

102 | 3243 2

Nhrg. in Zentrums

m², WC, Balkon, Küche, Speis
er, Wannenbad, Fliesen n
€ KM + NK + 2 MM KT

Neuabschlussmieten des
IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2017

IVD-Marktmietespiegel für Geschosswohnungen in Berlin

- unter Berücksichtigung
energetischer Gesichtspunkte -

Stichtag: 1. Mai 2017

Hier ist Immobilienkompetenz zu Hause





Expertenwissen für
Immobilienprofis

IVD Bildungsinstitut Berlin-Brandenburg GmbH



Das **Fortbildungs-Tuning** für Ihr Unternehmen!

- Laufende Qualifizierung für den beruflichen Erfolg.
- Entdecken Sie unsere Seminar- und Weiterbildungsangebote.
- Hoher Praxisbezug – Fairste Konditionen – Langjährige Erfahrung
- Seminare zu brennenden juristischen Fragen, Immobilienbewertung, Verwaltung, BWL, Marketing ...

www.ivd-bildungsinstitut.de

5	Vorwort
6	Zusammenfassung der Ergebnisse
8	Auf einen Blick
9	Empfehlungen für Kfz-Stellplätze in Berlin 2017
10	IVD-Wohnlagenkarte
12	IVD-Marktmietspiegel für Geschosswohnungen in Berlin 2017
14	Zum Begriff der „umfassenden Modernisierung“
14	IVD-Merkmalnavigator zum Marktmietspiegel für Geschosswohnungen in Berlin 2017
16	Beispiel zur Anwendung des IVD-Marktmietspiegels
18	Erläuterungen zum IVD-Marktmietspiegel Berlin 2017 für Geschosswohnungen

Herausgeber:

IVD Bildungsinstitut Berlin-Brandenburg GmbH im Auftrag des Immobilienverband Deutschland (IVD)
Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Berlin-Brandenburg e.V.
Vorsitzender des Vorstandes: Dirk Wohltorf
Knesebeckstraße 59-61 | 10719 Berlin | Tel. 030 - 89 73 53 64 | Fax 030 - 89 73 53 68
E-Mail: info@ivd.berlin | www.ivd.berlin

Layout:

LOMITSCHKA media-solutions, Berlin

Foto Titelseite

Foto: © Fiedels - Fotolia.com

Copyright:

Der IVD Berlin-Brandenburg e.V. stützt seine Preiseinschätzungen auf Informationen der IVD-Marktreporter, öffentliche Quellen und auf die besonderen Marktkenntnisse der Mitglieder des Wertermittlungsausschusses. Die Informationen wurden mit größter Sorgfalt recherchiert und erfolgen ohne Gewähr. Für etwaige Fehler kann keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigungen, auch auszugsweise, sind nur mit Quellenangabe gestattet.

Mitglieder des Wertermittlungsausschusses (WEA)

Dem Wertermittlungsausschuss gehören an:

- Katja Giller² (Vorsitzende des WEA)
- Dipl.-Ing. (FH) Andreas Schories^{1,2} (stellvertretender Vorsitzender des WEA)
- Dipl.-Kfm. Mathias Dalhoefer^{1,2}
- Dr. Philip Gleser^{1,2,3}
- Dr.-Ing. Julia Kaschenz
- Andreas Kinner
- Konstantin Rutkowski
- Petra Schmökel¹
- Dipl.-Ing. Thomas Wagner²

¹ öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (IHK Berlin)

² zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung gem. DIN EN ISO/IEC 17024

³ Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Sehr geehrte Damen und Herren,



Dirk Wohltorf

„Mietpreisbremse mit Gaspedal“, so haben wir unseren letzten Marktmietspiegel im Jahr 2015 betitelt. Leider sollten wir Recht behalten. Das Gesetz übervorteilte wenige Hauptstädter, die in nachgefragten Lagen auch bereit gewesen wären, eine höhere Miete zu zahlen. Darüber hinaus hat es vor allem eine Wirkung gehabt. Es hat Vermieter verunsichert und dazu motiviert, im gesetzlichen Rahmen die Bestandsmieten zu erhöhen, wohlwissend, dass eine Mischkalkulation über steigende Neuvertragsmieten nicht mehr möglich ist.

Berlin wächst weiter, wenn auch nicht mehr so stark wie in den vergangenen Jahren. Bis zum Jahr 2030 werden wir möglicherweise die Schwelle von 4 Mio. Einwohnern überschreiten. Mit Sozialromantik und einer wohnungspolitischen „DDR light“ werden wir die Versorgungslücke auf dem Wohnungsmarkt nicht schließen, die eher größer als kleiner wird. Diese wird weiterhin und zwangsläufig Mieten steigen lassen. Die Zeichen der Zeit wurden nach den jüngsten Regierungswechseln in Schleswig-Holstein und NRW erkannt. Es gilt

mehr private Investitionen in den Wohnungsbau zu leiten und diese nicht abzuschrecken. Abgewählte Parteien propagieren, jetzt sei wieder „freie Fahrt für Miethaie“, nachdem sie Jahre erfolglos in die regulative Mottenkiste gegriffen haben. Ich sage „freie Fahrt für Investitionen in den Wohnungsneubau und die Instandsetzung“ und wir werden erleben, dass bei Erreichen einer hinreichenden Marktsättigung Marktmieten auch wieder sinken werden. Wir werden dann auch erleben, dass Marktmieten niedriger sind als die im Berliner Mietspiegel ausgewiesenen und wir dürfen gespannt sein, welche Partei dann einen „Mietpreis-Booster“ fordert.

Ohne diese Marktsättigung und bei anhaltender Regulierung drohen der Verfall von Beständen, die Entwicklung eines Zwei-Klassen-Immobilienmarktes und vielen Berlinerinnen und Berlinern eine unsichere wirtschaftliche Zukunft.

Dass eine Immobilie auch gekauft werden kann und als Altersabsicherung den besten Schutz vor steigenden Mieten bietet, ist unserer Landesregierung bislang leider auch komplett fremd geblieben. Das auszuweiten würde ein Vorwort in einem Marktmietspiegel allerdings sprengen.

Viele Erkenntnisse bei der Lektüre wünscht Ihnen

Dirk Wohltorf
Vorstandsvorsitzender IVD Berlin-Brandenburg

Zusammenfassung der Ergebnisse

Nachdem vor nunmehr 2 Jahren in Berlin die Mietpreisbremse eingeführt wurde, stand die Frage im Raum, ob ein Marktmietenspiegel in der Zukunft überhaupt noch eine Berechtigung oder eine Bedeutung haben würde oder künftig der Berliner Mietspiegel + 10 Prozent das Maß aller Dinge sein würde. Für uns stand aber bereits



Katja Giller

damals außer Frage, das wir heute diese Frage mit einem klaren Ja beantworten würden. Zum einen gibt es einen Bestandsschutz für alle bereits vor Einführung der Mietpreisbremse höher vermieteten Wohnungen, zum anderen gilt der Berliner Mietspiegel längst nicht für alle zu vermietenden Wohnungen. Insbesondere die heute so prägenden Teilmärkte Erstbezug nach Sanierung oder Neubau werden exklusiv in unserem Marktmietenspiegel veröffentlicht und tragen damit zur Transparenz auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt bei.



Andreas Schories

Aber auch die großen Spannen des Berliner Mietspiegels sowie die vereinfachte Lageunterteilung in einfache, mittlere und gute Wohnlagen ohne Unterscheidung von Bezirkslagen vermischt weit voneinander abweichende Mietniveaus in einem einzigen Spannenfeld, das damit seine Aussagekraft im konkreten Einzelfall schnell verliert. Bereits in 2015 hat eine Analyse des Wertermittlungsausschusses des IVD ergeben, dass es zahlreiche Lagen und Baujahresklassen gibt, für die die virtuelle Schallgrenze entsprechend dem Oberwert des Mietspiegels zuzüglich 10 Prozent am Markt gar nicht erzielt werden konnte. Entsprechend lag die übliche Neuabschlussmiete in anderen – insbesondere einfacheren aber zentralen Wohnquartieren sowie guten bis sehr guten Wohnlagen deutlich über diesem Maximalwert, was erst einmal zu einem Aufschrei und zur Verunsicherung bei Investoren geführt hat.

In der Praxis waren die Probleme bei der Neuvermietung dann aber kaum noch wahrnehmbar. Eventuell weil viele Wohnungen gar nicht betroffen waren, aber auch weil das Konfliktpotential zwischen Mieter und Vermieter gering und Unstimmigkeiten über die Höhe der zu vereinbarenden Miete eher selten waren.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – insbesondere innerhalb des S-Bahn-Rings – ist nach wie vor hoch, das Angebot begrenzt und die Berliner Bevölkerung wächst weiter. Die hohe Nachfrage, die allgemeinen guten Marktbedingungen am Immobilienmarkt – nach wie vor getragen durch ein niedriges Hypotheken- und Kapitalzinsniveau – und auch ein spätes Umdenken der Politik in Fragen des Wohnungsbaus haben den

Neubau in der Hauptstadt weiter vorangetrieben und inzwischen entstehen wieder häufiger Mietwohnungen. Doch auch die Herstellung von Eigentumswohnungen, selbst im hochwertigen Preissegment, als auch der klassische Eigenheimbau sorgen für eine Entlastung des angespannten Mietmarktes, da Käufer und Bauherren häufig aus einer Mietwohnung kommen. Selbst wenn dies bereits eine hochpreisige Wohnung war, wird nach Erfahrungen des IVD durch das Freiwerden eine Kette teilweise bis hin zur Studentenwohnung freigesetzt, da auch der neue Mieter, der sich die teure Wohnung leisten kann regelmäßig eine andere, meist günstigere Wohnung freimacht, die wieder neu vermietet wird etc. pp. Dabei stehen allerdings auch Modernisierungen weiter im Fokus und die meist umfassend modernisierte Wohnung prägt in zentralen Lagen auch weiter das Angebotsbild. Damit bleibt schwerpunktmäßig teurer Wohnraum vakant, für günstigere Bestandswohnungen gibt es häufig schon Interessentenlisten, so dass gar keine Bewerbung am Markt erfolgt.

Der folgende Marktmietenspiegel gibt einen Überblick über das Niveau der Neuabschlussmieten in Berlin zum Stichtag 01.05.2017. Wie für die vergangenen Marktmietenspiegel wurden über 1.000 Mietdaten ausgewertet und im Ergebnis vom IVD-Wertermittlungsausschuss beraten. Abgebildet werden dabei ausschließlich Neuabschlussmieten, differenziert nach den verschiedenen Berliner Bezirkslagen und den jeweiligen Baujahresklassen. Hierin unterscheidet sich der IVD-Marktmietenspiegel deutlich von dem Berliner Mietspiegel, zuletzt von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Mai 2017 veröffentlicht.

Gesondert ausgewiesen werden auch die Mieten für den Erstbezug nach umfassender Modernisierung und Wohnungen im Neubau/Erstbezug, die im Berliner Mietspiegel nicht abgebildet werden und auch nicht den Regelungen der Mietpreisbremse unterliegen.

Unterschiede zwischen IVD-Marktmietenspiegel und Berliner Mietspiegel

Der Berliner Mietspiegel bildet die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete ab, die im § 558 Abs. 2 BGB definiert ist und die üblichen Entgelte für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit widerspiegelt, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Der Berliner Mietspiegel 2017 stellt auf den Stichtag 01.09.2016 ab. Er soll, gemäß Erklärung der Senatsverwaltung, die Mieterinnen und Mieter wirksam vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen schützen.

	IVD-Marktmietspiegel 2017	Berliner Mietspiegel 2017
Stichtag:	01.05.2017	01.09.2016
Mietdaten:	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Stichtagsbezogene Datenerhebung <input type="checkbox"/> ausschließlich Neuabschlussmieten <input type="checkbox"/> direkter Marktbezug <input type="checkbox"/> Definition einer Standardwohnung (Auswertung beschränkt sich auf der Definition entsprechende Wohnungen) <input type="checkbox"/> Unterscheidung von Wohnlagen und Bezirkslagen <input type="checkbox"/> auch für Erstbezug nach umfassender Modernisierung und Neubau 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Datenerhebung rückwirkend über einen Zeitraum von 4 Jahren <input type="checkbox"/> Mischung aus geänderten Bestandmieten und Neuabschlussmieten → mit Schwerpunkt geänderte Bestandmieten <input type="checkbox"/> ohne Marktbezug → sog. „Kunstmiete“ gem. § 558 Abs. 2 BGB aufgrund sozialpolitischer Überlegungen des Gesetzgebers <input type="checkbox"/> 3 Wohnlagen für Berlin, keine Unterscheidung von Bezirkslagen <input type="checkbox"/> Spannenbereinigung (untere und obere Mietwerte werden nicht berücksichtigt)
Mietenart:	Neuabschlussmieten	Ortsübliche Vergleichsmieten
Zweck:	Transparente Abbildung der bei Neuverträgen vereinbarten Mieten	Instrument zur Bemessung der zulässigen Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverträgen gem. § 558 Abs. 1 BGB. Seit 1. Juni 2015 Bemessungsgrundlage für die Mietpreisbremse in Berlin

Mietmarktentwicklung der letzten 2 Jahre

Die Neuabschlussmieten der Bestandswohnungen in Berlin sind seit Mai 2015 in Standardwohnlagen im Schwerpunkt um ca. 12 Prozent auf rund 8,30 €/m² Wohnfläche nettokalt und in Vorzugswohnlagen ca. 11 Prozent auf rund 9,80 €/m² Wohnfläche nettokalt gestiegen.

Dies entspricht einem jährlichen Anstieg von im Mittel rund 6 Prozent in Standardlagen und rund 5,5 Prozent in Vorzugslagen, wobei die Steigerung im letzten Jahr überwiegend noch deutlicher war als im Vorjahr.

Das Niveau der Neuabschlussmieten für Erstbezüge nach umfassender Modernisierung und im Neubau/Erstbezug liegt mit rund + 20 Prozent bzw. rund + 35 Prozent deutlich oberhalb der marktüblichen Bestandmieten, was jedoch entsprechenden Investitionen und damit üblichen marktwirtschaftlichen Ge-

setzmäßigkeiten geschuldet ist, d. h. für aufwändige Modernisierungen erfolgt eine entsprechende Gegenleistung in Form einer höheren Miete.

Die höchsten Mietsteigerungen waren mit durchschnittlich 19 Prozent über alle Baujahresklassen bei den Bestandswohnungen in Vorzugslagen in Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg zu verzeichnen. Das stabilste Mietniveau wurde in Steglitz-Zehlendorf und Pankow, vor allem für die Baujahre nach 1950 beobachtet. Absteiger im Bezirksranking waren die Randbezirke Neukölln, Reinickendorf und Treptow-Köpenick. Gegenüber dem vorherigen Auswertzeitraum 2013 bis 2015 fällt vor allem auf, dass die Neuabschlussmieten nunmehr auch wieder im oberen Mietpreissegment deutlich gestiegen sind. Hier dürften sich neben den gestiegenen Bau- und Investitionskosten auch die vom Vermieter zu tragenden Vermietungskosten niederschlagen.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr IVD Berlin-Brandenburg e.V.



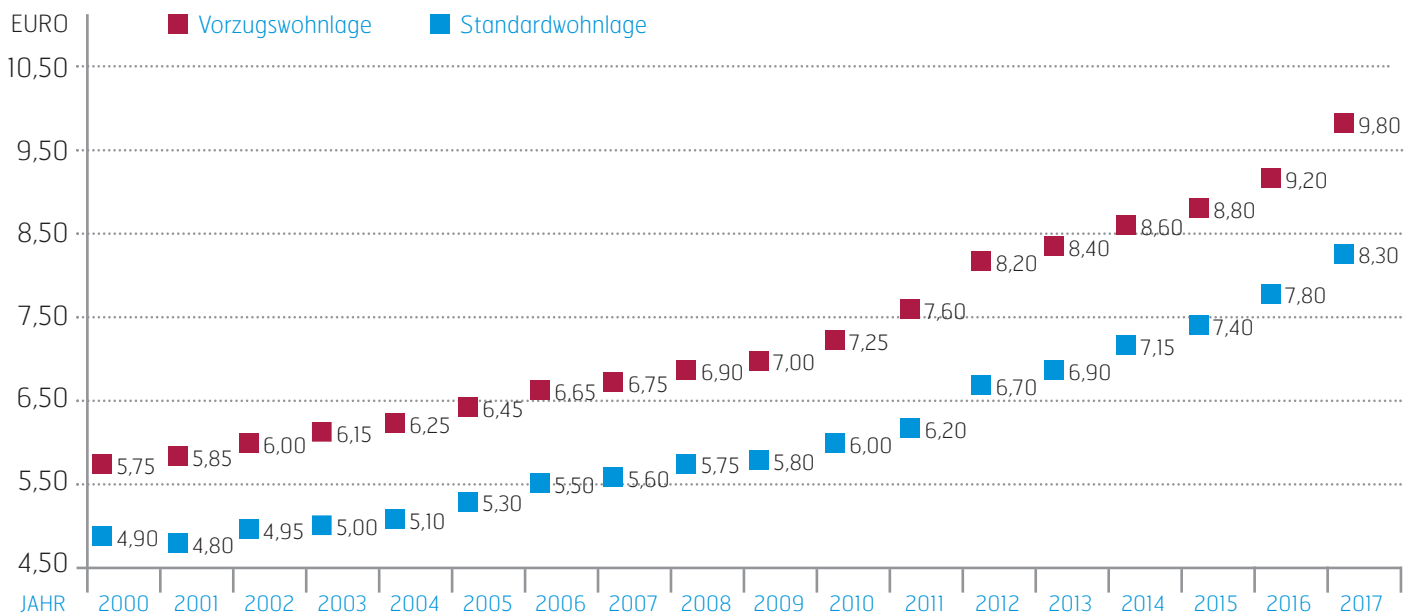
Katja Giller
Vorsitzende des
Wertermittlungsausschusses (WEA)



Andreas Schories
Stellvertretender Vorsitzender des
Wertermittlungsausschusses (WEA)

Auf einen Blick

Entwicklung der Schwerpunktmiete nach Standard- und Vorzugswohnlage in Euro/m² Wohnfläche monatlich nettokalt in Berlin für Mietwohnungen



Wir bauen auf die Profis von BauFi Direkt.

Baufinanzierung mit Konzept!

Die 5 Fs der perfekten Finanzierung

Finanzierungskonzept

Alle Faktoren einer cleveren Finanzierung berücksichtigen, auch die langfristigen!

Flexibilität

Lebenssituationen ändern sich. Wir sorgen dafür, dass Ihre Finanzierung flexibel ist.

Förderung

Wir prüfen, welche staatlichen Förderprogramme für Sie in Frage kommen.

Freiheit

BauFi Direkt greift auf das Angebot von über 100 Banken & Sparkassen zu.

Fiskus & Co.

Das „Investment in Beton“ soll sich langfristig auszahlen.

Aufsteiger	Absteiger	Spitzenmieten	
Friedrichshain-Kreuzberg	Neukölln	Mitte: (Dorotheenstadt, Scheunenviertel)	20,00 Euro/m ²
Lichtenberg	Reinickendorf	Charlottenburg (Ku'Damm Seitenstraßen – Olivaer Platz bis Gedächtniskirche)	18,00 Euro/m ²
Pankow	Treptow-Köpenick	Friedrichshain-Kreuzberg (Bergmannkiez, Spreelagen)	18,00 Euro/m ²
<p>Hinweis: Die Auswahl der Auf-/Absteiger betrifft den Zeitraum von 05/2015 zu 05/2017 und wurde von den Experten des Wertermittlungsausschusses aufgrund der Entwicklung des Mietwertniveaus festgelegt.</p>		<p>Hinweis: Die Spitzenmiete bezieht sich auf die oberen 3 – 5 Prozent der Vermietungen der jeweiligen Lage mit möglichen Abweichungen zur Standarddefinition hinsichtlich Größe und Ausstattung, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Einzelne Abschlüsse können bei entsprechender Objektqualität höher liegen.</p>	

ohne Neubau/Erstbezug

Verwaltungsbezirk	Berlinranking	Schwerpunkt- miete (S) in €/m ²	Dynamik seit 05/2015 in %	Schwerpunkt- miete (V) in €/m ²	Dynamik seit 05/2015 in %
Charlottenburg-Wilmersdorf	1	9,70	10,2	11,50	8,0
Friedrichshain-Kreuzberg	6	8,65	10,4	10,00	19,0
Lichtenberg	8	8,20	5,0	8,95	19,3
Marzahn-Hellersdorf	11	7,30	17,2	8,65	11,6
Mitte	2	9,00	10,4	11,65	12,6
Neukölln	10	7,65	17,7	8,90	16,3
Pankow	3	8,50	18,5	10,45	11,8
Reinickendorf	9	7,70	13,8	8,90	8,5
Spandau	12	7,40	18,8	8,50	12,6
Steglitz-Zehlendorf	4	8,45	15,0	10,30	5,6
Tempelhof-Schöneberg	5	8,50	14,7	10,20	6,3
Treptow-Köpenick	7	8,25	10,6	9,30	10,1
	Mittel	8,30	+13,5	9,80	+11,8

S = Standardwohnlage (überwiegende Lage im jeweiligen Bezirk)

V = Vorzugswohnlage (bessere Lage im jeweiligen Bezirk)

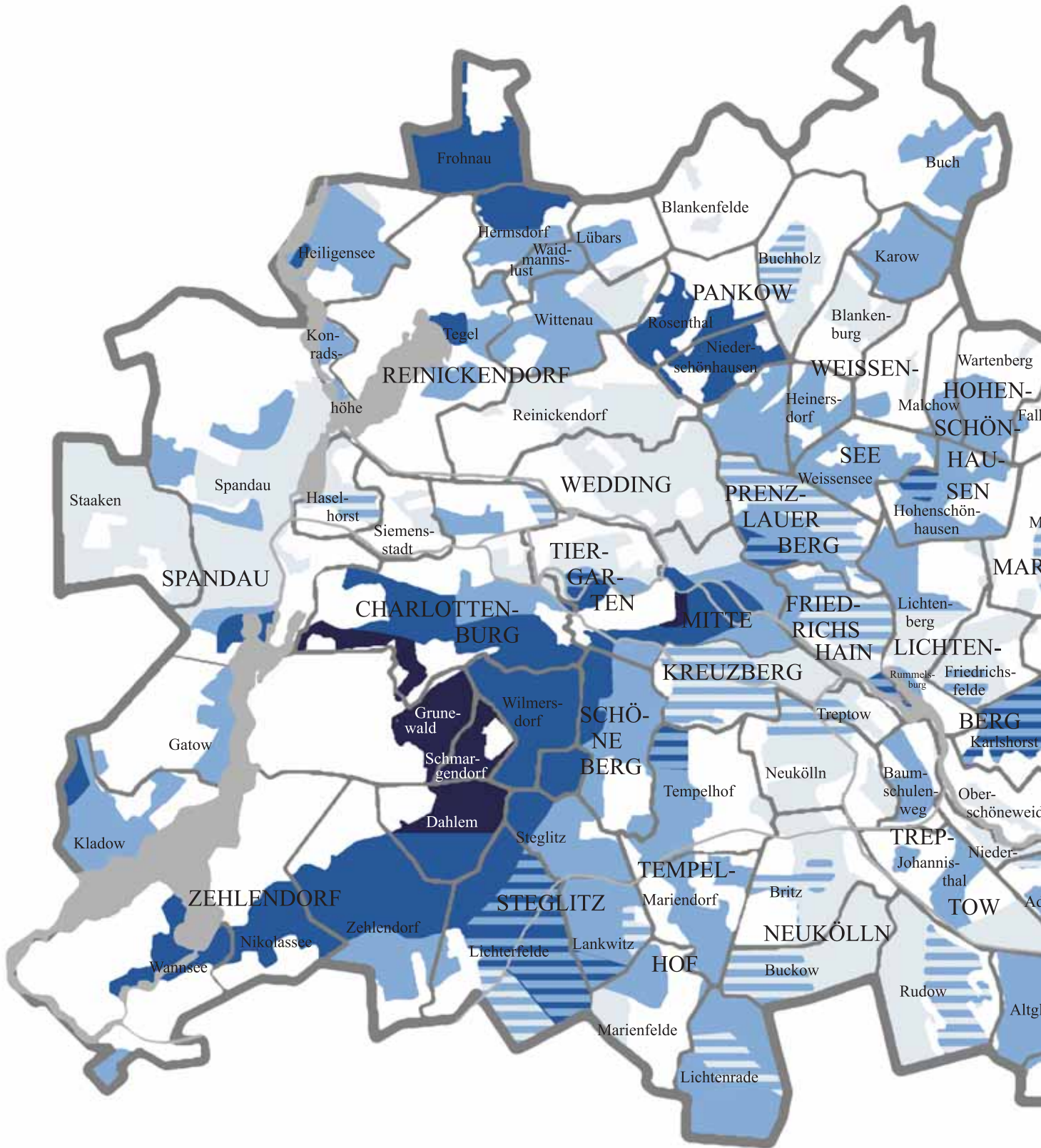
Empfehlungen für Kfz-Stellplätze in Berlin 2017

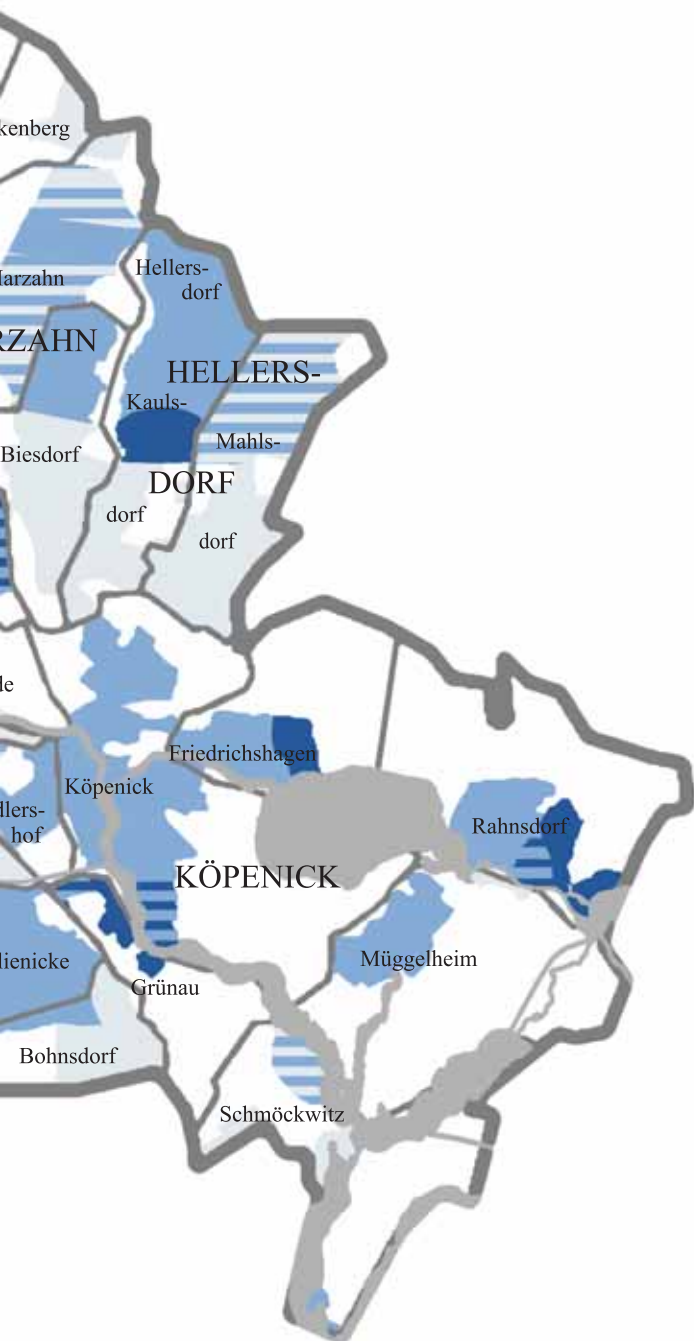
Standort	Stellplatz	(Euro/Monat)	Garage	(Euro/Monat)
Innenstadt	70	(30 – 90)	120	(90 – 150)
Bezirkszentren	50	(25 – 70)	80	(50 – 100)
Randlagen	30	(20 – 50)	50	(25 – 75)

Klammerwerte = übliche Spannen.

Hinweis: Im konkreten Einzelfall ist der Mietansatz unter Berücksichtigung der Parkplatzsituation zu wählen.

IVD-Wohnlagenkarte





- unbewohnte Gebiete
- Gewässer
- einfache Wohnlage
- einfache bis mittlere Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- mittlere bis gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- sehr gute Wohnlage

Die IVD-Wohnlagenkarte soll lediglich eine erste Orientierung über die mögliche Wohnlagenzuordnung geben. Differenzierte Angaben können der IVD-Wohnlagenklassifizierung (vgl. IVD-Immobilien-service 2016/2017) entnommen werden. Zudem wird empfohlen, das Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel zu beachten.

IVD-Marktmietpiegel für Geschosswohnungen in Berlin 2017

Euro/m² Wohnfläche/monatlich (nettokalt)

(Verwaltungs)Bezirk				Baujahresklasse – Teilmarkt						Erstbezug	
				teilmodernisiert						umfassend moder- nisiert	Neubau
Lage	Sp./Ze.	bis 1949 Gesamt	1950– 1978 West	1979– 2000 West	1950– 1989 Ost	1990– 2000 Ost	ab 2001 Gesamt	7	8		
		1	2	3	4	5	6				
Wilmerdorf Charlottenburg-	S	einfach bis mittel	A	10,00 (7,00 – 12,40)	8,75 (6,13 – 10,85)	9,50 (6,65 – 11,78)			10,50 (7,35 – 13,02)	12,50 (9,50 – 14,88)	13,00 (10,27 – 15,34)
	V	gut bis sehr gut	B	12,50 (8,75 – 15,50)	10,50 (7,35 – 13,02)	11,00 (7,70 – 13,64)			12,50 (8,75 – 15,50)	14,50 (11,02 – 17,26)	15,25 (12,05 – 18,00)
Friedrichshain- Kreuzberg	S	einfach bis mittel	C	9,00 (6,30 – 11,16)	7,75 (5,43 – 9,61)	8,75 (6,13 – 10,85)	8,00 (5,60 – 9,92)	8,75 (6,13 – 10,85)	9,50 (6,65 – 11,78)	10,50 (7,98 – 12,50)	12,00 (9,48 – 14,16)
	V	mittel bis gut	D	11,00 (7,70 – 13,64)	9,00 (6,30 – 11,16)	10,00 (7,00 – 12,40)	9,25 (6,48 – 11,47)	9,75 (6,83 – 12,09)	11,25 (7,88 – 13,95)	12,25 (9,31 – 14,58)	14,00 (11,06 – 16,52)
Lichtenberg	S	einfach bis mittel	E	8,50 (5,95 – 10,54)			7,25* (5,08 – 8,99)	8,00 (5,60 – 9,92)	9,00 (6,30 – 11,16)	9,50 (7,22 – 11,31)	11,00 (8,69 – 12,98)
	V	mittel bis gut	F	9,50 (6,65 – 11,78)			7,75 (5,43 – 9,61)	9,00 (6,30 – 11,16)	9,50 (6,65 – 11,78)	11,00 (8,36 – 13,09)	12,25 (9,68 – 14,46)
Marzahn- Hellersdorf	S	einfach bis mittel	G	7,50 (5,25 – 9,30)			6,75* (4,73 – 8,37)	7,50 (5,25 – 9,30)	8,00 (5,60 – 9,92)	8,25* (6,27 – 9,82)	k.A.
	V	gut	H	9,00 (6,30 – 11,16)			7,50 (5,25 – 9,30)	8,50 (5,95 – 10,54)	9,50 (6,65 – 11,78)	10,00 (7,60 – 11,90)	k.A.
Mitte	S	einfach bis mittel	I	9,75 (6,83 – 12,09)	8,00 (5,60 – 9,92)	9,00 (6,30 – 11,16)	8,75 (6,13 – 10,85)	9,00 (6,30 – 11,16)	9,75 (6,83 – 12,09)	11,50 (8,74 – 13,69)	12,50 (9,88 – 14,75)
	V	gut bis sehr gut	J	12,25 (8,58 – 15,19)	10,50 (7,35 – 13,02)	11,25 (7,88 – 13,95)	11,00 (7,70 – 13,64)	11,50 (8,05 – 14,26)	12,50 (8,75 – 15,50)	14,50 (11,02 – 17,26)	16,00 (12,64 – 18,88)
Neukölln	S	einfach	K	8,00 (5,60 – 9,92)	7,00 (4,90 – 8,68)	7,50 (5,25 – 9,30)			8,00 (5,60 – 9,92)	9,25 (7,03 – 11,01)	10,00 (7,90 – 11,80)
	V	einfach bis mittel	L	9,50 (6,65 – 11,78)	7,75 (5,43 – 9,61)	8,50 (5,95 – 10,54)			9,75 (6,83 – 12,09)	10,75 (8,17 – 12,79)	11,50 (9,09 – 13,57)
Pankow	S	einfach bis mittel	M	9,00 (6,30 – 11,16)			7,75 (5,43 – 9,61)	8,25 (5,78 – 10,23)	9,00 (6,30 – 11,16)	10,50 (7,98 – 12,50)	11,25 (8,89 – 13,28)
	V	gut	N	10,25 (7,18 – 12,71)			8,75 (6,13 – 10,85)	10,50 (7,35 – 13,02)	11,25 (7,88 – 13,95)	12,25 (9,31 – 14,58)	13,00 (10,27 – 15,34)
Reinickendorf	S	einfach bis mittel	O	7,50 (5,25 – 9,30)	7,00 (4,90 – 8,68)	7,75 (5,43 – 9,61)			8,50 (5,95 – 10,54)	9,25 (7,03 – 11,01)	k.A.
	V	gut	P	9,00 (6,30 – 11,16)	8,00 (5,60 – 9,92)	9,00 (6,30 – 11,16)			9,50 (6,65 – 11,78)	10,75 (8,17 – 12,79)	k.A.
Spandau	S	einfach	Q	7,50 (5,25 – 9,30)	6,75 (4,73 – 8,37)	7,25 (5,08 – 8,99)			8,00 (5,60 – 9,92)	8,75 (6,65 – 9,92)	9,50 (7,51 – 11,21)
	V	mittel bis gut	R	8,50 (5,95 – 10,54)	7,50 (5,25 – 9,30)	8,75 (6,13 – 10,85)			9,25 (6,48 – 11,47)	10,00 (7,60 – 10,41)	k.A.
Steglitz- Zehlendorf	S	einfach bis mittel	S	8,50 (5,95 – 10,54)	7,50 (5,25 – 9,30)	8,50 (5,95 – 10,54)			9,25 (6,48 – 11,47)	10,25 (7,79 – 12,20)	11,50 (9,09 – 13,57)
	V	gut bis sehr gut	T	11,00 (7,70 – 13,64)	9,25 (6,48 – 11,47)	9,75 (6,83 – 12,09)			11,25 (7,88 – 13,95)	11,75 (8,93 – 13,98)	13,00 (10,27 – 15,34)
Tempelhof- Schöneberg	S	einfach bis mittel	U	9,00 (6,30 – 11,16)	7,50 (5,25 – 9,30)	8,00 (5,60 – 9,92)			9,50 (6,65 – 11,78)	10,25 (7,79 – 12,20)	11,00 (8,69 – 12,98)
	V	gut	V	11,25 (7,88 – 13,95)	9,50 (6,65 – 11,78)	9,75 (6,83 – 12,09)			11,25 (7,88 – 13,95)	12,00 (9,12 – 14,28)	13,00 (10,27 – 15,34)
Treptow- Köpenick	S	einfach bis mittel	W	8,50 (5,95 – 10,54)			7,25* (5,08 – 8,99)	8,25 (5,78 – 10,23)	9,00 (6,30 – 11,16)	9,50 (7,22 – 11,31)	10,50 (8,30 – 12,39)
	V	gut	X	10,00 (7,00 – 12,40)			8,25 (5,78 – 10,23)	9,25 (6,48 – 11,47)	9,75 (6,83 – 12,09)	11,00 (8,36 – 13,09)	12,25 (9,68 – 14,46)

* Wert geprägt durch modernisierte Plattenbauten

Hinweis: Die angegebenen Schwerpunktmieten gelten für Wohnungsgrößen zwischen 60 m² bis 90 m² (Durchschnitt 75 m²) mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard und normalem bis gutem Bauzustand (d. h. laufend instand gehalten und soweit übliche Modernisierungszyklen es erfordern, mindestens teilmodernisiert) ohne Kfz-Stellplatz. Berechnungsgrundlage für die Wohnfläche ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV). In jedem Verwaltungsbezirk wird die überwiegend anzutreffende Wohnlage (Standardwohnlage = S) sowie die jeweils bessere Wohnlage (Vorzugswohnlage = V) angegeben.



In diesem Bild ist
der perfekte Mieter
versteckt

Haben Sie ihn gefunden?

Mit der Immomio **Bewerbungsplattform** gehören unqualifizierte Anfragen sowie ausufernder E-Mail- und Telefonverkehr mit Mietinteressenten der Vergangenheit an. Vermieten Sie zukünftig **einfach** und **effizient**:

- Online Bewerbungsplattform für Interessenten
- Automatische Beantwortung aller Portalanfragen
- Digitale Selbstauskünfte und Matching
- Online Terminplaner für Besichtigungen

Schauen Sie sich jetzt **kostenfrei** eine **Live-Demo** an:

www.immomio.de/ivd

Immomio

www.immomio.de/ivd

Zum Begriff der „umfassenden Modernisierung“

Petra Schmökel



Petra Schmökel

„Umfassend modernisierte Wohnungen“ sind von der Mietpreisbremse ausgenommen – für Vermieter und Mieter wird daher wichtig, wann eine Wohnung tatsächlich als umfassend modernisiert gelten kann. Da hierzu vom Ordnungsgeber keine konkreteren Hinweise bzw. Definitionen an die Hand gegeben werden, kann hier zunächst nur ein erster allgemeiner Überblick erfolgen. Orientiert am Referentenentwurf zur Mietpreisbremse liegt ein umfassend modernisierter Zustand vor, wenn die Modernisierung „praktisch“ zur Entstehung eines Neubaus geführt hat und mit erheblichem Kostenaufwand verbunden war. In diesem Zusammenhang wird ein Investitionsaufwand von einem Drittel der Kosten für einen vergleichbaren Neubau genannt. Dieser pauschalierte Ansatz ist fachlich nur eingeschränkt nachvollziehbar und wird zu Recht kritisiert, zumal Kosten nur ein Indiz für den geschaffenen Standard und die Beurteilung der Zustands- und Ausstattungsmerkmale einer Wohnung darstellen können, aber auch die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nimmt auf ihren Internetseiten zur Inanspruchnahme einer Ausnahme von der Mietpreisbremse auf diese pauschale Kostenregelung Bezug. Im Steuerrecht wird dann von einer umfassenden Modernisie-

rung gesprochen, wenn diese zu einem „bautechnischen Neubau“ führt und auf Grund der Maßnahmen die Lebensdauer des Gebäudes maßgeblich verlängert worden ist. Dabei wird im Wesentlichen geprüft, ob und in welchem Umfang tragende Teile des Gebäudes erneuert worden sind – was zur hier relevanten Frage der Wohnungsmodernisierung ebenfalls wenig zielführend ist. Bei der einkommensteuerrechtlichen Beurteilung der Abzugsfähigkeit von Modernisierungskosten liegt wiederum eine „wesentliche Verbesserung“ vor, wenn von den vier Elementen Sanitärausstattung, Elektroausstattung, Heizung und Fenster mindestens drei wesentlich verbessert worden sind. Den eher allgemeinen Ansätzen gegenüber bietet die Sachverrichtlinie von 2012 einen geeigneten Ansatz zur Feststellung des Modernisierungsgrads. Mit der dortigen Anlage 4 steht der Praxis ein „Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ zur Verfügung. Danach sind für die Beurteilung des Modernisierungsgrads folgende Elemente relevant: Dach, Fenster, Außentüren, Leitungssysteme, Heizungsanlage, Dämmung der Außenwände, Bäder, Decken, Fußböden, Treppen und Grundrissgestaltung. Ab einer bestimmten Gesamtpunktzahl wird eine „umfassende Modernisierung“ erreicht.

IVD-Merkmalnavigator zum Marktmietenspiegel für Geschosswohnungsbau in Berlin 2017

Berücksichtigung von Ausstattungs- und Lagemerkmalen

Hinweis:
Für die Mieten im Erstbezug nach Modernisierung und Neubau/Erstbezug sind Anpassungen (bis auf Lage) zu reduzieren. Bei Baujahren ab 2001 nur soweit baujahresuntypisch.

+	positive Merkmale	negative Merkmale	-
(bis + 2 %)	Bad/WC	(bis - 3 %)	
<input type="checkbox"/>	Besondere Ausstattung (z. B. Sanitärbereich hochwertig gefliest, Doppelhandwaschbecken, Badewanne und Dusche getrennt, wandhängendes WC, Eckbadewanne, Handtuchheizkörper etc.)	<input type="checkbox"/>	Einfache Ausstattung mit unzeitgemäßer Wand-/Bodenbekleidung (Bad bzw. keine zeitgemäße Ausstattung, tlw. Aufputzinstallation)
<input type="checkbox"/>	Zweites Bad/WC	<input type="checkbox"/>	Innenliegendes Bad und < 6 m ²
<input type="checkbox"/>	natürlich belichtet und > 9 m ² Grundfläche	<input type="checkbox"/>	Nicht beheizt oder nur Wärmestrahler
(bis + 2 %)	Küche	(bis - 3 %)	
<input type="checkbox"/>	Markeneinbauküche gehobener Preisklasse mit spritzwassergeschützten Arbeitsbereich und hochwertigen Elektrogeräten im guten bis sehr guten Allgemeinzustand	<input type="checkbox"/>	unzeitgemäße Wand-/Bodenbekleidung (Arbeitsbereich, Fußboden)
<input type="checkbox"/>	Natürlich belichtet und > 12 m ² Grundfläche (Wohnküche)	<input type="checkbox"/>	Keine Entlüftung (weder mechanisch noch natürlich)
		<input type="checkbox"/>	Keine Warmwasserversorgung
		<input type="checkbox"/>	Innenliegende Küche und/oder Größe < 6 m ²
		<input type="checkbox"/>	Keine Küchenausstattung (Herd, Spüle, etc.)

+ positive Merkmale	negative Merkmale	-
Wohnung		(bis - 6 %)
<input type="checkbox"/> Höherwertiger Fußbodenbelag (Parkett, Intarsien, Naturstein etc.) in mindestens 50 % der Räume)	<input type="checkbox"/> Überwiegend Einfachverglasung	
<input type="checkbox"/> Überwiegend Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/> Keine zentrale Warmwasserversorgung, veraltete Elektroinstallation etc.	
<input type="checkbox"/> Moderne Isolierverglasung (Baujahr 1950–2002)	<input type="checkbox"/> Nachtstromspeicherheizung	
<input type="checkbox"/> Höherwertiger Kamin, Kachelofen	<input type="checkbox"/> Kein Kellerraum	
<input type="checkbox"/> Wohnräume überwiegend gut belichtet/besonnt	<input type="checkbox"/> Lage der Wohnung im Erdgeschoß ohne direkt angrenzende Gartennutzung	
<input type="checkbox"/> Alleinige Gartennutzung	<input type="checkbox"/> Wohnräume überwiegend schlecht belichtet/besonnt	
<input type="checkbox"/> Balkon/Terrasse > 6 m ²	<input type="checkbox"/> Kein bzw. kein/e nutzbare/r Balkon/Terrasse	
<input type="checkbox"/> Zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung	<input type="checkbox"/> Wohnzimmer < 20 m ²	
<input type="checkbox"/> Aufwändige Wand-/Deckenbekleidung (z. B. Stuck)	<input type="checkbox"/> Durchgangszimmer (bei Bauphasen ab 1950)	
<input type="checkbox"/> Maisonette (außer KG), Dachgeschoss	<input type="checkbox"/> Souterrainwohnung	
<input type="checkbox"/> Gute Aussicht (z. B. Frei- und Grünblick)	<input type="checkbox"/> Unzureichende Raumhöhe(n) < 2,30 m	
	<input type="checkbox"/> Überwiegend schlechte Aussicht (z. B. deutlich verdichtete Bebauung etc.)	
	<input type="checkbox"/> Überwiegend Aufputzinstallation	
Gebäude		(bis - 8 %)
<input type="checkbox"/> Wohnung im 2./3. OG mit Aufzug	<input type="checkbox"/> Wohnung ab 4. OG ohne Aufzug	
<input type="checkbox"/> Gemeinschaftsräume (Fahrradkeller, Waschküche)	<input type="checkbox"/> Keine Gemeinschaftsräume	
<input type="checkbox"/> Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand	<input type="checkbox"/> Unterdurchschnittlicher Instandhaltungszustand (z. B. Schäden an Fassaden, Treppenhaus, Dach etc.)	
<input type="checkbox"/> Aufwändige Architektur (z. B. repräsentativer Altbau mit Stilfassade etc.) bzw. repräsentatives Entree, Treppenhaus	<input type="checkbox"/> Lage im Hinterhaus/Seitenflügel (Baujahr bis 1949)	
<input type="checkbox"/> Überdurchschnittliche wärmetechnische Beschaffenheit (energetisch saniert und hochwertiger energetischen Standard)	<input type="checkbox"/> Störender Gewerbebetrieb im Haus (Gaststätte, Praxis etc.)	
<input type="checkbox"/> Maximal 5 Mieteinheiten	<input type="checkbox"/> Komplexer Wohnungsbau (> 6 Geschosse)	
<input type="checkbox"/> Doorman	<input type="checkbox"/> Nachteilige wärmetechnische Beschaffenheit (energetisch nicht saniert bzw. niedriger energetischer Standard)	
	<input type="checkbox"/> Mehr als 50 Mieteinheiten	
Wohnlage		(bis - 10 %)
<input type="checkbox"/> Wohnlage mit übermäßig nachgefragtem Image (z. B. „Szenelage“ bzw. „Trendlage“)	<input type="checkbox"/> Unzureichende Parkraumsituation	
<input type="checkbox"/> Gestaltete und abschließbare Müllstandfläche	<input type="checkbox"/> Offene und ungepflegte Müllstandfläche	
<input type="checkbox"/> Villenartiges Wohnumfeld mit Repräsentationscharakter	<input type="checkbox"/> Überdurchschnittliche Immissionsbelastung (> 65 db (A)), störende Betriebe in der Nachbarschaft	
<input type="checkbox"/> Besonders ruhige Lage	<input type="checkbox"/> Wohnlage mit schlechtem Image (z. B. vernachlässigte Umgebung wie überwiegend Gebäude mit Instandhaltungsrückstau, Graffiti etc.)	
<input type="checkbox"/> Besonders gute Anbindung an ÖPNV (z. B. schienengebundene Verkehrsmittel)		
Σ (bis + 24 %)	Summen	Σ (bis - 30 %)

Hinweis: Die Standardwohnung weist gem. ihren definierten Merkmalen (vgl. Vorseite) einen normalen bis guten Bauzustand, d. h. laufend instand gehalten und soweit übliche Modernisierungszyklen es erfordern, mindestens teilmodernisiert. Es handelt sich demzufolge nicht um eine Durchschnittswohnung, wie sie beispielsweise dem Berliner Mietpiegel zugrunde liegt. Bei der Standardwohnung handelt es sich um eine Wohnung, welche per Definition bereits oberhalb der Durchschnittswohnung liegt, weshalb die möglichen Ab- und Zuschläge in unterschiedlicher Höhe vorgenommen werden sollten.

Beispiel zur Anwendung des IVD-Marktmietpiegels

Ableitung der Einzelmarktmiete in 3 Schritten

Für eine 80 m² große Altbauwohnung (Baujahr 1910) in mittlerer Wohnlage in Berlin-Friedrichshain (Vorzugslage im Bezirk, nach der IVD Wohnlageneinstufung) ist zum Stichtag 1. Mai 2017 die Marktmiete zu bestimmen. Die Wohnung ist mit einer modernen Einbauküche, einem modernen, tagesbelichtetem Bad und Parkettboden ausgestattet. Die Wohnung ist überwiegend gut belichtet. Sie besitzt keinen Kellerraum. Das Gebäude weist eine aufwendige Architektur auf.

1. Schritt **Schwerpunktmiete aus dem IVD-Marktmietpiegel unter Berücksichtigung des Baujahres, der Wohnfläche und der Wohnlage auswählen:**

11,00 Euro/m² Wfl./mtl. (Feld D1)

2. Schritt **Berücksichtigung der Wohnungsgröße:**

11,00 Euro/m² Wfl./mtl.
 x 1,05
 = 11,55 Euro/m² Wfl./mtl.

3. Schritt **Berücksichtigung von Ausstattungs- und Lageunterschieden mittels Merkmalnavigator:**

Merkmalgruppe	Zu-/Abschlag	Bemerkung
Bad / WC	0 %	entspricht der Standardwohnung
Küche	+ 2 %	keine Einbauküche, jedoch Anschlüsse und Fliesenspiegel vorbereitet bzw. vorhanden
Wohnung	+ 3 %	positive Merkmale: Fußboden und Belichtung, negatives Merkmal: kein Kellerraum
Gebäude	+ 3 %	positives Merkmal: aufwendige Architektur, negatives Merkmal: baujahrstypisch ungünstiger Energiestandard – Zuschlag, da die Wärmebeschaffenheit bei dieser Gebäudeart nicht vordergründig ist
Lage	+ 6 %	in naher Umgebung einer besonders nachgefragten Gegend
	+ 14 %	

11,55 Euro/m² Wfl./mtl.
 x 1,14
 = 13,17 Euro/m² Wfl./mtl.

Die übliche Neuabschlussmiete beträgt rund 13,17 Euro/m² Wfl./mtl. (= 1.054,00 Euro/mtl.)

Zum Vergleich (ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Berliner Mietspiegel 2017):

Bezugsfertig: bis 1918
 Ausstattung: mit SH, Bad und IWC
 Netto-Kaltmiete (Feld H1): 4,75 Euro/m² – 10,27 Euro/m² (i. M. 6,78 Euro/m²)

Mittelwert: 6,78 Euro/m² (mittlere Wohnlage lt. Mietspiegeleinordnung)
 Sondermerkmale: $\frac{\quad}{6,78 \text{ Euro/m}^2}$ (sind entfallen)

Orientierungshilfe: Die Abweichung vom Mittelwert zum Unterwert beträgt - 2,03 €, zum Oberwert + 3,49 €/m².

Die Orientierungshilfe ergibt für die Beispielwohnung überwiegend wohnwerterhöhende Merkmale in allen Merkmalgruppen (Bad/WC + 20 Prozent, Küche + 20 Prozent, Wohnung + 20 Prozent, Gebäude + 20 Prozent, Wohnumfeld + 20 Prozent). Damit ist die Abweichung zum Oberwert zu 100 Prozent auf den Mittelwert aufzuschlagen, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln ($6,78 \text{ €/m}^2 + 3,49 \text{ €/m}^2$).

Ortsübliche Vergleichsmiete: = 10,27 Euro/m² Wfl./mtl.

Die Mietabweichung zwischen der marktüblichen Neuabschlussmiete zum Stichtag 01.05.2017 und der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt rund 20 Prozent und stellt einen erheblichen Mietunterschied zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Neuabschlussmiete, gerade in diesem nachgefragten Marktsegment (modernisierter Altbau in Trendlage), dar. Aber auch für Wohnungen die den Regelungen der Mietpreisbremse unterworfen sind, darf ein Vermieter 10 Prozent mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen, in diesem Fall also $10,30 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl./mtl.}$

Zulässige Neuabschlussmiete bei geltender Mietpreisbremse: = 11,30 €/m² Wfl./mtl.

Die ortsübliche Vergleichsmiete bezieht sich auf den Stichtag 1.9.2016 und könnte gegebenenfalls noch zeitlich angepasst werden. Und ein solche Anpassungsmöglichkeit ist auch nicht unterschätzen. In 2015 hatten wir für die gleiche Wohnung noch eine ortsübliche Vergleichsmiete von $8,11 \text{ €/m}^2$ ermittelt, das ergibt immerhin eine Steigerung von 27 Prozent in 2 Jahren bzw. $0,09 \text{ €/m}^2$ im Monat.

Eine weitere Besonderheit ist für Wohnungen zu beachten, die einmal vollständig auf den Standard eines neuen Baujahres angepasst oder saniert worden sind. Für eine nach 2003 kernsanierte Wohnung kann dann die Baujahresklasse 2003 bis 2015 Anwendung finden.

Bezugsfertig: 2003 – 2015
Ausstattung: mit SH, Bad und IWC
Netto-Kaltmiete (Feld HI): $8,61 \text{ Euro/m}^2 - 13,93 \text{ Euro/m}^2$ (i. M. $10,31 \text{ Euro/m}^2$)

Mittelwert: $10,31 \text{ Euro/m}^2$ (mittlere Wohnlage lt. Mietspiegeleinordnung)
Sondermerkmale: $\frac{-}{10,31 \text{ Euro/m}^2}$ (sind entfallen)

Orientierungshilfe: Die Abweichung vom Unterwert zum Mittelwert beträgt $- 1,70 \text{ €}$, vom Oberwert $+ 3,62 \text{ €/m}^2$.

Die Orientierungshilfe ergibt für die Beispielwohnung überwiegend wohnwerterhöhende Merkmale in allen Merkmalgruppen (Bad/WC + 20 Prozent, Küche + 20 Prozent, Wohnung + 20 Prozent, Gebäude + 20 Prozent, Wohnumfeld + 20 Prozent). Damit ist die Abweichung zum Oberwert zu 100 Prozent auf den Mittelwert aufzuschlagen, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln ($10,31 \text{ €/m}^2 + 3,62 \text{ €/m}^2$).

Ortsübliche Vergleichsmiete: = 13,93 Euro/m² Wfl./mtl.

Zulässige Neuabschlussmiete bei geltender Mietpreisbremse: = 15,33 €/m² Wfl./mtl.

In diesem Fall lägen sowohl die ortsübliche Vergleichsmiete als auch die zulässige Neuabschlussmiete bei Bindung an die Mietpreisbremse deutlich über der marktüblichen Neuabschlussmiete für die Beispielwohnung.

Erläuterungen zum IVD-Marktmietpiegel Berlin 2017 für den Geschosswohnungsbau

Marktmiete versus ortsübliche Vergleichsmiete

Die IVD-Marktmieten weichen z. T. deutlich von den Mietpiegelwerten des Berliner Mietspiegels 2017 ab. Dies ist insbesondere darin begründet, dass der Berliner Mietpiegel die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB ausweist. Die ortsübliche Vergleichsmiete stellt einen unbestimmten Rechtsbegriff dar und spiegelt insgesamt nicht die aktuelle Marktsituation wieder, da neben den Neuabschlussmieten auch veränderte Bestandsmieten der letzten 4 Jahre enthalten sind.

Nach dem Wortlaut des Gesetzes dienen Mietpiegel bisher ausschließlich als Begründungsmittel für Mieterhöhungen, neben der Benennung von mindestens drei Vergleichsmieten, den Nachweis mittels Gutachten oder der Auskunft aus einer Mietdatenbank.

Seit dem 1. Juni 2015 wird in Berlin die Neuabschlussmiete in bestimmten Fällen (nicht bei neu hergestellten, umfassend sanierten und zuvor bereits höher vermieteten Wohnungen) durch die ortsübliche Vergleichsmiete „gedeckt“. Beim Neuabschluss eines Mietvertrages kann der Vermieter in diesen Fällen demnach nur 10 Prozent mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen.

Erläuterungen zum Marktmietpiegel

Die Preisauswertungen wurden aufgrund von ausgewählten Mietvertragsabschlüssen, Interviews mit spezialisierten Mietmaklern und Hausverwaltern, sowie der besonderen Fachkunde und Erfahrung der Mitglieder des Wertermittlungsausschusses recherchiert und ermittelt. Insgesamt standen für die Erhebung über 1.000 repräsentative Mietdaten zur Verfügung.

Geltungsbereich des Marktmietpiegels

Dieser Marktmietpiegel ist eine Übersicht über die in Berlin am 01.05.2017 üblicherweise für Wohnraum vereinbarten Neuabschlussmieten. Die jeweiligen Mietpiegelwerte verstehen sich als Schwerpunktpreise. Dabei handelt es sich nicht zwingend um die Mittelwerte der ausgewiesenen Mietpreisspanne, sondern um die am häufigsten anzutreffende Miete.

Die in diesem Jahr zusätzlich ausgewiesene Spanne gibt die durch Zu- oder Abschläge mindestens oder maximal zu erreichende Marktmietpiegelmiete an, wobei das Zutreffen von nur negativen oder nur positiven Merkmalen und damit das Erreichen der Spannenenden vergleichsweise unwahrscheinlich ist. Der Marktmietpiegel gilt ausschließlich für den freifinanzierten Wohnungsbau (rund 66 Prozent in Berlin). Er gilt nicht für:

- öffentlich geförderte Wohnungen
- Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern
- selbstgenutzte Wohnungen
- Apartments, Studentenwohnungen o. ä.
- Wohnungen in Altenpflegeheimen (Senioren-gerechtes Wohnen mit Serviceleistungen)
- möblierte oder teilmöblierte Wohnungen
- Untermietverhältnisse
- Wohnungsgrößen < 40 m² oder > 180 m²
- nicht zu Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten

Gliederung des Marktmietpiegels

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baujahresklasse einzuordnen, in der das Gebäude errichtet wurde. Bei nachträglichen Anbauten/Umbauten (z. B. Dachgeschoss) gilt das Baujahr des Anbaus/Umbaus. Die Unterteilung der Baujahresklassen für die Bezirke im Ostteil und Westteil der Stadt erfolgt aufgrund der historischen Entwicklung Berlins (siehe Baujahresepoche 1950 – 1989).

Wie bei der Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete haben sich auch bei der Marktmiete die Vergleichsmerkmale: Art, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit als wertbeeinflussende Determinanten herausgestellt. Die primären Differenzierungskriterien sind Ausstattung und Lage. Zur einheitlichen Vorgehensweise werden alle Schwerpunktmieten auf eine einheitliche „Standardwohnung“ normiert, die folgende Definition beinhaltet:

- Wohnungsgrößen zwischen 60 m² bis 90 m² (Durchschnitt 70 m²)
- mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard
- guter Bauzustand (d. h. laufend instand gehalten und überwiegend modernisiert)
- kein Kfz-Stellplatz

Abweichungen werden durch Zu- oder Abschläge (siehe Seite 14 ff.) angepasst (vgl. Spannenangaben).

Erläuterung der Vergleichsmerkmale

Lage und Ausstattung

Bei der Tabellierung des Marktmietpiegels wird auf die bezirkstypische Wohnlage abgestellt. Diese kann der IVD-Wohnlagenkarte entnommen werden.

Differenziertere Wohnlagenzuordnungen sind mit den durch den IVD Berlin-Brandenburg veröffentlichten Wohnlagedefinitionen (vgl. Immobilienpreisservice 2016/2017) möglich.

Die „Standardwohnung“ ist mit einem mittleren bis gehobenen Ausstattungsstandard qualifiziert. Maßgeblich sind nur die Ausstattungsmerkmale, die vom Vermieter gestellt oder finanziert wurden.

Art und Beschaffenheit

Der Marktmietspiegel stellt ausschließlich auf den frei-finanzierten Geschosswohnungsbau ab. Dadurch ist das Wohnwertmerkmal Art ausreichend charakterisiert. Die Beschaffenheit einer Wohnung wird im Marktmietspiegel wesentlich durch das Baualter symbolisiert. Zudem enthält der IVD-Merkmalnavigator weitere Einflussfaktoren.

Größe

Berechnungsgrundlage für die Wohnfläche ist die WoFIV. Die Wertigkeit der unterschiedlichen Wohnungsgrößen wurde vom IVD nach der Marktfähigkeit sortiert. Am Markt lässt sich erkennen, dass Wohnungen > 90 m² stärker nachgefragt werden, als Wohnungen in der Standardgrößenklasse 60 m² bis unter 90 m². Bei Wohnungsgrößen von > 120 m² gibt es in besonderen Lagen Angebotsknappheit, dies erklärt den nur geringen Abschlag.

Die in der Literatur vorherrschende Auffassung, dass kleine Wohnungen im Gegensatz zu größeren Wohnungen einen relativ höheren Mietpreis aufweisen, kann vom IVD so pauschal nicht bestätigt werden. Bei Abweichungen in Bezug auf das Wohnwertmerkmal Größe werden nachfolgende Umrechnungskoeffizienten empfohlen. Diese wurden, um keine Genauigkeit vorzutauschen, auf ganze Zahlen gerundet:

40 m ² bis unter 60 m ²	+10 %
ab 60 m ² bis unter 90 m ²	0 %
ab 90 m ² bis 120 m ²	+5 %
ab 120 bis unter 180 m ²	-3 %

Besondere Zustandsmerkmale können durch die vom IVD empfohlenen Zu-/Abschläge im IVD-Merkmalnavigator berücksichtigt werden. Die aufgeführten Faktoren spiegeln die am häufigsten am Markt anzutreffenden wertbeeinflussenden Parameter wider. Die Miethöhe kann von weiteren hier nicht aufgeführten Merkmalen (z. B. Wasserlage, Penthousewohnung etc.) abhängen. Die nachfolgende Zusammenstellung erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die empfohlenen Zu-/Abschläge stellen Obergrenzen dar. Bei Vorhandensein von einem oder mehreren Merkmalen einer Gruppe ist nicht grundsätzlich der Maximalwert zu wählen.

Ebenso heben sich die Kriterien nicht gegeneinander auf, da diese nicht immer gleichwertig (gleichgewichtig) sind. Es hat eine einzelfallbezogene Würdigung zu erfolgen. Dies schon deshalb, da die aufgeführten Merkmale nicht auf alle Wohnungstypen gleichermaßen zutreffen.

Die angegebenen Spannungsgrenzen werden daher in der Praxis eher selten erreicht. Insbesondere am unteren Spannenrand ist eine Neuvermietung im damit verbundenen schlechten Bauzustand marktuntypisch.

Die Abhängigkeit der Faktoren lässt sich mit statistischen Methoden nicht nachweisen, dennoch ist deren Einfluss unstrittig. Zur Bestimmung der Einzelmiete sollte deshalb ein Immobilienexperte herangezogen werden, der über eine langjährige regionale Markterfahrung verfügt.

Qualifizierte Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständige finden Sie u. a. unter:

<https://www.ivd24immobilien.de/experten>

¹ **mittlere Ausstattung:** Verbundfenster aus Holz-/Kunststoff oder Isolierverglasung, Sanitärbereiche gefliest, einfache Qualität, Wasser-/Abwasserinstallation unter Putz, Bodenbelag mittlere Preisklasse (Textil, Laminat, Linoleum etc.), einfache Elektroinstallation mit Gegensprechanlage und je Raum 1 – 2 Steckdosen, Füllungstüren, glatte Türen aus Holz, Holzzargen, zentrale Heizungsanlage mit Radiatoren ohne Thermostatventile, Warmwasser meist dezentral über elektr. Durchlauferhitzer, Einbauküche einfacher/mittlerer Qualität mit gefliestem Arbeitsbereich, tlw. Elektrogeräte.

gehobene Ausstattung: Isolierglasfenster aus Holz, Kunststoff, Alu, Sanitärbereiche gefliest, bessere Qualität, tlw. Vorwandinstallation, Wasser-/Abwasserinstallation unter Putz, Kalt-/Warmwasserzähler, Bodenbelag bessere Qualität (Parkett, Laminat, Fliesen etc.), bessere Elektroinstallation mit Gegensprechanlage, FI-Schalter und je Raum mehrere Steckdosen, Türen aus Holz/Kunststoff, zentrale Heizungsanlage (max. 10 J. alt) mit Plattenheizkörpern und Thermostatventilen, zentrale Warmwasserversorgung, Einbauküche besserer Qualität mit gefliestem Arbeitsbereich, Elektrogeräte.

² Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i. d. R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubaubjekten

³ Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 – BGBl. I 2003, 2346



- 🏠 Die neue Immobilien- und Expertensuche
- 🏠 Immobilien - exklusiv vom geprüften IVD Makler
- 🏠 Werbefreie Oberfläche
- 🏠 Einzigartige Vergleichsfunktion
- 🏠 Immobilien bis zu 7 Tage früher finden

**zuerst
gesehen auf
ivd24.de**



ivd24immobilien.de - Die clevere Art, Immobilien zu suchen.