

Kurze Materialsammlung der Hedonistischen Wohnungsbesichtigungs-Rallye

Naked viewing – 2. Hedonistische Wohnungsbesichtigungs-Rallye

Die Kaufkraft der FriedrichshainerInnen ist nicht besonders hoch – so kamen wir am 21. August ohne das letzte Hemd und nackig zu den Besichtigungsterminen überteuerter Wohnungen im Kiez. (Link) Den Partytest haben beide Wohnungen gut überstanden, aber eigentlich sind wir stinksauer, dass hier mittlerweile zehn Euro Kaltmiete verlangt werden. Und es grenzt an strafbaren Mietwucher, auszuprobieren, ob es einen Dummen gibt, der das bezahlt.

Strafbar sind überhöhte Angebote, wenn die Nachfrage das Angebot übersteigt und die Wohnungssuchenden keine andere Wahl haben. Ab einer Überschreitung des Mietspiegel-Mittelwertes von 20 % liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, ab 50% ist das eine Straftat und abgeschlossene Mietverträge können auf den Mittelwert reduziert werden.

Wer das zweifelhafte Vergnügen hat, aktuell in Friedrichshain eine bezahlbare Wohnung zu suchen, wird bestätigen können, dass hier sogar ein drastischer Mangel an bezahlbaren Wohnungen herrscht – genau wie in den angrenzenden Stadtteilen.

Wer das nicht glaubt, wie z.B. die Stadtentwicklungs-Senatorin Junge-Reyer („Der Wohnungsmarkt in Berlin ist entspannt“), kann sich demnächst davon überzeugen: Eines Tages wird ein ungewöhnlich faires Wohnungsangebot inseriert sein und wir werden sehen, wie viele Hundert Menschen sich vor dem Hauseingang sammeln. Ausgang ungewiss...

Gegen den alltäglichen Mietwucher – für faire Lebensbedingungen!
Mietbindung - Neuvermietungen an einen ausgewogenen Mietspiegel koppeln!
Macht Wohnungsbesichtigungs-Ralleys - überall! Grüße an die „Fette Mieten-Parties“ in Hamburg und Zürich sowie „jeudi noir“ in Paris!

Infos und Kontakt: hedowobera@gmx.net

1. Aktion 31.07.2010:

<http://www.youtube.com/watch?v=GOMfyBPFUno&feature=search>

2. Aktion 21.08.2010: <http://hedonist.blip.tv/file/4053481/>

Die hedonistische Wohnungsbesichtigungs-Rallye

Sehr geehrte Medienschaffenden, liebe Unterstützer,

wir haben am Samstag, den 31.07.2010 begonnen, dem Treiben auf dem Friedrichshainer Wohnungsmarkt aktiv zuzuschauen. Als „hedonistische Wohnungsbesichtigungs-Rallye“ klapperten wir so einige Besichtigungstermine der Wohnungsangebote ab, die den Mietspiegel bei weitem übertreffen. Dabei stießen wir auf Wohnungen, die bei 9 und 10 Euro pro Quadratmeter kalt lagen. Wir „prüften“ die Fläche und die Substanz der Ausstattung auf die Frage hin, was die exorbitante Mieten rechtfertigen könnte. Dabei kamen wir zu folgendem Ergebnis: Die Mieten sind reine Fantasiebeträge, faktisch durch nichts gerechtfertigt. Außer dem Geldhunger des Eigentümers.

Warum hält sich eigentlich keiner an den Mietspiegel? Mieterhöhungen können mit dem Mietspiegel begründet abgelehnt werden. Wieso müssen sich Neuvermietungen nicht am Mietspiegel orientieren? Erleben wir etwa einen (strafbaren) Mietwucher? Diese Fragen werden wir bei unseren nächsten hedonistischen Wohnungsbesichtigungs-Rallyes näher erörtern. Wir laden die Aktiven anderer Kieze dazu ein, selbst hedonistisch hinzuschauen und Samstag-Nachmittags-Spaziergänge mit Musik zu veranstalten.

Viele Grüße,
die hedonistische Wohnungsbesichtigungs-Rallye

Unsere aktionsbegleitende Fluchschrift als Text:

Warum hält sich eigentlich keiner an den Mietspiegel?

Der Berliner Mietspiegel fängt bei 2,77 pro Quadratmeter an und hört bei 7,46 Euro auf. Das ist dann aber auch schon „alles tipp-top“ und am Kudamm.

Viele Eigentümer in unserem geliebten Friedrichshain glauben aber, sich nicht an die Limits halten zu müssen und verlangen uns umzugslustiger Bevölkerung bei jeder Neuvermietung mehr von unserem kargen Geld ab.

Selbst in unseren schäbigsten Ecken verlangen sie schon mehr als in Zehlendorf oder im edlen Charlottenburg - schon bald 10 Euro eiskalt und für nur einen Quadratmeter im Monat? Und dazu noch ohne Frühstück?

Jeder Mensch braucht eine Wohnung wenn er sich nicht ein Hotel leisten kann. Viele Wohnungen sind aber mittlerweile so teuer, dass man ebenso in einem preiswerten Hotel wohnen könnte. Luxus? Geht doch rüber?

So kann das nicht weitergehen. Wir werden jetzt den Preis überprüfen: Ob die Größe stimmt, ob der Wert der Ausstattung den hohen Preis begründet oder ob die extreme Geldgier des Eigentümers nicht etwas übertrieben ist?

Das muss sein. Wat mutt, dat mutt! Das muss aber auch Spaß machen. Deshalb machen wir es im Kollektiv und dazu mit ein wenig Muse. Wir kommen wieder, keine Frage....

5 Tipps für die hedonistischen Wohnungsbesichtigungs-Rallyes!

Herzlich Willkommen zum hedonistischen Wohnungs-Check!

Lasst uns eine Immobilienbranche verunsichern, die meint für jedes Loch Höchstmieten verlangen zu können! Wir möchten als ersten Schritt die Bindung für Neuvermietungen an den Mietspiegel. Und eine Änderung der Kriterien zur Erhebung des Mietspiegels, sodass das Mietenniveau sinkt. Ziel ist die Wiedereinführung der Mietbindung.

Macht mit! Wir brauchen zunächst nur: ein Rucksack-Sound-System, eine Checkliste des Mietspiegels, vielleicht noch Maßband, Wasserwaage etc. für die Performance, Seifenblasen und gute Laune ...

- Geeignet sind Wohnungsangebote, die den Mittelwert des Mietspiegels um mindestens 20% übersteigen (§ 5 Mietpreisüberhöhung im Wirtschaftsstrafgesetz). Bei Wohnungsmangel läge eine Ordnungswidrigkeit vor. Ab 50% iger Überschreitung wäre die Mietforderung eine Straftat!
- Öffentliche Besichtigungstermine mit „echten“ Interessenten sind spaßiger und schwerer zu kriminalisieren. Außerdem kann man sich während des Wartens auf den Termin Freunde schaffen...
- Nicht zu große und zu offensichtliche Aktionsgruppen ...
- ... weil wir Zugang zu der Wohnung möchten, wo wir die Utensilien auspacken: Checkliste des Mietspiegels, die als Performance durchgegangen wird und Messwerkzeuge (stimmt die Quadratmeterzahl?, sind die Böden auch gerade ?, schließen die Fenster?, sind die Hähne wirklich aus Gold?, ...). Wir nerven schon ein bisschen.
- Fazit: Die Wohnung ist zu teuer – der musikalische Teil kann beginnen: Das Rucksack-Sound-System in Gang setzen, mit Tanz und Seifenblasen die Wohnungsbesichtigung untermalen. Tipp: Als Erkennungsmusik der Rallye ist der „Synapsenkitzler-Frazy“ geeignet, weil fröhlich – wir wollen akut niemanden quälen, auch nicht den/die MaklerIn. Redet mit ihm/ihr. Die Polizei wäre doof. Nur der Hauseigentümer soll nervös werden und schwitzen...

Viel Spaß in den Freiräumen!

Wissenswertes für die hedonistischen Wohnungsbesichtigungs-Rallyes!

Der Mietwucher (aus: <http://www.mietrecht-einfach.de/miete-mietwucher.html>)

Wird der Wohnungsmarkt knapp und ist die Nachfrage deutlich größer als das Angebot, könnten Vermieter durchaus in Versuchung geraten, sich diese Lage zunutze zu machen und der Miete einen saftigen Aufschlag zu verpassen.

Damit würden sie sich allerdings auf sehr dünnem Eis bewegen. Denn Mietwucher ist in Deutschland laut Strafgesetzbuch verboten, während eine zu deutliche Mietpreiserhöhung, mehr als 20 Prozent über der Vergleichsmiete, noch als Ordnungswidrigkeit geahndet wird. Wer sich zu einer solchen Dummheit hinreißen lässt und Mietwucher betreibt, muss mit einer empfindlichen Geldstrafe oder aber mit einer Freiheitsstrafe rechnen, die bis zu drei Jahre betragen kann.

Bei schwarzen Schafen der Branche, die gewerbsmäßig Mietwucher betreiben, die zur wirtschaftlichen Not der Mieter führt, können die Gerichte bis zu zehn Jahre Haft verhängen. Ab wann es sich um Mietwucher handelt, ist in Paragraph 291 des Strafgesetzbuches genau geregelt. Dort heißt es, Wucher liege vor, wenn eine Zwangslage, die Unerfahrenheit, ein Mangel an Urteilsvermögen oder die Willensschwäche eines anderen ausgebeutet werde, um sich Vermögensvorteile dadurch zu verschaffen. Dadurch kommt es zu einem Missverhältnis von Leistung und Gegenleistungen zu Lasten des Mieters. Das kann schon dann gegeben sein, wenn die Miete für Wohnraum 50 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Ist man auf einen solchen "Miethai" hereingefallen und der Mietwucher bestätigt worden, sind alle vorherigen Vereinbarungen nicht länger gültig. Der Mietvertrag bleibt allerdings bestehen, wobei die Miete von da ab der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht. Der Betrag, der bei den alten Bedingungen über dem Mietspiegel lag, muss erstattet werden.

Mietrecht (aus: <http://www.immowelt.de/recht/mietrecht/index>)

Bei überhöhten Mieten haben die Gerichte in der Vergangenheit unterschiedliche Urteile gesprochen. Im Kern geht es bei solchen Streitigkeiten oft weniger um die Frage, ob die Miete höher als ortsüblich ist, sondern darum, ob sich der Mieter in einer Zwangslage befand, die Notlage eines Mieter also ausgenutzt wurde. Zweitens geht es auch um die Frage, wer das (oder das Gegenteil) beweisen muss.

Für manche Gerichte ist der Fall dann eindeutig, wenn es klare Indizien dafür gibt, dass in einem Ort Wohnungsknappheit herrscht. Solche Indizien sind: Das Vorhandensein einer Zweckentfremdungsverordnung oder die Tatsache, dass eine Gemeinde Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf ausweist.

Auffassung Nummer zwei lautet: Der Mieter muss selbst wenn Wohnungsknappheit herrscht beweisen, dass er sich in einer Notlage befand und die teure Wohnung nur deshalb mietete, weil er partout keine andere vergleichbare Wohnung zu einem vernünftigen Preis fand.

Wohnungsknappheit (aus: www.internetratgeber-recht.de)

Folgende Voraussetzungen müssen vorliegen, um von einer Mietpreisüberhöhung sprechen zu können: Im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages muss ein geringes Angebot an Wohnraum vorgelegen haben. Damit ist eine Lage gemeint, bei der das vorhandene Angebot die Nachfrage nicht spürbar, d.h., um mindestens 5 Prozent übersteigt. Allerdings: Der Wohnungsmangel darf nicht nur in einem einzigen Stadtteil vorliegen, um bei entsprechend überhöhter Miete den Tatbestand dieser Ordnungswidrigkeit zu erfüllen. Es muss sich vielmehr um einen Wohnungsmangel in der gesamten Stadt bezogen auf vergleichbare Wohnungen handeln. (www.immobilien-fachwissen.de)

Wissenswertes für die hedonistischen Wohnungsbesichtigungs-Rallyes!

Wohnungsmangel führt zu sozialen Spannungen

Berlin/Düsseldorf (RPO). Angesichts anhaltenden Wohnungsmangels haben Experten vor sozialen Spannungen in Deutschland gewarnt. ..

...Vom Wohnungsmangel seien besonders Niedersachsen, Hessen und Berlin betroffen. Rentner und Singles könnten bald "die Verlierer eines historischen Tiefstands im Wohnungsbau" werden, warnte Prognos-Experte Michael Böhmer, da sie vom Trend unterdurchschnittlicher Einkommen erfasst würden. (hkn / dpa)

Aus der Prognos-Studie (Wohnungsmangel in Deutschland, 17.03.2010): „Mit Blick auf die östlichen Bundesländer fällt das prognostizierte Wohnungsdefizit in und um Berlin auf; das bis zu 9,3 je 100 Haushalte beträgt.

Aus einem Offenen Brief des Bezirksbürgermeisters Franz Schulz (Friedrichshain-Kreuzberg) an den Berliner Senat (28.11.08): *Untersuchungen, die der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg in Auftrag gegeben hat, bestätigen: In einzelnen Quartieren wird bezahlbarer Wohnraum für Geringverdienende knapp.*

Daraus kommt er zu folgenden lesenswerten Forderungen

1. Neuvermietungen

Die aktuellen Mieterhebungen für Berlin, aber auch unsere Untersuchungen bestätigen, dass der größte Beitrag zu ungebremsten Mietsteigerungen bei Neuvermietungen zustande kommt. Aus meiner Sicht wäre dringend geboten, Mieterhöhungen bei Neuvermietung generell nur bis zum Mittelwert des jeweiligen Mietspiegels zuzulassen.

2. Mietsteigerungen ohne Wohnverbesserungswert

Die letzte Mietrechtsreform hat für diesen Fall die Möglichkeit einer Mieterhöhung auf 20 % innerhalb von 3 Jahren begrenzt. Im Ergebnis zeigt auch diese Regelung, dass sie für einkommensschwache Haushalte zu unverträglichen Mieten führt. Aus meiner Sicht wäre sinnvoll, diese Mieterhöhung an die durchschnittliche Inflationsrate zu koppeln. Das würde bedeuten, innerhalb von 3 Jahren eine zulässige Mieterhöhung von ca. 6 % bis 9 %.

3. Mietsteigerungen durch Modernisierung

Nach gegenwärtigem Mietrecht ist eine Umlage von 11 % der Modernisierungskosten zulässig. Die Umlage dieser Kosten führt zu erheblichen Mietsteigerungen, die dauerhaft vom Mieter zu tragen sind. Aus meiner Sicht wäre es notwendig, diese paradoxe Situation für den Mieter zu ändern, in dem der Zeitraum für die Umlage der Modernisierungskosten auf den Abschreibungszeitraum der Modernisierung begrenzt wird.

4. Mietobergrenzen in Sanierungsgebieten

Nach aktueller Rechtsprechung dürfen zur Sicherung sozialer Sanierungsziele, insbesondere zum Schutz vor Verdrängung, in den Sanierungsgebieten keine Mietobergrenzen verlangt werden. Im Wesentlichen wurde dies damit begründet, dass die gegenwärtige Fassung des Baugesetzbuches dies nicht zulasse. Aus meiner Sicht wäre es erforderlich und relativ einfach möglich, durch eine entsprechende Ergänzung des Baugesetzbuches wieder Mietobergrenzen rechtlich möglich zu machen.

5. Milieuschutzsatzungen

Diese auf dem Baugesetzbuch basierenden Satzungen sollen dazu dienen, die Zusammensetzung der Bevölkerung zu schützen, insbesondere vor den Auswirkungen von Modernisierungen. In der Vergangenheit wurden die Möglichkeiten dieses Instrumentes durch Rechtsprechung, aber auch durch „Liberalisierungsentscheidungen“ des Gesetzgebers erheblich zuungunsten der (einkommensschwachen) Mieter eingeschränkt. Aus meiner Sicht wäre es sinnvoll, das Baugesetzbuch zu ändern und klar zu stellen, dass in Milieuschutzgebieten eine Mietobergrenze festgesetzt werden kann, die von einer maximalen durchschnittlichen Mietbelastung von 25 % des durchschnittlichen Haushaltseinkommens ausgeht.

Wissenswertes für die hedonistischen Wohnungsbesichtigungs-Rallyes!

Ausnahmeregelung (aus: www.internetratgeber-recht.de)

Ausnahmsweise ist der Mietzins, der die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent übersteigt, nicht unangemessen hoch. Dies ist der Fall, wenn der vereinbarte Mietzins zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich ist (dies gilt nunmehr für Altbauten genauso, wie für Neubauten) und der vereinbarte Mietzins nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters steht (ein auffälliges Missverhältnis liegt vor, wenn der Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 Prozent übersteigt).

Fazit

Es ist notwendig, den Wohnungsmangel (Nachfrage übersteigt das Angebot) darzustellen und zu einer grundsätzlichen amtlichen Feststellung zu gelangen. Bei den Aktionen sollten zudem die Ausstattungsmerkmale der Wohnungen „überprüft“ werden, die (vorgeschoben) eine Überschreitung des Mietspiegels rechtfertigen.

Die Erklärung der Wohnungsknappheit und die damit zusammenhängende Anwendung des Verbots der „Mietpreisüberhöhung“ und des „Mietwuchers“ ist ein erster Schritt zur Mietpreisbindung. Im Resultat dürften Neuvermietungen den Mittelwert des Mietspiegels dann nur noch bis zu 20% übersteigen, was noch unterhalb des zulässigen „Spannenoberwertes“ des Mietspiegels läge. Mittelfristig sollte aber auch ohne akute Wohnungsnot der Mietpreis gebunden sein. Bis 1991 durften z.B. in Berlin die Neuvermietungen nur max.10% über der Vorgängermiete liegen.

Der Mietspiegel wird eine zentrale Rolle spielen. Dieser ist in der Vergangenheit zu Recht als mietpreistreibendes Instrument wahrgenommen worden. Das liegt in erster Linie daran, wie der Mietspiegel erhoben wird. In manchen Städten werden z.B. nur Neuvermietungen herangezogen, was die Preisentwicklung extrem vorantreibt. In Berlin ist die Erhebung repräsentativer, mehr Bestandsmieten werden berücksichtigt. Erst eine wirklich ausgewogene Erhebung würde aus dem Mietspiegel eine faire Bemessungsgrundlage schaffen.

Die Aktion in anderen Städten

Aus Paris kommt die Idee, mit Partys Wohnungsbesichtigungstermine zu sprengen und damit gegen steigende Mieten zu protestieren. „Jeudi noir“ nennen sich die Aktionen dort – schwarzer Donnerstag, weil Donnerstags die Wohnungsanzeigen in den Zeitungen erscheinen... In Zürich und Hamburg nennen sich die Aktionen „Fette Mieten Party“.

Macht mit bei den Berliner hedonistischen Wohnungsbesichtigungs-Rallyes!

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

- 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. dieses Mietspiegels
- Erhebliche, regelmäßige Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe), z.B. durch Liefer- und Kundenverkehr
- Ungepflegte und offene Müllstandfläche

Merkmalgruppe 4: Gebäude

- 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

Merkmalgruppe 2: Küche

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

Merkmalgruppe 3: Wohnung

- 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 (+)

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

- 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

- 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 mind. 14 m² Grundfläche)

Nur wenn Sondermerkmal »Moderne Küchenausstattung« nicht zutrifft

- 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

9.2 Berliner Mietspiegeltabelle 2009 (Neubau)

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.10.2008) · Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich

1950 - 1955	1956 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1983 West ^a	1984 - 1990 West ^a	1973 - 1990 Ost ^a mit Wende- wohnungen	1991 - 31.12.2007 ohne Wende- wohnungen	Bezugsfertig		
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	Ausstattung	Wohnfläche	
5	6	7	8	9	10	11	Spalte Zeile		
4,94 4,30 - 6,25	5,08 3,79 - 6,34	4,51* 3,94 - 5,46			5,58* 4,43 - 6,01		A	einfach	bis unter 40 m ²
4,64 4,12 - 5,53	5,14 3,97 - 6,50	4,96* 4,50 - 6,07			6,11 5,06 - 6,66		B	mittel	
5,70* 4,49 - 6,87	5,88* 4,89 - 6,69	6,53** 5,70 - 6,91			5,55* 4,73 - 6,37		C	gut	
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	D	einfach	40 m ² bis unter 60 m ²
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	E	mittel	
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	F	gut	
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	G	einfach	60 m ² bis unter 90 m ²
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	H	mittel	
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	I	gut	
4,83* 2,89 - 5,51		4,04* 3,72 - 4,16			4,29 3,57 - 5,07	5,96* 4,35 - 7,15	J	einfach	90 m ² und mehr
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	K	mittel	
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	L	gut	

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte). Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* = 15 - 29 Mietwerte, ** = 10 - 14 Mietwerte).

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.

^a Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

9. Berliner Mietspiegeltabelle 2009

9.1 Berliner Mietspiegeltabelle 2009 (Altbau)

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.10.2008) · Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich

Bezugsfertig				bis 1918		1919 - 1949	
Wohnfläche	Ausstattung	mit Sammelheizung (SH) oder Bad, mit WC in der Wohnung (IWC)	mit SH, Bad und IWC	mit SH oder Bad, mit IWC	mit SH, Bad und IWC		
	Wohnlage	Spalte Zelle	1	2	3	4	
bis unter 40 m ²	einfach	A		5,07 3,11 - 6,93		5,40 4,80 - 6,29	
	mittel	B		5,15* 3,16 - 6,70		5,70 4,53 - 6,36	
	gut	C		4,89* 3,68 - 5,36	3,56* 3,38 - 4,01	6,22* 5,35 - 6,70	
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach	D	3,51 3,14 - 4,30	4,54 3,12 - 6,03	3,21* 2,98 - 3,44	4,89 4,27 - 5,80	
	mittel	E	3,21** 3,04 - 3,45	4,85 3,77 - 6,05	3,44** 3,13 - 3,59	4,81 3,91 - 5,65	
	gut	F	2,85** 2,61 - 3,10	5,42 4,85 - 6,06		5,45 4,59 - 6,49	
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach	G	3,29* 1,82 - 4,38	4,60 3,65 - 6,00	3,17* 3,00 - 3,46	4,95 4,19 - 5,62	
	mittel	H	3,40* 2,99 - 4,20	4,85 3,78 - 6,00	3,21* 2,91 - 3,48	4,70 4,07 - 5,40	
	gut	I	3,08* 2,63 - 4,21	5,08 3,77 - 6,33	3,12** 3,05 - 3,25	5,38 4,62 - 6,65	
90 m ² und mehr	einfach	J	2,77** 2,53 - 3,40	4,46 3,45 - 5,54		4,55 3,57 - 5,82	
	mittel	K	3,15* 2,92 - 3,61	4,53 3,71 - 5,50		4,81 4,40 - 5,34	
	gut	L	3,11 2,85 - 3,53	5,18 4,24 - 6,57	3,04** 2,81 - 3,27	5,00 4,40 - 6,00	

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte). Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* = 15 - 29 Mietwerte, ** = 10 - 14 Mietwerte).

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 1949) 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.