



Magazin des
Berliner Mieter-
verein e.V. mit
Mietrechtlichen
Mitteilungen

Sonderausgabe
Mietspiegel

Juni 2009

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Der Berliner Mietspiegel 2009

Tipps zur Anwendung

Der Berliner Mietspiegel 2009 weist die am 1.10.2008 gezahlten ortsüblichen Mieten vergleichbaren Wohnraums für nicht preisgebundene also freifinanzierte Alt- und Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern aus, die bis zum 31. Dezember 2007 bezugsfertig geworden sind. Er gilt insoweit auch für Genossenschaftswohnungen und vermietete Eigentumswohnungen.

Die empirisch erhobenen ortsüblichen Vergleichsmieten werden für den betreffenden Wohnungsbestand in einer Tabelle nach Größe, Wohnlage, Baualter und Ausstattung ausgewiesen. Der Mietspiegel erfüllt in erster Linie folgende Funktionen:

- Er dient den Vermietern als Begründungsmittel bei Mieterhöhungen.
- Er dient den Mietern als Kontroll- und Begrenzungsmittel bei (überzogenen) Mietforderungen.

Der Berliner Mietspiegel 2009 ist ein „qualifizierter Mietspiegel“, da er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf der Grundlage einer empirischen Repräsentativerhebung erstellt wurde. Der Mietspiegel ist im Mietrechtsprozess bei Zustimmungsklagen des Vermieters das „Maß aller Dinge“. Beim qualifizierten Mietspiegel wird kraft Gesetzes (§ 558 d Absatz 3 BGB, § 292 ZPO) vermutet, dass seine Werte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Nicht alle Bestandteile des Mietspiegels gehören zum qualifizierten Teil. Die Felder der Mietspiegeltabelle, deren Mittelwerte wegen geringer Zahl erhobener Entgelte nur bedingte Aussagekraft haben (dort mit * oder ** gekennzeichnet), können wegen der insoweit eingeschränkten Datengrundlage nicht dem qualifizierten Mietspiegel zugeordnet werden. Dies betrifft auch die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung. Sie ist jedoch höchstrichterlich anerkannt worden (siehe BGH, Urteil vom 20. April 2005, VIII ZR 110/04). Die Orientierungshilfe berücksichtigt Erkenntnisse aus der Praxis zur Einigung der Vertragsparteien wie auch der Berliner Rechtsprechung, aber auch neue Entwicklungen. So wird im Mietspiegel 2009 erstmalig der energetische Zustand eines Gebäudes mit Hilfe errechenbarer Energieverbrauchskennwerte stärker gewürdigt.

Die ermittelten ortsüblichen Vergleichsmieten beziehen sich auf das gesamte Berliner Stadtgebiet. Aufgrund der noch unterschiedlichen Wohnungs- und Mietpreisstrukturen für Wohnungsbestände, die zwischen 1973 und 1990 (einschließlich „Wendewohnungen“¹) bezugsfertig geworden sind, werden diese getrennt in

der Mietspiegeltabelle für die bisherigen östlichen Bezirke² und West-Staaken sowie für die bisherigen westlichen Bezirke ohne West-Staaken ausgewiesen. Die eindeutige Zuordnung der Adresse zur anzuwendenden Spalte in der Mietspiegeltabelle ergibt sich aus dem Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2009 (O = Ost, W = West).

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne alle kalten und warmen Betriebskosten sowie ohne etwaige Möblierungs-, Untermiet- oder Gewerbezuschläge.

Wie ist der Mietspiegel zu benutzen?

Zunächst muss das richtige Mietspiegelfeld gefunden werden. Anhand der Mietspiegeltabelle (siehe Seite 2 und 3) ist dies leicht zu schaffen. Man muss lediglich wissen, welche Größe die Wohnung hat, wie sie ausgestattet ist, wann sie bezugsfertig wurde und in welcher Wohnlage sie sich befindet.

Ist im Mietvertrag eine Bruttokalt- oder Teilinklusive vereinbart, dann muss die Vergleichbarkeit durch Umrechnung erfolgen. Dazu muss zunächst anhand des Mietspiegels die ortsübliche Nettokalt-Vergleichsmiete gebildet werden. Danach sind die konkret auf die betroffene Wohnung anfallenden kalten Betriebskosten hinzuzurechnen.

Größe

Die Wohnfläche in Quadratmetern ist der verlässliche Maßstab. Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnfläche bis 31.12.2003 entsprechend den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung, danach entsprechend der Wohnflächenverordnung berechnet wurde beziehungsweise wird.

Ausstattung

Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, die vom Vermieter gestellt wird. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten dafür vom Vermieter übernommen werden, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Bei Minderausstattung der in den Tabellenspalten 1 und 3 angegebenen Ausstattungsstandards sind Abschläge vorgesehen, die unter der Tabelle näher bezeichnet sind. 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 zentral geschehen. Unter einer Sam-

melheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärmeerzeugung von einer zentralen Stelle aus geschieht. Eine Etagenheizung oder Wohnungsheizung, die sämtliche Wohnräume angemessen erwärmt, ist der Sammelheizung gleichzusetzen.

Baualter/Bezugsfertigkeit

Das Baualter beziehungsweise die Bezugfertigkeit drückt im Mietspiegel die Beschaffenheit einer Wohnung aus. Diese wird wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert. Baualter beziehungsweise Bezugfertigkeit der Wohnung sind auch maßgeblich bei Wiederaufbau, Ausbau und Erweiterung von bestehenden Gebäuden, nicht jedoch bei Modernisierung. Hier gilt das ursprüngliche Baualter beziehungsweise der erste Termin der Bezugfertigkeit.

Lage/Wohnlage

Die Wohnlage spiegelt die Lagequalität des weiteren Wohnumfeldes wider. Es wird zwischen den Wohnlagestufen einfach, mittel und gut unterschieden. Die vorliegende Wohnlagezuordnung in eine dieser drei Stufen stellt das Resultat wissenschaftlicher Untersuchungen, Begehungen und Abstimmungen dar. Die genaue Wohnlagezuordnung einer Wohnung beziehungsweise des Hauses, in dem sie sich befindet, kann nur über die „Straßenliste zum Berliner Mietspiegel 2009“ erfolgen. Auskünfte aus der Straßenliste sind beim Mietspiegeltelefon der Senatsbauverwaltung unter ☎ 90123737 zu erhalten oder unter www.stadtentwicklung.berlin.de und www.berliner-mieterverein.de.

Mittelwert und Spanne

Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Tabellenspalten jeweils den Mittelwert aller für das jeweilige Mietspiegelfeld ermittelten und bereinigten Daten sowie eine Mietpreisspanne zur Abbildung der üblichen Mieten auf. 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 Wohnung im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

¹ „Wendewohnungen“ im Sinne dieses Mietspiegels sind Wohnungen, deren Baubeginn vor dem 3. Oktober 1990 lag und die mit „DDR-Mitteln“ anfinanziert, aber erst nach dem 3. Oktober 1990 fertig gestellt wurden.
² Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand vor der Gebietsreform am 31. Dezember 2000.

Der Berliner Mietpiegel 2009 gilt nicht für:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 1. Januar 2008 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen),
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung.

Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

Die im Mietpiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über den in der Tabelle ausgewiesenen Merkmalen 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 Mietpiegels durch zusätzliche Merkmale (siehe „Sondermerkmale“ und „Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung“) berücksichtigt werden.

Die Sondermerkmale

Die vorgenommenen wissenschaftlichen Untersuchungen des Mietgefüges haben ergeben, dass beim Vorliegen bestimmter Sondermerkmale eine eigene Wohnungsqualität gegeben ist und die Höhe der orts-

üblichen Vergleichsmiete in wesentlichem Umfang von der für sonst vergleichbaren Wohnraum abweicht.

Bei der Untersuchung des Mietgefüges wurde ermittelt, dass Sondermerkmale (siehe die Aufstellung links) erhebliche Auswirkungen auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete haben. Gegenüber einer Standardwohnung weicht die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete von den nach der Mietpiegeltabelle unter Berücksichtigung der Orientierungshilfe ermittelten Mietwerten um die in der Aufstellung links genannten Beträge ab.

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Neben den vorgenannten Zu- und Abschlägen 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 auf der letzten Seite abgedruckte „Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung“ als Schätzgrundlage empfohlen.

Zusätzliche Merkmale

Das Schema der Orientierungshilfe nennt in den fünf Merkmalgruppen „Bad/ WC“, „Küche“, „Wohnung“, „Gebäude“ und „Wohnumfeld“ wohnwerterhöhende beziehungsweise wohnwertmindernde zusätzliche Merkmale. Je nach Häufung dieser zusätzlichen Merkmale liegt die ortsübliche Vergleichsmiete unter oder über dem Mittelwert. Die Aufzählung in der Orientierungshilfe berücksichtigt nach den Erfahrungen der Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietpiegel die wesentlichen Merkmale. Es können aber in Einzelfällen weitere ebenfalls gewichtige Merkmale im Rahmen der Merkmalgruppen zum Tragen kommen.

Anleitung zur Spanneneinordnung

Die zusätzlichen Merkmale (wohnwerterhöhende, wohnwertmindernde Merkmale) sind in der Mietpiegeltabelle nicht gesondert ausgewiesen. Sie können aber die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne – ausgehend vom Mittelwert – positiv oder negativ mit jeweils 20 Prozent für folgende Merkmalgruppen beeinflussen: Ausstattung von Bad/WC (1), der Küche (2), der Wohnung (3), des Gebäudes (4) und das Wohnumfeld (5).

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 Mit-

Berliner Mietpiegeltabelle

	bezugsfertig	bis	
Wohnfläche	Ausstattung		mit Sammelheizung oder Bad, mit Innen-WC
	Wohnlage		1
bis unter 40 qm	einfach	A	
	mittel	B	
	gut	C	
40 bis unter 60 qm	einfach	D	3,51 3,14–4,30
	mittel	E	3,21** 3,04–3,45
	gut	F	2,85** 2,61–3,10
60 bis unter 90 qm	einfach	G	3,29* 1,82–4,38
	mittel	H	3,40* 2,99–4,20
	gut	I	3,08* 2,63–4,21
90 qm und mehr	einfach	J	2,77** 2,53–3,40
	mittel	K	3,15* 2,92–3,61
	gut	L	3,11 2,85–3,53

Sondermerkmale

Modernes Bad

Ein Bad, dessen Wände mindestens bis zu einer Höhe von 1,80 Meter gefliest sind, das mit Bodenfliesen und einer Einbauwanne oder Einbaudusche ausgestattet ist; es sei denn, diese Ausstattungsmerkmale und die Sanitärausstattung sind nicht (mehr) als zeitgemäß anzusehen.

+ 0,24 Euro

Dusche von Badewanne getrennt

+ 0,38 Euro

Moderne Küchenausstattung

Eine Küche, die mit Küchenschränken, einer Einbauspüle, einer Dunstabzugshaube, einem Einbauherd mit mindestens vier Kochstellen und einem Backofen sowie Wandfliesen im Arbeitsbereich ausgestattet ist; es sei denn, diese Ausstattung ist nicht (mehr) als zeitgemäß anzusehen.

+ 0,25 Euro

Hochwertiger Boden/-belag

Parkett, Natur- oder Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag. Wesentlich ist, dass der Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume vorhanden ist.

+ 0,17 Euro

wenn zusätzlich in gutem Zustand, weitere

+ 0,08 Euro

Zweites WC in der Wohnung

+ 0,28 Euro

Bad mit WC ohne Fenster

– 0,12 Euro

Zu-/Abschläge in Euro pro Quadratmeter monatlich

Beispielberechnung zur Orientierungshilfe

Nehmen wir das Feld H 4.

Der Unterwert beträgt 4,07 Euro pro qm, der Mittelwert 4,70 Euro pro qm, der Oberwert 5,40 Euro pro qm monatlich.

- Der Mieter hat Dielenfußboden im Bad (= – 20 %);
- in der Küche sind Wandfliesen im Arbeitsbereich (= + 20 %);
- die Wohnung hat moderne Isolierglasfenster (= + 20 %);
- Gebäude hat keine moderne Gegensprechanlage (= – 20 %);
- das Wohnumfeld ist besonders ruhig (= + 20 %).

Bei den Merkmalen steht es also 3 zu 2. Die Saldierung ergibt damit ein Ergebnis von + 20 %. Das bedeutet: Die ortsübliche Miete liegt innerhalb der **oberen Spanne**. Dies ist die Differenz von Oberwert und Mittelwert; hier: 5,40 Euro pro qm – 4,70 Euro pro qm = 0,70 Euro pro qm. 20 Prozent davon sind 0,14 Euro pro qm. Die 0,14 Euro pro qm werden nun auf den Mittelwert (4,70 Euro pro qm) addiert und schon haben wir die zutreffende ortsübliche Miete: 4,84 Euro pro qm monatlich.

telwert 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 Gruppe ergibt sich durch einfache Überzahl. Liegen darüber hinaus Sondermerkmale vor, sind die daraus resultierenden Beträge dem nach der Spanneneinordnung ermittelten Ergebnis hinzuzufügen.

Altbau			Neubau						
1918	1919–1949		1950–1955	1956–1964	1965–1972	1973–1983 West ³	1984–1990 West ³	1973–1990 Ost ^{1,3}	1991– 31.12.2007 ²
mit Sammel- heizung, mit Bad und IWC	mit Sammel- heizung oder Bad, mit IWC	mit Sammel- heizung, mit Bad, mit IWC	mit Sammel- heizung, mit Bad, mit IWC	mit Sammel- heizung, mit Bad, mit IWC	mit Sammel- heizung, mit Bad, mit IWC	mit Sammel- heizung, mit Bad, mit IWC	mit Sammel- heizung, mit Bad, mit IWC	mit Sammel- heizung, mit Bad, mit IWC	mit Sammel- heizung, mit Bad, mit IWC
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
5,07 3,11–6,93		5,40 4,80–6,29	4,94 4,30–6,25	5,08 3,79–6,34	4,51* 3,94–5,46			5,58* 4,43–6,01	
5,15* 3,16–6,70		5,70 4,53–6,36	4,64 4,12–5,53	5,14 3,97–6,50	4,96* 4,50–6,07			6,11 5,06–6,66	
4,89* 3,68–5,36	3,56* 3,38–4,01	6,22* 5,35–6,70	5,70* 4,49–6,87	5,88* 4,89–6,69	6,53** 5,70–6,91			5,55* 4,73–6,37	
4,54 3,12–6,03	3,21* 2,98–3,44	4,89 4,27–5,80	4,73 4,04–5,77	4,72 3,94–6,10	4,29 3,83–4,90	5,52** 4,78–6,38		4,80 4,23–5,24	6,41* 5,90–6,80
4,85 3,77–6,05	3,44** 3,13–3,59	4,81 3,91–5,65	4,72 4,27–5,41	4,86 4,19–5,60	4,96 4,38–5,28	5,97** 4,84–7,02		5,04 4,32–5,60	7,03 5,69–7,56
5,42 4,85–6,06		5,45 4,59–6,49	4,97 4,45–5,71	4,82 4,14–5,49	5,36 4,65–6,40	6,80** 5,81–7,50		4,97 4,66–5,95	7,17* 6,00–8,47
4,60 3,65–6,00	3,17* 3,00–3,46	4,95 4,19–5,62	4,55 4,15–5,27	4,18 3,61–5,34	4,10 3,91–4,43	5,38** 4,25–6,96	6,37* 5,00–6,95	4,36 3,87–4,69	6,13 4,98–7,18
4,85 3,78–6,00	3,21* 2,91–3,48	4,70 4,07–5,40	5,02 4,45–5,74	4,51 3,90–5,20	4,62 4,03–5,19	5,56* 3,72–6,82	5,80** 5,40–5,92	4,51 3,94–5,04	6,87 5,77–7,50
5,08 3,77–6,33	3,12** 3,05–3,25	5,38 4,62–6,65	4,98 4,34–5,71	4,70 4,18–5,18	5,49 4,85–6,04	7,44 5,90–9,05	6,62* 5,26–8,13	4,70 4,32–5,15	7,35 5,80–9,00
4,46 3,45–5,54		4,55 3,57–5,82	4,83* 2,89–5,51		4,04* 3,72–4,16			4,29 3,57–5,07	5,96* 4,35–7,15
4,53 3,71–5,50		4,81 4,40–5,34	5,25* 4,58–5,89	5,12** 3,29–6,38	4,96* 3,99–5,62	6,57 5,85–7,80	7,04* 4,65–8,00	4,32 3,86–4,95	6,54 5,36–7,55
5,18 4,24–6,57	3,04** 2,81–3,27	5,00 4,40–6,00	4,80* 3,83–5,94	5,96** 4,20–10,28	6,50* 5,23–8,17	7,35* 6,01–8,51	7,46* 6,53–8,35	4,57* 4,27–5,14	7,21 5,02–9,00

Nicht warten, bis es zu spät ist

Eine starke Interessengemeinschaft

Schon über 130 000 Mieterinnen und Mieter sind Mitglied im Berliner Mieterverein. Schließen auch Sie sich Berlins größter und leistungsfähigster Mieterorganisation an. Hier erfahren Sie mehr über unsere Leistungen:

☎ 226 260

oder im Internet unter www.berliner-mieterverein.de

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 bis 29 Mietwerte, ** = 10 bis 14 Mietwerte).

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,33 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1948) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,37 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1955) mit Sammelheizung oder mit Bad und mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,27 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 5.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1956 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad und mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,98 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 6.

¹ mit Wendewohnungen
² ohne Wendewohnungen

³ Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 2.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

■ Rat und Hilfe

Sollten Sie Hilfe bei der Berechnung Ihrer ortsüblichen Miete benötigen oder auch andere mietrechtliche Probleme haben, berät Sie der Berliner Mieterverein. Nähere Auskünfte über den Berliner Mieterverein erhalten Sie in den Beratungszentren und in der Hauptgeschäftsstelle oder im Internet unter www.berliner-mieterverein.de

Für die Beratung bringen Sie bitte mit:

- Mietvertrag,
- Mieterhöhungserklärung,
- Energieausweis (falls vorhanden),
- letzte Heizkostenabrechnung (bei zentral beheizten Gebäuden)

■ Mietspiegel im Internet:

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/ oder www.berliner-mieterverein.de

Impressum:

Berliner Mieterverein e.V., Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin, Dr. Franz-Georg Rips (v.i.S.d.PrG.) redaktionelle Bearbeitung: Reiner Wild

ZUSÄTZLICHE MERKMALE

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Merkmalgruppe 1: Bad/WC

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

- Kein Handwaschbecken oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken
- WC ohne Lüftungsmöglichkeit oder Entlüftung
- Dielenfußboden im Bad
- Badezimmer nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauf-erhitzer, kein Boiler > 60 Liter)
- Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Wanne ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad
- Wände nicht überwiegend gefliest

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

- Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
- Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel)
- Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten*
- Innen liegendes Badezimmer mit moderner Entlüftung*
- Strukturheizkörper als Handtuchwärmer

* nur wenn Sondermerkmal „Modernes Bad“ nicht zutrifft

Merkmalgruppe 2: Küche

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

- Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
- Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen
- Keine Spüle
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauf-erhitzer, kein Boiler an der Spüle)
- Nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
- Kochnische bei mehr als zwei Wohnräumen

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

- Komplette Einbauküche mit Ober- und Unterschränken*
- Als Bodenbelag hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett oder Terrazzo in gutem Zustand*
- Wandfliesen im Arbeitsbereich*
- Besondere Ausstattung (z.B. Geschirrspüler, moderner Herd, Kühlschrank, Dunstabzugshaube, Mikrowelle)*
- Separater Wandanschluss für Geschirrspüler und/oder Waschmaschine*
- Wohnküche (separater Raum mit mindestens 14 qm Grundfläche)

* nur wenn Sondermerkmal „Moderne Küchenausstattung“ nicht zutrifft

Merkmalgruppe 3: Wohnung

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

- Überwiegend Einfachverglasung
- Nicht alle Wohnräume beheizbar
- Unzureichende Elektroinstallation: Kein gleichzeitiger Betrieb von mindestens zwei haushaltsüblichen größeren Elektrogeräten (z.B. Waschmaschine und Staubsauger) möglich oder weniger als zwei Steckdosen in Wohnräumen
- Elektroinstallation überwiegend auf Putz
- Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz (ab Baujahr 1950)
- Keller- oder Souterrainwohnung
- Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar
- Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)
- Kein nutzbarer Balkon
- Wohnräume sind überwiegend niedriger als 2,40 m
- Weder Breitbandkabelanschluss noch Gemeinschaftssatelliten-/Antennenanlage

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

- Überwiegend moderne Isolierverglasung oder Schallschutzfenster
- Einbauschränk oder Abstellraum mit Sichtschutz innerhalb der Wohnung
- Waschmaschine vom Vermieter gestellt (in Bad oder Küche)
- Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Wintergarten
- Fußbodenheizung
- Maisonettewohnung
- Aufwändige Deckenverkleidung (z.B. Stuck) oder getäfelte Wandverkleidung in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
- Heizungsrohre überwiegend unter Putz
- Innenkamin
- Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss
- Rollläden im Erdgeschoss
- Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler

Merkmalgruppe 4: Gebäude

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

- Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- Kein nur dem Mieter zugänglicher Abstellraum im Gebäude außerhalb der Wohnung vorhanden
- Hauseingangstür nicht abschließbar
- Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller –, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)
- Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung
- Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Aufzug
- Keine moderne Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

- Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes
- Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung (z.B. Partyraum, Gästewohnung)
- Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
- Zur Wohnung gehörige(r) Garage/Stellplatz (ohne zusätzliches Entgelt)
- Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag)
- Einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür (zusätzliche moderne Einbruchsicherungsmaßnahmen)
- Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil)-s, in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach, Strangsanierung)
- Concierge

- Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1984)

- Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 1.7.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt)

oder

- Verbrauchsenergiekennwert größer als 190 kWh/(m²a)
- Verbrauchsenergiekennwert größer als 230 kWh/(m²a)
- Verbrauchsenergiekennwert größer als 270 kWh/(m²a)

- Verbrauchsenergiekennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)
- Verbrauchsenergiekennwert kleiner als 100 kWh/(m²a)
- Verbrauchsenergiekennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)

Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchsenergiekennwert-Grenzen um 20 Prozent zu erhöhen. Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 18 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.

Beispiel zum Umgang mit den Merkmalen unterhalb der blauen Linie: Liegt der Verbrauchsenergiekennwert z.B. bei 300 kWh/(m²a), können alle drei Kästchen als wohnwertminderndes Merkmal angekreuzt werden.

Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

- Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage
- Lage der Wohnung an einer Straße oder Schienenstrecke mit hoher Verkehrslärmbelastung oder Belastung durch Flugverkehr nach Maßgabe der Erläuterungen zur Verkehrslärmbelastung unter Nr. 12.3 dieses Mietspiegels
- Erhebliche, regelmäßige Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe), z.B. durch Liefer- und Kundenverkehr
- Ungepflegte und offene Müllstandfläche

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

- Bevorzugte Citylage
- Lage an einer besonders ruhigen Straße
- Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz bei Altbauten, Sitzbänke oder Ruhezone, neu angelegte Wegebefestigung mit Grünflächen)
- Sichtbegrenzende Gestaltung der Müllstandfläche; nur den Mietern zugänglich
- Villenartige Mehrfamilienhäuser