

**Qualifizierter Mietspiegel
Schöneiche bei Berlin
2019**

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel über drei Tabellen:

1. In Tabelle 1 wird das durchschnittliche Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche für eine Wohnung ohne irgendwelche Besonderheiten bestimmt.
2. Besonderheiten bei der Beschaffenheit, der Ausstattung und der Art der Wohnung werden in Tabelle 2 über Zu- und Abschläge auf dieses durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 eingebracht.
3. In Tabelle 3 werden die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung zu berechnen.

Im Anschluss an die drei Tabellen folgen Berechnungshilfen (ein Anwendungsbeispiel).

Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) für bestimmte Wohnflächen in €/m² und Monat wieder. Dieses durchschnittliche Mietniveau gilt für eine Standardwohnung mit zentraler Beheizung, Innen-WC, Warmwasserversorgung und durchschnittlicher Sanitär- und Wohnungsausstattung.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** ist Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl S. 2346) zu beachten.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche*	Basis-Nettokaltmiete
m ²	€/m ²
25 – 39	9,51
40 – 49	8,49
50 – 59	8,13
60 – 69	7,83
70 – 79	7,67
80 – 89	7,49
90 – 99	7,37
100 – 109	7,28
110 – 120	7,19

*Bei der Verwendung der Grenzen der Wohnflächenklassen gilt die kaufmännische Rundung.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A von Tabelle 3.

Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsqualität

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung und der Beschaffenheit (vor allem das Baujahr) den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete in Form von Punktwerten aufgrund des Vorhandenseins besonderer Wohnwertmerkmale aus.

Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden –, so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die weißen Felder der Spalte „Konkrete Wohnung“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Konkrete Wohnung“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Punktesystem für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Baujahr*				
Baujahr bis 1948		4		
Baujahr 1949 bis 1990		17		
Baujahr 1991 bis 2009		±0		
Baujahr 2010 bis 2018	31			
Zwischensumme der Zuschläge =				
Zwischensumme der Abschläge =				

*Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus.

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Übertrag von vorheriger Seite				
Sanitärausstattung				
Folgende Merkmale sind für die Bewertung der Sanitärausstattung zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> • Wände im Spritzwasserbereich geschützt (z. B. durch Fliesen) • Mehr als ein Waschbecken • Fußbodenheizung • Fenster • Badewanne und separate Einzelduschkabine 				
Unterdurchschnittliche Sanitärausstattung (Keins bzw. eins der vorherigen Merkmale trifft zu)		5		
Durchschnittliche Sanitärausstattung (Zwei der vorherigen Merkmale treffen zu)		±0		
Überdurchschnittliche Sanitärausstattung (Drei bis fünf der vorherigen Merkmale treffen zu)	5			
Art und weitere Wohnungsausstattung				
Vom Hauseingang sind mehr als 6 Wohnungen zu erreichen		4		
Wohnung liegt (ausschließlich) im Erdgeschoss		5		
Wohnung stufenfrei erreichbar	6			
Komplette Einbauküche (<i>Herd, Spüle, Schränke, Einbaukühlschrank und Geschirrspüler, alles vom Vermieter gestellt</i>)	11			
Rollläden oder Fensterläden				
<ul style="list-style-type: none"> • Vorhanden 	3			
<ul style="list-style-type: none"> • Nicht vorhanden 		3		
Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume (z. B. <i>Vollparkett, Naturstein, Vinyl-/Designboden</i>)				
<ul style="list-style-type: none"> • Vorhanden 	2			
<ul style="list-style-type: none"> • Nicht vorhanden 		2		
Warmwasserversorgung in der Küche dezentral (z. B. <i>Boiler/Durchlauferhitzer</i>)		5		
Mindestens ein gefangener Raum (nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar)		4		
Weder Kabelanschluss, noch Satellitenschüssel noch Gemeinschaftsantenne vorhanden		4		
Weder Garten noch gut nutzbarer Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Wintergarten vorhanden (gut nutzbar = z. B. Platz für Tisch/Stühle)		5		

Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 3:

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettokaltmiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. der Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in €/m² um, indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu- bzw. Abschlagsbetrag kann wieder negativ sein.

Zeile D: Berechnen Sie die **durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²** (Ergebnis D), indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagsbetrags eine Differenz) aus Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis A) und dem Zu-/Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat** (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs						Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m ²					
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge			=
			–				
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m ² :	Ergebnis A	x	Ergebnis B	:	100	=
			x		:	100	
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (€/m ²):	Ergebnis A	+	Ergebnis C			=
			+				
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€):	Ergebnis D	x	Wohnfläche			=
			x				

Spannbreite

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten Vergleichswert handelt es sich um die *durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete*, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als *ortsüblich*, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich in Schöneiche bei Berlin im Schnitt auf $\pm 15\%$ um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Berechnungshilfen

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte		
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	7,49 €/m ²		
			Zuschlag	Abschlag	
Tabelle 2	Baujahr	1975		17	
	Sanitärausstattung	Badewanne und separate Duschkabine, Fußbodenheizung, Fenster	5		
	Art und weitere Wohnungsausstattung	Vom Hauseingang sind mehr als 6 Wohnungen zu erreichen			4
		Wohnung stufenfrei erreichbar		6	
		Kein hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume			2
		Komplette Einbauküche		11	
		Rollläden oder Fensterläden vorhanden		3	
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			25	23	

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs						Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m ²					7,49
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge			=
		25	–	23			2
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m ² :	Ergebnis A	x	Ergebnis B	:	100	=
		7,49	x	2	:	100	0,1498
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (€/m ²):	Ergebnis A	+	Ergebnis C			=
		7,49	+	0,1498			7,6398
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€):	Ergebnis D	x	Wohnfläche			=
		7,6398	x	84			641,74

Aufgrund der Spannbreite von ± 15 % (± 96,26 €) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete des errechneten Wertes von 641,74 € zwischen 545,48 € und 738,00 €.

Der qualifizierte Mietspiegel Schöneiche bei Berlin 2019 wurde am 29.05.2019 im Amtsblatt für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin Nr. 8 veröffentlicht und ist seit dem 30.05.2019 rechtskräftig.

Die Anpassung des Mietspiegels 2014 ist mit dem 30.05.2019 außer Kraft getreten.