
Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2021

**Indexfortschreibung und Aktualisierung des
Wohnlagenverzeichnisses**

Juni 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	1
2	Indexfortschreibung	4
2.1	Arbeitsgruppe Mietspiegel.....	4
2.2	Grundgesamtheit	5
2.3	Berechnung der Mietspiegeltabelle 2021.....	5
2.3.1	Vorgehen bei der Indexfortschreibung	5
2.3.2	Mietspiegeltabelle Berliner Mietspiegel 2021.....	5
2.3.3	Abschläge für Wohnungen mit vermierterseitig niedrigem Standard.....	7
2.3.4	Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Berliner Mietspiegel	7
2.3.5	Möblierte oder teilmöblierte Wohnungen.....	8
2.4	Ergänzende Auswertungen	8
2.5	Betriebskosten.....	8
3	Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses	9
3.1	Vorbemerkungen.....	9
3.2	Wohnlagezuordnung für neue Adressen.....	9
3.2.1	Adresse innerhalb bestehender Blockseiten – eindeutige Wohnlagezuordnung	10
3.2.2	Nearest-Neighbor-Search – eindeutige Wohnlagezuordnung.....	10
3.2.3	Nearest-Neighbor-Search – nicht eindeutige Wohnlagezuordnung.....	11
3.2.4	Nearest-Neighbor-Search – Suche ohne Ergebnis	11
3.3	Ergebnisse der Wohnlageaktualisierung 2021	12
3.4	Lärmkennzeichnung.....	13
3.5	Zentralitätskennzeichnung	13
3.6	Zuordnung bisher nicht zugeordneter Bestandsadressen.....	13
	Anhang: Themen der Arbeitsgruppensitzungen	14

1 Vorbemerkung

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 Abs. 2 und 558c Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Die Mieter können anhand des Mietspiegels unproblematisch prüfen, ob ein Mieterhöhungsverlangen des Vermieters gerechtfertigt ist. Für Vermieter ist er ein einfach zu handhabendes Instrument zur Bestimmung der zulässigen Miethöhe. Auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden (zur Überprüfung der Einhaltung der Mietpreisbremse¹).

Das Land Berlin erstellt seit 1987 Mietspiegel. Zuletzt erschien im Jahr 2019 ein qualifizierter Mietspiegel, der auf einer Repräsentativerhebung basierte. ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen beauftragt, den qualifizierten Mietspiegel 2019 als Mietspiegel 2021 gemäß § 558d Abs. 2 BGB mit der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex) fortzuschreiben. Diese Fortschreibung ist nach Art. 229 § 50 Abs. 1 Satz 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BGBEG) zulässig, auch wenn der Mietspiegel 2019 zulässigerweise noch auf einer abweichenden Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete (übliche Entgelte der letzten vier statt der letzten sechs Jahre) beruht.

Beim Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich damit – wie auch bei den Vorgängermietspiegeln seit der Mietrechtsreform 2001 – um einen „qualifizierten Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB.

Zum Zeitpunkt des Beschlusses der Fortschreibung des Mietspiegels im Jahr 2020 wurde davon ausgegangen, dass der „Mietendeckel“² im Land Berlin galt. Das Bundesverfas-

¹ Siehe Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietenbegrenzungsverordnung) vom 19. Mai 2020.

² Siehe Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020.

sungsgericht hat allerdings mit Beschluss vom 25. März 2021 entschieden, dass das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) nicht mit dem Grundgesetz vereinbar und daher nichtig ist.³

Der Mietendeckel stellte bis zu seiner Außerkraftsetzung ein Gesetz dar, das die Miethöhe begrenzt. Nach § 558 Abs. 2 BGB dürfen durch Gesetz begrenzte Mieten nicht für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete – und damit für die Erstellung des Mietspiegels – herangezogen werden. Das ist mit gefördertem Wohnraum vergleichbar: Hier ist die Miethöhe ebenfalls gesetzlich festgelegt bzw. im Zusammenhang mit einer Förderzusage geregelt und die Mieten von geförderten Wohnungen werden daher nicht für den Mietspiegel berücksichtigt. Da der Mietendeckel zum Zeitpunkt des Beginns der Arbeiten am Mietspiegel 2021 noch nicht für nichtig erklärt war, hätte aufgrund zu weniger „anderer Daten“ für den größten Teil des Mietwohnungsmarktes ohnehin kein auf einer Datenerhebung basierender Mietspiegel erstellt werden können (zu viele Leerfelder in der Mietspiegeltabelle). Die Arbeitsgruppe Mietspiegel sprach sich zudem dagegen aus, für den vom Mietendeckel ausgenommenen Neubau einen eigenen, auf einer Neuerhebung basierenden „Rumpf“-Mietspiegel zu erstellen; ein solcher Mietspiegel mit nur einer Spalte für die Wohnungen mit Bezugsfertigkeit nur zwischen 2014 bis 2019 hätte viele Leerfelder oder Sternchenfelder aufgewiesen.

Stattdessen wurde der Mietspiegel 2021 einheitlich als Indexfortschreibung angelegt – eine andere anerkannte Methode zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei qualifizierten Mietspiegeln. Die Indexfortschreibung ist im Bundesrecht (§ 558d Abs. 2 Satz 2 BGB) geregelt. Für die besondere Situation in Berlin ist sie eine gute Alternative. Bei der Indexfortschreibung wird die Entwicklung des Verbraucherpreisindex für die Fortschreibung der Mietspiegelmiete verwendet. Der Berliner Mietspiegel 2019 bildet dabei den Bezugspunkt.

Nach Auffassung der Arbeitsgruppe unter Vorsitz der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen war der Mietspiegel 2019 im Sinne und in der Logik des BGB eine Neuerhebung und kann daher einmal fortgeschrieben werden. Dem Mietspiegel 2019 lag eine ausreichende Datenbasis nach Repräsentativität und Anzahl zugrunde und alle knapp 11.000 eingeflossenen Mieten wurden neu bei Mietern bzw. Vermietern erhoben (und nicht mit einem Prozentsatz oder Index fortgeschrieben). Es wurde außerdem nach mehr als 20 Jahren die Wohnlage mit einer auf einem statistischen Verfahren basierenden Wohnlageermittlung aller Adressen völlig neu aufgestellt. Dadurch wurden alle Mietdaten mit der neuen Wohnlageneinordnung erhoben.⁴ Die Mieten im Mietspiegel 2019 spiegeln somit die damalige Marktsituation korrekt wider.

³ Bundesverfassungsgericht, Beschluss des Zweiten Senats vom 25. März 2021 (2 BvF 1/20).

⁴ Siehe F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2019): Berliner Mietspiegel 2019: Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2019 – Methodenbericht; im Folgenden kurz: „Methodenbericht zum Berliner Mietspiegel 2019“, S. 65ff.

Die gemäß § 558d Abs. 2 Satz 3 BGB für qualifizierte Mietspiegel erforderliche Neuerstellung nach 4 Jahren greift daher beim Berliner Mietspiegel 2021 nicht. Aufbauend auf dem Mietspiegel 2019, der von allen Mieter- und Vermieterverbänden als qualifiziert anerkannt wurde, war die Erstellung eines Berliner Index-Mietspiegels 2021 als qualifizierter Mietspiegel möglich.

Der Mietspiegel 2021 wurde der Öffentlichkeit am 6. Mai 2021 vorgestellt, am gleichen Tag im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten. Er ist im Internet abrufbar unter: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/>

Diese Dokumentation ist zusammen mit der Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2019 anzuwenden, in der die Arbeitsschritte und -ergebnisse der Erhebung des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2019 beschrieben werden.⁵ Beide Dokumentationen sind auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eingestellt: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/downloads.shtml>

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf eine gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter gleichermaßen.

⁵ Siehe Methodenbericht zum Berliner Mietspiegel 2019.

2 Indexfortschreibung

2.1 Arbeitsgruppe Mietspiegel

Die Rahmenbedingungen für den Mietspiegel 2021 wurden in der Arbeitsgruppe Mietspiegel im Vorfeld entschieden. Die Indexfortschreibung sowie die Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses wurden durch die Arbeitsgruppe begleitet. In der Arbeitsgruppe Mietspiegel wirkten außer den Vertretern der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und von ALP Vertreter folgender Verbände und Institutionen mit:

Als Vertreter der Mieterinteressen:

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

Als Vertreter der Vermieterinteressen:

- Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.
- BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V.
- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

Sonstige Institutionen und Personen:

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten für Grundstücke und Gebäude (zeitweise)
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS)
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Die Mitwirkung bezog sich auf methodische und rechtliche Fragestellungen, wie etwa die konkrete Methodik der Fortschreibung. Den Mitwirkenden wurden alle relevanten Unterlagen bereitgestellt, sodass eine effektive und zielgerichtete Zusammenarbeit möglich war. Die Sitzungen wurden vom Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geleitet.

Die Wohnlagezuordnungen der neuen Adressen wurden im Einvernehmen mit den an der Mietspiegelerstellung Beteiligten aktualisiert (siehe Abschnitt 3.2). Zu den Arbeitssitzungen findet sich eine Zusammenfassung am Ende dieser Dokumentation (Anhang).

Der Berliner Mietspiegel 2021 wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie allen Vertretern der Mieterverbände als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB anerkannt. Die Vermieterverbände haben den Mietspiegel zwar nicht als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, empfehlen ihren Mitgliedern aber uneingeschränkt die Anwendung des Mietspiegels.

2.2 Grundgesamtheit

Für den Mietspiegel 2021 erfolgte keine neue Ermittlung der Grundgesamtheit. Hierfür wird auf den Abschnitt 2.4 des Methodenberichtes Berliner Mietspiegel 2019 (S. 6ff.) verwiesen.

2.3 Berechnung der Mietspiegeltabelle 2021

2.3.1 Vorgehen bei der Indexfortschreibung

Für die Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels per Index ist nach § 558d Abs. 2 BGB ausschließlich die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex) heranzuziehen. Ein anderer Index ist unzulässig.

Mit dem Index-Mietspiegel 2021 werden die Mieten des Mietspiegels 2019 aktualisiert. Daher ist bei der Fortschreibung 2021 auf den Zeitpunkt der Datenerhebung zum Mietspiegel 2019 abzustellen und nicht z. B. auf den Termin der Veröffentlichung. Zur Bestimmung der Marktentwicklung ist demnach die Entwicklung des Preisindex zwischen September 2018 (Monat des Beginns der Zweijahresfrist = Erhebungsstichmonat) und September 2020 (Monat am Ende der Zweijahresfrist = derselbe Monat zwei Jahre später) zugrunde zu legen. Die entsprechenden Werte für den Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2015 = 100 betragen für September 2018 104,7 und für September 2020 105,8.⁶ Es ergibt sich ein Anstieg von $105,8/104,7 - 1 = 1,0506\%$ (gerundet 1,1 %). Alle Werte der Mietspiegeltabelle werden entsprechend mit dem Faktor 1,011 multipliziert. Dies bezieht sich einheitlich auf den Median, die untere und obere Spanne sowie auch auf die berechneten Abschläge für minderausgestattete Wohnungen.

2.3.2 Mietspiegeltabelle Berliner Mietspiegel 2021

In der nachfolgenden Tab. 1 zum Berliner Mietspiegel 2021 sind der aus der empirischen Erhebung und der nachfolgenden Daten- und Ausreißerbereinigung für den Mietspiegel 2019 ermittelte und per Index fortgeschriebene Median sowie die ebenfalls per Index fortgeschriebenen unteren und oberen Spannenwerte der 3/4-Spanne für jedes Mietspiegeltabellenfeld mit einer Feldbesetzung im Mietspiegel 2019 von 10 und mehr Mietwerten dargestellt. Die Mieteckwerte in Mietspiegelfeldern, die mit * und ** markiert sind, haben wegen einer geringen Zahl an für den Mietspiegel 2019 erhobenen Mietwerten nur eine bedingte Aussagekraft (* = Feldbesetzung von 15 bis 29 Mietwerte, ** = 10 bis 14 Mietwerte). In alle anderen ausgewiesenen Felder gingen im Mietspiegel 2019 mindestens 30 Mietwerte ein. Aufgrund der Index-Fortschreibung gilt der Mietspiegel 2021 auch nur für die in den Mietspiegel 2019 bereits einbezogenen Wohnungen, die bis Ende 2017 bezugsfertig waren.

⁶ Siehe Statistisches Bundesamt (2021): <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Tabellen/Verbraucherpreise-12Kategorien.html>, abgerufen am 18.5.2021.

Tab. 1: Berliner Mietspiegeltabelle 2021

Ortsübliche Vergleichsmiete (Stichtag 1.9.2020) – Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Abschläge für minderausgestattete Wohnungen befinden sich in Tab. 2 in Abschnitt 2.3.3)

Bezugsfertigkeit		Bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 West ²	1973 bis 1990 Ost ^{1 2}	1991 bis 2002	2003 bis 2017
Ausstattung		Mit Bad, Sammelheizung und Innen-WC							
Wohnfläche	Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8
unter 40 m ²	ein-fach 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 m ² bis unter 60 m ²	ein-fach 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 m ² bis unter 90 m ²	ein-fach 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 m ² und mehr	ein-fach 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

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 erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* = 15 bis 29 Mietwerte, ** = 10 bis 14 Mietwerte).

1) und Wendewohnungen

2) 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.

2.3.3 Abschläge für Wohnungen mit vermierterseitig niedrigem Standard

Für Wohnungen mit einer Ausstattung, welche die Bedingungen der Mietspiegeltabelle nicht erfüllen – sogenannte vermierterseitig minderausgestattete Wohnungen – werden Abschläge im Berliner Mietspiegel 2021 ausgewiesen (vgl. Tab. 2). Bei Vorliegen einer ausreichenden Datenbasis für diese Teilmärkte erfolgt die Ermittlung pauschaler Abschläge. Diese wurden für den Mietspiegel 2019 berechnet und für den Mietspiegel 2021 ebenfalls per Index fortgeschrieben (siehe Abschnitt 2.3.1).

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für minderausgestattete Wohnungen im Berliner Mietspiegel 2021 werden die ermittelten Abschläge vom Mietspiegelfeld der jeweils im Berliner Mietspiegel 2021 ausgewiesenen zugehörigen Baualtersklasse mit Sammelheizung, mit Bad und mit WC in der Wohnung abgezogen.

Aufgrund des geringen Umfangs dieser Wohnungssegmente auf dem Berliner Wohnungsmarkt konnte im Rahmen der Datenerhebung zum Mietspiegel 2019 – trotz einer disproportionalen Stichprobenziehung – keine ausreichende Zahl an Mietwerten erhoben werden. Insbesondere die Wohnungsbestände im Altbau bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad und die Wohnungsbestände im Altbau 1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad finden sich in Berlin nur noch in wenigen Quartieren, die zum Teil stark nachgefragt werden und somit nicht dem normalen Marktgeschehen unterliegen. Bei der Mietpreisfindung sind hier zusätzliche, nicht durch den Mietspiegel erfasste oder durch die Wohnungsausstattung belegte Gründe für die Miethöhe entscheidend (z. B. in In-Quartieren). Die Abschläge haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte jedoch nur eine bedingte Aussagekraft und werden entsprechend im Mietspiegel gekennzeichnet. Insbesondere sind sie nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels.

Tab. 2: Abschläge für Wohnungen mit vermierterseitiger Minderausstattung

	Abschläge in Euro/m ²	Abschlag von Spalte
ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung		
Altbau bis 1949	2,22	1 oder 2
mit Sammelheizung oder mit Bad und mit WC in der Wohnung		
Altbau bis 1918	1,43	1
Altbau 1919 bis 1949	0,43	2
Neubau 1950 bis 1964	1,47	3

2.3.4 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Berliner Mietspiegel

In der Mietspiegeltabelle werden die wesentlichen Wohnwertmerkmale gemäß § 558 BGB ausgewiesen. Daneben gibt es weitere Einflussgrößen, die durch die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Spannen abgebildet werden können. Auch der Berliner Mietspiegel 2021 enthält wieder eine „Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung“, die nicht

zum qualifizierten Teil des Berliner Mietspiegels gehört, aber eine Schätzgrundlage zur Orientierung in der Spanne bildet (vgl. Urteil des Bundesgerichtshofes vom 20.04.2005, VIII ZR 110/04, zuletzt etwa wiederholt im Urteil vom 18.11.2020 – VIII ZR 123/20). Die Orientierungshilfe basiert unter anderem auf dem Wissen und den Erfahrungen der Arbeitsgruppenmitglieder und der von ihnen vertretenen Institutionen.

Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung wurde im Rahmen der Indexfortschreibung gegenüber dem Berliner Mietspiegel 2019 nicht verändert. Nähere Erläuterungen zur Orientierungshilfe finden sich daher in Abschnitt 2.6.11 des Methodenberichtes zum Berliner Mietspiegel 2019 (S. 38f.).

2.3.5 Möblierte oder teilmöblierte Wohnungen

Der Mietspiegel bildet nur die Nettokaltmieten unmöblerter Wohnungen ab (möblierte Wohnungen sind für den Mietspiegel 2019 grundsätzlich nicht erhoben worden – Ausschlusskriterium Fragebogen). Die Vereinbarung von Möblierungszuschlägen beeinflusst daher grundsätzlich nicht das in den Berliner Mietspiegeln 2019 und 2021 abgebildete Mietniveau.

Grundsätzlich kann der Mietspiegel auch auf möblierte Wohnungen angewendet werden. Weitere Aussagen zu dem Thema sind im Methodenbericht zum Berliner Mietspiegel 2019 nachzulesen – Abschnitt 2.6.12 (S. 39f.).

2.4 Ergänzende Auswertungen

Da für den Berliner Mietspiegel 2021 keine Erhebung durchgeführt wurde, konnten keine umfangreichen ergänzenden Auswertungen, etwa im Hinblick auf die Mietenstruktur, vorgenommen werden. Hierfür wird auf den Abschnitt 2.7 des Methodenberichtes Berliner Mietspiegel 2019 verwiesen (S. 41ff.).

Durch die Indexfortschreibung hat sich die durchschnittliche Nettokaltmiete in den letzten zwei Jahren in Berlin um 1,1 % erhöht, welches einer jährlichen Mietsteigerung von 0,5 % entspricht. Gegenüber dem Berliner Mietspiegel 2019 ergab sich damit eine Erhöhung der durchschnittlichen Nettokaltmiete um 0,07 €/m² monatlich auf 6,79 €/m² nettokalt monatlich.

2.5 Betriebskosten

Da für den Mietspiegel 2021 keine Datenerhebung durchgeführt wurde, konnte auch keine Betriebskostenübersicht erstellt werden. Es wird auf die „Berliner Betriebskostenübersicht 2019“ aus der Mietspiegelbroschüre 2019 verwiesen,⁷ die auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eingestellt ist:

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/downloads.shtml>

⁷ Für Näheres zum Zustandekommen dieser Betriebskostenübersicht siehe Abschnitt 2.9 im Methodenbericht zum Berliner Mietspiegel 2019 (S. 57ff.).

3 Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses

3.1 Vorbemerkungen

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 und Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels 2019 war.⁸

Im Rahmen der Indexfortschreibung wurde diese Wohnlageeinstufung fortgeschrieben – und zwar für die seit dem Mietspiegel 2019 (zwischen dem 1. Januar 2019 und dem 31. Dezember 2020) neu hinzugekommenen Adressen lt. Adressbestand des Regionalen Bezugssystems (RBS). Dabei wurden die Adressen weitestgehend automatisiert auf Basis der umliegenden Wohnlageeinstufung einer Wohnlage zugeordnet – in Anlehnung an das Verfahren 2019. Ziel war es, dass nach der Wohnlagezuordnung pro Blockseite nur eine Wohnlage vorliegt.

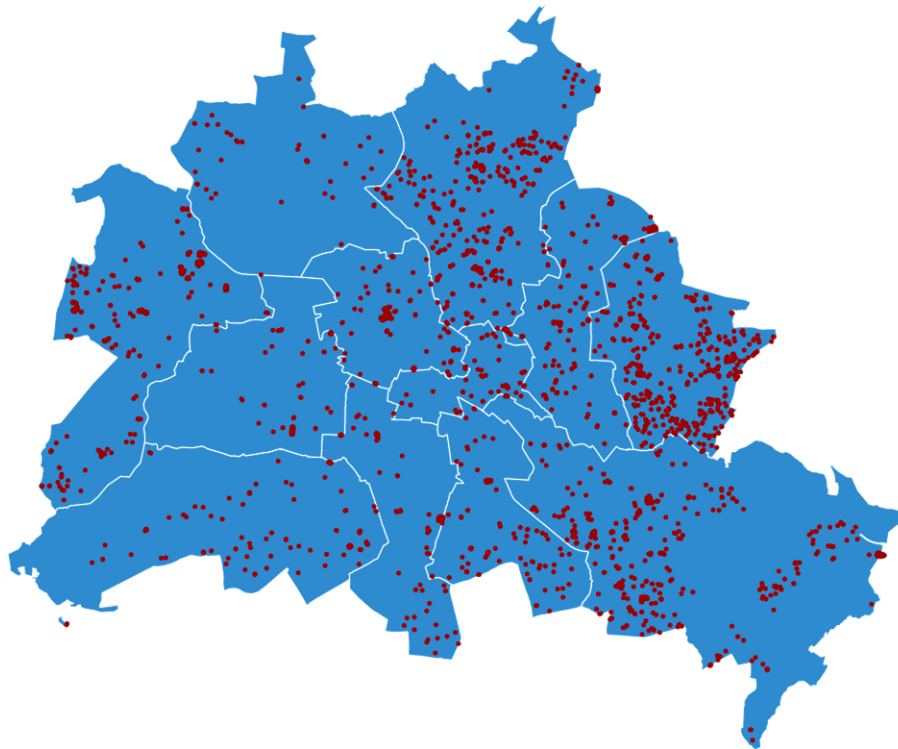
Die Wohnlageeinstufung aus dem Berliner Mietspiegel 2019 wurden ansonsten unverändert gelassen.

3.2 Wohnlagezuordnung für neue Adressen

Insgesamt wurden für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2020 3.193 neue Adressen registriert. Diese verteilen sich auf 1.139 Blöcke sowie auf 1.415 Blockseiten. In Abbildung 1 ist die Lage dieser neuen Adressen dargestellt.

⁸ Siehe Methodenbericht zum Berliner Mietspiegel 2019 (Kapitel 3, S. 65ff.).

Abbildung 1: Lage neuer Adressen (1.1.2019 bis 31.12.2020) im Stadtgebiet



Um möglichst vielen dieser neuen Adressen automatisiert eine Wohnlage zuordnen zu können, wurde ein mehrstufiges Verfahren entwickelt, das sich an den Wohnlagen der jeweiligen Umgebung orientiert. Dieses Verfahren wird im Folgenden vorgestellt.

3.2.1 Adresse innerhalb bestehender Blockseiten – eindeutige Wohnlagezuordnung

Im ersten Schritt wurde geprüft, ob sich die neuen Adressen innerhalb einer Bestandsblockseite befinden. Unter der Maßgabe, dass innerhalb von Blockseiten keine differierenden Wohnlagen (mehr) auftreten dürfen, wurde die Wohnlage der Bestandsblockseite auf die neuen Adressen übertragen. Durch die direkte Zuordnung der Wohnlage der Bestandsblockseite konnte für 2.275 Adressen eine Wohnlagezuordnung vorgenommen werden. In sämtlichen Fällen war eine eindeutige Zuordnung möglich, da die betroffenen Blockseiten vor der Zuordnung jeweils nur eine Wohnlagekategorie aufgewiesen haben.

3.2.2 Nearest-Neighbor-Search⁹ – eindeutige Wohnlagezuordnung

Für den Fall, dass sich die neuen Adressen außerhalb bestehender Blockseiten (neue Blockseite in 2021) befinden, wurde eine Zuordnung anhand der Wohnlagen in der näheren Umgebung der zu bestimmenden Adresse entwickelt. Zunächst wurden über ein geographisches Informationssystem (GIS) die Mittelpunkte der Bestandsblockseiten be-

⁹ Als „Nearest-Neighbor-Search“ wird im Folgendem allgemein die Untersuchung der jeweiligen Nachbaradressen bzw. der Mittelpunkte der jeweiligen Nachbarblockseiten in Beziehung zu einer betrachteten neuen Adresse bezeichnet. Es werden maximal die zwölf nächstgelegenen Adressen/Blockseiten betrachtet.

stimmt. Dann wurden im GIS zu jeder neuen Adresse außerhalb von bestehenden Blockseiten die zwölf nächsten Bestandsblockseitenmittelpunkte bestimmt. Entsprechend konnten dann die zwölf nächsten Wohnlagen bestimmt werden.

Abschließend wurde eine automatische Wohnlagezuordnung vorgenommen, wenn die folgenden Bedingungen erfüllt waren:

1. Mindestens **9 der 12 nächsten bestehenden Blockseiten** weisen eine einheitliche Wohnlage auf. Orientierung an der „Grundhomogenisierung zur Wohnlagebestimmung 2019“.¹⁰
2. Die **direkte Nachbarblockseite** weist ebenfalls die in Schritt 1 bestimmte Wohnlage auf.
3. Die **direkte Nachbaradresse** weist ebenfalls die in Schritt 1 bestimmte Wohnlage auf.

Insgesamt konnte mit dieser Methode 787 neuen Adressen eine Wohnlage zugeordnet werden. Auf eine Sichtprüfung dieser Fälle wurde seitens der Arbeitsgruppe verzichtet.

3.2.3 Nearest-Neighbor-Search – nicht eindeutige Wohnlagezuordnung

Das Vorgehen der „Nearest-Neighbor-Search – nicht eindeutige Wohnlagezuordnung“ entspricht dem in Abschnitt 3.3.2 skizzierten Vorgehen, außer, dass die direkte Nachbarblockseite oder Nachbaradresse zu einer neuen Adresse eine differierende Wohnlage zu der in Schritt 1 („9 aus 12“) bestimmten Wohnlage aufweist. Durch dieses Vorgehen konnten acht Adressen identifiziert werden, die einer Sichtprüfung durch die Arbeitsgruppe unterzogen werden mussten. Die Sichtprüfung wurde auf Blockebene durchgeführt, damit durch die Zuordnung einzelner Adressen keine differierenden Wohnlagen innerhalb der Blöcke auftreten. ALP hat für die Sichtprüfungen jeweils Karten mit dem näheren Umfeld der zu begutachtenden Blockseiten, mit Wohnlageinformationen der Einzeladressen und Blockseiten, zur Verfügung gestellt. Im Vorfeld der Sichtprüfung durch die Arbeitsgruppe hat ALP die Fälle geprüft und Wohnlageempfehlungen ausgesprochen. Die Arbeitsgruppe ist allen Empfehlungen gefolgt.

3.2.4 Nearest-Neighbor-Search – Suche ohne Ergebnis

Für den Fall, dass die beschriebene Methodik aus 3.2.1 bis 3.2.3 keine Ergebnisse liefert, wurden Sichtprüfungen durch die Arbeitsgruppe durchgeführt. Diese Sichtprüfung fand ebenfalls auf Ebene der Blöcke statt. Insgesamt wurde 123 Adressen manuell eine Wohnlage zugeordnet. Auch in diesen Fällen hat ALP im Vorfeld eine eingehende Prüfung vorgenommen und Wohnlageempfehlungen ausgesprochen. Die Arbeitsgruppe ist allen Empfehlungen gefolgt.

¹⁰ Siehe Methodenbericht zum Berliner Mietspiegel 2019 (Kapitel 3, S. 113f.).

Eine Anlehnung an die Makrohomogenisierung 2019 („2/3 von 50“) wurde geprüft. Dieses Vorgehen hätte jedoch zu einer größeren Unschärfe bei der Wohnlagezuordnung einzelner neuer Adressen geführt.

3.3 Ergebnisse der Wohnlageaktualisierung 2021

In den folgenden Tabellen sind die Ergebnisse der Wohnlagezuordnung der neuen Adressen nach Bezirken dargestellt – in Tab. 3 differenziert nach Zuordnungsmethodik, in Tab. 4 differenziert nach resultierender Wohnlage.

Tab. 3: Ergebnisse der Wohnlagezuordnung nach Zuordnungsmethodik

	Zuordnung über bestehende Blockseite (3.2.1)	Automatisierte Zuordnung (3.2.2)	Sichtprüfung durch Arbeitsgruppe (3.2.3 + 3.2.4)	Gesamt
Charlottenburg-Wilmersdorf	37	32	6	75
Friedrichshain-Kreuzberg	54	1	0	55
Lichtenberg	206	158	1	365
Marzahn-Hellersdorf	423	110	5	538
Mitte	87	41	69	197
Neukölln	100	2	0	102
Pankow	462	26	1	489
Reinickendorf	48	0	0	48
Spandau	301	88	0	389
Steglitz-Zehlendorf	116	9	2	127
Tempelhof-Schöneberg	59	70	33	162
Treptow-Köpenick	382	250	14	646
Gesamt	2.275	787	131	3.193

Tab. 4: Ergebnisse der Wohnlagezuordnung nach resultierender Wohnlage

	Einfache Wohnlage	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Gesamt
Charlottenburg-Wilmersdorf	12	15	48	75
Friedrichshain-Kreuzberg	20	34	1	55
Lichtenberg	278	83	4	365
Marzahn-Hellersdorf	147	391	0	538
Mitte	59	120	18	197
Neukölln	61	41	0	102
Pankow	142	312	35	489
Reinickendorf	10	36	2	48
Spandau	236	134	19	389
Steglitz-Zehlendorf	1	66	60	127
Tempelhof-Schöneberg	28	120	14	162
Treptow-Köpenick	180	438	28	646
Gesamt	1.174	1.790	229	3.193

3.4 Lärmkennzeichnung

Die Kennzeichnung, ob eine neue Adresse lärmbelastet ist, entspricht der Methodik des Mietspiegels 2019. Die Lärmkennzeichnung der Bestandsadressen wurde übernommen. 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 Lärmkennzeichnung für die neuen Adressen wurde durch das Land Berlin vorgenommen. Die Lärmwertermittlung dieser Adressen wurde analog zur Methodik des Mietspiegels 2019 durchgeführt. Von den 3.193 neuen Adressen sind 556 als lärmbelastet und 2.637 als nicht lärmbelastet gekennzeichnet.

Da die Lärmbelastung nicht für jede Wohnung, sondern für die Wohnadresse ermittelt wird, ist die Ausweisung von Straßen-, Schienen- und Fluglärm bei der Anwendung auf eine Wohnung nicht Bestandteil der Wohnlageeinstufung und des qualifizierten Mietspiegels. Für weitere Informationen hierzu siehe <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/laermwerte.shtml>.

3.5 Zentralitätskennzeichnung

Die Bestimmung der Zentralität einer Adresse entspricht der Methodik des Mietspiegels 2019 – folglich wurden die Daten der Bestandsadressen übernommen. Das Merkmal „zentral/dezentral“ neuer Adressen wurde durch ALP an die neuen Adressen herangespielt. Hierzu hat das Land Berlin eine GIS-Grundlage der Berliner Umweltzone (zentrale Lage) sowie weiterer zentraler Gebiete außerhalb der Umweltzone zur Verfügung gestellt. Da per Definition jedoch der Berliner S-Bahnring als zentrales Gebiet gilt, musste die zur Verfügung gestellte Datengrundlage der Umweltzone an wenigen Stellen korrigiert werden, da S-Bahnring und Umweltzone nicht deckungsgleich sind (analog 2019). Von den 3.193 neuen Adressen sind 502 als zentral und 2.691 als dezentral zu kennzeichnen.

3.6 Zuordnung bisher nicht zugeordneter Bestandsadressen

Beim Abgleich des RBS Stand 31.12.2018, das Grundlage des Adressverzeichnisses des Mietspiegels 2019 war, mit dem RBS 31.12.2020 wurden 142 Adressen¹¹ identifiziert, die nicht im RBS 31.12.2018 enthalten waren. Bei diesen Adressen handelt es sich nicht um Adressen, die im Betrachtungszeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2020 entstanden sind. Da es sich bei den Adressen in aller Regel um im Bestand integrierte Adressen (Einzeladressen in eindeutigen Wohnlagen) handelt, wurde nach entsprechender Prüfung eine manuelle Wohnlagezuordnung vorgenommen. In allen Fällen war diese Zuordnung eindeutig. Die Wohnlagezuordnung wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geprüft. Die Zuordnung der Lärm- und Zentralitätskennzeichnung wurde analog zu den in 3.5 und 3.6 dargestellten Verfahren vorgenommen.

¹¹ Es wurde eine deutliche größere Abweichung festgestellt. Diese konnte jedoch dadurch erklärt werden, dass „Sonderadressen“ wie z. B. Forstgebiete oder Gewässer nicht im RBS 12.2018 enthalten waren. Diese Adressen werden nicht im Adressverzeichnis 2021 berücksichtigt.

Anhang: Themen der Arbeitsgruppensitzungen

Die Mietspiegelerstellung 2021 wurden durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel begleitet (siehe auch Abschnitt 2.1). Hier eine Übersicht über die besprochenen Themen:

Arbeitsgruppensitzung vom 3. November 2020

- Vorstellung ALP Institut
- Vorlage fortgeschriebene Mietspiegelwerte 2021
- Diskussion Rohfassung „Öffentlichkeitskonzept“ für den Index-Mietspiegel
- Verfahren Wohnlagezuordnung neue Adressen

Arbeitsgruppensitzung vom 8. Dezember 2020

- Wohnlagezuordnung neue Adressen Teil 1
- Diskussion „Öffentlichkeitskonzept“ für den Index-Mietspiegel
- Diskussion Entwurf Mietspiegelreformgesetz

Arbeitsgruppensitzung vom 2. Februar 2021

- Wohnlagezuordnung neue Adressen Teil 2
- Diskussion zur Verbände-Mitzeichnung des Index-Mietspiegels 2021

Arbeitsgruppensitzung vom 2. März 2021

- Beschluss Straßenverzeichnis und Wohnlagenkarte
- Beschluss Amtsblatt
- Weitere Diskussion zur Mitzeichnung der Verbände

Arbeitsgruppensitzung vom 15. Juni 2021

- Beschluss Dokumentation Mietspiegel 2021

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de