

# BERLINER MIETSPIEGEL 2023



**BERLIN**





# INHALT

<b>VORWORT</b>	<b>2</b>
<b>FRAGEN UND ANTWORTEN ZUM MIETSPIEGEL</b>	<b>3</b>
<b>DER BERLINER MIETSPIEGEL 2023</b>	<b>7</b>
1. Berliner Mietspiegel 2023 als »einfacher Mietspiegel«	7
2. Vorbemerkungen zum Mietspiegel	7
3. Geltungsbereich dieses Mietspiegels	8
4. Einfacher 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 2023	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,



© Andreas Lubas

Eigentlich war geplant, Ihnen an dieser Stelle einen neuen qualifizierten Mietspiegel vorzustellen. Aber durch ein Vergabe-Nachprüfungsverfahren zur Ausschreibung des Mietspiegels musste diese Arbeit für ein knappes Jahr gestoppt werden. Erst nach der gerichtlichen Entscheidung zu Gunsten Berlins im Herbst 2022 konnte mit den Arbeiten für den neuen qualifizierten Mietspiegel begonnen werden, der wegen der notwendigen Zeit insbesondere für die Datenerhebung und -auswertung erst im Frühjahr 2024 fertiggestellt werden kann.

Als Übergang bis zu diesem Mietspiegel 2024 wird nun der neue aktuelle Mietspiegel 2023 als einfacher Mietspiegel veröffentlicht.

In der Arbeitsgruppe Mietspiegel bestand zunächst Einvernehmen zur grundsätzlichen Herangehensweise an diesen einfachen Mietspiegel. Leider ist es letztendlich nicht zu einer Verständigung der sechs Mietenden- und Vermietendenverbände gekommen. Somit wurde der Mietspiegel 2023 gemäß den gesetzlichen Regelungen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erstellt und veröffentlicht.

Unter den gegebenen Umständen ist die Veröffentlichung des Mietspiegels 2023 dennoch ein Erfolg, da auch er eine Grundlage zur Beurteilung von Mieterhöhungsverlangen ist und Orientierung bei der Mietpreisfestsetzung bietet.

Die im neuen Mietspiegel 2023 ausgewiesenen Mieten resultieren aus einer Weiterentwicklung der Werte des letzten Mietspiegels 2021. Durch Verwendung geeigneter Indizes ergab sich eine Entwicklung von 2,7 % pro Jahr - in der Summe 5,4 % für zwei Jahre. Diese Entwicklung liegt im langjährigen Mittel der Mietspiegel seit 2000.

Die Wohnlage, das Straßenverzeichnis sowie die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung im Mietspiegel 2023 wurden aus dem Mietspiegel 2021 übernommen. Da für den neuen Mietspiegel keine Miet- und Ausstattungsdaten erhoben werden konnten, konnte keine Betriebskostenübersicht erstellt werden.

In der Arbeitsgruppe Mietspiegel wird bereits an dem qualifizierten Mietspiegel 2024 gearbeitet. Bis zur Veröffentlichung dieses Mietspiegels gilt der einfache Mietspiegel 2023.

**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.**

So ist es im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB § 558c Abs. 1) festgeschrieben. Grundlage für den Mietspiegel ist eine Aufstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete, also eine Mietenübersicht, die regelmäßig aktualisiert werden soll. Die grundlegenden Rahmenbedingungen für den Mietspiegel setzt das bundeseinheitliche Mietrecht.

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 Interessensausgleich.

Der Mietspiegel wird auch herangezogen für die Festlegung angemessener Mietobergrenzen für Transferleistungsempfängerinnen und -empfänger.

Nicht im Mietspiegel berücksichtigt werden Mieten für geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindung (z.B. Sozialwohnungen), ebenso wie die neuesten Neubauwohnungen sowie Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die erhobenen Mieten werden im Mietspiegel nach den gesetzlich festgelegten Merkmalen (z.B. Größe, Ausstattung und Lage) vergleichbar gemacht.

## Worin unterscheiden sich einfache und qualifizierte Mietspiegel?

### **ZUNÄCHST IST NACH BGB JEDE ÜBERSICHT ÜBER DIE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE EIN MIETSPIEGEL, WENN SIE VON DER ZUSTÄNDIGEN BEHÖRDE ODER VON INTERESSENVERTRETEREN DER VERMIETER UND DER MIETER ERSTELLT ODER ANERKANNT WORDEN IST.**

Das Gesetz knüpft allerdings besondere Rechtsfolgen an Mietspiegel, die bestimmte qualitative Anforderungen z.B. an die Datenerhebung und -auswertung erfüllen. Diese Mietspiegel werden als »qualifizierte« Mietspiegel bezeichnet.

Für Mietspiegel, die die erhöhten Anforderungen nicht erfüllen, hat sich der Begriff »einfacher« Mietspiegel herausgebildet.

### Worin unterscheiden sich einfache und qualifizierte Mietspiegel?

Hier muss der Vermieter bei einem Mieterhöhungsverlangen den Mietspiegelwert nicht mitteilen. Einem einfachen Mietspiegel kommt auch nicht die Vermutungswirkung zu, dass er die ortsübliche Vergleichsmiete »richtig« wiedergibt. Allerdings kann ein einfacher Mietspiegel grundsätzlich als Indiz dafür herangezogen werden, dass die Mietwerte die Marktsituation abbilden – im Einzelfall entscheidet darüber das Gericht.

Als Begründungsmittel im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens jedenfalls sind auch einfache Mietspiegel zulässig. Auch einfache Mietspiegel bieten Orientierung bei der Mietpreisfestsetzung und tragen zur Befriedung zwischen den Mietvertragsparteien bei. Insgesamt sind auch sie eine gute Alternative, wenn kein qualifizierter Mietspiegel erstellt werden kann.

### Warum wurde in Berlin »nur« ein einfacher Mietspiegel 2023 erstellt?

#### **ZUR EINHALTUNG DER FRISTEN GEMÄSS BGB WAR FÜR BERLIN GEPLANT, ZWEI JAHRE NACH VERÖFFENTLICHUNG DES VORGÄNGER-MIETSPIEGELS 2021 DEN NÄCHSTEN QUALIFIZIERTEN MIETSPIEGEL 2023 ZU VERÖFFENTLICHEN.**

Durch einen Vergabe-Nachprüfungsantrag von Ende 2021 im Rahmen der Ausschreibung zu diesem Mietspiegel und das weitere Verfahren mussten die Arbeiten gestoppt werden. Im Oktober 2022 hat das Kammergericht Berlin in letzter Instanz zu Gunsten Berlins entschieden. Somit konnte mit dem qualifizierten Mietspiegel begonnen werden, allerdings mit einem knappen Jahr Verzögerung. Damit war auch klar, dass eine Veröffentlichung dieses qualifizierten Mietspiegels erst entsprechend später möglich ist. Um keine Mietspiegellücke entstehen zu lassen, wurde die Erstellung eines »Übergangs-Mietspiegels« 2023 geplant.

Insbesondere wegen der zeitlich nicht durchführbaren Datenerhebung und -auswertung sowie anderer nicht erfüllbarer Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel, ist der Mietspiegel 2023 ein einfacher Mietspiegel gemäß § 558c Abs.1 BGB. Als solchen hat ihn die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erstellt.

### Wie wurde der Index für den Mietspiegel 2023 ermittelt?

#### **DA EINE ERHEBUNG VON MIET- UND AUSSTATTUNGSDATEN NICHT MÖGLICH WAR BZW. ENTSPRECHENDE DATEN NICHT HERANGEZOGEN WERDEN KONNTEN, WURDEN DIE MIETWERTE AUS DEM BERLINER MIETSPIEGEL 2021 MIT EINEM INDEX WEITERENTWICKELT.**

Dieser Index gewährleistet, dass die relevante Marktsituation und die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete seit dem Mietspiegel 2021 abgebildet werden.

Zeitlicher Ausgangspunkt für die Ermittlung der Mietwerte des Mietspiegels 2023 ist der Berliner Mietspiegel 2021. Der Stichtag dieses Mietspiegels war der 1. September 2020. Zur Bestimmung der Marktentwicklung seitdem ist daher die Entwicklung der Preisindizes zwischen September 2020 und September 2022 (gemäß Zweijahresfrist im BGB) für den Mietspiegel 2023 zugrunde zu legen.

Ausgehend von den BGB-Vorgaben zur Indexfortschreibung bei qualifizierten Mietspiegeln, dass die Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) Deutschland herangezogen werden muss, wurde dies als Basis verwendet und verschiedene Teilindizes des VPI geprüft.

## Wie wurde der Index für den Mietspiegel 2023 ermittelt?

Allerdings wurden zwei wesentliche Anpassungen vorgenommen, um nachvollziehbare Grundlagen auszuwählen, die als offizielle Daten die Berliner Entwicklung gut und sachgerecht widerspiegeln.

1. Es wurde vom Berliner VPI ausgegangen. Dieser ist durch den stärkeren Gebietsbezug wesentlich sachgerechter, da er näher an der tatsächlichen Berliner Entwicklung ist.
2. Der VPI bildet die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren/Dienstleistungen ab, die private Haushalte für Konsumzwecke kaufen.

Aufgrund der in dem 2-Jahres-Zeitraum sehr stark gestiegenen Kosten für einige Positionen des Berliner VPI hätte sich eine hohe Entwicklung des VPI gesamt ergeben (12,8 %). Diese Kosten betreffen insbesondere die Positionen Energie und Nahrungsmittel, die nichts mit der eigentlichen Miet- und Wohnkostenentwicklung (ortsübliche Vergleichsmiete) zu tun haben.

Daher wurden für den Mietspiegel 2023 zwei überschneidungsfreie Teilindizes des Berliner VPI ausgewählt, die die Mietentwicklung und die allgemeine Entwicklung (ohne die o.g. »Preistreiber«) gut abbilden. Mit dem zweiten Index ist somit sichergestellt, dass der allgemeinen Preisentwicklung/Inflation angemessen Rechnung getragen wird. Die beiden Indizes wurden vom Amt für Statistik Berlin Brandenburg ermittelt. Danach wurden sie durch eine Wichtung kombiniert, die die Hauptkomponente für die Mietentwicklung sachgerecht berücksichtigt.

Konkret:

Index 1: VPI Nettokaltmiete (Wichtung 70 %), Index 2: VPI ohne Nahrungsmittel und Energie und ohne Nettokaltmiete (Wichtung 30 %).

Berechnungsergebnis: Anhand der Steigerungsraten der beiden VPI's in Kombination mit den Wichtungsfaktoren ergibt sich eine Entwicklung von 2,7 % pro Jahr. Alle Werte des Mietspiegels 2021 wurden entsprechend mit dem Faktor 1,054 multipliziert. Dies bezieht sich einheitlich auf den Mittelwert, die untere und obere Spanne sowie auch auf die Abschläge für die minderausgestatteten Wohnungen.

Zur Verwendung des VPI gesamt zur Fortschreibung von Mietspiegeln gibt es auf Bundesebene bereits Ansätze, stärker auf die Mietentwicklung abzustellen.

## Was ist noch zu beachten?

### **UNVERÄNDERT GEGENÜBER DEM MIETSPIEGEL 2021 SIND DIE WOHLNLAGENZUORDNUNG EINSCHLIESSLICH DER LÄRMKENNZEICHNUNG SOWIE DIE ORIENTIERUNGSHILFE FÜR DIE SPANNENEINORDNUNG.**

Neue Adressen seit dem letzten Mietspiegel konnten nicht mit einer Wohnlage versehen werden und sind daher nicht im Straßenverzeichnis enthalten. Ebenso gilt der Mietspiegel 2023 weiterhin nicht für Wohnungen bezugsfertig ab 01.01.2018. Eine Betriebskostenübersicht konnte nicht erstellt werden.





## 1. Berliner Mietspiegel 2023 als »einfacher Mietspiegel«

Der **Berliner Mietspiegel 2023** wurde als »einfacher Mietspiegel« gemäß § 558c Abs. 1 BGB von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erstellt.

Die nachfolgend genannten Interessenverbände und Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel haben an den grundsätzlichen Überlegungen zur Erstellung dieses Mietspiegels 2023 beratend mitgewirkt:

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

Der Berliner Mietspiegel 2023 wurde mit Hilfe einer Indexfortschreibung der Mietdaten aus dem Berliner Mietspiegel 2021 erstellt (siehe Nr. 4).

## 2. Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Berlin am 1. September 2022 üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Diese Mieten werden kurz »ortsübliche Vergleichsmieten« genannt. Der Mietspiegel hat seine Grundlage in den §§ 558 Abs. 2 und 558c BGB sowie in der Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV) vom 28.10.2021 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 76, Seite 4779).

Die Mieten für die früheren östlichen Bezirke und West-Staaken<sup>1</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>2</sup>«) bezugsfertig geworden sind, werden diese getrennt in der Mietspiegeltabelle für die früheren östlichen Bezirke<sup>3</sup> und West-Staaken (siehe Nr. 9, Spalte 6) sowie für die früheren westlichen Bezirke<sup>3</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.

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

1 Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990.

2 Die sogenannten »Wendewohnungen« im Sinne dieses Mietspiegels sind die Wohnungen, die mit »DDR-Mitteln« anfinanziert wurden und deren Baubeginn vor dem 3. Oktober 1990 lag, die aber erst danach fertiggestellt wurden; für diese Wohnungen galten z.B. auch die Regelungen aus dem Mietenüberleitungsgesetz.

3 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>4</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>4</sup>«) ist die Spalte 5 (bezugsfertig 1973 bis 1990) maßgeblich.

Diese **Zuordnung<sup>5</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 15.06.2023) zu entnehmen.

### 4. Einfacher Mietspiegel

Der Berliner Mietspiegel 2023 wurde als einfacher Mietspiegel gemäß § 558c Abs. 1 BGB erstellt. Er wurde mit Hilfe einer Indexfortschreibung der Mietdaten aus dem qualifizierten Berliner Mietspiegel 2021 erarbeitet.

Die Arbeitsschritte und -ergebnisse sowie die Methode für den Mietspiegel 2023 werden im Endbericht »Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2023« gemäß den Anforderungen aus § 4 MsV erläutert. Für die zugrundeliegende Basis des Mietspiegels 2023 sind ergänzend die Endberichte »Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2021« sowie »Berliner

Mietspiegel 2019 – Endbericht; Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2019« relevant, die ausführlich die Erstellung (z.B. zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete) der beiden Vorgänger-Mietspiegel 2021 und 2019 beschreiben. Alle drei Dokumente werden auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen eingestellt.

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

<sup>4</sup> Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990.

<sup>5</sup> Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

Mieten erfolgte. Daher stellen auch die in der Mietspiegeltable 2023 ausgewiesenen unteren und oberen Spannenwerte der ortsüblichen Vergleichsmieten nicht die Gesamtheit der Mieten dar. Mieten außerhalb der in der Mietspiegeltable 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.

Bei der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (siehe Nr. 10 und 11) handelt es sich um Aussagen, die vom umfassenden Sachverständigen an der Mietspiegelerstellung beteiligten Experten getragen werden. Die Orientierungshilfe wurde aus dem Berliner Mietspiegel 2021 übernommen und kann als Schätzgrundlage zur Orientierung in der Spanne angewendet werden (siehe BGH, Urteil vom 20.04.2005 - VIII ZR 110/04, etwa wiederholt im Urteil vom 18.11.2020 - VIII ZR 123/20).

Die Wohnlagezuordnung und die Lärmkennzeichnung sind ggü. dem Berliner Mietspiegel 2021 unverändert.

## 5. Der Mietbegriff im Mietspiegel: »Netto-Kaltemiete«

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

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann auch in Gestalt einer Brutto-Kaltemiete oder Teilinklusive Miete gebildet werden. In diesem Fall muss zunächst anhand des Mietspiegels die ortsübliche Netto-Kaltemiete ermittelt werden. In einem zweiten Schritt können dann die (kalten) Betriebskosten der ortsüblichen Netto-Kaltemiete 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 für den

Mietspiegel 2019 erhobenen und danach 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.

Diese Wohnlageeinstufung aus dem Berliner Mietspiegel 2021 wurde unverändert übernommen.

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 2023«. Die nach Straßennamen in alphabetischer Reihenfolge geordnete Übersicht ist im Amtsblatt vom 15.06.2023 veröffentlicht.

Ihr Bezirksamt und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen 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

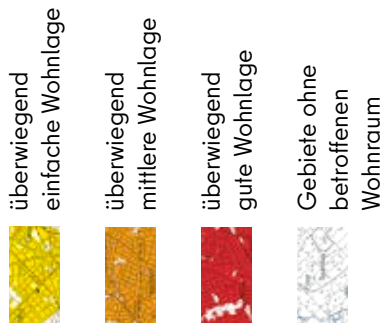
In den **Dezentralen Stadtbereichen** sind einfache Lagequalitäten geprägt von Wohnungsbeständen in geschlossener, aber auch in offener Bauweise mit entsprechend unterschiedlicher Verdichtung, ggf. auch homogener Bebauung. Darüber hinaus ist diese Wohnlage meist mit Gewerbe oder Industrie durchmischte 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.

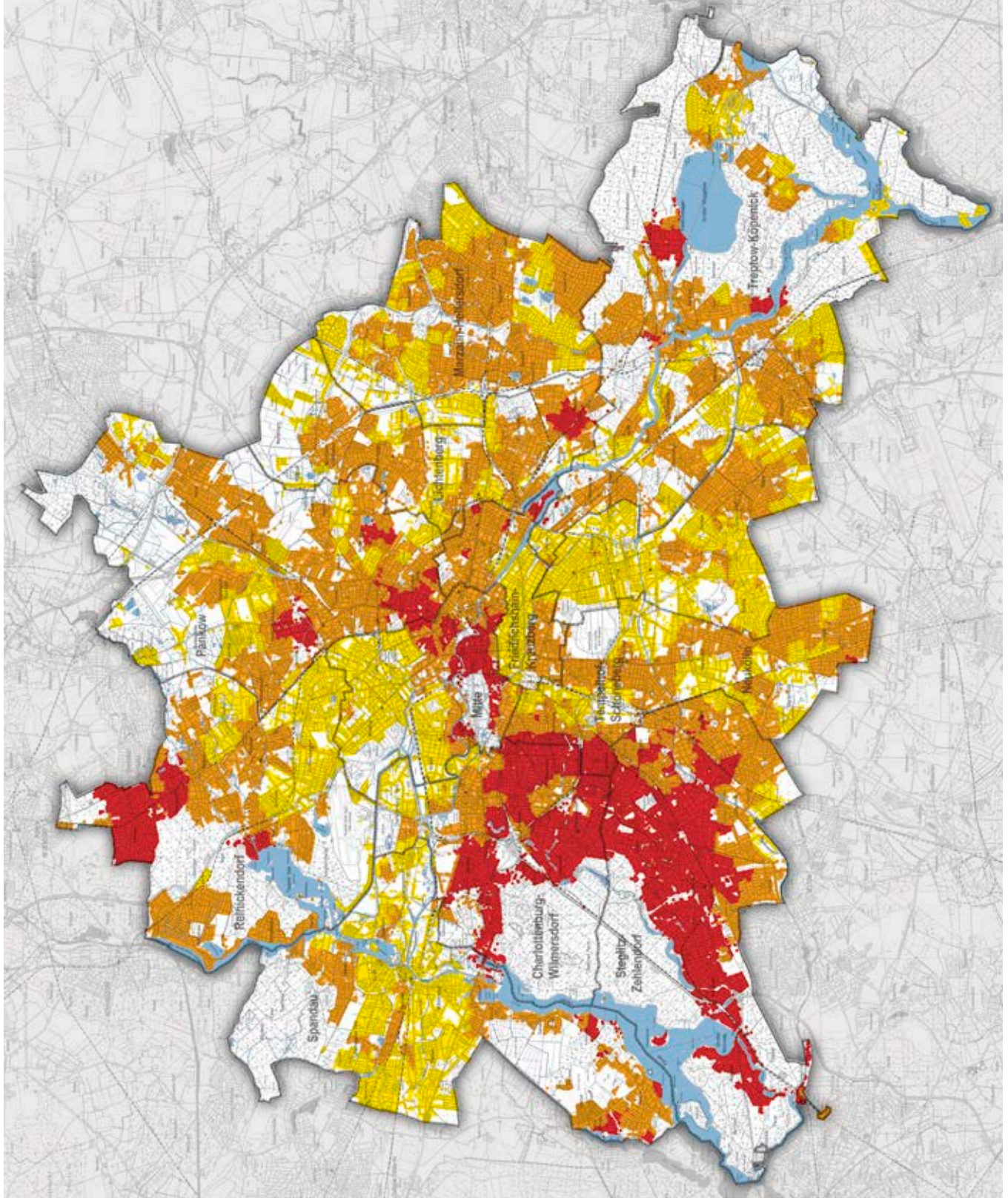
In **Dezentralen Stadtbereichen** liegen Wohnungsbestände mit guten Lagequalitäten in Gebieten überwiegend offener Bauweise vor. Es liegt meist eine homogene Nutzungsstruktur, ein umfangreiches Angebot an Grün- und Freiflächen und ein gutes bis sehr gutes Image im Sinne des Statusindex des Monitoring 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 2023



**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 22/23.



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 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 2023**« (Amtsblatt vom 15.06.2023). 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>6</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 beigefügte Karte eine erste Orientierung. Die genaue Wohnlagezuordnung kann jedoch nur dem vorgenannten »Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2023« 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 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.

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

<sup>6</sup> Vgl. Ausführungen zum Gebietsstand unter Nr. 3.



## 9. Berliner Mietspiegeltabelle 2023

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 2,34 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1 für Bezugserfertigkeit bis 1918 bzw. der ausgewiesenen Spalte 2 für Bezugserfertigkeit 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 1,51 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 0,45 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 1,55 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3.

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2022) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich

Wohnfläche	Bezugserfertig	Altbau		Neubau					1991 - 2002 <small>ohne Wendewohnungen</small>	2003 - 2017
		bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West <sup>a</sup>	1973 - 1990 Ost <sup>a</sup> mit Wendewohnungen	1991 - 2002 ohne Wendewohnungen		
Ausstattung	Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8	
bis unter 40 m <sup>2</sup>	einfach	<b>8,42</b> 5,86 - 13,82	<b>8,32</b> 6,40 - 9,25	<b>6,85</b> 5,90 - 9,62	<b>7,24</b> 6,39 - 9,41	<b>8,06</b> 7,92 - 9,43	<b>7,61</b> 7,30 - 8,50			
	mittel	<b>8,98</b> 7,16 - 13,04	<b>8,16</b> 6,86 - 9,11	<b>7,30</b> 6,02 - 9,64	<b>7,00</b> 6,27 - 8,78	<b>8,24</b> 5,68 - 8,70	<b>7,39</b> 6,87 - 7,70			
	gut	<b>12,19</b> 6,97 - 15,17	<b>7,99</b> 6,86 - 10,10	<b>7,96</b> 6,78 - 9,92	<b>9,49</b> 8,68 - 10,39	<b>8,85</b> 7,96 - 10,75	<b>7,60</b> 7,14 - 9,31			
40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	einfach	<b>7,19</b> 5,61 - 10,59	<b>6,82</b> 5,78 - 8,73	<b>6,40</b> 5,73 - 8,53	<b>6,26</b> 5,39 - 7,47	<b>7,95</b> 6,61 - 9,22	<b>6,41</b> 6,09 - 6,98	<b>8,91</b> 8,21 - 10,87	<b>12,37</b> 10,34 - 16,11	
	mittel	<b>7,92</b> 5,77 - 10,92	<b>7,18</b> 6,00 - 8,27	<b>6,51</b> 5,74 - 8,14	<b>6,38</b> 5,79 - 7,40	<b>8,24</b> 6,78 - 9,35	<b>6,35</b> 5,75 - 7,14	<b>8,72</b> 7,92 - 9,77	<b>10,50</b> 7,76 - 13,32	
	gut	<b>8,57</b> 6,39 - 11,69	<b>7,36</b> 6,41 - 9,74	<b>6,95</b> 6,02 - 8,37	<b>7,60</b> 5,64 - 10,66	<b>8,97</b> 7,86 - 9,82	<b>6,41</b> 6,21 - 7,42	<b>10,39</b> 8,67 - 11,85	<b>10,53</b> 8,26 - 12,76	
60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	einfach	<b>6,75</b> 5,14 - 10,66	<b>6,25</b> 5,40 - 7,75	<b>5,94</b> 5,14 - 7,25	<b>5,81</b> 5,21 - 6,48	<b>7,75</b> 6,48 - 9,59	<b>5,62</b> 5,31 - 6,10	<b>8,22</b> 6,64 - 9,15	<b>13,73</b> 9,04 - 15,80	
	mittel	<b>7,21</b> 5,15 - 10,66	<b>6,65</b> 5,43 - 7,80	<b>6,40</b> 5,63 - 7,55	<b>6,08</b> 5,42 - 6,82	<b>8,53</b> 6,07 - 9,71	<b>5,62</b> 4,90 - 6,13	<b>8,42</b> 7,17 - 9,62	<b>10,75</b> 9,50 - 13,00	
	gut	<b>7,98</b> 5,99 - 11,64	<b>7,57</b> 6,30 - 9,75	<b>6,97</b> 5,86 - 8,92	<b>7,08</b> 5,54 - 8,85	<b>8,86</b> 7,04 - 10,49	<b>5,93</b> 5,45 - 6,70	<b>9,69</b> 7,94 - 11,74	<b>10,89</b> 9,42 - 13,59	
90 m <sup>2</sup> und mehr	einfach	<b>6,64</b> 5,10 - 9,74	<b>6,53</b> 5,48 - 7,63	<b>7,21</b> 5,99 - 12,16	<b>5,83</b> 5,21 - 6,45	<b>7,66</b> 6,21 - 8,82	<b>5,58</b> 5,09 - 5,84	<b>8,48</b> 7,07 - 9,93	<b>12,73</b> 9,07 - 14,67	
	mittel	<b>7,21</b> 5,20 - 10,45	<b>6,41</b> 5,44 - 9,06	<b>7,21</b> 5,99 - 12,16	<b>5,75</b> 5,40 - 6,55	<b>8,14</b> 6,37 - 9,23	<b>5,60</b> 4,91 - 5,92	<b>8,73</b> 7,68 - 10,16	<b>10,74</b> 9,38 - 13,56	
	gut	<b>7,81</b> 5,84 - 11,17	<b>7,13</b> 6,06 - 9,52	<b>8,77</b> 7,13 - 9,91	<b>8,84</b> 8,03 - 9,48	<b>9,59</b> 7,53 - 12,72	<b>5,67</b> 5,42 - 6,32	<b>10,45</b> 8,71 - 12,47	<b>12,26</b> 9,95 - 14,59	

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

## 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 (siehe auch BGH, Urteil vom 20.04.2005 – VIII ZR 110/04, 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.

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 2023 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	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:

Untervert: 5,78 Euro	Mittelwert: 6,82 Euro	Oberwert: 8,73 Euro
< Spanne 1,04 Euro >		< Spanne 1,91 Euro >

Das Ergebnis von 20 Prozent, bezogen auf die obere Spanne von **1,91 Euro**, sind (kaufmännisch gerundet) **0,38 Euro**. Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergäbe für diese Wohnung dann eine ortsübliche Vergleichsmiete von **7,20 Euro/m<sup>2</sup> monatlich (= 6,82 Euro/m<sup>2</sup> monatlich + 0,38 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 Duscharmöglichkeit
- 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 Sanitärausstattung, 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

## 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

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

- Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 01.01.2003 (wenn Bezugstauglichkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)

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)

- 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**

## Wohnwertmindernde Merkmale (-)

### Merkmalgruppe 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 (+)

### Merkmalgruppe 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 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

## 12. Verkehrslärmbelastung

Das Straßenverzeichnis zum Mietspiegel benennt die Wohnlageneinstufung Berliner Wohnadressen. Zusätzlich gibt es Hinweise auf bestehende Verkehrslärmbelastung einzelner Adressen. Die Lärmkennzeichnung wird auf Basis einer von der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt 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 Spalteneinordnung unter Nr. 11, Wohnumfeld).

Für den Mietspiegel 2023 wurden auf der Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie<sup>7</sup> für Berlin erhobene Daten aus 2017 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 Eröffnungstermin 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>8</sup>) im Abstand von 5 Jahren aktualisiert. Eine vollständig neue Datenbasis der Gesamtverkehrslärmbelastung wurde mit der Lärmkartierung 2022 erstellt. Da diese Daten zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Mietspiegels noch nicht veröffentlicht waren, wurden sie nicht zur Lärmkennzeichnung im Mietspiegel verwendet.

Genauere Auskünfte zur Verkehrslärmbelastung von einzelnen Wohngebäuden sowie zu aktuellen Daten können bei der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, I C 302 (Tel. 030/ 9025-2354) eingeholt werden.

<sup>7</sup> Gemäß Bundesrechtsverordnung: Vierunddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über die Lärmkartierung - 34. BImSchV)

<sup>8</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  $L_{DEN}$ <sup>9</sup> von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder ein Gesamtlärmindex  $L_N$ <sup>9</sup> 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 (Datenstand 2017):

- 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 verwendeten Lärmindizes  $L_{DEN}$  und  $L_N$  wurden im Zusammenhang mit der von der EU-Umgebungslärmrichtlinie geforderten Lärmkartierung und entsprechend der 34. BImSchV nach den im Jahr 2017 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 2017 zu den einzelnen Verkehrslärmarten sowie die Gesamtlärmindizes  $L_{DEN}$  und  $L_N$  sind im Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit einer gebäudescharfen Darstellung veröffentlicht.

9  $L_{DEN}$ : 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. Soziales und Bürgerdienste  
Amt für Bürgerdienste  
FB 1 - Bürgeramt  
Back-Office  
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. Soziales und Bürgerdienste  
Fachbereich Wohnen  
Neheimer Str. 63  
13507 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  
10820 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.**  
 Spichernstr. 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.**  
 Ordensmeisterstr. 15 - 16  
 12099 Berlin  
 Telefon: 030 214 85-0  
[www.verbraucherzentrale-berlin.de](http://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.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

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](http://www.berlin.de/sen/uvk)

## Impressum

### **Herausgeber**

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

### **Inhalte und Bearbeitung**

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

### **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**

PIEREG Druckcenter Berlin GmbH  
[www.piereg.de](http://www.piereg.de)

**Berlin, Juni 2023**



Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung,  
Bauen und Wohnen

**BERLIN**



Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen  
und Wohnen

[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

Titelfoto: © Nikolaus Fürcho  
Stand 06/2023

