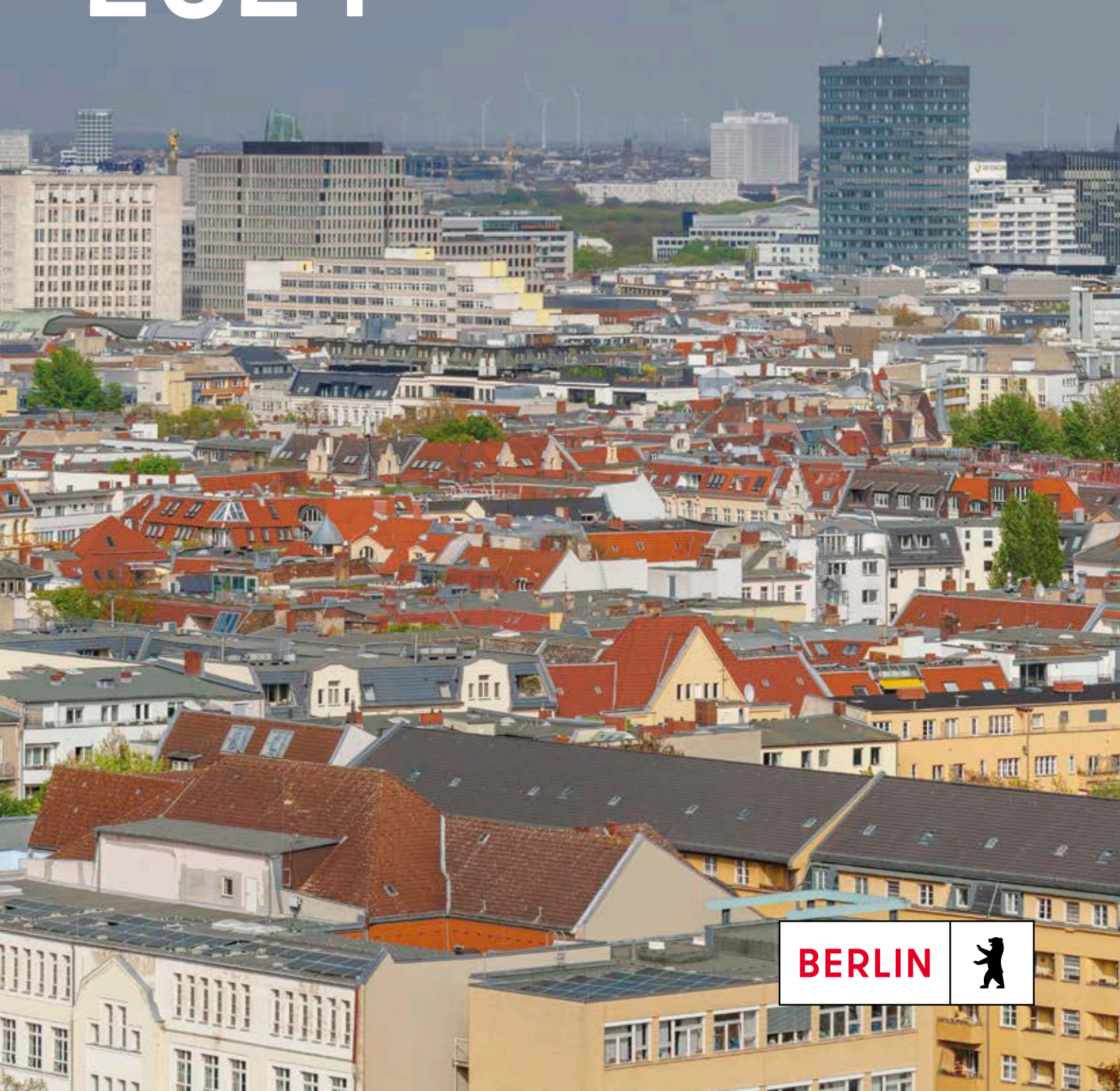


BERLINER MIETSPIEGEL 2024



BERLIN



INHALT

| | |
|---|----------|
| VORWORT | 3 |
| FRAGEN UND ANTWORTEN ZUM MIETSPIEGEL | 4 |
| DER BERLINER MIETSPIEGEL 2024 | 7 |
| 1. Anerkennung Berliner Mietspiegel 2024 als »qualifizierter Mietspiegel« | 7 |
| 2. Vorbemerkungen zum Mietspiegel | 7 |
| 3. Geltungsbereich dieses Mietspiegels | 7 |
| 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 2024 | 14 |
| 9.1 Mietspiegeltabelle 2024 - Einfache Wohnlage | 15 |
| 9.2 Mietspiegeltabelle 2024 - Mittlere Wohnlage | 16 |
| 9.3 Mietspiegeltabelle 2024 - Gute Wohnlage | 18 |
| 9.4 Abschlag für vermierterseitig mit niedrigem Standard ausgestattete Wohnungen | 19 |
| 10. Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen | 20 |
| 10.1 Merkmale der Orientierungshilfe | 20 |
| 10.2 Energetischer Zustand der Wohngebäude | 20 |
| 10.3 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Spanneneinordnung | 20 |
| 10.4 Beispiele | 21 |
| 11. Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung | 22 |
| Bezirksämter | 26 |
| Beratungs- und Auskunftsstellen | 27 |
| Impressum | 28 |

LIEBE BERLINERINNEN, LIEBE BERLINER,

für die Mieterstadt Berlin ist ein qualifizierter Mietspiegel von zentraler Bedeutung. Denn er bietet allen Interessierten – sowohl Mieterinnen und Mietern als auch Vermieterinnen und Vermietern – eine verlässliche Mieten-Übersicht in Berlin.



© Andreas Labens

Der Mietspiegel soll eine befriedende und rechtsichere Wirkung bei Mietstreitigkeiten entfalten. Mieterinnen und Mieter können sich mit ihm vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen schützen. Der Mietspiegel ist aber kein politisches Instrument zur Absenkung von Mieten. Er ist – wie der Name schon sagt – ein Abbild der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand realer Mieten in unserer Stadt.

Der Mietspiegel 2024 ist ein qualifizierter Mietspiegel, der aus stadtweit erhobenen Miet- und Ausstattungsdaten erstellt wurde. Er gibt für rd. 1,4 Millionen mietspiegelrelevante Wohnungen das Mietniveau im September 2023 mit verlässlichen Angaben wieder.

Die 2021 neu eingeführten Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel wurden mit diesem Mietspiegel erfüllt. Dies wird auch von allen in der Arbeitsgruppe Mietspiegel vertretenen Mieter- und Vermieterverbänden so gesehen. Ihm wird von den Beteiligten insbesondere die Qualität der Datenerhebung und -auswertung und die vom Gesetz geforderte Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen bescheinigt. Sie erkennen den neuen Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel an.

Ich bedanke mich ausdrücklich bei den Verbänden für ihre Mitarbeit in der Arbeitsgruppe Mietspiegel. Dies stärkt die Qualität und die Akzeptanz des Mietspiegels entscheidend.

Der Mietspiegel 2024 hat bei der Struktur der Mietspiegeltabelle ein neues Aussehen bekommen. Dies hat mit den Anforderungen der neuen Mietspiegelverordnung zu tun.

Auch wenn dieses neue Erscheinungsbild zunächst ungewohnt erscheint, ist der neue Mietspiegel dennoch insgesamt wieder ein gut handhabbares Instrument für alle Anwenderinnen und Anwender. Sie finden aber auch wieder Bewährtes, wie z.B. die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung, die im Grundsatz beibehalten wurde.

Ich danke allen Bürgerinnen und Bürgern, die durch ihre Mithilfe bei der Datenbereitstellung die aussagekräftige Datenbasis für den neuen Mietspiegel erst ermöglicht haben. Ein „guter Mietspiegel“ ist ein Mietspiegel mit hoher Akzeptanz in der Bevölkerung. Dies ist nun seit rund 35 Jahren in Berlin der Fall. Ich bin sicher, dass auch der Mietspiegel 2024 in dieser Tradition stehen wird.

Christian Gaebler
Senator für Stadtentwicklung,
Bauen 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.

Dies ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 558c Absatz 1 BGB) festgeschrieben. Grundlage für den Mietspiegel ist eine Aufstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete, also eine Mietenübersicht, die regelmäßig aktualisiert werden soll. Die Mieten werden im Mietspiegel nach den gesetzlich festgelegten Merkmalen (z.B. Größe, Ausstattung und Lage) vergleichbar gemacht. Die grundlegenden Rahmenbedingungen für den Mietspiegel setzt dabei das bundeseinheitliche Mietrecht. Für die Datenerhebung zum Mietspiegel 2024 wurden nach den Vorgaben nur Mieten berücksichtigt, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder angepasst wurden und nicht einer Mietbindung unterliegen. Wohnungen in Ein- und Zwei-Familienhäusern und selbstgenutztes Wohneigentum werden nicht im Mietspiegel berücksichtigt.

Aus dem Mietspiegel lässt sich die maximal zulässige Nettokaltmiete bei Mieterhöhung für eine konkrete Wohnung ablesen und er hat auch Bedeutung bei Neuvermietung. Mieterinnen und Mieter erfahren aus dem Mietspiegel, ab welcher Höhe eine verlangte Miete überhöht ist und bis wohin sie hinzunehmen ist bzw. wie hoch eine Neuvermietungsmiete sein kann. Vermieterinnen und Vermietern bietet er eine Übersicht, bis zu welchem Betrag sie eine Miete erhöhen oder vereinbaren können. Er dient damit beiden Seiten gleichermaßen als Interessenausgleich. Der Mietspiegel wird auch herangezogen für die Festlegung angemessener Mietobergrenzen für Transferleistungsempfängerinnen und -empfänger.

Was ist ein qualifizierter Mietspiegel?

JEDE ÜBERSICHT ÜBER DIE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE, DIE VON DER ZUSTÄNDIGEN LANDESBEHÖRDE ODER VON INTERESSENVERTRETERN DER VERMIETER UND DER MIETER GEMEINSAM ERSTELLT ODER ANERKANNT WURDE, IST EIN MIETSPIEGEL.

Qualifizierte Mietspiegel müssen zusätzlich nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden. Die Mietspiegelverordnung der Bundesregierung aus dem Jahr 2021 hat genauere Vorgaben für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln festgelegt. Diese wurden bei der Erstellung des Berliner Mietspiegels 2024 eingehalten. Er ist somit ein qualifizierter Mietspiegel, der zudem durch alle sechs in der Arbeitsgruppe Mietspiegel vertretenen Mieter- und Vermieterverbände anerkannt wurde.

Dem qualifizierten Mietspiegel kommt eine besondere Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität der enthaltenen Daten zu; daher sind an ihn verschiedene Rechtsfolgen geknüpft:

Was ist ein qualifizierter Mietspiegel?

- Grundsätzlich können Vermieterinnen und Vermieter bei einem Mieterhöhungsverlangen auch andere Begründungsmittel als einen Mietspiegel heranziehen, sich z.B. auf die Mieten von mindestens drei vergleichbaren Wohnungen oder auf ein Mietengutachten stützen. Allerdings müssen sie aber in jedem Fall auf die Angaben aus dem Mietspiegel hinweisen, wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt. Mieterinnen und Mieter können sich so leicht über die Mietwerte informieren.
- Der qualifizierte Mietspiegel entfaltet im gerichtlichen Prozess eine Vermutungswirkung dahingehend, dass die aufgeführten Mieten die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben.

Im Zustimmungsverfahren bei einem Mieterhöhungsverlangen entscheiden abschließend die Gerichte über die Zugrundlegung des Mietspiegels zur Bestimmung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Warum sieht die Mietspiegeltabelle 2024 anders aus als bisher?

IN DER OBEN GENANNTEN MIETSPIEGELVERORDNUNG SIND AUCH ANFORDERUNGEN AN DIE DATENAUSWERTUNG ENTHALTEN.

Auf dieser Grundlage wurde insbesondere die Tabellenstruktur des Berliner Mietspiegels 2024 angepasst. Die Tabellenstruktur soll so gestaltet sein, dass für Wohnungen, die innerhalb eines Tabellenfeldes liegen, möglichst ähnliche Mieten verlangt werden. Folglich musste die Tabellenstruktur des Mietspiegels aus den erhobenen Daten heraus ermittelt werden. Dabei wurden mit Hilfe statistischer Methoden möglichst ähnliche Gruppen ermittelt und zu Tabellenfeldern zusammengefasst.

Was gibt es sonst noch Neues beim Mietspiegel 2024?

Die Wohnlage wurde – erstmals wieder – seit dem letzten erhobenen Mietspiegel 2019 für alle Berliner Wohnadressen aktualisiert. Dies erfolgte grundsätzlich mit dem in 2019 eingeführten datengestützten System zur objektiven Lageermittlung anhand von statistischen Indikatoren.

Seit dem Mietspiegel 2019 gab es erstmals wieder eine Datenerhebung bei Mieterinnen und Mietern sowie bei Vermieterinnen und Vermietern. In die Mietspiegeltabelle eingeflossen sind rund 16.000 Mietdaten. Alle Felder der Tabelle unterliegen dem qualifizierten Teil des Mietspiegels. Die Tabelle gibt Auskunft zur ortsüblichen Vergleichsmiete im Neubau bis einschließlich Bezugsfertigkeit 2022.

Die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung wurde auch anhand einer Erhebung von Ausstattungsdaten der Wohnung bzw. des Gebäudes und deren Auswertung aktualisiert. Der bewährte Grundaufbau der Orientierungshilfe wurde beibehalten.



1. Anerkennung Berliner Mietspiegel 2024 als »qualifizierter Mietspiegel«

Der **Berliner Mietspiegel 2024** wurde als »qualifizierter Mietspiegel« gemäß § 558d BGB erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde (**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen 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.
- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
- BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V.
- Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.

In der Arbeitsgruppe Mietspiegel haben neben den o.g. Interessenverbänden an der Mietspiegelerstellung **beratend mitgewirkt**:

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Die dem Mietspiegel zugrundeliegenden Daten wurden von ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH Hamburg auf Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ermittelt (Tabellenanalyse).

2. Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Berlin am 1. September 2023 üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, die sich aus den in den letzten sechs Jahren neu vereinbarten oder geänderten Mieten bilden. Diese Mieten werden »ortsübliche Vergleichsmieten« genannt.

Der Mietspiegel hat seine Grundlagen

- im Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) vom 10.08.2021 (mit Änderung des BGB in den §§ 558c und 558d) sowie im § 558 Abs. 2 BGB
- in der Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV) vom 28.10.2021

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. Mit der Einführung der Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) ist die ortsübliche Vergleichsmiete auch Maßstab bei Neuvermietungen.

Dieser Mietspiegel ist ein »qualifizierter Mietspiegel« gemäß § 558d BGB. Für seinen Anwendungsbereich (siehe Nr. 4) gilt 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.

3. Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Berlin, die bis zum 31. Dezember 2022 bezugsfertig geworden sind.

Der Mietspiegel gilt nicht für:

- Selbstgenutztes Wohneigentum,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 1. Januar 2023 bezugsfertig geworden sind,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung,

- Wohnungen, bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (z.B. öffentlich geförderte Wohnungen).

Die Mieten (ortsübliche Vergleichsmieten) werden in drei Mietspiegeltabellen ausgewiesen – getrennt nach den drei Wohnlagen. Hierzu siehe Nr. 9.

Für Wohnungsbestände, die zwischen 1973 und 1990 (einschließlich Wendewohnungen¹) bezugsfertig geworden sind, werden die Mieten aufgrund der noch unterschiedlichen Woh-

¹ 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.

nungs- und Mietpreisstrukturen noch weiterhin getrennt in den drei Mietspiegeltabellen ausgewiesen:

Für die im ehemaligen Ostteil Berlins liegenden Bezirke (nachfolgend genannt: »östliche Bezirke² und West-Staaken³ einschließlich Wendewohnungen⁴) sind die Angaben zur Bezugsfertigkeit »1973 bis 1990 Ost mit Wendewohnungen« maßgeblich. Für die im ehemaligen Westteil Berlins liegenden Bezirke (nachfolgend genannt: »westliche Bezirke² ohne West-Staaken³) sind die Angaben zur Bezugsfertigkeit »1973-1985 West bzw. 1986-1990 West« maßgeblich.

Diese Zuordnung⁴ ist auch nach Bildung der neuen Bezirke ab 1. Januar 2001 noch maßgeblich für den Geltungsbereich der entsprechenden Baualtersklassen/Bezugsfertigkeit von 1973 bis 1990 das heißt, z. B. für

Bezirk Mitte gelten

- im Gebiet des im Ostteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Mitte** die Angaben zur Bezugsfertigkeit »1973 bis 1990 Ost mit Wendewohnungen« der Mietspiegeltabellen,
- im Gebiet der im Westteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirke **Tiergarten** und **Wedding** die Angaben zur Bezugsfertigkeit »1973-1985 West bzw. 1986-1990 West« der Mietspiegeltabellen;

4. Qualifizierter Mietspiegel

Der Berliner Mietspiegel 2024 ist ein neuerstellter qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB, soweit sich aus den nachfolgenden Absätzen nichts anderes ergibt. Er wurde auf der Grundlage einer Datenerhebung (repräsentative Stichprobe basierend auf einer Primärerhebung) nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist gemäß § 558d Abs. 1, Satz 1 BGB ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Dies trifft für diesen Mietspiegel 2024 zu.

Mit der Anerkennung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und beider Seiten der Interessenvertreter (Vermieter und Mieter) tritt gemäß § 558d Abs. 1, Satz 3 BGB die Vermutungswirkung ein, dass der Mietspiegel 2024 anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gelten

- im Gebiet des im Ostteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Friedrichshain** die Angaben zur Bezugsfertigkeit »1973 bis 1990 Ost mit Wendewohnungen« der Mietspiegeltabellen,
- im Gebiet des im Westteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Kreuzberg** die Angaben zur Bezugsfertigkeit »1973-1985 West bzw. 1986-1990 West« 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 jeweiligen Zeile der entsprechenden Mietspiegeltabelle ist dem Straßenverzeichnis (Amtsblatt vom 30.05.2024) zu entnehmen.

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 2024 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 2024 auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB).

Die Arbeitsschritte und -ergebnisse sowie die Methode zur Erstellung des Mietspiegels werden ausführlich in der Dokumentation »Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2024« dargestellt, die auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen eingestellt wird.

² Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

³ Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990

⁴ Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

Es ist zu beachten, dass nach der Datenerhebung durch die Anwendung einer 75-Prozent-Spanne (3/4-Spanne) eine Kappung der Mieten erfolgte, so dass die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen unteren und oberen Spannenwerte der ortsüblichen Vergleichsmieten nicht die Gesamtheit der erhobenen Mieten darstellen.

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.

Die **Wohnlagezuordnungen** wurden im Einvernehmen mit den an der Mietspiegelerstellung Beteiligten überprüft und aktualisiert. Sie sind **Teil des qualifizierten Mietspiegels**.

Alle in den **drei Mietspiegeltabellen** unter 9.1. bis 9.3 aufgeführten Mieten (nach Bezugsfertigkeit und Wohnfläche) unterliegen dem **Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels**, da sie eine Feldbelegung von mindestens 30 Wohnungen aufweisen.

Dies gilt nicht für den in Nr. 9.4 gesondert aufgeführten Abschlag für Wohnungen, die vermietetseitig mit niedrigem Standard ausgestattet sind. Dieser **Abschlag** hat wegen geringer Zahl erhobener Entgelte nur bedingte Aussagekraft und kann daher **nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels** zugeordnet werden.

Bei der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (siehe Nr. 10 und 11) handelt es sich um Aussagen, die auf einer Unterstichprobe zur Mietspiegelerhebung 2024 – Beschaffenheit von Wohnungen/Gebäuden – und deren Auswertung basieren und vom umfassenden Sachverstand der an der Mietspiegelerstellung beteiligten Experten getragen werden. Die Angaben in der Orientierungshilfe bestätigen die bisherigen Berliner Mietspiegel 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-Kaltniete«

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche. Die Beträge stellen die »Netto-Kaltniete« 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-Kaltniete oder Teilinklusive vereinbart, also eine Miete einschließlich nicht näher ausgewiesener Anteile für Betriebskosten, muss die Vergleichbarkeit mit der im Mietspiegel ausgewiesenen Netto-Kaltniete durch Umrechnung hergestellt werden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann auch in Gestalt einer Brutto-Kaltniete oder Teilinklusive gebildet werden. In diesem Fall muss zunächst anhand des Mietspiegels die ortsübliche Netto-Kaltniete ermittelt werden. In einem zweiten Schritt können dann die (kalten) Betriebskosten der ortsüblichen Netto-Kaltniete 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 Vergleichsmiete« eine 3/4-Spanne der für jedes Mietspiegelfeld er-

hobenen Mieten ausgewiesen wird. Damit werden in diesem Mietspiegel nicht alle tatsächlich erhobenen 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 3 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) ist ein Abschlag vorgesehen (siehe Nr. 9).

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 - 2001; 2002 - 2009; 2010 - 2015; 2016 - 2022
- Neubauwohnungen (nur westliche Bezirke ohne West-Staaken): 1973 - 1985; 1986 - 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.

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.

Dieses datenbasierte Verfahren wurde auch für die Überprüfung und Aktualisierung der Wohnlageeinstufung im Mietspiegel 2024 angewandt. Eine Unterscheidung in Zentren der Stadt und dezentrale Stadtbereiche erfolgt nicht.

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 2024«**. Die nach Straßennamen in alphabetischer Reihenfolge geordnete Übersicht ist im Amtsblatt vom 30.05.2024 veröffentlicht.

Ihr Bezirksamt und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (www.berlin.de/mietspiegel) können Auskunft über die genaue Zuordnung geben. Anschriften und Telefonnummern finden Sie auf den Seiten 26/27.

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

Einfache Wohnlagen weisen meist eine geringe Durchgrünung und ein unterdurchschnittliches Image (einen niedrigen oder sehr niedrigen Statusindex im Monitoring Soziale Stadt⁵) auf.

Sie sind häufig weiter entfernt von den Zentren der Stadt und überdurchschnittlich Umgebungslärm ausgesetzt. Wenige Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf können im Zusammenhang mit den oben genannten Merkmalen ebenfalls Indikatoren für die einfache Wohnlage sein, ebenso wie unterdurchschnittliche Bodenrichtwerte.



Mittlere Wohnlage

Bei mittleren Wohnlagen können eine mittlere Durchgrünung und ein meist mittleres Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt⁵ vorliegen. Sie liegen nicht selten in

durchschnittlicher Entfernung von den Zentren der Stadt. Die Immissionen von Umgebungslärm bewegen sich im mittleren Bereich. Die Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf sind durchschnittlich. Dies gilt auch für die Bodenrichtwerte.



Gute Wohnlage

Die guten Wohnlagen befinden sich meist in der Nähe zu den Zentrums-kernen oder den Subzentren und den damit verbundenen typischen Beeinflussungen. Darüber hinaus ist die Lage meist

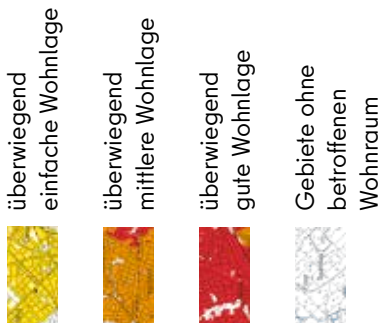
durch eine eher hohe Durchgrünung und ein gutes bis sehr gutes Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt⁵ gekennzeichnet. Umgebungslärm ist selten vorhanden. Die Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf sind gut, die Bodenrichtwerte sind überdurchschnittlich hoch.



Gebiete ohne betroffenen Wohnraum

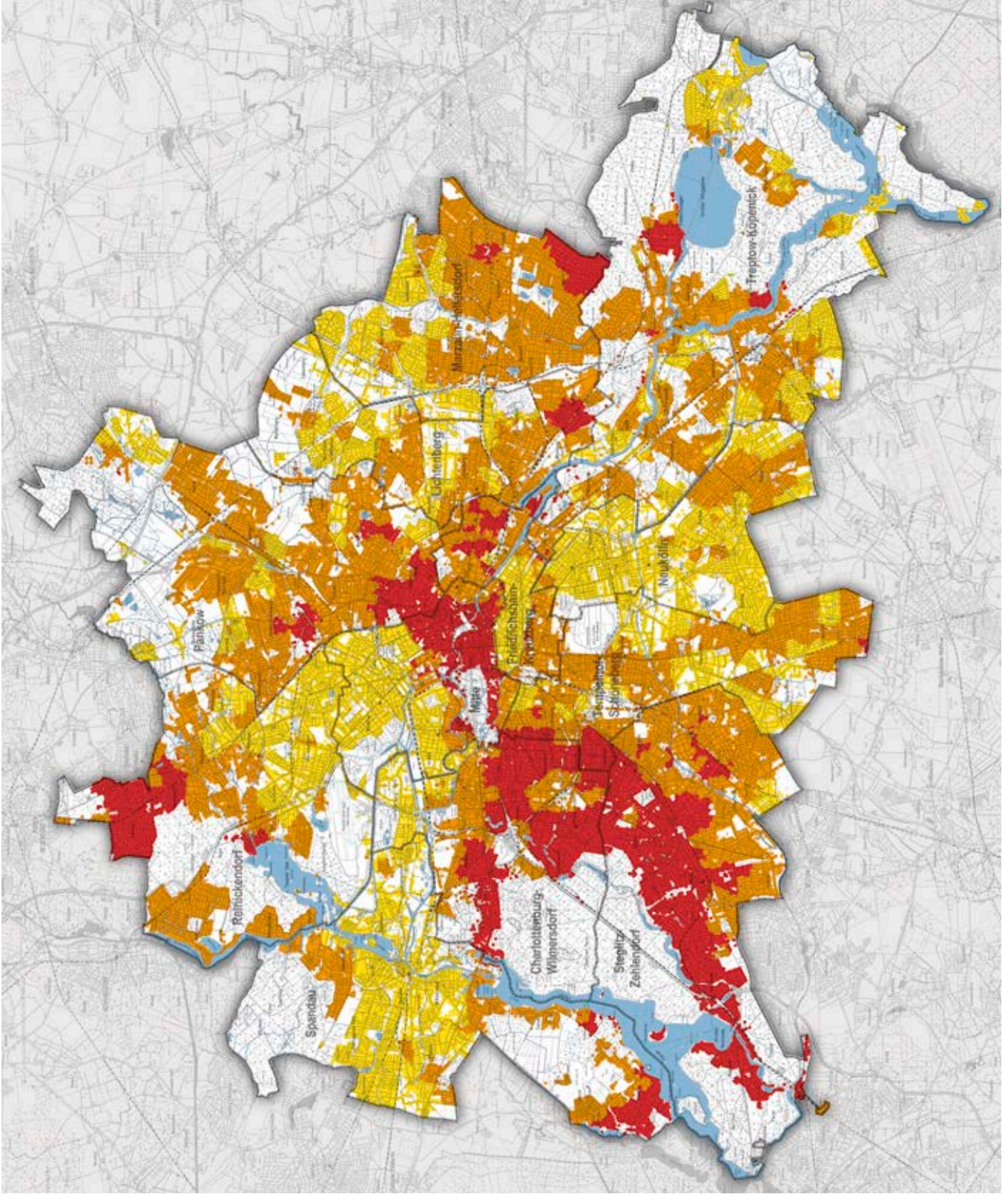
⁵ Link: www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/stadtwissen/monitoring-soziale-stadtentwicklung/

7.1 Wohnlagen- karte Berliner Mietpiegel 2024



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, Bauen und Wohnen Auskunft. Anschriften und Telefonnummern finden Sie auf den Seiten 26/27.

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



8. Anwendung der Mietspiegeltabelle

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

Die eindeutige Zuordnung einer Wohnung (Adresse) zur anzuwendenden Zeile der Mietspiegeltabelle (entsprechend dem jeweiligen Geltungsbereich) für Wohnungen »bezugsfertig von 1973 bis 1990« ergibt sich allein aus dem »**Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024**« (Amtsblatt vom 30.05.2024).

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 zur jeweiligen Zeile der entsprechenden Tabelle (mit Angabe zur Bezugsfertigkeit und Wohnfläche). Für die Zuordnung zu »östlichen« und »westlichen« Bezirken ist der Gebietsstand vor der Gebietsreform (31.12.2000) maßgeblich⁶.

Der Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Kaltniete) in Euro/m² monatlich aus. Um diese für Ihre Wohnung in der Mietspiegeltabelle zu ermitteln, sollten Sie wie folgt vorgehen:

- Zunächst müssen Sie die **Wohnlage** für Ihre Wohnung bestimmen und sich danach in eine der drei Tabellen (Nr. 9.1 einfache Wohnlage, 9.2 mittlere Wohnlage oder 9.3 gute Wohnlage) einordnen. Die genaue Wohnlagezuordnung kann nur dem oben genannten »Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024« entnommen werden. Die beigefügte Karte (Nr. 7.1) liefert nur eine erste Orientierung.
- Die für die Wohnung in Betracht kommenden Werte der Mietspiegeltabelle finden Sie, indem Sie in der jeweils zutreffenden Tabelle die anderen Merkmale der Wohnung

(**Bezugsfertigkeit und Größe**) einordnen. Die unterschiedlichen Größenklassen je nach Bezugsfertigkeit und Wohnlage ergeben sich aufgrund neuer statistischer Auswertungsverfahren.

- Im Ergebnis ist Ihre Wohnung dann einer nummerierten Zeile zugeordnet, aus der die drei Mietwerte (Mittelwert, untere und obere Spanne) ablesbar sind.
- So liegt z.B. eine Wohnung in einem Gebäude in
 - einfacher Wohnlage, Baujahr 1910, mit Vollausrüstung und 80 m² Wohnfläche in der Tabelle 9.1 einfache Wohnlage und dort in der Zeile 6
 - guter Wohnlage, Baujahr 1987 West, mit Vollausrüstung und 65 m² Wohnfläche in der Tabelle 9.3 gute Wohnlage und dort in der Zeile 141
- Die in den drei Tabellen aufgeführten Werte gelten nur für Wohnungen mit Vollausrüstung. Wohnungen, die vermietet mit niedrigem Standard ausgerüstet sind, sind zunächst ebenfalls so einzuordnen. Danach ergibt sich aufgrund des Abschlages für diese Minderausstattung (siehe 9.4) am Ende eine um diesen Betrag geringere Miete als in der Tabelle ausgewiesen. Der Abschlag kann nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zugeordnet werden.
- Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Zeilen jeweils die Mietpreisspanne und den Mittelwert aus. Die Miete einer normalen Wohnung mit Standardausstattung in üblicher Qualität entsprechend ihrem Jahr der Bezugsfertigkeit wird vorwiegend um den ausgewiesenen Mittelwert liegen. Eine schlechter ausgestattete Wohnung wird im unteren, eine besser ausgestattete im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

9. Berliner Mietspiegeltabelle 2024

Nachfolgend finden Sie unter 9.1 bis 9.3 die drei Mietspiegeltabellen für die einfache, mittlere und gute Wohnlage. Die darin aufgeführten Mietwerte (Mittelwert, untere und obere Spanne) sind nur anwendbar auf vermietet mit voll ausgestattete Wohnungen – mit Sammelheizung und Bad und WC in der Wohnung (IWC).

Für vermietet mit niedrigem Standard ausgestattete Wohnungen (Wohnungen mit Minderausstattung) kann ein Abschlag von den Werten der Tabellen Nr. 9.1 bis 9.3 vorgenommen werden – siehe Nr. 9.4.

⁶ Vergl. Ausführungen zum Gebietsstand unter Nr. 3

9.1 Mietspiegeltabelle 2024 - Einfache Wohnlage

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2023) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich für vermietetseitig voll ausgestattete Wohnungen.

| Zeile | Bezugsfertigkeit | Wohnfläche | untere Spanne | Mittelwert | obere Spanne |
|-------|---------------------------|--|---------------|---------------|--------------|
| 1 | bis 1918 | bis unter 35 m ² | 7,19 € | 9,87 € | 14,19 € |
| 2 | | 35 m ² bis unter 40 m ² | 6,83 € | 9,08 € | 13,08 € |
| 3 | | 40 m ² bis unter 45 m ² | 6,15 € | 8,52 € | 12,54 € |
| 4 | | 45 m ² bis unter 55 m ² | 6,10 € | 8,02 € | 11,19 € |
| 5 | | 55 m ² bis unter 60 m ² | 6,07 € | 8,42 € | 11,00 € |
| 6 | | 60 m ² bis unter 90 m ² | 5,29 € | 6,96 € | 10,39 € |
| 7 | | 90 m ² bis unter 105 m ² | 4,93 € | 6,33 € | 9,97 € |
| 8 | | ab 105 m ² | 5,34 € | 6,61 € | 9,02 € |
| 9 | 1919 bis 1949 | bis unter 40 m ² | 6,50 € | 7,96 € | 10,74 € |
| 10 | | 40 m ² bis unter 60 m ² | 5,99 € | 7,03 € | 9,35 € |
| 11 | | 60 m ² bis unter 90 m ² | 5,55 € | 6,54 € | 8,82 € |
| 12 | | 90 m ² bis unter 105 m ² | 4,93 € | 6,33 € | 9,97 € |
| 13 | | ab 105 m ² | 5,34 € | 6,61 € | 9,02 € |
| 14 | 1950 bis 1964 | bis unter 40 m ² | 6,50 € | 7,96 € | 10,74 € |
| 15 | | 40 m ² bis unter 60 m ² | 5,99 € | 7,03 € | 9,35 € |
| 16 | | ab 60 m ² | 5,23 € | 6,20 € | 8,00 € |
| 17 | 1965 bis 1972 | bis unter 55 m ² | 5,68 € | 6,76 € | 8,58 € |
| 18 | | 55 m ² bis unter 60 m ² | 5,37 € | 6,10 € | 7,72 € |
| 19 | | ab 60 m ² | 5,22 € | 5,87 € | 7,18 € |
| 20 | 1973 bis 1985 West | bis unter 55 m ² | 5,68 € | 6,76 € | 8,58 € |
| 21 | | 55 m ² bis unter 60 m ² | 5,37 € | 6,10 € | 7,72 € |
| 22 | | 60 m ² bis unter 90 m ² | 5,77 € | 6,54 € | 8,51 € |
| 23 | | ab 90 m ² | 5,24 € | 7,35 € | 9,08 € |
| 24 | 1986 bis 1990 West | bis unter 55 m ² | 6,47 € | 8,19 € | 10,49 € |
| 25 | | 55 m ² bis unter 60 m ² | 6,48 € | 8,56 € | 11,14 € |
| 26 | | 60 m ² bis unter 75 m ² | 6,27 € | 7,92 € | 9,59 € |
| 27 | | 75 m ² bis unter 80 m ² | 6,89 € | 8,13 € | 9,28 € |
| 28 | | 80 m ² bis unter 95 m ² | 6,67 € | 8,06 € | 9,99 € |
| 29 | | ab 95 m ² | 6,59 € | 8,38 € | 9,96 € |
| 30 | 1973 bis 1990 Ost* | bis unter 40 m ² | 6,66 € | 7,16 € | 8,89 € |
| 31 | | 40 m ² bis unter 60 m ² | 5,74 € | 6,25 € | 7,28 € |
| 32 | | 60 m ² bis unter 70 m ² | 5,07 € | 5,37 € | 6,06 € |
| 33 | | ab 70 m ² | 5,03 € | 5,44 € | 6,11 € |

* Mit Wendwohnungen. 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).

Fortsetzung nächste Seite

9.1 Mietspiegeltabelle 2024 - Einfache Wohnlage (Fortsetzung)

| Zeile | Bezugsfertigkeit | Wohnfläche | untere Spanne | Mittelwert | obere Spanne |
|-------|------------------------|---|---------------|----------------|--------------|
| 34 | 1991 bis 2001** | bis unter 55 m ² | 6,47 € | 8,19 € | 10,49 € |
| 35 | | 55 m ² bis unter 60 m ² | 6,48 € | 8,56 € | 11,14 € |
| 36 | | 60 m ² bis unter 75 m ² | 6,27 € | 7,92 € | 9,59 € |
| 37 | | 75 m ² bis unter 80 m ² | 6,89 € | 8,13 € | 9,28 € |
| 38 | | 80 m ² bis unter 95 m ² | 6,67 € | 8,06 € | 9,99 € |
| 39 | | ab 95 m ² | 6,59 € | 8,38 € | 9,96 € |
| 40 | 2002 bis 2009 | bis unter 55 m ² | 6,47 € | 8,19 € | 10,49 € |
| 41 | | 55 m ² bis unter 60 m ² | 6,48 € | 8,56 € | 11,14 € |
| 42 | | 60 m ² bis unter 75 m ² | 6,27 € | 7,92 € | 9,59 € |
| 43 | | 75 m ² bis unter 80 m ² | 6,89 € | 8,13 € | 9,28 € |
| 44 | | 80 m ² bis unter 95 m ² | 6,67 € | 8,06 € | 9,99 € |
| 45 | | ab 95 m ² | 6,59 € | 8,38 € | 9,96 € |
| 46 | 2010 bis 2015 | alle Wohnflächen | 7,24 € | 9,98 € | 14,48 € |
| 47 | 2016 bis 2022 | bis unter 60 m ² | 7,62 € | 12,41 € | 16,66 € |
| 48 | | 60 m ² bis unter 80 m ² | 9,00 € | 11,12 € | 17,43 € |
| 49 | | ab 80 m ² | 9,99 € | 12,48 € | 16,55 € |

** Ohne Wendewohnungen

9.2 Mietspiegeltabelle 2024 - Mittlere Wohnlage

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2023) Netto-Kaltniete in Euro je Quadratmeter monatlich für vermietetseitig voll ausgestattete Wohnungen.

| Zeile | Bezugsfertigkeit | Wohnfläche | untere Spanne | Mittelwert | obere Spanne |
|-------|----------------------|---|---------------|----------------|--------------|
| 50 | bis 1918 | bis unter 35 m ² | 7,68 € | 10,12 € | 12,76 € |
| 51 | | 35 m ² bis unter 40 m ² | 7,05 € | 8,98 € | 13,75 € |
| 52 | | 40 m ² bis unter 45 m ² | 6,81 € | 9,37 € | 12,64 € |
| 53 | | 45 m ² bis unter 50 m ² | 6,33 € | 7,48 € | 12,63 € |
| 54 | | 50 m ² bis unter 55 m ² | 5,85 € | 7,45 € | 10,26 € |
| 55 | | 55 m ² bis unter 80 m ² | 5,79 € | 7,91 € | 11,50 € |
| 56 | | 80 m ² bis unter 120 m ² | 5,74 € | 7,57 € | 11,05 € |
| 57 | | 120 m ² bis unter 130 m ² | 5,44 € | 7,25 € | 11,09 € |
| 58 | | ab 130 m ² | 5,03 € | 6,98 € | 10,57 € |
| 59 | 1919 bis 1949 | bis unter 35 m ² | 6,11 € | 7,94 € | 11,49 € |
| 60 | | 35 m ² bis unter 40 m ² | 6,25 € | 7,53 € | 9,56 € |
| 61 | | 40 m ² bis unter 45 m ² | 6,44 € | 7,40 € | 8,80 € |
| 62 | | 45 m ² bis unter 50 m ² | 6,26 € | 7,42 € | 9,28 € |
| 63 | | 50 m ² bis unter 65 m ² | 6,02 € | 7,12 € | 9,19 € |
| 64 | | 65 m ² bis unter 75 m ² | 5,69 € | 6,65 € | 8,41 € |
| 65 | | ab 75 m ² | 5,79 € | 6,96 € | 10,00 € |

Fortsetzung nächste Seite

9.2 Mietspiegeltabelle 2024 – Mittlere Wohnlage (Fortsetzung)

| Zeile | Bezugsfertigkeit | Wohnfläche | untere Spanne | Mittelwert | obere Spanne |
|-------|---------------------------|--|---------------|---------------|--------------|
| 66 | 1950 bis 1964 | bis unter 35 m ² | 6,11 € | 7,94 € | 11,49 € |
| 67 | | 35 m ² bis unter 40 m ² | 6,25 € | 7,53 € | 9,56 € |
| 68 | | 40 m ² bis unter 45 m ² | 5,88 € | 7,07 € | 9,06 € |
| 69 | | ab 45 m ² | 5,73 € | 6,60 € | 8,86 € |
| 70 | 1965 bis 1972 | bis unter 35 m ² | 6,57 € | 7,36 € | 14,03 € |
| 71 | | 35 m ² bis unter 40 m ² | 6,45 € | 7,21 € | 9,73 € |
| 72 | | 40 m ² bis unter 45 m ² | 5,88 € | 7,07 € | 9,06 € |
| 73 | | ab 45 m ² | 5,36 € | 6,13 € | 8,41 € |
| 74 | 1973 bis 1985 West | bis unter 35 m ² | 6,57 € | 7,36 € | 14,03 € |
| 75 | | 35 m ² bis unter 40 m ² | 6,45 € | 7,21 € | 9,73 € |
| 76 | | 40 m ² bis unter 45 m ² | 5,88 € | 7,07 € | 9,06 € |
| 77 | | 45 m ² bis unter 75 m ² | 6,32 € | 8,18 € | 10,64 € |
| 78 | | ab 75 m ² | 6,44 € | 7,85 € | 10,10 € |
| 79 | 1986 bis 1990 West | bis unter 50 m ² | 8,00 € | 9,26 € | 12,34 € |
| 80 | | 50 m ² bis unter 55 m ² | 7,17 € | 8,87 € | 10,69 € |
| 81 | | 55 m ² bis unter 60 m ² | 8,00 € | 9,27 € | 11,05 € |
| 82 | | 60 m ² bis unter 70 m ² | 7,87 € | 9,11 € | 11,46 € |
| 83 | | 70 m ² bis unter 75 m ² | 6,89 € | 8,57 € | 9,98 € |
| 84 | | 75 m ² bis unter 85 m ² | 7,52 € | 8,86 € | 10,04 € |
| 85 | | 85 m ² bis unter 90 m ² | 6,55 € | 8,68 € | 10,43 € |
| 86 | | 90 m ² bis unter 100 m ² | 6,24 € | 8,99 € | 9,94 € |
| 87 | | ab 100 m ² | 7,21 € | 9,12 € | 11,28 € |
| 88 | 1973 bis 1990 Ost* | bis unter 40 m ² | 6,41 € | 7,13 € | 8,60 € |
| 89 | | 40 m ² bis unter 60 m ² | 5,59 € | 6,09 € | 6,82 € |
| 90 | | 60 m ² bis unter 65 m ² | 4,99 € | 5,37 € | 6,44 € |
| 91 | | ab 65 m ² | 4,95 € | 5,43 € | 6,35 € |
| 92 | 1991 bis 2001** | bis unter 50 m ² | 8,00 € | 9,26 € | 12,34 € |
| 93 | | 50 m ² bis unter 55 m ² | 7,17 € | 8,87 € | 10,69 € |
| 94 | | 55 m ² bis unter 60 m ² | 8,00 € | 9,27 € | 11,05 € |
| 95 | | 60 m ² bis unter 70 m ² | 7,87 € | 9,11 € | 11,46 € |
| 96 | | 70 m ² bis unter 75 m ² | 6,89 € | 8,57 € | 9,98 € |
| 97 | | 75 m ² bis unter 85 m ² | 7,52 € | 8,86 € | 10,04 € |
| 98 | | 85 m ² bis unter 90 m ² | 6,55 € | 8,68 € | 10,43 € |
| 99 | | 90 m ² bis unter 100 m ² | 6,24 € | 8,99 € | 9,94 € |
| 100 | | ab 100 m ² | 7,21 € | 9,12 € | 11,28 € |
| 101 | 2002 bis 2009 | bis unter 50 m ² | 8,00 € | 9,26 € | 12,34 € |
| 102 | | 50 m ² bis unter 55 m ² | 7,17 € | 8,87 € | 10,69 € |
| 103 | | 55 m ² bis unter 60 m ² | 8,00 € | 9,27 € | 11,05 € |
| 104 | | 60 m ² bis unter 70 m ² | 7,87 € | 9,11 € | 11,46 € |

* Mit Wendewohnungen. 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).

** Ohne Wendewohnungen

Fortsetzung nächste Seite

9.2 Mietspiegeltabelle 2024 - Mittlere Wohnlage (Fortsetzung)

| Zeile | Bezugsfertigkeit | Wohnfläche | untere Spanne | Mittelwert | obere Spanne |
|-------|----------------------|--|---------------|----------------|--------------|
| 105 | | 70 m ² bis unter 75 m ² | 6,89 € | 8,57 € | 9,98 € |
| 106 | | 75 m ² bis unter 85 m ² | 7,52 € | 8,86 € | 10,04 € |
| 107 | | 85 m ² bis unter 90 m ² | 6,55 € | 8,68 € | 10,43 € |
| 108 | | 90 m ² bis unter 100 m ² | 6,24 € | 8,99 € | 9,94 € |
| 109 | | ab 100 m ² | 7,21 € | 9,12 € | 11,28 € |
| 110 | 2010 bis 2015 | bis unter 70 m ² | 8,18 € | 10,76 € | 16,75 € |
| 111 | | 70 m ² bis unter 95 m ² | 8,92 € | 12,05 € | 16,11 € |
| 112 | | ab 95 m ² | 9,20 € | 12,77 € | 15,19 € |
| 113 | 2016 bis 2022 | bis unter 55 m ² | 10,22 € | 14,44 € | 21,93 € |
| 114 | | 55 m ² bis unter 65 m ² | 10,07 € | 12,97 € | 19,24 € |
| 115 | | 65 m ² bis unter 75 m ² | 9,77 € | 12,10 € | 17,75 € |
| 116 | | 75 m ² bis unter 90 m ² | 10,06 € | 13,82 € | 18,55 € |
| 117 | | ab 90 m ² | 10,07 € | 14,41 € | 18,04 € |

9.3 Mietspiegeltabelle 2024 - Gute Wohnlage

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2023) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich für vermietetseitig voll ausgestattete Wohnungen.

| Zeile | Bezugsfertigkeit | Wohnfläche | untere Spanne | Mittelwert | obere Spanne |
|-------|---------------------------|---|---------------|----------------|--------------|
| 118 | bis 1918 | bis unter 35 m ² | 7,39 € | 10,65 € | 15,32 € |
| 119 | | 35 m ² bis unter 40 m ² | 6,85 € | 11,09 € | 15,31 € |
| 120 | | 40 m ² bis unter 45 m ² | 6,26 € | 9,20 € | 13,46 € |
| 121 | | 45 m ² bis unter 65 m ² | 6,52 € | 8,80 € | 12,78 € |
| 122 | | 65 m ² bis unter 115 m ² | 6,09 € | 8,45 € | 12,55 € |
| 123 | | ab 115 m ² | 6,14 € | 8,13 € | 11,97 € |
| 124 | 1919 bis 1949 | bis unter 35 m ² | 7,03 € | 9,45 € | 14,21 € |
| 125 | | 35 m ² bis unter 40 m ² | 6,84 € | 8,50 € | 11,45 € |
| 126 | | 40 m ² bis unter 65 m ² | 6,47 € | 8,24 € | 11,16 € |
| 127 | | ab 65 m ² | 6,05 € | 7,46 € | 10,36 € |
| 128 | 1950 bis 1964 | bis unter 35 m ² | 7,03 € | 9,45 € | 14,21 € |
| 129 | | 35 m ² bis unter 40 m ² | 6,84 € | 8,50 € | 11,45 € |
| 130 | | 40 m ² bis unter 90 m ² | 5,82 € | 7,14 € | 10,13 € |
| 131 | | ab 90 m ² | 6,32 € | 8,99 € | 11,58 € |
| 132 | 1965 bis 1972 | bis unter 35 m ² | 7,03 € | 9,45 € | 14,21 € |
| 133 | | 35 m ² bis unter 40 m ² | 6,84 € | 8,50 € | 11,45 € |
| 134 | | 40 m ² bis unter 90 m ² | 5,82 € | 7,14 € | 10,13 € |
| 135 | | ab 90 m ² | 6,32 € | 8,99 € | 11,58 € |
| 136 | 1973 bis 1985 West | bis unter 75 m ² | 7,27 € | 9,42 € | 11,98 € |
| 137 | | 75 m ² bis unter 85 m ² | 7,51 € | 9,25 € | 11,79 € |
| 138 | | 85 m ² bis unter 105 m ² | 7,94 € | 9,79 € | 13,32 € |
| 139 | | 105 m ² bis unter 120 m ² | 8,55 € | 10,65 € | 13,41 € |
| 140 | | ab 120 m ² | 6,95 € | 10,08 € | 13,02 € |

Fortsetzung nächste Seite

9.3 Mietspiegeltabelle 2024 – Gute Wohnlage (Fortsetzung)

| Zeile | Bezugsfertigkeit | Wohnfläche | untere Spanne | Mittelwert | obere Spanne |
|-------|---------------------------|---|---------------|----------------|--------------|
| 141 | 1986 bis 1990 West | bis unter 75 m ² | 8,35 € | 10,15 € | 12,91 € |
| 142 | | 75 m ² bis unter 85 m ² | 7,51 € | 9,25 € | 11,79 € |
| 143 | | 85 m ² bis unter 105 m ² | 7,94 € | 9,79 € | 13,32 € |
| 144 | | 105 m ² bis unter 120 m ² | 8,55 € | 10,65 € | 13,41 € |
| 145 | | ab 120 m ² | 6,95 € | 10,08 € | 13,02 € |
| 146 | 1973 bis 1990 Ost* | bis unter 45 m ² | 6,11 € | 6,97 € | 8,48 € |
| 147 | | 45 m ² bis unter 60 m ² | 5,83 € | 6,46 € | 8,54 € |
| 148 | | 60 m ² bis unter 75 m ² | 5,16 € | 5,68 € | 8,51 € |
| 149 | | ab 75 m ² | 5,08 € | 5,72 € | 6,47 € |
| 150 | 1991 bis 2001** | bis unter 75 m ² | 8,35 € | 10,15 € | 12,91 € |
| 151 | | 75 m ² bis unter 85 m ² | 7,51 € | 9,25 € | 11,79 € |
| 152 | | 85 m ² bis unter 105 m ² | 7,94 € | 9,79 € | 13,32 € |
| 153 | | 105 m ² bis unter 120 m ² | 8,55 € | 10,65 € | 13,41 € |
| 154 | | ab 120 m ² | 6,95 € | 10,08 € | 13,02 € |
| 155 | 2002 bis 2009 | bis unter 105 m ² | 7,97 € | 11,04 € | 15,50 € |
| 156 | | ab 105 m ² | 9,58 € | 12,12 € | 15,34 € |
| 157 | 2010 bis 2015 | bis unter 85 m ² | 10,24 € | 13,79 € | 17,56 € |
| 158 | | ab 85 m ² | 11,89 € | 14,40 € | 17,34 € |
| 159 | 2016 bis 2022 | bis unter 50 m ² | 11,41 € | 17,72 € | 24,74 € |
| 160 | | 50 m ² bis unter 65 m ² | 10,50 € | 16,80 € | 23,84 € |
| 161 | | 65 m ² bis unter 85 m ² | 11,21 € | 15,58 € | 19,93 € |
| 162 | | 85 m ² bis unter 100 m ² | 13,69 € | 17,51 € | 20,74 € |
| 163 | | ab 100 m ² | 12,22 € | 16,07 € | 18,47 € |

* Mit Wendwohnungen. 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).

** Ohne Wendwohnungen

9.4 Abschlag für vermierterseitig mit niedrigem Standard ausgestattete Wohnungen

Für Wohnungen bezugsfertig bis 1964

- ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) **oder**
- mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC)

liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter monatlich 0,45 Euro unter den Beträgen der jeweils zutreffenden Zeile (nach Wohnlage, Bezugsfertigkeit und Wohnungsgröße)

Diese Angaben haben wegen geringer Zahl an Mietwerten nur bedingte Aussagekraft. Diese **Abschläge** können daher **nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zugeordnet** werden.

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** 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). 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, aber auch neuere Entwicklungen.

10.1 Merkmale der Orientierungshilfe

Das Annäherungsschema (siehe Nr. 11) nennt in den fünf Merkmalgruppen »Bad/WC/Gäste-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 immer wichtiger. Zudem gewinnen die Kosten von Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen bei der Bewertung von Wohnraum für die Mieter zunehmend an Bedeutung.

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

Der Berliner Mietspiegel 2024 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,

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/Gäste-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 der Heizanlage vor 1995)« 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 Heizanlage ab 2009 (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 Energiekennwertes. Liegt der »Energieverbrauchskennwert« z.B. bei 240 kWh/(m²a) können alle drei Kästchen als wohnwertminderndes Merkmal angekreuzt werden. Liegt er z.B. bei 90 kWh/(m²a) 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/Gäste-WC | wohnwerterhöhende Merkmale | + 20 % |
| 2. Küche | wohnwerterhöhende Merkmale | + 20 % |
| 3. Wohnung | wohnwerterhöhende Merkmale | + 20 % |
| 4. Gebäude | wohnwertmindernde Merkmale | - 20 % |
| 5. Wohnumfeld | wohnwertmindernde Merkmale | - 20 % |
| | Ergebnis | + 20 % |

Handelt es sich z.B. um eine Wohnung in mittlerer Lage, zwischen **1919 und 1949** bezugsfertig geworden mit **Sammelheizung, Bad und WC** in der Wohnung, 60 m² groß (siehe Nr. 9.2. Mietspiegeltabelle mittlere Wohnlage, Zeile 63), dann ergeben sich folgende Werte:

| Unterwert: 6,02 Euro | Mittelwert: 7,12 Euro | Oberwert: 9,19 Euro |
|----------------------|-----------------------|----------------------|
| < Spanne 1,10 Euro > | | < Spanne 2,07 Euro > |

Das Ergebnis von 20 Prozent, bezogen auf die obere Spanne von **2,07 Euro**, sind (kaufmännisch gerundet) **0,41 Euro**. Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergäbe für diese Wohnung dann eine ortsübliche Vergleichsmiete von **7,53 Euro/m² monatlich (= 7,12 Euro/m² monatlich + 0,41 Euro/m² monatlich)**.

11. Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalgruppe 1: Bad/WC/Gäste-WC

- Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Dielenfußboden im Bad (wenn nicht feuchtraumgeeignet) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Bad nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Bad ohne separate Dusche mit freistehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad
- Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Bad mit WC ohne Fenster; gilt nicht für die Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost
- Keine Duschköglichkeit (z.B. kein Spritzwasserschutz, keine Duschkopfhalterung, sehr kleine Standfläche)
- Kleines Bad (kleiner als 4 m²); gilt nicht für die 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
- Keine Wandfliesen oder vergleichbarer Wandschutz im Arbeitsbereich

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 1: Bad/WC/Gäste-WC

- Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensor) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt
- Mindestens ein Bad größer als 8 m² [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Fußbodenheizung [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig; gilt nicht für die Baualtersklasse 2016 bis 2022 [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten (gilt nicht für die Baualtersklassen ab 2002) oder hochwertiges Stand-WC [bezieht sich beides nicht auf Gäste-WCs]
- Strukturheizkörper als Handtuchwärmer im Bad (gilt für die Baualtersklassen bis einschließlich 2001); falls elektrisch betreibbar: alle Baujahre [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine
- Bodengleiche Dusche (auch flache Duschtasse mit einer Tiefe von bis zu 3 cm)

Merkmalgruppe 2: Küche

- Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand (gilt für Baualtersklassen bis einschließlich 2009)
- separate Küche mit mind. 14 m² Grundfläche
- Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
- Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld (gilt für Baualtersklassen bis einschließlich 2001)
- Dunstabzug
- Kühlschrank, Tiefkühlschrank/-truhe oder Geschirrspüler
- Freistehender Küchenblock mit Arbeitsfläche und Kochmöglichkeit oder Spüle

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalgruppe 3: Wohnung

- Überwiegend Fenster mit Einfachverglasung (Doppel-Kastenfenster sind nicht gemeint)
- Unzureichende Elektroinstallation, z.B. keine ausreichende Elektrosteigleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z.B. kein FI-Schalter, Potentialausgleich)
- Elektroleitungen überwiegend sichtbar auf Putz
- Be- und Entwässerungsleitungen 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)

Merkmalgruppe 4: Gebäude

- Treppenhaus und Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- Kein Abstellraum außerhalb der Wohnung zur alleinigen Nutzung ohne Zusatzkosten (z.B. kein abschließbarer Keller)
- Jederzeit von außen frei zugänglicher Hauseingang
- 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 (gilt nicht für die Baualtersklassen bis 1949)
- Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 3: Wohnung

- Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Großer, geräumiger Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m²)
- Überwiegend Fußbodenheizung
- Aufwändige Decken- und/oder Wandverkleidung (z.B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
- Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar (gilt für Baualtersklassen bis einschließlich 1990)
- Rollläden
- Ein Wohnraum größer als 40 m²
- Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse sowie ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)
- 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 Anschließmöglichkeit 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 und Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)
- Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude (-teil-), in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach); gilt für die Baualtersklassen bis einschließlich 2015
- Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
- Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen; gilt nicht für die Baualtersklassen ab 2010
- Schwellenarmer Zugang zum Gebäude (max. eine Stufe) und zur Wohnung einschließlich Treppenhaus (max. eine Stufe)

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Fortsetzung

Merkmalsgruppe 4: Gebäude

- Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation der Heizanlage vor 1995)

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Fortsetzung

Merkmalsgruppe 4: Gebäude

- Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Baustanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 2009 (wenn Bezugfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)

oder

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert größer als 145 kWh/(m ² a) | <input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m ² a) |
| <input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/(m ² a) | <input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m ² a) |
| <input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/(m ² a) | <input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m ² a) |

Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser. Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchsenergiekennwert-Grenzen um 20 % zu erhöhen. Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 20 kWh/(m²a) 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 denkmalrechtlich Belange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalrechtlich Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.

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

Merkmalsgruppe 5: Wohnumfeld

- Lage in stark vernachlässigter Umgebung
- Besonders lärmbelastete Lage der Wohnung (Die Wohnung liegt beispielsweise an einer Hauptverkehrsstraße oder im unmittelbaren Umfeld eines Flughafens und erfährt dadurch unangenehme Lärm- und Staubemissionen. Daneben können auch große Fabrik- und Industrieanlagen, aber auch Gewerbe-, Restaurant- und Partylärm Ursache für eine besonders lärmbelastete Lage sein.)*
- Besonders geruchsbelastete Lage
- Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück

Merkmalsgruppe 5: Wohnumfeld

- Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)
- Besonders ruhige Lage der Wohnung (Die Wohnung liegt beispielsweise an einer verkehrsberuhigten Straße, oder an einer parkähnlichen Anlage oder es gibt bauliche Einschränkungen für die Straßen, wie z.B. Poller, Verengung der Fahrbahn, Bepflanzung.)
- Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz - bei Bezugfertigkeit des Gebäudes vor 2002, Sitzbänke oder Ruhezonen, 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

* Hinweise auf bestehende Lärmbelastung von Wohngebäuden werden durch die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt bereitgestellt. Die Strategischen Lärmkarten mit einer gebäudescharfen Darstellung der Fassadenpegel an lärmbeeinflussten Wohngebäuden sind auf der Internetseite dieser Senatsverwaltung veröffentlicht.

www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/laerm/laermminderungsplanung-berlin/laermkarten/

Bezirksämter

Charlottenburg-Wilmersdorf

Rathaus Charlottenburg
Otto-Suhr-Allee 100
10585 Berlin
Telefon 030/9029-16229

Friedrichshain-Kreuzberg

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

Lichtenberg

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

Marzahn-Hellersdorf

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

Mitte

Abt. Soziales und Bürgerdienste
Amt für Bürgerdienste
FB 1 - Bürgeramt
Back-Office
Müllerstraße 146
13353 Berlin
Telefon 030/115

Neukölln

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

Pankow

Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Wohnungsamt
PF 730113
13062 Berlin

Reinickendorf

Abt. Finanzen, Personal und Bürgerdienste
Fachbereich Wohnen
Neheimer Str. 63
13507 Berlin
Telefon 030/90294-5551

Spandau

Carl-Schurz-Str. 2-6
13597 Berlin
Telefon 030/115

Steglitz-Zehlendorf

Amt für Bürgerdienste
Telefon 030/90299-0

Tempelhof-Schöneberg

Bürgerdienste - Wohnungswesen
10820 Berlin
Telefon 030/90277-4590 oder 2546

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

Berliner MieterGemeinschaft e. V.
 Möckernstraße 92
 10963 Berlin
 Telefon 030/2168001
www.bmgev.de

Mieterschutzbund Berlin e. V.
 Konstanzer Straße 61
 10707 Berlin
 Telefon 030/921023010
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

BFW Landesverband
Berlin/Brandenburg e. V.
 Kurfürstenstraße 56
 10785 Berlin
 Telefon 030/230958-0
www.bfwberlin.de

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.
 Lentzeallee 107
 14195 Berlin
 Telefon 030/89781-0
www.bbu.de

Verbraucherzentrale Berlin e. V.
 Ordensmeisterstraße 15 - 16
 12099 Berlin
 Telefon 030 214 85-0
www.verbraucherzentrale-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen
 Fehrbelliner Platz 4
 10707 Berlin
 Telefon 030/90139-3000
 Servicetelefon Miete 030/90139-4777
www.berlin.de/mietspiegel

Genauere Auskünfte zur Lärmbelastung erteilt:

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr,
Klimaschutz und Umwelt
 Brückenstraße 6
 10179 Berlin
 I C 302
 Telefon 030/9025-2354
www.berlin.de/sen/uvk

Impressum

Herausgeberin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin
www.stadtentwicklung.berlin.de

Inhalte und Bearbeitung

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Referat IV A Wohnungspolitik,
Wohnraumförderung, städtische
Wohnungsbaugesellschaften
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin

Layout

Fürcho GmbH, Berlin
www.fuercho-gmbh.de

Foto Umschlag

Nikolaus Fürcho
www.nikolaus-fuercho.de

Druck

PIEREG Druckcenter Berlin GmbH
www.pierereg.de

Berlin, Mai 2024

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

BERLIN



Titelfoto: © Nikolaus Fürcho
Stand 05/2024

