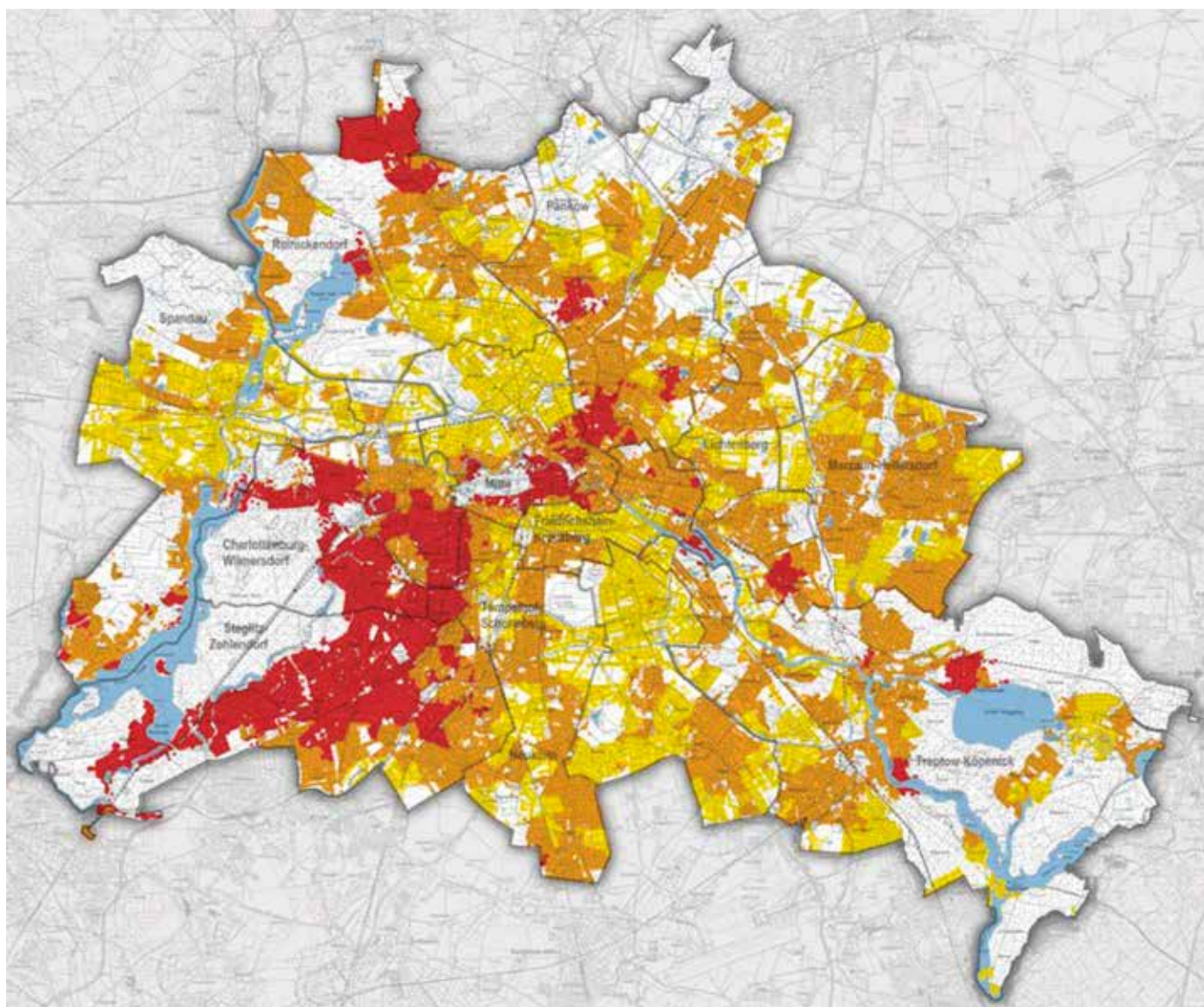


Der Berliner Mietspiegel 2023

**DAS
GRUNDEIGENTUM**

Sonderbeilage Juni 2023





Ein Team aus
Spezialisten

www.wir-wanderer.de



Wanderer und Partner

Baurecht. Mietrecht. Notariat. WEG.
Die Kanzlei für Immobilienprofis.



Berliner Mietspiegel 2023

Vom 15. Juni 2023 (ABl. Berlin Nr. 26 Seite 2621 ff.)

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 üblicher-

weise 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. Oktober 2021 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 76, Seite 4779).

Die Mieten für die früheren östlichen Bezirke und West-Staaken¹⁾ sowie für die früheren westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) werden in einer einheitlichen Tabelle gemeinsam ausgewiesen, da die Wohnungsbestände baulich und mietspreislich miteinander vergleichbar sind.

Aufgrund der noch unterschiedlichen Wohnungs- und Mietpreisstrukturen für Wohnungsbestände, die zwischen 1973 und 1990 (einschließlich „Wendowohnungen“²⁾) bezugsfertig geworden sind, werden diese getrennt in der Mietspiegeltabelle für die früheren östlichen Bezirke³⁾ und West-Staaken (siehe Nr. 9, Spalte 6) sowie für die früheren westlichen Bezirke³⁾ 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.

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,

1) Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 2.10.1990.

2) Die sogenannten „Wendowohnungen“ 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.

4) Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 2.10.1990.

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



BERATUNGS-EXPERTISE FÜR IHRE MEDIENVERSORGUNG VON MORGEN

Ob rechtliche Neuerungen oder der notwendige Ausbau mit Glasfaser für die zukünftige Versorgung mit hohen Bandbreiten – die richtigen Entscheidungen zu treffen ist aufgrund der Themenvielfalt eine besondere Herausforderung.

Mit unseren wohnungswirtschaftlichen Beratungsleistungen stellen wir gemeinsam die Weichen für die Zukunft.

**DSC DIETMAR SCHICKEL
CONSULTING GMBH**

Emser Strasse 9 | D-10719 Berlin
Telefon +49 30 555 747 99-0
info@schickel.de

www.schickel.de

DSC
DIETMAR SCHICKEL
CONSULTING

Mietspiegel 2023

- 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-Staaken⁴⁾“) 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-Staaken⁴⁾“) ist die Spalte 5 (bezugsfertig 1973 bis 1990) maßgeblich.

Diese **Zuordnung⁵⁾** 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 gelten

- 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 gelten

- 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. Juni 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 Mieten erfolgte. Daher stellen auch die in der Mietspiegeltabelle 2023 ausgewiesenen unteren und oberen Spannenwerte der ortsüblichen Vergleichsmieten nicht die Gesamtheit der Mieten dar. Mieten außerhalb der in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen 75-Prozent-Spanne können im Einzelfall aus dem Anwendungsbereich des Mietspiegels herausfallen, wenn vermutet werden kann, dass die entsprechenden Wohnungen entweder überdurchschnittlich gut oder überdurchschnittlich schlecht ausgestattet sind oder eine besondere Größe (ab ca. 175 m²) 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





IGSchulz

Bausachverständige

Architekten und Ingenieure
Qualitätsmanagement

Dipl.-Ing. Joachim Schulz

- * Beratender Ingenieur + Architekt
- * ö.b.u.v. Sachverständiger IHK für:
 - Schäden an Gebäuden
 - WU-Beton „Weiße Wanne“
 - Sichtbeton
 - Betonschäden
 - Betoninstandsetzung
- * Autor der Serie: „Typische Baufehler und ihre Ursachen“

M.Sc. Matthias Herzig

- * Architekt
- * Sachverständiger für:
 - Schäden an Gebäuden

Ulmenallee 53
14050 Berlin

Tel. 030 / 300 98 30
E-Mail info@igs-schulz.de
Internet www.igs-schulz.de

DAHLKE Seit 35 Jahren
TEPPICHBÖDEN BERLIN Ihr smarter
DER FACHHANDEL Fachhandel

Teppichböden · Kokos-/Sisalläufer ·
Kugelgarn und mehr!
Verkauf und Verlegung
Gewerbe, Objekt und privat

(030) 396 94 96



Eichborndamm 109
1. OG
13403 Berlin



teppichboden-berlin.de

ANZO IMMOBILIEN

Ing. Dieter Andreas
Wulkower Strasse 14
D 12683 Berlin
Tel 030 / 51 06 41 51
Fax 030 / 51 06 41 52
Funk-Tel: 0172 / 31 53 395
www.anzo-immobilien.de
e-mail: d.andreas@berlin.de
Ihr Fachmakler in Ihrer Umgebung
für Berlin und Brandenburg
mit diversen Grundstücken/Häusern & Wohnungen
im Angebot

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 Spanneinordnung (siehe Nr. 10 und 11) handelt es sich um Aussagen, die vom umfassenden Sachverstand der 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. April 2005 - VIII ZR 110/04 = GE 2005, 663, etwa wiederholt im Urteil vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20 = GE 2021, 49).

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

5. Der Mietenbegriff im Mietspiegel: „Netto-Kaltmiete“

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

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

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

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann auch in Gestalt einer Brutto-Kaltmiete oder Teilinklusive miete gebildet werden.

In diesem Fall muss zunächst anhand des Mietspiegels die ortsübliche Netto-Kaltmiete ermittelt werden. In einem zweiten Schritt können dann die (kalten) Betriebskosten der ortsüblichen Netto-Kaltmiete hinzugerechnet werden, die konkret auf die fragliche Wohnung entfallen. Dabei sind nur Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB

ansatzfähig, soweit diese Betriebskosten den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit entsprechen.

6. Die Gliederung dieses Mietspiegels

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit aus. Der Mietspiegel würdigt die Gegebenheiten auf dem mietspiegelrelevanten Berliner Wohnungsmarkt in der Art, dass als „ortsübliche 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. Dezember 2003 entsprechend den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung (II.BV) ermittelt worden ist. Für Berechnungen nach diesem Zeitpunkt kann die Wohnflächenverordnung (WoFIV) 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 Ausstattungsmerk-

male 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 Bezugfertigkeit einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde. Modernisierte Wohnungen werden grundsätzlich in das ursprüngliche Jahr der Bezugfertigkeit des Gebäudes eingeordnet.

Eine davon abweichende Bezugfertigkeit 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 bestehen-

den 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 Bezugfertigkeit vorgenommen:

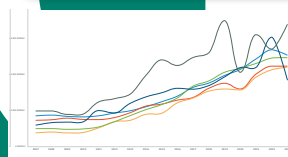
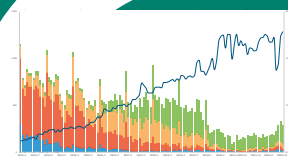
- Altbauwohnungen: bis 1918 und 1919-1949;
- Neubauwohnungen: 1950-1964, 1965-1972, 1991-2002, 2003-2017;
- Neubauwohnungen (nur westliche Bezirke ohne West-Staaken): 1973-1990;
- Neubauwohnungen (nur östliche Bezirke und West-Staaken): 1973-1990 und sogenannte „Wendewohnungen“.

Daten Fakten Insights

Datengetriebene Marktexpertise, personalisierte Lösungen und der maximale Erfolg für Ihre Immobilien *in Berlin*

Marktberichte lesen – jetzt

GUTHMANN





61 Jahre

A. VON LEITNER
IMMOBILIEN

**Verkauf von Miethäusern
und Hausverwaltung**

Kadettenweg 7
12205 Berlin-Lichterfelde

☎ 833 70 55 · Fax 833 28 16
www.a-von-leitner.de

Sachverständigenbüro

IMMO EXPERT

Roland R. Vogel

öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für Grundstücks- und Gebäudebewertungen

Kurfürstendamm 138 Tel. 030/890 295-0
10711 Berlin Fax 030/890295-28
www.ImmoExpert.de info@ImmoExpert.de

Als in Berlin-Steglitz ansässige

HAUSVERWALTUNG

sind wir auf die Betreuung von privatem Hausbesitz in Berlin spezialisiert.

Als kleines Unternehmen haben wir keine Großobjekte. Wir bieten eine individuelle, freundliche und kompetente Betreuung für Eigentümer*innen und Mieter*innen und streben ein angenehmes und vertrauensvolles Klima an. Wir haben aber auch Erfahrung in der Durchsetzung berechtigter Interessen unserer Auftraggeber.

Ferner besitzen wir eine starke eigene Kompetenz in technischen Belangen (Instandh. u. Mod.) Neben der „kompletten“ Verwaltung übernehmen wir auch Teil- und Einzelaufträge, wie Betriebskostenabrechnung, Mietanpassung oder Urlaubsvertretung.

Hausverwaltung Dehmel mail@hvdehmel.de
Heesestraße 10, 12169 Berlin ☎ (030) 7969172
Nahe S+U Rathaus Steglitz www.hvdehmel.berlin

Martin Gwiazdowski
nach DIN EN ISO/IEC 17024
zertifizierter Sachverständiger
für den Winterdienst
12203 Berlin, Brahmsstraße 37
(030) 61 30 91 71
Mobil: 0172 3800760
mgw@winterdienst-gutachter.de
www.winterdienst-gutachter.de

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. Juni 2023 veröffentlicht.

Ihr Bezirksamt und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (www.stadtentwicklung.berlin.de) können Auskunft über die genaue Zuordnung geben. Anschriften und Telefonnummern finden Sie auf der letzten Seite.

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 durchmischt 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.

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 durchmischt 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.

Mittlere Wohnlage:

In den **Zentren der Stadt** sind mittlere

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



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. 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.

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 Zentrums-kernen 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.

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.

□ Gebiete ohne betroffenen Wohnraum

7.1 Wohnlagenkarte Berliner Mietspiegel 2023 [hier nicht abgedruckt, siehe Seite 1]

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. Kartengrundlage: Übersichtskarte von Berlin 1:50000 (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. Juni 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. Dezember 2000) maßgeblich.⁶⁾ 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

6) Vgl. Ausführungen zum Gebietsstand unter Nr. 3.

GUTHMANN

Berlin's Most Data Driven Real Estate Agents





Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Wilmersdorf

Die Fachberatung für Mitglieder

Rechtsfragen, Versicherungen,
Verwaltung, Steuern und Baufragen

Wir lassen Sie nicht allein!

Geschäftsstelle: Güntzelstraße 55 in 10717 Berlin · www.hug-wilmersdorf.de
Telefon 030 883 15 68 · Fax 030 8862 8202 · wilmersdorf@haus-und-grund-berlin.de

Keller
Elles &
Kollegen

Immobilienbewertung



Norbert J. Elles
Dipl.-Kfm., Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF)



Renate M. Keller
Architektin, öbuv Sachverständige

Keller, Elles & Kollegen GmbH
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Tel. 030.618 51 06 / info@keller-elles.de / www.keller-elles.de



BREIHDOLDT
RECHTSANWÄLTE

- IHRE IMMOBILIE
- UNSERE KOMPETENZ
- IHR RECHT

Zimmerstraße 56
10117 Berlin
info@breiholdt-legal.de
www.breiholdt-legal.de

mit denen aus der Mietspiegeltabelle verglichen. **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/m² monatlich aus.

9. Berliner Mietspiegeltabelle 2023 – siehe Seite 11

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. April

Mietspiegel 2023



2005 - VIII ZR 110/04 = GE 2005, 663, etwa wiederholt im Urteil vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20 = GE 2021, 49). 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.

Berliner Mietspiegeltabelle 2023									
Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 1.9.2022) - Netto-Kaltemiete in Euro je Quadratmeter monatlich									
		Altbau			Neubau				
Bezugsfertig		bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West ^a	1973 - 1990 Ost ^a mit Wendewohnungen	1991 - 2002 ohne Wendewohnungen	2003 - 2017
Wohnfläche	Ausstattung	mit Sammelheizung (SH), Bad und WC in der Wohnung (IWC)		mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC
	Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8
bis unter 40 m ²	einfach	A 5,86-13,82	8,32 6,40-9,25	6,85 5,90-9,62	7,24 6,39-9,41	8,06 7,92-9,43	7,61 7,30-8,50		
	mittel	B 7,16-13,04	8,16 6,86-9,11	7,30 6,02-9,64	7,00 6,27-8,78	8,24 5,68-8,70	7,39 6,87-7,70		
	gut	C 6,97-15,17	7,99 6,86-10,10	7,96 6,78-9,92	9,49 8,68-10,39	8,85 7,96-10,75	7,60 7,14-9,31		
40 bis unter 60 m ²	einfach	D 5,61-10,59	6,82 5,78-8,73	6,40 5,73-8,53	6,26 5,39-7,47	7,95 6,61-9,22	6,41 6,09-6,98	8,91 8,21-10,87	12,37 10,34-16,11
	mittel	E 5,77-10,92	7,18 6,00-8,27	6,51 5,74-8,14	6,38 5,79-7,40	8,24 6,78-9,35	6,35 5,75-7,14	8,72 7,92-9,77	10,50 7,76-13,32
	gut	F 6,39-11,69	7,36 6,41-9,74	6,95 6,02-8,37	7,60 5,64-10,66	8,97 7,86-9,82	6,41 6,21-7,42	10,39 8,67-11,85	10,53 8,26-12,76
60 bis unter 90 m ²	einfach	G 5,14-10,66	6,25 5,40-7,75	5,94 5,14-7,25	5,81 5,21-6,48	7,75 6,48-9,59	5,62 5,31-6,10	8,22 6,64-9,15	13,73 9,04-15,80
	mittel	H 5,15-10,66	6,65 5,43-7,80	6,40 5,63-7,55	6,08 5,42-6,82	8,53 6,07-9,71	5,62 4,90-6,13	8,42 7,17-9,62	10,75 9,50-13,00
	gut	I 5,99-11,64	7,57 6,30-9,75	6,97 5,86-8,92	7,08 5,54-8,85	8,86 7,04-10,49	5,93 5,45-6,70	9,69 7,94-11,74	10,89 9,42-13,59
90 m ² und mehr	einfach	J 5,10-9,74	6,53 5,48-7,63		5,83 5,21-6,45	7,66 6,21-8,82	5,58 5,09-5,84	8,48 7,07-9,93	12,73 9,07-14,67
	mittel	K 5,20-10,45	6,41 5,44-9,06	7,21 5,99-12,16	5,75 5,40-6,55	8,14 6,37-9,23	5,60 4,91-5,92	8,73 7,68-10,16	10,74 9,38-13,56
	gut	L 5,84-11,17	7,13 6,06-9,52	8,77 7,13-9,91	8,84 8,03-9,48	9,59 7,53-12,72	5,67 5,42-6,32	10,45 8,71-12,47	12,26 9,95-14,59

a) Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 2.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

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.

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 Bezugsfertigkeit bis 1918 bzw. der ausgewiesenen Spalte 2 für Bezugsfertigkeit 1919 bis 1949.**

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,51 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.**



wohnwertmindernde Merkmale. Je nach Häufung dieser Merkmale liegt die ortsübliche Vergleichsmiete unter oder über dem Mittelwert.

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

10.2 Energetischer Zustand der Wohngebäude

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

Der Berliner Mietspiegel 2023 trägt der Entwicklung der Energiekosten durch die Einbeziehung eines abgestuften Energie-

kennwertes Rechnung. Die Einbeziehung des energetischen Zustands in das Wertungssystem der Orientierungshilfe berücksichtigt sowohl die unterschiedlichen Energiekennwerte, die sich für ein Wohngebäude aus dezentraler oder zentraler Warmwasserversorgung ergeben, als auch Umsetzungshindernisse für energetische Sanierungsmaßnahmen, die sich aus den Denkmalschutzrechtlichen Vorgaben ableiten. Das gestufte Wertungssystem (je geringer der Energieverbrauch ist, umso stärker soll sich dies wohnwerterhöhend auswirken – je mehr Energieverbrauch, umso stärker soll sich dies wohnwertmindernd auswirken) bietet ein transparentes, leicht nachvollziehbares Instrument auf der Basis von objektiven Energiekennwerten.

10.3 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Spanneneinordnung

Folgende Spanneneinordnung mittels der Orientierungshilfe wird empfohlen:

Die wohnwerterhöhenden oder wohn-

wertmindernden 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 Spanneneroberwert gerechtfertigt. Überwiegen die wohnwertmindernden Merkmale in einer Merkmalgruppe, ist ein Abzug von 20 Prozent des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenerunterwert angemessen. In gleicher Weise ist mit jeder anderen Merkmalgruppe zu verfahren. Das Überwiegen der Merkmale innerhalb einer



Solide Basis: Unsere Beratung für Ihr Immobilienprojekt.

Mit über 20 Expertinnen und Experten rund ums Immobilienrecht stehen wir Ihnen in Berlin zur Seite – interdisziplinär, fokussiert und zielführend.

030 88 59 27-0 | berlin@fps-law.de
www.fps-law.de

F P S
Ihre Kanzlei. Ihr Partner.



Mietspiegel 2023

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 Heizanlage ab 1. Januar 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 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	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. bei der vorstehend bewerteten Wohnung um eine zwischen **1919 und 1949** bezugsfertig gewordene Wohnung mit **Sammelheizung, Bad und WC** in der Wohnung, **50 m²** groß, in **einfacher Wohnlage** (siehe Nr. 9 Mietspiegeltabelle, Mietspiegelfeld **D2**), dann ergeben sich folgende Werte:

Untерwert: 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/m²** monatlich (= **6,82 Euro/m² monatlich + 0,38 Euro/m² monatlich**).

KANZLEI IM BÖTZOWVIERTEL

Rechtsanwalt Kai-Uwe Agatsy
Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht

■ Miet- und Wohnungseigentumsrecht ■ Mängelansprüche ■ Allg. Zivil- & Vertragsrecht

Bernhard-Lichtenberg-Straße 14
10407 Berlin - Prenzlauer Berg
Telefon (030) 92 04 54 26
Telefax (030) 92 90 18 46
kontakt@kanzlei-im-boetzowviertel.de
www.kanzlei-im-boetzowviertel.de

KEINE VERSCHNAUF- PAUSE



Transaktionszahlen gehen zurück, Preise sinken, zu wenig Bautätigkeit. Verschnauftpause für Vermieter und Hausverwaltungen? Fehlanzeige! Wie immer rollt der Gesetzgeber einen Teppich an Gesetzen, Verordnungen und neuen Pflichten für Sie aus. **WIR TRAINIEREN SIE REGELMÄSSIG**, damit Sie sich laufend allen neuen Herausforderungen stellen können. Schauen Sie mal rein in unser Programm ...

Mit Rabattcode
Grundeigentum
30 % bei der
Buchung sparen*

*Der Code ist 50-mal einsetzbar, first come first served!

ivd-bildungsinstitut.de

IVD Bildungsinstitut
Berlin-Brandenburg GmbH
 Knesebeckstraße 59-61
 10719 Berlin
 Tel.: 030 / 89 73 53 64
 info@ivd-bildungsinstitut.de



11. Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalgruppe 1: Bad/WC	
<input type="checkbox"/> Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)	<input type="checkbox"/> Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
<input type="checkbox"/> WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung	<input type="checkbox"/> Besondere und hochwertige Ausstattung (z. B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)
<input type="checkbox"/> Dielenfußboden im Bad (wenn nicht feuchtraumgeeignet)	<input type="checkbox"/> Innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z. B. mittels Feuchtigkeitssensor)
<input type="checkbox"/> Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler	<input type="checkbox"/> Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt
<input type="checkbox"/> Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z. B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)	<input type="checkbox"/> Mindestens ein Bad größer als 8 m ²
<input type="checkbox"/> Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung
<input type="checkbox"/> Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest	<input type="checkbox"/> Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig
<input type="checkbox"/> Bad mit WC ohne Fenster	<input type="checkbox"/> Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten; gilt nicht in der Baualtersklasse ab 2003
<input type="checkbox"/> Keine Duscmöglichkeit	<input type="checkbox"/> Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
<input type="checkbox"/> Kleines Bad (kleiner als 4 m ²); gilt nicht in der Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost	<input type="checkbox"/> Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine

Merkmalgruppe 2: Küche	
<input type="checkbox"/> Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung	<input type="checkbox"/> Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand
<input type="checkbox"/> Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen	<input type="checkbox"/> separate Küche mit mind. 14 m ² Grundfläche
<input type="checkbox"/> Keine Spüle	<input type="checkbox"/> Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle

OEHMCKE Immobilien

über 70 Jahre in Berlin

suchen & bieten

Häuser, Grundstücke, Eigentumswohnungen

*Beratung * Vermittlung * Wertgutachten*

Verwaltung von Miet- und Wohneigentum

Grünauer Str. 6, 12557 Berlin-Köpenick

☎ 0 30-6 77 99 80 * Fax 0 30- 67 79 98 16

www.Oehmcke-Immobilien.de

Vertrauen und Erfolg seit Jahrzehnten - unsere Erfahrung ist Ihre Sicherheit



Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalgruppe 2: Küche (Fortsetzung)	
<input type="checkbox"/> Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z. B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler)	<input type="checkbox"/> Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld
<input type="checkbox"/> Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung	<input type="checkbox"/> Dunstabzug
<input type="checkbox"/> Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar	<input type="checkbox"/> Kühlschrank

Merkmalgruppe 3: Wohnung	
<input type="checkbox"/> Überwiegend Einfachverglasung	<input type="checkbox"/> Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
<input type="checkbox"/> Unzureichende Elektroinstallation, z. B. keine ausreichende Elektrosteigleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z. B. kein FI-Schalter, Potentialausgleich)	<input type="checkbox"/> Großer, geräumiger Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m ²)
<input type="checkbox"/> Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz	<input type="checkbox"/> Überwiegend Fußbodenheizung
<input type="checkbox"/> Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz	<input type="checkbox"/> Aufwendige Decken- und/oder Wandverkleidung (z. B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
<input type="checkbox"/> Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar	<input type="checkbox"/> Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar
<input type="checkbox"/> Schlechter Schnitt (z. B. gefangenes Zimmer und/oder Durchgangszimmer)	<input type="checkbox"/> Rollläden
<input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler in vor 1991 bezugsfertigen Gebäuden/Wohnungen, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt
	<input type="checkbox"/> Ein Wohnraum größer als 40 m ²
	<input type="checkbox"/> Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)
	<input type="checkbox"/> Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden-/belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume

JABLONSKI & SCHROWE

RECHTSANWÄLTE UND NOTARE

RECHTSANWALT UND NOTAR **FRANK JABLONSKI**

TÄTIGKEITSSCHWERPUNKTE **MIETRECHT • GRUNDSTÜCKSRECHT • BAURECHT**

10625 BERLIN, BISMARCKSTRASSE 107

TELEFON 315 70 50

TELEFAX 315 70 530

www.recht-web.de • kanzlei@recht-web.de



Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalsgruppe 3: Wohnung (Fortsetzung)	
	<input type="checkbox"/> Wohngebäude/Wohnungen, die vor 2002 bezugsfertig geworden sind: überwiegend Wärmeschutzverglasung (Einbau ab 2002) oder Schallschutzfenster
	<input type="checkbox"/> Zusätzliche Einbruchsicherung für die Wohnungstür (z. B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen

Merkmalsgruppe 4: Gebäude	
<input type="checkbox"/> Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand	<input type="checkbox"/> Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück (ausreichend dimensioniert)
<input type="checkbox"/> Kein Mieterkeller oder Kellerersatzraum zur alleinigen Nutzung des Mieters vorhanden	<input type="checkbox"/> Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z. B. Gemeinschaftsraum)
<input type="checkbox"/> Hauseingangstür nicht abschließbar	<input type="checkbox"/> Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z. B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)
<input type="checkbox"/> Schlechter Instandhaltungszustand (z. B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller –, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)	<input type="checkbox"/> Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil)-s, in dem sich die Wohnung befindet (z. B. erneuerte Fassade, Dach)
<input type="checkbox"/> Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung	<input type="checkbox"/> Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
<input type="checkbox"/> Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug	<input type="checkbox"/> Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
<input type="checkbox"/> Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	
<input type="checkbox"/> Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988)	<input type="checkbox"/> Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 1.1.2003 (wenn Bezugfertigkeitsdatum des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)

Ingenieurgesellschaft Dworok & Voigt Bau-Plan-Consult mbH



Wir erbringen für Sie folgende Leistungen:

- Sachverständigengutachten
- Architekten- und Generalplanung
- Projektsteuerung
- Prüfung der Abnahmefähigkeit
- Bauphysikalische Planungen u. A.:
- Brandschutzkonzepte
- Wärmeschutznachweise
- Schallschutznachweise
- Bauüberwachung und BQÜ
- Statik/Tragwerksplanung
- Beweissicherungen
- Messtechnische Überwachung

BPC Dworok & Voigt Ingenieur- und Sachverständigen GmbH

Gleimstraße 35
10437 Berlin

Telefon: 030 / 475 97 90 Fax: 030 / 475 97 910
Internet: www.bau-plan-consult.de

Ihr Kompetenter Partner

bei der Planung
bei der Sachverständigentätigkeit
und bei der Qualitätsüberwachung im Bauwesen



Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalgruppe 4: Gebäude (Fortsetzung)	
oder	
<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert größer als 155 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/(m ² 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	

Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld	
<input type="checkbox"/> Lage in stark vernachlässigter Umgebung	<input type="checkbox"/> Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)
<input type="checkbox"/> Besonders lärmbelastete Lage (ein Indiz hierfür kann die Ausweisung einer hohen Verkehrslärmbelastung gemäß Erläuterungen unter Nr. 12 dieses Mietspiegels sein)	<input type="checkbox"/> Besonders ruhige Lage
<input type="checkbox"/> Besonders geruchsbelastete Lage	<input type="checkbox"/> Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z. B. Kinderspielplatz – bei Bezugsfertigkeit des Gebäudes vor 2003, Sitzbänke oder Ruhezone, gute Gehwegbefestigung mit Grünflächen und Beleuchtung)
<input type="checkbox"/> Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück	<input type="checkbox"/> Vom Vermieter zur Verfügung gestelltes Pkw-Parkplatzangebot in der Nähe (ausreichend dimensioniert)
	<input type="checkbox"/> Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang

IMMOBILIENVERWALTUNG KERSTIN SIXDORF RECHTSANWÄLTIN PERSÖNLICHE VERWALTUNG VON MIETSHÄUSERN TEL. 030/364 346 87 ◦ FAX 030/364 346 88 E-MAIL: HV-SIXDORF@T-ONLINE.DE	RECHTSANWALTSKANZLEI MARCO SIXDORF TÄTIGKEITSSCHWERPUNKTE MIET- UND WOHNEIGENTUMSRECHT TEL. 030/364 346 86 ◦ FAX 030/364 346 88 E-MAIL: RA-SIXDORF@T-ONLINE.DE
NEUE KANTSTR. 14 (AM LIETZENSEE) ◦ 14057 BERLIN	



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 hochlärmbelastet sein (siehe Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung unter Nr. 11, Wohnumfeld).

Für den Mietspiegel 2023 wurden auf der Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie⁷⁾ für Berlin erhobene Daten aus 2017 als Bewertungsgrundlage herangezogen. Die Ausweisung der Verkehrslärmbelastung berücksichtigt die Lärmquellen Straßenverkehr, schienengebundener Verkehr und Fluglärm.

Die Berechnungen der Verkehrslärmdaten 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-Immissionsschutzgesetz⁸⁾) 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, IC 302 (Tel. 030/9025-2354) eingeholt werden.

Die mit einem „*“ gekennzeichneten Adressen weisen eine hohe Verkehrslärmbelastung auf. Darunter ist ein Gesamtlärmindex L_{DEN} ⁹⁾ von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder ein Gesamtlärmindex L_N ⁹⁾ 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.

Fühlen Sie sich für Ihren Hausbesitz und Ihre Mieter auch langfristig verantwortlich und wollen Sie eine Vorsorge im Sinne der sozialen Stadt? Sprechen Sie uns gerne an. Zustiftungen sind möglich.

Telefon 030 82 70 76 40
elsbach@elsbachstiftung.de
www.elsbachstiftung.de



Elsbach
Stiftung
GEMEINNÜTZIG

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

8) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)

9) L_{DEN} : Tag-Abend-Nacht-Lärmindex; L_N : Nachtlärmindex



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 (§ 558c Abs. 1 BGB) 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. Mieter erfahren aus dem Mietspiegel, ab welcher Höhe eine verlangte Miete überhöht ist und bis wohin sie zunehmen ist bzw. wie hoch eine Neuvermietungsmiete sein kann. 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 Neubawohnungen 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 Interessenvertretern 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. Hier muss der Vermieter bei einem Mieterhöhungsverlangen den Mietspiegelwert nicht mitteilen. Einem einfachen Mietspie-

gel 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 zugunsten 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 -aus-

wertung 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.

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 ausgegan-



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Berlin-Ost

**Sechs Gründe,
Mitglied zu
werden**

**Wir freuen uns auf
Ihren Anruf unter
030-767 333 144**

- + kompetente Fachberater aus der Praxis
- + Beratung von Wohnungseigentümern
- + Vertretung gemeinsamer Interessen
- + aktuelle Fachinformationen aus erster Hand
- + Unterstützung beim Werterhalt Ihrer Immobilie
- + gemeinsame Veranstaltungen und Erfahrungsaustausch mit anderen Berliner Eigentümern und Vermietern

Rolandstraße 105 · 13156 Berlin-Pankow · info@hugberlinost.de · www.hugberlinost.de

Mietspiegel 2023



gen. Dieser ist durch den stärkeren Gebietsbezug wesentlich sachgerechter, da er näher an der tatsächlichen Berliner Entwicklung ist.

- 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 VPIs 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 Mittel-

wert, 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 Wohnlagenzuordnung 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 1. Januar 2018. Eine Betriebskostenübersicht konnte nicht erstellt werden.

Bezirksämter

Charlottenburg-Wilmersdorf

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

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-Straße 106, 13059 Berlin
Telefon 030/115

Marzahn-Hellersdorf

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

Mitte

Abt. Soziales und 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
Postfach 730113, 13162 Berlin

Reinickendorf

Abt. Soziales und Bürgerdienste
Fachbereich Wohnen
Neheimer Straße 63, 13507 Berlin
Telefon 030/90294-5551

Spandau

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

Steglitz-Zehlendorf

Amt für Bürgerdienste
Telefon 030/90299-0

Tempelhof-Schöneberg

Bürgerdienste – Wohnungswesen
10820 Berlin
Telefon 030/90277-6581

Treptow-Köpenick

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

Für Haus & Grund
Mitglieder ausgesucht



Das spezielle Vermieter-Rechtsschutzangebot

je vermietete Wohneinheit **59,00 €** pro Jahr

die selbstgenutzte Wohnung/Haus **37,50 €** pro Jahr

Angebote unter

Tel.: 040 30 39 08 0 oder www.get-service.de

GETSERVICE GMBH

DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER