9. Berliner Mietspiegeltabelle 2021

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2020) Netto-Kaltmiete 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	mit SH, Bad und IWC
	Wohnlage	Spalte / Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8
bis unter 40 m²	einfach	A	**7,99** 5,56 - 13,11	**7,89*** 6,07 - 8,78	**6,50** 5,60 - 9,13	**6,87** 6,06 - 8,93	**7,65*** 7,51 - 8,95	**7,22** 6,93 - 8,06		
	mittel	B	**8,52** 6,79 - 12,37	**7,74*** 6,51 - 8,64	**6,93** 5,71 - 9,15	**6,64** 5,95 - 8,33	**7,82**** 5,39 - 8,25	**7,01** 6,52 - 7,31		
	gut	C	**11,57*** 6,61 - 14,39	**7,58**** 6,51 - 9,58	**7,55** 6,43 - 9,41	**9,00** 8,24 - 9,86	**8,40**** 7,55 - 10,20	**7,21** 6,77 - 8,83		
40 m² bis unter 60 m²	einfach	D	**6,82** 5,32 - 10,05	**6,47** 5,48 - 8,28	**6,07** 5,44 - 8,09	**5,94** 5,11 - 7,09	**7,54** 6,27 - 8,75	**6,08** 5,78 - 6,62	**8,45** 7,79 - 10,31	**11,74*** 9,81 - 15,28
	mittel	E	**7,51** 5,47 - 10,36	**6,81** 5,69 - 7,85	**6,18** 5,45 - 7,72	**6,05** 5,49 - 7,02	**7,82** 6,43 - 8,87	**6,02** 5,46 - 6,77	**8,27** 7,51 - 9,27	**9,96** 7,36 - 12,64
	gut	F	**8,13** 6,06 - 11,09	**6,98** 6,08 - 9,24	**6,59** 5,71 - 7,94	**7,21** 5,35 - 10,11	**8,51*** 7,46 - 9,32	**6,08** 5,89 - 7,04	**9,86** 8,23 - 11,24	**9,99** 7,84 - 12,11
60 m² bis unter 90 m²	einfach	G	**6,40** 4,88 - 10,11	**5,93** 5,12 - 7,35	**5,64** 4,88 - 6,88	**5,51** 4,94 - 6,15	**7,35** 6,15 - 9,10	**5,33** 5,04 - 5,79	**7,80** 6,30 - 8,68	**13,03** 8,58 - 14,99
	mittel	H	**6,84** 4,89 - 10,11	**6,31** 5,15 - 7,40	**6,07** 5,34 - 7,16	**5,77** 5,14 - 6,47	**8,09** 5,76 - 9,21	**5,33** 4,65 - 5,82	**7,99** 6,80 - 9,13	**10,20** 9,01 - 12,33
	gut	I	**7,57** 5,68 - 11,04	**7,18** 5,98 - 9,25	**6,61** 5,56 - 8,46	**6,72** 5,26 - 8,40	**8,41** 6,68 - 9,95	**5,63** 5,17 - 6,36	**9,19** 7,53 - 11,14	**10,33** 8,94 - 12,89
90 m² und mehr	einfach	J	**6,30** 4,84 - 9,24	**6,20*** 5,20 - 7,24		**5,53** 4,94 - 6,12	**7,27** 5,89 - 8,37	**5,29** 4,83 - 5,54	**8,05** 6,71 - 9,42	**12,08** 8,61 - 13,92
	mittel	K	**6,84** 4,93 - 9,91	**6,08** 5,16 - 8,60	**6,84**** 5,68 - 11,54	**5,46** 5,12 - 6,21	**7,72** 6,04 - 8,76	**5,31** 4,66 - 5,62	**8,28** 7,29 - 9,64	**10,19** 8,90 - 12,87
	gut	L	**7,41** 5,54 - 10,60	**6,76** 5,75 - 9,03	**8,32** 6,76 - 9,40	**8,39** 7,62 - 8,99	**9,10** 7,14 - 12,07	**5,38** 5,14 - 6,00	**9,91** 8,26 - 11,83	**11,63** 9,44 - 13,84

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

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

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

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

[a] Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte). Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl an Mietwerten nur bedingte Aussagekraft (* = 15 - 29 Mietwerte, ** = 10 - 14 Mietwerte).

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

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; sie gehört allerdings nicht zum qualifizierten Teil dieses Mietspiegels (siehe auch BGH, Urteil vom 20.04.2005 – VIII ZR 110/04, zuletzt etwa wiederholt im Urteil vom 18.11.2020 – VIII ZR 123/20). Diese Orientierungshilfe berücksichtigt dabei bisherige Erkenntnisse, die sowohl von der Praxis für die Einigung der Vertragsparteien als auch von vielen Berliner Gerichten für ihre Entscheidungen zugrunde gelegt worden sind.

10.1 Merkmale der Orientierungshilfe

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

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

10.2 Energetischer Zustand der Wohngebäude

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

Der Berliner Mietspiegel 2021 trägt der Entwicklung der Energiekosten durch die Einbeziehung eines abgestuften Energiekennwertes Rechnung. Die Einbeziehung des energetischen Zustands in das Wertungssystem der Orientierungshilfe berücksichtigt sowohl die unterschiedlichen Energiekennwerte, die sich für ein Wohngebäude aus dezentraler oder zentraler Warmwasserversorgung ergeben, als auch Umsetzungshindernisse für energetische Sanierungsmaßnahmen, die sich aus denkmalschutzrechtlichen Vorgaben ableiten.

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

10.3 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Spanneneinordnung

Folgende Spanneneinordung 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 Heizanlage 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 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:

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

Das Ergebnis von 20 Prozent, bezogen auf die obere Spanne von **1,81 Euro**, sind (kaufmännisch gerundet) **0,36 Euro**.
Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergäbe für diese Wohnung dann eine ortsübliche Vergleichsmiete von **6,83 Euro/m²** monatlich **(= 6,47 Euro/m² monatlich + 0,36 Euro/m² 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 Duschmöglichkeit
- ☐ Kleines Bad (kleiner als 4 m²); 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 m²
- ☐ 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 m² Grundfläche
- ☐ Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
- ☐ Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld
- ☐ Dunstabzug
- ☐ Kühlschrank

Merkmalgruppe 3: Wohnung

- ☐ Einbauschrank oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
- ☐ Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m²)
- ☐ Überwiegend Fußbodenheizung
- ☐ Aufwändige Decken- und/oder Wandverkleidung (z.B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
- ☐ Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar
- ☐ 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 m²
- ☐ 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 Anschließmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück (ausreichend dimensioniert)
- ☐ Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z.B. Gemeinschaftsraum)
- ☐ Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/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 Bezugsfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)
oder	
☐ Energieverbrauchskennwert größer als 155 kWh/(m²a) ☐ Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/(m²a) ☐ Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/(m²a)	☐ Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a) ☐ Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a) ☐ Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)

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/(m²a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.

Bei Wohnungen, die in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit dann nicht berücksichtigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen 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 aller bekannten Wohnadressen in Berlin. Zusätzlich gibt es Hinweise auf bestehende Verkehrslärmbelastung einzelner Adressen. Die Lärmkennzeichnung wird auf Basis einer von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz bereitgestellten Datengrundlage vorgenommen.

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

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

Für den Mietspiegel 2021 wurden auf der Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie[8] für Berlin erhobene Daten 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-Immissionsschutzgesetz[9]) im Abstand von 5 Jahren aktualisiert. Eine vollständig neue Datenbasis der Gesamtverkehrsbelastung steht daher frühestens mit der nächsten Lärmkartierung Ende 2022 zur Verfügung.

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

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

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

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