

# BERLINER MIETSPIEGEL 2021



**BERLIN**





# INHALT

<b>VORWORT</b>	<b>2</b>
<b>FRAGEN UND ANTWORTEN ZUM MIETSPIEGEL</b>	<b>3</b>
<b>DER BERLINER MIETSPIEGEL 2021</b>	<b>7</b>
1. Anerkennung Berliner Mietspiegel 2021 als »qualifizierter Mietspiegel«	7
2. Vorbemerkungen zum Mietspiegel	7
3. Geltungsbereich dieses Mietspiegels	8
4. Qualifizierter Mietspiegel	8
5. Der Mietenbegriff im Mietspiegel: »Netto-Kaltmiete«	9
6. Die Gliederung dieses Mietspiegels	10
6.1 Art	10
6.2 Größe	10
6.3 Ausstattung	10
6.4 Beschaffenheit	11
6.5 Wohnlage	11
7. Gebiete mit von diesem Mietspiegel betroffenem Wohnraum	12
7.1 Wohnlagenkarte	13
8. Anwendung der Mietspiegeltabelle	14
9. Berliner Mietspiegeltabelle 2021	15
10. Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen	16
10.1 Merkmale der Orientierungshilfe	16
10.2 Energetischer Zustand der Wohngebäude	16
10.3 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Spanneneinordnung	16
10.4 Beispiele	17
11. Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung	18
12. Verkehrslärmbelastung	20
Bezirksämter	22
Beratungs- und Auskunftsstellen	23

# LIEBE BERLINERINNEN, LIEBE BERLINER,

durch eine aktive Mietenpolitik des Senats ist es in den letzten Jahren gelungen, die sich beschleunigende Preisentwicklung deutlich zu verlangsamen. Bereits im letzten Mietspiegel 2019 hatte sich der Preisanstieg auf 2,5 Prozent jährlich abgeschwächt, dem geringsten Wert seit 2009. Diese für Mieterinnen und Mieter positive Entwicklung hat sich auch mit dem neuen Mietspiegel 2021 fortgesetzt.



© Ben Gross

Da zu Beginn der Arbeiten am neuen Mietspiegel der Mietendeckel als wirksames Gesetz angesehen wurde, nach dem die betroffenen Wohnungen nicht in den Mietspiegel einbezogen werden durften, konnte der neue Mietspiegel 2021 nicht wie bisher auf Basis erhobener Daten erstellt werden. Daher wurde erstmalig die bundesgesetzliche Möglichkeit eines »Index-Mietspiegels« genutzt, der den Vorgänger-Mietspiegel 2019 durch Hochrechnung vorgegebener Indizes fortschreibt.

Die Fortschreibung 2021 ergab eine Mietentwicklung gegenüber dem Mietspiegel 2019 von 1,1 Prozent. Die Mieten der Tabelle 2019 sowie die Abschläge für minder ausgestattete Wohnungen wurden mit diesem Wert fortentwickelt. Dies ist der geringste Anstieg der letzten Jahre, der aus dem vorgeschriebenen Verfahren der Aktualisierung des Mietspiegels 2019 mit Hilfe des Verbraucherpreisindex resultiert.

Da für den neuen Mietspiegel keine Miet- und Ausstattungsdaten erhoben wurden, liegt keine Betriebskostenübersicht vor. Die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung wurde aus 2019 übernommen. Den seit dem letzten Mietspiegel neu hinzugekommenen Berliner Adressen wurde eine Wohnlage zugeordnet.

Der neue Mietspiegel 2021 bietet nach Auslaufen des Mietspiegels 2019 weiterhin die gewohnte Rechtssicherheit für die entsprechenden Wohnungsbestände. Für Mieterinnen und Mieter sowie für Vermieterinnen und Vermieter ist er bei etwaigen Mieterhöhungen Begründungsmittel und Kontrollinstrument. Daneben erfüllt der Mietspiegel auch eine Vielzahl weiterer Funktionen – so u.a. für die Ermittlung von Neuvertragsmieten unter Beachtung der Mietpreisbremse.

Trotz des vereinfachten Verfahrens der Erstellung ist auch dieser Mietspiegel 2021 ein qualifizierter Mietspiegel gemäß den Anforderungen des Bürgerlichen Gesetzbuches, der seine Funktion als Richtschnur für mögliche Mieterhöhungen weiterhin erfüllen wird.

**Sebastian Scheel**  
Senator für Stadtentwicklung  
und Wohnen

# FRAGEN UND ANTWORTEN ZUM NEUEN MIETSPIEGEL

## Was ist ein Mietspiegel und wozu dient er?

### **DER MIETSPIEGEL BIETET EINE ÜBERSICHT ÜBER DIE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE.**

So ist es im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB § 558c Abs. 1) festgeschrieben. Grundlage für den Mietspiegel ist eine Aufstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete, also eine Mietenübersicht. In Berlin wird er als »qualifizierter Mietspiegel« gemeinsam von Vertretern der Gemeinde sowie Interessenvertretern der Vermieterinnen und Vermieter und der Mieterinnen und Mieter erstellt. Er soll regelmäßig aktualisiert werden.

Die grundlegenden Rahmenbedingungen für den Mietspiegel setzt das bundeseinheitliche Mietrecht. Sie können also nicht durch das Land Berlin, sondern allein durch den Bundesgesetzgeber verändert werden.

Aus dem Mietspiegel lässt sich die maximal zulässige Netto-Kalt-Miete im Falle einer Mieterhöhung für eine konkrete Wohnung ablesen und er hat auch Bedeutung bei Neuvermietungen. Er dient damit Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern gleichermaßen.

Mieterinnen und Mieter erfahren daraus, ab welcher Höhe eine verlangte Miete überhöht ist. Vermieterinnen und Vermietern bietet der Mietspiegel eine Übersicht, bis zu welchem Betrag sie eine Miete erhöhen können und er ist auch Maßstab beim Abschluss vieler neuer Mietverträge. Ebenso wichtig ist er für die Festlegung angemessener Mietobergrenzen für Transferleistungsempfängerinnen und -empfänger.

Der qualifizierte Mietspiegel ist lt. BGB ein Begründungsmittel bei Mieterhöhungen. Grundsätzlich können Vermieterinnen und Vermieter auch andere Begründungsmittel als einen Mietspiegel heranziehen, sich z.B. auf die Mieten von mindestens drei vergleichbaren Wohnungen oder auf ein Mietengutachten stützen. Das bedeutet jedoch einerseits Mehraufwand für die Vermieterinnen und Vermieter und erschwert es andererseits den Mieterinnen und Mietern, die Richtigkeit und Zulässigkeit der Forderung zu prüfen. Gibt es einen qualifizierten Mietspiegel, müssen Vermieterinnen und Vermieter aber in jedem Fall auf ihn hinweisen, damit sich die Mieterinnen und Mieter informieren können.

Wie wird die »ortsübliche Vergleichsmiete« ermittelt?

**EIN MIETSPIEGEL ERFASST DIE ABZUBILDENDE MARKTSITUATION DURCH ERHEBUNG VON MIETEN BZW. DURCH FORTSCHREIBUNG.**

Dazu werden Mietänderungen und Neuvermietungen für einen bestimmten Zeitraum betrachtet bzw. die Mieten des Vor-Mietspiegels fortentwickelt. Nicht berücksichtigt werden Mieten für geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindung (z.B. Sozialwohnungen), ebenso wie ab 2018 fertiggestellte Neubauwohnungen sowie Wohnungen in Ein- und Zwei-Familienhäusern. Die erhobenen Mieten werden im Mietspiegel nach den gesetzlichen Merkmalen Art, Lage, Größe, Baujahr sowie Ausstattung vergleichbar gemacht.

Warum setzt das Land Berlin auf einen »qualifizierten Mietspiegel«?

**DER MIETSPIEGEL BIETET RECHTSSICHERHEIT FÜR ALLE BETEILIGTEN, IST VERLÄSSLICH UND HILFT WESENTLICH, RECHTSSTREITIGKEITEN ZU VERMEIDEN.**

In Berlin gibt es Mietspiegel seit 1987 und seit 2003 auf dem höheren Qualitätsniveau als »qualifizierte Mietspiegel«. Der qualifizierte Berliner Mietspiegel wird mit großer Sorgfalt und entsprechend der gesetzlichen Anforderungen erstellt.

Nur bei einem Bruchteil der Mieterhöhungsverlangen kommt es wegen der konkreten Wohnungsmiete zur Klage durch Vermieterinnen und Vermieter auf Zustimmung zur Mieterhöhung und zu gerichtlichen Auseinandersetzungen. Und in fast allen bekannten Fällen wurde dabei seitens der Gerichte auf die Angaben des Mietspiegels zurückgegriffen.

Warum wurde ein Index-Mietspiegel erstellt und wie wurden die Mietwerte ermittelt?

**NACH § 558 ABS. 2 BGB DÜRFEN DURCH GESETZ BEGRENZTE MIETEN NICHT FÜR DIE ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE - UND DAMIT AUCH NICHT FÜR EINEN MIETSPIEGEL - HERANGEZOGEN WERDEN.**

Der Mietendeckel, von dessen Wirksamkeit bis zum Urteil des Bundesverfassungsgerichts am 15.04.2021 ausgegangen werden musste, stellt ein solches Gesetz dar. Das ist mit gefördertem Wohnraum vergleichbar, dessen Mieten werden ebenfalls nicht für einen Mietspiegel berücksichtigt. Da der Mietendeckel zum Zeitpunkt der Erstellung des Mietspiegels 2021 noch nicht für nichtig erklärt war, konnte aufgrund zu weniger »anderer Daten« für den größten Teil des Mietwohnungsmarktes kein auf einer Datenerhebung basierender Mietspiegel erstellt werden (zu viele Leerfelder in der Mietspiegeltabelle).

Eine andere anerkannte Methode zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist die sog. Indexfortschreibung für qualifizierte Mietspiegel. Sie ist im Bundesrecht (§ 558d Abs. 2 Satz 2 BGB) geregelt. Bei der Indexfortschreibung wird die Entwicklung des Verbraucherpreisindex für die Fortschreibung der Mietspiegelmiete verwendet. Mit dem Index-Mietspiegel 2021 werden die Mieten des Mietspiegels 2019 aktualisiert.

Warum wurde ein Index-Mietspiegel erstellt und wie wurden die Mietwerte ermittelt?

Ausgangspunkt für den Index-Mietspiegel 2021 ist der Berliner Mietspiegel 2019, für den eine umfangreiche Erhebung von Miet- und Ausstattungsdaten von September bis Dezember 2018 stattfand. Der Stichtag, zu dem die Mieten erhoben wurden, war der 1. September 2018 – die erhobenen Daten sind also noch nicht durch den Mietendeckel beeinflusst worden. Zur Bestimmung der Marktentwicklung ist demnach die Entwicklung des Preisindex zwischen September 2018 und September 2020 (gemäß Zweijahresfrist BGB = derselbe Monat zwei Jahre später) zugrunde zu legen. Die entsprechenden Werte betragen für September 2018 104,7 und für September 2020 105,8. Es ergibt sich ein Anstieg von gerundet 1,1 %. Alle Werte der Mietspiegeltabelle werden entsprechend mit dem Faktor 1,011 multipliziert. Dies bezieht sich einheitlich auf den Mittelwert, die untere und obere Spanne sowie auch auf die berechneten Abschläge für minderausgestattete Wohnungen.

**Welche Unterschiede gibt es gegenüber dem Mietspiegel 2019? Was ist unverändert?**

**DIE WOHLNLAGEEINSTUFUNG WURDE AKTUALISIERT, DIE BETRIEBSKOSTEN-ÜBERSICHT IST ENTFALLEN.**

Die Wohnlageneinstufung und Lärmkennzeichnung wurde für die seit dem Mietspiegel 2019 neuen Adressen aktualisiert. Da wie für die ortsübliche Vergleichsmiete auch für die Betriebskosten keine Daten erhoben wurden, wurde keine neue Betriebskostenübersicht erstellt. Die Orientierungshilfe für die Einordnung innerhalb der Preisspannen wurde unverändert aus dem Mietspiegel 2019 übernommen.

# BERLINER MIETSPIEGEL 2021





## 1. Anerkennung Berliner Mietspiegel 2021 als »qualifizierter Mietspiegel«

Der **Berliner Mietspiegel 2021** wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als »qualifizierter Mietspiegel« gemäß § 558d BGB fortgeschrieben und vom Land Berlin (vertreten durch die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen**) und den nachfolgend genannten **Interessenverbänden anerkannt**:

- Berliner Mieterverein e. V.,  
Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund
- Berliner MieterGemeinschaft e. V.
- Mieterschutzbund Berlin e. V.

An der Mietspiegelerstellung haben **beratend mitgewirkt**:

- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e. V.

- BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V.
- Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.
- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für Mieten für Grundstücke und Gebäude
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in Berlin

Mit der Erstellung des Mietspiegels wurde ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH Hamburg beauftragt. Der Mietspiegel 2021 ist eine Index-Fortschreibung des Mietspiegels 2019 (siehe Nr. 4).

Die Wohnlagezuordnungen wurden im Einvernehmen mit den an der Mietspiegelerstellung Beteiligten aktualisiert.

## 2. Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Berlin am 1. September 2020 üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (siehe Nr. 4). Diese Mieten werden kurz »ortsübliche Vergleichsmieten« genannt.<sup>1</sup> Der Mietspiegel hat seine Grundlage in den §§ 558 Abs. 2, 558c, 558d BGB.

Die Mieten für die früheren östlichen Bezirke und West-Staaken<sup>2</sup> sowie für die früheren westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) werden in einer einheitlichen Tabelle gemeinsam ausgewiesen, da die Wohnungsbestände baulich und mietpreislich miteinander vergleichbar sind.

Aufgrund der noch unterschiedlichen Wohnungs- und Mietpreisstrukturen für Wohnungsbestände, die zwischen 1973 und 1990 (einschließlich »Wendewohnungen<sup>3</sup>«) bezugsfertig

geworden sind, werden diese getrennt in der Mietspiegeltabelle für die früheren östlichen Bezirke<sup>4</sup> und West-Staaken (siehe Nr. 9, Spalte 6) sowie für die früheren westlichen Bezirke<sup>4</sup> ohne West-Staaken (siehe Nr. 9, Spalte 5) ausgewiesen.

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für ein Gutachten aufwenden zu müssen.

Dieser Mietspiegel ist ein »qualifizierter Mietspiegel« gemäß § 558d BGB. Für seinen Anwendungsbereich als »qualifizierter Mietspiegel« (siehe Nr. 4) gilt gemäß § 558d Abs. 3 BGB die gesetzliche Vermutung, dass die im »qualifizierten Mietspiegel« angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Bitte beachten Sie die nachfolgenden Erläuterungen. Nur dann können Sie den Mietspiegel richtig anwenden.

<sup>1</sup> Das Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraumes für die ortsübliche Vergleichsmiete vom 21.12.2019 sieht in Artikel 3 eine Änderung des Einführungsgesetzes zum BGB (BGBEG) vor. Nach Art. 229 § 50 Abs. 1 Satz 2 ist die Indexfortschreibung 2021 des Berliner Mietspiegels 2019 damit zulässig, auch wenn der Mietspiegel 2019 noch auf der alten Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete (übliche Entgelte der letzten vier statt der letzten sechs Jahre für neu vereinbarte oder geänderte Mieten) beruht.

<sup>2</sup> Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990.

<sup>3</sup> Die sogenannten »Wendewohnungen« im Sinne dieses Mietspiegels sind die Wohnungen, die mit »DDR-Mitteln« anfinanziert wurden und deren Baubeginn vor dem 03.10.1990 lag, die aber erst danach fertiggestellt wurden; für diese Wohnungen galten z.B. auch die Regelungen aus dem Mietenüberleitungsgesetz.

<sup>4</sup> Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

### 3. Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Berlin, die bis zum 31. Dezember 2017 bezugsfertig geworden sind.

#### Der Mietspiegel gilt nicht für:

- Selbstgenutztes Wohneigentum,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 1. Januar 2018 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung.

Die Mieten (ortsübliche Vergleichsmieten) werden in einer Mietspiegeltabelle (siehe Nr. 9) ausgewiesen.

Für Wohnungsbestände, die zwischen 1973 und 1990 (einschließlich »Wendewohnungen«) bezugsfertig geworden sind, werden die Mieten noch weiterhin getrennt ausgewiesen: Für die im ehemaligen Ostteil Berlins liegenden Bezirke (nachfolgend genannt: »östliche Bezirke und West-Staaken<sup>5</sup>«) ist Spalte 6 der Mietspiegeltabelle (bezugsfertig von 1973 bis 1990 einschließlich »Wendewohnungen«) maßgeblich. Für die im ehemaligen Westteil Berlins liegenden Bezirke (nachfolgend genannt: »westliche Bezirke ohne West-Staaken<sup>5</sup>«) ist die Spalte 5 (bezugsfertig 1973 bis 1990) maßgeblich.

Diese **Zuordnung<sup>6</sup>** ist auch nach Bildung der neuen Bezirke ab 1. Januar 2001 **noch maßgeblich für den Geltungsbereich der entsprechenden Baualtersklassen/Bezugsfertigkeit von 1973 bis 1990 (Spalten 5 und 6 der Mietspiegeltabelle)**; das heißt, z.B. für

#### Bezirk Mitte

- im Gebiet des im Ostteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Mitte** die Spalte 6 (bezugsfertig von 1973 bis 1990 und »Wendewohnungen«) der Mietspiegeltabelle,
- im Gebiet der im Westteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirke **Tiergarten** und **Wedding** die Spalte 5 (bezugsfertig 1973 bis 1990) der Mietspiegeltabelle;

#### Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

- im Gebiet des im Ostteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Friedrichshain** die Spalte 6 (bezugsfertig von 1973 bis 1990 und »Wendewohnungen«) der Mietspiegeltabelle,
- im Gebiet des im Westteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Kreuzberg** die Spalte 5 (bezugsfertig 1973 bis 1990) der Mietspiegeltabelle.

#### Zu den ehemaligen östlichen Bezirken von Berlin gehören:

Friedrichshain, Hellersdorf, Hohenschönhausen, Köpenick, Lichtenberg, Marzahn, Mitte, Pankow, Prenzlauer Berg, Treptow und Weißensee.

Wohnungen in West-Staaken gehören zum Geltungsbereich der Mietspiegeltabelle für die früheren östlichen Bezirke.

#### Zu den ehemaligen westlichen Bezirken von Berlin gehören:

Charlottenburg, Kreuzberg, Neukölln, Reinickendorf, Schöneberg, Spandau (ohne West-Staaken), Steglitz, Tempelhof, Tiergarten, Wedding, Wilmersdorf und Zehlendorf.

Die genaue Zuordnung einer Adresse zum Geltungsbereich der entsprechenden Spalten der Mietspiegeltabelle ist dem Straßenverzeichnis (Amtsblatt vom 06.05.2021) zu entnehmen.

### 4. Qualifizierter Mietspiegel

Der Berliner Mietspiegel 2021 ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB, soweit sich aus folgenden Absätzen nichts anderes ergibt. Es handelt sich um eine Fortschreibung des Berliner Mietspiegels 2019 auf Basis von § 558d Abs. 2 BGB. Für die Fortschreibung wurde die Entwicklung des Verbraucherpreisindex als Nachfolger des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt. Der Berliner Mietspiegel 2019 als Basis wurde nach wissenschaftlichen Grundsätzen auf der Grundlage einer empirischen primärstatistischen Repräsentativerhebung erstellt.

Die Arbeitsschritte und -ergebnisse sowie die Methode für den Mietspiegel 2021 werden ausführlich im Endbericht »Indexfortschreibung des Berliner Mietspiegels 2019 als Mietspiegel 2021 sowie Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses« dargestellt. Für die zugrundeliegende Basis ist ergänzend der Endbericht »Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2019« relevant, der ausführlich die Erstellung (z.B. zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete) beschreibt. Beide Dokumente werden auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eingestellt.

<sup>5</sup> Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990.

<sup>6</sup> Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

Soweit der Mietspiegel in seinem Anwendungsbereich als qualifizierter Mietspiegel Aussagen enthält, wird gesetzlich vermutet, dass die in ihm bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB). Soweit der qualifizierte Berliner Mietspiegel 2021 Angaben für eine Wohnung enthält, für die der Vermieter eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) verlangt, hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen die Angaben des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2021 auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB).

Es ist zu beachten, dass nach der Datenerhebung für den Mietspiegel 2019 durch eine Ausreißerbereinigung und die Anwendung einer 75-Prozent-Spanne eine Kappung der Mieten erfolgte. Daher stellen auch die in der Mietspiegeltabelle 2021 ausgewiesenen unteren und oberen Spannenwerte der ortsüblichen Vergleichsmieten nicht die Gesamtheit der Mieten dar. Mieten außerhalb der in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen 75-Prozent-Spanne können im Einzelfall aus dem Anwendungsbereich des Mietspiegels herausfallen, wenn vermutet werden kann, dass die entsprechenden Wohnungen entweder überdurchschnittlich gut oder überdurchschnittlich schlecht ausgestattet sind oder eine besondere Größe (ab ca. 175 m<sup>2</sup>) aufweisen. Im Einzelfall kann es daher bei derartigen Wohnungen angezeigt sein, die ortsübliche Einzelvergleichsmiete unter Heranziehung z.B. eines Sachverständigengutachtens zu ermitteln.

Für die Ermittlung der zulässigen Miete zu Beginn des Mietverhältnisses von Wohnraum im derzeit geltenden gesetzlichen Rahmen kann jeder Wert der Spanne innerhalb des maßgeblichen Mietspiegelfeldes die ortsübliche Vergleichsmiete sein. Auch in diesem Zusammenhang kann die ortsübliche Einzelvergleichsmiete im Einzelfall für überdurchschnittlich gut als auch überdurchschnittlich schlecht ausgestattete Wohnungen unter Heranziehung z.B. eines Sachverständigengutachtens ermittelt werden.

Die Felder der Mietspiegeltabelle, deren Mittelwerte wegen geringer Zahl erhobener Entgelte nur bedingte Aussagekraft haben (dort mit »\*« oder »\*\*« gekennzeichnet), können wegen der insoweit nur eingeschränkten Datengrundlage **nicht** dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zugeordnet werden. Gleiches gilt für die Abschläge für Wohnungen mit vermierterseitig niedrigem Standard (siehe Nr. 9, mit »\*\*\*« gekennzeichnet).

Bei der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (siehe Nr. 10 und 11) handelt es sich um Aussagen, die vom umfassenden Sachverstand der an der Mietspiegelerstellung beteiligten Experten getragen werden. Die Aussagen in der Orientierungshilfe bestätigen die entsprechenden Aussagen in den bisherigen Berliner Mietspiegeln bzw. wurden fortentwickelt. Die Orientierungshilfe gehört **nicht** zum qualifizierten Teil des Mietspiegels, kann aber als Schätzgrundlage zur Orientierung in der Spanne angewendet werden (siehe BGH, Urteil vom 20.04.2005 - VIII ZR 110/04, zuletzt etwa wiederholt im Urteil vom 18.11.2020 - VIII ZR 123/20).

## 5. Der Mietenbegriff im Mietspiegel: »Netto-Kaltmiete«

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche. Die Beträge stellen die »Netto-Kaltmiete« dar. Das ist die Miete ohne alle Betriebskosten (§ 556 Abs. 1 BGB), also die Miete

- ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung,
- ohne die sogenannten »kalten« Betriebskosten,
- ohne etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge,
- ohne etwaige Zuschläge wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken.

Ist im Mietvertrag eine Brutto-Kaltmiete oder Teilinklusive-Miete vereinbart, also eine Miete einschließlich nicht näher ausgewiesener Anteile für Betriebskosten, muss die Vergleichbarkeit mit der im Mietspiegel ausgewiesenen Netto-Kaltmiete durch Umrechnung hergestellt werden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann auch in Gestalt einer Brutto-Kaltmiete oder Teilinklusive-Miete gebildet werden. In diesem Fall muss zunächst anhand des Mietspiegels die ortsübliche Netto-Kaltmiete ermittelt werden. In einem zweiten Schritt können dann die (kalten) Betriebskosten der ortsüblichen Netto-Kaltmiete hinzugerechnet werden, die konkret auf die fragliche Wohnung entfallen. Dabei sind nur Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB ansatzfähig, soweit diese Betriebskosten den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit entsprechen.

## 6. Die Gliederung dieses Mietspiegels

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit aus. Der Mietspiegel würdigt die Gegebenheiten auf dem mietspiegelrelevanten Berliner Wohnungsmarkt in der Art, dass als »ortsübliche Vergleichs-

miete« eine 3/4-Spanne der für jedes Mietspiegelfeld für den Mietspiegel 2019 erhobenen und nun fortgeschriebenen Mieten ausgewiesen wird. Damit werden in diesem Mietspiegel nicht alle Mieten abgebildet.

Die Gliederung dieses Mietspiegels erfolgte unter folgenden Aspekten zu den Vergleichsmerkmalen:

### 6.1 Art

Das Vergleichsmerkmal **Art** bezieht sich auf die Gebäudeart. Dieser Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen (auch Genossenschaftswohnungen und vermietete

Eigentumswohnungen) in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit mindestens drei Wohnungen). Er gilt **nicht** für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern.

### 6.2 Größe

Zur Bestimmung der **Größe** ist die Fläche in Quadratmetern als verlässlicher Maßstab gewählt worden. Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde davon ausgegangen, dass die Wohnfläche bis zum 31.12.2003 entsprechend den Vorschriften der

Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt worden ist. Für Berechnungen nach diesem Zeitpunkt kann die Wohnflächenverordnung (WoFlV) angewendet werden.

### 6.3 Ausstattung

Die **Ausstattung** einer Wohnung ist für ihren Wert von erheblicher Bedeutung. Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, die **vom Vermieter** gestellt wird. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Der Mietspiegel geht in der Mietspiegeltabelle von der Ausstattungsklasse »Wohnungen mit Sammelheizung, mit Bad und WC in der Wohnung (mit SH, Bad und IWC)« aus. Bei Minderausstattung (Wohnungen ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit IWC oder Wohnungen mit Sammelheizung oder mit Bad, mit IWC) sind Abschläge vorgesehen (siehe Nr. 9 Mietspiegeltabelle).

Bei den Ausstattungsmerkmalen ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Unter einem **Bad** ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche und einem Badeofen oder Durchlauferhitzer oder einem ausreichend großen Warmwasserspeicher ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser kann auch durch eine zentrale Anlage (auch Fernwarmwasser) geschehen.
- Unter einer **Sammelheizung** sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus geschieht. Eine Etagenheizung oder Wohnungsheizung (Gas-, Öl-, Elektroheizung), die sämtliche Wohnräume angemessen erwärmt, ist einer Sammelheizung gleichzusetzen.

Weitergehende besondere Merkmale wie auch die Qualität der Ausstattungsmerkmale müssen unter Berücksichtigung der Preisspannen gewürdigt werden.

## 6.4 Beschaffenheit

Die **Beschaffenheit** einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Alter (Bezugsfertigkeit/Baualter) erläutert, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Die Wohnung ist grundsätzlich in das Baualter und/oder das Jahr der Bezugsmöglichkeit einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde. Modernisierte Wohnungen werden grundsätzlich in das ursprüngliche Jahr der Bezugsmöglichkeit des Gebäudes eingeordnet.

Eine davon abweichende Bezugsmöglichkeit der Wohnung ergibt sich bei:

- Wiederaufbau (z.B. nach vollständiger Zerstörung)
- Wiederherstellung (z.B. eines nicht mehr zu Wohnzwecken geeigneten Hauses oder erstmalige Umwandlung von Gewerberäumen in Wohnräume)
- Ausbau und Erweiterung von bestehenden Gebäuden (z.B. Dachgeschossausbau, Anbau)

- neubaugleicher Modernisierung wesentlicher Bereiche der Wohnung, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen oder geändert wurde.

Zur Würdigung der unterschiedlichen Bauweisen während verschiedener Zeitperioden und unter Berücksichtigung noch bestehender Unterschiede in der Mietpreisstruktur bei Neubauwohnungen von 1973 bis 1990 in den östlichen Bezirken und West-Staaken sowie den westlichen Bezirken (ohne West-Staaken) wurde folgende Unterscheidung der Bezugsmöglichkeit vorgenommen:

- Altbauwohnungen: bis 1918 und 1919 - 1949;
- Neubauwohnungen: 1950 - 1964, 1965 - 1972, 1991 - 2002, 2003 - 2017;
- Neubauwohnungen (nur westliche Bezirke ohne West-Staaken): 1973 - 1990;
- Neubauwohnungen (nur östliche Bezirke und West-Staaken): 1973 - 1990 und sogenannte »Wendewohnungen«.

## 6.5 Wohnlage

Die Lageeinteilung erfolgt in drei Kategorien: einfache, mittlere und gute Wohnlage.

Die **Wohnlageeinstufung** einer Adresse spiegelt die Wertigkeit der Lagegegebenheiten des weiteren Wohnumfeldes im Vergleich zu anderen Adressen im gesamten Berliner Stadtgebiet wider. Die Stadtgestalt ist sehr vielfältig. Das heutige Berlin entstand aus der Vereinigung von sieben Städten und 59 Landgemeinden. So gibt es in Berlin, anders als in vielen anderen Städten, nicht nur ein Zentrum, sondern viele Bezirks- und Ortsteilzentren, was in der Bewertung der Lagequalitäten im Rahmen der Kategorien »Zentren der Stadt« bzw. »Dezentrale Stadtbereiche« berücksichtigt wird.

Im Mietspiegel 2019 wurde die Wohnlage flächendeckend für die gesamte Stadt Berlin aktualisiert. Die Wohnlageeinstufung beruhte dabei auf einem nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Wohnlageermittlungsmodell. Dabei wurden umfangreiche statistische Indikatoren aufbereitet, in einem Datenmodell verarbeitet, geprüft und plausibilisiert. Auf dieser Grundlage erfolgte dann die Wohnlageeinstufung, die auf wissenschaftlicher Basis erstellt wurde.

Im Rahmen der Indexfortschreibung 2021 erfolgte außerdem die Wohnlageeinstufung für die zwischen dem 1. Januar 2019 und dem 31. Dezember 2020 neu hinzugekommenen Adressen durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel. Dabei wurden die Adressen weitestgehend automatisiert auf Basis der umliegenden Wohnlageeinstufung einer Wohnlage zugeordnet.

Die Wohnlageeinstufung aus dem Berliner Mietspiegel 2019 wurde ansonsten unverändert gelassen. Die Wohnlageeinstufung ist **Bestandteil dieses qualifizierten Mietspiegels**.

Die Wohnlagenkarte für Berlin gibt einen Überblick über die Verteilung der Wohnlagen im gesamten Stadtgebiet. Zugunsten einer übersichtlichen graphischen Darstellung werden in der Wohnlagenkarte Gebiete mit **überwiegend** einfacher, mittlerer oder guter Wohnlage abgebildet. In diesen Gebieten können Adressen verschiedener Wohnlagen vorhanden sein.

Die eindeutige Wohnlagezuordnung ergibt sich **allein** aus dem »Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021«. Die nach Straßennamen in alphabetischer Reihenfolge geordnete Übersicht ist im Amtsblatt für Berlin vom 06.05.2021 veröffentlicht.

Ihr Bezirksamt und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ([www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)) können Auskunft über die genaue Zuordnung geben. Anschriften und Telefonnummern finden Sie auf den Seiten 22/23.

Folgende Wohnlagebeschreibungen (siehe Nr. 7) sollen zum Verständnis der Wohnlageeinstufungen beitragen. Sie beschreiben Anhaltspunkte zur Einordnung der eigenen Lagequalitäten anhand häufig / typischerweise vorkommender Lageausprägungen in Berlin.

## 7. Gebiete mit von diesem Mietspiegel betroffenem Wohnraum

Grundsätzlich gilt für alle Wohnlagen: Die Wohnlagebewertung soll gebietsprägend sein. Sie bezieht sich auf das weitere Wohnumfeld. Es kann dabei zu Abweichungen bei Einzelbewertungen von Gebäuden/Wohnanlagen oder bei der Bewertung von Gebietsgrenzen kommen.



**Einfache Wohnlage:** In den **Zentren der Stadt** sind einfache Lagequalitäten von Wohnungsbeständen insbesondere durch eine überwiegend geschlossene Bauweise, stark verdichtete und meist homogene Bebauung gekennzeichnet, die ggf. mit Gewerbe und Industrie durchmischte sind oder an diese angrenzen. Außerdem weisen einfache Wohnlagen meist eine geringe Durchgrünung und ein unterdurchschnittliches Image (einen niedrigen oder sehr niedrigen Statusindex im Monitoring Soziale Stadt) → [Link](#) auf. Die einfache Wohnlage kann auch bei einer besseren Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und einem umfangreichen Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf vorliegen.



**Mittlere Wohnlage:** In den **Zentren der Stadt** sind mittlere Lagequalitäten von Wohnungsbeständen insbesondere durch eine überwiegend geschlossene Bauweise, meist auch stark verdichtete und z.T. verbreitete homogene Bebauung gekennzeichnet. Es kann eine mittlere Durchgrünung und ein meist mittleres Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt → [Link](#) vorliegen. Daneben können die Wohnungsbestände der mittleren Wohnlage in den Zentren der Stadt auch durch ein unter- oder überdurchschnittliches Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf geprägt und unter- oder überdurchschnittlich an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sein.



**Gute Wohnlage:** In den **Zentren der Stadt** weisen gute Wohnlagen insbesondere eine überwiegend geschlossene Bauweise, häufig auch eine stark verdichtete Bebauung auf. Die guten Lagen befinden sich meist in der Nähe zu den Zentrumskernen und den damit verbundenen typischen Beeinflussungen. Darüber hinaus ist die Lage meist durch für die zentrale Lage eher hohe Durchgrünung und ein gutes bis sehr gutes Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt → [Link](#) gekennzeichnet. Die gute Lage kann auch bei eher mäßigem Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf und einer schlechteren Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben sein.



### Gebiete ohne betroffenen Wohnraum

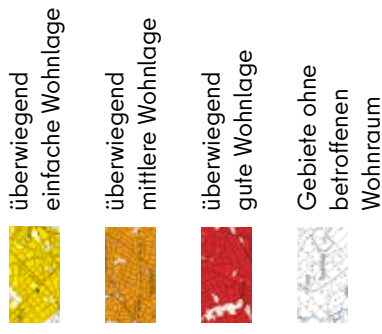
In den **Dezentralen Stadtbereichen** sind einfache Lagequalitäten geprägt von Wohnungsbeständen in geschlossener, aber auch in offener Bauweise mit entsprechend unterschiedlicher Verdichtung, ggf. auch homogener Bebauung. Darüber hinaus ist diese Wohnlage meist mit Gewerbe oder Industrie durchmischte oder grenzt an diese Nutzungen an. Sie weist eine für die dezentrale Lage eher geringe Durchgrünung und ein unterdurchschnittliches Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt → [Link](#) auf. Ungünstige Verkehrsverbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs und wenige Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf können im Zusammenhang mit den oben genannten Merkmalen ebenfalls Indikatoren für die einfache Wohnlage sein.

In den **Dezentralen Stadtbereichen** liegen Wohnungsbestände mit mittleren Lagequalitäten in Gebieten mit geschlossener, aber auch offener Bauweise mit entsprechend unterschiedlicher Verdichtung vor. Die Gebiete können durch ein größeres Angebot an Grün- und Freiflächen und ein meist mittleres Image im Sinne des Monitoring Soziale Stadt → [Link](#) geprägt sein. Es können darüber hinaus auch ein unter- oder überdurchschnittliches Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf bzw. eine entsprechende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr vorliegen.

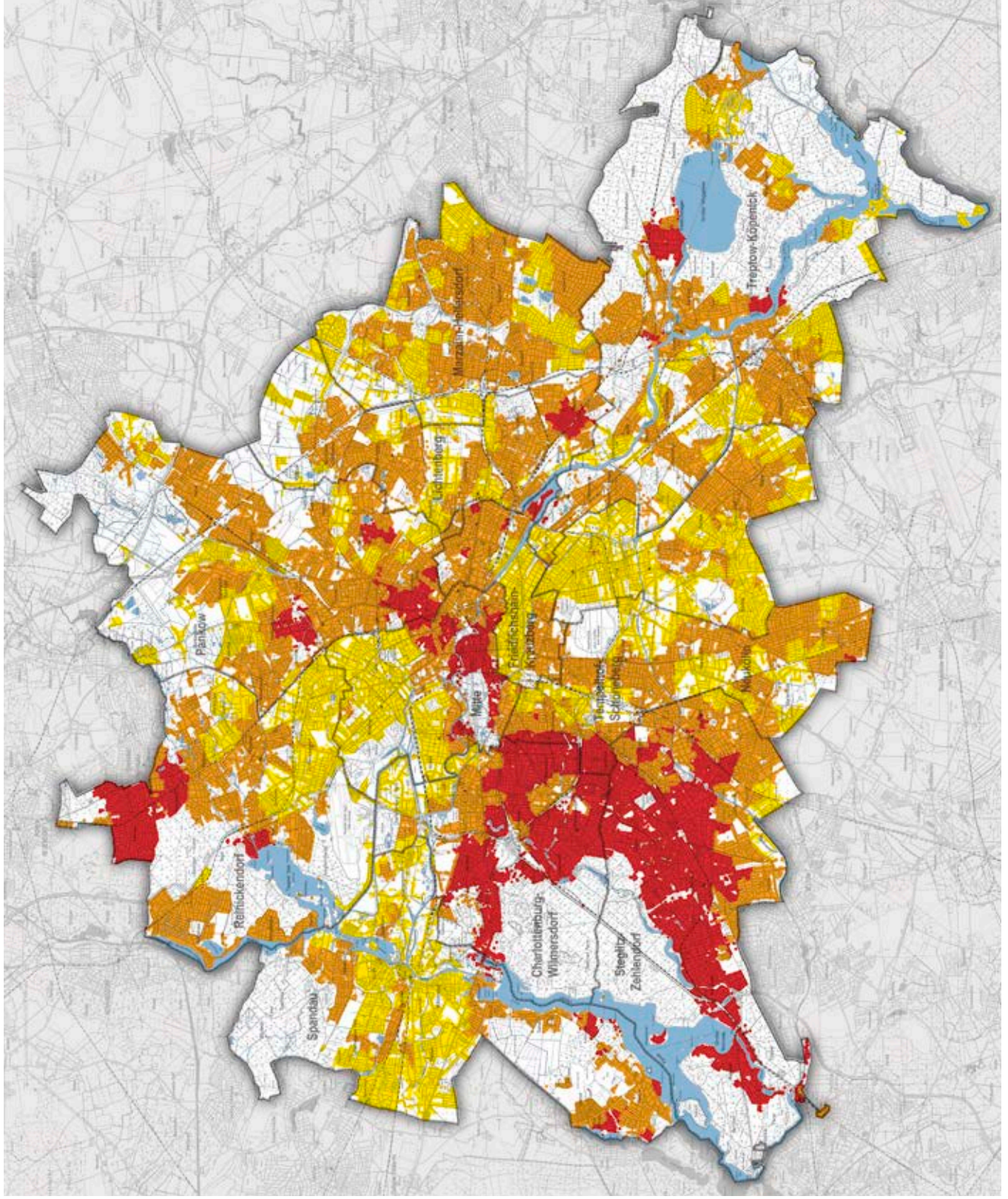
In **Dezentralen Stadtbereichen** liegen Wohnungsbestände mit guten Lagequalitäten in Gebieten überwiegend offener Bauweise vor. Es liegt meist eine homogene Nutzungsstruktur, ein umfangreiches Angebot an Grün- und Freiflächen und ein gutes bis sehr gutes Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt → [Link](#) vor. Die gute Lage kann aber auch bei schlechteren Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und einer schlechteren Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben sein.

→ [Link: www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten\\_stadtentwicklung/monitoring/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/index.shtml)

## 7.1 Wohnlagen- karte Berliner Mietpiegel 2021



**Achtung:** Die Karte soll lediglich eine erste Orientierung über die mögliche Wohnlagezuordnung geben. Über die genaue Einordnung Ihres Wohnhauses in die zutreffende Wohnlage gibt Ihnen auch Ihr Bezirksamt oder die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Auskunft. Anschriften und Telefonnummern finden Sie auf den Seiten 22/23.



Kartengrundlage:  
Übersichtskarte von Berlin 1 : 50 000  
(ÜK 50), Stand 6/2019. Herausgegeben  
von der Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen III

## 8. Anwendung der Mietspiegeltabelle

Aufgrund der weitestgehend angeglichenen Wohnungs- und Mietpreisstrukturen in den bisherigen östlichen und westlichen Bezirken werden die Mieten in einer gemeinsamen Mietspiegeltabelle ausgewiesen – mit Ausnahme der von 1973 bis 1990 bezugsfertigen Wohnungen.

Die eindeutige Zuordnung einer Wohnung (Adresse) zur anzuwendenden Spalte der Mietspiegeltabelle (entsprechend dem jeweiligen Geltungsbereich) für Wohnungen »bezugsfertig von 1973 bis 1990« ergibt sich allein aus dem »**Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021**« (Amtsblatt vom 06.05.2021). Die dortige Kennzeichnung »O« für die östlichen Bezirke und West-Staaken sowie »W« für die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) ermöglicht die eindeutige Zuordnung Ihrer Adresse zu den zugehörigen Spalten 5 oder 6 der Mietspiegeltabelle. Für die Zuordnung zu »östlichen« und »westlichen« Bezirken ist der Gebietsstand vor der Gebietsreform (31.12.2000) maßgeblich.<sup>7</sup>

Um nun die ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Kaltmiete) für Ihre Wohnung in der Mietspiegeltabelle zu ermitteln, sollten Sie wie folgt vorgehen:

- Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld der Mietspiegeltabelle finden Sie, indem Sie die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit denen aus der Mietspiegeltabelle vergleichen. **Größe, Ausstattung** und auch **Bezugsfertigkeit der Wohnung** werden Sie kennen oder feststellen können.
- Anschließend müssen Sie die **Wohnlage** für Ihre Wohnung bestimmen. Hier liefert die beigelegte Karte eine erste Orientierung. Die genaue Wohnlagezuordnung kann jedoch nur dem vorgenannten »Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021« entnommen werden.
- Aus diesen vier Merkmalen ergibt sich in der Mietspiegeltabelle das Feld, aus dem Sie die in Frage kommenden Werte ablesen können.
- Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Tabellenfeldern jeweils die Mietpreisspanne und den Mittelwert aus. Die Miete einer normalen Wohnung mit Standardausstattung in üblicher Qualität entsprechend ihrem Jahr der Bezugsmöglichkeit wird vorwiegend um den ausgewiesenen Mittelwert liegen. Eine schlechter ausgestattete Wohnung wird im unteren, eine besser ausgestattete im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

Der Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Kaltmiete) in Euro/m<sup>2</sup> monatlich aus.

<sup>7</sup> Vgl. Ausführungen zum Gebietsstand unter Nr. 3.



## 9. Berliner Mietspiegeltabelle 2021

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918 und 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 2,22 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1 für Bezugsfertigkeit bis 1918\*\*\* bzw. der ausgewiesenen Spalte 2 für Bezugsfertigkeit 1919 bis 1949\*\*\*.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,43 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1\*\*\*.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,43 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2\*\*\*.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,47 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3\*\*\*.

<sup>a</sup> 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).

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 an Mietwerten nur bedingte Aussagekraft (\* = 15 - 29 Mietwerte, \*\* = 10 - 14 Mietwerte).

Die mit \*\*\* versehenen Angaben haben wegen geringer Zahl an Mietwerten nur bedingte Aussagekraft. Diese Abschlüsse können daher nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zugeordnet werden.

In den Tabellenfeldern werden der jeweilige Mittelwert (Median) sowie die 3/4-Spanne dargestellt.

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2020) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich

Wohnfläche	Bezugsfertig	Altbau		Neubau			1973 - 1990 West <sup>a</sup>	1973 - 1990 Ost <sup>a</sup> mit Wendewohnungen	1991 - 2002 ohne Wendewohnungen	2003 - 2017	
		bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West <sup>a</sup>					
	Ausstattung	mit SH, Bad und WC in der Wohnung (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		
	Wohnlage	Spalte Zelle		1	2	3	4	5	6	7	8
bis unter 40 m <sup>2</sup>	einfach	<b>7,99</b> 5,56 - 13,11	<b>7,89*</b> 6,07 - 8,78	<b>6,50</b> 5,60 - 9,13	<b>6,87</b> 6,06 - 8,93	<b>7,65*</b> 7,51 - 8,95	<b>7,22</b> 6,93 - 8,06				
	mittel	<b>8,52</b> 6,79 - 12,37	<b>7,74*</b> 6,51 - 8,64	<b>6,93</b> 5,71 - 9,15	<b>6,64</b> 5,95 - 8,33	<b>7,82**</b> 5,39 - 8,25	<b>7,01</b> 6,52 - 7,31				
	gut	<b>11,57*</b> 6,61 - 14,39	<b>7,58**</b> 6,51 - 9,58	<b>7,55</b> 6,43 - 9,41	<b>9,00</b> 8,24 - 9,86	<b>8,40**</b> 7,55 - 10,20	<b>7,21</b> 6,77 - 8,83				
40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	einfach	<b>6,82</b> 5,32 - 10,05	<b>6,47</b> 5,48 - 8,28	<b>6,07</b> 5,44 - 8,09	<b>5,94</b> 5,11 - 7,09	<b>7,54</b> 6,27 - 8,75	<b>6,08</b> 5,78 - 6,62	<b>8,45</b> 7,79 - 10,31	<b>11,74*</b> 9,81 - 15,28		
	mittel	<b>7,51</b> 5,47 - 10,36	<b>6,81</b> 5,69 - 7,85	<b>6,18</b> 5,45 - 7,72	<b>6,05</b> 5,49 - 7,02	<b>7,82</b> 6,43 - 8,87	<b>6,02</b> 5,46 - 6,77	<b>8,27</b> 7,51 - 9,27	<b>9,96</b> 7,36 - 12,64		
	gut	<b>8,13</b> 6,06 - 11,09	<b>6,98</b> 6,08 - 9,24	<b>6,59</b> 5,71 - 7,94	<b>7,21</b> 5,35 - 10,11	<b>8,51*</b> 7,46 - 9,32	<b>6,08</b> 5,89 - 7,04	<b>9,86</b> 8,23 - 11,24	<b>9,99</b> 7,84 - 12,11		
60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	einfach	<b>6,40</b> 4,88 - 10,11	<b>5,93</b> 5,12 - 7,35	<b>5,64</b> 4,88 - 6,88	<b>5,51</b> 4,94 - 6,15	<b>7,35</b> 6,15 - 9,10	<b>5,33</b> 5,04 - 5,79	<b>7,80</b> 6,30 - 8,68	<b>13,03</b> 8,58 - 14,99		
	mittel	<b>6,84</b> 4,89 - 10,11	<b>6,31</b> 5,15 - 7,40	<b>6,07</b> 5,34 - 7,16	<b>5,77</b> 5,14 - 6,47	<b>8,09</b> 5,76 - 9,21	<b>5,33</b> 4,65 - 5,82	<b>7,99</b> 6,80 - 9,13	<b>10,20</b> 9,01 - 12,33		
	gut	<b>7,57</b> 5,68 - 11,04	<b>7,18</b> 5,98 - 9,25	<b>6,61</b> 5,56 - 8,46	<b>6,72</b> 5,26 - 8,40	<b>8,41</b> 6,68 - 9,95	<b>5,63</b> 5,17 - 6,36	<b>9,19</b> 7,53 - 11,14	<b>10,33</b> 8,94 - 12,89		
90 m <sup>2</sup> und mehr	einfach	<b>6,30</b> 4,84 - 9,24	<b>6,20*</b> 5,20 - 7,24	<b>6,07</b> 5,34 - 7,16	<b>5,53</b> 4,94 - 6,12	<b>7,27</b> 5,89 - 8,37	<b>5,29</b> 4,83 - 5,54	<b>8,05</b> 6,71 - 9,42	<b>12,08</b> 8,61 - 13,92		
	mittel	<b>6,84</b> 4,93 - 9,91	<b>6,08</b> 5,16 - 8,60	<b>6,84**</b> 5,68 - 11,54	<b>5,46</b> 5,12 - 6,21	<b>7,72</b> 6,04 - 8,76	<b>5,31</b> 4,66 - 5,62	<b>8,28</b> 7,29 - 9,64	<b>10,19</b> 8,90 - 12,87		
	gut	<b>7,41</b> 5,54 - 10,60	<b>6,76</b> 5,75 - 9,03	<b>8,32</b> 6,76 - 9,40	<b>8,39</b> 7,62 - 8,99	<b>9,10</b> 7,14 - 12,07	<b>5,38</b> 5,14 - 6,00	<b>9,91</b> 8,26 - 11,83	<b>11,63</b> 9,44 - 13,84		

## 10. Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Tabelle ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Nachteile und Vorteile einer Wohnung im Rahmen der Spannen des Mietspiegels durch Merkmale der »Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung« (siehe Nr. 11) berücksichtigt werden. Mängel bei der Standardausstattung können durch andere Ausstattungen ausgeglichen werden. Die Miethöhe kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in der Tabelle nicht ausgewiesen sind (siehe auch Erläuterungen zu Nr. 10.1).

Es wird zur Berücksichtigung dieser Merkmale bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete deshalb die nachfolgende »Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung« als Schätzgrundlage empfohlen; sie gehört allerdings nicht zum qualifizierten Teil dieses Mietspiegels (siehe auch BGH, Urteil vom 20.04.2005 – VIII ZR 110/04, zuletzt etwa wiederholt im Urteil vom 18.11.2020 – VIII ZR 123/20). Diese Orientierungshilfe berücksichtigt dabei bisherige Erkenntnisse, die sowohl von der Praxis für die Einigung der Vertragsparteien als auch von vielen Berliner Gerichten für ihre Entscheidungen zugrunde gelegt worden sind.

### 10.1 Merkmale der Orientierungshilfe

Das Annäherungsschema (siehe Nr. 11) nennt in den fünf Merkmalgruppen »Bad/WC«, »Küche«, »Wohnung«, »Gebäude« und »Wohnumfeld« wohnwerterhöhende bzw. wohnwertmindernde Merkmale. Je nach Häufung dieser Merkmale liegt die ortsübliche Vergleichsmiete unter oder über dem Mittelwert.

Die Aufzählung in der Orientierungshilfe berücksichtigt nach den Erfahrungen der Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel die wesentlichen Merkmale. Es können aber in Einzelfällen weitere ebenfalls gewichtige Merkmale im Rahmen der Merkmalgruppen zum Tragen kommen.

### 10.2 Energetischer Zustand der Wohngebäude

Die Umgestaltung des Wohngebäudebestandes unter energetischen Gesichtspunkten wird in den nächsten Jahren und Jahrzehnten immer wichtiger. Zudem gewinnen die Kosten von Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen bei der Bewertung von Wohnraum für die Mieter zunehmend an Bedeutung.

Der Berliner Mietspiegel 2021 trägt der Entwicklung der Energiekosten durch die Einbeziehung eines abgestuften Energiekennwertes Rechnung. Die Einbeziehung des energetischen Zustands in das Wertungssystem der Orientierungshilfe berücksichtigt sowohl die unterschiedlichen Energiekennwerte,

die sich für ein Wohngebäude aus dezentraler oder zentraler Warmwasserversorgung ergeben, als auch Umsetzungshindernisse für energetische Sanierungsmaßnahmen, die sich aus denkmalschutzrechtlichen Vorgaben ableiten.

Das gestufte Wertungssystem (je geringer der Energieverbrauch ist, umso stärker soll sich dies wohnwerterhöhend auswirken – je mehr Energieverbrauch, umso stärker soll sich dies wohnwertmindernd auswirken) bietet ein transparentes, leicht nachvollziehbares Instrument auf der Basis von objektiven Energiekennwerten.

### 10.3 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Spanneneinordnung

Folgende Spanneneinordnung mittels der Orientierungshilfe wird empfohlen:

Die wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Merkmale sind in der Mietspiegeltabelle nicht gesondert ausgewiesen. Sie können aber die ortsübliche Vergleichsmiete **innerhalb** der Spanne – ausgehend vom Mittelwert positiv oder negativ – mit jeweils 20 Prozent für folgende Merkmalgruppen beeinflussen:

– Die Ausstattung des Bades/WC	20 %
– Die Ausstattung der Küche	20 %
– Die Ausstattung der Wohnung	20 %
– Die Ausstattung des Gebäudes	20 %
– Das Wohnumfeld	20 %

---

100 %

Überwiegen in einer Merkmalgruppe die wohnwerterhöhenden Merkmale, ist ein Zuschlag von 20 Prozent des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenoberwert gerechtfertigt. Überwiegen die wohnwertmindernden Merkmale in einer Merkmalgruppe, ist ein Abzug von 20 Prozent des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenunterwert angemessen. In gleicher Weise ist mit jeder anderen Merkmalgruppe zu verfahren. Das Überwiegen der Merkmale innerhalb einer Merkmalgruppe ergibt sich durch einfache Überzahl.

### Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet!

Auf dieser Basis ist zunächst die Differenz zwischen dem ausgewiesenen Mittelwert und dem errechneten Spannenwert nach der Orientierungshilfe zu berechnen.

Überwiegen in allen fünf Merkmalgruppen die wohnwerterhöhenden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am oberen Spannenwert. Überwiegen in allen fünf Kategorien die wohnwertmindernden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am unteren Spannenwert.

## 10.4 Beispiele

### A) Umgang mit den Merkmalen zur Berücksichtigung des energetischen Zustandes von Gebäuden in der Merkmalgruppe »Gebäude«

Bei den wohnwertmindernden Merkmalen ist es nur möglich, entweder das Merkmal »Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988)« oder ein bzw. mehrere Merkmale zum »Energieverbrauchskennwert« anzukreuzen. Analog gilt dies auch bei den wohnwerterhöhenden Merkmalen: Entweder das Merkmal »Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heiz-

anlage ab 01.01.2003 (wenn Bezugsfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)« wird ausgewählt oder ein bzw. mehrere Merkmale zum »Energieverbrauchskennwert«. Wenn der »Energieverbrauchskennwert« ausgewählt wird, dann ist es möglich, ein, zwei oder drei Merkmale anzukreuzen – je nach der Höhe des vorliegenden Energieverbrauchskennwertes. Liegt der »Energieverbrauchskennwert« z.B. bei 240 kWh/(m<sup>2</sup>a) können alle drei Kästchen als wohnwertminderndes Merkmal angekreuzt werden. Liegt er z.B. bei 90 kWh/(m<sup>2</sup>a) können die zwei oberen Kästchen als wohnwerterhöhendes Merkmal angekreuzt werden.

### B) Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (siehe Nr. 11)

Merkmalgruppe	es überwiegen	daher +/-
1. Bad/WC	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
2. Küche	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
3. Wohnung	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
4. Gebäude	wohnwertmindernde Merkmale	- 20 %
5. Wohnumfeld	wohnwertmindernde Merkmale	- 20 %
	<b>Ergebnis</b>	<b>+ 20 %</b>

Handelt es sich z.B. bei der vorstehend bewerteten Wohnung um eine zwischen **1919 und 1949** bezugsfertig gewordene Wohnung mit **Sammelheizung, Bad und WC** in der Wohnung, **50 m<sup>2</sup>** groß, in **einfacher Wohnlage** (siehe Nr. 9. Mietspiegeltabelle, Mietspiegelfeld **D2**), dann ergeben sich folgende Werte:

Untерwert: 5,48 Euro	Mittelwert: 6,47 Euro	Oberwert: 8,28 Euro
< Spanne 0,99 Euro >		< Spanne 1,81 Euro >

Das Ergebnis von 20 Prozent, bezogen auf die obere Spanne von **1,81 Euro**, sind (kaufmännisch gerundet) **0,36 Euro**. Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergäbe für diese Wohnung dann eine ortsübliche Vergleichsmiete von **6,83 Euro/m<sup>2</sup> monatlich (= 6,47 Euro/m<sup>2</sup> monatlich + 0,36 Euro/m<sup>2</sup> monatlich)**.

## 11. Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

### Wohnwertmindernde Merkmale (-)

#### Merkmalgruppe 1: Bad/WC

- Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)
- WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung
- Dielenfußboden im Bad (wenn nicht feuchtraumgeeignet)
- Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)
- Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad
- Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest
- Bad mit WC ohne Fenster
- Keine Duschköglichkeit
- Kleines Bad (kleiner als 4 m<sup>2</sup>); gilt nicht in der Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost

#### Merkmalgruppe 2: Küche

- Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
- Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen
- Keine Spüle
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler)
- Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
- Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar

#### Merkmalgruppe 3: Wohnung

- Überwiegend Einfachverglasung
- Unzureichende Elektroinstallation, z.B. keine ausreichende Elektrosteigleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z.B. kein FI-Schalter, Potentialausgleich)
- Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz
- Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz
- Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar
- Schlechter Schnitt (z.B. gefangenes Zimmer und/oder Durchgangszimmer)
- Kein Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia und Winter-/Dachgarten (gilt nicht, wenn das Merkmal aus baulichen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder nicht zulässig ist)

### Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

#### Merkmalgruppe 1: Bad/WC

- Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
- Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärerausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)
- Innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensor)
- Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt
- Mindestens ein Bad größer als 8 m<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung
- Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig
- Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten; gilt nicht in der Baualtersklasse ab 2003
- Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
- Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine

#### Merkmalgruppe 2: Küche

- Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand
- separate Küche mit mind. 14 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
- Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld
- Dunstabzug
- Kühlschrank

#### Merkmalgruppe 3: Wohnung

- Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m<sup>2</sup>)
- Überwiegend Fußbodenheizung
- Aufwändige Decken- und/oder Wandverkleidung (z.B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
- Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar
- Rollläden
- Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler in vor 1991 bezugsfertigen Gebäuden/Wohnungen, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt
- Ein Wohnraum größer als 40 m<sup>2</sup>
- Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)

## Wohnwertmindernde Merkmale (-)

### Merkmalgruppe 4: Gebäude

- Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- Kein Mieterkeller oder Kellerersatzraum zur alleinigen Nutzung des Mieters 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 Personenaufzug
- Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner

- Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988)

oder

- Energieverbrauchskennwert größer als 155 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/(m<sup>2</sup>a)

- Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 01.01.2003 (wenn Bezugfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)
- Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser. Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchsenergiekennwert-Grenzen um 20 Prozent zu erhöhen. Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 20 kWh/(m<sup>2</sup>a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.

Bei Wohnungen, die in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit dann nicht berücksichtigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen denkmalschutzrechtliche Belange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalschutzrechtliche Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.

**Beispiele zum Umgang mit den Merkmalen: siehe unter Nr. 10.4**

## Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

### Merkmalgruppe 3: Wohnung (Fortsetzung)

- Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
- Wohngebäude/Wohnungen, die vor 2002 bezugsfertig geworden sind: überwiegend Wärmeschutzverglasung (Einbau ab 2002) oder Schallschutzfenster
- Zusätzliche Einbruchsicherung für die Wohnungstür (z.B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen

### Merkmalgruppe 4: Gebäude

- Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschlussmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück (ausreichend dimensioniert)
- Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z.B. Gemeinschaftsraum)
- Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)
- Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude (-teil-)s, in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach)
- Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
- Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen

## Wohnwertmindernde Merkmale (-)

### Merkmalsgruppe 5: Wohnumfeld

- Lage in stark vernachlässigter Umgebung
- Besonders lärmbelastete Lage (ein Indiz hierfür kann die Ausweisung einer hohen Verkehrslärmbelastung gemäß Erläuterungen unter Nr. 12 dieses Mietspiegels sein)
- Besonders geruchsbelastete Lage
- Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück

## Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

### Merkmalsgruppe 5: Wohnumfeld

- Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)
- Besonders ruhige Lage
- Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz – bei Bezugsfertigkeit des Gebäudes vor 2003, Sitzbänke oder Ruhezone, gute Gehwegbefestigung mit Grünflächen und Beleuchtung)
- Vom Vermieter zur Verfügung gestelltes PKW-Parkplatzangebot in der Nähe (ausreichend dimensioniert)
- Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang

## 12. Verkehrslärmbelastung

Das Straßenverzeichnis zum Mietspiegel benennt die Wohnlageneinstufung aller bekannten Wohnadressen in Berlin. Zusätzlich gibt es Hinweise auf bestehende Verkehrslärmbelastung einzelner Adressen. Die Lärmkennzeichnung wird auf Basis einer von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz bereitgestellten Datengrundlage vorgenommen.

Die verkehrslärmbelasteten Adressen sind mit einem Sternsymbol »\*« gekennzeichnet. Dabei ist zu beachten, dass unter Umständen nicht alle Wohnungen an den gekennzeichneten Adressen lärmbelastet sind. So kann es z.B. sein, dass einige Wohnungen einer Adresse zur Straße hin gelegen und verkehrslärmbelastet sind, während andere, rückwärtig gelegene Wohnungen nicht von Verkehrslärm betroffen sind. Weitere Wohnungen können trotz fehlender Kennzeichnung ebenfalls hoch lärmbelastet sein (siehe Orientierungshilfe zur Spaltenanordnung unter Nr. 11, Wohnumfeld).

Genauere Auskünfte zur Verkehrslärmbelastung von einzelnen Wohngebäuden können bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C 32 (Tel. 030/ 9025-2354) eingeholt werden.

Für den Mietspiegel 2021 wurden auf der Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie<sup>8</sup> für Berlin erhobene Daten als Bewertungsgrundlage herangezogen. Die Ausweisung der Verkehrslärmbelastung berücksichtigt die Lärmquellen Straßenverkehr, schienengebundener Verkehr und Fluglärm.

Die Berechnungen der Verkehrslärmkarten erfolgten auf der Grundlage von Verkehrsstärken aus den Jahren 2014 (Kfz), 2010 (Flughafen Schönefeld), 2015 (Flughafen Tegel), 2016 (Straßenbahn- und U-Bahn-Verkehr) sowie 2016 (S- und Fernbahn-Verkehr).

Zum Zeitpunkt der Berechnungen zum Fluglärm stand der Öffnungstermin des Flughafens Berlin Brandenburg »Willy Brandt« noch nicht endgültig fest. Daher wurden Daten der auch weiterhin frequentierten Flughäfen Tegel und Schönefeld einbezogen.

Die Lärmkarten werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 47c Bundes-Immissionsschutzgesetz<sup>9</sup>) im Abstand von 5 Jahren aktualisiert. Eine vollständig neue Datenbasis der Gesamtverkehrsbelastung steht daher frühestens mit der nächsten Lärmkartierung Ende 2022 zur Verfügung.

Da es sich bei den Verkehrslärmkarten in der Regel um die aktuell verfügbaren und vollständigen Daten zur Verkehrslärmbelastung in Berlin handelt, wurden diese auch zur Lärmkennzeichnung im Mietspiegel herangezogen.

**Die Ausweisung von Straßen-, Schienen- und Fluglärm ist bei der Anwendung auf eine Wohnung nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.**

<sup>8</sup> Gemäß Bundesrechtsverordnung: Vierunddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über die Lärmkartierung – 34. BImSchV)

<sup>9</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)

**Die mit einem »\*« gekennzeichneten Adressen weisen eine hohe Verkehrslärmbelastung auf. Darunter ist ein Gesamtlärmindex  $L_{DEN}^{10}$  von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder ein Gesamtlärmindex  $L_N^{10}$  über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteiles zu verstehen.**

Der Gesamtlärmindex berücksichtigt folgende Lärmquellen:

- Straßenverkehr: Insgesamt 1.562 km des Berliner Straßennetzes (damit ist bis auf geringe Ausnahmen das gesamte Hauptverkehrsstraßennetz erfasst)
- Straßenbahnnetz: Gesamtes Netz (201 km) und – soweit oberirdisch verlaufend – U-Bahn (27 km)
- S- und Fernbahn-Netz: Gesamtes Netz (1.108 km)
- Fluglärm: Flughäfen Tegel und Schönefeld

Die Lärmindizes  $L_{DEN}$  und  $L_N$  wurden im Zusammenhang mit der von der EU-Umgebungslärmrichtlinie geforderten Lärmkartierung und entsprechend der 34. BImSchV nach den derzeit für die einzelnen Lärmarten geltenden vorläufigen Berechnungsmethoden ermittelt.

Beim Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden die Immissionen nicht nur für die den Lärmquellen nächstgelegenen, sondern für alle davon betroffenen Wohngebäude berechnet. Daher kann es z.B. vorkommen, dass ein Wohngebäude in einer Nebenstraße, zu der gar keine Verkehrszählungen vorhanden sind, wegen der Immissionen von einer nahegelegenen Hauptverkehrsstraße oder Schienenstrecke als verkehrslärmbelastet ausgewiesen wird.

Wenn auf ein Gebäude Immissionen von mehreren Verkehrslärmarten (Straßen-, Schienen-, Flugverkehr) einwirken, wurde durch ein spezielles Berechnungsverfahren (energetische Addition) ein Gesamtlärmindex  $L_{DEN}$  und  $L_N$  gebildet. Damit wird den besonderen Beeinträchtigungen beim gleichzeitigen Einwirken mehrerer Lärmquellen Rechnung getragen.

Bei der Anwendung des Straßenverzeichnisses ist darauf zu achten, dass bei der Erstellung der Lärmkarten der Straßenverkehrslärm nicht komplett erfasst werden konnte; so wurde die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr für Hauptverkehrsstraßen und im Innenstadtbereich für alle Straßen mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h erfasst.

Die Lärmbelastung für das übrige Straßennetz (vorwiegend Tempo-30-Zonen) blieb unberücksichtigt, was aber nicht immer bedeutet, dass die Straßenverkehrslärmbelastung an diesen Straßenabschnitten höchstens 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht beträgt.

Die Strategischen Lärmkarten zu den einzelnen Verkehrslärmarten sowie die Gesamtlärmindizes  $L_{DEN}$  und  $L_N$  sind im Umweltatlas bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit einer gebäudescharfen Darstellung veröffentlicht.

<sup>10</sup>  $L_{DEN}$ : Tag-Abend-Nacht-Lärmindex;  $L_N$ : Nachtlärmindex

## Bezirksämter

### **Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf**

Rathaus Charlottenburg  
Otto-Suhr-Allee 100  
10585 Berlin  
Telefon 030/9029-13022

### **Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg**

Amt für Bürgerdienste  
Telefon 030/90298-0  
Alle Anliegen zu Wohngeld  
und Wohnbescheinigungen  
sind über die Bürgerämter  
des Bezirkes zugänglich.

### **Bezirksamt Lichtenberg**

Amt für Bürgerdienste  
Wohnungsamt  
Egon-Erwin-Kisch-Straße 106  
13059 Berlin  
Telefon 030/115

### **Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf**

Amt für Bürgerdienste  
Fachbereich Wohnen  
Premnitzer Straße 13  
12681 Berlin  
Telefon 030/90293-0  
030/115

### **Bezirksamt Mitte**

Abt. Jugend, Familie  
und Bürgerdienste  
FB 1 - Bürgeramt  
Müllerstraße 146  
13353 Berlin  
Telefon 030/115

### **Bezirksamt Neukölln**

Blaschkoallee 32  
Haus 5  
12040 Berlin  
Telefon 030/90239-0

### **Bezirksamt Pankow**

Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste  
Wohnungsamt  
PF 730113  
13162 Berlin

### **Bezirksamt Reinickendorf**

Abt. Bürgerdienste und  
Ordnungsangelegenheiten  
Fachbereich Wohnen  
Teichstraße 65/Haus 1  
13407 Berlin  
Telefon 030/90294-5551

### **Bezirksamt Spandau**

Carl-Schurz-Straße 2-6  
13597 Berlin  
Telefon 030/115

### **Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf**

Amt für Bürgerdienste  
Telefon 030/90299-0

### **Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg**

Bürgerdienste - Wohnungswesen  
Tempelhofer Damm 165 (Rathaus)  
12099 Berlin  
Telefon 030/90277-6581

### **Bezirksamt Treptow-Köpenick**

Abt. Bürgerdienste, Personal, Finanzen,  
Immobilien und Wirtschaft  
Amt für Bürgerdienste,  
Fachbereich Wohnen  
Hans-Schmidt-Straße 10  
12489 Berlin  
Telefon 030/902975205



## Beratungs- und Auskunftsstellen

**Berliner Mieterverein e. V.**  
**Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund e. V.**  
 Spichernstraße 1  
 10777 Berlin  
 Telefon 030/22626-0  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

**Berliner MieterGemeinschaft e. V.**  
 Möckernstraße 92  
 10963 Berlin  
 Telefon 030/2168001  
[www.bmgev.de](http://www.bmgev.de)

**Mieterschutzbund Berlin e. V.**  
 Konstanzer Straße 61  
 10707 Berlin  
 Telefon 030/9210230-0  
[www.mieterschutzbund-berlin.de](http://www.mieterschutzbund-berlin.de)

**Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.**  
 Potsdamer Straße 143  
 10783 Berlin  
 Telefon 030/2163436  
[www.haus-und-grund-berlin.de](http://www.haus-und-grund-berlin.de)

**BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V.**  
 Französische Straße 55  
 10117 Berlin  
 Telefon 030/230958-0  
[www.bfwberlin.de](http://www.bfwberlin.de)

**BBU Verband Berlin-Brandenburgischer  
 Wohnungsunternehmen e. V.**  
 Lentzeallee 107  
 14195 Berlin  
 Telefon 030/89781-0  
[www.bbu.de](http://www.bbu.de)

**Verbraucherzentrale Berlin e. V.**  
 Ordensmeisterstraße 15 - 16  
 12099 Berlin  
 Prüfung von Heizkostenabrechnungen,  
 Beratung zur Senkung des Strom- und  
 Heizkostenverbrauchs  
 Anmeldung: 0800-809802400  
 kostenlos aus dem deutschen Festnetz  
 Mo. - Do. 8.00 Uhr - 18.00 Uhr  
 Fr. 8.00 Uhr - 16.00 Uhr  
[www.verbraucherzentrale-berlin.de](http://www.verbraucherzentrale-berlin.de)

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen**  
 Fehrbelliner Platz 4  
 10707 Berlin  
 Telefon 030/90139-3000  
 Servicetelefon Miete 030/90139-4777  
[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

Auskünfte zur Lärmbelastung erteilt:  
**Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz**  
 Brückenstraße 6  
 10179 Berlin  
 I C 32  
 Telefon 030/9025-2354  
[www.berlin.de/sen/uvk](http://www.berlin.de/sen/uvk)

## Impressum

### **Herausgeber**

Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung und Wohnen  
Kommunikation  
Fehrbelliner Platz 4  
10707 Berlin  
[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

### **Inhalte und Bearbeitung**

Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung und Wohnen  
Referat IV A Wohnungs- und Mietenpolitik,  
Wohnungs(bau)förderung,  
städtische Wohnungsbaugesellschaften  
Fehrbelliner Platz 4  
10707 Berlin

### **in Zusammenarbeit mit**

ALP Institut für Wohnen und  
Stadtentwicklung GmbH Hamburg  
[www.alp-institut.de](http://www.alp-institut.de)

### **Layout**

Fürcho GmbH, Berlin  
[www.fuercho-gmbh.de](http://www.fuercho-gmbh.de)

### **Foto Umschlag**

Nikolaus Fürcho  
[www.nikolaus-fuercho.de](http://www.nikolaus-fuercho.de)

### **Druck**

MEDIALIS Offsetdruck GmbH  
[www.medialis.org](http://www.medialis.org)

**Berlin, Mai 2021**



Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung  
und Wohnen

**BERLIN**



Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen  
Kommunikation  
[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

Titelfoto: © Nikolaus Fürcho  
Stand 05/2021