

BERLINER MIETSPIEGEL 2026



INHALT

VORWORT	3
FRAGEN UND ANTWORTEN ZUM MIETSPIEGEL	4
DER BERLINER MIETSPIEGEL 2026	7
1. Anerkennung Berliner Mietspiegel 2026 als »qualifizierter Mietspiegel«	7
2. Vorbemerkungen zum Mietspiegel	7
3. Geltungsbereich dieses Mietspiegels	7
4. Qualifizierter Mietspiegel	8
5. Der Mietenbegriff im Mietspiegel: »Nettokaltmiete«	9
6. Die Gliederung dieses Mietspiegels	10
7. Wohnlagenkarte Berliner Mietspiegel 2026	12
8. Anwendung der Mietspiegeltabelle	14
9. Berliner Mietspiegeltabelle 2026	14
10. Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen	20
11. Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung	22
Bezirksämter	26
Beratungs- und Auskunftsstellen	27
Impressum	28

LIEBE BERLINERINNEN UND BERLINER,

der Berliner Mietspiegel ist ein zentrales Instrument für Transparenz, Orientierung und Fairness auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Auf einer breiten, wissenschaftlich fundierten Datengrundlage bietet er Mieterinnen und Mietern ebenso wie Vermieterinnen und Vermietern eine verlässliche Übersicht über das Mietenniveau in unserer Stadt.



© Andreas Labens

Der Mietspiegel 2026 ist erneut ein qualifizierter Mietspiegel. Er wurde auf Basis einer repräsentativen Erhebung von Miet- und Ausstattungsdaten erstellt und bildet das Mietniveau zum maßgeblichen Stichtag im September 2025 verlässlich ab. Die Qualität der Datenerhebung und -auswertung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen gewährleistet eine hohe Aussagekraft und Rechtssicherheit.

Als qualifizierter Mietspiegel kommt dem Berliner Mietspiegel eine befriedende und rechtssichernde Wirkung bei Mietstreitigkeiten zu. Indem er auf Grundlage stadtweit erhobener Daten die ortsübliche Vergleichsmiete abbildet, ermöglicht er es Mieterinnen und Mietern, Miethöhen sachlich zu überprüfen und sich vor ungerechtfertigten Forderungen zu schützen. Zugleich gibt er Vermieterinnen und Vermietern eine klare Orientierung hinsichtlich der zulässigen Miethöhe.

Der Mietspiegel 2026 präsentiert sich in seiner bekannten und bewährten Form, bestehend aus einer Mietspiegeltabelle und einer Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung. Die ortsüblichen Vergleichsmiete lässt sich dabei sowohl mittels der hier vorliegenden Broschüre als auch mithilfe eines Online-Abfrageservices auf der Website des Berliner Mietspiegels ermitteln.

Mein besonderer Dank gilt den in der Arbeitsgruppe Mietspiegel vertretenen Mieter- und Vermieterverbänden. Die konstruktive und fachlich fundierte Zusammenarbeit aller Beteiligten trägt entscheidend zur Qualität und Akzeptanz des Mietspiegels bei. Mit ihrer Anerkennung bescheinigen die beteiligten Verbände dem Berliner Mietspiegel, den an qualifizierte Mietspiegel gestellten gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen.

Ebenso gilt mein ausdrücklicher Dank den vielen Berliner Mieterinnen und Mietern sowie den Vermietenden, die durch ihre Teilnahme an der Datenerhebung die Grundlage für diesen Mietspiegel geschaffen haben.

Christian Gaebler
Senator für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

FRAGEN UND ANTWORTEN ZUM NEUEN MIETSPIEGEL

Was ist ein Mietspiegel und wozu dient er?

DER MIETSPIEGEL BIETET EINE ÜBERSICHT ÜBER DIE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE.

Dies ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 558c Absatz 1 BGB) festgeschrieben. Grundlage für den Mietspiegel ist eine Aufstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete, also eine Mietenübersicht, die regelmäßig aktualisiert werden soll. Die Mieten werden im Mietspiegel nach den gesetzlich festgelegten Merkmalen (z. B. Größe, Ausstattung und Lage) vergleichbar gemacht. Die grundlegenden Rahmenbedingungen für den Mietspiegel setzt dabei das bundeseinheitliche Mietrecht. Für die Datenerhebung zum Mietspiegel 2026 wurden nach den Vorgaben nur Mieten berücksichtigt, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder angepasst wurden und nicht einer Mietbindung unterliegen. Wohnungen in Ein- und Zwei-Familienhäusern und selbstgenutztes Wohneigentum werden nicht im Mietspiegel berücksichtigt.

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

Wie kann ich meine ortsübliche Vergleichs- miete ermitteln?

DIE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE LÄSST SICH MIT HILFE DER VORLIEGENDEN BROSCHÜRE IN VERBINDUNG MIT DEM IM AMTSBLATT SOWIE AUF DER WEBSITE DES BERLINER MIETSPIEGELS VERÖFFENTLICHTEN STRASSENVERZEICHNIS ERMITTELN.

Darüber hinaus finden Sie auf der Website des Mietspiegels auch einen Abfrageservice, mit dem die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auch online erfolgen kann.

Was ist ein qualifizierter Mietspiegel?

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

Qualifizierte Mietspiegel müssen zusätzlich nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden. Die Mietspiegelverordnung legt genauere Vorgaben für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln fest. Diese wurden bei der Erstellung des Berliner Mietspiegels 2026 eingehalten. Er ist somit ein qualifizierter Mietspiegel, der zudem durch alle sechs in der Arbeitsgruppe Mietspiegel vertretenen Mieter- und Vermieterverbände anerkannt wurde.

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

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

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



1. Anerkennung Berliner Mietspiegel 2026 als »qualifizierter Mietspiegel«

Der **Berliner Mietspiegel 2026** wurde als »qualifizierter Mietspiegel« gemäß § 558d BGB erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde (**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen**) und den nachfolgend genannten **Interessenverbänden** anerkannt:

- Berliner Mieterverein e. V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund
- Berliner MieterGemeinschaft e. V.
- Mieterschutzbund Berlin e. V.
- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
- BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V.
- Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.

In der Arbeitsgruppe Mietspiegel haben neben den genannten Interessenverbänden an der Mietspiegelerstellung **beratend mitgewirkt**:

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

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

2. Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Berlin am 1. September 2025 üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, die sich aus den in den letzten sechs Jahren neu vereinbarten oder geänderten Mieten bilden. Diese Mieten werden »ortsübliche Vergleichsmieten« genannt.

Der Mietspiegel hat seine Grundlagen

- im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) in den §§ 558c und 558d sowie im § 558 Abs. 2 BGB
- in der Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV) vom 28.10.2021

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für ein Gutachten aufwenden zu müssen. Mit der Einführung der Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) ist die ortsübliche Vergleichsmiete auch Maßstab bei Neuvermietungen.

Dieser Mietspiegel ist ein »qualifizierter Mietspiegel« gemäß § 558d BGB. Für seinen Anwendungsbereich (siehe Nr. 4) gilt die gesetzliche Vermutung, dass die im »qualifizierten Mietspiegel« angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

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

3. Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Berlin, die bis zum 31. Dezember 2024 bezugsfertig geworden sind.

Der Mietspiegel gilt nicht für:

- Selbstgenutztes Wohneigentum,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 1. Januar 2025 bezugsfertig geworden sind,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung,

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

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

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

¹ Die sogenannten »Wendewohnungen« im Sinne dieses Mietspiegels sind die Wohnungen, die mit »DDR-Mitteln« anfinanziert wurden und deren Baubeginn vor dem 03.10.1990 lag, die aber erst danach fertiggestellt wurden; für dies Wohnungen galten z. B. auch die Regelungen aus dem Mietenüberleitungsgesetz

und Mietpreisstrukturen getrennt in den drei Mietspiegeltabellen ausgewiesen:

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

Diese Zuordnung⁴ ist auch nach Bildung der Bezirke ab 01. Januar 2001 noch maßgeblich für den Geltungsbereich der entsprechenden Baualtersklassen/Bezugsfertigkeit von 1973 bis 1990 das heißt, z. B. für

Bezirk Mitte gelten

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

4. Qualifizierter Mietspiegel

Der Berliner Mietspiegel 2026 ist ein neuerstellter qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB, soweit sich aus den nachfolgenden Absätzen nichts anderes ergibt. Er wurde auf der Grundlage einer Datenerhebung (repräsentative Stichprobe basierend auf einer Primärerhebung) nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist gemäß § 558d Abs. 1 Satz 1 BGB ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretungen der Vermieterinnen und Vermieter und der Mieterinnen und Mieter anerkannt worden ist. Dies trifft für diesen Mietspiegel 2026 zu. Mit der Anerkennung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und beider Seiten der Interessenvertretungen (Vermieterinnen und Vermieter und Mieterinnen und Mieter) tritt gemäß 558d Abs. 1, Satz 3 die Vermutungswirkung ein, dass der Mietspiegel 2026 anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gelten

- im Gebiet des im Ostteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Friedrichshain** die Angaben zur Bezugsfertigkeit »1973 bis 1990 Ost mit Wendewohnungen« der Mietspiegeltabellen,
- im Gebiet des im Westteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Kreuzberg** die Angaben zur Bezugsfertigkeit »1973-1985 West bzw. 1986-1990 West« der Mietspiegeltabelle.

Zu den ehemaligen **östlichen Bezirken** von Berlin gehören: Friedrichshain, Hellersdorf, Hohenschönhausen, Köpenick, Lichtenberg, Marzahn, Mitte, Pankow, Prenzlauer Berg, Treptow und Weißensee.

Wohnungen in West-Staaken gehören zum Geltungsbereich der Mietspiegeltabelle für die früheren östlichen Bezirke.

Zu den ehemaligen **westlichen Bezirken** von Berlin gehören: Charlottenburg, Kreuzberg, Neukölln, Reinickendorf, Schöneberg, Spandau (ohne West-Staaken), Steglitz, Tempelhof, Tiergarten, Wedding, Wilmersdorf und Zehlendorf.

Die genaue Zuordnung einer Adresse zum Geltungsbereich der jeweiligen Zeile der entsprechenden Mietspiegeltabelle ist dem Straßenverzeichnis (Amtsblatt vom 28.05.2026) zu entnehmen.

Soweit der Mietspiegel in seinem Anwendungsbereich als qualifizierter Mietspiegel Aussagen enthält, wird gesetzlich vermutet, dass die in ihm bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB). Soweit der qualifizierte Berliner Mietspiegel 2026 Angaben für eine Wohnung enthält, für die die Vermieterin oder der Vermieter eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) verlangt, hat die Vermieterin oder der Vermieter in dem Mieterhöhungsverlangen die Angaben des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2026 auch dann mitzuteilen, wenn die Mieterhöhung vermietendenseits auf ein anderes Begründungsmittel gestützt wird (§ 558a Abs. 3 BGB).

Die Arbeitsschritte und -ergebnisse sowie die Methode zur Erstellung des Mietspiegels werden ausführlich in der »Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2026« dargestellt, die auf der Internetseite des Berliner Mietspiegels eingestellt wird.

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

³ Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990.

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

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

Für die Ermittlung der zulässigen Miete zu Beginn des Mietverhältnisses von Wohnraum im derzeit geltenden gesetzlichen Rahmen kann jeder Wert der Spanne innerhalb des maßgeblichen Mietspiegelfeldes die ortsübliche Vergleichsmiete sein.

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

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

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

Bei der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (siehe Nr. 10 und 11) handelt es sich um Aussagen, die auf einer Unterstichprobe zur Mietspiegelerhebung 2026 – Beschaffenheit von Wohnungen/Gebäuden – und deren Auswertung basieren und vom umfassenden Sachverstand der an der Mietspiegelerstellung beteiligten Expertinnen und Experten getragen werden. Die Angaben in der Orientierungshilfe bestätigen die bisherigen Berliner Mietspiegel bzw. wurden fortentwickelt. Die Orientierungshilfe gehört **nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels**, kann aber als Schätzgrundlage zur Orientierung in der Spanne angewendet werden (siehe BGH, Urteil vom 20.04.2005 – VIII ZR 110/04, wiederholt etwa im Urteil vom 18.11.2020 – VIII ZR 123/20).

5. Der Mietenbegriff im Mietspiegel: »Nettokaltmiete«

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

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann auch in Gestalt einer Bruttokaltmiete oder Teilinklusivmiete gebildet werden. In diesem Fall muss zunächst anhand des Mietspiegels die ortsübliche Nettokaltmiete ermittelt werden. In einem zweiten Schritt können dann die (kalten) Betriebskosten der ortsüblichen Nettokaltmiete 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.

Die Gliederung dieses Mietspiegels erfolgte unter folgenden Aspekten zu den Vergleichsmerkmalen:

6.1 Art

Das Vergleichsmerkmal **Art** bezieht sich auf die Gebäudeart. Dieser Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen (auch Genossenschaftswohnungen und vermietete

Eigentumswohnungen) in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit mindestens 3 Wohnungen). Er gilt **nicht** für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern.

6.2 Größe

Zur Bestimmung der **Größe** ist die Fläche in Quadratmetern als verlässlicher Maßstab gewählt worden. Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde davon ausgegangen, dass die Wohnfläche bis zum 31.12.2003 entsprechend den Vorschriften der

Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt worden ist. Für Berechnungen nach diesem Zeitpunkt kann die Wohnflächenverordnung (WoFlV) angewendet werden.

6.3 Ausstattung

Die **Ausstattung** einer Wohnung ist für ihren Wert von erheblicher Bedeutung. Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, die **von der Vermieterin oder dem Vermieter** gestellt wird. Hat eine Mieterin oder ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür von der Vermieterin oder dem 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 und/oder ohne Bad, mit IWC) ist ein Abschlag vorgesehen (siehe Nr. 9).

Bei den Ausstattungsmerkmalen ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Unter einem **Bad** ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche und einem Badeofen oder Durchlauferhitzer oder einem ausreichend großen Warmwasserspeicher ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser kann auch durch eine zentrale Anlage (auch Fernwarmwasser) geschehen.
- Unter einer **Sammelheizung** sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus geschieht. Eine Etagenheizung oder Wohnungsheizung (Gas-, Öl-, Elektroheizung), die sämtliche Wohnräume angemessen erwärmt, ist einer Sammelheizung gleichzusetzen.

Weitergehende besondere Merkmale wie auch die Qualität der Ausstattungsmerkmale müssen unter Berücksichtigung der Preisspannen gewürdigt werden.

6.4 Beschaffenheit

Die **Beschaffenheit** einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Alter (Bezugsfertigkeit/Baualter) erläutert, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Die Wohnung ist grundsätzlich in das Baualter und/oder das Jahr der Bezugstauglichkeit einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde. Modernisierte Wohnungen werden grundsätzlich in das ursprüngliche Jahr der Bezugstauglichkeit des Gebäudes eingeordnet.

Eine davon abweichende Bezugstauglichkeit der Wohnung ergibt sich bei:

- Wiederaufbau (z. B. nach vollständiger Zerstörung)
- Wiederherstellung z. B. eines nicht mehr zu Wohnzwecken geeigneten Hauses oder erstmalige Umwandlung von Gewerberäumen in Wohnräume
- Ausbau und Erweiterung von bestehenden Gebäuden (z. B. Dachgeschossausbau, Anbau)

- neubaugleicher Modernisierung wesentlicher Bereiche der Wohnung, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen oder geändert wurde.

Zur Würdigung der unterschiedlichen Bauweisen während verschiedener Zeitperioden und unter Berücksichtigung noch bestehender Unterschiede in der Mietpreisstruktur bei Neubauwohnungen von 1973 bis 1990 in den östlichen Bezirken und West-Staaken sowie den westlichen Bezirken (ohne West-Staaken) wurde folgende Unterscheidung der Bezugstauglichkeit vorgenommen:

- Altbauwohnungen: bis 1918 und 1919 - 1949;
- Neubauwohnungen: 1950 - 1964, 1965 - 1972, 1991 - 2001, 2002 - 2009, 2010 - 2015, 2016 - 2019, 2020 - 2024
- Neubauwohnungen (nur westliche Bezirke ohne West-Staaken): 1973 - 1985; 1986 - 1990
- Neubauwohnungen (nur östliche Bezirke und West-Staaken): 1973 - 1990 und sogenannte »Wendewohnungen«.

6.5 Wohnlage

Die Lageeinteilung erfolgt in drei Kategorien: einfache, mittlere und gute Wohnlage.

Die **Wohnlageeinstufung** einer Adresse spiegelt die Wertigkeit der Lagegegebenheiten des weiteren Wohnumfeldes im Vergleich zu anderen Adressen im gesamten Berliner Stadtgebiet wider.

Die Wohnlage wurde flächendeckend für die gesamte Stadt Berlin aktualisiert. Die Wohnlageeinstufung beruht 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.

Bei den Indikatoren handelt es sich um den Bodenrichtwert, den Statusindex aus dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung⁵, das Grünvolumen, die Entfernung zu Zentren und Subzentren, die Verkehrslärmbelastung, die Kriminalitätsstatistik (Anzahl bestimmter Straftaten), die Lage in einem Milieuschutzgebiet, die Entfernung zu Regional-, U- & S-Bahn sowie die Grünversorgung. Je nach Ausprägung der einzelnen Indikatoren erfolgt die Einstufung der Wohnlage.

Die Wohnlagenkarte für Berlin gibt einen groben 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.

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.

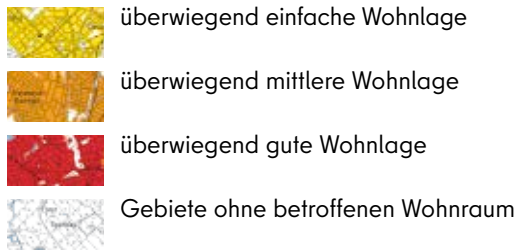
Die **eindeutige Wohnlagezuordnung ergibt sich aus dem »Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2026«**. Die nach Straßennamen in alphabetischer Reihenfolge geordnete Übersicht ist im Amtsblatt vom 28.05.2026 veröffentlicht. Darüber hinaus lässt sich die Wohnlage über den online-Abfrageservice unter www.mietspiegel.berlin.de ermitteln.

Ihr Bezirksamt und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen können ebenfalls Auskunft über die genaue Zuordnung geben. Anschriften und Telefonnummern finden Sie auf den Seiten 26/27.

Die dortigen Kennzeichnungen »**O**« für die ehemaligen östlichen Bezirke und West-Staaken sowie »**W**« für die ehemaligen westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) ermöglicht für die 1973 bis 1990 bezugsfertigen Wohnungen die Zuordnung der Adresse zu den entsprechend anzuwendenden Mietspiegeltabellen.

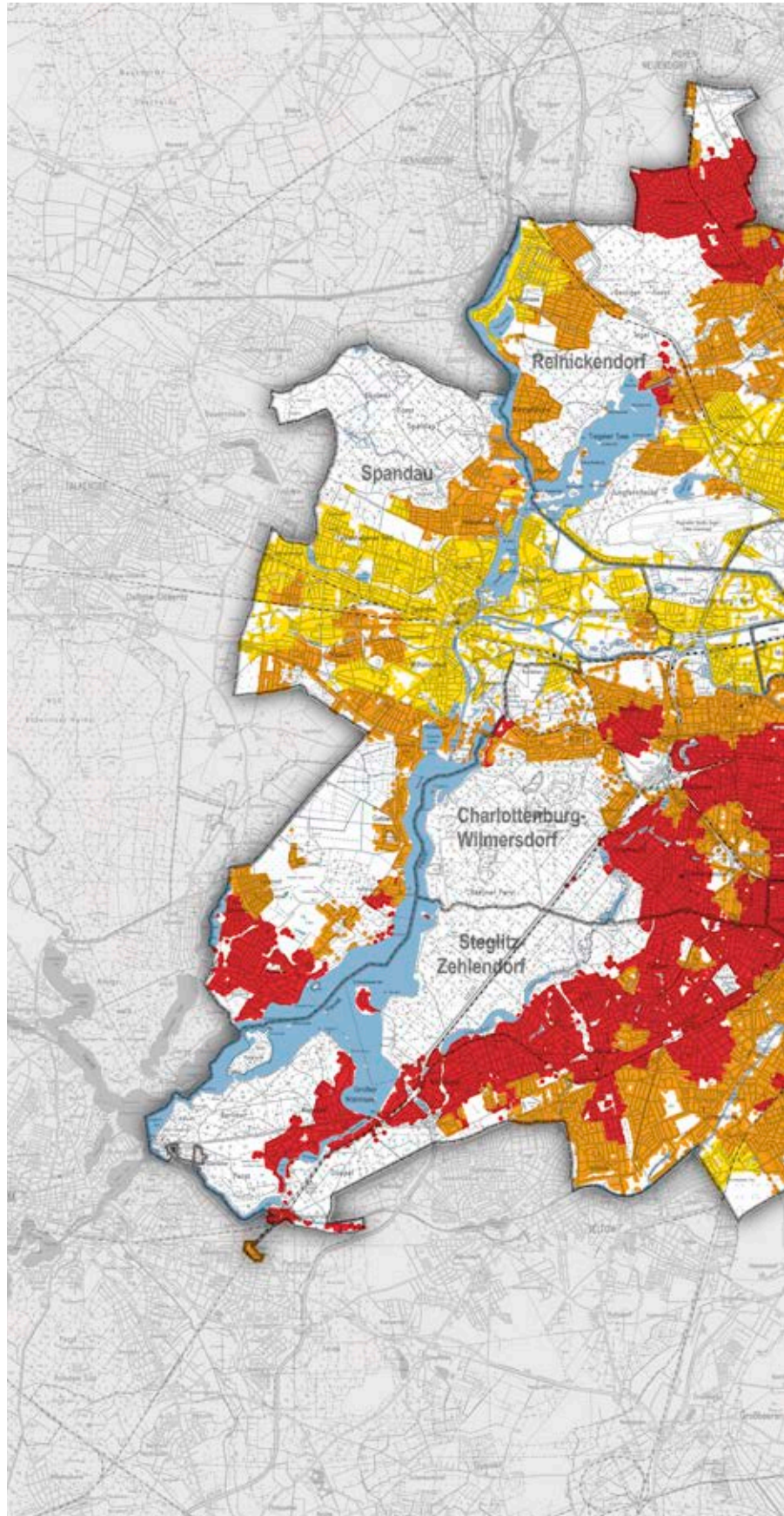
⁵ Link: <https://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/stadtwissen/monitoring-soziale-stadtentwicklung/>

7. Wohnlagenkarte Berliner Mietspiegel 2026

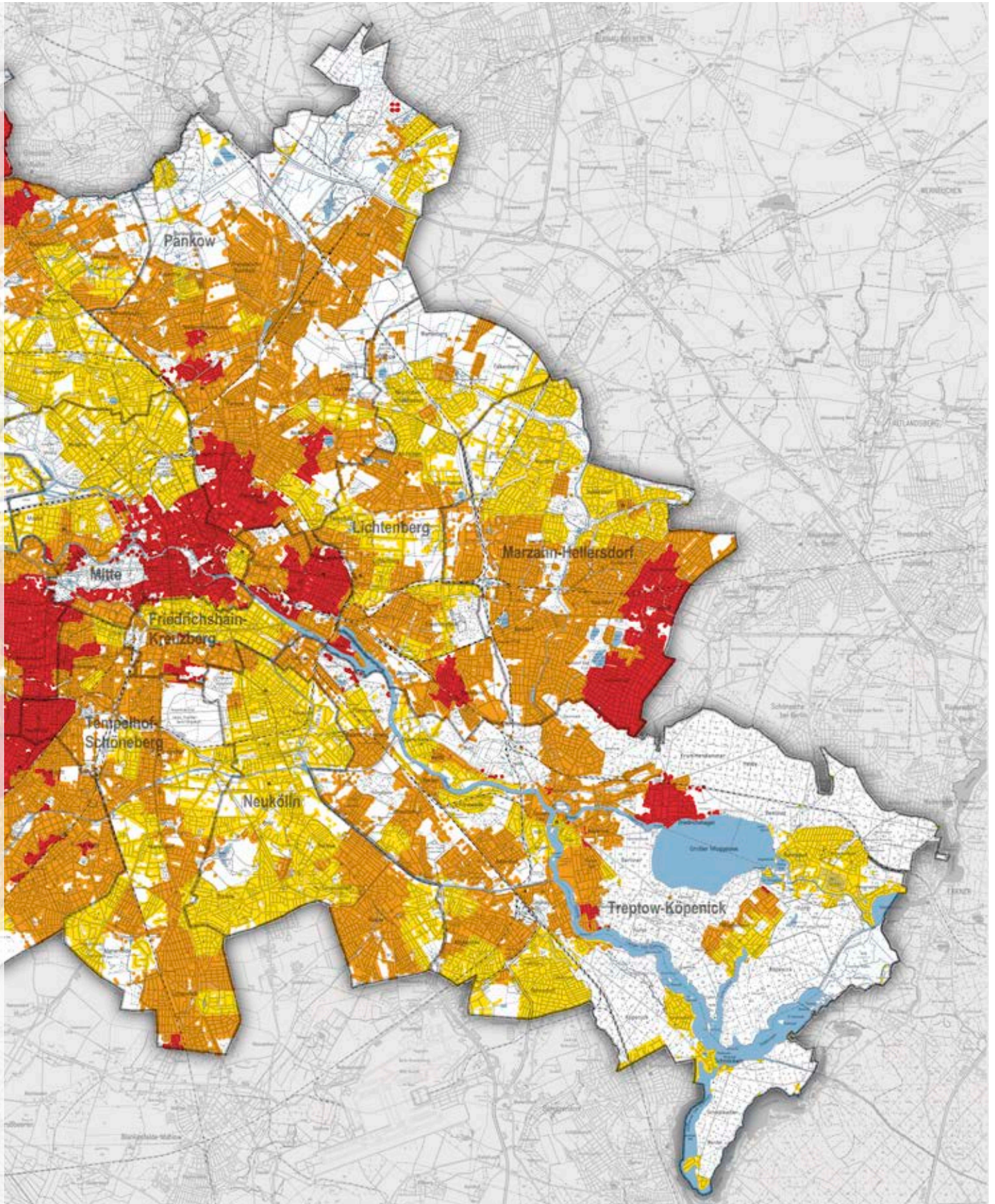


Achtung: Die Karte soll eine erste Orientierung über die mögliche Wohnlage geben und zeigt nur die überwiegende Wohnlagenzuordnung im jeweiligen Stadtgebiet. In den jeweiligen Gebieten können somit Adressen verschiedener Wohnlagen vorhanden sein. So kann es beispielsweise in Gebieten mit überwiegend guter Wohnlage auch Adressen in mittlerer oder einfacher Wohnlage geben.

Die genaue Wohnlagenzuordnung einer Adresse ergibt sich ausschließlich aus dem Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2026 (veröffentlicht im Amtsblatt vom 28.05.2026) oder über den online-Abfrageservice unter mietspiegel.berlin.de



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



8. Anwendung der Mietspiegeltabelle

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

- Zunächst müssen Sie die **Wohnlage** für Ihre Wohnung bestimmen und sich danach in eine der drei Tabellen (Nr. 9.1 einfache Wohnlage, 9.2 mittlere Wohnlage oder 9.3 gute Wohnlage) einordnen. Die genaue Wohnlagezuordnung kann nur dem oben genannten Straßenverzeichnis entnommen oder über den online-Abfrageservice unter www.mietspiegel.berlin.de ermittelt werden. Die beigefügte Karte (Nr. 7) liefert nur eine erste grobe Orientierung.
- Die für die Wohnung in Betracht kommenden Werte der Mietspiegeltabelle finden Sie, indem Sie in der jeweils zutreffenden Tabelle die anderen Merkmale der Wohnung (**Bezugsfertigkeit und Größe**) einordnen.
- Im Ergebnis ist Ihre Wohnung dann einer nummerierten Zeile zugeordnet, aus der die drei Mietwerte (Mittelwert, untere und obere Spanne) ablesbar sind.
- So liegt z. B. eine Wohnung in einem Gebäude in
 - einfacher Wohnlage, Baujahr 1910, mit Vollausstattung und 80 m² Wohnfläche in der Tabelle 9.1 einfache Wohnlage und dort in der Zeile 10.
 - guter Wohnlage, Baujahr 1987 West, mit Vollausstattung und 65 m² Wohnfläche in der Tabelle 9.3 gute Wohnlage und dort in der Zeile 161.
- Die in den drei Tabellen aufgeführten Werte gelten nur für Wohnungen mit Vollausstattung. Wohnungen, die seitens der Vermieterin oder des Vermieters mit niedrigem Standard ausgestattet sind, sind zunächst ebenfalls so einzuordnen. Danach ergibt sich aufgrund des Abschlages für diese Minderausstattung (siehe 9.4) am Ende eine um diesen Betrag geringere Miete als in der Tabelle ausgewiesen. Der Abschlag kann **nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels** zugeordnet werden.
- Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Zeilen jeweils die Mietpreisspanne und den Mittelwert aus. Die Miete einer normalen Wohnung mit Standardausstattung in üblicher Qualität entsprechend ihrem Jahr der Bezugsfertigkeit wird vorwiegend um den ausgewiesenen Mittelwert liegen. Eine schlechter ausgestattete Wohnung wird im unteren, eine besser ausgestattete im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein. Zur konkreten Orientierung innerhalb der ausgewiesenen Spanne siehe 10.

9. Berliner Mietspiegeltabelle 2026

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

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

9.1 Mietspiegeltabelle 2026 – einfache Wohnlage

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2025) Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich für seitens der Vermieterin oder des Vermieters voll ausgestattete Wohnungen.

Zeile	Bezugsfertigkeit	Wohnfläche	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
1	bis 1918	bis unter 35 m ²	6,53 €	9,58 €	13,43 €
2		35 m ² bis unter 40 m ²	7,06 €	10,04 €	14,21 €
3		40 m ² bis unter 45 m ²	7,01 €	9,27 €	12,25 €
4		45 m ² bis unter 50 m ²	6,80 €	8,01 €	10,75 €
5		50 m ² bis unter 55 m ²	6,13 €	8,01 €	11,33 €
6		55 m ² bis unter 60 m ²	6,45 €	8,42 €	11,93 €
7		60 m ² bis unter 65 m ²	5,91 €	8,27 €	11,85 €
8		65 m ² bis unter 70 m ²	5,91 €	8,14 €	12,21 €
9		70 m ² bis unter 75 m ²	6,24 €	8,46 €	11,65 €
10		75 m ² bis unter 85 m ²	5,91 €	7,56 €	10,76 €
11		85 m ² bis unter 120 m ²	5,52 €	7,19 €	10,99 €
12		ab 120 m ²	5,38 €	6,48 €	11,24 €
13	1919 bis 1949	bis unter 40 m ²	7,25 €	8,58 €	10,43 €
14		40 m ² bis unter 50 m ²	6,57 €	7,82 €	10,01 €
15		50 m ² bis unter 60 m ²	6,29 €	7,60 €	9,63 €
16		ab 60 m ²	5,78 €	6,99 €	9,12 €
17	1950 bis 1964	bis unter 35 m ²	6,64 €	8,07 €	10,23 €
18		35 m ² bis unter 40 m ²	6,61 €	7,72 €	9,97 €
19		40 m ² bis unter 55 m ²	6,23 €	7,32 €	9,53 €
20		55 m ² bis unter 60 m ²	6,01 €	6,99 €	8,89 €
21		ab 60 m ²	5,77 €	6,63 €	8,00 €
22	1965 bis 1972	bis unter 35 m ²	6,64 €	8,07 €	10,23 €
23		35 m ² bis unter 40 m ²	6,61 €	7,72 €	9,97 €
24		40 m ² bis unter 55 m ²	6,23 €	7,32 €	9,53 €
25		55 m ² bis unter 60 m ²	6,01 €	6,99 €	8,89 €
26		60 m ² bis unter 85 m ²	5,54 €	6,35 €	7,55 €
27		ab 85 m ²	5,45 €	6,05 €	6,97 €
28	1973 bis 1985 West	bis unter 35 m ²	6,64 €	8,07 €	10,23 €
29		35 m ² bis unter 40 m ²	6,61 €	7,72 €	9,97 €
30		40 m ² bis unter 55 m ²	6,23 €	7,32 €	9,53 €
31		55 m ² bis unter 60 m ²	6,01 €	6,99 €	8,89 €
32		60 m ² bis unter 70 m ²	6,19 €	7,03 €	9,30 €
33		70 m ² bis unter 90 m ²	6,18 €	7,26 €	8,43 €
34		ab 90 m ²	5,72 €	6,86 €	8,76 €
35	1986 bis 1990 West	bis unter 55 m ²	7,05 €	9,07 €	10,93 €
36		55 m ² bis unter 60 m ²	7,37 €	9,36 €	11,36 €
37		60 m ² bis unter 65 m ²	6,69 €	9,16 €	11,94 €
38		65 m ² bis unter 70 m ²	5,62 €	8,90 €	10,93 €
39		70 m ² bis unter 75 m ²	6,59 €	8,92 €	10,19 €
40		75 m ² bis unter 85 m ²	7,10 €	8,63 €	10,04 €
41		85 m ² bis unter 95 m ²	5,72 €	8,47 €	9,86 €
42		ab 95 m ²	6,60 €	8,75 €	10,81 €

Fortsetzung nächste Seite

9.1 Mietspiegeltabelle 2026 – einfache Wohnlage (Fortsetzung)

Zeile	Bezugsfertigkeit	Wohnfläche	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
43	1973 bis 1990 Ost*	bis unter 40 m ²	6,82 €	7,78 €	9,01 €
44		40 m ² bis unter 60 m ²	6,07 €	6,67 €	7,60 €
45		60 m ² bis unter 100 m ²	5,20 €	5,77 €	6,36 €
46		ab 100 m ²	5,11 €	5,60 €	6,00 €
47	1991 bis 2001**	bis unter 55 m ²	7,05 €	9,07 €	10,93 €
48		55 m ² bis unter 60 m ²	7,37 €	9,36 €	11,36 €
49		60 m ² bis unter 65 m ²	6,69 €	9,16 €	11,94 €
50		65 m ² bis unter 70 m ²	5,62 €	8,90 €	10,93 €
51		70 m ² bis unter 75 m ²	6,59 €	8,92 €	10,19 €
52		75 m ² bis unter 85 m ²	7,10 €	8,63 €	10,04 €
53		85 m ² bis unter 95 m ²	5,72 €	8,47 €	9,86 €
54		ab 95 m ²	6,60 €	8,75 €	10,81 €
55	2002 bis 2009	bis unter 55 m ²	7,05 €	9,07 €	10,93 €
56		55 m ² bis unter 60 m ²	7,37 €	9,36 €	11,36 €
57		60 m ² bis unter 65 m ²	6,69 €	9,16 €	11,94 €
58		65 m ² bis unter 70 m ²	5,62 €	8,90 €	10,93 €
59		70 m ² bis unter 75 m ²	6,59 €	8,92 €	10,19 €
60		75 m ² bis unter 85 m ²	7,10 €	8,63 €	10,04 €
61		85 m ² bis unter 95 m ²	5,72 €	8,47 €	9,86 €
62		ab 95 m ²	6,60 €	8,75 €	10,81 €
63	2010 bis 2015	alle Wohnflächen	7,50 €	10,38 €	15,91 €
64	2016 bis 2019	alle Wohnflächen	9,79 €	12,77 €	18,19 €
65	2020 bis 2024	bis unter 60 m ²	9,99 €	15,25 €	22,70 €
66		60 m ² bis unter 80 m ²	9,37 €	15,17 €	18,39 €
67		ab 80 m ²	9,11 €	14,11 €	19,28 €

* Mit Wendewohnungen. Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990.

Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

** Ohne Wendewohnungen

9.2 Mietspiegeltabelle 2026 – mittlere Wohnlage

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2025) Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich für seitens der Vermieterin oder des Vermieters voll ausgestattete Wohnungen.

Zeile	Bezugsfertigkeit	Wohnfläche	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
68	Bis 1918	bis unter 35 m ²	8,07 €	11,05 €	14,35 €
69		35 m ² bis unter 40 m ²	8,44 €	11,06 €	15,13 €
70		40 m ² bis unter 65 m ²	6,46 €	8,49 €	12,59 €
71		65 m ² bis unter 70 m ²	6,45 €	9,00 €	11,70 €
72		70 m ² bis unter 80 m ²	6,09 €	7,90 €	11,70 €
73		80 m ² bis unter 90 m ²	6,66 €	8,27 €	11,73 €
74		90 m ² bis unter 100 m ²	5,95 €	7,65 €	11,52 €
75		100 m ² bis unter 105 m ²	5,95 €	7,87 €	12,63 €
76		105 m ² bis unter 120 m ²	5,48 €	7,29 €	11,43 €
77		ab 120 m ²	5,75 €	7,56 €	11,21 €

Fortsetzung nächste Seite

9.2 Mietpiegeltabelle 2026 – mittlere Wohnlage (Fortsetzung)

Zeile	Bezugsfertigkeit	Wohnfläche	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
78	1919 bis 1949	bis unter 40 m ²	7,74 €	8,83 €	10,51 €
79		40 m ² bis unter 45 m ²	7,03 €	8,28 €	10,38 €
80		45 m ² bis unter 60 m ²	6,32 €	7,73 €	9,80 €
81		ab 60 m ²	5,90 €	7,30 €	9,55 €
82	1950 bis 1964	bis unter 35 m ²	6,55 €	8,54 €	10,62 €
83		35 m ² bis unter 40 m ²	6,60 €	7,78 €	10,49 €
84		40 m ² bis unter 45 m ²	6,70 €	7,72 €	10,01 €
85		ab 45 m ²	5,90 €	7,08 €	9,25 €
86	1965 bis 1972	bis unter 35 m ²	6,80 €	8,10 €	13,01 €
87		35 m ² bis unter 40 m ²	6,60 €	7,78 €	10,49 €
88		40 m ² bis unter 45 m ²	6,70 €	7,72 €	10,01 €
89		ab 45 m ²	5,77 €	6,65 €	8,74 €
90	1973 bis 1985 West	bis unter 35 m ²	6,80 €	8,10 €	13,01 €
91		35 m ² bis unter 40 m ²	6,60 €	7,78 €	10,49 €
92		40 m ² bis unter 45 m ²	6,70 €	7,72 €	10,01 €
93		45 m ² bis unter 70 m ²	7,18 €	8,21 €	9,76 €
94		70 m ² bis unter 85 m ²	6,65 €	8,09 €	10,30 €
95		ab 85 m ²	6,79 €	8,35 €	10,70 €
96	1986 bis 1990 West	bis unter 50 m ²	8,04 €	10,03 €	12,25 €
97		50 m ² bis unter 55 m ²	7,98 €	9,61 €	10,76 €
98		55 m ² bis unter 60 m ²	8,87 €	9,97 €	11,49 €
99		60 m ² bis unter 65 m ²	7,93 €	9,56 €	12,17 €
100		65 m ² bis unter 70 m ²	7,79 €	9,80 €	11,36 €
101		70 m ² bis unter 105 m ²	7,18 €	9,22 €	11,31 €
102		ab 105 m ²	7,87 €	9,80 €	11,58 €
103	1973 bis 1990 Ost*	bis unter 40 m ²	6,63 €	7,64 €	9,84 €
104		40 m ² bis unter 60 m ²	5,92 €	6,51 €	7,71 €
105		ab 60 m ²	5,30 €	5,89 €	6,63 €
106	1991 bis 2001**	bis unter 50 m ²	8,04 €	10,03 €	12,25 €
107		50 m ² bis unter 55 m ²	7,98 €	9,61 €	10,76 €
108		55 m ² bis unter 60 m ²	8,87 €	9,97 €	11,49 €
109		60 m ² bis unter 65 m ²	7,93 €	9,56 €	12,17 €
110		65 m ² bis unter 70 m ²	7,79 €	9,80 €	11,36 €
111		70 m ² bis unter 75 m ²	8,05 €	9,54 €	10,70 €
112		75 m ² bis unter 105 m ²	7,91 €	9,38 €	10,92 €
113		ab 105 m ²	7,87 €	9,80 €	11,58 €
114	2002 bis 2009	bis unter 50 m ²	8,04 €	10,03 €	12,25 €
115		50 m ² bis unter 55 m ²	7,98 €	9,61 €	10,76 €
116		55 m ² bis unter 60 m ²	8,87 €	9,97 €	11,49 €
117		60 m ² bis unter 65 m ²	7,93 €	9,56 €	12,17 €
118		65 m ² bis unter 70 m ²	7,79 €	9,80 €	11,36 €
119		ab 70 m ²	6,89 €	10,61 €	15,04 €
120	2010 bis 2015	bis unter 70 m ²	9,19 €	12,60 €	17,60 €
121		70 m ² bis unter 95 m ²	8,78 €	11,39 €	15,64 €
122		ab 95 m ²	9,88 €	12,54 €	18,79 €

Fortsetzung nächste Seite

* Mit Wendewohnungen. Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990.
Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

** Ohne Wendewohnungen

9.2 Mietspiegeltabelle 2026 - mittlere Wohnlage (Fortsetzung)

Zeile	Bezugsfertigkeit	Wohnfläche	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
123	2016 bis 2019	bis unter 70 m ²	10,08 €	13,48 €	18,64 €
124		70 m ² bis unter 95 m ²	10,24 €	14,42 €	17,68 €
125		ab 95 m ²	9,24 €	13,18 €	20,88 €
126	2020 bis 2024	bis unter 50 m ²	12,52 €	19,04 €	26,81 €
127		50 m ² bis unter 65 m ²	10,78 €	19,92 €	24,04 €
128		65 m ² bis unter 95 m ²	12,48 €	17,33 €	22,40 €
129		ab 95 m ²	11,79 €	15,15 €	21,02 €

9.3 Mietspiegeltabelle 2026 - gute Wohnlage

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2025) Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich für seitens der Vermieterin oder des Vermieters voll ausgestattete Wohnungen.

Zeile	Bezugsfertigkeit	Wohnfläche	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
130	Bis 1918	bis unter 35 m ²	7,62 €	11,75 €	16,43 €
131		35 m ² bis unter 40 m ²	8,57 €	11,67 €	14,92 €
132		40 m ² bis unter 45 m ²	7,20 €	9,54 €	14,40 €
133		45 m ² bis unter 50 m ²	6,70 €	9,64 €	13,32 €
134		50 m ² bis unter 60 m ²	6,89 €	9,03 €	13,16 €
135		60 m ² bis unter 70 m ²	7,09 €	9,46 €	13,54 €
136		70 m ² bis unter 80 m ²	6,25 €	8,97 €	13,66 €
137		80 m ² bis unter 90 m ²	6,75 €	8,80 €	12,17 €
138		90 m ² bis unter 110 m ²	6,60 €	8,45 €	12,99 €
139		ab 110 m ²	6,30 €	8,84 €	13,24 €
140	1919 bis 1949	bis unter 35 m ²	7,19 €	9,47 €	14,79 €
141		35 m ² bis unter 40 m ²	7,40 €	9,07 €	11,42 €
142		40 m ² bis unter 45 m ²	6,80 €	8,54 €	11,10 €
143		45 m ² bis unter 65 m ²	6,84 €	8,82 €	11,74 €
144		ab 65 m ²	6,37 €	8,11 €	11,93 €
145	1950 bis 1964	bis unter 35 m ²	7,19 €	9,47 €	14,79 €
146		35 m ² bis unter 40 m ²	7,40 €	9,07 €	11,42 €
147		40 m ² bis unter 45 m ²	6,80 €	8,54 €	11,10 €
148		45 m ² bis unter 90 m ²	6,07 €	7,56 €	10,92 €
149		ab 90 m ²	7,49 €	10,00 €	12,78 €
150	1965 bis 1972	bis unter 35 m ²	7,19 €	9,47 €	14,79 €
151		35 m ² bis unter 40 m ²	7,40 €	9,07 €	11,42 €
152		40 m ² bis unter 45 m ²	6,80 €	8,54 €	11,10 €
153		45 m ² bis unter 90 m ²	6,07 €	7,56 €	10,92 €
154		ab 90 m ²	7,49 €	10,00 €	12,78 €
155	1973 bis 1985 West	bis unter 50 m ²	6,96 €	9,06 €	11,98 €
156		50 m ² bis unter 85 m ²	7,12 €	9,42 €	12,41 €
157		ab 85 m ²	7,98 €	10,39 €	13,80 €

Fortsetzung nächste Seite

9.3 Mietspiegeltabelle 2026 – gute Wohnlage (Fortsetzung)

Zeile	Bezugsfertigkeit	Wohnfläche	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
158	1986 bis 1990 West	bis unter 50 m ²	8,33 €	11,13 €	14,96 €
159		50 m ² bis unter 60 m ²	8,26 €	10,34 €	14,45 €
160		60 m ² bis unter 65 m ²	8,74 €	10,57 €	12,75 €
161		65 m ² bis unter 75 m ²	7,52 €	11,06 €	13,21 €
162		75 m ² bis unter 105 m ²	8,40 €	10,63 €	13,96 €
163		105 m ² bis unter 125 m ²	8,82 €	12,15 €	16,10 €
164		ab 125 m ²	8,07 €	12,90 €	16,77 €
165	1973 bis 1990 Ost*	bis unter 40 m ²	7,03 €	7,79 €	9,20 €
166		40 m ² bis unter 60 m ²	6,30 €	7,07 €	9,28 €
167		60 m ² bis unter 85 m ²	5,51 €	6,18 €	7,23 €
168		ab 85 m ²	5,26 €	6,31 €	9,65 €
169	1991 bis 2001**	bis unter 50 m ²	8,33 €	11,13 €	14,96 €
170		50 m ² bis unter 60 m ²	8,26 €	10,34 €	14,45 €
171		60 m ² bis unter 65 m ²	8,74 €	10,57 €	12,75 €
172		65 m ² bis unter 75 m ²	7,52 €	11,06 €	13,21 €
173		75 m ² bis unter 105 m ²	8,40 €	10,63 €	13,96 €
174		105 m ² bis unter 125 m ²	8,82 €	12,15 €	16,10 €
175		ab 125 m ²	8,07 €	12,90 €	16,77 €
176	2002 bis 2009	bis unter 75 m ²	8,62 €	10,91 €	13,92 €
177		75 m ² bis unter 105 m ²	7,88 €	11,85 €	16,83 €
178		105 m ² bis unter 125 m ²	8,82 €	12,15 €	16,10 €
179		ab 125 m ²	8,07 €	12,90 €	16,77 €
180	2010 bis 2015	bis unter 60 m ²	8,99 €	15,34 €	19,32 €
181		60 m ² bis unter 85 m ²	9,99 €	15,37 €	17,65 €
182		85 m ² bis unter 110 m ²	8,89 €	13,69 €	19,16 €
183		ab 110 m ²	11,26 €	15,15 €	17,82 €
184	2016 bis 2019	bis unter 60 m ²	12,06 €	17,23 €	26,05 €
185		60 m ² bis unter 85 m ²	12,45 €	18,94 €	23,43 €
186		ab 85 m ²	10,91 €	17,47 €	21,00 €
187	2020 bis 2024	bis unter 60 m ²	11,31 €	22,59 €	27,84 €
188		60 m ² bis unter 85 m ²	11,25 €	19,54 €	26,69 €
189		ab 85 m ²	10,28 €	18,42 €	23,49 €

* Mit Wendwohnungen. Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990.

Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

** Ohne Wendwohnungen

9.4 Abschlag für seitens der Vermieterin oder des Vermieters mit niedrigem Standard ausgestattete Wohnungen

Für Wohnungen bezugsfertig bis 1949 ohne Sammelheizung und/oder ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter monatlich 0,33 Euro unter den Beträgen der jeweils zutreffenden Zeile (nach Wohnlage, Bezugsfertigkeit und Wohnfläche).

Diese Angabe hat wegen der geringen Zahl an Mietwerten nur bedingte Aussagekraft. Dieser **Abschlag** kann daher **nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zugeordnet** werden.

10. Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Tabelle ausgewiesenen Merkmale Baujahr, 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 BGH, Urteil vom 20.04.2005 - VIII ZR 110/04, wiederholt etwa im Urteil vom 18.11.2020 - VIII ZR 123/20).

Diese Orientierungshilfe berücksichtigt dabei bisherige Erkenntnisse, die sowohl von der Praxis für die Einigung der Vertragsparteien als auch von vielen Berliner Gerichten für ihre Entscheidungen zugrunde gelegt worden sind, aber auch neuere Entwicklungen.

10.1 Merkmale der Orientierungshilfe

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

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

10.2 Energetischer Zustand der Wohngebäude

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

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

Der Berliner Mietspiegel 2026 trägt der Entwicklung der Energiekosten durch die Einbeziehung eines abgestuften Energiekennwertes Rechnung. Die Einbeziehung des energetischen Zustands in das Wertungssystem der Orientierungshilfe berücksichtigt sowohl die unterschiedlichen Energiekennwerte,

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

10.3 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Spanneneinordnung

Folgende Spanneneinordnung mittels der Orientierungshilfe wird empfohlen:

Die wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Merkmale sind in der Mietspiegeltabelle nicht gesondert ausgewiesen. Sie können aber die ortsübliche Vergleichsmiete **innerhalb** der Spanne - ausgehend vom Mittelwert positiv oder negativ - mit jeweils 20 Prozent für folgende Merkmalgruppen beeinflussen:

– Die Ausstattung des Bades/WC/Gäste-WC	20 %
– Die Ausstattung der Küche	20 %
– Die Ausstattung der Wohnung	20 %
– Die Ausstattung des Gebäudes	20 %
– Das Wohnumfeld	20 %

100 %

Überwiegen in einer Merkmalgruppe die wohnwerterhöhenden Merkmale, ist ein Zuschlag von 20 Prozent des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenoberwert gerechtfertigt. Überwiegen die wohnwertmindernden Merkmale in einer Merkmalgruppe, ist ein Abzug von 20 Prozent des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenunterwert angemessen. In gleicher Weise ist mit jeder anderen Merkmalgruppe zu verfahren. Das Überwiegen der Merkmale innerhalb einer Merkmalgruppe ergibt sich durch einfache Überzahl.

Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet!

Auf dieser Basis ist zunächst die Differenz zwischen dem ausgewiesenen Mittelwert und dem errechneten Spannenwert nach der Orientierungshilfe zu berechnen.

Überwiegen in allen fünf Merkmalgruppen die wohnwerterhöhenden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am oberen Spannenwert. Überwiegen in allen fünf Kategorien die wohnwertmindernden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am unteren Spannenwert.

10.4 Beispiele

A) Umgang mit den Merkmalen zur Berücksichtigung des energetischen Zustandes von Gebäuden in der Merkmalgruppe »Gebäude«

Bei den wohnwertmindernden Merkmalen ist es nur möglich, entweder das Merkmal »Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1995)« oder ein bzw. mehrere Merkmale zum »Energieverbrauchskennwert« anzukreuzen. Analog gilt dies auch bei den wohnwerterhöhenden Merkmalen: entweder das Merkmal »Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heiz-

anlage ab 2009 (wenn Bezugsfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)« wird ausgewählt oder ein bzw. mehrere Merkmale zum »Energieverbrauchskennwert«. Wenn der »Energieverbrauchskennwert« ausgewählt wird, dann ist es möglich, ein, zwei oder drei Merkmale anzukreuzen – je nach der Höhe des vorliegenden Energiekennwertes. Liegt der »Energieverbrauchskennwert« z. B. bei 240 kWh/(m²a) können alle drei Kästchen als wohnwertminderndes Merkmal angekreuzt werden. Liegt er z. B. bei 90 kWh/(m²a) können die zwei oberen Kästchen als wohnwerterhöhendes Merkmal angekreuzt werden.

B) Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (siehe Nr. 11)

Merkmalgruppe	es überwiegen	daher +/-
1. Bad/WC/Gäste-WC	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
2. Küche	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
3. Wohnung	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
4. Gebäude	wohnwertmindernde Merkmale	- 20 %
5. Wohnumfeld	wohnwertmindernde Merkmale	- 20 %
	Ergebnis	+ 20 %

Handelt es sich z. B. um eine Wohnung in mittlerer Wohnlage, zwischen **1919 und 1949 bezugsfertig** geworden mit **Sammelheizung, Bad und WC** in der Wohnung, **60 m²** groß (siehe Nr. 9.2. Mietspiegeltabelle mittlere Wohnlage, Zeile 81), dann ergeben sich folgende Werte:

Unterwert: 5,90 Euro	Mittelwert: 7,30 Euro	Oberwert: 9,55 Euro
< Spanne 1,40 Euro >		< Spanne 2,25 Euro >

Das Ergebnis von 20 Prozent, bezogen auf die obere Spanne von **2,25 Euro**, sind **0,45 Euro**. Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergäbe für diese Wohnung dann eine ortsübliche Vergleichsmiete von **7,75 Euro/m² monatlich (= 7,30 Euro/m² monatlich + 0,45 Euro/m² monatlich)**.

11. Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalgruppe 1: Bad/WC/Gäste-WC

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

Merkmalgruppe 2: Küche

- Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
- Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen
- Keine Spüle
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z. B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler)
- Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
- Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar
- Keine Wandfliesen oder vergleichbarer Wandschutz im Arbeitsbereich

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 1: Bad/WC/Gäste-WC

- Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken nebeneinander [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Besondere und hochwertige Ausstattung (z. B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne, Echthglastrennwand, Regendusche) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z. B. mittels Feuchtigkeitssensor) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt
- Mindestens ein Bad mit Grundfläche größer als 8 m² [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Fußbodenheizung [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Wandverkleidung und Bodenbelag hochwertig (gilt nicht für die Baualtersklassen ab 2010) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten (gilt nicht für die Baualtersklassen ab 2002) oder Hochwertiges Stand-WC [bezieht sich beides nicht auf Gäste-WCs]
- Strukturheizkörper als Handtuchwärmer im Bad (gilt für Baualtersklassen bis einschließlich 2001); sofern zusätzlich elektrisch betreibbar: alle Baujahre [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine
- Bodengleiche Dusche (auch flache Duschtasse mit einer Tiefe von bis zu 3 cm)

Merkmalgruppe 2: Küche

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

Fortsetzung nächste Seite

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalgruppe 3: Wohnung

- Überwiegend Fenster mit Einfachverglasung (Doppel-Kastenfenster sind nicht gemeint)
- Unzureichende Elektroinstallation, z. B. keine ausreichende Elektrosteigleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z. B. kein FI-Schalter, Potentialausgleich)
- Elektroleitungen überwiegend sichtbar auf Putz
- Be- und Entwässerungsleitungen (Sanitärleitungen) überwiegend sichtbar 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)
- Bei Erdgeschosswohnung: Kein Einbruchs- und/oder Sichtschutzsystem an allen Fenstern der Wohnung (z. B. Gitter, Rollläden, Fensteralarm)

Merkmalgruppe 4: Gebäude

- Treppenhaus und Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- Kein Abstellraum außerhalb der Wohnung zur alleinigen Nutzung ohne Zusatzkosten (z. B. kein abschließbarer Keller)
- Jederzeit von außen frei zugänglicher Hauseingang/Treppenhaus
- Schlechter Instandhaltungszustand (z. B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller –, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)
- Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung
- Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug (gilt nicht für die Baualtersklassen bis 1949)
- Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 3: Wohnung

- Abstellraum innerhalb der Wohnung (mind. 1 m² Grundfläche) oder Einbauschränk
- Großer, geräumiger Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m² Grundfläche)
- Überwiegend Fußbodenheizung
- Aufwändige Decken- und/oder Wandverkleidung (z. B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
- Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar auf Putz (gilt für Baualtersklassen bis einschließlich 1990)
- Außen angebrachte Verschattungssysteme an überwiegender Anzahl der Fenster in den Wohnräumen (z. B. Rollläden)
- Ein Wohnraum größer als 40 m² Grundfläche
- Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse sowie ausreichende Bewegungsfläche in der Wohnung)
- Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume (inklusive Flur, ohne Küche, ohne Bad)
- Wohngebäude/Wohnungen die vor 2002 bezugsfertig geworden sind: überwiegend Wärmeschutzverglasung oder Schallschutzfenster (jeweils Einbau ab 2002)
- 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, Gäste-Wohnung, Trockenraum)
- Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich und Treppenhaus (z. B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)
- Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil)-s, in dem sich die Wohnung befindet (z. B. erneuerte Fassade, Dach) (gilt für Baualtersklassen bis einschließlich 2015)
- Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
- Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen; gilt nicht für die Baualtersklassen ab 2010

Fortsetzung nächste Seite

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Fortsetzung

Merkmalgruppe 4: Gebäude

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Fortsetzung

Merkmalgruppe 4: Gebäude

- Schwellenarmer Zugang zum Gebäude (max. eine Stufe) und zur Wohnung einschließlich Treppenhaus (max. eine Stufe)

<input type="checkbox"/> Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation der Heizanlage vor 1995)	<input type="checkbox"/> Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 2009 (wenn Bezugsfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)
oder	
(End-)Energieverbrauchskennwert <input type="checkbox"/> größer als 145 kWh/(m ² a) <input type="checkbox"/> größer als 195 kWh/(m ² a) <input type="checkbox"/> größer als 235 kWh/(m ² a)	(End-)Energieverbrauchskennwert <input type="checkbox"/> kleiner als 120 kWh/(m ² a) <input type="checkbox"/> kleiner als 100 kWh/(m ² a) <input type="checkbox"/> kleiner als 80 kWh/(m ² a)
Die (End-)Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser.	
Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchsenegiekkennwert-Grenzen um 20 % zu erhöhen.	
Für Kennwerte ohne Berücksichtigung der dezentralen Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 20 kWh/(m ² a) auf den (End-)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

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

Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

- Besonders ruhige Lage der Wohnung (Die Wohnung liegt beispielsweise an einer verkehrsberuhigten Straße, oder an einer parkähnlichen Anlage oder es gibt bauliche Einschränkungen für die Straßen, wie z. B. Poller, Verengung der Fahrbahn, Bepflanzung.)
- Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z. B. Kinderspielplatz - bei 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

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

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



Bezirksämter

Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Friedrichshain-Kreuzberg

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

Lichtenberg

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

Marzahn-Hellersdorf

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

Mitte

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

Neukölln

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

Pankow

Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Wohnungsamt
PF 730113
13062 Berlin

Reinickendorf

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

Spandau

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

Steglitz-Zehlendorf

Amt für Bürgerdienste
Telefon 030/90299-0

Tempelhof-Schöneberg

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

Treptow-Köpenick

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

Beratungs- und Auskunftsstellen

Berliner Mieterverein e. V.
Landesverband Berlin im
Deutschen Mieterbund e. V.
 Spichernstraße 1
 10777 Berlin
 Telefon 030/22626-0
www.berliner-mieterverein.de

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

Mieterschutzbund Berlin e. V.
 Konstanzer Straße 61
 10707 Berlin
 Telefon 030/921023010
www.mieterschutzbund-berlin.de

Bund der Berliner Haus- und
Grundbesitzervereine e. V.
 Potsdamer Straße 143
 10783 Berlin
 Telefon 030/2163436
www.haus-und-grund-berlin.de

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

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

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

Mietpreisprüfstelle Berlin
 Telefon 030/213007302
info@mietpreispruefstelle.de
termin@mietpreispruefstelle.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen
 Württembergische Straße 6
 10707 Berlin
 Servicetelefon Miete 030/90173-3860
www.mietspiegel.berlin.de

Genauere Auskünfte zur Lärmbelastung erteilt:

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

Informationen zu üblicherweise gezahlten Betriebskosten liefert die Berliner Betriebskostenübersicht 2026. Diese finden Sie unter www.berlin.de/sen/wohnen/service/betriebskostenuebersicht/

Impressum

Herausgeberin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen
Württembergische Straße 6
10707 Berlin
www.stadtentwicklung.berlin.de

Inhalte und Bearbeitung

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Referat IV A Wohnungspolitik,
Wohnraumförderung, städtische
Wohnungsbaugesellschaften
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Layout

Fürcho GmbH, Berlin
www.fuercho-gmbh.de

Panoramafotos

Nikolaus Fürcho
www.nikolaus-fuercho.de

Druck

PIEREG Druckcenter Berlin GmbH
www.piereg.de

Berlin, Mai 2026

ZUHAUSE IN BERLIN

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

B



Titelfoto: © Nikolaus Fürcho
Stand 05/2026

