 6,64 - 9,15 | 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 | 8,42 7,17 - 9,62 | 10,75 9,50 - 13,00 |
| | 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 | 9,69 7,94 - 11,74 | 10,89 9,42 - 13,59 |
| 90 m ² und mehr | 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 | 8,48 7,07 - 9,93 | 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 | 8,73 7,68 - 10,16 | 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 | 10,45 8,71 - 12,47 | 12,26 9,95 - 14,59 |

⁵ Hintergrundpapier zur Revision des Verbraucherpreisindex für Deutschland 2023: <https://t1p.de/5yqyt>

In Tabelle 3 sind die mit dem o.g. Wert von 5,4 % fortgeschriebenen Mietwerte des Mietspiegels 2021 dargestellt (Median, untere und obere Spannenwerte der 3/4-Spanne für jedes Mietspiegeltabellenfeld mit einer Feldbesetzung im Mietspiegel 2019 von 10 und mehr Mietwerten).

Da der gesamte Mietspiegel 2023 ein einfacher Mietspiegel ist, werden gering besetzte Felder (Feldbesetzung von 15 bis 29 Mietwerte bzw. 10 bis 14 Mietwerte) nicht mehr wie in früheren Mietspiegeln mit einem bzw. zwei Sternchen »*« markiert. Alle Tabellenfelder mit Mietwerten haben nun unabhängig von der Feldbesetzung aus dem Mietspiegel 2019 eine einheitliche Aussagekraft.

Der Berliner Mietspiegel 2023 gilt aufgrund der Fortschreibung der Mietdaten des letzten erhobenen Mietspiegels 2019 auch – wie bereits der Berliner Mietspiegel 2021 – nur für die in den Mietspiegel 2019 bereits einbezogenen Wohnungen (Bezugsfertigkeit bis Ende 2017).

3.3.3 Abschläge für Wohnungen mit vermietetseitig niedrigem Standard

Für Wohnungen mit einer Ausstattung, die die Bedingungen der Mietspiegeltabelle nicht erfüllen (vermieterseitig minderausgestattete Wohnungen) werden Abschläge im Berliner Mietspiegel 2023 ausgewiesen (vgl. Tabelle 4). Diese wurden für den Mietspiegel 2019 aufgrund der erhobenen Daten berechnet und für die Mietspiegel 2021 und 2023 per Index fortgeschrieben (siehe Punkt 3.3.1).

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für minderausgestattete Wohnungen werden die ermittelten Abschläge von den Mietwerten im Mietspiegelfeld der jeweils im Berliner Mietspiegel 2023 ausgewiesenen zugehörigen Baualtersklasse mit Sammelheizung, mit Bad und mit WC in der Wohnung abgezogen.

Im Rahmen der Datenerhebung zum Mietspiegel 2019 konnte, aufgrund des geringen Umfangs dieser Wohnungssegmente auf dem Berliner Wohnungsmarkt, trotz einer disproportionalen Stichprobenziehung keine ausreichende Zahl an Mietwerten erhoben werden. Insbesondere die Wohnungsbestände im Altbau bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad und bzw. die Wohnungsbestände im Altbau 1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad finden sich in Berlin nur noch in wenigen Quartieren. Bei der Mietpreisfindung sind hier zusätzliche, nicht durch den Mietspiegel erfasste oder durch die Wohnungsausstattung belegte Gründe für die Miethöhe entscheidend (z. B. in In-Quartieren).

Die Abschläge haben wie in den beiden Vorgänger-Mietspiegeln wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur eine bedingte Aussagekraft. Allerdings fällt die bisherige »*-Kennzeichnung für minderausgestattete Wohnungen im Berliner Mietspiegel 2023 weg, da dieser Mietspiegel insgesamt ein einfacher Mietspiegel ist.

Tabelle 4: Abschläge für vermietetseitig minderausgestattete Wohnungen

| | Abschläge in €/m ² monatlich | Abschlag von Spalte |
|---|---|------------------------|
| ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung | | |
| Altbau bis 1949 | 2,34 | 1 oder 2 |
| mit Sammelheizung oder mit Bad und mit WC in der Wohnung | | |
| Altbau bis 1918 | 1,51 | 1 |
| Altbau 1919 bis 1949 | 0,45 | 2 |
| Neubau 1950 bis 1964 | 1,55 | 3 |

3.3.4 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Berliner Mietspiegel 2023

In der Mietspiegeltabelle werden die wesentlichen Wohnwertmerkmale gemäß § 558 BGB ausgewiesen. Daneben gibt es weitere Einflussgrößen, die durch die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Spannen abgebildet werden können. So enthält auch der Berliner Mietspiegel 2023 wieder eine empfohlene »Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung« zur Einordnung in die Spanne (vgl. Urteil des Bundesgerichtshofes vom 20.04.2005, VIII ZR 110/04, etwa wiederholt im Urteil vom 18.11.2020 – VIII ZR 123/20). Diese Orientierungshilfe wurde aus dem Mietspiegel 2021 übernommen und basiert unter anderem auf dem Wissen und den Erfahrungen der Arbeitsgruppenmitglieder und der von ihnen vertretenen Institutionen.

Nähere Erläuterungen zur Orientierungshilfe finden sich daher in Abschnitt 2.6.11 des Methodenberichtes zum Berliner Mietspiegel 2019 (S. 38f.).

3.3.5 Möblierte oder teilmöblierte Wohnungen

Der Mietspiegel bildet nur die Nettokaltmieten unmöblierter Wohnungen ab (möblierte Wohnungen sind für den Mietspiegel 2019 grundsätzlich nicht erhoben worden – Ausschlusskriterium Fragebogen). Die Vereinbarung von Möblierungszuschlägen zusätzlich zur Nettokaltmiete beeinflusst daher grundsätzlich nicht das im Berliner Mietspiegel 2023 abgebildete Mietniveau.

Generell kann der Mietspiegel auch auf möblierte Wohnungen angewendet werden. Weitere Aussagen zu dem Thema sind im Methodenbericht zum Berliner Mietspiegel 2019 nachzulesen – Abschnitt 2.6.12 (S. 39f.).

3.4 Betriebskosten

Da für den Mietspiegel 2023 keine Datenerhebung durchgeführt wurde, konnte auch keine Betriebskostenübersicht erstellt werden. Es wird auf die »Berliner Betriebskostenübersicht 2019« aus der Mietspiegelbroschüre 2019 verwiesen,⁶ die auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eingestellt ist:

<https://f1p.de/bgm21>

4. WOHNLAGEN- UND STRASSENVERZEICHNIS

Im Mietspiegel 2019 wurde die Wohnlage flächendeckend für die gesamte Stadt Berlin nach wissenschaftlichen Grundsätzen aktualisiert. Die Wohnlageeinstufung war Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels 2019.⁷ Im Rahmen der Indexfortschreibung 2021 wurde diese Wohnlageeinstufung für die seit dem Mietspiegel 2019 (zwischen dem 1. Januar 2019 und dem 31. Dezember 2020) neu hinzugekommenen Adressen fortgeschrieben. Die Wohnlagezuordnung für Bestandsadressen aus dem Mietspiegel 2019 blieb im Mietspiegel 2021 unverändert.

Diese Wohnlageeinstufung des Berliner Mietspiegels 2021 wurde für den Mietspiegel 2023 übernommen. Neuen Adressen ab dem Jahr 2021 wurde keine Wohnlage zugeordnet und sie sind somit nicht im Straßenverzeichnis des Berliner Mietspiegels 2023 enthalten.

Ebenfalls aus dem Berliner Mietspiegel 2021 übernommen wurde die Lärmkennzeichnung im Straßenverzeichnis mit Datenstand 2017. Die inzwischen vorliegenden neuen Lärmkarten (Stand 2022) waren zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Berliner Mietspiegels 2023 noch nicht veröffentlicht und konnten daher nicht berücksichtigt werden.

Die Lärmbelastung wird nicht für jede Wohnung, sondern für die Wohnadresse ermittelt. Daher sind unter Umständen nicht alle Wohnungen an einer gekennzeichneten Adresse lärmbelastet. Für weitere Informationen hierzu siehe:

<https://f1p.de/4uvmc>

⁶ Für Näheres zum Zustandekommen dieser Betriebskostenübersicht siehe Abschnitt 2.9 im Methodenbericht zum Berliner Mietspiegel 2019 (S. 57ff.).

⁷ Methodenbericht zum Berliner Mietspiegel 2019 (Kapitel 3, S. 65ff.).

Impressum

Herausgeberin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin
www.stadtentwicklung.berlin.de

Inhalte und Bearbeitung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen
Referat IV A Wohnungs- und Mietpolitik,
Wohnungs(bau)förderung,
städtische Wohnungsbaugesellschaften
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin

Layout

Fürcho GmbH, Berlin
www.fuercho-gmbh.de

Druck

Druckerei Gläser
www.druckerei-glaeser.de

Berlin, Juli 2023

