

Mieter beobachten den Wohnungsmarkt – eine Aktion des Berliner Mietervereins

Die Situation der Mieter am Berliner Wohnungsmarkt hat sich deutlich verschlechtert. In der Mehrzahl der Berliner Bezirke, vor allem aber in den Innenstadtgebieten, übersteigt die Zahl der Nachfrager das Angebot an Wohnungen deutlich. Das hat zu einem erheblichen Anstieg der Wiedervermietungsmieten und zu steigenden Wohnkostenbelastungen geführt. Die Konkurrenz der Mieter untereinander steigt, die Zahl der Wohnungswechsler sinkt. Der Mietenanstieg ist zum Teil auch auf modernisierungsbedingte Wohnkostensteigerungen zurückzuführen. Wegen der im Durchschnitt niedrigeren Einkommen in Berlin können Mietsteigerungen nur begrenzt aufgefangen werden.

Noch vor etwa einem Jahr war das Echo auf die Problemschilderung des Berliner Mietervereins beim Senat: Wir haben hohen Leerstand, wir ha-

1. Miethöhe bei neuen Mietvertragsabschlüssen

1.1. Der Abschluss des neuen Mietvertrages

Neue Wohnung:

PLZ: _____ Straße: _____ Hausnummer: _____

Vorderhaus Seitenflügel Hinterhaus

Stockwerk: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: _____

a) Der Mietvertrag für die *derzeit* von mir bewohnte Wohnung wurde abgeschlossen vor

- einem Monat bzw. weniger als einem Monat
- mehr als 1 bis zu unter 3 Monaten
- 3 Monaten bis zu unter 6 Monaten
- 6 Monaten bis zu unter 12 Monaten
- 12 Monaten bis zu unter 24 Monaten
- mehr als 24 Monaten

b) Der Umzug bzw. der neue Mietvertragsabschluss erfolgte, weil

- ich in die Stadt neu zugezogen bin
- meine bisherige Wohnung zu klein für meinen Haushalt war
- meine bisherige Wohnung zu groß für meinen Haushalt war
- familiäre bzw. persönliche Gründe (zum Beispiel: Trennung) es erforderlich machten
- das Wohnumfeld mir nicht mehr gefallen hat
- mein Arbeitsplatz sich veränderte
- die Miethöhe meiner bisherigen Wohnung nicht mehr akzeptabel war

c) Ich habe meine neue Wohnung gefunden

- im gleichen Quartier
- im gleichen Bezirk
- im Nachbarbezirk
- in einer ganz anderen Gegend der Stadt

d) Um ein Bild über den Energieverbrauch des Hauses und damit die möglichen Heizkosten zu gewinnen

- hat mir vor Mietvertragsabschluss der Vermieter den Energieausweis
 gezeigt nicht gezeigt
- habe ich einen Blick in den Energieausweis
 eingefordert nicht eingefordert

ben Marktentspannung, wir haben allenfalls leichte Probleme auf Teilmärkten. Dieses Echo hatte Folgen. Es hat die Anwendung von Schutzinstrumenten verhindert und Neubauinvestitionen unnötig erscheinen lassen. Die Folgen sind jetzt am Wohnungsmarkt spürbar. Wir müssen den politisch Verantwortlichen verdeutlichen, welche Konsequenzen ihr Nichtstun hat. Deshalb wollen wir Erfahrungen auf dem Wohnungsmarkt sammeln – dafür benötigen wir Ihre Hilfe zu folgenden Themen:

1. Miethöhe bei neuen Mietvertragsabschlüssen
2. Wohnen statt Leerstand, Feriennutzung oder Abriss
3. Modernisierungskosten
4. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Bitte beteiligen Sie sich an der Wohnungsmarktbeobachtung.

Übersenden Sie uns den Fragebogen, auch wenn Sie nur zu einem Problemfeld des Wohnungsmarktes etwas zu berichten haben.

1.2 Die Miethöhe

a) Der Mietpreis für meine *bisherige* Wohnung beträgt ohne Betriebs- und Heizkosten im Monat: _____ Euro

Der Mietpreis für meine *neue* Wohnung beträgt ohne Betriebs- und Heizkosten im Monat: _____ Euro

b) Die Wohnfläche der *bisherigen* Wohnung: _____ qm

Die Wohnfläche der *neuen* Wohnung: _____ qm

c) Anzahl der Personen in der *vorherigen* Wohnung: _____

Anzahl der Personen in der *neuen* Wohnung: _____

d) Die Mietbelastung (Anteil der monatlichen Bruttokaltmiete – Miete zzgl. Betriebskosten ohne Heizung/Warmwasser – am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen) hat sich nach dem Umzug

erhöht ist gleich geblieben hat sich verringert

e) Die ortsübliche Vergleichsmiete für meine Wohnung ist mir

bekannt unbekannt

Berechnung unter www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/

f) Falls die ortsübliche Vergleichsmiete bekannt:

der Mietpreis meines neuen Mietvertragsabschlusses liegt

- unter der ortsüblichen Vergleichsmiete
- in etwa auf der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete
- um bis zu 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete
- mehr als 10 und unter 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete
- mehr als 20 und unter 50 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete
- mehr als 50 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete

2. Wohnen statt Leerstand, Feriennutzung oder Abriss

2.1. Folgende Wohnung(en) stehen trotz Wohnungsknappheit leer:

PLZ: _____ Straße: _____ Hausnummer: _____

Vorderhaus Seitenflügel Hinterhaus

Stockwerk: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: _____

Wohnungsleerstand seit mehr als 3 6 Monaten

- ohne erkennbaren Grund
- wegen Modernisierung/Instandsetzung
- wegen beabsichtigtem Verkauf von Wohnung oder Haus
- wegen schlechtem Zustand/Umfeld oder ungeklärten Eigentumsverhältnissen

2.2. Folgende Wohnung(en) werden trotz Wohnungsknappheit zweckfremd genutzt:

PLZ: _____ Straße: _____ Hausnummer: _____

Vorderhaus Seitenflügel Hinterhaus

Stockwerk: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: _____

Nutzung als

Ferienwohnung(en)

Nutzung als Gewerbe (Arztpraxis, Anwaltskanzlei, etc.)

seit mehr als 6 12 24 60 Monaten

2.3. Folgende Wohnung(en) werden/wurden trotz Wohnungsknappheit abgerissen:

PLZ: _____ Straße: _____ Hausnummer: _____

Vorderhaus Seitenflügel Hinterhaus

Stockwerk: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des abgerissenen Hauses: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des Neubaus: _____

Der abgerissene Wohnraum war zum Wohnen

geeignet nicht mehr geeignet

Der abgerissene Wohnraum war meiner Kenntnis nach preisgünstig.

Für den abgerissenen Wohnraum wurde/n errichtet

Wohnungsneubau

Gewerbebau

öffentliche Infrastrukturbauten, z.B. Schulen/Straßen

Das Mietniveau der Neubauten liegt meiner Kenntnis nach zwischen

5 bis unter 7 7 bis unter 9 9 bis unter 11 über 11

Euro pro qm Nettokaltmiete im Monat

3. Modernisierungskosten

3.1. Folgende Wohnung(en) werden/wurden modernisiert:

PLZ: _____ Straße: _____ Hausnummer: _____

Vorderhaus Seitenflügel Hinterhaus

Stockwerk: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: _____

vor Modernisierung: _____

nach Modernisierung: _____

3.2. Die Modernisierung beinhaltet/e folgende Maßnahmen:

Kleinteilige Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung

Umfangreiche Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung wie

Balkonanbau

Aufzuganbau

Grundrissänderung

Badeinbau

Kleinteilige Maßnahmen zur Energieeinsparung

Umfangreiche Maßnahmen zur Energieeinsparung wie

Heizungseinbau/-änderung

Dämmung der Fassaden

Dämmung von Kellerdecke, Dach oder oberster Geschossdecke

Austausch mit energiesparenden Isolierglasfenstern

Einbau solarthermischer Anlagen bzw. Umstellung auf sonstige regenerative Energien

3.3. Die Modernisierungskosten

a) Die Mieterhöhung nach der Modernisierung soll/hat für meine Wohnung betragen in Euro pro qm Wohnfläche

0 bis unter 0,50 0,50 bis unter 1,00

1,00 bis unter 1,50 1,50 bis unter 2,00

2,00 bis unter 3,00 3,00 bis unter 4,00

über 4,00

b) Durch die Mieterhöhung wird/hat sich meine Mietbelastung (Anteil der monatlichen Bruttokaltmiete – Miete zzgl. Betriebskosten ohne Heizung/Warmwasser – am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen) erhöhen/erhöht auf

unter 20 % 20 bis unter 30 % 30 bis unter 40 %

40 bis unter 50 % über 50 %

3.4. Abzug von Instandhaltungsaufwendungen und öffentlicher Fördermittel – Härtegründe

a) Der Vermieter hat bei den auf die Miete abwälzbaren Investitionskosten theoretische Aufwendungen abgezogen für

(unterlassene) Instandsetzung

öffentliche Fördermittel

b) Härtegründe aus sozialen Gründen finanziellen Gründen

habe ich gegen die Duldung der Modernisierung

nicht vorgetragen, weil ich davon nicht wusste

nicht vorgetragen, da keine Gründe vorliegen bzw. vorlagen

vorgetragen mit Erfolg

vorgetragen ohne Erfolg

4. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Als Mieter bewohnte Eigentumswohnung:

PLZ: _____ Straße: _____ Hausnummer: _____

Vorderhaus Seitenflügel Hinterhaus

Stockwerk: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: _____

4.1. Mietsicherheit in einer Eigentumswohnung:

a) Die von mir als Mieter bewohnte Wohnung ist eine Eigentumswohnung seit

weniger als 6 Monaten

zwischen 6 und 12 Monaten

zwischen 12 und 24 Monaten

mehr als 24 Monaten

ist mir nicht bekannt

b) Die Wohnung wurde während meines Mietverhältnisses umgewandelt. Es ist mir bekannt, dass für die Wohnung in diesem Bezirk

kein ein erweiterter Kündigungsschutz von bis zu 7 Jahren vor Eigenbedarf und Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung besteht.

c) Ich bin in die bereits umgewandelte Wohnung als Mieter eingezogen, weil

ich keine andere Wohnung gefunden habe

das Risiko einer Eigenbedarfskündigung nicht besteht

ich von dem Risiko einer Eigenbedarfskündigung nichts wusste

mich das Risiko einer Eigenbedarfskündigung nicht von der Anmietung abschrecken konnte

4.2. Die Miethöhe

a) Die letzte Mieterhöhung (ohne Betriebskostensteigerung) seit meinem Einzug erfolgte

vor weniger als 6 Monaten

zwischen 6 und 12 Monaten

zwischen 12 und 24 Monaten

vor mehr als 24 Monaten

b) Bei Mietverhältnissen von mehr als 5 Jahren:

Es erfolgten bislang nach Abschluss meines Mietvertrages

weniger als zwei mehr als zwei Mieterhöhungen

(ohne Betriebskostensteigerungen)

c) Bei Mietverhältnissen von mehr als 8 Jahren:

Es erfolgten bislang nach Abschluss meines Mietvertrages

weniger als zwei drei bis vier mehr als vier Mieterhöhungen

(ohne Betriebskostensteigerungen)