

Dipl.-Geol. Björn Jansen

Von der Industrie- und Handelskammer zu
Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mieten für Grundstücke und Gebäude

Monopolstraße 45, D-12109 Berlin

Die Wohnlagen des Berliner Mietspiegels 2013

Gemäß der aktuellen Fassung der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aus dem Jahr 2002 sollte die Differenzierung der Wohnlage in Abhängigkeit von der Größe und Verschiedenartigkeit des untersuchten Wohnungsmarktes vorgenommen werden. Dazu können auch zusätzliche Erhebungen, z. B. Bodenrichtwertkarten, herangezogen werden.

Die fünf größten Städte in Deutschland setzen diese Hinweise mit folgender Anzahl von Wohnlagen für die jeweiligen städtischen Mietspiegel um:

Stadt	Anzahl Wohnlagen
Berlin	3
Hamburg	2
München	4
Köln	4
Frankfurt a. M.	6

Im Durchschnitt liegen somit etwa 4 Wohnlagen vor. Der Mietspiegel der Stadt Frankfurt a. M. weist sogar 6 Wohnlagen auf. Der Frankfurter Mietspiegel 2012 führt zu den Wohnlagen Folgendes aus:

„Zu den bisherigen Wohnlagen, die auf den Bodenrichtwerten beruhen, sind mit dem Mietspiegel 2010 zwei weitere Lagen im Innenstadt- bzw. innenstadtnahen Bereich hinzugekommen. Die Analyse der erhobenen Daten ergab, dass in diesen Bereichen die bisherige Lageeinwertung nicht mehr ausreichte, um die Mietentwicklung zutreffend zu erfassen.“

Auch in Hamburg und München werden gemäß der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ für die Bewertung der Wohnlagen Bodenrichtwerte und/oder Kaufpreise von Eigentumswohnungen herangezogen. In der Dokumentation zum Mietspiegel München 2013 wird dazu Nachfolgendes ausgeführt:

„Es wurde von der Überlegung ausgegangen, dass besonders die Preise für Wohnbaugrundstücke, aber mit Einschränkungen auch die Preise für Eigentumswohnungen, die Wohnlagequalität widerspiegeln. Grundlage der Wohnlageneinteilung nach dieser Karte sind die Höhe der vom Gutachterausschuss anhand von durchschnittlichen Kaufpreisen für Wohnbaugrundstücke festgesetzten Bodenrichtwerte sowie das – relativ gesehen – im Wesentlichen damit korrespondierende durchschnittliche Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen.“

Lediglich in Berlin und Köln – der Kölner Mietspiegel ist allerdings kein qualifizierter Mietspiegel – gehen Bodenrichtwerte und/oder Kaufpreise von Eigentumswohnungen nicht in die Ermittlung der drei Wohnlagen (einfach, mittel, gut) ein. So werden in Berlin Stadtrandlagen wie Berlin-Mahlsdorf mit Bodenrichtwerten um die 100,00 €/m² mit Innenstadtlagen wie Berlin-Mitte und Bodenrichtwerten um die 1.000,00 €/m² gleichgestellt.

Gemäß dem Methodenbericht zum Berliner Mietspiegel 2013 werden die Wohnlagen durch drei Merkmalgruppen charakterisiert:

- Merkmale zur Beschreibung der Bebauung und der Nutzung von Gebieten,
- Merkmale zur Kennzeichnung der Struktur und Dichte der Bevölkerung,
- Merkmale zur Charakterisierung der physischen Umweltbedingungen.

Im Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel werden die Wohnlagen erfasst. Des Weiteren ist online auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ein Abfrageservice zu den Wohnlagen eingerichtet.

Die Zuordnung zu einer Wohnlage ist aber kein unveränderliches Merkmal. Allerdings wird die Zuordnung zu den Wohnlagen nur überprüft, wenn ein Veränderungsverdacht besteht. Eine komplette Überprüfung der Wohnlagen erfolgt für die Erstellung der jeweiligen Mietspiegel nicht.

Es besteht aber für jedermann die Möglichkeit einen Antrag zur Änderung der Wohnlageneinstufung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt einzureichen. **Anträge für den Berliner Mietspiegel 2015 sollten dort bis März 2014 eingehen.**

Für den Berliner Mietspiegel 2013 gingen 791 Anträge ein, sodass 6.991 Adressen bearbeitet wurden. Für zwei Drittel (4.665) Adressen wurde eine Beibehaltung der Wohnlagen beschlossen, 2.336 Adressen wurden aktualisiert, indem 76,6 % (1.789 Adressen) aufgestuft und knapp ein Viertel abgestuft (547 Adressen) wurden.

Auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wird ebenfalls ein Formular zur Änderung der Wohnlageneinstufung zur Verfügung gestellt. Auf diesem Formular sind die Kriterien aufgeführt, auf die der Antragsteller eingehen sollte. Sie beziehen sich auf die drei o.a. Merkmalgruppen. Des Weiteren wird zwischen Lagen im Innenbereich (innerhalb des S-Bahn-Rings) und im Außenbereich (Randbezirke) unterschieden.

Durch eine detaillierte Auseinandersetzung mit den gefragten Kriterien sind, wie die oben angeführten Zahlen zeigen, durchaus Auf- und Abstufungen möglich. Diese wirken sich wiederum direkt auf die zu erzielenden Mieten aus, da mit der **Veränderung der Wohnlage auch die Eingruppierung in ein anderes Mietspiegelfeld einhergeht.**

Bei der Erstellung des Antrages zur Änderung der Wohnlageneinstufung ist das Sachverständigenbüro Jansen natürlich gerne behilflich.

Dipl.-Geol. Björn Jansen

Berlin, den 20.10.2013