
Dokumentation - Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlageverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2024

Juli 2024

Inhaltsverzeichnis

- 1 Vorbemerkungen 1**
- 2 Arbeitsgruppe Mietspiegel 3**
- 3 Aufbereitung der Datenbasis und Stichprobenziehung 4**
 - 3.1 Ermittlung der Erhebungsgrundgesamtheit..... 4
 - 3.2 Ziehung der Bruttostichprobe..... 5
- 4 Datenerhebung 8**
 - 4.1 Filterfragen 8
 - 4.2 Datenschutz 10
 - 4.3 Befragung der Mieter/-innen 10
 - 4.3.1 Screening 10
 - 4.3.2 Mündliche Befragung..... 11
 - 4.3.3 Ergänzende schriftliche Befragung..... 12
 - 4.3.4 Rücklaufstatistik Mieter/-innen 13
 - 4.4 Befragung der Vermieter/-innen 14
 - 4.5 Datenaufbereitung 16
- 5 Auswertung als Tabellenmietspiegel 17**
 - 5.1 Gewichtung der Datensätze..... 17
 - 5.2 Bestimmung der Tabellenstruktur für den Mietspiegel 19
 - 5.2.1 Methodischer Ansatz..... 19
 - 5.2.2 Robustheitsanalyse..... 21
 - 5.3 Berücksichtigung der gesetzlichen Merkmale 22
 - 5.3.1 Art 22
 - 5.3.2 Größe 23
 - 5.3.3 Ausstattung 23
 - 5.3.4 Beschaffenheit..... 23
 - 5.3.5 Wohnlage..... 24
 - 5.4 Tabellenfelder und Fallzahlen 24
 - 5.5 Mietspiegeltabelle 2024 27
 - 5.6 Abschlag für Wohnungen mit vermierterseitig niedrigem Standard 31

5.7	Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Berliner Mietspiegel	31
6	Zusatzanalysen	33
6.1	Struktur der Nettokaltmieten im Berliner Mietspiegel 2024	33
6.1.1	Struktur der Nettokaltmieten nach Baujahresklassen.....	33
6.1.2	Struktur der Nettokaltmieten nach Wohnungsgröße	34
6.1.3	Struktur der Nettokaltmieten nach Wohnlage	36
6.2	Alter der mietspiegelrelevanten Verträge	37
6.2.1	Alter der mietspiegelrelevanten Verträge nach Baujahresklassen.....	37
6.2.2	Alter der mietspiegelrelevanten Verträge und Wohnungsgröße	38
6.2.3	Alter der mietspiegelrelevanten Verträge nach Vermietertyp.....	39
6.3	Mietänderungserklärungen mit Verweis auf den Berliner Mietspiegel.....	40
6.4	Betriebskosten.....	42
6.5	Energiekennwerte	43
7	Aktualisierung des Wohnlageverzeichnisses	45
7.1	Anlass und Aufgabe.....	45
7.2	Konzept des Berliner Wohnlagenverzeichnisses.....	46
7.3	Vorgehensweise bei der Wohnlageeinstufung für den Mietspiegel 2024.....	47
7.4	Beschreibung der Wohnlageeinstufungen.....	48
7.5	Auswahl und Methodik der Wohnlageermittlung.....	49
7.5.1	Bestandteile des Wohnlageermittlungsmodell	50
7.5.2	Datengestütztes Modell und Diskriminanzanalyse.....	52
7.6	Einstufung der Blockseiten der Gesamtstadt	66
7.6.1	Anwendung qualifiziertes Zuordnungskriterium	67
7.6.2	Ergebnisse der Einstufungen nach datengestützter Ermittlung einschließlich des qualifizierten Zuordnungskriteriums.....	67
7.6.3	Homogenisierung	68
7.7	Zuordnung Adressen zu Blockseiten.....	72
8	Schlussbemerkungen.....	75
	Anlagen.....	IV
	Anlage A: Zusammenfassung der Arbeitsgruppensitzungen.....	V

Anlage B: Histogramme	IX
Anlage C: Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung	XLV
Anlage D: Inhalte der Fragebögen	L

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c 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 liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten. Bedeutung hat der Mietspiegel auch als Maßstab für die Miethöhe bei Neuvermietung (Mietpreisbremse).

Die Stadt Berlin erstellt seit 1987 Mietspiegel. Die letzte Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels auf Basis einer Datenerhebung für die Stadt Berlin erfolgte im Jahr 2019. Im Jahr 2021 wurde dieser Mietspiegel auf Basis des Verbraucherpreisindexes für Deutschland als qualifizierter Mietspiegel fortgeschrieben. Aufgrund eines Vergabe-Nachprüfungsverfahrens im Rahmen der Ausschreibung für die Neuerstellung der qualifizierten Mietspiegel 2023 und 2025 verzögerte sich der Beginn der Arbeiten um etwa ein Jahr. Um eine aktualisierte Grundlage für die Überprüfung von Mieterhöhungsverlangens und die Beurteilung von Mietpreisfestsetzungen zu haben, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen als Übergangslösung bis zur Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels 2024 einen einfachen Mietspiegel 2023 herausgegeben. Grundlage für den Mietspiegel 2023 war der Mietspiegel 2021, der einheitlich mit einem Anstieg von 5,4 % fortgeschrieben wurde.

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel 2024 wurde im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen der Stadt Berlin durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH erstellt. Der Auftrag wurde im November 2022 vergeben und beinhaltet auch die Überprüfung und Aktualisierung der Wohnlageeinstufung.

Der Berliner Mietspiegel 2024 ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB und wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Der Mietspiegel basiert auf einer repräsentativen Primärdatenerhebung und wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen der Stadt Berlin sowie von allen der Arbeitsgruppe Mietspiegel angehörenden Interessenvertreter/-innen der Mieter/-innen und Vermieter/-innen anerkannt.

Die Mietspiegelerstellung in Berlin erfolgte nach den Anforderungen des

- des Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) vom 10.08.2021 (mit Änderung des BGB in den §§ 558c und 558d) sowie des § 558 Abs. 2 BGB,
- 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,
- sowie den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (3. Auflage 2020).

2 Arbeitsgruppe Mietspiegel

Die Erstellung des Berliner Mietspiegels 2024 wurde durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel begleitet. Hierfür fanden seit Beginn der Arbeiten zum Mietspiegel bis zur Veröffentlichung im Mai 2024 regelmäßig Sitzungen mit den Arbeitsgruppenmitgliedern statt. Neben Vertreter/-innen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen waren folgende Verbände und Institutionen beteiligt.

Als Vertreter/-innen der Interessen der Mieter/-innen:

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

Als Vertreter/-innen der Interessen der Vermieter/-innen:

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

Weitere Institutionen:

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS)
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Auf den Sitzungen der Arbeitsgruppe Mietspiegel wurden inhaltliche, methodische und rechtliche Fragestellungen diskutiert. Beispielsweise wurden die Fragebögen für die Datenerhebung eng abgestimmt ebenso wie die Methodik der Wohnlageeinstufungen und die Auswertungsergebnisse. Den Teilnehmer/-innen wurden sämtliche Unterlagen, die für eine konstruktive Auseinandersetzung mit den einzelnen Themen relevant waren, zur Verfügung gestellt. Ein Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat die Sitzungen moderiert und geleitet. Eine Zusammenfassung der Protokolle der Arbeitsgruppensitzungen findet sich im Anhang A.

Der Berliner Mietspiegel 2024 wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie von allen Vertreter/-innen der Verbände der Mieter/-innen und Vermieter/-innen anerkannt. Dies schließt alle Ergebnisse zur Wohnlageeinstufung und Datenauswertung, inklusive geändertem Aufbau der Tabellenstruktur, sowie die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung ein.

3 Aufbereitung der Datenbasis und Stichprobenziehung

Qualifizierte Mietspiegel müssen auf Basis einer Primärdatenerhebung bei Mietern und/oder Vermietern erstellt werden (§ 8 MsV). Die Befragung einer repräsentativen Stichprobe ist dabei ausreichend, eine Vollerhebung ist nicht notwendig, solange ein ausreichend hoher verwertbarer Rücklauf erzielt werden kann.

Die Auswertungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen (§ 2 MsV). Die Auswertungsgrundgesamtheit ist jedoch unbekannt, unter anderem deshalb, weil nicht für jede Wohnung bekannt ist, ob sie in den letzten sechs Jahren neu vermietet wurde oder eine Anpassung der Nettokaltmiete stattgefunden hat. In Deutschland existiert außerdem kein zentrales Mietwohnungsregister.

Die Erhebungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller Wohnungen, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird (§ 2 MsV). Es wird mit den zur Verfügung stehenden Daten eine Erhebungsgrundgesamtheit erstellt, aus der möglichst viele Fälle ausgeschlossen werden, die nicht Teil der Auswertungsgrundgesamtheit sind. Die vorhandenen Daten, auf die dabei aufgebaut werden kann, unterscheiden sich von Kommune zu Kommune; ein gesetzlicher Rahmen wird durch Art. 238 EGBGB vorgegeben.

3.1 Ermittlung der Erhebungsgrundgesamtheit

Im Falle der Stadt Berlin wurden für die Stichprobenziehung folgende Daten zur Verfügung gestellt:

- Einwohnermeldedaten (Namen und Anschriften aller volljährigen Einwohner ohne Sperrvermerk)
- Datei mit allen aktuellen Berliner Adressen aus dem Regionalen Bezugssystem
- Daten aus dem Liegenschaftskataster ALKIS
- Auszug aus den Grundsteuerdaten für die Stichprobenadressen

Als Grundlage für die Erhebungsgrundgesamtheit dienten die Einwohnermeldedaten mit 3.183.116 Einträgen. Die Einwohnermeldedaten wurden durch ALP um Adressen bereinigt, die für die Mietspiegelerstellung nicht relevant sind. Dazu wurden von der Stadt Berlin Adressen mit folgenden Kategorien zur Verfügung gestellt:

- durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegte Mietpreisbindungen (z.B. öffentlich geförderte Mietwohnungen mit Preisbindung, Einkommensorientierte Förderung, Modernisierungs-/Sanierungsförderung)
- Unterkünfte (z.B. für Geflüchtete)
- Wohnheime (z.B. für Pflegebedürftige Personen oder Studierende)

Anschließend wurden Personen mit dem gleichen Nachnamen oder dem gleichen Einzugsdatum, die außerdem an der gleichen Adresse gemeldet waren, zu Haushalten zu-

sammengefasst. Ein Haushalt wird nur einmal in die Erhebungsgrundgesamtheit aufgenommen, da Haushalte in einer gemeinsamen Wohnung leben und Wohnungen nur einmal befragt werden sollen. Die Auswahl der Person eines Haushalts erfolgt nach dem Zufallsprinzip.

Da der Mietspiegel nicht für Gebäude mit weniger als drei Wohnungen (z.B. Ein- oder Zweifamilienhäuser) gilt, wurden Adressen, an denen anhand der Einwohnermeldedaten weniger als drei Haushalte identifiziert wurden, aus der Erhebungsgrundgesamtheit ausgeschlossen. Nach den zuvor erläuterten Anpassungen bestand die Erhebungsgrundgesamtheit aus 1.781.752 Datensätzen.

Die Einbeziehung von Wohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit freiwilligen Mietverzichteten wurde ausführlich diskutiert. Aus Sicht eines Vermieterverbandes wurde in Zweifel gezogen, ob Wohnungen der landeseigenen Gesellschaften in den Mietspiegel einbezogen werden können. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat eine anderslautende juristische Stellungnahme an alle in der AG Mietspiegel vertretenen Verbände versandt, nach der diese Wohnungen uneingeschränkt einbezogen werden können. Diese Rechtsposition wurde von der AG zur Kenntnis genommen (siehe auch Anlage A zu den Arbeitsgruppensitzungen).

3.2 Ziehung der Bruttostichprobe

Der Erhebungsgrundgesamtheit wurde auf Ebene der Adressen die Wohnlage für den Mietspiegel 2024 zugespielt. Die Wohnlage wurde separat ermittelt, das Vorgehen wird in Abschnitt 7 erläutert. Jede Adresse wurde in eine der drei Wohnlage (einfach, mittel und gut) eingestuft. Außerdem wurde mit Hilfe der Daten des Liegenschaftskatasters die Flurstücksnummer jeder Adresse ermittelt.

Für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nach der Tabellenanalyse werden unterschiedliche Segmente des Mietwohnungsmarktes getrennt voneinander betrachtet. Eine Herausforderung für die Erhebung ist dabei, die verschiedenen Segmente des Marktes ausreichend stark zu berücksichtigen. Um dieser Herausforderung zu begegnen, wurde eine geschichtete Stichprobenziehung durchgeführt. Die Schichtung einer Stichprobe ist nur anhand von Merkmalen möglich, zu denen vor der Erhebung bereits Informationen zu allen Fällen der Erhebungsgrundgesamtheit vorliegen.

Die Schichtung der vorläufigen Bruttostichprobe für die Erhebung zum Mietspiegel 2024 erfolgte anhand der Wohnlage. Für jede Wohnlage wurde per Zufall eine Stichprobe von 25.000 Fällen gezogen, somit wurden insgesamt 75.000 Fälle als vorläufige Bruttostichprobe aus der Erhebungsgrundgesamtheit gezogen.

Die Flurstücksnummern der vorläufigen Bruttostichprobe wurden an die Stadt Berlin übermittelt. Diese stellte anschließend alle bekannten Einträge aus der Grundsteuerdatei für die Flurstücksnummern zur Verfügung. Die vorläufige Bruttostichprobe sowie die Grundsteuerdaten wurden dann zusammengespielt.

Mit Hilfe der Grundsteuerinformationen konnten zunächst selbstnutzende Eigentümer identifiziert werden. Diese wurden aus der vorläufigen Bruttostichprobe ausgeschlossen. Außerdem wurden vermietende Eigentümer identifiziert. Dies war möglich, sofern es nur einen Eigentümer zu einer Flurstücksnummer gab. Wenn dies der Fall war, konnten die entsprechenden Datensätze potenziell in die Vermieterbefragung aufgenommen werden.

Die Bruttostichprobe ist die Stichprobe, die für die Befragung zum Mietspiegel kontaktiert wird. Es ist sicherzustellen, dass die Bruttostichprobe repräsentativ ist (§ 9 MsV). Die Bruttostichprobe ist repräsentativ, wenn sie so gestaltet ist, dass eine ausreichend große bereinigte Nettostichprobe erzielt wird, zusätzlich muss die Bruttostichprobe auf einer Zufallsauswahl beruhen, bei der jede Wohnung der Erhebungsgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Bruttostichprobe einbezogen zu werden (§ 8 MsV).

Die Bruttostichprobe wurde aus den verbliebenen Datensätzen der vorläufigen Bruttostichprobe gezogen. Dabei erfolgte eine Schichtung nach den drei Wohnlagen. Für jede Wohnlage wurde per Zufall eine Stichprobe in Höhe von 16.700 Fällen gezogen. Dadurch ergab sich eine Bruttostichprobe in Höhe von 50.100 Fällen.

Zusätzlich zur Ziehung der Bruttostichprobe erfolgte eine Substichprobenziehung. In jeder der drei Schichten wurde eine Substichprobe von 4.200 Fällen gezogen. Diese insgesamt 12.600 Fälle wurden zusätzlich zur Hauptbefragung auch potenziell für die Befragung zur Beschaffenheit (siehe Anlage D) kontaktiert.

Die Bruttostichprobe wurde anschließend auf die Mieter- und Vermieterbefragung aufgeteilt. Dazu wurde aus allen Fällen, die für die Vermieterbefragung geeignet waren,¹ eine Substichprobe von 20.100 Fällen gezogen. Diese Substichprobe bildet die Bruttostichprobe der Vermieterbefragung. Die verbliebenen 30.000 Fälle der Bruttostichprobe gingen in die Mieterbefragung ein. Die Struktur der Stichprobe kann Tab. 1 entnommen werden.

Die Unterschiede in der Aufteilung der Mieter- und Vermieterstichproben auf die Wohnlagen hängen damit zusammen, dass nicht in jeder Wohnlage der gleiche Anteil der Stichprobenfälle für eine Vermieterbefragung geeignet war. In Gebieten mit vielen Wohnungseigentümergeinschaften ist der Anteil der Vermieterbefragung zum Beispiel niedriger, weil Eigentümer von Wohnungen häufiger nicht eindeutig identifiziert werden konnten. Andererseits konnten in Gebieten, in denen institutionelle Vermieter große Wohnungsbestände haben, vergleichsweise viele Fälle in die Vermieterbefragung aufgenommen werden.

¹ Es sind nur solche Fälle für die Vermieterbefragung geeignet, für die anhand der Grundsteuerdaten ein eindeutiger Eigentümer identifiziert werden konnte.

Tab. 1: Aufteilung der Bruttostichprobe

	Insgesamt	Einfache Wohnlage	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage
Vorläufige Bruttostichprobe	75.000	25.000	25.000	25.000
Bruttostichprobe	50.100	16.700	16.700	16.700
Davon Befragung Beschaffenheit	12.600	4.200	4.200	4.200
Bruttostichprobe Mieterbefragung	30.000	9.267	9.923	10.810
Bruttostichprobe Ver- mieterbefragung	20.100	7.433	6.777	5.890

4 Datenerhebung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 benötigten Daten wurden im Rahmen einer kombinierten Mieter- und Vermieterbefragung zum Stichtag 1. September 2023 abgefragt. Die Befragung wurde durch eine Pressemitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machte und zur Teilnahme motivierte, flankiert. Durch Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) zum 1. Juli 2022 war die Teilnahme an der Mietspiegelbefragung erstmalig verpflichtend für die Mieter/-innen und Vermieter/-innen (Art. 238 § 2 EGBGB).

Bei der Befragung wurde konkret darauf abgestellt, die Nettokaltmiete zu ermitteln, also nicht die Bruttokaltmiete, die noch kalte Betriebskosten enthält und auch nicht die Bruttowarmmiete, die zusätzlich noch die Kosten für Heizung und/oder Warmwasser beinhaltet. Zuschläge etwa für die Anmietung von Garagen oder Stellplätzen wurden für die Auswertung nicht herangezogen.

ALP hat durch Abgleich der personalisierten Kennungen sichergestellt, dass keine Wohnungen doppelt in den Mietspiegel eingehen. Alle bis zum 31. Dezember 2023 bei ALP eingegangenen Datensätze wurden für die Auswertung berücksichtigt.

4.1 Filterfragen

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen sind folgende Fälle vor der Auswertung auszuschließen:

- Wohnungen, für die in den letzten sechs Jahren (bezogen auf den Stichtag) kein neues Mietverhältnis abgeschlossen und bei denen die Miete, von Betriebskostenänderungen abgesehen, nicht geändert worden ist (§ 558 Abs. 2 BGB);
- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen oder modernisierungsgeförderte Wohnungen;
- Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);

- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

In der Arbeitsgruppe wurde in Bezug auf den Umgang mit dem verfassungswidrigen Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (MietenWoG Bln; „Mietendeckel“) einvernehmlich entschieden, jene Mieten nicht im Mietspiegel zu berücksichtigen, die im relevanten 6-Jahres-Betrachtungszeitraum durch den Mietendeckel abgesenkt wurden und nach Feststellung der Verfassungswidrigkeit des Gesetzes auf das ursprüngliche Niveau erhöht worden sind, ohne dass weitere Mietanpassungen im Betrachtungszeitraum erfolgt sind.

Daneben wurden auf Beschluss der Arbeitsgruppe Mietspiegel weitere besondere Wohnraumverhältnisse aus der Erhebung ausgeschlossen, um eine möglichst gut vergleichbare ortsübliche Vergleichsmiete ohne Eingang von Spezialfällen (z.B. mit vom Üblichen abweichenden Vertragsgestaltungen) zu erhalten:

- Wohnungen in Gebäuden mit weniger als drei Wohnungen (z. B. Ein- oder Zweifamilienhäuser)
- Wohnungen, die überwiegend zu gewerblichen Zwecken vermietet werden (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Wohnungen, für die aufgrund eines Dienst- oder Arbeitsverhältnisses (etwa Hausmeister/-innentätigkeit) ermäßigte Mieten oder keine Mieten vereinbart wurden;
- Wohnungen, die (teil-) möbliert vermietet werden (gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke) und für die keine separate Zahlung für die Möblierung im Mietvertrag vereinbart wurde;
- Wohnungen, die vollständig untervermietet sind;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Wohnungen ohne Innen-WC;
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Zum Teil war es möglich, solche Wohnungen bereits im Vorfeld aus der Befragung auszuschließen. Zum großen Teil waren diese Informationen aber nicht verfügbar. Daher mussten die entsprechenden Wohnungen über Filterfragen zu Beginn der Befragung aus der Erhebung ausgeschlossen werden. Wenn ein Ausschlussgrund für eine Wohnung vorlag, sollte die befragte Person den Fragebogen nicht weiter ausfüllen, aber aufgrund der Verpflichtung zur Teilnahme an ALP zurücksenden.

4.2 Datenschutz

ALP verfügt über einen eigenen betrieblichen Datenschutzbeauftragten, der vom TÜV Nord zertifiziert wurde. Alle Mitarbeiter/-innen bei ALP sind nach § 5 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) auf die Einhaltung des Datenschutzes verpflichtet worden.

Bei einer Mietspiegel-Erstellung sind wegen der Verarbeitung personenbezogener Daten die datenschutzrechtlichen Vorgaben der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) zu beachten. Die Rechtmäßigkeit der Verarbeitung bei qualifizierten Mietspiegeln ist durch eine Rechtsgrundlage gegeben (§ 558c BGB in Verbindung mit §§ 1 bis 3 des Art. 238 EGBGB). Danach dürfen auch Daten der Meldebehörde sowie Grundsteuerdaten verarbeitet werden. Die Auskunftspflicht in § 2 des Art. 238 EGBGB ist ebenfalls Grundlage für die Verarbeitung personenbezogener Daten.

Die erforderliche Vereinbarung zur Auftragsdatenverarbeitung zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und ALP wurde vor Beginn der Arbeiten abgeschlossen. Darin wurden auch Fragen zur sicheren Datenaufbewahrung sowie Datenlöschung und zum Einsatz der Interviewer geregelt.

Die Befragten Mieter/-innen und Vermieter/-innen wurden mit den Anschreiben zur Teilnahme ausführlich über die Verarbeitung personenbezogener Daten sowie ihre Betroffenenrechte (Art. 13 DSGVO) informiert. Der Name und die Anschrift der Mieter/-innen wurden nach Abschluss der Plausibilitätsprüfung von den Fragebögen getrennt und nach Fertigstellung des Mietspiegels vernichtet – entsprechend § 3 Art. 238 EGBGB (Trennung Erhebungs- und Hilfsmerkmale). Dies gilt ebenso für die Namen und Anschriften der Vermieter/-innen. Ein Rückschluss auf einzelne Mieter/-innen oder Vermieter/-innen (abgesehen vom Vermietertyp, der zur Gewichtung benötigt wurde) ist damit nach der Plausibilisierung ausgeschlossen.

4.3 Befragung der Mieter/-innen

Die Befragung der Mieter/-innen erfolgte wie bei der Erhebung vergangener Mietspiegel in einem zweistufigen Verfahren. In der ersten Phase, der sogenannten „Screening-Phase“, wurden die Mieter/-innen mit einem Filterfragebogen postalisch kontaktiert. In einer zweiten Phase erfolgte grundsätzlich die persönlich-mündliche Hauptbefragung derjenigen Haushalte, die sich im Rahmen des Screenings als mietspiegelrelevant erwiesen haben.

4.3.1 Screening

Die 30.000 Haushalte aus der Stichprobe der Mieter/-innen wurden ab dem 23. August 2023 kontaktiert. Den Mieter/-innen wurden folgende Unterlagen übersandt:

- Anschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin
- Information über die Verarbeitung personenbezogener Daten bei der Datenerhebung für den Berliner Mietspiegel 2024 (Art. 13 DSGVO)

- Screening-Fragebogen
- Rückumschlag

Dem Schreiben im Namen des Senators für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Christian Gaebler war ein Screening-Fragebogen (als Muster in Anlage D abgedruckt) zur Vorab-Prüfung der Mietspiegelrelevanz einer Wohnung beigelegt. Der Screening-Fragebogen konnte mittels beigefügtem Rückumschlag kostenfrei an ALP zurückgesendet werden. Alternativ konnten die Haushalte unter Eingabe der auf dem Anschreiben aufgedruckten personalisierten Kennung den Screening-Fragebogen im Internet ausfüllen. Die Befragten wurden im Anschreiben gebeten, bis spätestens zum 15. September 2023 an der Screening-Befragung teilzunehmen. Zudem wurde auf die verpflichtende Teilnahme gemäß Art. 238 § 2 EGBGB hingewiesen.

4.3.2 Mündliche Befragung

Nach Prüfung der bei ALP eingegangenen Screening-Fragebögen wurden die für den Mietspiegel in Frage kommenden Haushalte, die freiwillig ihre Kontaktdaten (Telefonnummer und/oder E-Mail) im Screening-Fragebogen angegeben haben, in einer zweiten Stufe durch eine/n Interviewer/-in von ALP aufgesucht und befragt. ALP führte am 30. August 2023 in Berlin eine Schulung der Interviewer/-innen durch. Inhalte der Schulung waren:

- Hintergrundinformationen zum Mietspiegel (gesetzliche Grundlagen, Nutzen von Mietspiegeln, Begriffserläuterungen)
- Ablauf der Erhebung in Berlin (kombinierte Befragung der Mieter/-innen und Vermieter/-innen, Erhebung bei Mieter/-innen mit vorgeschalteten Screening-Fragebogen)
- Durchführung des Interviews (getrennt nach Kontaktphase und eigentlichem Interview vor Ort)
- Fragebogeninhalte (Umfassende Erläuterungen zu den Fragen des Fragebogens, u. a. durch Bilder zu etwa Badausstattungen und Fußböden)
- Verpflichtung zum Datenschutz

Den Interviewer/-innen wurden auf der Schulung ein Interviewer/-innen-Handbuch, ein Interviewer/-innen-Ausweis, ein Maßband sowie Haupt- und Beschaffenheitsfragebögen und einige ausgedruckte Exemplare des Datenschutzblattes überreicht.

Des Weiteren hat ALP die Interviewer/-innen für den Erfolg eines Interviews auf die Wichtigkeit einer souveränen, freundlichen und sachgerechten Interviewführung hingewiesen. Zudem wurde deutlich gemacht, dass keine rechtliche oder sonstige Beratung der Haushalte, z. B. hinsichtlich der Angemessenheit der Miethöhe, vorgenommen werden darf.

Insgesamt wurden 46 Interviewer/-innen für die Erhebung eingesetzt. Die Interviewer/-innen kontaktierten die Haushalte telefonisch, per E-Mail oder persönlich, um einen Termin für das Interview in der Wohnung der Haushalte zu vereinbaren. Zudem waren die

Interviewer/-innen angehalten, bereits bei der Kontaktaufnahme nochmals die Filterfragen mit den Haushalten durchzugehen, um unnötige Hausbesuche zu vermeiden. Darüber hinaus haben sie den Erstkontakt dafür genutzt, die Befragten zu bitten, Unterlagen wie den Mietvertrag, Mieterhöhungsverlangen, Nebenkostenabrechnungen etc. zum Interviewtermin bereitzulegen.

Mitarbeiter/-innen von ALP standen während der gesamten Erhebungsphase als Ansprechpartner/-innen zur Verfügung. Ergänzend war die Feldleitung in regelmäßigen Abständen in einem eigens für die Datenerhebung zum Berliner Mietspiegel 2024 angemietetem Büro vor Ort in Berlin. So konnten die Interviewer/-innen regelmäßig ausgefüllte Fragebögen bei ALP abgeben und sich gleichzeitig mit neuen Materialien versorgen. Optional konnten die Interviewer/-innen die Fragebögen auch online ausfüllen. Hierfür hat ALP eine zu den Papierfragebögen inhaltsgleiche Online-Maske erstellt.

Aus formalen Gründen haben die Interviewer/-innen zu Beginn des persönlichen Interviews nochmals auf die Verpflichtung zur Teilnahme durch In-Kraft-Treten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) am 1. Juli 2022 hingewiesen und auf die Datenspeicherung im Rahmen gesetzlicher Vorschriften aufmerksam gemacht. Die Interviewer/-innen füllten anschließend auf Basis der Antworten der interviewten Haushalte die Fragebögen aus. Hier war zwischen dem Haupt- und Beschaffenheitsfragebogen zu unterscheiden. Der Haupt- und Beschaffenheitsfragebogen sind als Muster in der Anlage D abgedruckt.

Am 17. Oktober 2023 startete die Erinnerungsaktion. Alle Haushalte, die im Rahmen der ersten Erhebungswelle noch nicht reagiert hatten, wurden erneut persönlich angeschrieben und um Teilnahme bis spätestens zum 31. Oktober 2023 gebeten. Insgesamt betraf dies 13.982 Mieter/-innen von den im September 2023 angeschriebenen 30.000 Haushalten.

4.3.3 Ergänzende schriftliche Befragung

Die Hauptbefragung bei den Mieter/-innen sollte primär persönlich durchgeführt werden. Anfang November 2023 lagen ALP jedoch 5.499 mietspiegelrelevante Datensätze aus der Screening-Befragung vor, die im Rahmen der angedachten persönlichen Befragung durch Interviewer/-innen nicht weiterverarbeitet werden konnten. Gründe hierfür waren etwa fehlende (freiwillige) Kontaktdaten in der Screening-Befragung sowie Verweigerungen der Haushalte, das Interview persönlich vor Ort durchzuführen. Diese 5.499 Haushalte wurden nochmals ab dem 21. November 2023 durch Zusendung eines angepassten Anschreibens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin kontaktiert und um schriftliche Teilnahme an der Hauptbefragung bis spätestens zum 8. Dezember 2023 gebeten. Hierfür wurde dem Schreiben der vierseitige Fragebogen beigelegt sowie ein Rückumschlag für das kostenlose Zurücksenden des Fragebogens an ALP. Eine alternative Teilnahme durch Ausfüllen des Online-Fragebogens unter Verwendung der personalisierten Kennung war ebenfalls möglich.

Eine weitere Gruppe an Mieter/-innen, die schriftlich befragt wurden, ging aus nicht zustellbaren Briefen im Rahmen der Befragung der Vermieter/-innen hervor. Im Verlauf der Befragungsphase bei den Vermieter/-innen (siehe Abschnitt 4.4) konnten 925 Briefe nicht zugestellt werden. Dahinter standen 1.411 Wohnungen, die dann bei den Mieter/-innen abgefragt wurden. Die Bruttostichprobe hat sich somit mieterseitig von eingangs 30.000 Wohnungen um 1.411 Wohnungen auf insgesamt 31.411 Wohnungen erhöht. Die Mieter/-innen erhielten ein Anschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, ein Informationsblatt zum Datenschutz sowie einen Papierfragebogen für die schriftliche Teilnahme an der Erhebung mit der Option, den Fragebogen auch online auszufüllen. Die Briefe wurden ab dem 3. Dezember 2023 zugestellt. Die Mieter/-innen wurden aufgefordert, bis spätestens zum 15. Dezember 2023 teilzunehmen.

4.3.4 Rücklaufstatistik Mieter/-innen

Der aus allen Erhebungswellen resultierende Rücklauf bei den Mieter/-innen ist der nachfolgenden Tab. 2 zu entnehmen.

Tab. 2: Rücklaufstatistik Mieter/-innen

	Anzahl Wohnungen	Anteil in %
Bruttostichprobe	31.411	100,0
Brief nicht zustellbar	2.928	9,3
Bereinigte Bruttostichprobe	28.483	100,0
Keine Rückmeldung	8.685	30,5
Nettostichprobe	19.798	100,0
Ausschluss durch Filterfragen	7.386	37,3
- Eigentümer/-in, Untermieter/-in	1.777	9,0
- Sechs-Jahres-Regel	3.441	17,4
- Andere Filterfragen	2.168	11,0
Keine Hauptbefragung nach überstandenen Screening zustande gekommen	2.167	10,9
Sonstiges (Verweigerung, gesundheitliche Einschränkungen)	3.098	15,6
Filterfragen überstanden	7.147	36,1
Unplausible/unvollständige Angaben	799	4,0
Kein Bad und/oder keine Zentralheizung	221	1,1
- davon kein Bad	37	0,2
- davon ohne Zentralheizung	200	1,0
Bereinigte Nettostichprobe	6.127	30,9
- Durchgeführte Interviews bei Mieter/-innen	2.481	12,5
- Ausgefüllte Papierfragebögen/ Teilnahme Online-Befragung	3.646	18,4

Aus Tab. 2 geht hervor, dass zunächst von den insgesamt 31.411 an die Mieter/-innen versendeten Briefe 9,3 % nicht zugestellt werden konnten. Bezogen auf die bereinigte

Bruttostichprobe mit 28.483 Wohnungen konnte ein Rücklauf (Nettostichprobe) von 69,5 % verzeichnet werden; 30,5 % der Mieter/-innen haben nicht auf die Schreiben reagiert. Ausgehend von der Nettostichprobe mit 19.798 Wohnungen sind 37,3 % der Wohnungen aufgrund von Filterfragen herausgefallen; der häufigste Ausfallgrund war die Sechs-Jahres-Regel. Ein etwa gleich hoher Anteil der Wohnungen (36,1 %) hat die Filterfragen überstanden. Nach Bereinigung um Wohnungen mit unplausiblen oder unvollständigen Angaben oder mit Minderausstattung (fehlendes Bad und/oder Zentralheizung), konnte eine bereinigte Nettostichprobe mit 6.127 verwertbaren Wohnungen realisiert werden. Damit führte etwa jeder dritte Kontakt (30,9 %) zu einem erfolgreichen Interview. Davon sind 2.481 Datensätze (40,5 %) durch persönliche und 3.646 Datensätze (59,5 %) durch schriftliche Befragung zustande gekommen.

4.4 Befragung der Vermieter/-innen

Die Vermieter/-innen erhielten ab dem 1. September 2023 ebenfalls ein Schreiben im Namen des Senators für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Christian Gaebler, in dem auf die Verpflichtung zur Teilnahme an der Mietspiegelbefragung hingewiesen und um Beantwortung der Fragen gebeten wurde. Die 20.100 Wohnungen in der Stichprobe der Vermieter/-innen verteilten sich sehr unterschiedlich auf die Vermieter/-innen. Die Befragung erfolgte daher getrennt für 234 „größere“ Vermieter/-innen mit mindestens 7 Wohnungen in der Stichprobe (insgesamt 11.011 Wohnungen) und 6.202 „kleinere“ Vermieter/-innen mit weniger als 7 Wohnungen in der Stichprobe (insgesamt 9.089 Wohnungen). Ziel war es, den Aufwand auf Seiten der Vermieter/-innen so gering wie möglich zu halten.

Die „größeren“ Vermieter wurden im Anschreiben darum gebeten, sich bis zum 15. September 2023 bei ALP zurückzumelden, um die Excel-Abfragemaske mit den per Zufall ausgewählten Wohnungen zu erhalten. Diese Art der Teilnahme an der Befragung wird in der Regel von „größeren“ Vermietern bevorzugt. Als Alternative konnten aber auch Papierfragebögen angefordert werden (inklusive einem kostenfreien Rückumschlag zum Zurücksenden der Fragebögen an ALP) oder online an der Befragung teilgenommen werden.

Die Befragung der „kleineren“ Vermieter/-innen wurde grundsätzlich als Online-Befragung durchgeführt. Im Anschreiben wurden die per Zufallsauswahl gezogenen Wohnungen, zu denen Angaben benötigt wurden, aufgelistet. Zudem waren im Anschreiben personalisierte Kennungen aufgedruckt, die den Zugriff auf den Online-Fragebogen ermöglichten. Auf Wunsch (per Telefon oder E-Mail) wurden den Vermieter/-innen Papierfragebögen in der benötigten Anzahl zugesandt. Es wurde ein Rückumschlag beigelegt, damit die Vermieter/-innen die Fragebögen kostenlos an ALP zurücksenden konnten. In der nachfolgenden Tab. 3 ist die Rücklaufstatistik der bei Vermieter/-innen angefragten Datensätze aufgelistet.

Tab. 3: Rücklaufstatistik bei Vermieter/-innen angefragte Datensätze

	Anzahl Wohnungen	Anteil in %
Bruttostichprobe	20.100	100,0
Brief nicht zustellbar	1.386	6,9
Mieter/-in unbekannt	282	1,4
Bereinigte Bruttostichprobe	18.432	100,0
Keine Rückmeldung	3.409	18,5
Nettostichprobe	15.023	100,0
Ausschluss durch Filterfragen	3.855	25,7
- Eigentümer/-in, Untermieter/-in	1.189	7,9
- Sechs-Jahres-Regel	2.083	13,9
- Andere Filterfragen	583	3,9
Sonstiges (Verweigerung, gesundheitliche Einschränkungen)	829	5,5
Filterfragen überstanden	10.339	68,8
Baujahr 2023	1	0,01
Unplausible/unvollständige Angaben	138	0,9
Kein Bad und/oder keine Zentralheizung	178	1,2
- davon kein Bad	15	0,1
- davon ohne Zentralheizung	168	1,1
Bereinigte Nettostichprobe	10.022	66,7
- Datensätze aus der Excel-Befragung	6.696	44,6
- Teilnahme Online-Befragung/ Ausgefüllte Papierfragebögen	3.326	22,1

Tab. 3 ist zu entnehmen, dass etwa 7 % der Wohnungen aufgrund unzustellbarer Briefe nicht abgefragt werden konnten. Ursprünglich waren dies 1.411 Wohnungen, die – wie in Abschnitt 4.3.3 beschrieben – nachträglich bei Mieter/-innen erhoben wurden. Die Abweichung von 25 Wohnungen ergibt sich aufgrund von Rückmeldungen, die vermietetseitig eingegangen sind, nachdem die Briefe an die Mieter/-innen versendet worden waren. Damit hat sich also die Anzahl nicht abfragbarer Wohnungen im Rücklauf der Vermieter/-innen von 1.411 auf 1.386 verringert. Außerdem waren in 282 Fällen die Namen der Mieter/-innen nicht bekannt, sodass ein Ausfüllen des Fragebogens nicht möglich war. Der Namensangabe der Mieter/-innen wird von den Vermieter/-innen benötigt, um eine Wohnung eindeutig zuordnen zu können. Die bereinigte Bruttostichprobe umfasste 18.432 Wohnungen.

Bei etwa jeder fünften Wohnung (18,5 %) in der bereinigten Bruttostichprobe wurden bis zum Ende der Befragungsphase keine Informationen geliefert. Zu 15.023 Wohnungen sind Rückmeldungen eingegangen. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 81,5 %. Davon haben 25,7 % der Wohnungen die Filterfragen nicht überstanden – mit der Sechs-Jahres-Frist als häufigstem Ausfallgrund, analog zu der Befragung der Mieter/-innen.

Mehr als zwei Drittel (68,8 %), insgesamt 10.339 Wohnungen, kamen für die Hauptbefragung in Betracht. Davon war eine ähnlich hohe Anzahl an Wohnungen im Ergebnis verwertbar. Die 10.022 Wohnungen der bereinigten Nettostichprobe wurden größtenteils durch eine Abfrage mittels Excel-Maske gewonnen, die Daten zu den übrigen Wohnungen entstammten der Online-Befragung bzw. wurden schriftlich übermittelt.

4.5 Datenaufbereitung

Bereits während der Befragungsphase wurden die bei ALP eingegangenen Papier-Fragebögen eingescannt, auf Mietspiegelrelevanz geprüft und mit den mietspiegelrelevanten Datensätzen aus der Online- und Excel-gestützten Befragung zusammengeführt und zu einem Auswertungsdatensatz aufbereitet. In einem weiteren Schritt der Datenaufbereitung wurden fehlende oder falsche Antworten identifiziert. Ebenfalls wurden die Daten auf unmögliche und widersprüchliche Angaben kontrolliert. So wurden beispielsweise Fälle aufgedeckt, in denen Ziffern vergessen wurden. Zum Teil wurden hierfür die Mieter/-innen und Vermieter/-innen kontaktiert, wenn diese auf freiwilliger Basis ihre Telefonnummer in der Befragung angegeben hatten.

Zusätzlich zur Bereinigung um unplausible Mieten ermöglicht § 12 Abs. 2 MsV auch die Bereinigung um Ausreißermieten. Dies sind besonders hohe oder besonders niedrige Mieten, die unter Berücksichtigung der wohnwertrelevanten Eigenschaften der Wohnung mit der weit überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen. Die Bereinigung um Ausreißer ist jedoch optional und wurde im Berliner Mietspiegel 2024 nicht durchgeführt; die Bereinigung der Datenbasis beschränkte sich damit auf das Aussortieren offensichtlich falscher bzw. unplausibler Datensätze (siehe Abschnitt 4.3.4 und 4.4). In der Berliner Mietspiegeltabelle wird der Median als Mittelwert ausgewiesen, der gegenüber Ausreißern vergleichsweise unempfindlich ist.

Der verwertbare Rücklauf aus der Befragung der Mieter/-innen und Vermieter/-innen, der als Grundlage für die finale Auswertung diente, umfasst insgesamt 16.149 Datensätze (bereinigte Nettostichprobe). 6.127 Datensätze (37,9 %) wurden bei den Mieter/-innen und 10.022 Datensätze (62,1 %) bei den Vermieter/-innen erhoben.

Die 16.149 Datensätze entsprechen einem Anteil von 32,2 % der befragten Bruttostichprobe. Es besteht die Gefahr, dass unterschiedliches Antwortverhalten bestimmter Gruppen die bereinigte Nettostichprobe verzerrt. Aus diesem Grund wurden zum Ausgleich Gewichtungsfaktoren bestimmt (siehe Abschnitt 5.1). Laut Mietspiegelverordnung muss die bereinigte Nettostichprobe zudem eine ausreichend große Datenmenge enthalten, um als repräsentativ zu gelten. Die ausreichend große Datenmenge ist erreicht, wenn jedes Tabellenfeld der Mietspiegeltabelle mindestens 30 Datensätze umfasst. Dies war ebenfalls der Fall, wie in Abschnitt 5.4 erläutert wird. Da die Bruttostichprobe auf einer Zufallsauswahl beruhte und jede Wohnung eine bekannte Ziehungswahrscheinlichkeit hatte (Anforderungen nach § 8 MsV), ist von einer repräsentativen Datenbasis auszugehen.

5 Auswertung als Tabellenmietspiegel

Die Auswertung kann sowohl mittels Tabellen- als auch mittels Regressionsanalyse erfolgen, eine Kombination der beiden Methoden ist ebenfalls denkbar (§ 7 MsV). Bei der Tabellenanalyse werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, bei der Regressionsanalyse wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich laut Mietspiegelverordnung um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Für den Berliner Mietspiegel wurde die Auswertung mittels Tabellenanalyse gewählt.

5.1 Gewichtung der Datensätze

Die Datensätze wurden gewichtet, um Verzerrungen in der Nettostichprobe auszugleichen, die durch unterschiedliches Antwortverhalten zustande gekommen sind. Grundlage für die Gewichtung war die Bruttostichprobe.

Es wurde sich dafür entschieden, den Vermietertyp als Gewichtungskriterium zu verwenden. Für die Gewichtung wurden alle Datensätze einem der folgenden Vermietertypen zugeordnet: Landeseigene Wohnungsbaugesellschaft (LWUs), Genossenschaft, anderer Vermieter. Der Vermietertyp eignet sich als Gewichtungskriterium, da er für die Datensätze der Bruttostichprobe bekannt ist (Grundlage waren in der Bruttostichprobe die Grundsteuerdaten), ein unterschiedliches Rücklaufverhalten der Vermietertypen in der Nettostichprobe sowie ein Einfluss des Vermietertyps auf die Höhe der Nettokaltmiete pro m² festgestellt wurden.

Die Vermietertypen waren nur für die Bruttostichprobe bekannt, jedoch nicht für die Erhebungsgrundgesamtheit, die als Gewichtungsgrundlage diente. Da die Bruttostichprobe innerhalb jeder Wohnlage nach dem Zufallsprinzip gezogen wurde, wurde davon ausgegangen, dass die Anteile der Vermietertypen innerhalb jeder Wohnlage auch den jeweiligen Anteilen in der Erhebungsgrundgesamtheit entsprechen. Für die Genossenschaften wurde beispielsweise ein Anteil von 10 % in der Bruttostichprobe der einfachen Wohnlage identifiziert, folglich wird davon ausgegangen, dass der Anteil der Genossenschaften in der einfachen Wohnlage der Erhebungsgrundgesamtheit ebenfalls 10 % entspricht. In Tab. 4 treten dabei Rundungseffekte für die absoluten Wohnungszahlen auf.

Da die Bruttostichprobe geschichtet nach Wohnlage gezogen wurde, musste auch die Gewichtung für jede Wohnlage einzeln berechnet werden. Folglich gab es einerseits die drei Wohnlagen und andererseits in jeder Wohnlage drei Vermietertypen; daraus ergaben sich neun Gewichtungsfaktoren, die zu berechnen waren. Die Nettostichprobe aus Abschnitt 4 enthält insgesamt 34.821 Rückmeldungen. Für die Gewichtung wurde die Nettostichprobe um Fälle reduziert, die weder verwertbar waren noch einem Ausschlussgrund zugeordnet werden konnten. In der Mieterstichprobe sind das Fälle, in denen nach erfolgreichem Screening keine Hauptbefragung zustande kam (2.167 Fälle) und sonstige Gründe, aus denen keine Befragung möglich war, wie zum Beispiel Verweigerungen oder gesundheitliche Gründe (3.098 Fälle), solche Fälle wurden bei der Vermieterbefragung

ebenfalls aus der Nettostichprobe herausgenommen (829 Fälle). Insgesamt reduzierte sich die Nettostichprobe für die Berechnung der Gewichtungsfaktoren damit auf 28.727 Fälle.

Die Berechnung der Gewichtungsfaktoren erfolgte mit folgender Formel:

$$G_{V,WL} = \frac{N_{V,WL}^{GG}}{N^{GG}} \cdot \frac{N^{Nst}}{N_{V,WL}^{Nst}}$$

Wobei $G_{V,WL}$ der Gewichtungsfaktor für Vermieter V in Wohnlage WL ist. N^{GG} ist die Fallzahl in der Erhebungsgrundgesamtheit insgesamt und $N_{V,WL}^{GG}$ ist die Fallzahl von Vermieter V in Wohnlage WL in der Erhebungsgrundgesamtheit. Entsprechend ist N^{Nst} die Fallzahl in der Nettostichprobe und $N_{V,WL}^{Nst}$ die Fallzahl von Vermieter V in Wohnlage WL in der Nettostichprobe. Nachfolgend wird beispielhaft der Gewichtungsfaktor der landeseigenen Wohnungsgesellschaften in einfacher Wohnlage berechnet:

$$G_{LWU,E} = \frac{136.309}{1.781.752} \cdot \frac{28.727}{2.727} \approx 0,80590381$$

Tab. 4: Gewichtungsfaktoren im Mietspiegel 2024

Wohnlage	Einfach	Mittel	Gut	Gesamt
Kategorie				
Grundgesamtheit	635.856	738.137	407.759	1.781.752
davon LWUs	136.309 (21 %)	109.837 (15 %)	28.861 (7 %)	275.006 (15 %)
davon Genossenschaften	62.481 (10 %)	84.422 (11 %)	18.215 (4 %)	165.118 (9 %)
davon andere Vermieter	437.065 (69 %)	543.879 (74 %)	360.684 (88 %)	1.341.628 (75 %)
Nettostichprobe (ungewichtet)	9.520	9.897	9.310	28.727
davon LWUs	2.727 (29 %)	1.950 (20 %)	931 (10 %)	5.608 (20 %)
davon Genossenschaften	1.111 (12 %)	1.217 (12 %)	522 (6 %)	2.850 (10 %)
davon andere Vermieter	5.682 (60 %)	6.730 (68 %)	7.857 (84 %)	20.269 (71 %)
Gewichtungsfaktoren				
LWUs	0,80590381	0,908145228	0,4998019	
Genossenschaften	0,90673388	1,118423575	0,56259832	
andere Vermieter	1,24018978	1,302956982	0,74013791	

Die Berechnung der Gewichtungsfaktoren wurde mit ungerundeten Werten durchgeführt, die dargestellten Zahlen sind gerundet.

5.2 Bestimmung der Tabellenstruktur für den Mietspiegel

5.2.1 Methodischer Ansatz

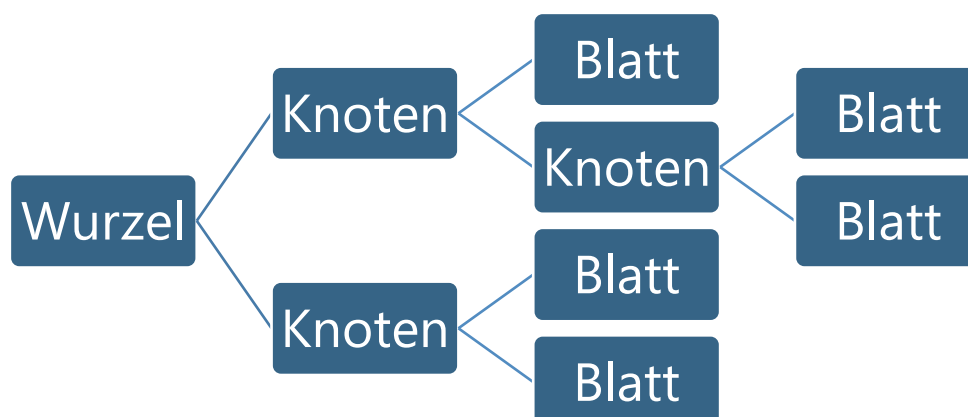
In § 13 der MsV heißt es: *„Wird die ortsübliche Vergleichsmiete mithilfe der Tabellenanalyse ermittelt, so sind Tabellenfelder durch Kombinationen wohnwertrelevanter gesetzlicher Merkmale zu bilden mit dem Ziel, in sich möglichst homogene Tabellenfelder zu erzeugen, die gegenüber anderen Tabellenfeldern möglichst verschieden sind.“*

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gibt die „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ heraus.

Bezüglich der Bildung von Tabellenfeldern heißt es in den Handlungsempfehlungen: *„Grundsätzlich ist daher im Sinne anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze ein **datengetriebener Ansatz** zur Klassenbildung und Bildung von komplexen Wohnwertmerkmalen zu empfehlen. Hier bieten sich sogenannte baumbasierte Verfahren als möglicher methodischer Ansatz an. Die Methodik ist auch bekannt unter dem Begriff „Classification and Regression Trees (CART).“*

Der CART-Algorithmus wurde für die Ermittlung der Tabellenstruktur für den Berliner Mietspiegel angewendet. Für den CART-Algorithmus wird die Nettokaltmiete pro m² als zu erklärende Variable (y) verwendet. Als erklärende Variablen (X) dienen die Baujahresklassen, die Wohnfläche und die Wohnlage. Die Wohnfläche wird dabei auf ganze 5-m²-Intervalle gerundet. Dadurch wird eine übersichtlichere Tabellenstruktur gewährleistet, indem die Grenze von Tabellenfeldern zum Beispiel nicht zwischen 52 und 53 m² liegen kann. Gleichzeitig sind die Grenzen noch fein genug, um eine differenzierte Analyse zu ermöglichen. Die Baujahresklassen wurden als ordinale Variable in das Modell gegeben, dadurch war es möglich, dass Tabellenfelder mehrere Baujahresklassen umfassen. Die Grenzen der Baujahresklassen selbst sind nicht beeinflussbar, sie wurden bereits für den Fragebogen festgelegt, um insbesondere Mieter-/innen die Einstufung ihrer Wohnung zu erleichtern. Die Lage wurde durch die drei Wohnlagen einfach, mittel und gut berücksichtigt (zur Ermittlung der Wohnlagen siehe Abschnitt 7).

Abbildung 1: Schema eines Regressionsbaums



Der CART-Algorithmus wurde in Form eines Regressionsbaums angewendet, da die Nettokaltmiete pro m² eine kontinuierliche Variable ist. Der Regressionsbaum besteht aus einer Wurzel, die als Startpunkt für die Gruppierung der Datenbasis dient. An der Wurzel wird die Datenbasis das erste Mal aufgeteilt. Die Aufteilung geschieht so, dass die beiden neu entstandenen Gruppen in sich möglichst homogen sind. Dabei wird jene erklärende Variable als Trennungskriterium verwendet, die eine bestmögliche Aufteilung der Gruppen ermöglicht (z.B. die Abgrenzung älterer Baujahresklassen von neueren Baujahresklassen). Es folgen weitere Knoten im Regressionsbaum, an denen sich die verbliebene Datenbasis stets auf zwei Gruppen aufteilt. So entstehen verschiedene Pfade im Regressionsbaum. Am Ende jedes Pfades befindet sich ein Blatt. Die Blätter des Regressionsbaums definieren letztlich die Tabellenfelder der Mietspiegeltabelle.

Als Modellparameter wurden vorgegeben:

- Die Mindestfallzahl der Datenbasis an einem Blatt liegt bei 30, diese Mindestfallzahl ergibt sich aus der Mietspiegelverordnung (§ 11 MsV) und führt dazu, dass keine Mietspiegelfelder entstehen, die aufgrund einer zu niedrigen Fallzahl nicht ausgewiesen werden können.
- Als Entscheidungskriterium an den Knoten wird der durchschnittliche absolute Fehler (Mean Absolute Error, MAE) betrachtet, da im Mietspiegel der Median als Mittelwert ausgewiesen wird; die Trennung der Daten erfolgt so, dass der MAE minimiert wird.
- Um eine übersichtliche Tabellenstruktur zu gewährleisten, in der sich die Tabellenfelder auch hinreichend stark voneinander unterscheiden, wurde die maximale Tiefe der Regressionsbäume beschränkt (siehe unten); die Tiefe eines Baumes gibt an, wie viele Knoten es höchstens auf einem Pfad im Regressionsbaum gibt.

Die Arbeitsgruppe Mietspiegel hat sich für folgende Vorgaben bei der Auswertung entschieden:

- Die Zusammenfassung mehrerer Wohnlagen in einem Tabellenfeld soll nicht möglich sein, deshalb werden die Berechnungen für die drei Wohnlagen (einfach, mittel und gut) getrennt durchgeführt.
- Die Baujahresklasse 1973-1990 im ehemaligen Ostteil Berlins soll aufgrund der besonderen Historie und der geringen baulichen Vergleichbarkeit nicht mit anderen Baujahresklassen zusammengefasst werden können und wird deshalb ebenfalls separat ausgewertet.
- Es werden folglich sechs Modelle berechnet: in jeder der drei Wohnlagen wird ein CART-Algorithmus für die Baujahresklasse 1973 bis 1990 Ost und ein CART-Algorithmus für alle anderen Baujahresklassen gerechnet.
- Die Tiefen der Bäume wurden durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel wie folgt festgelegt:
 - Für die Baujahresklasse 1973 bis 1973 Ost haben die drei Modelle (jeweils ein Modell in jeder Wohnlage) eine maximale Tiefe von 2, folglich gibt es maximal 4 Felder in jeder Wohnlage für diese Baujahresklasse; das einzige verbliebene Kriterium für die Aufspaltung ist die Wohnfläche.
 - Für die anderen Baujahresklassen ist die maximale Tiefe der Bäume 6, dabei können sowohl Baujahresklassen ein Trennkriterium sein als auch die Wohnfläche.

5.2.2 Robustheitsanalyse

Die Festlegung der Tiefe der Bäume hat zwei Gründe: einerseits soll overfitting vermieden werden, andererseits soll die Tabellenstruktur weiterhin so gestaltet sein, dass der Mietspiegel anwendbar und akzeptiert bleibt.

Die Festsetzung der maximalen Tiefe der Entscheidungsbäume wurde mittels Kreuzvalidierung geprüft. Für die Kreuzvalidierung wurde die Datenbasis in 100 Durchläufen auf Test- und Trainingsdatensatz aufgeteilt (70 % der Daten gingen in den Trainingsdatensatz ein, 30 % in den Testdatensatz). Anschließend wurden mit dem Trainingsdatensatz Regressionsbäume mit allen Baumtiefen bis maximal 15 gerechnet. Anhand des Testdatensatzes wurde anschließend geprüft, welcher Regressionsbaum die Testdaten am besten beschreibt. Dazu wurden die mittleren absoluten Abweichungen des Testdatensatzes von den Ergebnissen der Regressionsbäume berechnet, die aus dem Trainingsdatensatz heraus bestimmt wurden. Der beste Regressionsbaum war dabei der, bei dem die mittlere absolute Abweichung des Testdatensatzes am geringsten ausfiel.

Die Auswertung geschah, wie bereits oben erläutert, in jeweils sechs Regressionsbäumen, in jeder der drei Wohnlagen wurden ein Baum für die Baujahresklasse 1973 bis 1990 Ost und ein Baum für die übrigen Baujahresklassen gerechnet. Es wurden jeweils die optimalen Baumtiefen für die Regressionsbäume der Baujahresklassen 1973 bis 1990 Ost und

der verbliebenen Baujahresklassen bestimmt. Die Ergebnisse können Tab. 5 entnommen werden.

Tab. 5: Häufigkeit der Baumtiefen in 100 Durchläufen der Kreuzvalidierung

Baumtiefe	Modell „1973 bis 1990 Ost“	Modell „verbliebene Baujahresklassen“
2	49	-
3	14	-
4	27	-
5	8	5
6	1	44
7	1	36
8	-	11
9	-	2
10	-	-
11	-	1
12	-	1

Es zeigt sich, dass die von der Arbeitsgruppe Mietspiegel festgelegten Baumtiefen im Rahmen der Kreuzvalidierung am häufigsten zu den besten Ergebnissen führten.

Im Rahmen der Robustheitsanalyse des Modells wurden unterschiedliche Ansätze zur Begrenzung der Baumstruktur geprüft. Neben der Beschränkung der maximalen Baumtiefe wurde auch das Bottom-Up-Pruning getestet. Beim Bottom-Up-Pruning wird zunächst ein sehr differenzierter Regressionsbaum berechnet, in dem anschließend Blätter (wieder) zusammengefasst werden, sofern sie sich nicht ausreichend stark unterscheiden. Das Bottom-Up-Pruning führte im Rahmen der Auswertung jedoch nicht zu besseren Ergebnissen als der oben beschriebene Ansatz und wurde deshalb nicht weiterverfolgt.

5.3 Berücksichtigung der gesetzlichen Merkmale

Im Folgenden wird erläutert, wie die Wohnwertmerkmale nach § 558 BGB Abs. 2 in die Tabellenanalyse eingegangen sind.

5.3.1 Art

Die Art wird vor allem durch die Gebäudeart (z.B. Ein-, Zwei oder Mehrfamilienhaus) und die Anzahl der Wohnungen im Gebäude abgebildet.

Im Mietspiegel 2024 sind nur Mieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen berücksichtigt worden (siehe 4.1). Der Mietspiegel ist daher nicht anwendbar auf Wohnungen in Gebäuden mit weniger als drei Wohnungen (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser).

5.3.2 Größe

Die Wohnungsgröße bestimmt sich nach der Wohnfläche in Quadratmetern. Zu ihrer genauen Berechnung kann die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) angewandt werden.

Im Rahmen der Auswertung werden Wohnflächenklassen bestimmt, die die Tabellenstruktur beeinflussen. Die Wohnungsgrößenklassen werden datengetrieben ermittelt (siehe Abschnitt 5.2.1). Als Vorgabe für die Ermittlung der Klassen wurde vorgegeben, dass Grenzen nur in 5-m²-Intervallen gezogen werden können. Dadurch wird eine übersichtliche Tabellenstruktur gewährleistet.

5.3.3 Ausstattung

Die Ausstattung wird im Mietspiegel berücksichtigt, indem nur Datensätze in die Auswertung eingehen, die eine Mindestausstattung aufweisen, die vom Vermieter gestellt wurde. Diese Mindestausstattung besteht aus einer Sammelheizung², einem Bad³ und einem WC in der Wohnung.

5.3.4 Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ bezieht sich auf Bauweise, Zuschnitt und baulichen Zustand des Gebäudes und der Wohnung. Es wird im Mietspiegel durch das Baujahr wiedergegeben, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgeblich für das Baujahr ist die Bezugsfertigkeit der Wohnung. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden (z. B. Dachgeschossausbau) ist das Baujahr der Wohnung zu verwenden. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr.

Für die Berücksichtigung des Baujahres werden im Mietspiegel Baujahresklassen ausgewiesen. Im Unterschied zu den Wohnflächenklassen werden diese jedoch schon vorgegeben. Die Baujahresklassen wurden bereits während der Abstimmung des Fragebogens festgelegt. Im Fragebogen war es möglich, einerseits das konkrete Baujahr anzugeben und alternativ die Auswahl einer Baujahresklasse zu treffen. Dieses Vorgehen wurde gewählt, da Mieterinnen und Mieter das genaue Baujahr ihrer Wohnung häufig nicht kennen, jedoch die Einordnung in eine Baujahresklasse vornehmen können.

² 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.

³ 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.

Bei der Bildung der Baujahresklassen wurde sich an historischen Ereignissen (z.B. Wiedervereinigung) sowie am Inkrafttreten von Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnungen orientieren. Die Baujahresklassen bilden somit auch implizit das Merkmal energetische Beschaffenheit ab.

Im Rahmen der Auswertung wurden die einzelnen Baujahresklassen, die im Fragebogen ausgewiesen wurden, teilweise zusammengefasst. Die getrennte oder gemeinsame Ausweisung der Baujahresklassen ergab sich aus dem CART-Algorithmus (siehe Abschnitt 5.2.1).

5.3.5 Wohnlage

Für die Berücksichtigung der Wohnlage wurden drei Wohnlagenzonen gebildet. Die Ermittlung der Wohnlagenzonen erfolgt separat (siehe Abschnitt 7). Die Arbeitsgruppe Mietspiegel hat entschieden, die Tabellenfelder für jede Wohnlagenzone separat zu bestimmen.

5.4 Tabellenfelder und Fallzahlen

Für die Erstellung der Mietspiegeltabelle 2024 wurden 16.149 Datensätze ausgewertet. Die Tabellenstruktur wurde durch den CART-Algorithmus aus Abschnitt 5.2.1 ermittelt. Die konkreten Tabellenfelder sowie die Fallzahlen in den Feldern sind in Tab. 6 dargestellt.

Durch das Vorgehen bei der Ermittlung der Tabellenstruktur (siehe Abschnitt 5.2) gibt es keine Tabellenfelder mit weniger als 30 Datensätzen. Es werden folglich nur vollbesetzte Felder im Sinne der MsV (§ 11 Abs. 2) ausgewiesen.

In der veröffentlichten Mietspiegelbroschüre wurden Felder zum Teil mehrmals ausgewiesen, um die Anwendung zur erleichtern. In der Spalte „Zeile(n)“ werden die Zeilen der Mietspiegelbroschüre genannt, die sich auf das entsprechende Tabellenfeld beziehen.

Tab. 6: Tabellenfelder und Fallzahlen Mietspiegeltabelle 2024

Zeile(n)	Wohnlage	Baujahresklasse	Wohnflächenklasse	Fallzahl
1	einfach	Bis 1918	bis unter 35 m ²	58
2	einfach	Bis 1918	35 m ² bis unter 40 m ²	76
3	einfach	Bis 1918	40 m ² bis unter 45 m ²	63
4	einfach	Bis 1918	45 m ² bis unter 55 m ²	135
5	einfach	Bis 1918	55 m ² bis unter 60 m ²	87
6	einfach	Bis 1918	60 m ² bis unter 90 m ²	470
7, 12	einfach	Bis 1949	90 m ² bis unter 105 m ²	147
8, 13	einfach	Bis 1949	ab 105 m ²	127
9, 14	einfach	1919 bis 1964	bis unter 40 m ²	187
10, 15	einfach	1919 bis 1964	40 m ² bis unter 60 m ²	696
11	einfach	1919 bis 1949	60 m ² bis unter 90 m ²	233
16	einfach	1950 bis 1964	ab 60 m ²	339
17, 20	einfach	1965 bis 1972 u. 1973 bis 1985 West	bis unter 55 m ²	250
18, 21	einfach	1965 bis 1972 u. 1973 bis 1985 West	55 m ² bis unter 60 m ²	82
19	einfach	1965 bis 1972	ab 60 m ²	557
22	einfach	1973 bis 1985 West	60 m ² bis unter 90 m ²	174
23	einfach	1973 bis 1985 West	ab 90 m ²	35
24, 34, 40	einfach	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	bis unter 55 m ²	54
25, 35, 41	einfach	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	55 m ² bis unter 60 m ²	35
26, 36, 42	einfach	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	60 m ² bis unter 75 m ²	81
27, 37, 43	einfach	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	75 m ² bis unter 80 m ²	40
28, 38, 44	einfach	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	80 m ² bis unter 95 m ²	60
29, 39, 45	einfach	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	ab 95 m ²	36
30	einfach	1973 bis 1990 Ost	bis unter 40 m ²	212
31	einfach	1973 bis 1990 Ost	40 m ² bis unter 60 m ²	380
32	einfach	1973 bis 1990 Ost	60 m ² bis unter 70 m ²	323
33	einfach	1973 bis 1990 Ost	ab 70 m ²	442
46	einfach	2010 bis 2015	alle Wohnflächen	39
47	einfach	2016 bis 2022	bis unter 60 m ²	39
48	einfach	2016 bis 2022	60 m ² bis unter 80 m ²	43
49	einfach	2016 bis 2022	ab 80 m ²	30
50	mittel	Bis 1918	bis unter 35 m ²	33
51	mittel	Bis 1918	35 bis unter 40 m ²	61
52	mittel	Bis 1918	40 bis unter 45 m ²	39
53	mittel	Bis 1918	45 bis unter 50 m ²	57
54	mittel	Bis 1918	50 bis unter 55 m ²	102
55	mittel	Bis 1918	55 bis unter 80 m ²	441

Zeile(n)	Wohnlage	Baujahresklasse	Wohnflächenklasse	Fallzahl
56	mittel	Bis 1918	80 bis unter 120 m ²	413
57	mittel	Bis 1918	120 bis unter 130 m ²	32
58	mittel	Bis 1918	ab 130 m ²	53
59, 66	mittel	1919 bis 1964	bis unter 35 m ²	71
60, 67	mittel	1919 bis 1964	35 bis unter 40 m ²	90
61	mittel	1919 bis 1949	40 bis unter 45 m ²	82
62	mittel	1919 bis 1949	45 bis unter 50 m ²	105
63	mittel	1919 bis 1949	50 bis unter 65 m ²	414
64	mittel	1919 bis 1949	65 bis unter 75 m ²	166
65	mittel	1919 bis 1949	ab 75 m ²	138
68, 72, 76	mittel	1950 bis 1972 u. 1973 bis 1985 West	40 bis unter 45 m ²	83
69	mittel	1950 bis 1964	ab 45 m ²	880
70, 74	mittel	1965 bis 1972 u. 1973 bis 1985 West	bis unter 35 m ²	33
71, 75	mittel	1965 bis 1972 u. 1973 bis 1985 West	35 bis unter 40 m ²	42
73	mittel	1965 bis 1972	ab 45 m ²	446
77	mittel	1973 bis 1985 West	45 bis unter 75 m ²	62
78	mittel	1973 bis 1985 West	ab 75 m ²	47
79, 92, 101	mittel	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	bis unter 50 m ²	64
80, 93, 102	mittel	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	50 bis unter 55 m ²	36
81, 94, 103	mittel	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	55 bis unter 60 m ²	60
82, 95, 104	mittel	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	60 bis unter 70 m ²	106
83, 96, 105	mittel	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	70 bis unter 75 m ²	50
84, 97, 106	mittel	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	75 bis unter 85 m ²	123
85, 98, 107	mittel	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	85 bis unter 90 m ²	57
86, 99, 108	mittel	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	90 bis unter 100 m ²	39
87, 100, 109	mittel	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	ab 100 m ²	66
88	mittel	1973 bis 1990 Ost	bis unter 40 m ²	108
89	mittel	1973 bis 1990 Ost	40 bis unter 60 m ²	238
90	mittel	1973 bis 1990 Ost	60 bis unter 65 m ²	74
91	mittel	1973 bis 1990 Ost	ab 65 m ²	383
110	mittel	2010 bis 2015	bis unter 70 m ²	60
111	mittel	2010 bis 2015	70 bis unter 95 m ²	40
112	mittel	2010 bis 2015	ab 95 m ²	31
113	mittel	2016 bis 2022	bis unter 55 m ²	44
114	mittel	2016 bis 2022	55 bis unter 65 m ²	37
115	mittel	2016 bis 2022	65 bis unter 75 m ²	41
116	mittel	2016 bis 2022	75 bis unter 90 m ²	59
117	mittel	2016 bis 2022	ab 90 m ²	48
118	gut	Bis 1918	bis unter 35 m ²	81
119	gut	Bis 1918	35 bis unter 40 m ²	83
120	gut	Bis 1918	40 bis unter 45 m ²	71

Zeile(n)	Wohnlage	Baujahresklasse	Wohnflächenklasse	Fallzahl
121	gut	Bis 1918	45 bis unter 65 m ²	544
122	gut	Bis 1918	65 bis unter 115 m ²	998
123	gut	Bis 1918	ab 115 m ²	366
124, 128, 132	gut	1919 bis 1972	bis unter 35 m ²	64
125, 129, 133	gut	1919 bis 1972	35 bis unter 40 m ²	103
126	gut	1919 bis 1949	40 bis unter 65 m ²	278
127	gut	1919 bis 1949	ab 65 m ²	375
130, 134	gut	1950 bis 1972	40 bis unter 90 m ²	907
131, 135	gut	1950 bis 1972	ab 90 m ²	62
136	gut	1973 bis 1985 West	bis unter 75 m ²	62
137, 142, 151	gut	1973 bis 1990 West u. 1991 bis 2001	75 bis unter 85 m ²	84
138, 143, 152	gut	1973 bis 1990 West u. 1991 bis 2001	85 bis unter 105 m ²	96
139, 144, 153	gut	1973 bis 1990 West u. 1991 bis 2001	105 bis unter 120 m ²	31
140, 145, 154	gut	1973 bis 1990 West u. 1991 bis 2001	ab 120 m ²	41
141, 150	gut	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2001	bis unter 75 m ²	160
146	gut	1973 bis 1990 Ost	bis unter 45 m ²	30
147	gut	1973 bis 1990 Ost	45 bis unter 60 m ²	50
148	gut	1973 bis 1990 Ost	60 bis unter 75 m ²	55
149	gut	1973 bis 1990 Ost	ab 75 m ²	52
155	gut	2002 bis 2009	bis unter 105 m ²	55
156	gut	2002 bis 2009	ab 105 m ²	38
157	gut	2010 bis 2015	bis unter 85 m ²	53
158	gut	2010 bis 2015	ab 85 m ²	59
159	gut	2016 bis 2022	bis unter 50 m ²	31
160	gut	2016 bis 2022	50 bis unter 65 m ²	33
161	gut	2016 bis 2022	65 bis unter 85 m ²	35
162	gut	2016 bis 2022	85 bis unter 100 m ²	32
163	gut	2016 bis 2022	ab 100 m ²	36

5.5 Mietspiegeltable 2024

Laut § 15 Abs. 1 MsV wird in einem nach Tabellenanalyse erstellten qualifizierten Mietpiegel die ortsübliche Vergleichsmiete in den Tabellenfeldern durch einen Mittelwert und eine um diesen gebildete Spanne dargestellt. Der Mittelwert ist im Berliner Mietspiegel 2024 der Median. Der Median wird unter Berücksichtigung der Gewichtungsfaktoren berechnet (siehe Abschnitt 5.1). Zusätzlich wird eine $\frac{3}{4}$ -Spanne ausgewiesen. Für die Berechnung diese Spanne blieben jeweils ein Achtel der Datensätze am unteren und am oberen Rand der größegeordneten Mieten unberücksichtigt (siehe § 15 Abs. 3 MsV). Auch für die Berechnung der Spannen wurden die Gewichtungsfaktoren berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in Tab. 7 dargestellt.

Tab. 7: Berliner Mietspiegeltabelle 2024

Zeile(n)	Wohnlage	Baujahresklasse	Wohnflächenklasse	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
1	einfach	Bis 1918	bis unter 35 m ²	7,19 €	9,87 €	14,19 €
2	einfach	Bis 1918	35 m ² bis unter 40 m ²	6,83 €	9,08 €	13,08 €
3	einfach	Bis 1918	40 m ² bis unter 45 m ²	6,15 €	8,52 €	12,54 €
4	einfach	Bis 1918	45 m ² bis unter 55 m ²	6,10 €	8,02 €	11,19 €
5	einfach	Bis 1918	55 m ² bis unter 60 m ²	6,07 €	8,42 €	11,00 €
6	einfach	Bis 1918	60 m ² bis unter 90 m ²	5,29 €	6,96 €	10,39 €
7, 12	einfach	Bis 1949	90 m ² bis unter 105 m ²	4,93 €	6,33 €	9,97 €
8, 13	einfach	Bis 1949	ab 105 m ²	5,34 €	6,61 €	9,02 €
9, 14	einfach	1919 bis 1964	bis unter 40 m ²	6,50 €	7,96 €	10,74 €
10, 15	einfach	1919 bis 1964	40 m ² bis unter 60 m ²	5,99 €	7,03 €	9,35 €
11	einfach	1919 bis 1949	60 m ² bis unter 90 m ²	5,55 €	6,54 €	8,82 €
16	einfach	1950 bis 1964	ab 60 m ²	5,23 €	6,20 €	8,00 €
17, 20	einfach	1965 bis 1972 u. 1973 bis 1985 West	bis unter 55 m ²	5,68 €	6,76 €	8,58 €
18, 21	einfach	1965 bis 1972 u. 1973 bis 1985 West	55 m ² bis unter 60 m ²	5,37 €	6,10 €	7,72 €
19	einfach	1965 bis 1972	ab 60 m ²	5,22 €	5,87 €	7,18 €
22	einfach	1973 bis 1985 West	60 m ² bis unter 90 m ²	5,77 €	6,54 €	8,51 €
23	einfach	1973 bis 1985 West	ab 90 m ²	5,24 €	7,35 €	9,08 €
24, 34, 40	einfach	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	bis unter 55 m ²	6,47 €	8,19 €	10,49 €
25, 35, 41	einfach	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	55 m ² bis unter 60 m ²	6,48 €	8,56 €	11,14 €
26, 36, 42	einfach	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	60 m ² bis unter 75 m ²	6,27 €	7,92 €	9,59 €
27, 37, 43	einfach	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	75 m ² bis unter 80 m ²	6,89 €	8,13 €	9,28 €
28, 38, 44	einfach	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	80 m ² bis unter 95 m ²	6,67 €	8,06 €	9,99 €
29, 39, 45	einfach	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	ab 95 m ²	6,59 €	8,38 €	9,96 €
30	einfach	1973 bis 1990 Ost	bis unter 40 m ²	6,66 €	7,16 €	8,89 €
31	einfach	1973 bis 1990 Ost	40 m ² bis unter 60 m ²	5,74 €	6,25 €	7,28 €
32	einfach	1973 bis 1990 Ost	60 m ² bis unter 70 m ²	5,07 €	5,37 €	6,06 €
33	einfach	1973 bis 1990 Ost	ab 70 m ²	5,03 €	5,44 €	6,11 €
46	einfach	2010 bis 2015	alle Wohnflächen	7,24 €	9,98 €	14,48 €
47	einfach	2016 bis 2022	bis unter 60 m ²	7,62 €	12,41 €	16,66 €
48	einfach	2016 bis 2022	60 m ² bis unter 80 m ²	9,00 €	11,12 €	17,43 €
49	einfach	2016 bis 2022	ab 80 m ²	9,99 €	12,48 €	16,55 €
50	mittel	Bis 1918	bis unter 35 m ²	7,68 €	10,12 €	12,76 €
51	mittel	Bis 1918	35 bis unter 40 m ²	7,05 €	8,98 €	13,75 €
52	mittel	Bis 1918	40 bis unter 45 m ²	6,81 €	9,37 €	12,64 €
53	mittel	Bis 1918	45 bis unter 50 m ²	6,33 €	7,48 €	12,63 €

Auswertung als Tabellenmietspiegel

Zeile(n)	Wohnlage	Baujahresklasse	Wohnflächenklasse	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
54	mittel	Bis 1918	50 bis unter 55 m ²	5,85 €	7,45 €	10,26 €
55	mittel	Bis 1918	55 bis unter 80 m ²	5,79 €	7,91 €	11,50 €
56	mittel	Bis 1918	80 bis unter 120 m ²	5,74 €	7,57 €	11,05 €
57	mittel	Bis 1918	120 bis unter 130 m ²	5,44 €	7,25 €	11,09 €
58	mittel	Bis 1918	ab 130 m ²	5,03 €	6,98 €	10,57 €
59, 66	mittel	1919 bis 1964	bis unter 35 m ²	6,11 €	7,94 €	11,49 €
60, 67	mittel	1919 bis 1964	35 bis unter 40 m ²	6,25 €	7,53 €	9,56 €
61	mittel	1919 bis 1949	40 bis unter 45 m ²	6,44 €	7,40 €	8,80 €
62	mittel	1919 bis 1949	45 bis unter 50 m ²	6,26 €	7,42 €	9,28 €
63	mittel	1919 bis 1949	50 bis unter 65 m ²	6,02 €	7,12 €	9,19 €
64	mittel	1919 bis 1949	65 bis unter 75 m ²	5,69 €	6,65 €	8,41 €
65	mittel	1919 bis 1949	ab 75 m ²	5,79 €	6,96 €	10,00 €
68, 72, 76	mittel	1950 bis 1972 u. 1973 bis 1985 West	40 bis unter 45 m ²	5,88 €	7,07 €	9,06 €
69	mittel	1950 bis 1964	ab 45 m ²	5,73 €	6,60 €	8,86 €
70, 74	mittel	1965 bis 1972 u. 1973 bis 1985 West	bis unter 35 m ²	6,57 €	7,36 €	14,03 €
71, 75	mittel	1965 bis 1972 u. 1973 bis 1985 West	35 bis unter 40 m ²	6,45 €	7,21 €	9,73 €
73	mittel	1965 bis 1972	ab 45 m ²	5,36 €	6,13 €	8,41 €
77	mittel	1973 bis 1985 West	45 bis unter 75 m ²	6,32 €	8,18 €	10,64 €
78	mittel	1973 bis 1985 West	ab 75 m ²	6,44 €	7,85 €	10,10 €
79, 92, 101	mittel	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	bis unter 50 m ²	8,00 €	9,26 €	12,34 €
80, 93, 102	mittel	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	50 bis unter 55 m ²	7,17 €	8,87 €	10,69 €
81, 94, 103	mittel	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	55 bis unter 60 m ²	8,00 €	9,27 €	11,05 €
82, 95, 104	mittel	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	60 bis unter 70 m ²	7,87 €	9,11 €	11,46 €
83, 96, 105	mittel	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	70 bis unter 75 m ²	6,89 €	8,57 €	9,98 €
84, 97, 106	mittel	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	75 bis unter 85 m ²	7,52 €	8,86 €	10,04 €
85, 98, 107	mittel	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	85 bis unter 90 m ²	6,55 €	8,68 €	10,43 €
86, 99, 108	mittel	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	90 bis unter 100 m ²	6,24 €	8,99 €	9,94 €
87, 100, 109	mittel	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2009	ab 100 m ²	7,21 €	9,12 €	11,28 €
88	mittel	1973 bis 1990 Ost	bis unter 40 m ²	6,41 €	7,13 €	8,60 €
89	mittel	1973 bis 1990 Ost	40 bis unter 60 m ²	5,59 €	6,09 €	6,82 €
90	mittel	1973 bis 1990 Ost	60 bis unter 65 m ²	4,99 €	5,37 €	6,44 €
91	mittel	1973 bis 1990 Ost	ab 65 m ²	4,95 €	5,43 €	6,35 €
110	mittel	2010 bis 2015	bis unter 70 m ²	8,18 €	10,76 €	16,75 €
111	mittel	2010 bis 2015	70 bis unter 95 m ²	8,92 €	12,05 €	16,11 €
112	mittel	2010 bis 2015	ab 95 m ²	9,20 €	12,77 €	15,19 €
113	mittel	2016 bis 2022	bis unter 55 m ²	10,22 €	14,44 €	21,93 €

Zeile(n)	Wohnlage	Baujahresklasse	Wohnflächenklasse	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
114	mittel	2016 bis 2022	55 bis unter 65 m ²	10,07 €	12,97 €	19,24 €
115	mittel	2016 bis 2022	65 bis unter 75 m ²	9,77 €	12,10 €	17,75 €
116	mittel	2016 bis 2022	75 bis unter 90 m ²	10,06 €	13,82 €	18,55 €
117	mittel	2016 bis 2022	ab 90 m ²	10,07 €	14,41 €	18,04 €
118	gut	Bis 1918	bis unter 35 m ²	7,39 €	10,65 €	15,32 €
119	gut	Bis 1918	35 bis unter 40 m ²	6,85 €	11,09 €	15,31 €
120	gut	Bis 1918	40 bis unter 45 m ²	6,26 €	9,20 €	13,46 €
121	gut	Bis 1918	45 bis unter 65 m ²	6,52 €	8,80 €	12,78 €
122	gut	Bis 1918	65 bis unter 115 m ²	6,09 €	8,45 €	12,55 €
123	gut	Bis 1918	ab 115 m ²	6,14 €	8,13 €	11,97 €
124, 128, 132	gut	1919 bis 1972	bis unter 35 m ²	7,03 €	9,45 €	14,21 €
125, 129, 133	gut	1919 bis 1972	35 bis unter 40 m ²	6,84 €	8,50 €	11,45 €
126	gut	1919 bis 1949	40 bis unter 65 m ²	6,47 €	8,24 €	11,16 €
127	gut	1919 bis 1949	ab 65 m ²	6,05 €	7,46 €	10,36 €
130, 134	gut	1950 bis 1972	40 bis unter 90 m ²	5,82 €	7,14 €	10,13 €
131, 135	gut	1950 bis 1972	ab 90 m ²	6,32 €	8,99 €	11,58 €
136	gut	1973 bis 1985 West	bis unter 75 m ²	7,27 €	9,42 €	11,98 €
137, 142, 151	gut	1973 bis 1990 West u. 1991 bis 2001	75 bis unter 85 m ²	7,51 €	9,25 €	11,79 €
138, 143, 152	gut	1973 bis 1990 West u. 1991 bis 2001	85 bis unter 105 m ²	7,94 €	9,79 €	13,32 €
139, 144, 153	gut	1973 bis 1990 West u. 1991 bis 2001	105 bis unter 120 m ²	8,55 €	10,65 €	13,41 €
140, 145, 154	gut	1973 bis 1990 West u. 1991 bis 2001	ab 120 m ²	6,95 €	10,08 €	13,02 €
141, 150	gut	1986 bis 1990 West u. 1991 bis 2001	bis unter 75 m ²	8,35 €	10,15 €	12,91 €
146	gut	1973 bis 1990 Ost	bis unter 45 m ²	6,11 €	6,97 €	8,48 €
147	gut	1973 bis 1990 Ost	45 bis unter 60 m ²	5,83 €	6,46 €	8,54 €
148	gut	1973 bis 1990 Ost	60 bis unter 75 m ²	5,16 €	5,68 €	8,51 €
149	gut	1973 bis 1990 Ost	ab 75 m ²	5,08 €	5,72 €	6,47 €
155	gut	2002 bis 2009	bis unter 105 m ²	7,97 €	11,04 €	15,50 €
156	gut	2002 bis 2009	ab 105 m ²	9,58 €	12,12 €	15,34 €
157	gut	2010 bis 2015	bis unter 85 m ²	10,24 €	13,79 €	17,56 €
158	gut	2010 bis 2015	ab 85 m ²	11,89 €	14,40 €	17,34 €
159	gut	2016 bis 2022	bis unter 50 m ²	11,41 €	17,72 €	24,74 €
160	gut	2016 bis 2022	50 bis unter 65 m ²	10,50 €	16,80 €	23,84 €
161	gut	2016 bis 2022	65 bis unter 85 m ²	11,21 €	15,58 €	19,93 €
162	gut	2016 bis 2022	85 bis unter 100 m ²	13,69 €	17,51 €	20,74 €
163	gut	2016 bis 2022	ab 100 m ²	12,22 €	16,07 €	18,47 €

Die Histogramme, in denen die Verteilung der Mieten innerhalb eines Tabellenfeldes bzw. die Höhe der ausgewerteten Mieten graphisch visualisiert wird, sind für alle Tabellenfelder in Anlage B abgebildet.

Für das Wohnflächenintervall 50 bis unter 55 m² gab es in der mittleren Wohnlage und der Baujahresklasse 1986 bis 1990 West keine erhobenen Daten. Der CART-Algorithmus hat für diesen Bereich folglich kein Tabellenfeld bestimmt. Auf Beschluss der Arbeitsgruppe wurde dieser Bereich der Tabelle in Analogie zu anderen Feldern dem Tabellenfeld „50 bis unter 55 m² in mittlerer Wohnlage der Baujahresklassen 1991 bis 2001 und 2002 bis 2009“ zugeordnet.

5.6 Abschlag für Wohnungen mit vermierterseitig niedrigem Standard

Für Wohnungen mit einer Ausstattung, welche die Bedingungen der Mietspiegeltabelle nicht erfüllen, sogenannte vermierterseitig minderausgestattete Wohnungen, wird ein Abschlag im Berliner Mietspiegel 2024 ausgewiesen.

Aufgrund des geringen Umfangs dieser Wohnungssegmente auf dem Berliner Wohnungsmarkt konnte im Rahmen der Datenerhebung keine ausreichende Zahl an Mietwerten mit vermierterseitiger Minderausstattung 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. Der ausgewiesene Abschlag ist daher nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels.

Zur Ermittlung des Abschlags für vermierterseitig minderausgestattete Wohnungen wurde die durchschnittliche Abweichung vom (vollausgestatteten) Tabellenwert für alle Fälle mit vermierterseitiger Minderausstattung mit einem Baujahr bis 1964 berechnet. In neueren Baujahresklassen traten nur noch vereinzelte bzw. gar keine Fälle auf. Der durchschnittliche Abschlag für vermierterseitig minderausgestattete Wohnungen mit einem Baujahr bis 1964 beträgt 0,45 €/m².

5.7 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 2024 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. BGH Urteil vom 20. April 2005, VIII ZR 110/04 sowie BGH-Urteil vom 18. November 2020, VIII ZR 123/20). Die Orientierungshilfe basiert unter anderem auf dem Wissen und den Erfahrungen der Arbeitsgruppenmitglieder und der von ihnen vertretenen Institutionen.

Gegenüber dem Mietspiegel 2019 wurden in der Orientierungshilfe einige Merkmale neu formuliert bzw. konkretisiert; der grundlegende Aufbau wurde beibehalten.

Die im Berliner Mietspiegel ausgewiesene Orientierungshilfe soll die Zuordnung eines Mietwertes für eine bestimmte Wohnung innerhalb der Spanne durch die Berücksichtigung weiterer (gegenüber den Merkmalen des BGB) wohnwertmindernder oder wohnwerterhöhender Merkmale der Wohnung, des Gebäudes oder des Wohnumfelds erleichtern. Dabei erfolgt eine Differenzierung nach fünf Merkmalgruppen. Die Gewichtung der einzelnen Merkmalgruppen basiert auf der Einschätzung der Arbeitsgruppe Mietspiegel und wurde ggü. den Vormietspiegeln beibehalten (vgl. Tab. 8).

Tab. 8: Gewichtung der Merkmalgruppen der Orientierungshilfe

Merkmalgruppe	Anteil in %
Merkmalgruppe 1: Bad/WC/Gäste-WC	20
Merkmalgruppe 2: Küche	20
Merkmalgruppe 3: Wohnung	20
Merkmalgruppe 4: Gebäude	20
Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld	20
Summe	100

Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung mit den fünf Merkmalgruppen und den jeweiligen wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmalen ist in Anlage C aufgeführt. Für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer konkreten Wohnung müssen alle Merkmale der jeweiligen Merkmalgruppe geprüft werden. Überwiegt der Anteil der wohnwertmindernden Merkmale die wohnwerterhöhenden Merkmale in einer Merkmalgruppe, ergibt sich ein negativer Gewichtungsanteil von -20 %. Im umgekehrten Fall ergibt sich ein positiver Gewichtungsanteil von +20 %.

Ist kein wohnwertminderndes oder wohnwerterhöhendes Merkmal für eine konkrete Wohnung oder sind gleich viele wohnwertmindernde und -erhöhende Merkmale in einer Merkmalgruppe vorhanden, so ist der Gewichtungsanteil der Merkmalgruppe 0 %.

Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.

Dieses relativ einfache, für alle Anwender handhabbare Bewertungsmodell schließt nicht aus, dass im besonderen Einzelfall eine Abweichung von der ortsüblichen Vergleichsmiete gegeben sein kann. Ursache hierfür können eine abweichende Einschätzung von einzelnen Merkmalen und deren Wirkung auf den Wohnwert sein oder zusätzliche, nicht in der Orientierungshilfe aufgeführte Merkmale.

6 Zusatzanalysen

6.1 Struktur der Nettokaltmieten im Berliner Mietspiegel 2024

Für die Auswertungen zum Berliner Mietspiegel wurde ein neues Gewichtungsverfahren angewendet (siehe Abschnitt 5.1). Durch diesen Verfahrenswechsel in Verbindung mit der neuen Struktur der Mietspiegeltabelle (siehe Abschnitt 5.5) sowie der erstmals geltenden Auskunftspflicht für die Befragung ist ein Vergleich der Ergebnisse mit denen des Berliner Mietspiegels 2019 nicht möglich. Im folgenden Abschnitt werden deshalb nur deskriptive Statistiken zum Berliner Mietspiegel 2024 ausgewiesen.

Sämtliche Ergebnisse wurden mit Hilfe der Gewichtungsfaktoren berechnet. Die Baujahresklasse „1973 bis 1990 Ost“ umfasst auch die erhobenen Wendewohnungen. Wohnungen mit Minderausstattung blieben unberücksichtigt. In den Tabellen kommt es zum Teil zu Rundungseffekten, wodurch sich die Anteile nicht immer zu 100 % summieren.

6.1.1 Struktur der Nettokaltmieten nach Baujahresklassen

Der allgemeine Mittelwert wird als Median der Nettokaltmieten pro m² für alle (repräsentativ) erhobenen Datensätze berechnet. Er ist somit unabhängig von den Mittelwerten einzelner Tabellenfelder. Eine Vergleichbarkeit mit den bisherigen Mittelwerten ist dadurch nicht mehr gegeben. Der so berechnete Median der Nettokaltmieten (Berliner Durchschnittsmiete) pro m² liegt im Mietspiegel 2024 bei 7,21 €/m².

Baujahresklassen, die diesen Mittelwert überschreiten, sind einerseits die ältesten Baujahresklassen bis 1949 und die Baujahresklassen 1973 bis 1990 West. Außerdem sind die neuesten Baujahresklassen ab 1991 teurer als der allgemeine Median. Die teuerste Baujahresklasse ist mit 13,95 €/m² die neueste Klasse 2016 bis 2022.

Tab. 9: Verteilung der Nettokaltmieten nach Baujahresklasse (in %)

Nettokalt- miete in €/m ²	Ins- ge- samt	Baujahresklassen										
		bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1985 West	1986 bis 1990 West	1973 bis 1990 Ost	1991 bis 2001	2002 bis 2009	2010 bis 2015	2016 bis 2022
unter 3,00	0,2	0,3	0,1	0,2	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
3,00 - 3,49	0,3	0,6	0,2	0,2	0,0	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
3,50 - 3,99	0,3	0,6	0,1	0,2	0,1	0,3	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0
4,00 - 4,49	0,9	1,1	0,4	0,8	0,5	0,0	0,0	2,0	0,2	0,6	0,0	0,0
4,50 - 4,99	2,4	2,8	1,3	2,0	3,0	0,4	0,0	5,3	0,8	0,0	0,0	0,0
5,00 - 5,49	7,7	3,2	3,3	5,5	13,2	4,1	0,0	27,2	1,3	0,8	0,0	0,2
5,50 - 5,99	10,6	5,8	7,3	11,9	23,1	10,6	0,0	21,7	2,3	2,3	1,3	0,1
6,00 - 6,49	12,7	9,3	14,5	19,3	18,9	11,9	3,5	15,7	3,5	6,4	0,8	0,0
6,50 - 6,99	10,5	9,6	14,8	15,5	12,9	10,5	1,4	8,5	3,4	3,3	1,1	0,3
7,00 - 7,49	9,6	9,3	16,3	10,8	6,9	8,8	6,5	9,4	5,3	1,4	3,0	1,2
7,50 - 7,99	6,9	7,5	10,7	7,1	4,7	9,9	13,0	2,8	8,7	7,0	2,1	1,5
8,00 - 8,49	6,0	6,8	7,1	5,4	4,1	10,9	12,7	2,4	12,4	6,7	2,3	1,2
8,50 - 8,99	5,6	6,7	5,1	5,1	2,9	8,1	14,5	1,4	14,9	8,6	4,8	1,2
9,00 - 9,49	4,8	5,6	5,0	3,6	2,3	5,4	8,6	0,9	14,4	8,8	4,2	3,2
9,50 - 9,99	3,3	4,2	3,0	2,5	1,0	3,5	14,0	0,5	8,5	5,7	5,0	3,4
10,00 - 10,49	3,2	4,4	2,6	2,4	1,7	3,7	2,2	0,3	6,4	6,0	6,3	6,4
10,50 - 10,99	2,6	3,8	2,2	1,5	1,2	2,0	4,3	0,2	4,7	4,8	8,6	5,8
11,00 - 11,49	2,1	3,4	1,5	1,2	0,7	1,2	8,4	0,2	3,5	6,1	3,0	3,7
11,50 - 11,99	1,6	2,5	0,9	1,0	0,5	1,9	3,2	0,1	2,5	5,6	5,4	3,2
12,00 - 12,49	1,7	2,4	1,0	1,1	0,6	1,6	2,3	0,1	2,1	7,0	6,8	6,1
12,50 - 12,99	1,1	1,9	0,5	0,5	0,4	1,4	0,9	0,1	1,2	2,4	4,6	3,9
13,00 - 13,49	1,0	1,6	0,7	0,3	0,2	1,3	0,8	0,1	1,1	3,7	4,2	4,1
13,50 - 13,99	0,9	1,2	0,2	0,5	0,2	1,2	1,4	0,2	1,1	1,9	5,6	4,5
14,00 - 14,49	0,8	1,3	0,1	0,3	0,1	0,4	0,0	0,1	0,7	2,2	3,2	5,3
14,50 - 14,99	0,6	0,6	0,4	0,2	0,1	0,6	0,5	0,0	0,4	1,3	1,9	5,5
15,00 - 15,49	0,6	0,8	0,1	0,2	0,0	0,0	0,5	0,0	0,1	1,4	6,4	4,9
15,50 - 15,99	0,4	0,6	0,1	0,1	0,2	0,0	0,0	0,0	0,1	0,9	5,0	2,8
16,00 u. m.	2,1	2,0	0,4	0,5	0,3	0,0	1,3	0,0	0,7	5,1	14,5	31,4
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Median (€/m²)	7,21	7,99	7,22	6,80	6,19	7,70	8,93	5,82	8,90	9,82	12,12	13,95

6.1.2 Struktur der Nettokaltmieten nach Wohnungsgröße

Die Tabellenstruktur des Berliner Mietspiegels 2024 ist grundlegend anders als die Tabellenstruktur bisheriger Berliner Mietspiegel. Die bisher verwendeten Wohnungsgrößenklassen finden in der Tabellenstruktur keine Berücksichtigung mehr. Um dennoch deskriptive Auswertungen zur Wohnungsgröße ausweisen zu können, wurden die bisherigen Wohnungsgrößenklassen für diesen Zweck beibehalten.

Tab. 10 zeigt, dass die höchsten Nettokaltmieten pro m² für die Wohnungen der kleinsten und der größten Wohnflächenklasse gezahlt werden. Die Durchschnittswerte der beiden mittleren Wohnflächenklassen sind dagegen unterdurchschnittlich.

Tab. 10: Verteilung der Nettokaltmieten nach Wohnflächenklasse (in %)

Nettokalt- miete in €/m ²	Ins- ge- sammt	Wohnflächenklasse			
		unter 40 m ²	40 bis unter 60 m ²	60 bis unter 90 m ²	90 m ² und mehr
unter 3,00	0,2	0,0	0,1	0,1	0,5
3,00 - 3,49	0,3	0,1	0,1	0,2	0,9
3,50 - 3,99	0,3	0,1	0,1	0,4	0,5
4,00 - 4,49	0,9	0,2	0,5	1,1	1,4
4,50 - 4,99	2,4	0,8	1,6	3,1	2,9
5,00 - 5,49	7,7	1,5	2,9	13,1	5,8
5,50 - 5,99	10,6	2,6	9,4	14,2	7,3
6,00 - 6,49	12,7	6,0	17,5	12,1	8,9
6,50 - 6,99	10,5	12,1	13,3	9,1	8,0
7,00 - 7,49	9,6	17,4	11,7	7,0	7,6
7,50 - 7,99	6,9	9,8	7,2	6,2	6,4
8,00 - 8,49	6,0	7,5	6,1	5,7	5,9
8,50 - 8,99	5,6	6,8	5,7	5,1	6,0
9,00 - 9,49	4,8	5,7	4,7	4,2	6,0
9,50 - 9,99	3,3	3,5	3,3	3,0	4,0
10,00 - 10,49	3,2	3,5	3,0	3,0	3,9
10,50 - 10,99	2,6	3,2	2,6	2,1	3,8
11,00 - 11,49	2,1	2,9	2,0	1,8	2,3
11,50 - 11,99	1,6	2,6	1,3	1,2	2,6
12,00 - 12,49	1,7	2,4	1,3	1,5	2,4
12,50 - 12,99	1,1	1,9	1,0	0,7	2,0
13,00 - 13,49	1,0	1,9	0,7	0,8	1,8
13,50 - 13,99	0,9	1,2	0,7	0,8	1,5
14,00 - 14,49	0,8	1,4	0,5	0,7	1,0
14,50 - 14,99	0,6	0,6	0,4	0,4	1,2
15,00 - 15,49	0,6	0,5	0,5	0,5	1,0
15,50 - 15,99	0,4	0,6	0,2	0,4	0,9
16,00 u. m.	2,1	3,3	1,8	1,7	3,5
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Median (€/m²)	7,21	7,96	7,18	6,82	7,99

6.1.3 Struktur der Nettokaltmieten nach Wohnlage

Die lagespezifischen Unterschiede in Berlin werden gut über die Wohnlagendifferenzierung im Berliner Mietspiegel 2024 wiedergegeben. Von der einfachen über die mittlere zur guten Wohnlage kommt es zu einem kontinuierlichen Anstieg der durchschnittlichen Mieten von 6,63 €/m² monatlich nettokalt in der einfachen Wohnlage auf 8,56 €/m² monatlich nettokalt in der guten Wohnlage (vgl. Tab. 11). Im Durchschnitt sind Wohnungen in guter Wohnlage rund 29 % teurer als Wohnungen in der einfachen Wohnlage.

Tab. 11: Verteilung der Nettokaltmieten nach Wohnlage (in %)

Nettokalt- miete in €/m ²	Ins- gesamt	Wohnlage		
		Einfach	Mittel	Gut
unter 3,00	0,2	0,2	0,1	0,1
3,00 - 3,49	0,3	0,3	0,2	0,2
3,50 - 3,99	0,3	0,4	0,2	0,3
4,00 - 4,49	0,9	1,0	0,8	0,7
4,50 - 4,99	2,4	3,0	2,6	1,0
5,00 - 5,49	7,7	11,6	6,7	2,8
5,50 - 5,99	10,6	14,2	10,3	4,9
6,00 - 6,49	12,7	15,9	12,8	7,2
6,50 - 6,99	10,5	11,0	11,4	8,1
7,00 - 7,49	9,6	9,2	10,1	9,1
7,50 - 7,99	6,9	6,5	6,9	7,4
8,00 - 8,49	6,0	5,5	5,8	7,4
8,50 - 8,99	5,6	4,3	5,9	7,1
9,00 - 9,49	4,8	3,5	5,1	6,4
9,50 - 9,99	3,3	2,6	3,3	4,3
10,00 - 10,49	3,2	2,1	3,3	4,8
10,50 - 10,99	2,6	1,9	2,5	3,9
11,00 - 11,49	2,1	1,5	1,8	3,5
11,50 - 11,99	1,6	0,9	1,5	2,8
12,00 - 12,49	1,7	0,7	1,7	3,0
12,50 - 12,99	1,1	0,6	0,9	2,3
13,00 - 13,49	1,0	0,6	0,9	1,9
13,50 - 13,99	0,9	0,5	1,0	1,5
14,00 - 14,49	0,8	0,4	0,7	1,4
14,50 - 14,99	0,6	0,2	0,5	1,2
15,00 - 15,49	0,6	0,2	0,6	1,1
15,50 - 15,99	0,4	0,3	0,3	0,9
16,00 u. m.	2,1	0,9	2,0	4,5
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0
Median (€/m²)	7,21	6,63	7,20	8,56

6.2 Alter der mietspiegelrelevanten Verträge

Für den mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand ergibt sich in der Datenbasis ein durchschnittliches Alter der mietspiegelrelevanten Verträge von 14,2 Jahren (vgl. Tab. 13). Erfasst wurde im Rahmen der Datenerhebung zum Berliner Mietspiegel das Datum des Mietvertragsabschlusses, das als Grundlage für die Ermittlung des Alters der mietspiegelrelevanten Verträge diente. Damit ist das durchschnittliche Alter der mietspiegelrelevanten Verträge in der Datenbasis gegenüber dem Berliner Mietspiegel 2019 um mehr als ein Jahr gestiegen.

Für die Berechnung des Neuvertragsanteils wurden Mietverhältnisse, die in den letzten sechs Jahren neu abgeschlossen wurden, als Neuvertragsmieten angesehen. Seit dem 1.1.2020 gilt die gesetzliche Vorgabe, dass der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete sechs statt bisher vier Jahre beträgt. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Mietspiegels 2019 wurden nur die letzten vier Jahre betrachtet, die Ergebnisse sind also nur eingeschränkt vergleichbar. Insgesamt ergibt sich in der Datenerhebung ein Neuvertragsanteil von 36 %. Der Anteil der Neuverträge, die in den letzten sechs Jahren noch einmal angepasst wurden, liegt bei 10 %. Die Neuvertragsmieten liegen mit 9,21 €/m² im Schnitt rund 2,59 €/m² über den veränderten Bestandsmieten (6,62 €/m²).

Tab.12: Neuvertragsmietenanteil nach Baujahresklasse und Wohnlage

Wohnlage	Insgesamt	Baujahresklassen										
		bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1985 West	1986 bis 1990 West	1973 bis 1990 Ost	1991 bis 2001	2002 bis 2009	2010 bis 2015	2016 bis 2022
einfach	37 %	39 %	37 %	32 %	25 %	28 %	24 %	30 %	36 %	20 %	57 %	90 %
mittel	38 %	37 %	34 %	35 %	36 %	33 %	31 %	28 %	34 %	40 %	56 %	94 %
gut	34 %	35 %	35 %	36 %	31 %	44 %	37 %	28 %	38 %	46 %	62 %	94 %
insgesamt	36 %	37 %	35 %	34 %	30 %	32 %	30 %	29 %	35 %	40 %	58 %	93 %

6.2.1 Alter der mietspiegelrelevanten Verträge nach Baujahresklassen

Das geringste durchschnittliche Alter der mietspiegelrelevanten Verträge ergibt sich mit 3,1 Jahren in der jüngsten Baujahresklasse 2016 bis 2022. In dieser Baujahresklasse betrug das Alter der mietspiegelrelevanten Verträge bis zu 4 Jahre rund 67 % der erhobenen Mietverhältnisse und liegt damit 42 Prozentpunkte über dem Anteilswert in Berlin insgesamt, was jedoch aufgrund des Betrachtungszeitraums der Baujahresklasse mit einem erheblichen Anteil an Neubauwohnungen nicht verwunderlich ist. Insgesamt wurden 11,9 % aller Mietverhältnisse in Berlin in den letzten zwei Jahren abgeschlossen.

Tab. 13: Durchschnittliches Alter der Mietverträge nach Baujahresklassen (in %)

Alter der mietspiegelrelevanten Verträge	Insgesamt	Baujahresklassen										
		bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1985 West	1986 bis 1990 West	1973 bis 1990 Ost	1991 bis 2001	2002 bis 2009	2010 bis 2015	2016 bis 2022
bis 2 Jahre	11,9	12,4	11,3	11,7	9,5	10,1	14,7	9,3	10,6	11,2	17,3	31,9
2 bis 4 Jahre	13,5	13,3	13,5	13,4	11,3	10,9	9,4	11,1	11,9	15,0	22,3	35,4
4 bis 6 Jahre	10,5	11,0	9,9	8,5	8,6	10,8	6,2	8,5	12,7	14,3	16,9	25,7
6 bis 8 Jahre	5,8	6,7	4,5	4,8	6,2	6,8	3,4	4,7	6,8	2,9	12,3	7,1
8 bis 10 Jahre	5,6	5,8	5,4	4,8	6,0	5,2	8,1	5,1	5,9	8,9	19,3	0,0
10 bis 20 Jahre	27,9	29,5	29,8	27,0	26,2	30,6	34,7	29,2	32,3	43,2	11,9	0,0
20 und mehr Jahre	24,8	21,4	25,6	29,7	32,1	25,5	23,4	32,1	19,7	4,5	0,0	0,0
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Mittelwert (in Jahren)	14,2	13,2	14,5	16,3	17,5	14,4	13,4	16,0	11,7	10,0	5,5	3,1

6.2.2 Alter der mietspiegelrelevanten Verträge und Wohnungsgröße

Die mietspiegelrelevanten Verträge in den kleinen Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche haben mit durchschnittlich rund 10 Jahren deutlich das jüngste Alter. In den Wohnungen ab 40 m² können keine größeren Unterschiede in der Mietvertragsdauer festgestellt werden (vgl. Tab. 14). In den Wohnungen mit 60 bis 90 m² findet sich mit 28,5 % der höchste Anteil an Mietverträgen mit 20 und mehr Jahren.

Tab. 14: Durchschnittliches Alter der Mietverträge nach Wohnflächenklasse (in %)

Alter der mietspiegelrelevanten Verträge	Insgesamt	Wohnflächenklasse			
		unter 40 m ²	40 bis 60 m ²	60 bis 90 m ²	90 m ² und mehr
bis 2 Jahre	11,9	17,4	13,0	10,5	10,7
2 bis 4 Jahre	13,5	17,3	14,8	12,3	12,0
4 bis 6 Jahre	10,5	12,4	10,1	10,1	11,3
6 bis 8 Jahre	5,8	6,1	6,3	5,4	5,6
8 bis 10 Jahre	5,6	6,8	5,0	5,4	6,6
10 bis 20 Jahre	27,9	25,8	27,7	27,8	29,9
20 und mehr Jahre	24,8	14,1	23,1	28,5	23,9
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Mittelwert (in Jahren)	14,2	10,1	13,3	15,7	14,2

6.2.3 Alter der mietspiegelrelevanten Verträge nach Vermietertyp

Bei der Analyse des Alters der mietspiegelrelevanten Verträge nach den Vermietertypen zeigt sich, dass bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen und den Wohnungs(bau)genossenschaften der Anteil der langfristigen Mietverhältnisse mit 20 Jahren und mehr höher ist als bei anderen Vermietern (vgl. Tab. 15).

Die Mietverträge mit dem höchsten Durchschnittsalter sind bei den Genossenschaften zu finden. Diese liegen mit rund 17 Jahren deutlich über dem Berliner Durchschnitt. Das durchschnittliche Mietvertragsalter der privaten Vermieter liegt bei 13,4 Jahren. Das niedrigste Durchschnittsalter aller Mietverhältnisse weisen „sonstige“ Vermieter mit 12,9 Jahren auf.

Tab. 15: Durchschnittliches Alter der Mietverträge nach Vermietertyp (in %)

Alter der mietspiegel-relevanten Verträge	Ins-gesamt	Vermietertyp			
		landesei-gene Woh-nungsun-ternehmen	Wohnungs-(bau)ge-nossen-schaften	private Eigentümer	Sonstige
bis 2 Jahre	11,9	7,4	11,3	13,3	12,4
2 bis 4 Jahre	13,5	9,6	13,4	14,6	16
4 bis 6 Jahre	10,5	8,8	9,8	11,0	12,4
6 bis 8 Jahre	5,8	6,5	5,1	5,6	7,0
8 bis 10 Jahre	5,6	6,8	4,1	5,4	6,0
10 bis 20 Jahre	27,9	32,4	23,0	27,5	24,6
20 und mehr Jahre	24,8	28,5	33,3	22,6	21,6
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Mittelwert (in Jahren)	14,2	15,8	16,8	13,4	12,9

6.3 Mietänderungserklärungen mit Verweis auf den Berliner Mietspiegel

In § 558a BGB ist festgelegt, dass Mieterhöhungen vom Vermieter begründet werden müssen. Dabei darf die künftige Miete die ortsübliche Miete für vergleichbare Wohnungen nicht überschreiten (ausgenommen sind Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen und Änderungen der Betriebskosten). Eine mögliche Begründung für die Mieterhöhung stellt nach § 558a Abs. 2 BGB ein Mietspiegel dar. Wird bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels auf eine andere Begründung für die Mieterhöhung zurückgegriffen (z. B. die Mieten von drei vergleichbaren Wohnungen), muss der Vermieter dennoch ergänzend auf den qualifizierten Mietspiegel Bezug nehmen.

Der Mietspiegel ist das am häufigsten genutzte Instrument zur Begründung einer Mieterhöhung. Der Anteil der Begründungen durch den Mietspiegel lag bei 71,8 %. Neben dem Mietspiegel wurden vor allem Modernisierungsmaßnahmen sowie Staffel- und Indexmietvereinbarungen als Begründung der Mieterhöhung genannt.

Es gibt baujahresklassenbezogene Unterschiede. So wird der Mietspiegel in den neueren Baujahresklassen wesentlich seltener zur Begründung von Mietänderungen eingesetzt als in den älteren Baujahresklassen. Der Anteil der Mietänderungen, die mit dem Mietspiegel begründet werden, ist in der Baujahresklasse 1919 bis 1949 mit 79,9 % am höchsten.

Tab. 16: Begründung der Mieterhöhung mit dem Berliner Mietspiegel (in %)

Baujahresklasse	Anteil Mieterhö- hungen begründet mit Mietspiegel
Bis 1918	69,1
1919 bis 1949	79,9
1950 bis 1964	75,1
1965 bis 1972	72,5
1973 bis 1985 West	70,0
1986 bis 1990 West	72,0
1973 bis 1990 Ost	75,9
1991 bis 2001	71,9
2002 bis 2009	52,0
2010 bis 2015	37,8
2016 bis 2022	21,7
Insgesamt	71,8

6.4 Betriebskosten

In der Mietspiegelbefragung wurden auch die im September 2023 gezahlten Betriebskostenvorauszahlungen abgefragt. Die Vorauszahlungen wurden deskriptiv ausgewertet, dabei wurden Betriebskostenvorauszahlungen von weniger als 0,50 €/m² und mehr als 4,00 €/m² aus Gründen der Plausibilität nicht berücksichtigt. Die Ergebnisse der Auswertung sind Tab. 17 zu entnehmen.

Tab. 17: Durchschnittliche monatliche kalte Betriebskostenvorauszahlungen zum Berliner Mietspiegel 2024 in €/m²

Bezugsfertigkeit	Baujahresklassen													
	bis 1918		1919 bis 1949		1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1985 West	1973 bis 1985 Ost*	1986 bis 1990 West	1991 bis 2001	2002 bis 2009	2010 bis 2015	2016 bis 2022	
Ausstattung	+SH oder +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH oder +BD+I WC	+SH +BD+ IWC	+SH oder +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC
Mietspiegel 2024	1,49	1,57	1,62	1,85	1,99	2,09	2,22	2,36	2,28	1,87	1,93	1,69	1,89	1,94
Mietspiegel 2019	1,45	1,41	1,64	1,61	1,74	1,84	1,94	2,08	2,08	1,63	1,77	1,63	1,63	1,63
Mietspiegel 2017	1,46	1,39	1,71	1,59	1,94	1,77	1,90	1,99	1,99	1,61	1,73	1,51	1,51	1,51
Veränderung Mietspiegel 2024 zu Mietspiegel 2019 (absolut)	0,04	0,16	-0,02	0,24	0,25	0,25	0,28	0,28	0,20	0,24	0,16	0,06	0,26	0,31
Veränderung Mietspiegel 2024 zu Mietspiegel 2019 (prozentual)	3%	11%	-1%	15%	14%	14%	14%	13%	10%	15%	9%	4%	16%	19%
Durchschnitt aller kalten Betriebskostenvorauszahlungen: 1,91 €/m ² monatlich, Durchschnitt aller warmen Betriebskostenvorauszahlungen: 1,58 €/m ² monatlich														
* Mit Wendewohnungen SH = Sammelheizung, BD = Bad, IWC = Innen-WC														

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung wurden auch die abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2022 erhoben und ausgewertet. Die daraus entstandene Betriebskostenübersicht ist nicht Bestandteil des Mietspiegels, der ausschließlich die Nettokaltmiete abbildet. Die Datenerhebung zu den tatsächlich abgerechneten Betriebskosten ist nicht von

der gesetzlichen Auskunftspflicht gedeckt und fand daher ausschließlich bei juristischen Personen statt, die als Vermieter zur Mietspiegelbefragung kontaktiert wurden. Die Befragung war freiwillig. Da eine Betriebskostenübersicht die Transparenz für diese Kostenkategorie erhöht, wurde sie aus den freiwillig zur Verfügung gestellten Daten erstellt und auf den Internetseiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen veröffentlicht: <https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/betriebskostenuebersicht/>.

6.5 Energiekennwerte

Der Fragebogen zum Berliner Mietspiegel 2024 enthielt neben den Preis- und Ausstattungsdetails der Wohnung auch Fragen zum energetischen Zustand des Wohngebäudes. Diese unterschieden zwischen:

- Endenergiebedarf (beim Bedarfsausweis)
- Energieverbrauchskennwert (beim Verbrauchsausweis)
- Hinweis, ob der angegebene Verbrauchskennwert inklusive oder ohne Warmwasseraufbereitung ist
- Hinweis, ob nach einer wärmetechnischen Modernisierung ein neuer Bedarfs- bzw. Verbrauchsausweis erstellt wurde
- Ausstellungsjahr des Bedarfs- oder Verbrauchsausweises

Da die Endenergiebedarfsangaben grundsätzlich anders ermittelt werden als der Verbrauchskennwert, lassen sich diese Angaben nicht zusammenfassen. Da deutlich mehr Angaben zu Verbrauchskennwerten als zu Bedarfswerten vorlagen, wurden erstere für die Untersuchung eines energetischen Einflusses auf den Mietpreis zugrunde gelegt. Die Befragung lieferte 6.571 Angaben zum Energieverbrauchskennwert von Wohngebäuden in Berlin. Rund 94 % der Werte stammen aus der Vermieterbefragung. Häufig liegt dem Mieter der Verbrauchskennwert seines Wohngebäudes nicht vor.

Es wurde in drei wärmetechnische Gebäudezustände differenziert. Die Klassengrenzen wurden gemäß der bereits im Berliner Mietspiegel 2019 verwendeten Aufteilung innerhalb der nach Größe aufsteigend geordneten Datenreihe der Verbrauchskennwerte ermittelt:

- ein unteres Sechstel – hoher wärmetechnischer Zustand bzw. niedrige kWh/(m²/a)
- mittlere zwei Drittel der erhobenen Werte
- ein oberes Sechstel – geringer wärmetechnischer Zustand bzw. hohe kWh/(m²/a)

Mit der Auswertung konnte auch weiterhin nicht nachgewiesen werden, dass ein hoher wärmetechnischer Zustand und damit ein niedriger Verbrauchskennwert mit einer höheren erzielbaren Miete korrespondiert.

Tab. 18: Wärmetechnischer Zustand der Gebäude – Verteilung der Energiekennwerte

wärmetechnischer Zustand	Energieverbrauchskennwerte	Median der Miete in €/m ²
hoch (1/6 der Werte)	< 77,3 kWh/(m ² a)	6,12
mittel (2/3 der Werte)	77,3 kWh/(m ² a) bis 145,0 kWh/(m ² a)	6,93
gering (1/6 der Werte)	> 145,0 kWh/(m ² a)	6,99

In der Arbeitsgruppe Mietspiegel wurde eine Aufnahme der Energieverbrauchskennwerte in die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung – wie auch bereits im Berliner Mietspiegel 2019 – beschlossen (vgl. Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung in Anlage C).

7 Aktualisierung des Wohnlageverzeichnisses

7.1 Anlass und Aufgabe

Der Berliner Mietspiegel 2024 wurde als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB erstellt. Qualifizierte Mietspiegel geben die ortsübliche Vergleichsmiete wieder, die in einer Gemeinde üblicherweise für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit gezahlt wird.

Der Gesetzgeber hat demnach u. a. die Wohnlage als ein Wohnwertmerkmal zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im BGB bestimmt. Um den Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels gerecht zu werden, war daher auch die Wohnlageneinstufung für den Mietspiegel 2024 auf Grundlage einer objektiven, nachvollziehbaren und dokumentierten Methode zu aktualisieren.

Die Wohnlage wird im Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel ausgewiesen und ist Bestandteil des qualifizierten Berliner Mietspiegels. Da das Wohnlagenverzeichnis für die Zuordnung der Erhebungsfälle im Rahmen der empirischen Mietspiegelerstellung benötigt wird, musste die Aktualisierung vor den Auswertungen zum Berliner Mietspiegel 2024 abgeschlossen werden. Die Überprüfung und Neufestsetzung der gegenwärtigen Wohnlageneinstufung sollte auf der Basis der Wohnlageneinstufung des Berliner Mietspiegels 2021 erfolgen. Die Wohnlageneinstufung für den einfachen Mietspiegel 2023 wurde aus dem Mietspiegel 2021 unverändert übernommen.

Die Aktualisierung musste zur flächendeckenden Ermittlung folgende Anforderungen erfüllen:

- Erstellung gemäß den rechtlichen Anforderungen, insbesondere der Erstellung nach wissenschaftlichen Grundsätzen,
- Ermittlung der Wohnlage auf Grundlage einer in der Fachwissenschaft anerkannten objektiven empirischen Methode,
- Erstellung eines Wohnlagemodells, mit dessen Methoden auf Grundlage der verfügbaren Daten ein plausibles Ergebnis erzielt werden kann,
- Zuordnung einer Wohnlage nach diesem Modell für alle Adressen Berlins,
- Überarbeitung des adresssscharfen Straßenverzeichnisses nach Beschluss der Wohnlageneinstufungen in der Arbeitsgruppe Mietspiegel,
- Vorbereitung und Lieferung einer aktualisierten, farblich gestalteten Wohnlagenkarte,
- Dokumentation der Aktualisierung.

Die Wohnlagenaktualisierung für den Mietspiegel 2024 wurde, wie in den vorangegangenen Jahren, intensiv von der Arbeitsgruppe Mietspiegel begleitet. Darin wirkten neben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und dem ALP Institut folgende Verbände und Institutionen mit:

Als Vertreter/-innen der Interessen der Mieter/-innen:

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

Als Vertreter/-innen der Interessen der Vermieter/-innen:

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

Weitere Institutionen:

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS)
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Zur Wohnlagenaktualisierung tagte die Arbeitsgruppe insgesamt neun mal. Die Wohnlageneinstufung zum Berliner Mietspiegel 2024 wurde abschließend auf der Grundlage des Straßenverzeichnisses zur Wohnlage und der aktualisierten Wohnlagenkarte am 10.07.2023 von der Arbeitsgruppe einvernehmlich beschlossen. Die Zuordnung der neuen Adressen bis einschließlich 31.12.2023 erfolgte im Rahmen des gewählten Modells und wurde in der Sitzung am 6.03.2024 beschlossen.

Der Berliner Mietspiegel 2024 mit dem Straßenverzeichnis zur Wohnlage wurde im Amtsblatt für Berlin (ABl. Nr. 22 / 30.05.2024) veröffentlicht. Ein Erratum mit einer eindeutigen Zuordnung einzelner Adressen hinsichtlich des Rechtskreises Ost bzw. West wurde am 14.06.2024 veröffentlicht (ABl. Nr. 25).

Mit der vorliegenden Dokumentation zur Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2024 werden die Arbeiten beschrieben und die Ergebnisse dokumentiert.

7.2 Konzept des Berliner Wohnlagenverzeichnisses

Die Wohnlage ist, als eines der fünf im Gesetz (§ 558 BGB) genannten Wohnwertmerkmale, ein Einflussfaktor für die Höhe der Miete.

Der Wohnwert einer Lage ist individuell-subjektiv geprägt. Spezielle Nachfrager und Nachfragegruppen haben individuelle Präferenzen, welchen Wohnwert die Lage einer Adresse aufweist. Allerdings kann der Wohnwert nicht grundsätzlich darüber bestimmt werden, dass spezielle Nachfrager oder Nachfragergruppen diesen besonders hoch einschätzen. Denn dann müsste auch die Miete als Folge eines individuell-subjektiv ermittelten Wohnwertes für verschiedene Nachfrager und Nachfragergruppen eine individu-

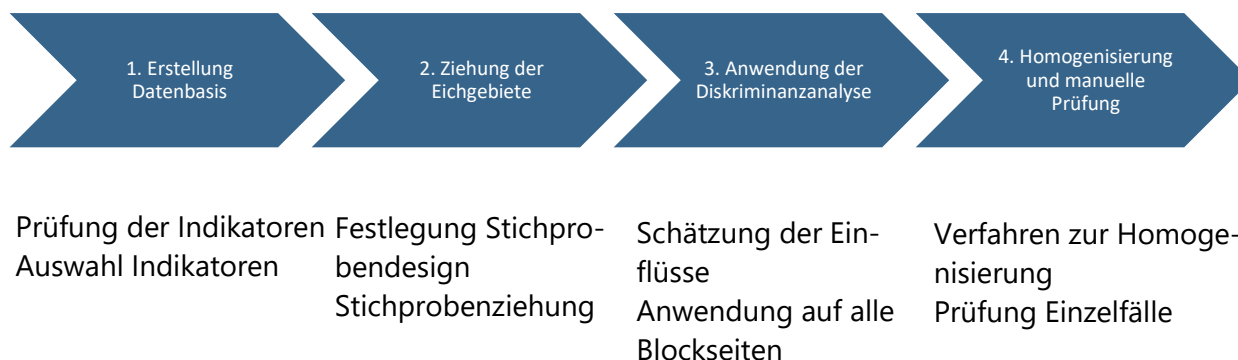
elle Höhe annehmen. So verstanden, müsste beispielsweise die Miete für Eltern mit Kindern in der Nähe von Kindergärten als Folge eines für diese Gruppe höheren Wohnwertes höher sein als die Miete für Rentner in demselben Gebäude. Aus diesem Grunde ist für die Beurteilung der Wohnlageeinstufung im Berliner Mietspiegel ein objektiv nachvollziehbarer allgemeiner oder auch abstrakt-genereller Maßstab heranzuziehen. Für die Beurteilung der Wohnlage ist also eine Mittelung allgemeiner Lagepräferenzen nach objektiv nachvollziehbaren Kriterien vorzunehmen. Die Wertigkeit der Wohnlage ist umso höher, wenn sie im Allgemeinen, also von der überwiegenden Mehrheit der Nachfrager, als wertiger erachtet wird. So wird beispielsweise eine gute Versorgung bei gleichzeitig hoher Grünflächenversorgung von der Allgemeinheit höher bewertet als eine mäßige Versorgung und fehlende Naherholungsmöglichkeiten.

Unter Berücksichtigung der maßgeblich bestimmenden Indikatoren eines Datensets (siehe Abschnitt 7.5.2) werden die Adressen in die Kategorien der Wohnlage (einfach, mittel, gut) eingestuft. Die Adressen können eine durchschnittliche, eine über- oder eine unterdurchschnittliche Lagequalität haben. Die Wohnlageeinstufung einer Adresse spiegelt demnach die Wertigkeit der Lagegegebenheiten des weiteren Wohnumfeldes im Vergleich zu anderen Adressen im gesamten Berliner Stadtgebiet wider.

7.3 Vorgehensweise bei der Wohnlageeinstufung für den Mietspiegel 2024

Die flächendeckende Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses für den Berliner Mietspiegel 2024 baute auf den Einstufungen der Adressen im bisherigen Wohnlagenverzeichnis 2021 auf und erfolgte blockseitenbezogen auf der Grundlage umfassender Datenauswertungen mit einem primär datengestützten Entscheidungsverfahren. Es wurde sich hierbei eng an der Methodik zur Aktualisierung des Wohnlageverzeichnisses für den qualifizierten Mietspiegel 2019 orientiert.

Abbildung 2: Vereinfachte Darstellung der Vorgehensweise zur Wohnlageermittlung



Im Rahmen des datengestützten Modells wurden zahlreiche potenzielle Indikatoren für die Bestimmung der Wohnlage geprüft. Es handelt sich um Indikatoren aus folgenden Bereichen:

- Angaben zur Einwohner- und Bebauungsdichte,
- ÖPNV-Anbindung,
- Vorhandensein von Grünflächen,
- Entfernung zum nächsten Stadt- und Einzelhandelszentrum,
- Bodenrichtwerte,
- Lärm- und Luftbelastung und
- Statusindex aus dem Monitoring Soziale Stadt.

Nachdem die Arbeitsgruppe festgelegt hatte, welche Indikatoren in der Auswertung zu berücksichtigen waren, wurden Eichgebiete gezogen, die mit ihren Indikatorwerten sowie der bisherigen Wohnlageeinstufung in das datengestützte Modell eingegangen sind. Aus dem Modell ergaben sich dann die aktualisierten Wohnlageeinstufungen.

Auf Grundlage der dezidierten datengestützten Ermittlung wurde die Wohnlage jeder Blockseite noch mit der in der Umgebung vorherrschenden Wohnlage verglichen. Sofern diese in Einzelfällen zu stark hiervon abwich, wurde sie homogenisiert. Ziel war es, eine sachgerechte Gebietszuordnung zu erhalten, die nicht von einzelnen Adressen geprägt ist, sondern sich auf das weitere Umfeld bezieht. Im Anschluss erfolgte die Sicht- und Plausibilitätsprüfung.

Die vorliegende Wohnlagezuordnung wurde auf wissenschaftlicher Basis (Wohnlageermittlungsmodell nach wissenschaftlichen Grundsätzen) erstellt und ist als Resultat sachkundiger Expertise Bestandteil dieses qualifizierten Mietspiegels.

7.4 Beschreibung der Wohnlageeinstufungen

Für das Wohnlageverzeichnis erfolgt wie in der Vergangenheit eine Einstufung in drei Wohnlagen: „einfache“, „mittlere“ und „gute“ Wohnlage. Für die bisherige Einstufung wurde zudem eine Unterteilung des Berliner Stadtgebiets in „Zentren der Stadt“ und „Dezentraler Stadtbereich“ vorgenommen. Die Wohnlageeinstufung erfolgte für beide Wohnlagetypen getrennt jeweils in die drei Wohnlagen einfach, mittel und gut. In der Auswertung des Mietspiegels wurde in der Vergangenheit jedoch nicht nach diesen Wohnlagetypen unterschieden. Somit wurde unterstellt, dass Mieten der mittleren Wohnlage in den Zentren der Stadt und Mieten der mittleren Wohnlage im Dezentralen Stadtbereich vergleichbar sind.

Die Unterscheidung in zwei Wohnlagetypen wurde vorgenommen, da davon ausgegangen wurde, dass es grundsätzlich zwei Lagepräferenzen gibt. Einerseits wird in den Zentren der Stadt beispielsweise besonderer Wert auf eine dichte Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur gelegt. Im Dezentralen Stadtbereich wird dagegen Wert auf die Begrünung und eine ruhige Umgebung gelegt.

Es wurde für die Wohnlageeinstufung 2024 auf die Unterscheidung in zwei Wohnlagetypen (Zentren der Stadt und Dezentraler Stadtbereich) verzichtet. Dies wird damit begründet, dass die Wohnlagetypen implizit durch die Wahl der Indikatoren berücksichtigt werden können und eine getrennte Auswertung somit nicht notwendig ist. Im Ansatz zur Wohnlageeinstufung 2024 werden alle Blockseiten auf Grundlage des gleichen Modells eingestuft. Die geprüften Indikatoren wurden dabei so gewählt, dass sie die verschiedenen Lagepräferenzen wiedergeben, so gehen beispielsweise sowohl Indikatoren für die Begrünung der Umgebung als auch für die Entfernung zu (Sub-)Zentren in die Auswertung ein.

Einfache Wohnlage

Einfache Wohnlagen weisen meist eine geringe Durchgrünung und ein unterdurchschnittliches Image (einen niedrigen oder sehr niedrigen Statusindex im Monitoring Soziale Stadt) auf. Sie sind häufig weiter entfernt von den Zentren der Stadt und überdurchschnittlich Umgebungslärm ausgesetzt. Wenige Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf können im Zusammenhang mit den oben genannten Merkmalen ebenfalls Indikatoren für die einfache Wohnlage sein, ebenso wie unterdurchschnittliche Bodenrichtwerte.

Mittlere Wohnlage

Bei mittleren Wohnlagen können eine mittlere Durchgrünung und ein meist mittleres Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt vorliegen. Sie liegen nicht selten in durchschnittlicher Entfernung von den Zentren der Stadt. Die Immissionen von Umgebungslärm bewegen sich im mittleren Bereich. Die Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf sind durchschnittlich. Dies gilt auch für die Bodenrichtwerte.

Gute Wohnlage

Die guten Wohnlagen befinden sich meist in der Nähe zu den Zentrums-kernen oder den Subzentren und den damit verbundenen typischen Beeinflussungen. Darüber hinaus ist die Lage meist durch eine eher hohe Durchgrünung und ein gutes bis sehr gutes Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt gekennzeichnet. Umgebungslärm ist selten vorhanden. Die Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf sind gut, die Bodenrichtwerte sind überdurchschnittlich hoch.

7.5 Auswahl und Methodik der Wohnlageermittlung

Gemäß dem vorstehend erörterten Konzept des Berliner Wohnlagenverzeichnis (vgl. Abschnitt 7.2) wurde auf Basis des Wohnlagenverzeichnis aus dem Jahre 2021 für den Berliner Mietspiegel 2024 ein empirisches (datengestütztes) Wohnlageermittlungsmodell erstellt. Grundlage für die Erstellung war die Methodik zur Wohnlageermittlung 2019.

7.5.1 Bestandteile des Wohnlageermittlungsmodell

Die Ermittlung der Berliner Wohnlage 2024 besteht aus

- der datengestützten Ermittlung,
- der darauf aufbauenden Homogenisierung sowie
- der abschließenden Plausibilisierung.

Zur primär datengestützten Ermittlung der Wohnlageeinstufung in die Wohnlagestufen einfach, mittel und gut wurde eine Diskriminanzanalyse angewandt. Die Arbeitsgruppe Mietspiegel entschied sich dafür, dieses Verfahren aus der letzten Neueinstufung für den Mietspiegel 2019 beizubehalten. Die lineare Diskriminanzanalyse ermittelt auf Grundlage der Einstufungen der Wohnlage 2021 als abhängiger Variable und mehrerer Indikatoren als unabhängige Variablen in zwei linearen Diskriminanzfunktionen eine Zuordnungswahrscheinlichkeit der Blockseiten für jede Wohnlage.

Die Wohnlageermittlung wird in Übereinstimmung mit der Literatur und Praxis als flächiges Phänomen verstanden, das von einzelnen Veränderungen in der Bebauungsstruktur und in der näheren Umgebung weitgehend unabhängig ist. Die Wohnlage in Berlin bezieht sich in diesem Sinne auf das weitere Umfeld. Aus diesem Grunde wurden die Wohnlageeinstufungen auf Ebene der Blockseiten ermittelt. Die Blockseite stellte sowohl im Hinblick auf den sachlichen Bezug als auch im Hinblick auf die Datenverfügbarkeit den geeignetsten räumlichen Bezug dar.

Aufgrund der Datenlage der Indikatoren und der Voreinstufung waren einzelne Wohnlageeinstufungen als Ergebnis der Diskriminanzanalyse äußerst differenziert. Daher wurden die Einstufungen mit der in der Umgebung vorherrschenden Wohnlage verglichen und ggf. durch ein Berechnungsmodell (vgl. Abschnitt 7.6.3) homogenisiert.

Schließlich wurden auf Grundlage einer kartografischen Darstellung alle Blockseiten in Berlin auf auffällige Wohnlagen untersucht, insbesondere auf Wohnlagensprünge gegenüber dem Vormietspiegel und auffällige Einzellagen. Bei diesen sehr wenigen Einzellagen wurden sodann die Homogenisierung und die Datenlage geprüft und die Einstufung ggf. korrigiert.

Tab. 19: Übersicht über das Verfahren zur Wohnlageermittlung

Lit	Schritt 1			Schritt 2	Schritt 3
	Datengestütztes Modell			Homogenisierung der Wohnlage	Sichtprüfung/Endkontrolle
	Auswahl der Indikatoren und Berechnungseinheiten	Ermittlung der Diskriminanzfunktion	Diskriminanzberechnung für die Blockseiten der Stadt		
A	Auswahl der Indikatoren	Ermittlung der Eichgebiete und ihrer Werte auf Grundlage disproportionaler Stichprobenziehung	Anwendung der Diskriminanzfunktionen und Ermittlung der Zuordnungswahrscheinlichkeiten	Homogenisierung nach den 12 nächsten Blockseiten	Ermittlung von auffälligen Wohnlagen-zuordnungen
B	Auswahl der Ermittlungseinheit: Blockseiten	Ermittlung der Diskriminanzfunktion durch die sog. Schrittweise Methode (Berücksichtigung Voreinstufung und Blockseiten-Werte)	Ansatz qualifiziertes Zuordnungskriterium für die maßgebliche Zuordnungswahrscheinlichkeit	Homogenisierung nach den 50 nächsten Blockseiten	Prüfung der auffälligen Wohnlagenzuordnungen und Doppelsprünge
C		Erhalt der zwei Diskriminanzfunktionen und der sog. Diskriminanzkoeffizienten (Gewichte)	Ergebnis: Ermittlung Wohnlagen-Einstufung für jede Blockseite der Stadt	Ergebnis: flächigere Darstellung und Vermeidung von Einstufungen nach Datenbesonderheiten	Sichtprüfung und Anpassung der Wohnlage im Einzelfall

Aufgrund der differenzierten Ermittlung ist es für Bürger nicht ohne Weiteres möglich, das Ergebnis der Wohnlageeinstufung auf Grundlage von Indikatorenwerten nachzurechnen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erteilt jedoch Auskunft über die der Einstufung zugrundeliegenden Umstände.

7.5.2 Datengestütztes Modell und Diskriminanzanalyse

Zur Ermittlung der Wohnlage nach dem datengestützten Modell mithilfe der Diskriminanzanalyse wurden auf Grundlage der bestehenden Wohnlagestufen und der in Betracht kommenden Indikatoren die Diskriminanzfunktionen ermittelt. Anschließend wurden auf dieser Grundlage die Wohnlageeinstufungen nach dem Klassifikationswahrscheinlichkeitenkonzept berechnet.

Hierzu waren folgende Schritte erforderlich:

- Zunächst wurden die sachlich in Betracht kommenden Indikatoren geprüft, ausgewählt und auf ihre Korrelation untereinander hin gewürdigt. Ergebnis war ein potenzielles Indikatorenset (in Analogie zum Mietspiegel 2019) von zunächst 39 und letztendlich 13 zur Bestimmung der Wohnlage in Berlin geeigneten öffentlich verfügbaren Indikatoren, wie u.a. das sog. Grünvolumen oder der Bodenrichtwert.
- Anschließend wurden die Blockseiten mit ihren Voreinstufungen per Zufallsstichprobe gezogen, auf deren Grundlage die Diskriminanzfunktionen für die Einstufungen (einfach, mittel und gut) abgeleitet wurden. Die Zufallsstichprobe wurde geschichtet nach Bezirken und Wohnlage gezogen. Bei rund 52 Tsd. Blockseiten wurden letztendlich 992 Blockseiten gezogen.
- Auf Grundlage der angespielten Daten der o.a. 13 Indikatoren dieser zufällig ausgewählten Blockseiten wurden die für die Einstufung signifikanten Indikatoren in der Diskriminanzanalyse ermittelt. Anschließend wurden die Gewichte der Diskriminanzkoeffizienten in den linearen Diskriminanzfunktionen berechnet. Ergebnis waren zwei Diskriminanzfunktionen zur Bestimmung der Wohnlage für die Blockseiten.
- Mit den aus der Analyse der Stichprobe erhaltenen Diskriminanzfunktionen wurden die Wohnlagen der Blockseiten der gesamten Stadt Berlin nach dem Klassifikationswahrscheinlichkeitenkonzept ermittelt. Eine Wohnlage wurde in Abweichung von der Maximum-likelihood-Methode dann umgestuft, wenn die Wahrscheinlichkeit für eine Umstufung deutlich überwog.

Im Rahmen dieses Modells können einzelne Indikatorenwerte für sich die Wohnlage aus dem datengestützten Modell nicht bestimmen. Es gibt also keine Wertespanne für einzelne Indikatoren, die eine bestimmte Wohnlage bedingt. Erst aus allen Indikatorenwerten einer Blockseite insgesamt ergibt sich die Zuordnung zu einer Wohnlage.

Prüfung der Eingangsdaten/Verteilungseigenschaften

Die zwingend für den Einsatz der Diskriminanzanalyse erforderlichen Voraussetzungen im Rahmen eines datengestützten Wohnlagemodells lagen vor. Denn das Modell und die aufbereiteten Daten wiesen folgende Eigenschaften auf:

- Das Modell enthielt mindestens zwei Gruppen, hier drei Wohnlagegruppen, und mindestens zwei Untersuchungseinheiten, also Blockseiten pro Gruppe.
- Die Indikatoren waren alle zumindest mit einer Intervallskala erfasst worden.

- Kein Indikator ließ sich als Linearkombination anderer Merkmale darstellen.
- Die Blockseiten stammten aus einer annähernd normalverteilten Grundgesamtheit.

Ermittlung Indikatoren

Zunächst wurden die Indikatoren, die potenziell Erklärungswert für die Wohnlageeinstufung haben, von der Arbeitsgruppe Mietspiegel ausgewählt. Als Grundlage wurde hierbei das Indikatorenset der Wohnlageeinstufung aus dem Mietspiegel 2019 verwendet.

Die Indikatoren wurden in einem ersten Schritt im Hinblick auf:

- ihre Aussagekraft (Datenaktualität, räumliche Bezugseinheit, Skalenniveau),
- die Datenverfügbarkeit und
- ihr Verhältnis zu anderen Indikatoren aufbereitet.

In einem zweiten Schritt wurden die Indikatoren je Blockseite geprüft und, soweit erforderlich, vergleichbar gemacht.

In Betracht gezogene und aufbereitete Indikatoren

In der Fachwissenschaft werden zahlreiche Indikatoren diskutiert, die für die Erklärung des Wohnlage-Wertes einer Umgebung herangezogen werden. Zudem kommen in der Praxis verschiedene datengestützte Wohnlagemodelle zum Zwecke der Bestimmung der Lage im Sinne der ortsüblichen Vergleichsmiete zum Einsatz. In der Fachwissenschaft haben sich folgende Einflussgrößen zur Bestimmung der Wohnlage herausgebildet:⁴

- Technische und soziale Infrastruktur (Immissionen, Beeinträchtigungen, Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten),
- Umwelteinflüsse (Durchgrünung, Grün- und Erholungsflächen, Flächenpotenzial),
- Nachbarschaftsmerkmale (umliegende Wohnbebauung, Zentralität, vorliegende Planungen) und
- Bevölkerungs- und Sozialstrukturen (Image).

Als besonders bedeutsam wird regelmäßig der soziale Status, in Form von Imageeinflüssen, Bevölkerungs- und Sozialstrukturen und Gestaltungsqualitäten, angesehen.⁵

Für den Mietspiegel 2024 wurden insgesamt 39 potenzielle Indikatoren u.a. hinsichtlich ihrer Aussagekraft, Datenverfügbarkeit, Datenaktualität und Korrelation geprüft. Ausgehend davon wurden für die Ermittlung der Wohnlage zum Berliner Mietspiegel 13 Indikatoren mit Erklärungswert (siehe Fachwissenschaft und Praxis) in die Betrachtung auf-

⁴ Vgl. Schwirley/Dickersbach, Die Bewertung von Wohnraummietspiegeln bei Mietwert- und Verkehrsgutachten (2017), S. 421 ff. sowie Promann, Die Berücksichtigung des Wohnwertmerkmals Lage in den Mietspiegeln der deutschen Großstädte (2012), S. 67 ff.

⁵ Vgl. Niederberger, Mietspiegel als Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (1980), S. 54ff.; Schwirley/Dickersbach, aaO, S. 130.

genommen. Im Rahmen der Diskriminanzanalyse sollte ermittelt werden, welche Indikatoren von diesen 13 signifikant zur Erklärung der Wohnlageeinstufung der Eichgebiete beitragen. Für die Ermittlung der Wohnlage wurden folgende 13 Indikatoren festgelegt:

Tab. 20: Übersicht über die festgelegten Indikatoren

Nr.	Indikator	Räumlicher Bezug	Datenstand	Herkunft	Aufbereitung
1	Einwohnerdichte	Block- und Blockteilflächen	2022	FIS-Broker ⁶ ; Einwohnerdichte 2022 (Umweltatlas)	Verschneidung der Block- und Blockteilflächen mit Adresspunkten des RBS ⁷
2	Geschossflächenzahl	Block- und Blockteilflächen	2019	FIS-Broker; Städtebauliche Dichte - Geschossflächenzahl (Umweltatlas)	Verschneidung der Block- und Blockteilflächen mit Adresspunkten des RBS
3	Lärmpegel Tag/Abend/Nacht	RBS-Adresse	2022	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Zuspielung der Lärmdaten an alle RBS-Adressen
4	Lärmpegel Nacht	RBS-Adresse	2022	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Zuspielung der Lärmdaten an alle RBS-Adressen
5	Stickstoffdioxid-Belastung	100 x 100 m ² -Raster	2019	FIS-Broker, Umweltgerechtigkeit: Kernindikator Luftbelastung 2021/2022 (Umweltatlas)	Verschneidung der Adressen mit dem Raster der Luftbelastung
6	Distanz Zentren	Polygone der Zentren	2019	FIS-Broker, Stadtentwicklungsplan Zentren 2030, Zentrenkonzept	Ermittlung der Luftliniendistanz jeder RBS-Adresse zum nächsten Zentrumsbereich
7	Distanz Subzentren	Polygone der Subzentren	2019	FIS-Broker, Stadtentwicklungsplan Zentren 2030, Zentrenkonzept	Ermittlung der Luftliniendistanz jeder RBS-Adresse zum nächsten Haupt-, Stadtteil- oder Ortsteilzentrum

⁶ Geokatalog der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin.

⁷ Regionales Bezugssystem (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

8	Grünversorgung	LOR (Planungsräume)	2020	FIS-Broker, Kernindikator Grünversorgung 2021/2022 (Umweltatlas)	Zuspielung über LOR an RBS-Adressen
9	Grünvolumen	Block- und Blockteiflächen	2020	FIS-Broker, Grünvolumen 2020 (Umweltatlas)	Verschneidung der Block- und Blockteiflächen mit Adresspunkten des RBS
10	Distanz S-, Regional- und U-Bahn	Punkte der Haltestellen	2023	Center Nahverkehr Berlin	Zusammenfassung S-, Regional- und U-Bahnhaltestellen Ermittlung Luftliniendistanz jeder RBS-Adresse zur nächsten Haltestelle
11	Distanz Bus und Tram	Punkte der Haltestellen	2023	Center Nahverkehr Berlin	Zusammenfassung Bus und Tramhaltestellen. Ermittlung Luftliniendistanz jeder RBS-Adresse zur nächsten Haltestelle
12	Statusindex	LOR (Planungsräume)	2020	FIS-Broker, Monitoring soziale Stadtentwicklung 2021, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Zuspielung über LOR an RBS-Adressen
13	Bodenrichtwerte	BRW-Zonen	2022	FIS-Broker, Bodenrichtwerte 01.01.2022	Zuspielung Lage der RBS-Adresse in BRW-Zonen mit Nutzungsart Wohnen oder gemischter Nutzung (ggf. mehrere Zonen, dann Mittelwertberechnung) Normierung der Bodenrichtwerte auf GFZ 2.0, sofern GFZ in normierbarem Bereich liegt ⁸

Sofern für eine RBS-Adresse nach der Erstzuspielung kein Indikatorwert vorliegt (z.B. weil für die entsprechende Blockfläche keine Einwohnerdichte ausgewiesen ist), wurde immer

⁸ Siehe: „Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der realisierbaren Geschossflächenzahl auf den Wert von Wohnbauland in Gebieten der geschlossenen Bauweise“ der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (Stand 12.10.2022)

der räumlich am dichtesten liegende Indikatorwert gewählt. Die Indikatoren werden im Folgenden etwas näher erläutert.

Die Einwohnerdichte 2022 (Anzahl Einwohner je ha) basiert auf den melderechtlich registrierten Einwohnern am Ort der Hauptwohnung in Berlin zum 31.12.2022 und stellt die Einwohnerdichte je ha auf Ebene der Block- und Blockteilflächen dar. Für die Aufbereitung dieses Indikators wurden der im FIS-Broker verfügbare WFS-Layer sowie die zugehörigen Sachdaten verwendet. Über ein Geografisches Informationssystem (sog. GIS) wurde jeder RBS-Adresse über die entsprechende Lage in einer Block- bzw. Blockteilfläche ein vom AfS vergebener Objektschlüssel zugespielt. Konnten Adressen keinem Block zugeordnet werden, wurde der am nächsten liegende Block gewählt und dessen Objektschlüssel angespielt. Über den Objektschlüssel wurde die Einwohnerdichte je RBS-Adresse bereitgestellt.

Die städtebauliche Dichte wurde über die Geschossflächenzahl (GFZ) abgebildet, welche auf der real vorhandenen GFZ auf Ebene der Block- und Blockteilflächen sowie auf Informationen des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) basiert. Für die Aufbereitung dieses Indikators wurden der im FIS-Broker verfügbare WFS-Layer sowie die zugehörigen Sachdaten verwendet. Über das GIS wurde analog zum o.g. Verfahren bei der Einwohnerdichte die GFZ je RBS-Adresse bereitgestellt.

Die Indikatoren Lärm Tag/Abend/Nacht und Lärm Nacht basieren auf der Zuspiegelung des Fassadenpegellärms auf Ebene der Adressen. Alle RBS-Adressen erhielten die entsprechende Dezibelangabe. Sofern der Eintrag „0“ aufwies, handelt es sich regelmäßig um ein unbebautes Grundstück oder zu geringe Lärmbelastungen. Für neuere Adressen lagen zum Teil noch keine Lärmdaten vor. In diesen Fällen wurde gemäß der EU-Richtlinie für die Wertermittlung auf 10 x 10 m²-Rasterzellen zurückgegriffen.

Der im Wohnlagemodell verwendete Indikator Stickstoffdioxidbelastung wurde auf Basis von Daten zur Luftbelastung aus 2019 ermittelt. Es wurde auf Basis dieser Daten ein Raster mit 100 x 100 m² großen Feldern modelliert, welches über das GIS den RBS-Adressen zugespielt wurde. Die Feinstaubbelastung ist in der Datengrundlage (im Gegensatz zu 2019) nicht mehr enthalten.

Für die Darstellung der Erreichbarkeit der Zentren und Subzentren (fünf Zentrumsbereichskerne sowie 75 Versorgungszentren nach StEP Zentren 2030) wurde eine GIS-gestützte Distanzmessung von jeder RBS-Adresse zu den Außengrenzen der Zentren über Luftlinie durchgeführt. Die Distanz zum jeweils am nächsten liegenden Zentrumsbereich/Versorgungszentrum geht als Indikator in das Wohnlagemodell ein.

Der Indikator Versorgung mit öffentlichen wohnungsnahen Grünanlagen (Grünversorgung) ist das Ergebnis der Bewertung des Kernindikators Grünversorgung innerhalb des Modellvorhabens „Umweltgerechtigkeit im Land Berlin“ auf Basis der Versorgungsanalyse für die städtische Versorgung mit Grünflächen zum Stand 2020. Die auf Ebene des LOR herausgegebenen Kennzahlen wurden datenbankgestützt den RBS-Adressen zugespielt.

Die Grünvolumenzahl 2020 ist eine Größe aus der Landschaftsplanung und berechnet sich aus Grünvolumen (in m³) pro Flächeneinheit (in m²). Die Zahlen werden auf Ebene der Block- und Blockteilflächen herausgegeben. Für die Aufbereitung dieses Indikators wurden der im FIS-Broker verfügbare WFS-Layer sowie die zugehörigen Sachdaten verwendet. Analog zu anderen Indikatoren wurde jeder RBS-Adresse GIS-gestützt über die entsprechende Lage in einer Block- bzw. Blockteilfläche ein sogenannter Objektschlüssel und darüber die Grünvolumenzahl zugespielt.

Die jeweiligen Indikatoren Distanz zum S-Bahn-/Regionalbahnhof (SRB) oder zur U-Bahnhaltestelle einerseits und zur Bushaltestelle (Bus) oder Tram (UT) andererseits wurden zur Charakterisierung der ÖPNV-Anbindung gewählt. Auf Basis von Daten des Center Nahverkehr Berlin⁹ (Stand 2023) wurde eine GIS-gestützte Distanzmessung von jeder RBS-Adresse zu den jeweiligen Haltestellen über Luftlinie durchgeführt.

Der Indikator Statusindex (aus dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung) ist die Zusammenführung von drei Indikatoren zur sozialen und wirtschaftlichen Situation der Einwohnerinnen und Einwohner im Beobachtungszeitraum 31.12.2018 bis 31.12.2020, z.B. Arbeitslosigkeit und Transferbezug. Er lag auf Ebene des LOR vor. Die Zuspiegelung zu den RBS-Adressen erfolgte datenbankgestützt über die LOR-Kennziffer (Planungsraum-Nummer).

Der Indikator Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2022) wird jährlich im FIS-Broker bereit gestellt. Auf Basis des verfügbaren WFS-Layers wurde jeder RBS-Adresse die Lage in der entsprechenden Bodenrichtwertzone zugeordnet. Bei übereinanderliegenden Zonen mit unterschiedlicher Nutzungsart wurde generell die Nutzung Wohnen im Geschosswohnungsbau herangezogen. Der Bodenrichtwert wurde auf eine GFZ von 2,0 unter Verwendung der Umrechnungstabelle des Gutachterausschusses normiert. Sofern für eine Adresse selbst keine Bodenrichtwertzone vorhanden war, wurde der Adresse der Bodenrichtwert der nächstgelegenen Bodenrichtwertzone zugeordnet.

Auf die Blockseite bezogen, wurden für die Indikatoren, die auf Ebene der Adresse vorlagen das arithmetische Mittel gebildet.

Überprüfung der Indikatoren

Eine Annahme für die Durchführung von Diskriminanzanalysen ist die Normalverteilung der unabhängigen Variablen, also in diesem Fall der 13 Indikatoren. Nach der Prüfung von Q-Q Plots musste die Annahme der Normalverteilung verworfen werden. Die Diskriminanzanalyse erweist sich jedoch als ziemlich robust gegenüber einer Verletzung dieser Annahme.¹⁰

⁹ Die Organisation, Planung und Finanzierung des öffentlichen Verkehrs ist eine hoheitliche Aufgabe des Landes Berlin, die durch die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt wahrgenommen wird. Unterstützt wird sie dabei unter anderem vom Center Nahverkehr Berlin, kurz CNB.

¹⁰ Vgl. Backhaus et al.: Multivariate Analysemethoden (2021), S. 258.

Ermittlung der Eichgebiete

Nach der Ermittlung der Indikatoren waren für die Durchführung der Diskriminanzanalyse die sog. Eichgebiete zu ermitteln. Die Eichgebiete geben Auskunft darüber, welche Wohnlagestufen typischerweise mit welchen Indikatorenwerten auftreten. Sie dienen in der Diskriminanzanalyse zur Ableitung der Diskriminanzfunktionen. Bei den Eichgebieten handelt es sich um eine Stichprobe von zufällig ausgewählten Blockseiten, die Indikatorenwerte und eine Gruppenzuordnung (Wohnlage) aufweisen.

Im Sinne der Wohnlageermittlung für den Berliner Mietspiegel 2019 wurden als Eichgebiete daher zufällig gezogene Blockseiten mit der Wohnlagezuordnung aus dem Jahr 2021 und ihren aktuellen Indikatorenwerten ausgewählt.

Um für ganz Berlin flächendeckend Blockseiten zu erhalten, die alle Wohnlagestufen umfassen, wurde eine disproportional geschichtete Stichprobe gezogen. Im Einzelnen wurde folgendermaßen vorgegangen:

Die Stichprobe wurde geschichtet auf Basis der Kombination Bezirk und Wohnlage, was insgesamt 36 Kombinationen (12 Bezirke á 3 Wohnlagen) darstellte. Bestimmte Kombinationen (z.B. keine gute Wohnlage im Bezirk Neukölln) lagen indes nicht vor, somit verblieben 34 Kombinationen. Um wie für die Wohnlageeinstufung 2019 mindestens 900 Blockseiten mit einer Wohnlage zu erreichen, wurden die auf Adressbasis vorliegenden Wohnlageeinstufungen aus dem Jahre 2021 verwandt. So wurden je Kombination 30 Adressen als Stichprobe ($34 \times 30 = 1.020$) gezogen.

Zur Ziehung wurden die Basisdaten in der Kombination Bezirk – einfach/mittel/gut auf die Verwendung von Adressen mit gültigen Indikatorwerten beschränkt, außerdem musste eine Wohnlageeinstufung vorliegen. Insgesamt wurden die Eichgebiete so aus 379.961 von 401.336 Adressen gezogen. Aus jedem Cluster wurden 30 Adressen per Zufall gezogen. Anschließend wurden an diese Adressen die jeweiligen Blockseiten angespielt. Mehrere Stichprobenadressen wiesen die gleiche Blockseite auf. Die 1.020 Adressen befanden sich damit an 994 Blockseiten. Dies war die Ausgangsbasis für die weitere Betrachtung der Datenanspielung. Da die Datenanspielung auf Adressebene erfolgt, wurden nun alle verfügbaren Adressen den Blockseiten zugeordnet. Zu den 994 Blockseiten existierten 13.279 Adressen.

Auf Basis der 13.279 mit den Indikatoren versehenen Adressen wurde die weitere Analyse und Mittelwertberechnung zu den 994 Blockseiten durchgeführt. Aus den 994 Blockseiten ergaben sich in Bezug auf das abzubildende Merkmal Wohnlage zwei Blockseiten, die auf der Blockseite Adressen mit unterschiedlichen Wohnlagen enthielten. Diese Blockseiten mit mehrfachen Wohnlagen wurden ausgeschlossen, es verblieben 992 Blockseiten.

Ermittlung der Diskriminanzfunktionen

Die für die Wohnlageermittlung gesuchten Diskriminanzfunktionen sehen im Allgemeinen wie folgt aus:

$$WL_{1/2} = a + v_1 \cdot x_1 + \dots + v_p \cdot x_p$$

Dabei sind x_i die Messwerte (Daten) der Indikatoren und v_i die Diskriminanzkoeffizienten (Gewichte) der Indikatoren sowie a die Konstante. Die Diskriminanzkoeffizienten zeigen durch Umrechnung die Bedeutung des zugehörigen Indikators zur Wohnlage-Gruppentrennung und damit zur Einstufung einer Blockseite in eine der Wohnlagen an. Zur Trennung von K Gruppen können maximal $K-1$ Diskriminanzfunktionen verwendet werden. Im Fall der drei Wohnlagen ergeben sich daraus zwei Diskriminanzfunktionen.

Allgemein gesprochen, ist es für die Schätzung der Diskriminanzfunktion im Raum erforderlich, eine Gerade zu finden, bei der die multivariaten standardisierten Residuen (die Abstände der Gerade zu den eigentlichen Werten der Indikatoren der Stichprobe) minimiert werden. Um die Diskriminanzfunktion bzw. -faktoren zu finden, wird eine Funktion aus Linearkombinationen (lineare Diskriminanzfunktion) gesucht, die eine maximale Unterscheidbarkeit der verglichenen Wohnlage-Gruppen durch die Indikatorwerte auf den Blockseiten gewährleistet. Mithilfe der Diskriminanzanalyse werden schlussendliche Gewichte für die Indikatoren ermittelt, die angesichts der wechselseitigen Beziehungen zwischen den Indikatoren (Multikollinearität) zu einer maximalen Trennung der untersuchten Gruppen führen und so eine möglichst eindeutige Zuordnung zu einer Wohnlage ermöglichen.

Um die Diskriminanzanalyse in dem vorstehend erörterten Sinne auf den Mietspiegel Berlin 2024 anwenden zu können, wurden auf Grundlage der Stichprobe der 992 Eichgebiete die beiden Diskriminanzfunktionen für die gesamte Stadt mit den Wohnlageeinstufungen – jeweils einfach, mittel, gut – ermittelt.

Auf Grundlage der Voreinstufungen der Eichgebiete aus der Stichprobe und den genannten Indikatoren wurden im Wege der sog. Schrittweisen Methode auf Basis der Mahalanobis-Distanz die für die Unterscheidung geeigneten Indikatoren ausgewählt. Anschließend wurden auf Grundlage der vorliegenden Kombinationen von Wohnlageeinstufung und Indikatorenwerten der Blockseiten der Stichprobe die Diskriminanzfunktionen abgeleitet. Diese Ableitung umfasst die Bestimmung der Koeffizienten und der Konstante.

Auswahl der Indikatoren: Schrittweise Methode

Damit nur die Indikatoren in die Diskriminanzfunktion aufgenommen werden, die signifikante Trennkraft haben, wurde eine schrittweise Methode angewandt. Die schrittweise Methode ist ein iterativer Prozess oder Algorithmus, mit dem in mehreren aufeinanderfolgenden Schritten über die Einbeziehung einzelner Indikatoren (Grünvolumen, etc.) in das Wohnlagemodell entschieden wurde. In diesem iterativen Prozess wurde zunächst immer über die Aufnahme eines Indikators entschieden und sodann geprüft, ob der Indikator den Erklärungswert des Modells verbessert. Der Vorteil dieser Vorgehensweise

liegt darin, dass die Indikatoren mit ihrer potenziellen Trennkraft und damit Zuordnungseignung zu den Wohnlagegruppen vorausgewählt werden.¹¹

Für den Berliner Mietspiegel 2024 wurde als Kriterium für die Einbeziehung der Indikator ausgewählt, der den Mahalanobis-Abstand zwischen den zwei am dichtesten zusammenliegenden Wohnlage-Gruppen maximiert. Der Mahalanobis-Abstand ist eine Kennzahl, mit der Distanzen zwischen zwei Punkten in einem mehrdimensionalen Raum gemessen werden. So wurden die Distanzen zwischen den Mittelwerten der Wohnlageklassen der einzelnen Indikatoren zueinander ermittelt.

Über die Aufnahme eines Indikators wurde mithilfe der Veränderungen in der Mahalanobis-Distanz entschieden. Hierzu wurde ein Signifikanztest auf Grundlage der F-Verteilung durchgeführt. Ein Indikator wurde nur dann neu aufgenommen, wenn er mit einer Wahrscheinlichkeit von mindestens 99 % (Signifikanzniveau) Einfluss auf die Mahalanobis-Distanz hat. Auf diese Weise wurden nacheinander sechs Indikatoren in das Modell in jeweils sechs aufeinander folgenden Schritten aufgenommen.

Entnahme von Variablen: Multikollinearität

Ab dem Zeitpunkt, zu dem zwei oder mehr Indikatoren in das Modell vorläufig aufzunehmen waren, wurden Indikatoren dann nicht aufgenommen, wenn sie eine hohe Korrelation bzw. Multikollinearität aufwiesen. Als Maßstab für die Aufnahme galt hier die sog. Toleranz. Sie ist definiert als $1 - R_i^2$. R_i^2 bezeichnet dabei den quadrierten multiplen Korrelationskoeffizienten zwischen dem betrachteten/aufzunehmenden Indikator und den bereits im Modell enthaltenen Indikatoren. Bei hohen Werten von R_i^2 , also niedrigen Werten der Toleranz, liegt ein starker Zusammenhang zwischen den Indikatorenwerten vor. Bei einem Wert der Toleranz von 0,2 und kleiner wird der Indikator nicht in das Modell aufgenommen (Mindestniveau). Des Weiteren wird ein Indikator nicht aufgenommen, sofern seine Aufnahme das Toleranzniveau eines bereits enthaltenen Indikators auf einen Wert unter 0,2 verringert.

Durchführung und Beendigung des Verfahrens

Im ersten Schritt wurde aus allen 13 Indikatoren der Indikator verwendet, der den Mahalanobis-Abstand zwischen den zwei am dichtesten zusammenliegenden Gruppen maximiert. Die Wohnlageklassen hatten hierzu die numerischen Werte „1“ für „einfach“, „2“ für „mittel“ und „3“ für „gut“ erhalten.

Im zweiten (Rechen-)Schritt wurde aus den verbleibenden, zunächst nicht aufgenommenen Indikatoren erneut eine Variable ausgewählt, wobei das gleiche Kriterium wie im ersten Schritt angewandt wurde. Anschließend wurde die zuerst aufgenommene Variable daraufhin überprüft, ob sie nach wie vor dem Kriterium zum Verbleib in der Gleichung genügt, d.h. es wurde untersucht, ob ihr Erklärungswert auch unter Berücksichtigung der zweiten Variablen groß genug ist, um eine Verwendung dieser Variablen in der Diskriminanzfunktion zu rechtfertigen. Analog wurde in den weiteren Schritten verfahren.

¹¹ Vgl. Hair et al.: Multivariate Data Analysis (2013), S. 356ff.

Das Verfahren wird beendet, wenn eines der folgenden Kriterien erfüllt ist:

- Alle Variablen sind in das Modell aufgenommen.
- Keine der nicht aufgenommenen Variablen erfüllt das Aufnahmekriterium.
- Es ist eine Höchstzahl an Schritten durchgeführt worden.¹²

Bei der Durchführung der schrittweisen Methode wurden sechs Indikatoren in das Wohnlagemodell aufgenommen. Ab da an waren keine Modellverbesserungen mehr festzustellen. Folgende Indikatoren wurden in die Diskriminanzanalyse mit einbezogen:

Tab. 21 zeigt die in den sechs Schritten aufgenommenen Indikatoren. In den Spalten sind die Werte der Teststatistik dargestellt. Bei den Spalten „Statistik“ und „Zwischen den Gruppen“ sind die Werte für den minimalen d^2 -Wert angegeben und zwischen welchen Gruppen dieser d^2 -Wert ermittelt wurde. Unter „Exaktes F“ und dort „Statistik“ sind die Werte der Teststatistik bei den jeweiligen Freiheitsgraden und die damit korrespondierende Fehlerwahrscheinlichkeit erster Art unter „Signifikanz“ angegeben.

Tab. 21: Aufgenommene Indikatoren für die Diskriminanzanalyse

Schritt	Aufgenommen	Min. D-Quadrat					
		Statis- tik	Zwi- schen den Grup- pen	Statis- tik	df1	df2	Signifi- kanz
1	Statusindex	0,280	2 und 3	44,710	1	989	3,814E-11
2	Bodenrichtwerte	0,949	2 und 3	75,587	2	988	2,847E-31
3	Grünvolumen	1,345	1 und 2	78,415	3	987	1,685E-45
4	Distanz zu Subzentren	1,563	1 und 2	68,252	4	986	5,01E-51
5	Lärm Tag/Abend/Nacht	1,581	1 und 2	55,181	5	985	1,297E-50
6	Entfernung zu Zentren	1,581	1 und 2	45,939	6	984	1,012E-49

Die sechs ausgewählten Indikatoren wurden für die Diskriminanzanalyse zur Einstufung der Wohnlage verwendet.

¹² Bei 13 Indikatoren und zwei Diskriminanzfunktionen handelt es sich um maximal 26 Schritte.

Bestimmung des Diskriminanzkriteriums

Auf Grundlage der als signifikant zur Unterscheidung der Wohnlagegruppen beitragenden Indikatoren wurde die Diskriminanzfunktion bestimmt. Die Einstufung in die Wohnlageklassen auf Grundlage der Indikatoren durch die Diskriminanzfunktion ist dann besonders trennscharf, wenn zwei Umstände gleichzeitig vorliegen. Zum einen, wenn die Indikatorenwerte, die mit einer Gruppeneinteilung einhergehen, weitgehend homogen sind. Zum anderen, wenn gleichzeitig die Werte, die mit einer Gruppeneinteilung einhergehen, von den anderen Werten (die mit einer anderen Gruppeneinteilung einhergehen) weit auseinander liegen.

In diesem Sinne ist es also Ziel der Diskriminanzanalyse, dass die Diskriminanzfunktionen die modellierten Mittelwerte der Gruppen einerseits möglichst deutlich unterscheiden (Intergruppen-Varianz/Unterscheidung), andererseits sollen die Werte innerhalb einer Gruppe möglichst dicht beisammen liegen (Intragruppen-Varianz/Unterscheidung).

Bestimmung der Diskriminanzfunktionen

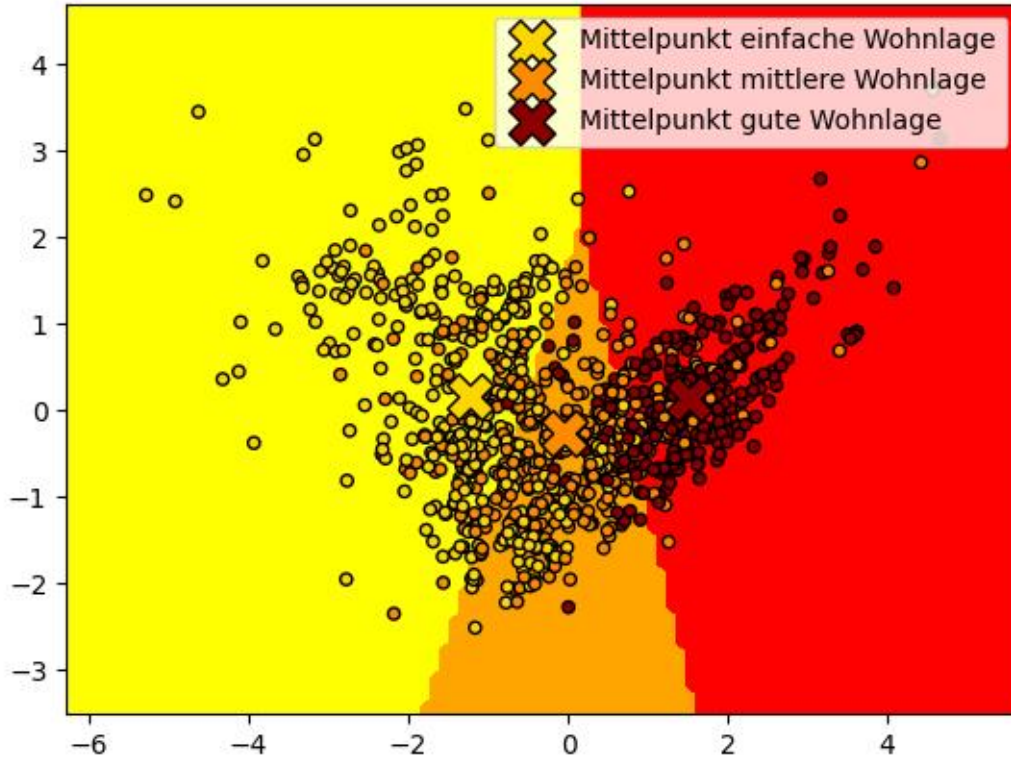
Für die Berechnung der Diskriminanzfunktionen wurden die Werte der Indikatoren standardisiert, sie besitzen also einen Mittelwert von 0 und eine Standardabweichung von 1. Die Diskriminanzfunktionen haben auf Grundlage der Eichgebiets-Stichprobe und der sechs signifikanten Indikatoren folgende Diskriminanzkoeffizienten und Konstanten:

Tab. 22: Schätzer der Diskriminanzfunktionen

	Funktion 1	Funktion 2
Entfernung zu Subzentren	-0,554	-0,169
Entfernung zu Zentren	0,248	0,668
Lärm Tag/Abend/Nacht	-0,197	-0,202
Bodenrichtwerte	0,738	0,655
Grünvolumen	0,656	0,598
Statusindex	-0,972	0,796
Konstante	-0,211	-0,183

In der Tabelle sind spaltenweise die Diskriminanzfunktion 1 und 2 aufgeführt. Zeilenweise sind die maßgeblichen Indikatoren und der zugehörige Diskriminanzkoeffizient sowie die auf drei Nachkommastellen gerundeten Konstanten genannt.

Abbildung 3: Wertebereiche der Wohnlageeinstufung für die Diskriminanzfunktionen



In Abbildung 3 sind die Ergebnisse grafisch abgebildet. Die Punkte stellen die Eichgebiete und ihre Wohnlageeinstufung im Jahr 2021 dar, die Färbung der Flächen gibt an, in welchen Wertebereichen der Funktionen die Einstufung in welche Wohnlage erfolgt. Auf der X-Achse sind die Werte der ersten Diskriminanzfunktion abgetragen, auf der Y-Achse die Werte der zweiten Diskriminanzfunktion. Punkte, die die gleiche Einfärbung aufweisen, wie die Fläche, in der sie liegen, repräsentieren Blockseiten, die durch das Modell in die gleiche Wohnlage eingestuft wurden, in der sie bereits 2019 eingestuft waren. Analog werden auch die abweichenden Einstufungen deutlich: ist zum Beispiel ein orangefarbener Punkt in der rot eingefärbten Fläche verortet, bedeutet dies, dass die entsprechende Blockseite 2019 als mittel eingestuft wurde und im neuen Wohnlagemodell als gut eingestuft wird. Die Mittelpunkte der Wohnlagegruppen (Gruppenzentroide) sind als Kreuze dargestellt. In der Analyse wurden folgende Mittelwerte für die Wohnlagen ermittelt.

Tab. 23: Gruppenzentroide der Wohnlagen

	Funktion	
	1	2
1 – einfache Wohnlage	- 1,229	0,154
2 – mittlere Wohnlage	- 0,044	- 0,266
3 – gute Wohnlage	1,522	0,139

Beurteilung der Güte der Diskriminanzfunktion

Die Güte der ermittelten Diskriminanzfunktion lässt sich u.a. anhand

- der Treffergenauigkeit in der Stichprobe,
- des sog. Eigenwertes und des Wilks-Lambda-Wertes der Diskriminanzfunktionen
- sowie der Bedeutung der Diskriminanzkoeffizienten

beurteilen.

Treffergenauigkeit in der Stichprobe

Auf Grundlage der Stichprobe wurde zunächst geprüft, wie die (unbereinigte) Klassifizierung bei der Einstufung der Blockseiten der Stichprobe ausfiel. Auf diese Weise wurde ermittelt, wie viele Voreinstufungen aus der Stichprobe auf Grundlage der ermittelten Diskriminanzfunktionen und der Indikatorenwerte der Blockseiten korrekt zugeordnet werden konnten. Die nachfolgende Tabelle zeigt an, wie viele Blockseiten in der datengestützten Ermittlung ihre jeweilige Voreinstufung behielten bzw. einer anderen Wohnlage zugeordnet wurden.

Tab. 24: Einstufung der Eichgebiete durch die Diskriminanzanalyse

		Vorhergesagte Gruppenzugehörigkeit 2024			Gesamt	
		1	2	3		
Einstufung 2021	Anzahl	1	238	103	7	348
		2	90	188	75	353
		3	1	53	237	291
	%	1	68,4	29,6	2,0	100,0
		2	25,5	53,3	21,2	100,0
		3	0,3	18,2	81,4	100,0

Die Tabelle enthält zeilenweise die Vor-Einstufungen der Wohnlage in der Stichprobe. Spaltenweise enthält die Tabelle die auf Grundlage der Diskriminanzfunktionen ermittelte Wohnlagezugehörigkeit. So wurden insgesamt 66,8 % der Blockseiten entsprechend ihrer Voreinstufung eingeordnet. Angesichts der vielfältigen Streuung der Werte auf den Blockseiten war zu bemerken, dass insbesondere die Zuordnungen in der mittleren Wohnlage in einfach und gut abweichend ausfielen. Auf Grundlage einer eingehenden Datenanalyse wurden insbesondere Veränderungen des Statusindex und der Bodenrichtwerte in den Gebieten umgestufter Eichgebiete als Ursache identifiziert.

Ermittelte Eigenwerte und Wilks-Lambda

Die Güte der Diskriminanzfunktionen kann zudem an dem Eigenwert abgelesen werden. Die Funktion zu dem größten Eigenwert hat die größte Trennkraft. Mit dieser Prüfgröße kann eine Entscheidung getroffen werden, ob die erste Diskriminanzfunktion die Gruppen ausreichend trennt oder ob eine weitere Diskriminanzfunktion signifikant zur Trennung beiträgt.

Tab. 25: Erklärungsbeitrag der Diskriminanzfunktionen

Funktion	Eigenwert	% der Varianz	Kumulierte %
1	1,214	96,9	96,9
2	0,039	3,1	100,0

Der Eigenwert der ersten Diskriminanzfunktion beträgt 1,214 und hat einen Prozentanteil der erklärten Varianz von 96,9 %. Die zweite Diskriminanzfunktion hat einen Eigenwert von 0,039 und damit einen Prozentanteil an der Erklärung der Varianz von 3,1 %. Der Prozentanteil der zweiten Funktion liegt also deutlich unter dem der ersten Funktion. Somit erklärt die erste Funktion einen wesentlich größeren Teil der Streuung als die zweite Diskriminanzfunktion.

Auf Grundlage der Eigenwerte wurde zudem das Gütemaß Wilks-Lambda ermittelt. Wilks-Lambda kann unter anderem als Gütemaß für die Trennkraft einer oder mehrerer Diskriminanzfunktionen verwandt werden. Es ist zwischen Null und Eins normiert. Die l -te Diskriminanzfunktion hat nach Wilks-Lambda eine hohe Trennkraft, wenn der Wert niedrig ist. Um die Trennkraft aller Diskriminanzfunktionen zu bestimmen, wird das *mul*-

tivariate Wilks-Lambda verwendet. Mittels eines Hypothesentests wurde die Null-Hypothese untersucht, ob die ermittelten Gruppenmittelwerte sich nicht signifikant unterscheiden.

Tab. 26: Ergebnisse Wilks-Lambda-Test der Diskriminanzfunktionen

Test der Funktion(en)	Wilks-Lambda	Chi-Quadrat	df	Signifikanz
1 bis 2	0,435	822,030	12	< 0,001
2	0,962	38,057	5	< 0,001

Die ermittelten Diskriminanzfunktionen wiesen bezüglich der Trennung der Gruppen Werte für die Fehlerwahrscheinlichkeit erster Art auf, die unter dem Signifikanzniveau von 5 % liegen und damit signifikant sind. Die Null-Hypothese konnte damit verworfen werden.

Erklärungsgehalt der Diskriminanzfunktionskoeffizienten

Der Einfluss der standardisierten Indikatoren auf den Diskriminanzwert wird durch das Vorzeichen und den Wert der Diskriminanzkoeffizienten bestimmt. Um den Beitrag zur Erklärung der Wohnlage durch die Indikatoren ermitteln zu können, müssen die Diskriminanzkoeffizienten mithilfe der Eigenwerte gewichtet werden, außerdem ist nur der absolute Wert des Koeffizienten aus Tab. 22 bedeutsam. Der Erklärungsbeitrag eines Indikators ist die Summe seiner gewichteten absoluten Koeffizienten aus den Diskriminanzfunktionen im Verhältnis zu der Summe der gewichteten absoluten Koeffizienten aller Indikatoren.

Tab. 27: Erklärungsbeitrag der Indikatoren

Indikator	Erklärungsbeitrag in %
Bodenrichtwerte	27,5 %
Statusindex	25,6 %
Grünvolumen	18,1 %
Entfernung zu Subzentren	14,6 %
Entfernung zu Zentren	8,4 %
Lärm Tag/Abend/Nacht	5,7 %

7.6 Einstufung der Blockseiten der Gesamtstadt

Auf Grundlage der vorstehenden Berechnungen wurden alle Blockseiten der Stadt mithilfe der Diskriminanzfunktionen einer Wohnlage zugeordnet.

Die Einstufung der Blockseiten erfolgte auf Grundlage der Klassifikationswahrscheinlichkeiten. Die Klassifizierungswahrscheinlichkeit ist die Wahrscheinlichkeit, mit der eine Blockseite eine Wohnlageeinstufung aufweist. Die verschiedenen Wahrscheinlichkeiten, mit der eine Blockseite entweder der Wohnlage einfach, gut oder mittel zugeordnet wird, addieren sich stets zu 1, da jede Blockseite mit Sicherheit genau einer Gruppe entstammt.

Der Grundgedanke der Zuordnung ist, dass eine Blockseite mit ihren Indikatorenwerten der Gruppe von Blockseiten, also der Wohnlageklasse, zugeordnet wird, bei der die Wahrscheinlichkeit am größten ist, dass sie dieser Gruppe, also Wohnlageklasse, angehört.

Die Wahrscheinlichkeiten für die Einstufungen zu den Wohnlagen wurden auf Grundlage der Mahalanobis-Distanz der konkreten Blockseite zu den drei Gruppenzentroiden der Wohnlagen ermittelt.¹³ Die Gruppenzentroide wurden in Abbildung 3 graphisch dargestellt und in Tab. 23 aufgelistet.

7.6.1 Anwendung qualifiziertes Zuordnungskriterium

Auf der Grundlage der berechneten Klassifizierungswahrscheinlichkeiten (siehe vorheriger Abschnitt) wurde auf Beschluss der Arbeitsgruppe wie für die Wohnlageeinstufung 2019 ein qualifiziertes Entscheidungskriterium für die Zuordnung der Blockseiten zu einer Wohnlage für den Mietspiegel 2024 angewendet.

Diese Zuordnungsregel besagte, dass eine Umstufung gegenüber der Voreinstufung nur dann erfolgte, wenn mehr als 2/3 der Wahrscheinlichkeit für eine Umstufung in die nächste Wohnlage sprach. Auf diese Weise wurde vermieden, dass Blockseiten bzw. Adressen bei nur sehr knappem einfachem Überwiegen einer Zuordnungswahrscheinlichkeit umgestuft werden. Dementsprechend wurde das qualifizierte Entscheidungskriterium mit folgender Ausgestaltung angewandt:

- Eine Wohnlage wurde von einfach auf mittel umgestuft, wenn die Summe der Klassifizierungswahrscheinlichkeiten von mittel und gut über 2/3 lag.
- Eine Wohnlage wurde von mittel auf einfach oder gut umgestuft, wenn die Klassifizierungswahrscheinlichkeit von einfach oder gut jeweils für sich über 2/3 lag.
- Eine Wohnlage wurde von gut auf mittel abgestuft, wenn die Summe der Klassifizierungswahrscheinlichkeiten von mittel und einfach über 2/3 lag.

7.6.2 Ergebnisse der Einstufungen nach datengestützter Ermittlung einschließlich des qualifizierten Zuordnungskriteriums

Auf Grundlage der Blockseiten ergaben die Zuordnungen der Blockseiten folgende Einstufungen im Vergleich zu 2021:

¹³ Vgl. Backhaus et al., aaO, S. 252

Tab. 28: Einstufung der Blockseiten nach der Diskriminanzanalyse

Wohnlage 2024	einfach	mittel	gut	Gesamtergebnis
Wohnlage 2021				
einfach	11.350	2.503	8	13.861
mittel	2.514	20.613	2.341	25.468
gut	0	1.619	8.827	10.446
ohne (eindeutige) Einstufung	799	1.240	581	2.620
Gesamtergebnis	14.663	25.975	11.757	52.395

So wurde z.B. bei 11.350 Blockseiten die einfache Wohnlage beibehalten, während sich 2.341 Blockseiten von mittel (2021) in gut (2024) änderten.

7.6.3 Homogenisierung

Das räumliche-sozialwissenschaftliche Phänomen Wohnlage wird in der Fachwissenschaft generell als flächiges Phänomen verstanden. Gemeinhin erfasst die Wohnlage nicht nur das unmittelbare Wohnungsumfeld, sondern das sog. nähere oder weitere Wohnumfeld bzw. die Mikro- und Makrolage. Auch die Arbeitsgruppe Mietspiegel bezieht die Wohnlage Berlin auf das nähere und weitere Umfeld der Wohnadresse; es sollte gebietsprägend sein.

Die beschriebene datengestützte Ermittlung der Wohnlage 2024 ergab eine kleinteilige Zuordnung mit unterschiedlichen Wohnlagen im unmittelbaren und näheren Wohnumfeld. Um den Anforderungen an eine Flächigkeit der Wohnlage zu genügen und eine Wohnlagenzuordnung zu gewährleisten, bei der die nähere und weitere Umgebung wohnlageprägend ist, wurde die datengestützte Ermittlung in einer zweiten Stufe einer Homogenisierung unterzogen.

Die Homogenisierung der Wohnlagen der Blockseiten erfolgte methodisch wie für die Wohnlage 2019, also durch die Bewertung der umliegenden Wohnlagen. Insbesondere wurden die in der Umgebung liegenden Wohnlageeinstufungen der Blockseite betrachtet. Wenn die Wohnlageeinstufung einer Blockseite deutlich von der Wohnlageeinstufung der Blockseiten in der näheren und weiteren Umgebung abwich, wurde die einzelne Blockseite der in der Umgebung vorherrschenden Wohnlageeinstufung angepasst. Dies war gerade für die Wohnlage in Berlin erforderlich. Denn nicht nur weist die Stadtstruktur von Berlin eine polyzentrische Struktur auf. Es ist auch zu vermerken, dass Berlin in zahlreichen Blockseiten und Blöcken eine äußerst heterogene Nutzungsstruktur aufweist. So lagen neben Wohnhäusern auch vereinzelt Gewerbehöfe oder im Vorderhaus befand sich Wohnnutzung und im Hinterhof gewerbliche Nutzung. Unter anderem, um

für diese mit Wohnlagestufen-Unterschieden versehenen Nutzungsdurchmischungen eine nachvollziehbare Wohnlage zu erstellen, war eine Anpassung erforderlich.

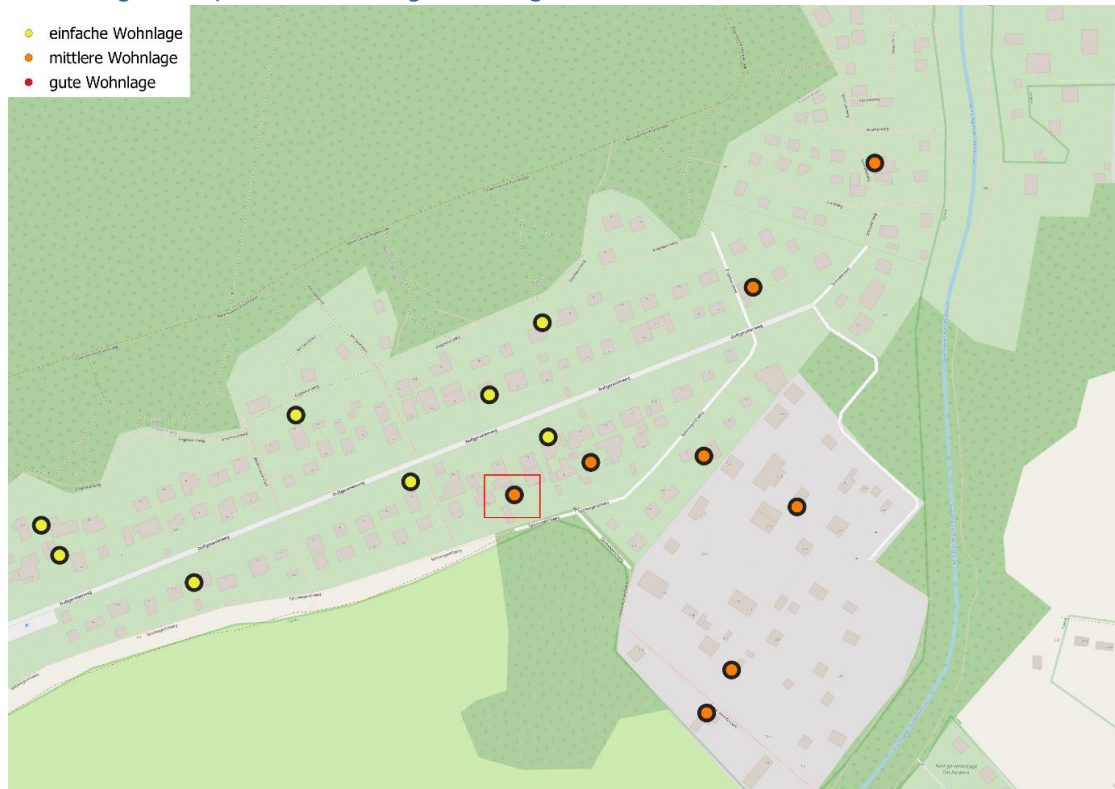
Es wurde eine variable Homogenisierung in zwei Stufen angewandt (Grundhomogenisierung und Makro-Homogenisierung). Die Einheit der Homogenisierung war demnach nicht ein fester Radius, in Metern gerechnet von der zu betrachtenden Blockseite an, sondern eine Anzahl der zu der jeweiligen Blockseite nächstliegenden Blockseiten. Jede Blockseite wurde daraufhin einzeln geprüft, wie eine gewisse Anzahl von nächstliegenden Blockseiten nach dem Modell eingestuft ist. Auf diese Weise wurde der Bezugsrahmen zwar fest gewählt (Anzahl der nächstliegenden Blockseiten), doch jede Blockseite wurde gleichzeitig einzeln geprüft, sodass ihre Einstufung relativ zu der Einstufung in der Umgebung geprüft wurde.

Grundhomogenisierung

Im Wege der Grundhomogenisierung wurde zunächst ein Abgleich der Einstufung der Blockseiten des näheren Wohnumfeldes vorgenommen. Als Umgriff für die Grundhomogenisierung wurden zu jeder Blockseite die Wohnlageeinstufungen der zwölf nächsten, davon abgehenden Blockseiten ermittelt. Dabei bildete jede Blockseite für sich einen Bezugspunkt von dem aus die nächsten zwölf Blockseiten ermittelt wurden. Die zwölf nächsten Blockseiten kennzeichnen dabei idealtypisch die nähere Umgebung.

Bei diesen zwölf nächsten Blockseiten wurde im Rahmen einer GIS-Auswertung ermittelt, ob eine Wohnlage deutlich überwog. Als Grenzwert wurde hier ein Überwiegen von 75 % der umliegenden Blockseiten angenommen. Dies bedeutet, dass bei den umliegenden zwölf Blockseiten neun eine andere einheitliche Einstufung aufweisen mussten, damit die betrachtete Blockseite an die überwiegende Wohnlage angeglichen/homogenisiert wurde.

Abbildung 4: Beispiel Grundhomogenisierung



Quelle: [FIS-Broker](#), © [OpenStreetMap](#)

In der vorstehenden Abbildung ist eine Grundhomogenisierung nicht einschlägig gewesen, da nur sechs der unmittelbar umliegenden zwölf Blockseiten eine andere Wohnlage („einfach“) als die betrachtete selbst („mittel“) aufwiesen.

Auf die vorstehend dargestellte Weise wurden alle Blockseiten der Stadt gleichzeitig geprüft. Sofern in der Umgebung einer betrachteten Blockseite eine Wohnlage deutlich überwog, wurde die jeweils betrachtete Blockseite an die überwiegende Wohnlage angeglichen/homogenisiert.

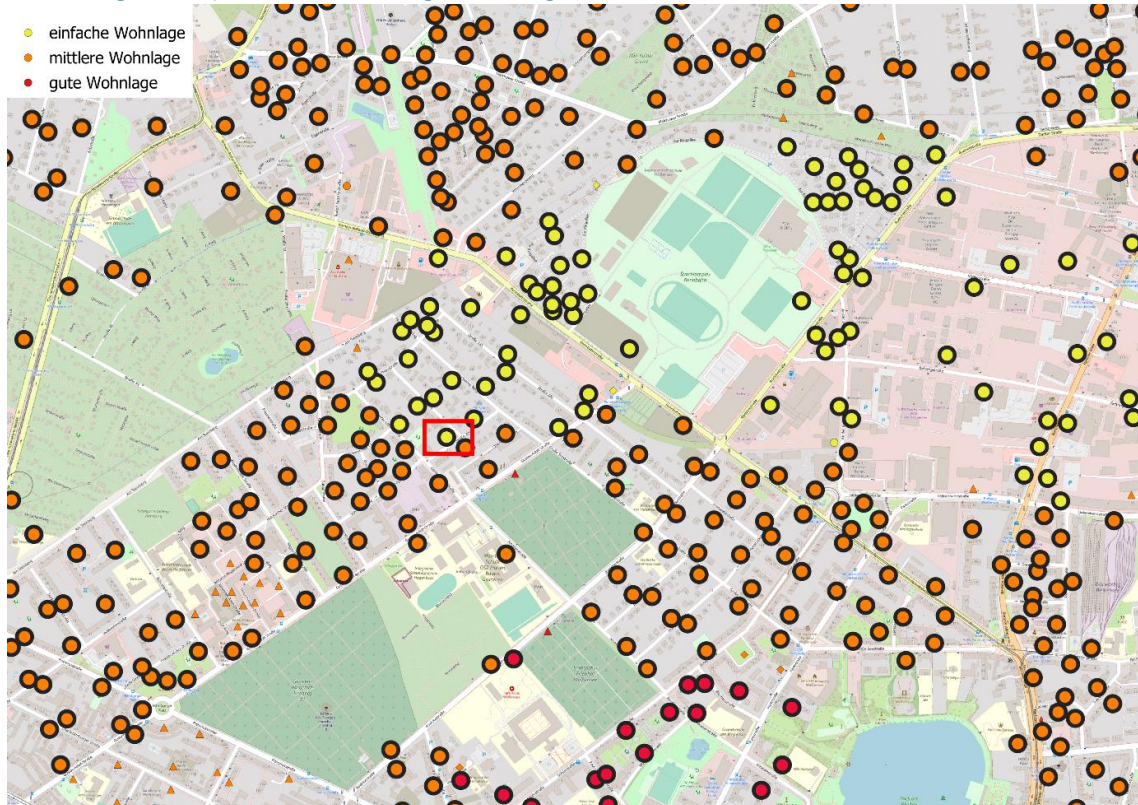
Makro-Homogenisierung

Auf die Homogenisierung auf Grundlage der zwölf nächsten Blockseiten folgt eine Homogenisierung jeder einzelnen Blockseite auf Grundlage der 50 nächsten Blockseiten (Abbildung Makrolage) nach ähnlichen Prinzipien. Die 50 nächsten Blockseiten kennzeichnen dabei idealtypisch die weitere Umgebung.

Bei den 50 nächsten Blockseiten wurde im Rahmen einer GIS-Auswertung ermittelt, ob eine Wohnlage deutlich überwog. Als Grenzwert wurde hier ein Überwiegen von 2/3 der umliegenden Blockseiten festgelegt, also mindestens 34 Blockseiten.

In der nachstehenden Abbildung ist eine Makrohomogenisierung nicht einschlägig gewesen, da nur 25 der unmittelbar umliegenden 50 Blockseiten eine andere Wohnlage („mittel“) als die betrachtete selbst („einfach“) aufwiesen.

Abbildung 5: Beispiel Makro-Homogenisierung



Quelle: [FIS-Broker](#), © [OpenStreetMap](#)

Plausibilitäts- und Sichtprüfung

Schließlich wurde die so ermittelte Wohnlage für Gesamt-Berlin einer kartengestützten Sichtprüfung unterzogen, die insbesondere auch auffällige Wohnlagesprünge betrachtete. Die Plausibilitäts- bzw. Validitätsprüfung durch Vergleich des Modellergebnisses mit dem (bewerteten) Gegenstand durch Experten ist in den Wissenschaften in verschiedenen Disziplinen anerkannt (sog. Turing-Kriterium oder Turing-Test).¹⁴ Aufgrund der beschriebenen heterogenen Struktur Berlins war die Überprüfung des empirischen Ergebnisses auch sachgerecht. Benachbarte Blockseiten können richtigerweise auch unterschiedlichen Wohnlagen zuzuordnen sein. Denn aufgrund der teilweise heterogenen Nutzungsstruktur in Blöcken, wiesen auch die Indikatorenwerte Unterschiede auf, was im Ergebnis der Auswertung korrekterweise zu diesen unterschiedlichen Wohnlagen geführt hat. Daher wurden die Veränderungen der Wohnlagen und die Wohnlageübergänge auf Auffälligkeiten untersucht.

¹⁴ Vgl. etwa Dörner in Holling, Sozialwissenschaftliche Methoden, Lehr- und Handbuch für Forschung und Praxis (1999), S. 337.

Auffällige Wohnlagen lagen regelmäßig dann vor, wenn viele verschiedene Wohnlagen auf engem Raum oder Wohnlagesprünge von zwei Wohnlagen vorlagen. Die auffälligen Wohnlagen wurden in Steckbriefen aufbereitet. In diesen waren neben einer GIS-Karte mit den Einstufungen sowie den Grunddaten und dem bisherigen Wohnlage-Ergebnis bis zu 14 in der Umgebung befindliche Blockseiten enthalten. Im Ergebnis wurden Wohnlagen von 102 Blockseiten geändert.

Zulassung der Wohnlagesprünge

In den Mietspiegeln bis 2019 wurden Wohnlagespringer, also Umstufungen von Adressen über eine Wohnlage hinweg (z.B. einfach auf gut), nicht zugelassen. Die Arbeitsgruppe Mietspiegel hat entschieden, Wohnlagesprünge für die Wohnlage 2024 zuzulassen, dies betraf insgesamt 5 Blockseiten.

7.7 Zuordnung Adressen zu Blockseiten

Auf der Grundlage der Zuordnung der Wohnlage zu den Blockseiten wurden den Blockseiten sodann die bestehenden Adressen zugeordnet. Hierzu wurde der Adressenstand des RBS mit Stand 31.12.2023 verwendet.

Die Wohnlageeinstufung erfolgte in zwei Schritten: Zunächst wurden alle Adressen Stand Februar 2023 anhand des Wohnlagemodells eingestuft. Diese Einstufung diente unter anderem als Grundlage für die Stichprobenziehung (siehe Abschnitt 3). In einem zweiten Schritt wurden alle neuen Adressen bis zum Stichtag 31.12.2023 in eine Wohnlage eingestuft. Dabei wurde für neue Adressen in bestehenden Blockseiten die bereits vorhandene Wohnlageeinstufung verwendet, für neue Blockseiten wurde das berechnete Wohnlagemodell unverändert angewendet, um die Wohnlage zu bestimmen.

Tab. 29: Wohnlageeinstufung der Adressen

Wohnlage	Adressen 2019	Anteil ge- samt WL 2019	Anteil ins- gesamt 2019	Adressen 2024	Anteil gesamt WL 2024	Anteil insge- samt 2024
Einfach	110.691	28,0 %	28,0 %	114.370	28,5 %	28,4 %
Mittel	211.647	53,6 %	53,5 %	209.228	52,2 %	52,0 %
Gut	72.645	18,4 %	18,4 %	77.479	19,3 %	19,3 %
Adressen mit Wohn- lage ge- samt	394.983	100,0 %		401.077	100,0 %	
Adressen ohne Wohnlage	449		0,1 %	1.214		0,3 %
Adressen insgesamt	395.432		100,0 %	402.291		100,0 %
2019: RBS Stand 12/2018 2024: RBS Stand 12/2023						

In Tab. 29 werden die Wohnlageeinstufungen der Mietspiegel 2019 und 2024 verglichen, da 2019 die letzte Neueinstufung erfolgte. Nachfolgend werden die Veränderungen der Wohnlageeinstufung erläutert. Da es 2021 eine Fortschreibung des Mietspiegels 2019 gab, in der auch die Wohnlage für neue Adressen bestimmt wurde, erfolgt der Vergleich in dem Fall mit den Einstufungen des Mietspiegels 2021.

Auf Adressebene ergaben sich folgende Veränderungen im Vergleich zur Einstufung 2021:

Tab. 30: Wohnlageveränderungen der Adressen im Vergleich zu 2019

(2024: RBS Stand 12/2023)		
Wohnlage 2021	Wohnlage 2024	Anzahl Adressen
Aufstufungen		
einfach	mittel	20.639
einfach	gut	47
mittel	gut	13.559
insgesamt		34.245
Abstufungen		
gut	mittel	9.252
gut	einfach	0
mittel	einfach	22.198
insgesamt		31.450
Gleich geblieben		
einfach	einfach	90.263
mittel	mittel	176.725
gut	gut	63.440
insgesamt		330.428
Neueinstufung 2024		
einfach	1.909	31,0 %
mittel	2.612	42,3 %
gut	433	7,0 %
ohne	1.214	19,7 %
insgesamt	6.168	100,0 %

8 Schlussbemerkungen

Der Berliner Mietspiegel 2024 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.

Der Mietspiegel gilt ab dem 30. Mai 2024. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Ergänzend zur vorliegenden Dokumentation wurde eine Mietspiegelbroschüre veröffentlicht, in der die Mietspiegeltabelle 2024 abgedruckt ist. Die Definition der Wohnwertmerkmale entspricht jener im Fragebogen. Die Anwendung des Mietspiegels wird textlich erläutert. Die Mietspiegelbroschüre kann als PDF-Dokument, ebenso wie das Straßenverzeichnis, auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen heruntergeladen werden.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann die Befragung einer Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel in jedem Fall neu zu erstellen.

Anlagen

Anlage A: Zusammenfassung der Arbeitsgruppensitzungen

Anlage B: Histogramme

Anlage C: Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Anlage D: Inhalte der Fragebögen

Anlage A: Zusammenfassung der Arbeitsgruppensitzungen

Arbeitsgruppensitzung vom 30. November 2022

- Es wurde über den Zeitplan der Mietspiegelerstellung sowie die grundsätzliche methodische Vorgehensweise zur Wohnlageeinstufung gesprochen.
- Die Arbeitsgruppe hat sich entschieden, das Verfahren zur Wohnlageeinstufung aus dem Mietspiegel 2019 grundsätzlich beizubehalten.
- Es wurde über die neu geltende Auskunftspflicht im Rahmen der Befragung sowie die Anforderungen der neuen Mietspiegelverordnung gesprochen.
- Es wurde diskutiert, ob die Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen für den Mietspiegel relevant sind, da ein Ausgleich von fehlenden Einnahmen in Folge von ausbleibenden Mieterhöhungen durch das Land Berlin zugesagt wurde.

Arbeitsgruppensitzung vom 19. Januar 2023

- Es wurde festgelegt, welche Wohnlageindikatoren für die Einstufung der Wohnlage geprüft werden sollen.
- Die Einstufung in Zentren der Stadt und den dezentralen Stadtbereich wurde diskutiert.
- Der Entwurf für den Screening-Fragebogen wurde vorgestellt.
- Durch den BFW wurde thematisiert, dass eine grundsätzliche Diskussion erforderlich ist, ob Wohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit freiwilligen Mietverzicht des Eigentümers Land Berlin (zeitweiser „Mietenstopp“) bei der Erstellung des Mietspiegels berücksichtigt werden können. Dies sei im Zusammenhang mit der Einstellung von Haushaltsmitteln als sog. Notfallfonds Ende 2022 zu sehen, der von dem Verband als direkte Förderung für die Mietausfälle angesehen wurde. Die Position SenStadt dazu war eindeutig: Die Mieten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind weder durch Gesetz noch durch Förderzusage mit konkreten Mietenhöhen begrenzt. Der Notfallfonds ist für die erhöhten Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Ukrainekrieg aufgelegt worden.

Arbeitsgruppensitzung vom 7. Februar 2023

- Die Einstufung in Zentren der Stadt und den dezentralen Stadtbereich wurde erneut diskutiert.
- Der Screening-Fragebogen wurde diskutiert. Dabei wurde auch besprochen, wie mit den Mietsenkungen aus dem Mietendeckel des verfassungswidrigen Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (Mieten-WoG Bln) umgegangen wird.

Arbeitsgruppensitzung vom 2. März 2023

- Das Vorgehen zur Ziehung der Eichgebiete für die Wohnlageeinstufung wurde beschlossen.
- Der Entwurf für den Hauptfragebogen wurde diskutiert, der Screening-Fragebogen wurde von der Arbeitsgruppe beschlossen.

Arbeitsgruppensitzung vom 27. März 2023

- Die Leitlinien für den Möblierungszuschlag wurden diskutiert.
- Der Betriebskostenfragebogen wurde vorgestellt und beschlossen, der Fragenbogen zur Beschaffenheit wurde vorgestellt.

Arbeitsgruppensitzung vom 2. Mai 2023

- Das Befragungskonzept für die Betriebskosten wurde diskutiert.
- Der Fragebogen für die Beschaffenheit sowie der Hauptfragebogen wurden beschlossen.

Arbeitsgruppensitzung 31. Mai 2023

- Es wurden deskriptive Auswertungen zu den Wohnlageindikatoren vorgestellt.
- Das Begleitschreiben der Senatsverwaltung für die Befragung wurde vorgestellt.
- Das Stichprobenkonzept inkl. Stichprobengröße für die Befragung von Mietern und Vermietern wurde vorgestellt und diskutiert.
- Eine Übersicht aktueller Förderprogramme wurde von der Arbeitsgruppe zur Kenntnis genommen.

Arbeitsgruppensitzung vom 21. Juni 2023

- Es wurden zwei Modelle der Diskriminanzanalyse zur Einstufung der Wohnlage präsentiert, dabei wurden sowohl die gezogenen Indikatoren sowie ihr Erklärungsbeitrag erläutert. In einem Modell wurden die Zentren und der dezentrale Stadtbereich getrennt voneinander ausgewertet, in dem anderen Modell fand eine gemeinsame Auswertung statt.
- Es wurden Vergleiche der Wohnlageeinstufung aus 2019 und 2024 dargestellt
- Es wurde darüber diskutiert, wie die Lärmbelastung zukünftig im Straßenverzeichnis berücksichtigt werden kann, da der Lärmindikator auch in das Wohnlagemodell eingeht.

Arbeitsgruppensitzung vom 26. Juni 2023

- Der Ansatz der getrennten Auswertung der Zentren und des dezentralen Stadtbereichs wurde verworfen, die Arbeitsgruppe sprach sich für ein Wohnlagemodell für das gesamte Stadtgebiet aus.
- Die Wohnlageeinstufung wurde auf Bezirksebene vorgestellt.
- Der Entwurf des Interviewerhandbuches wurde vorgestellt und diskutiert.

Arbeitsgruppensitzung am 10. Juli 2023

- Die Einstufung der Wohnlage auf Adressebene wurde vorgestellt. Dabei wurden potenzielle Wohnlagesprünge aufbereitet und manuelle Anpassungen empfohlen. Die Arbeitsgruppe hatte keine Einwände.
- Das Verfahren zur Wohnlageeinstufung wurde von der Arbeitsgruppe beschlossen.

Arbeitsgruppensitzung am 11. Oktober 2023

- Es wurde ein Zwischenstand der im September gestarteten Erhebung präsentiert.
- Es wurden entschieden, wie mit besonderen Umständen (z.B. Verweigerung Interview) umgegangen werden sollte.
- Es wurde der weitere Zeitplan festgelegt.

Arbeitsgruppensitzung am 23. Januar 2024

- Die vorläufigen Rücklaufstatistiken und erste Ergebnisse der Erhebung wurden vorgestellt.
- Es wurde darüber diskutiert, wie die Datensätze gewichtet werden sollen.
- Es wurde über eine mögliche Fortschreibung der Grundgesamtheit des Mietspiegels 2019 diskutiert.
- Es wurde beschlossen, dass ein Tabellenentwurf erarbeitet werden soll, dem ein datengetriebener Ansatz zugrunde liegt.
- Es wurde beschlossen, dass der Median als Mittelwert ausgewiesen wird und als Spanne erneut die $\frac{3}{4}$ -Spanne genutzt wird.

Arbeitsgruppensitzung am 13. Februar 2024

- Das konkrete Gewichtungsverfahren nach dem Vermietertyp wurde vorgestellt und durch die Arbeitsgruppe beschlossen.
- Das CART-Modell zur Ermittlung der Tabellenstruktur wurde vorgestellt. Die Arbeitsgruppe hat die Rahmenbedingungen des Modells beschlossen.

Arbeitsgruppensitzung am 19. Februar 2024

- Es wurde eine Analyse der Mietenentwicklung vorgestellt.
- Die Ergebnisse der Befragung zur Beschaffenheit wurden vorgestellt.
- Es wurde begonnen, die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung zu überarbeiten.

Arbeitsgruppensitzung am 28. Februar 2024

- Es wurden erste Auswertungen zur Tabellenstruktur des Mietspiegels vorgestellt.
- Es wurde über die Struktur der Mietspiegeltabelle in der Mietspiegelbroschüre beraten.
- Die Überarbeitung der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung wurde fortgesetzt.

Arbeitsgruppensitzung vom 6. März 2024

- Es wurde entschieden, den Modellansatz für die Erstellung der Tabellenstruktur des Mietspiegels durch einen externen Gutachter prüfen zu lassen.
- Die Vorgaben für das Modell zur Ermittlung der Tabellenstruktur wurden durch die Arbeitsgruppe beschlossen.
- Die Auswertung der abgerechneten Betriebskosten wurden durch die Arbeitsgruppe zur Kenntnis genommen.
- Es wurde diskutiert, ob Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen in die Auswertung des Mietspiegels mit eingehen sollten.
- Die Überarbeitung der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung wurde fortgesetzt.
- Der BFW sprach erneut an, dass aus Sicht des Verbandes zweifelhaft sei, ob Wohnungen der landeseigenen Gesellschaften in den Mietspiegel einbezogen werden können. Falls SenStadt dazu über eine anderslautende juristische Stellungnahme verfügt, wurde um Übersendung gebeten. Per Mail vom 12.3.2024 wurde diese Stellungnahme von SenStadt an alle in der AG Mietspiegel vertretenen Verbände versandt. Der BFW hat daraufhin die Rechtsposition von SenStadt, die bereits vorgetragen wurde, zur Kenntnis genommen.
- Die Einstufung der Adressen zum Stichtag 31.12.2023 im Wohnlagemodell wurden von der Arbeitsgruppe angenommen.

Arbeitsgruppensitzung vom 13. März 2024

- Die Auswertung der Betriebskostenvorauszahlungen wurde zur Kenntnis genommen.
- Es wurden die Auswertungen zu den Energiekennwerten zur Kenntnis genommen.
- Es wurde beschlossen, keine Ausreißerbereinigung vorzunehmen.
- Die Überarbeitung der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung wurde fortgesetzt und mit Ausnahme der Merkmalsgruppe 4 beschlossen.

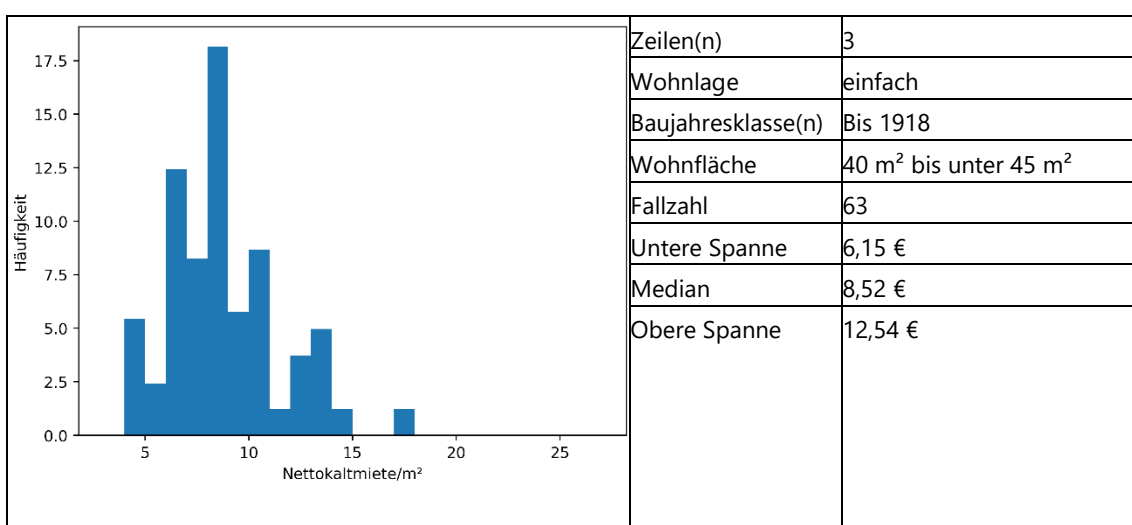
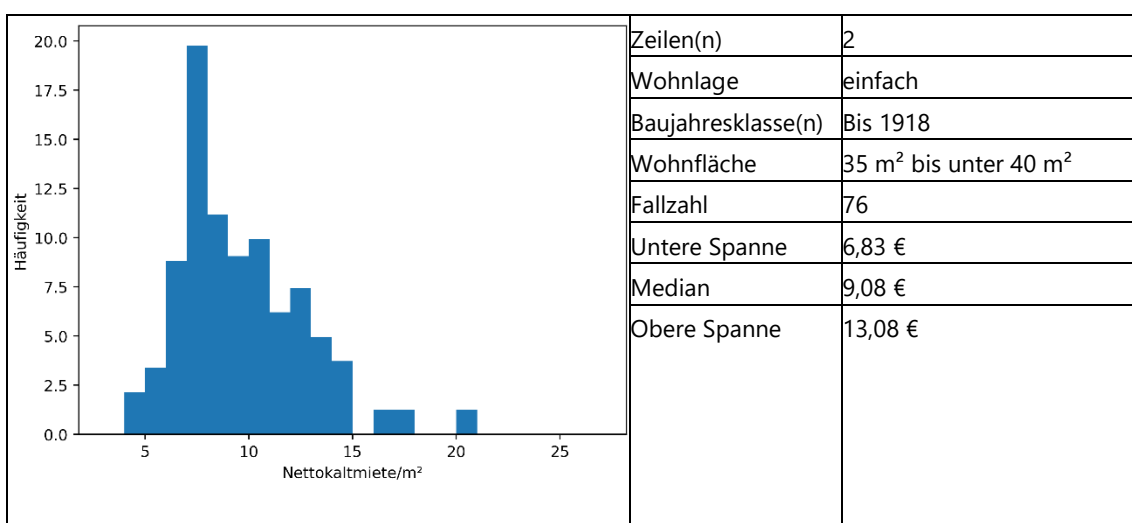
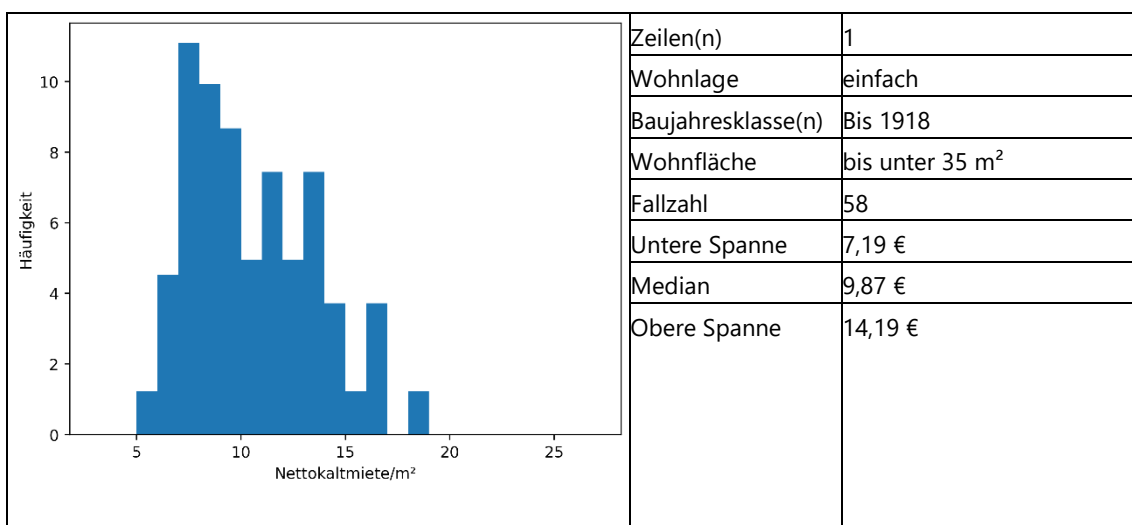
Arbeitsgruppensitzung vom 10. April 2024

- Die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung wurde fertiggestellt und von der Arbeitsgruppe anerkannt.
- Hinsichtlich des wohnwertmindernden Merkmals „Besonders lärmbelastete Lage der Wohnung“ in der Merkmalgruppe 5 – Wohnumfeld – einigte sich die Arbeitsgruppe darauf, eine Hilfestellung für die Anwendenden unter der Orientierungshilfe aufzunehmen.

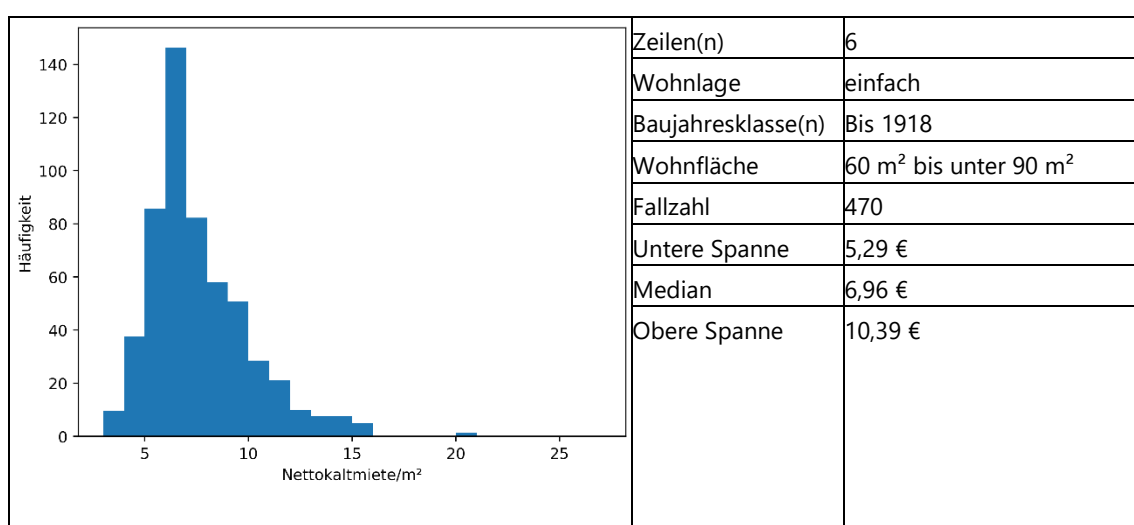
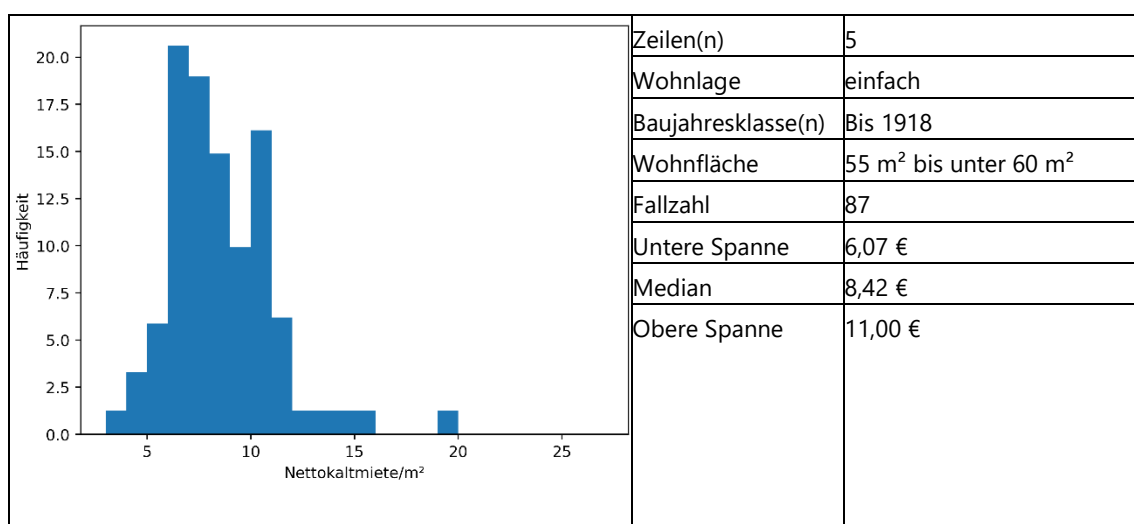
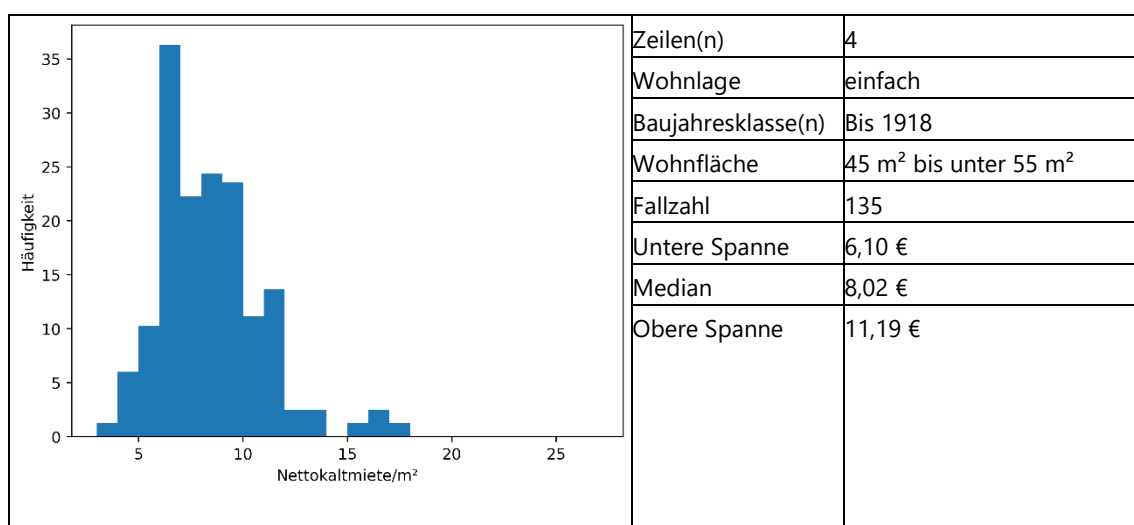
Arbeitsgruppensitzung vom 3. Juli 2024

- Die Dokumentation wurde in der Arbeitsgruppe vorgestellt.
- Die Arbeitsgruppe stimmte der Dokumentation mit Änderungen zu.

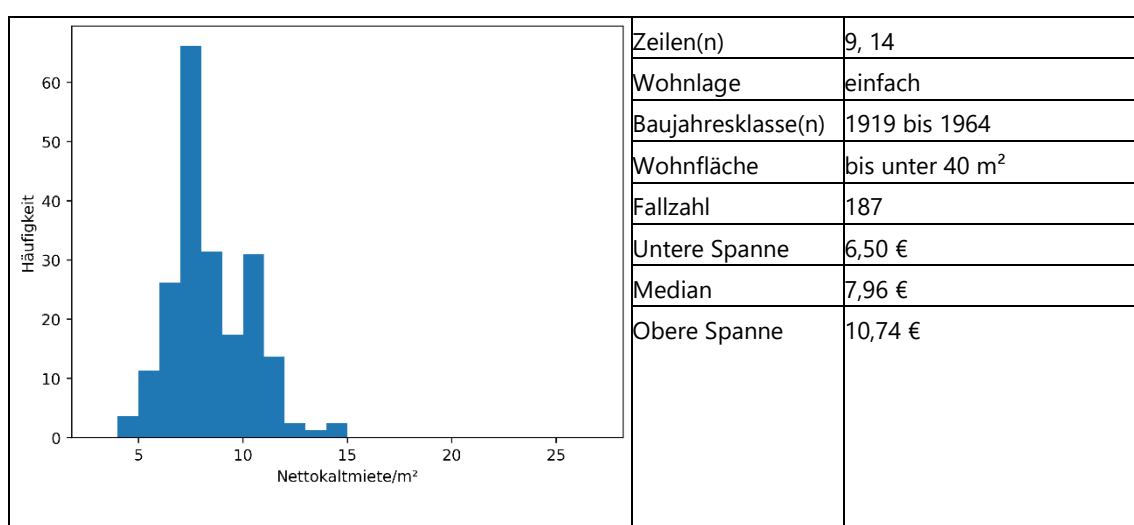
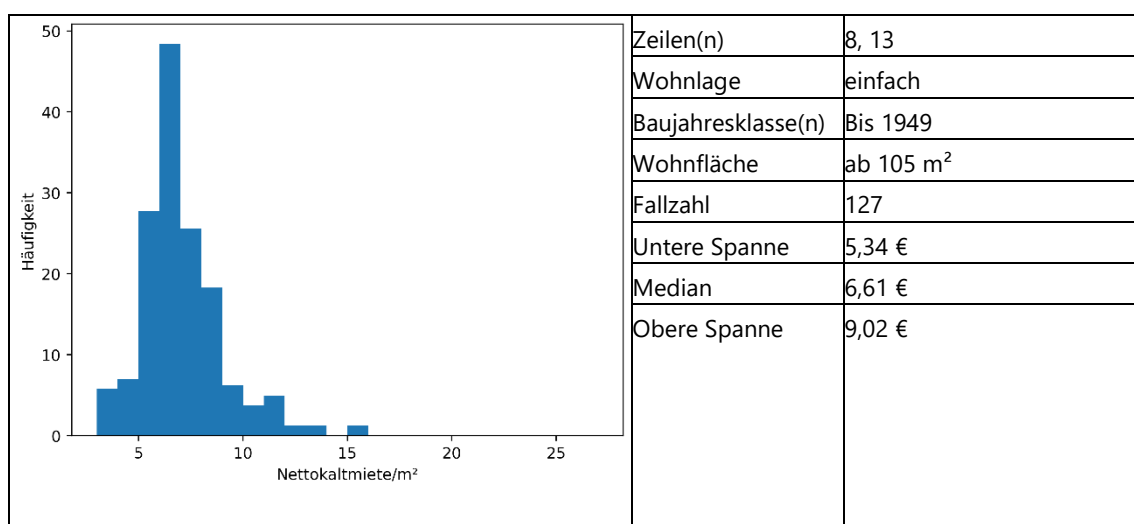
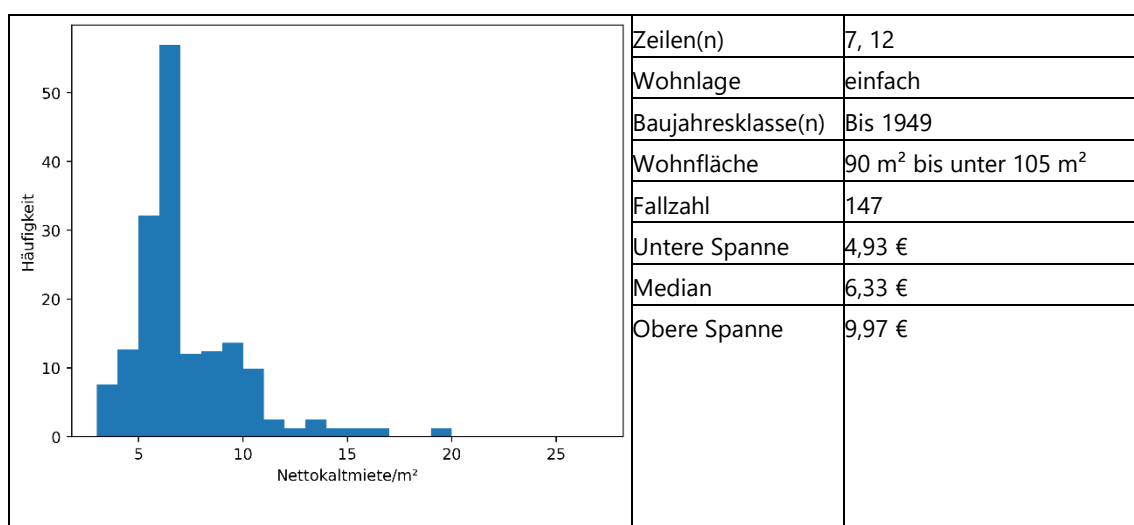
Anlage B: Histogramme



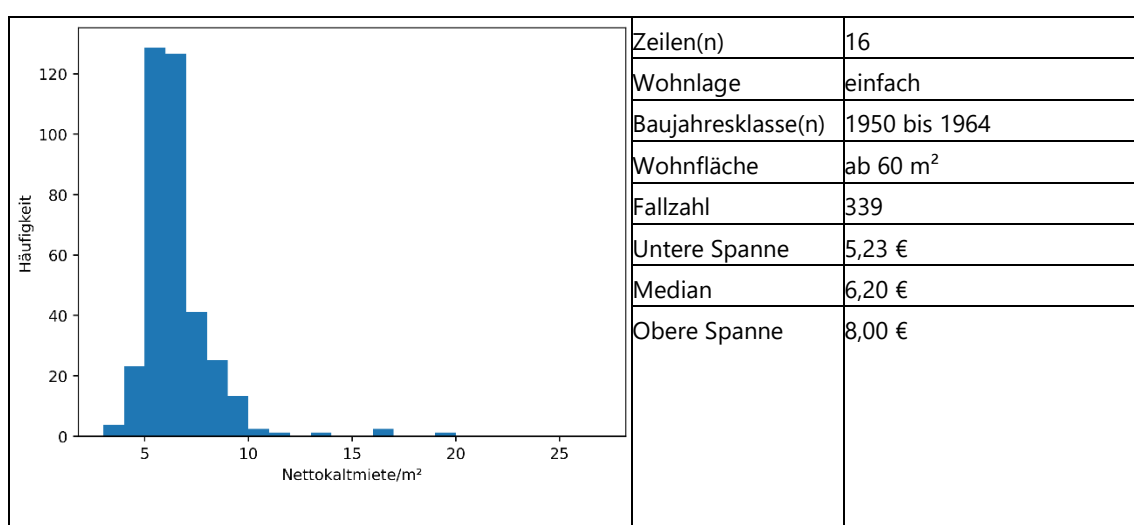
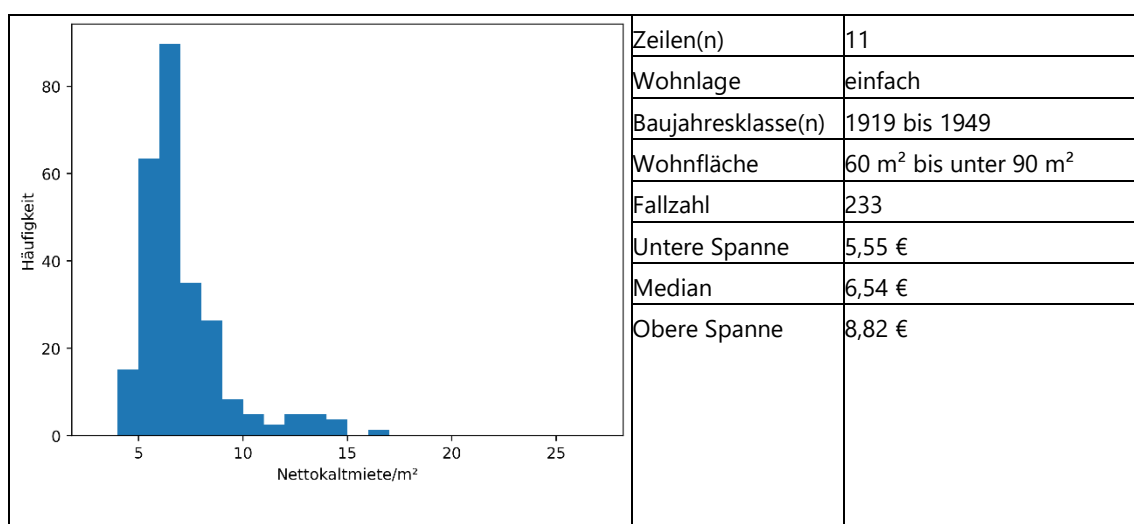
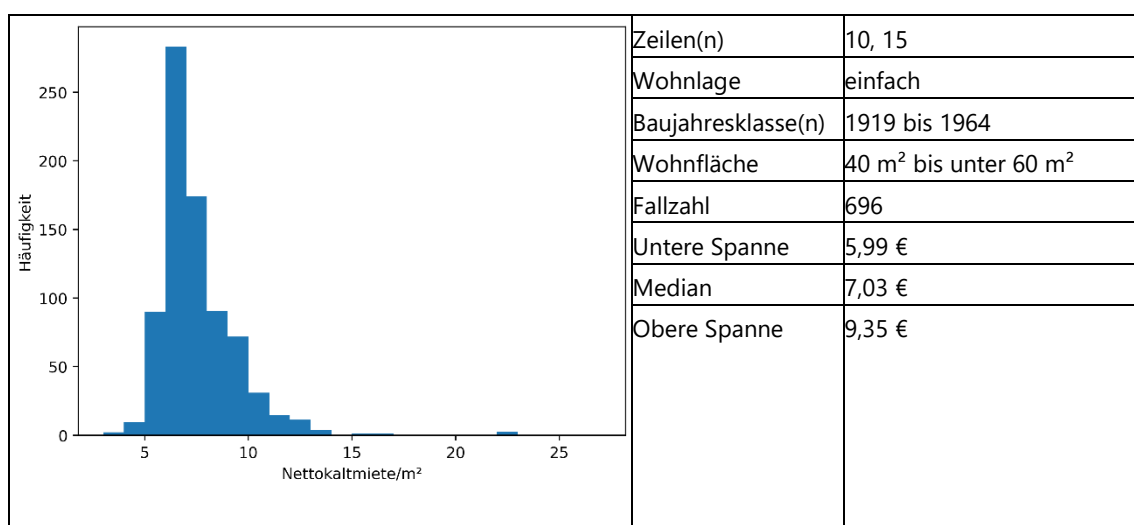
Anlage B: Histogramme



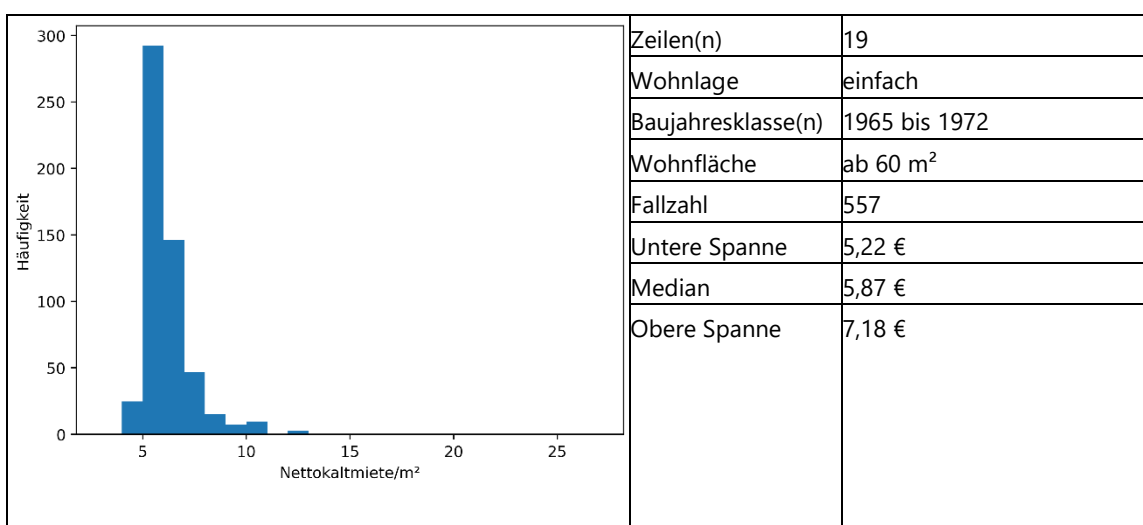
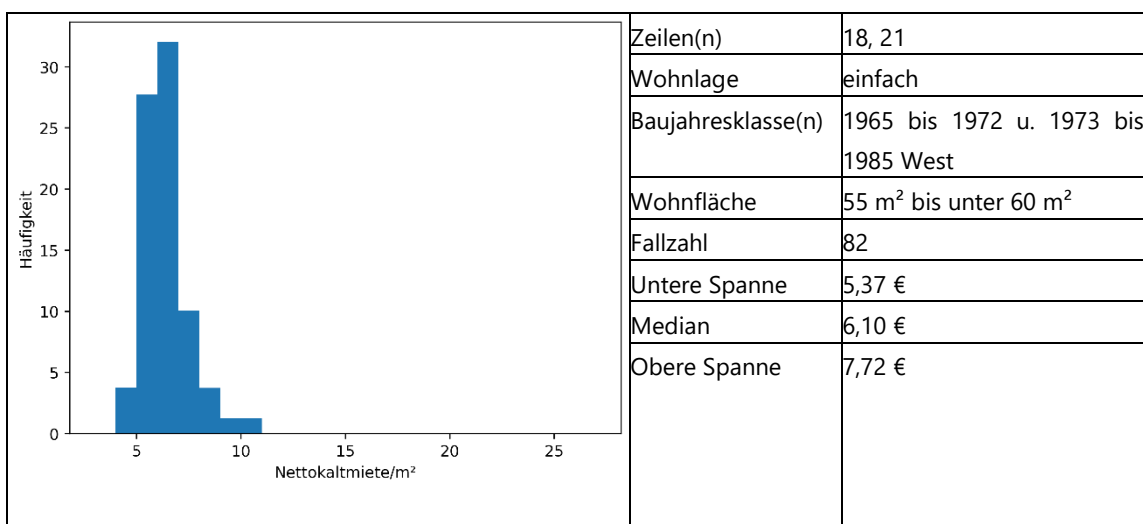
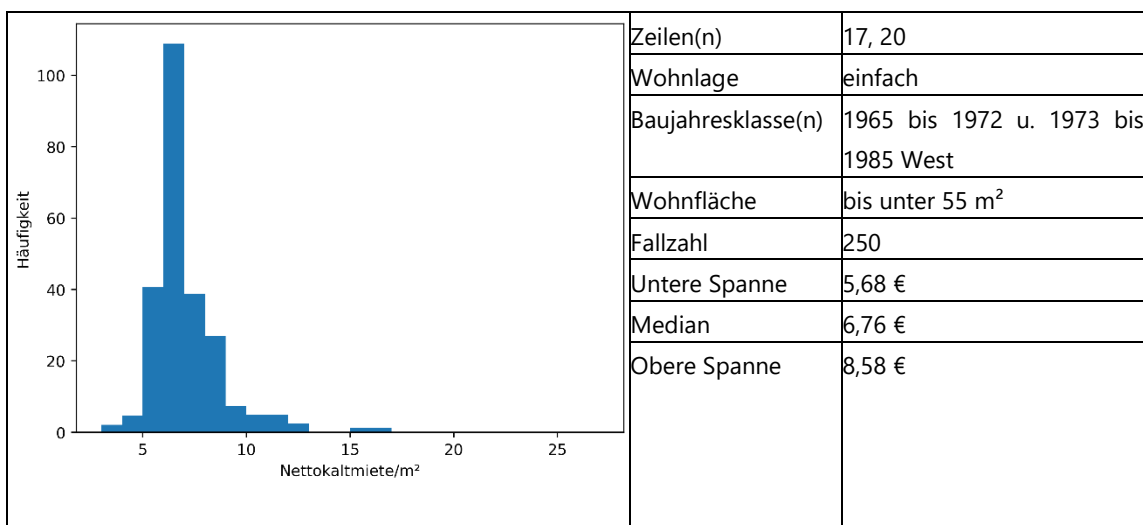
Anlage B: Histogramme



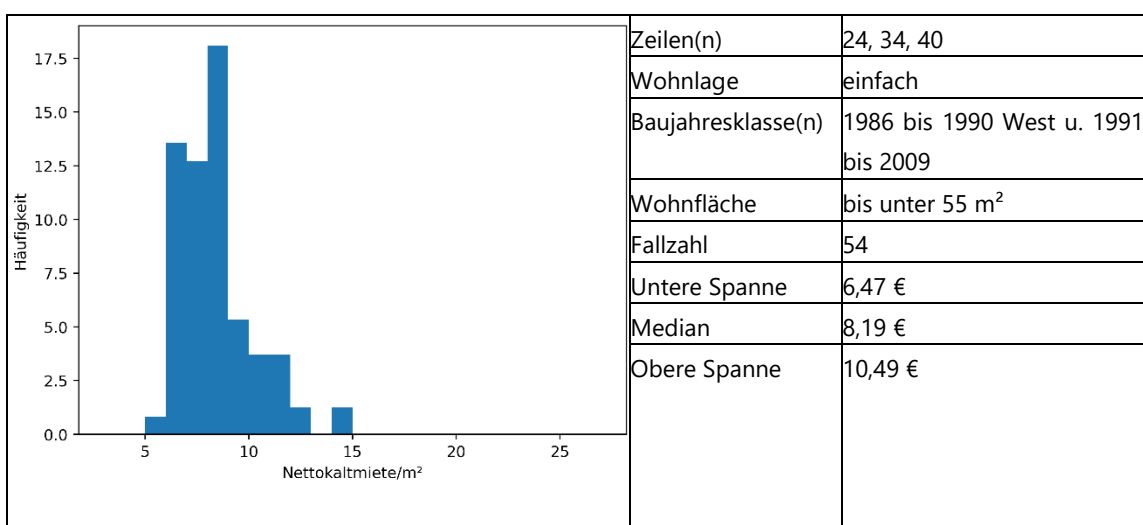
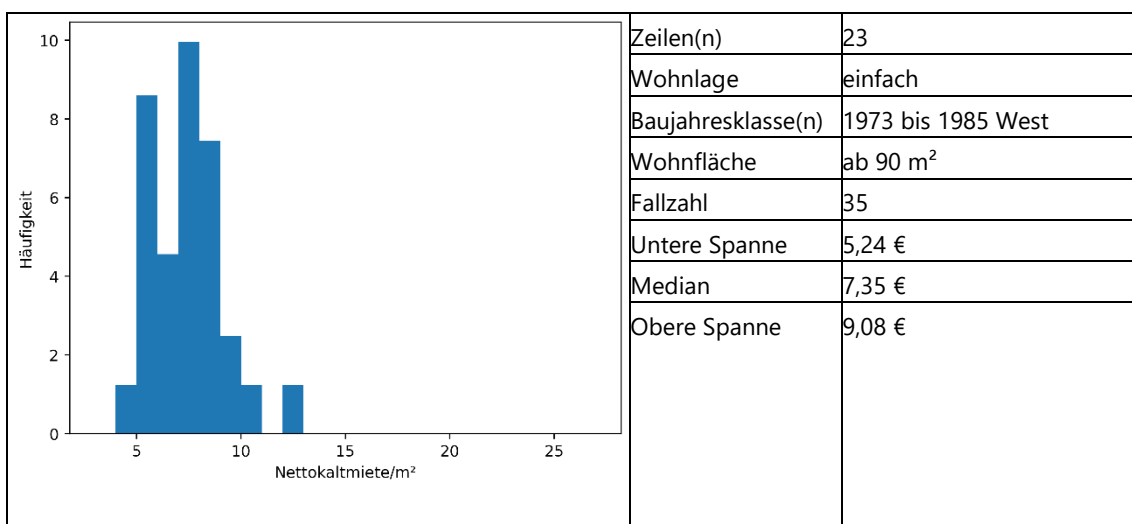
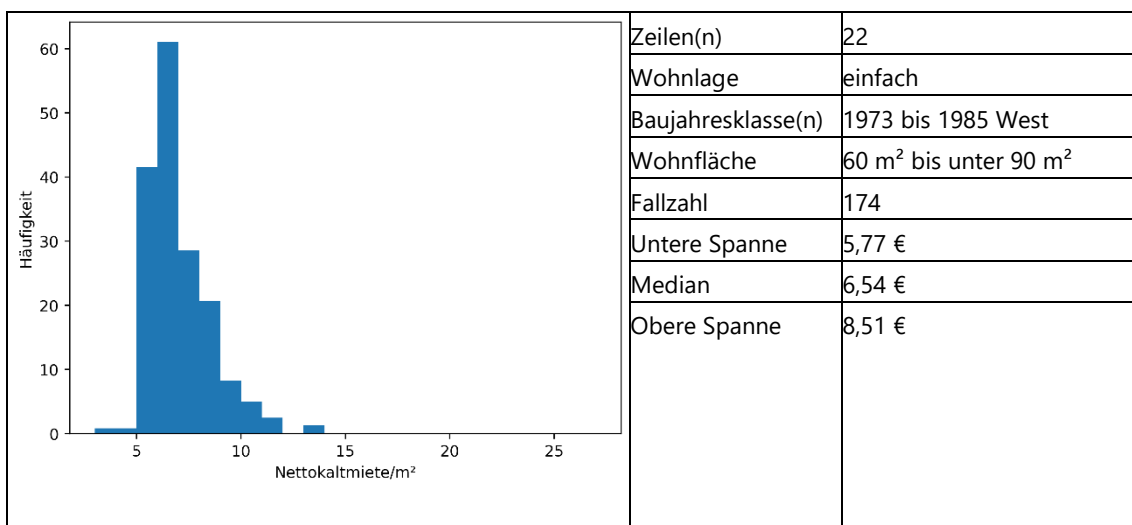
Anlage B: Histogramme



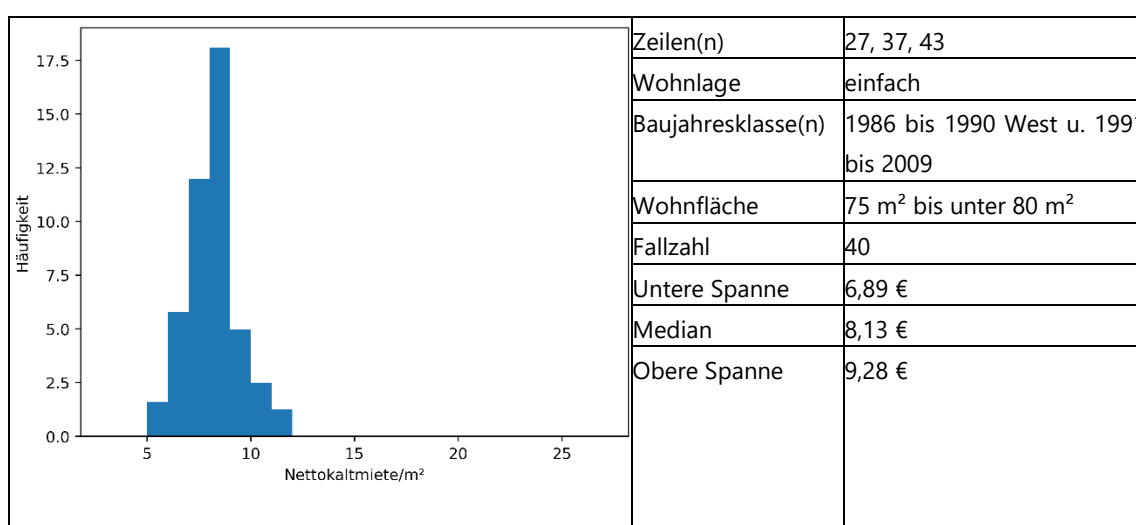
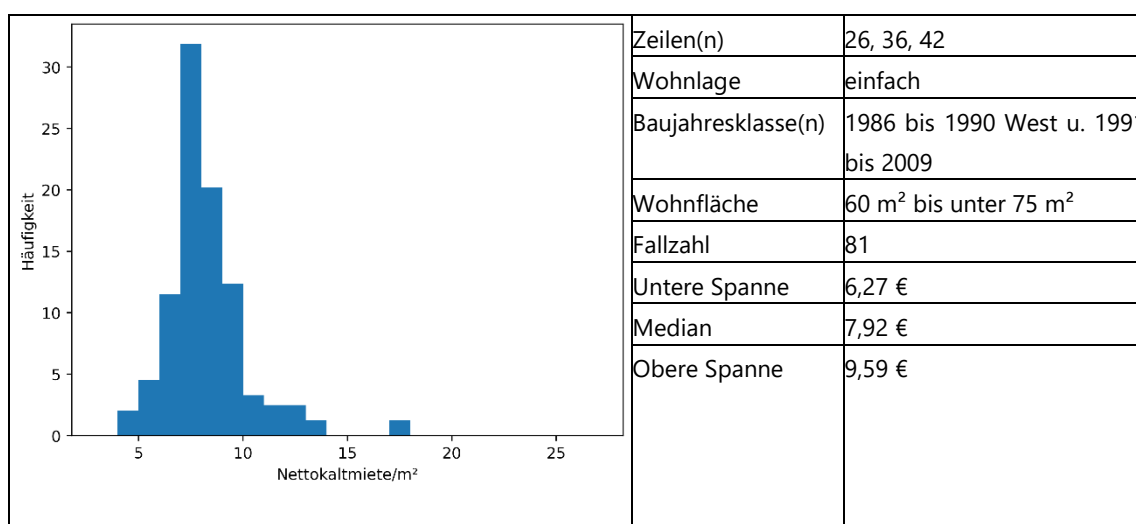
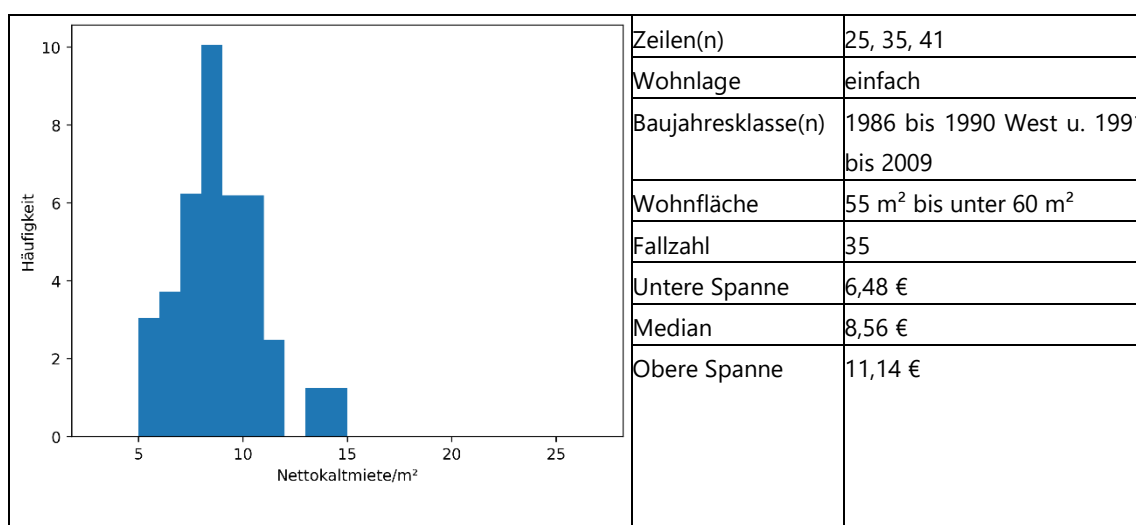
Anlage B: Histogramme



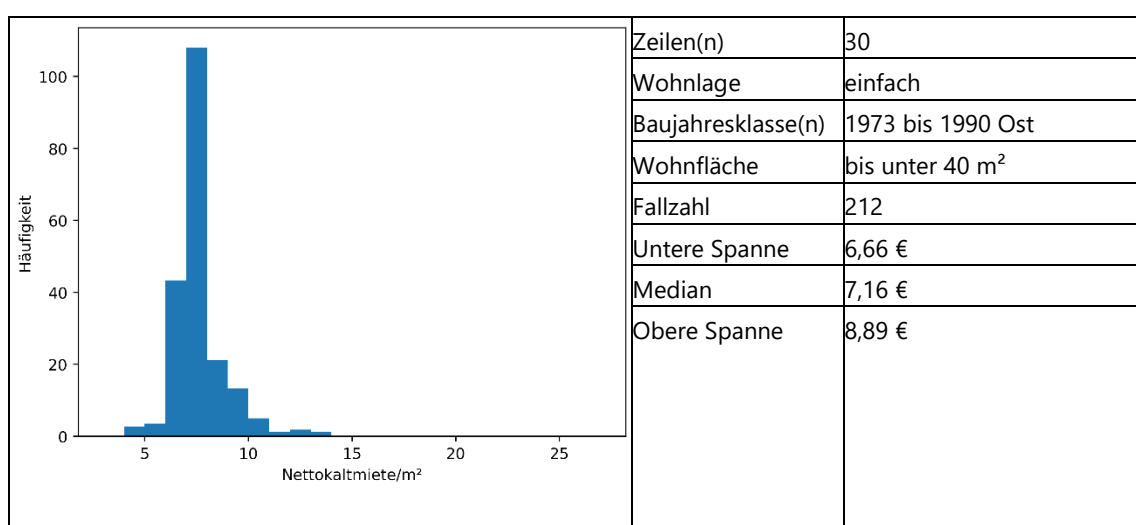
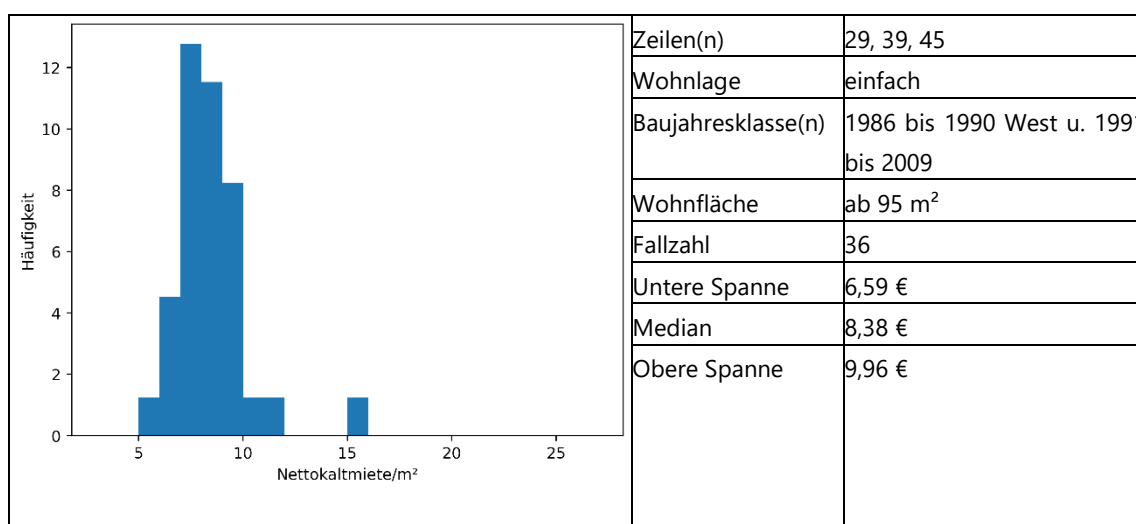
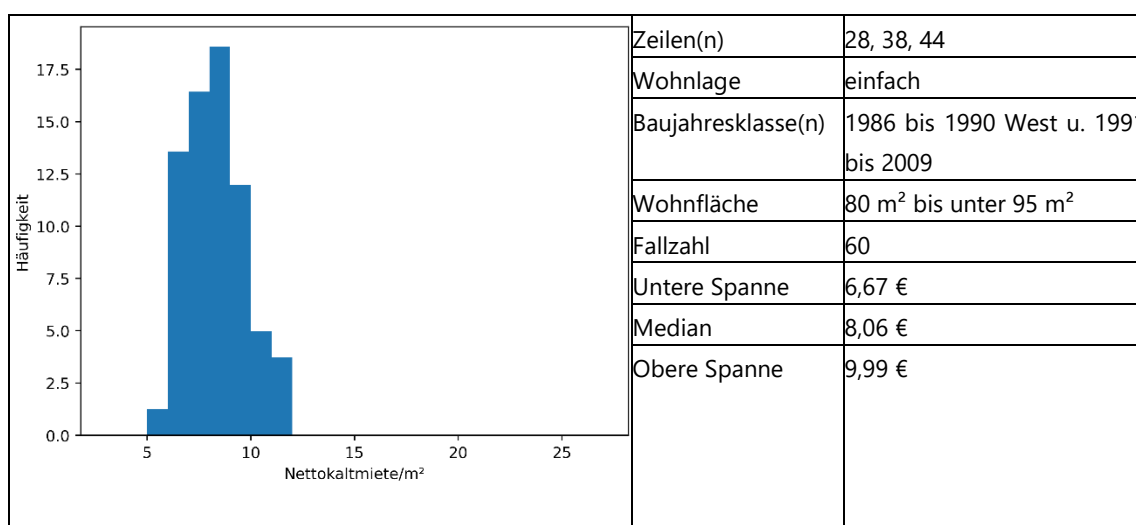
Anlage B: Histogramme



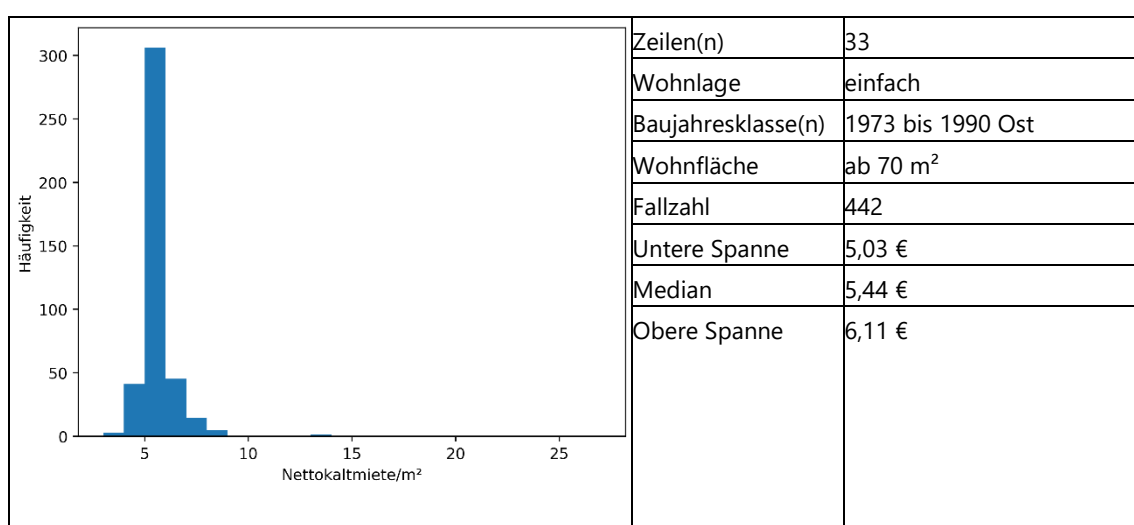
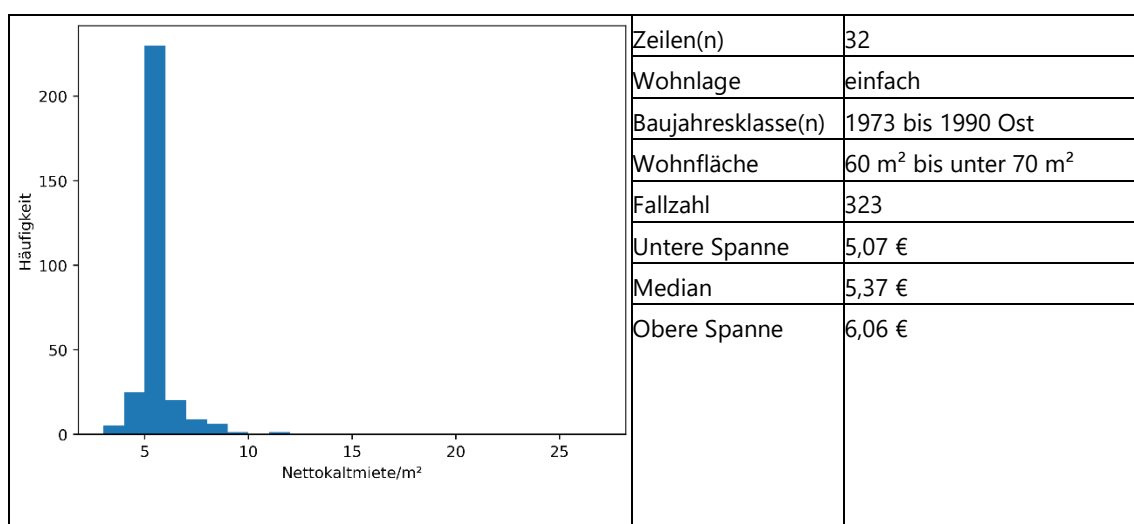
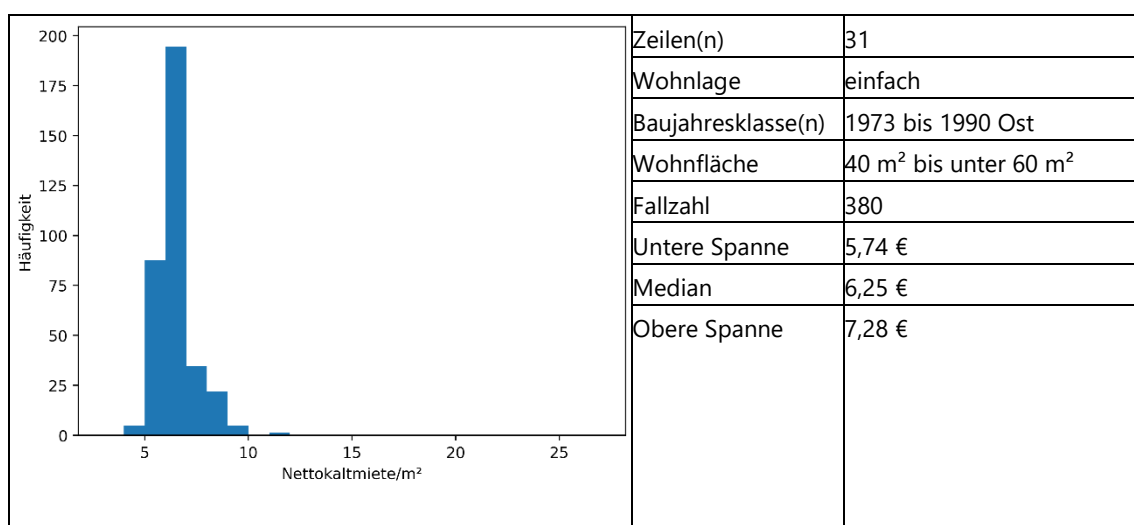
Anlage B: Histogramme



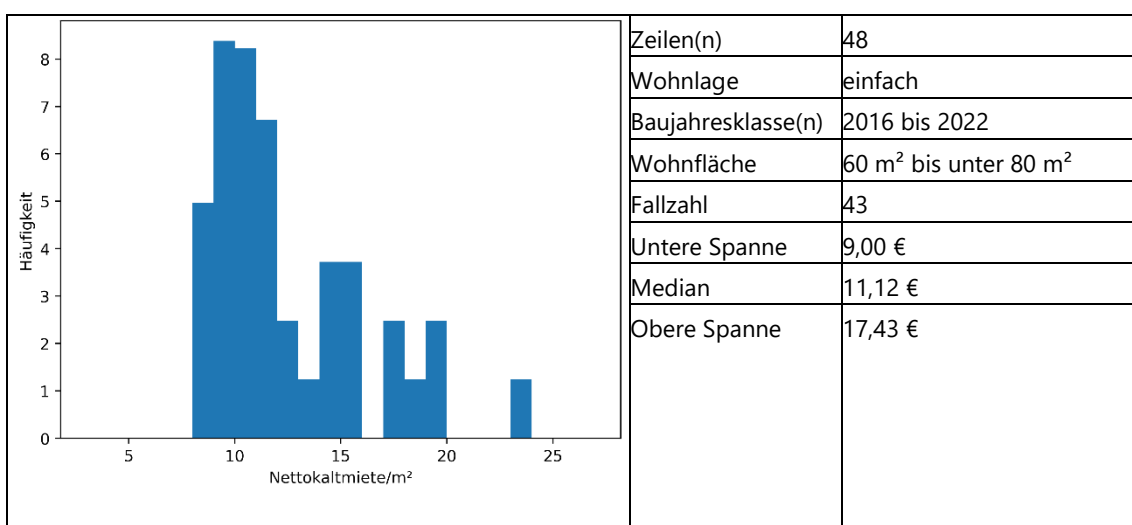
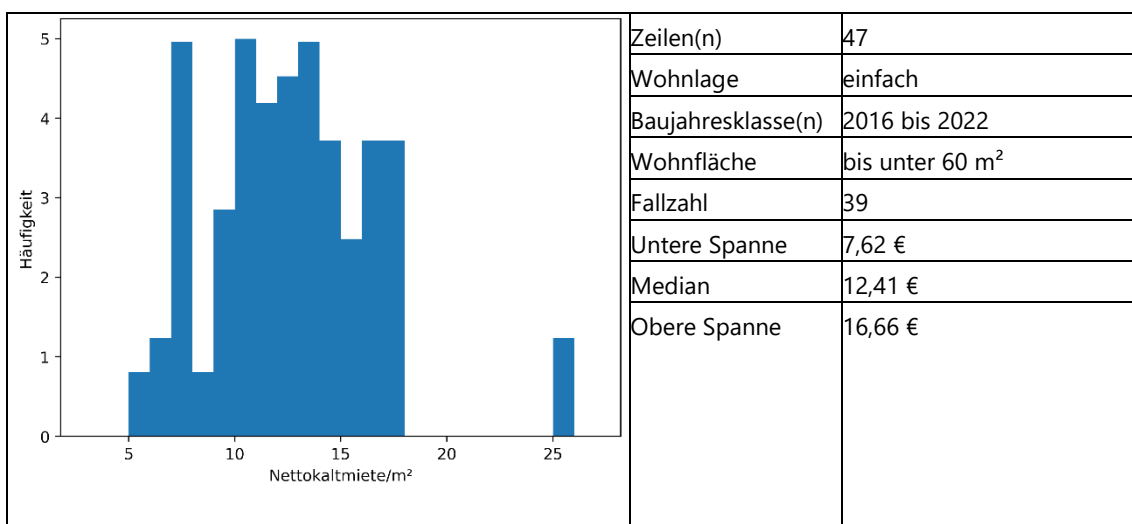
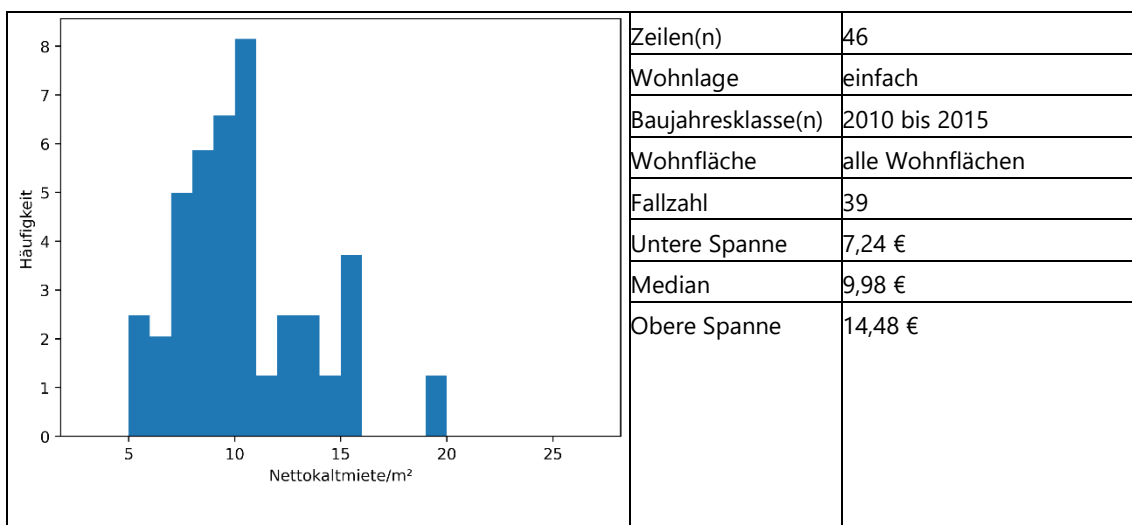
Anlage B: Histogramme



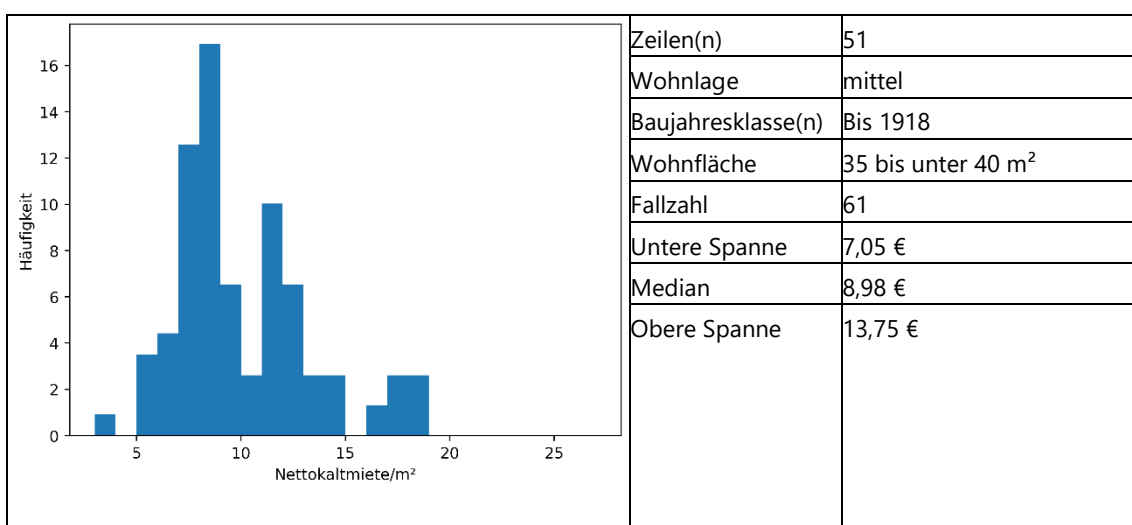
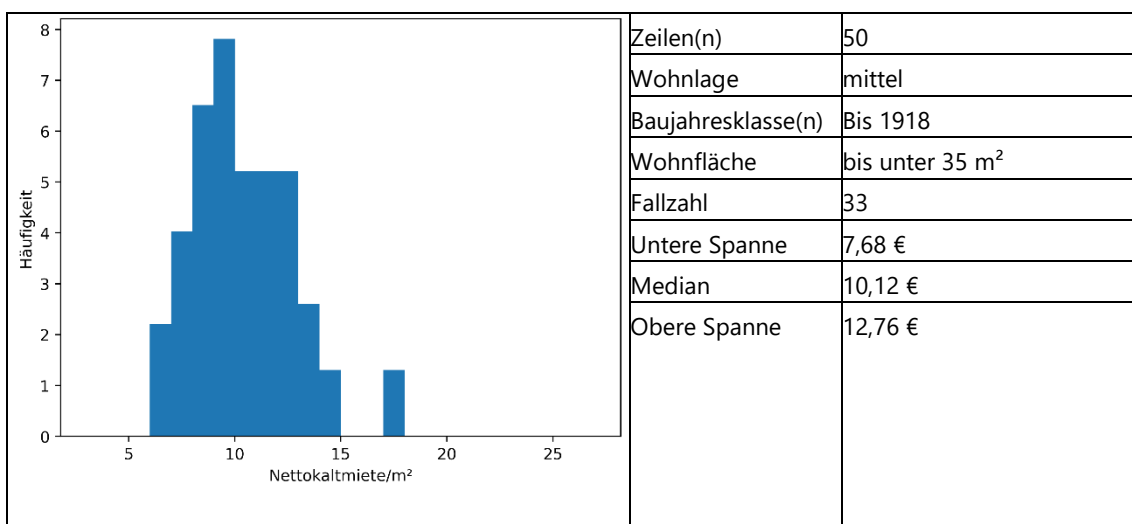
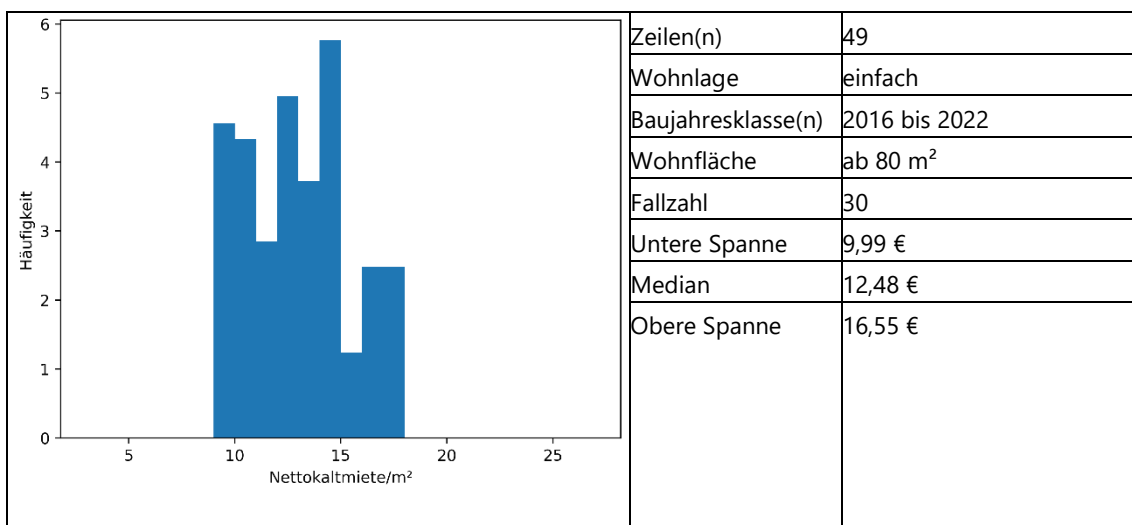
Anlage B: Histogramme



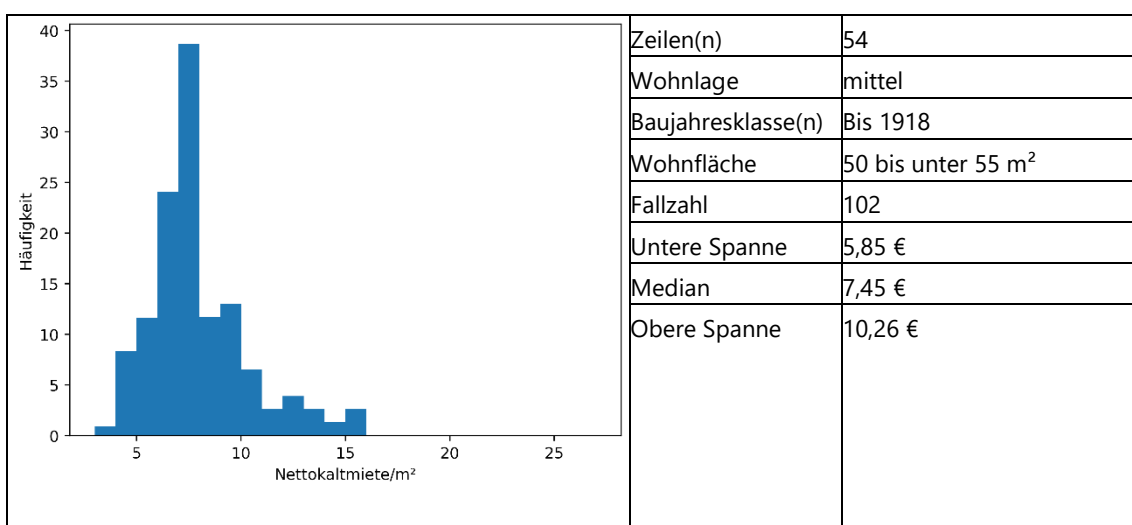
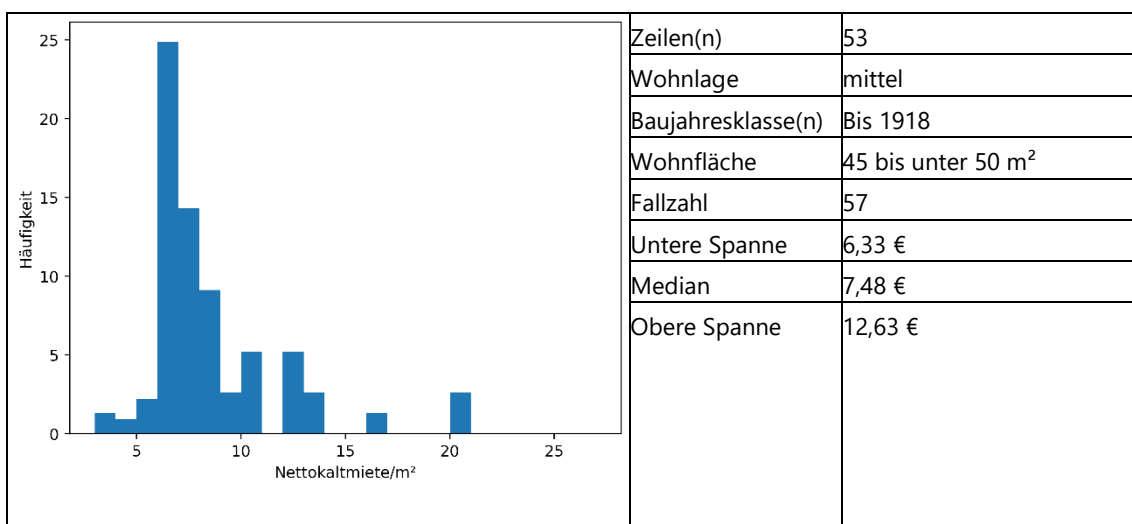
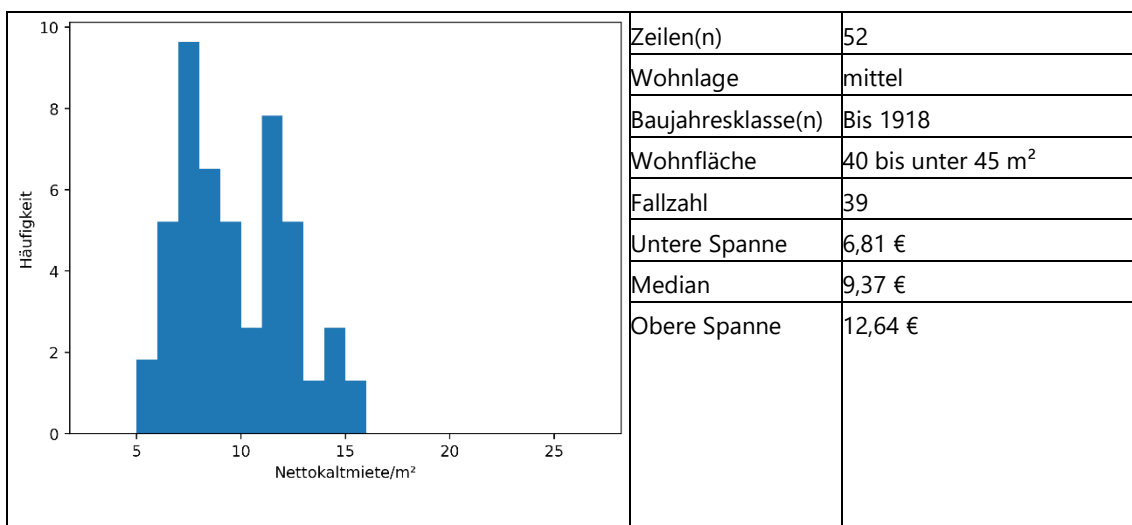
Anlage B: Histogramme



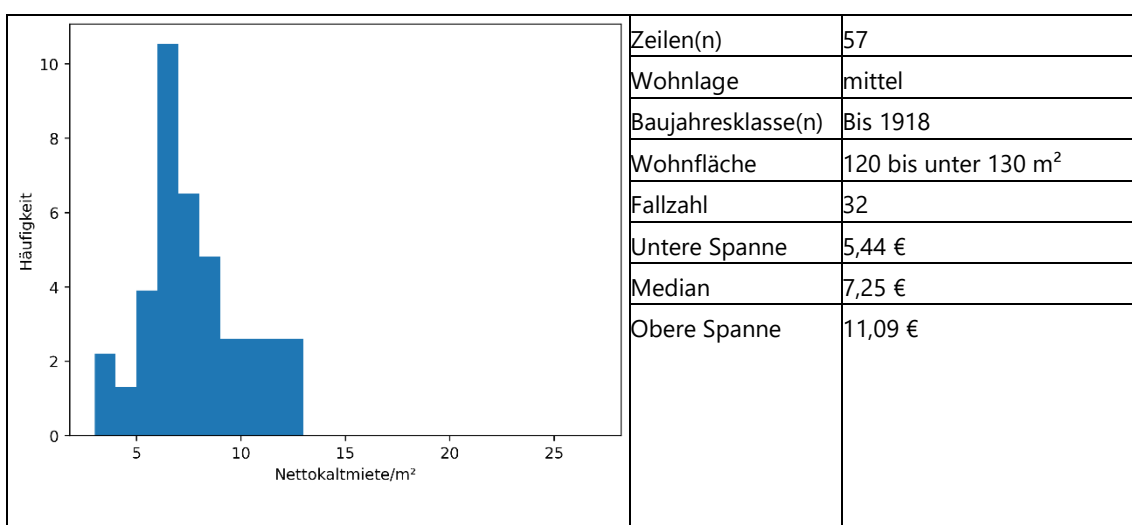
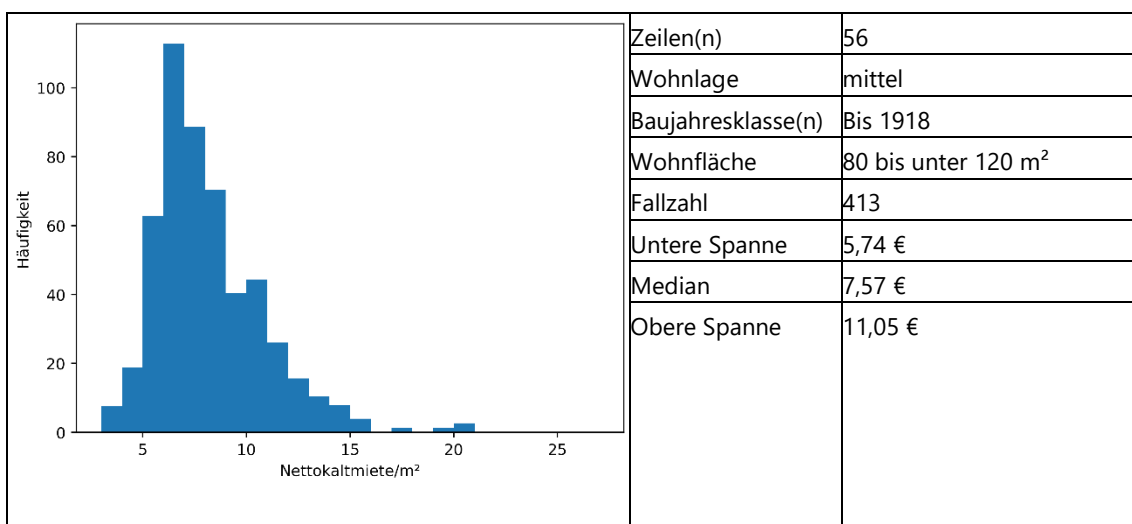
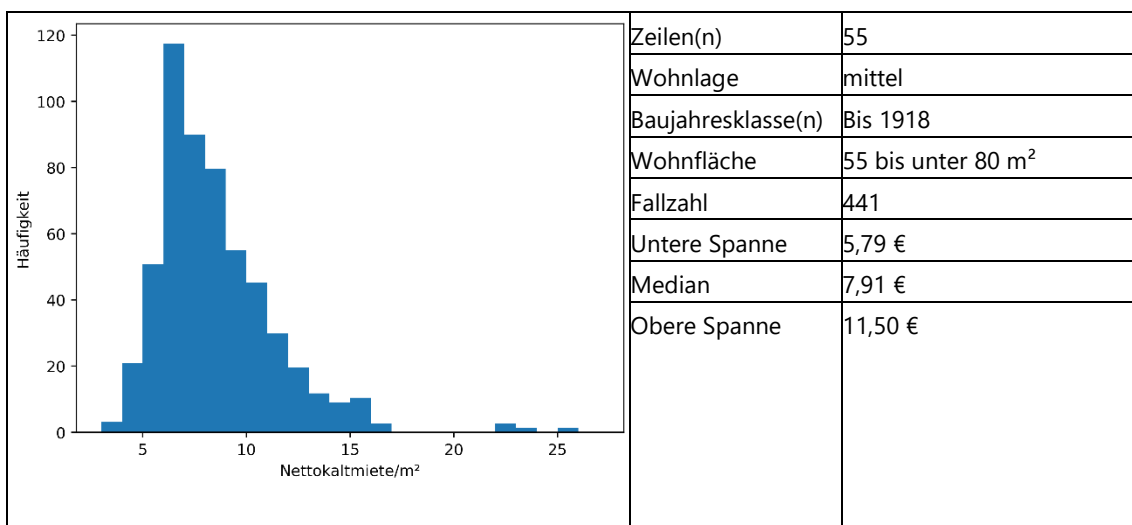
Anlage B: Histogramme



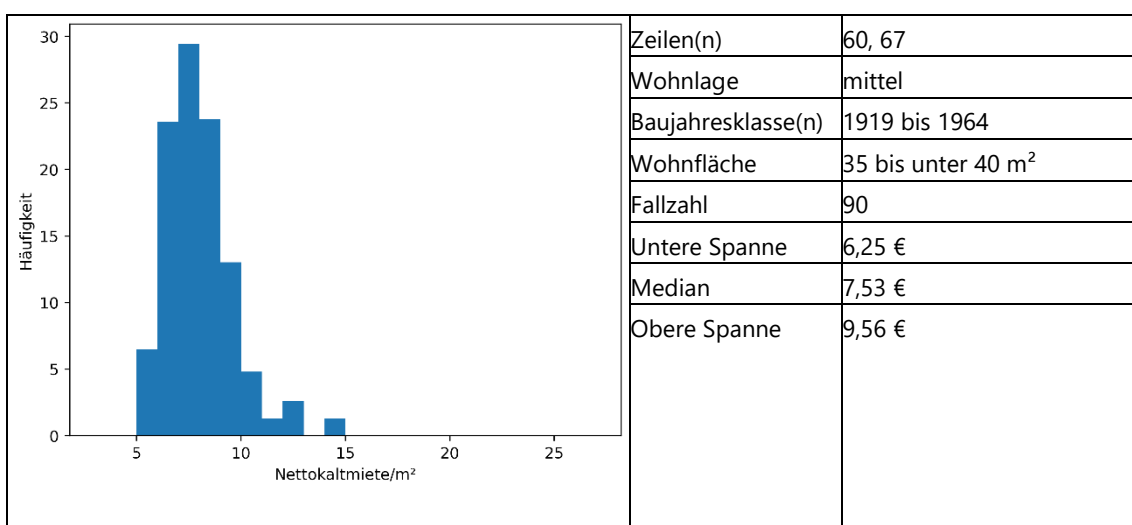
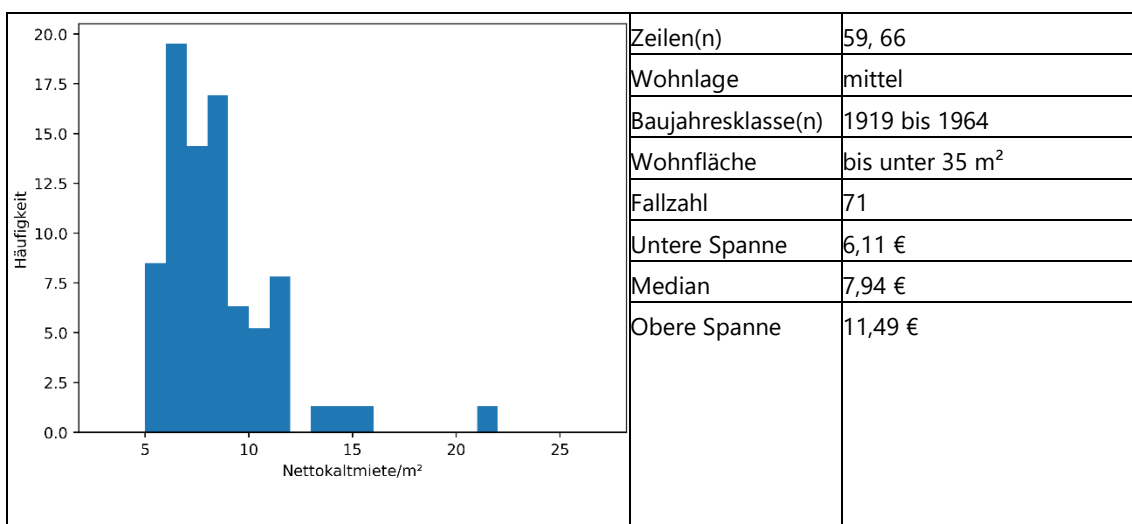
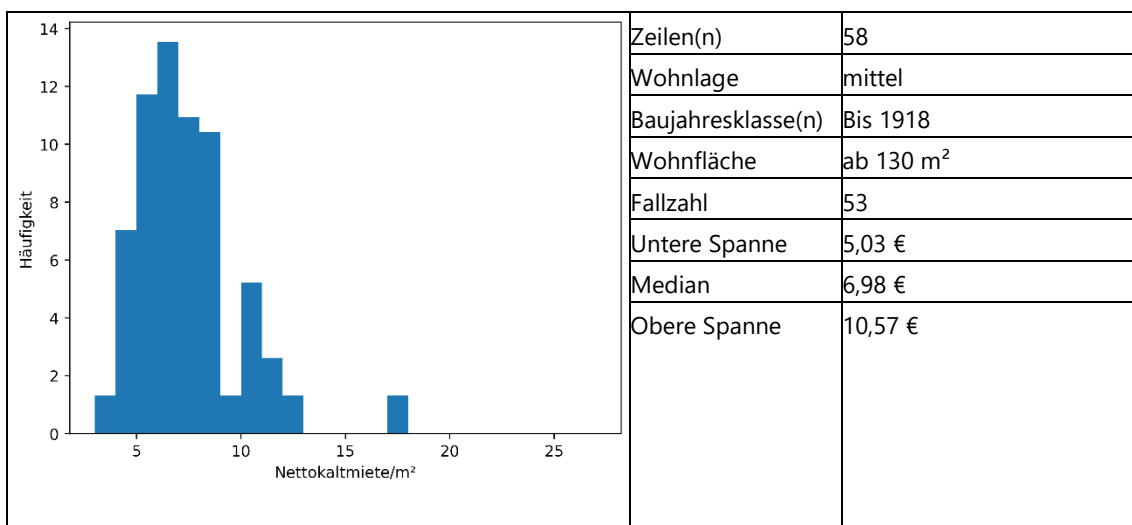
Anlage B: Histogramme



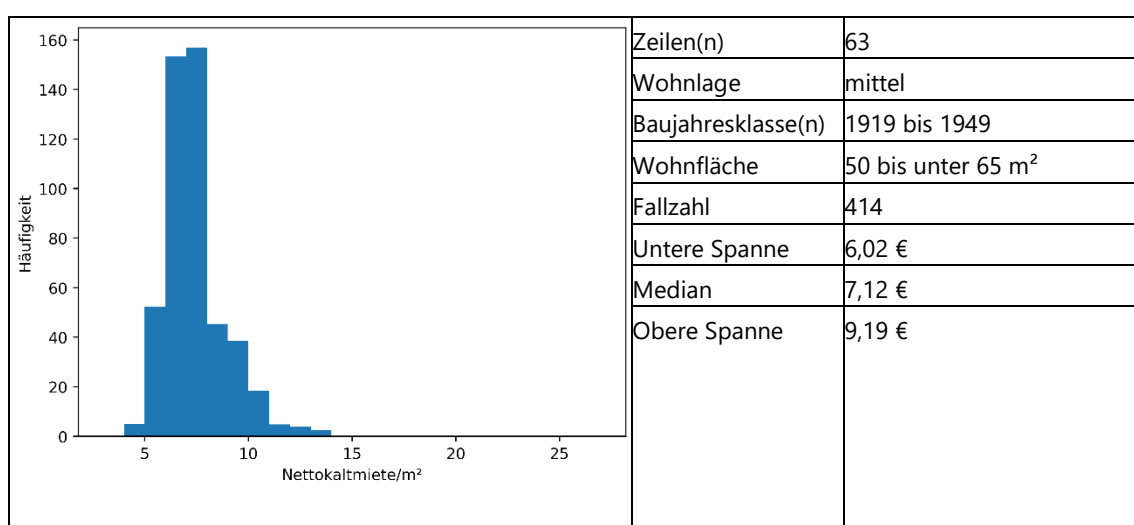
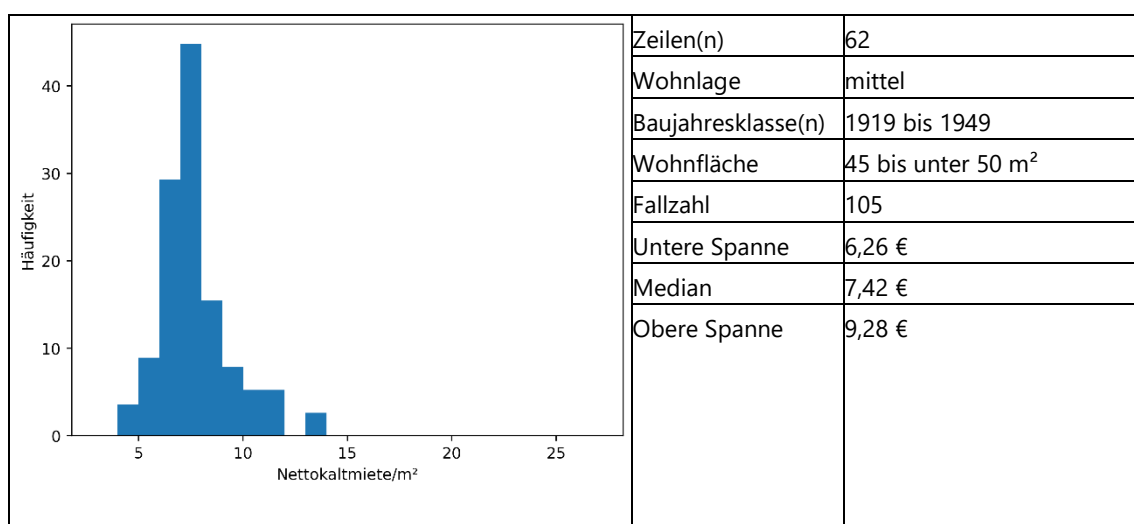
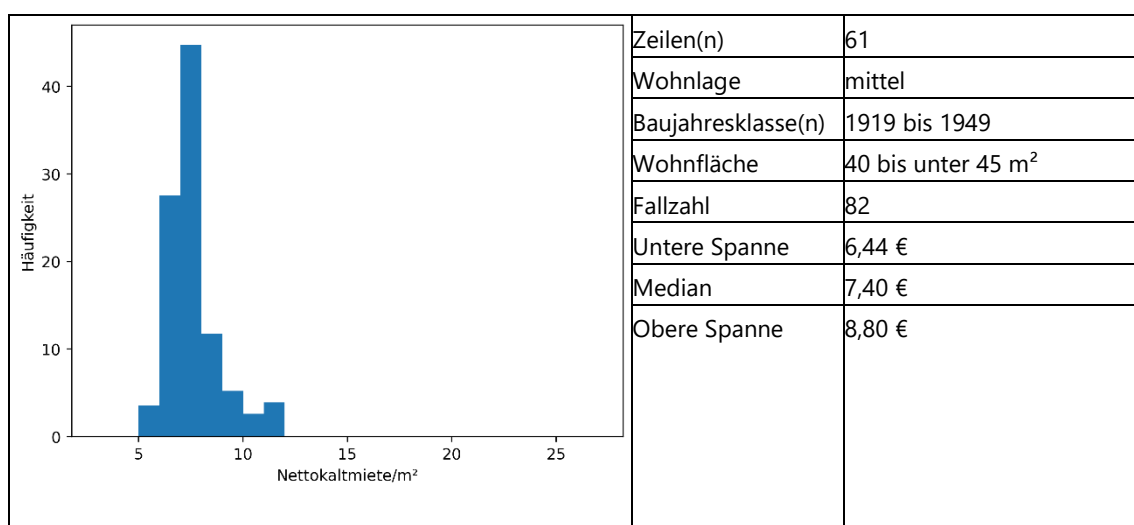
Anlage B: Histogramme



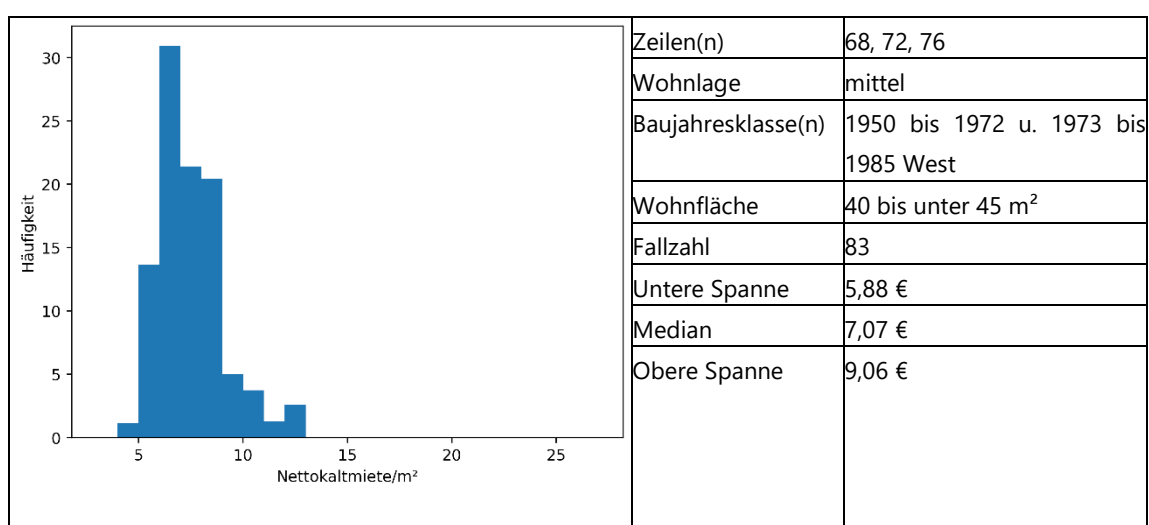
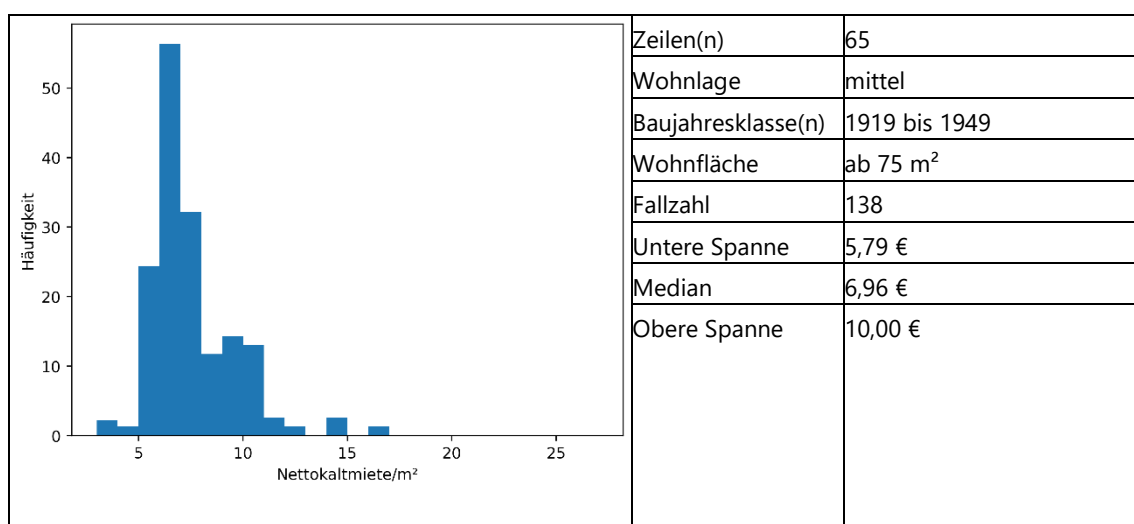
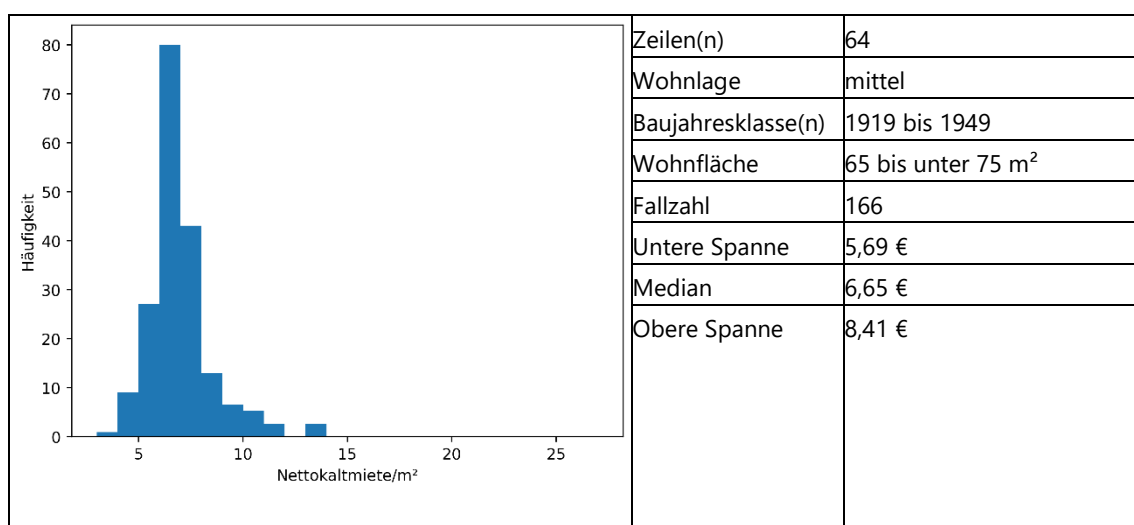
Anlage B: Histogramme



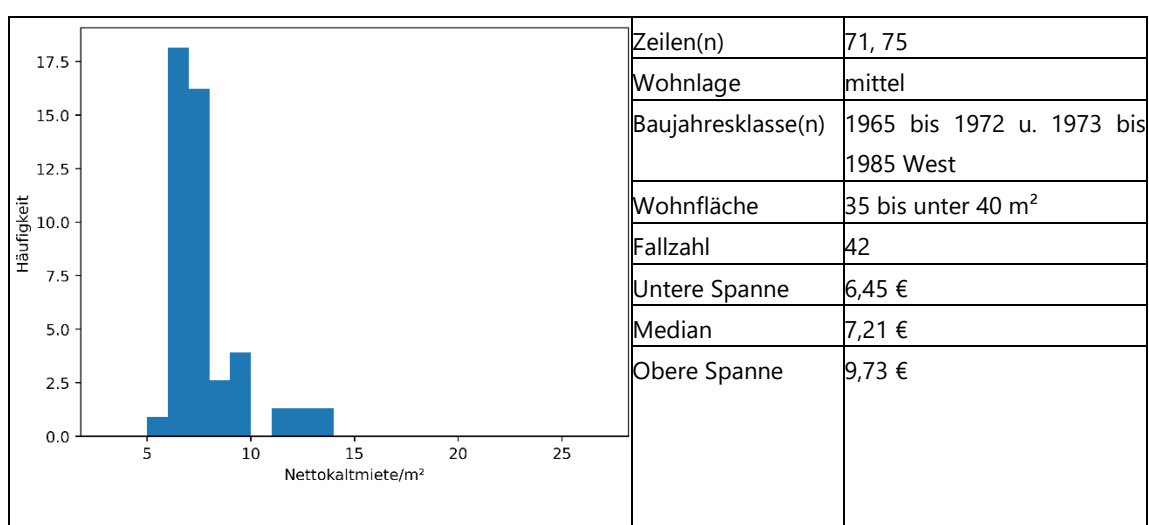
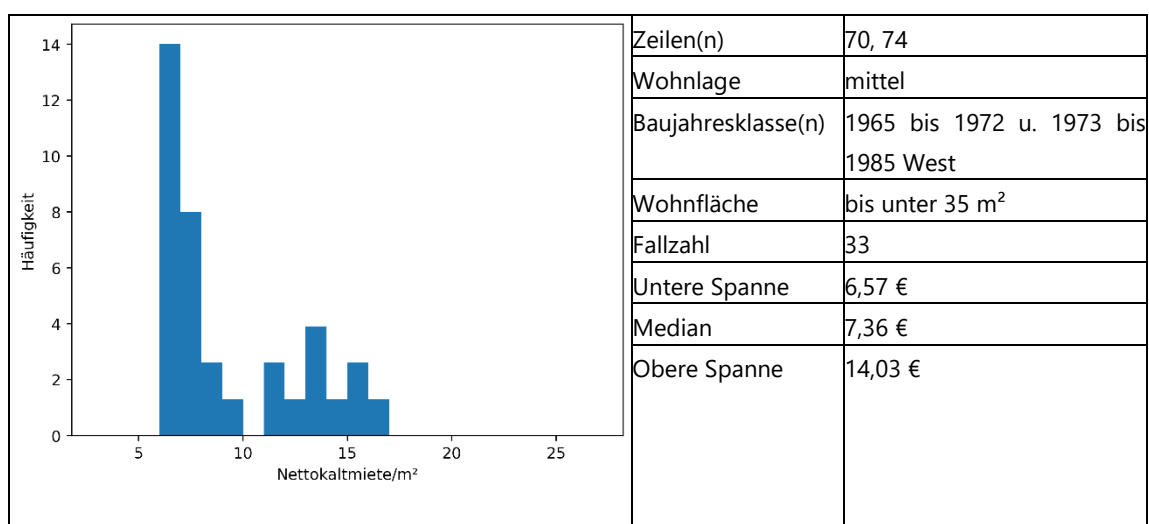
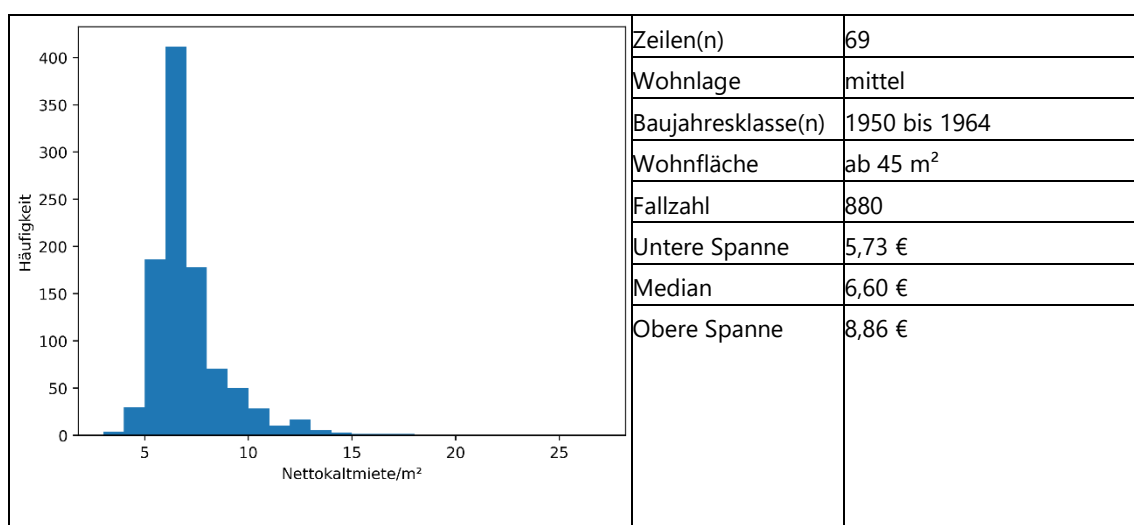
Anlage B: Histogramme



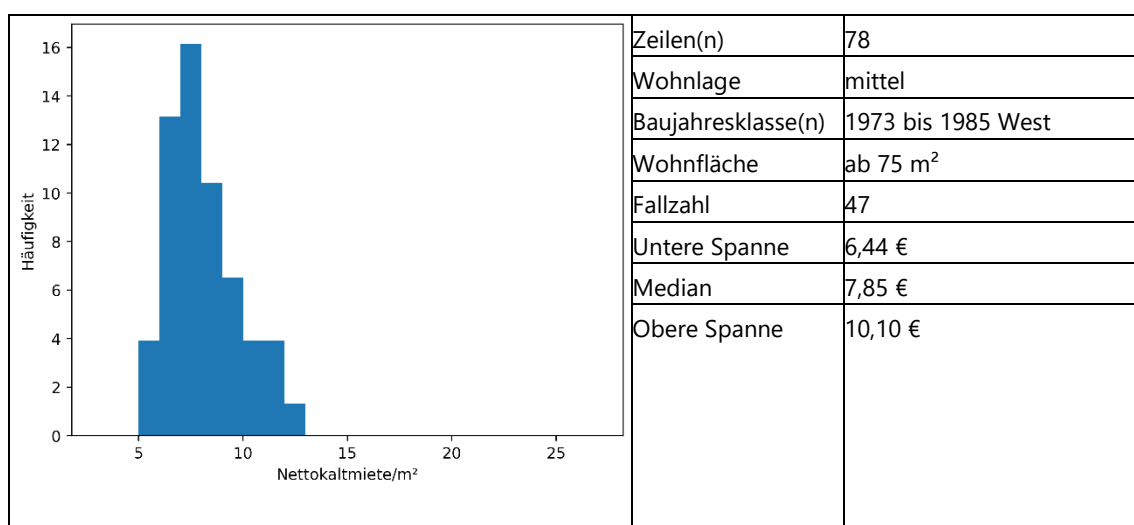
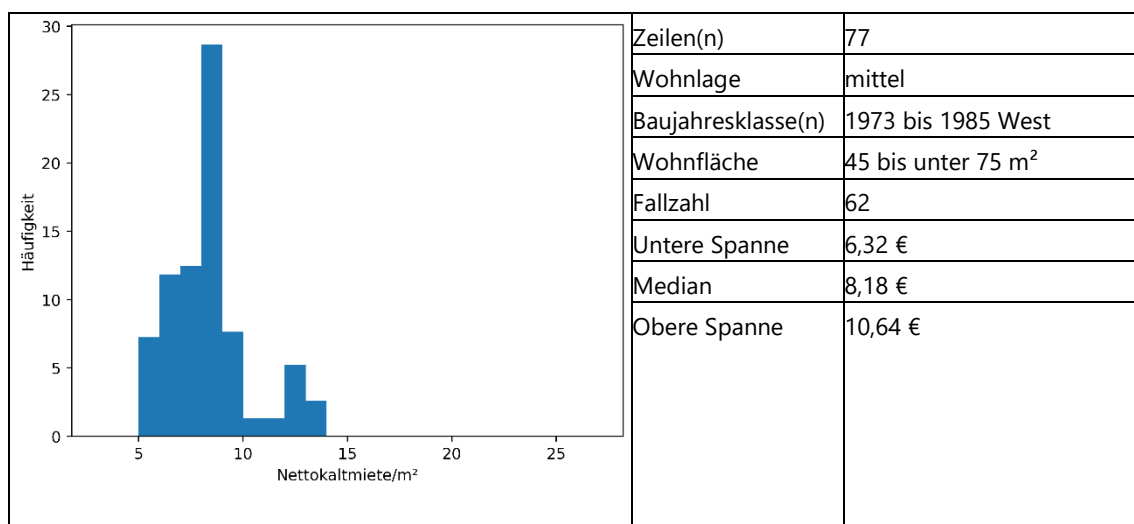
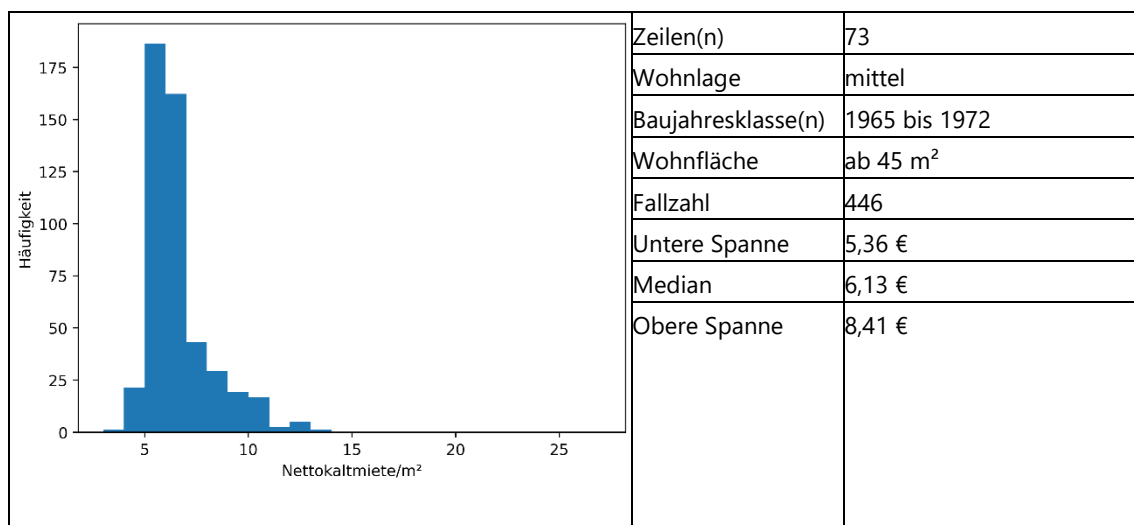
Anlage B: Histogramme



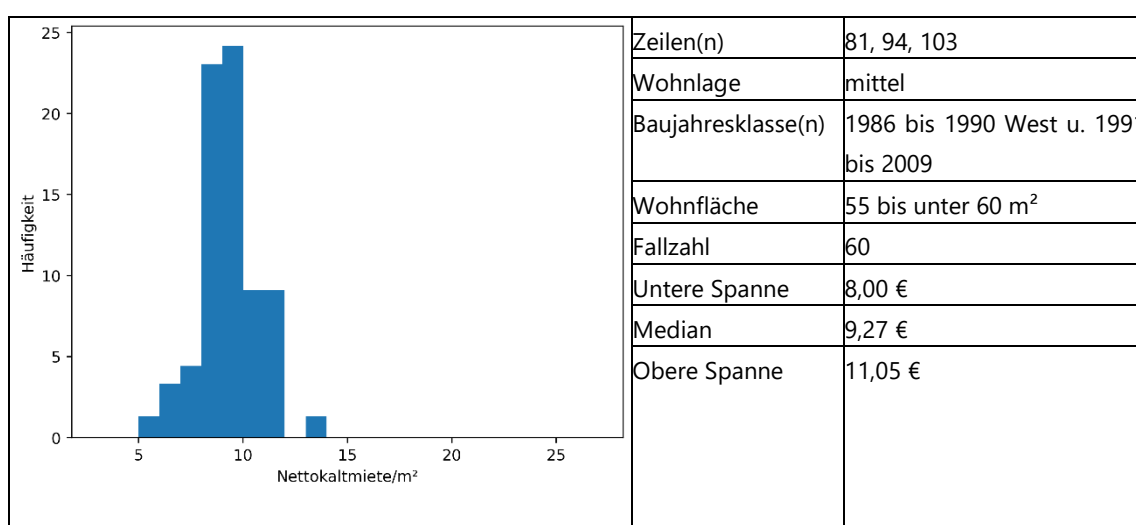
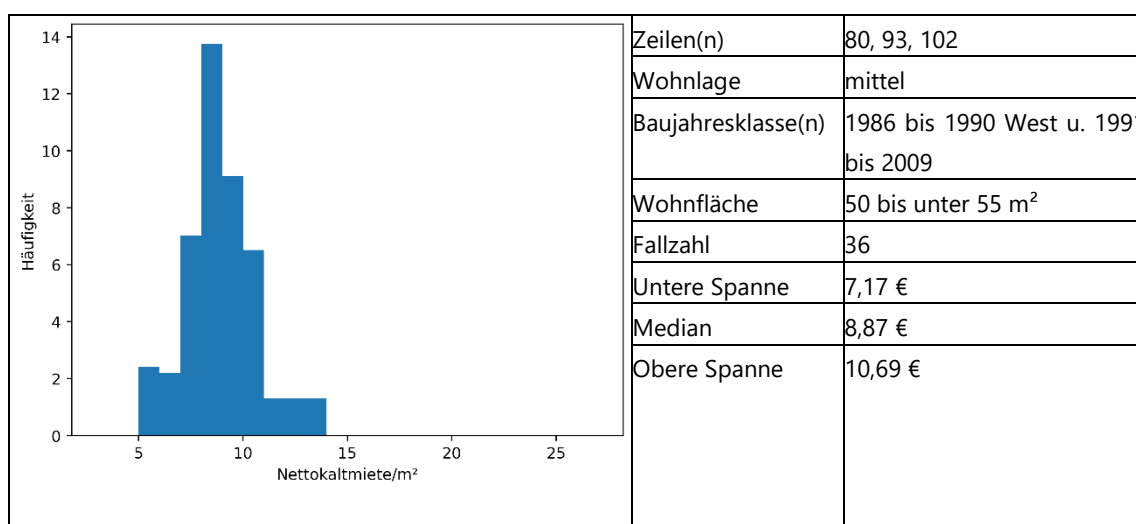
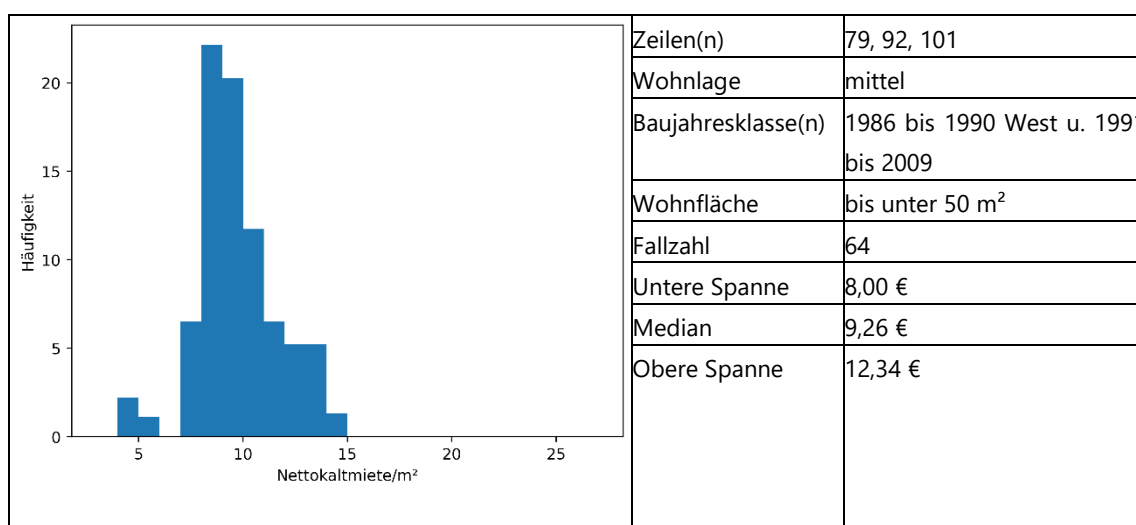
Anlage B: Histogramme



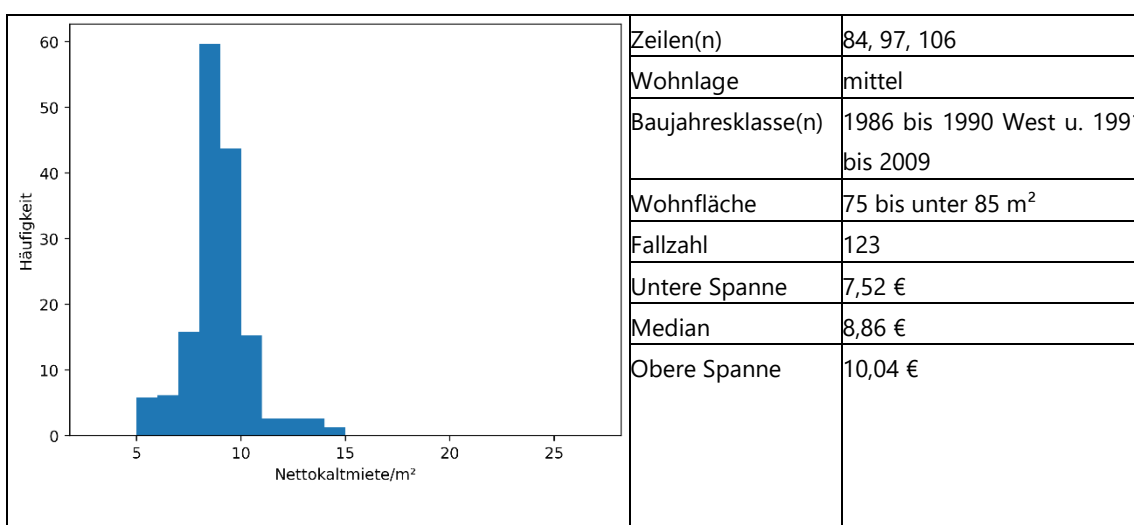
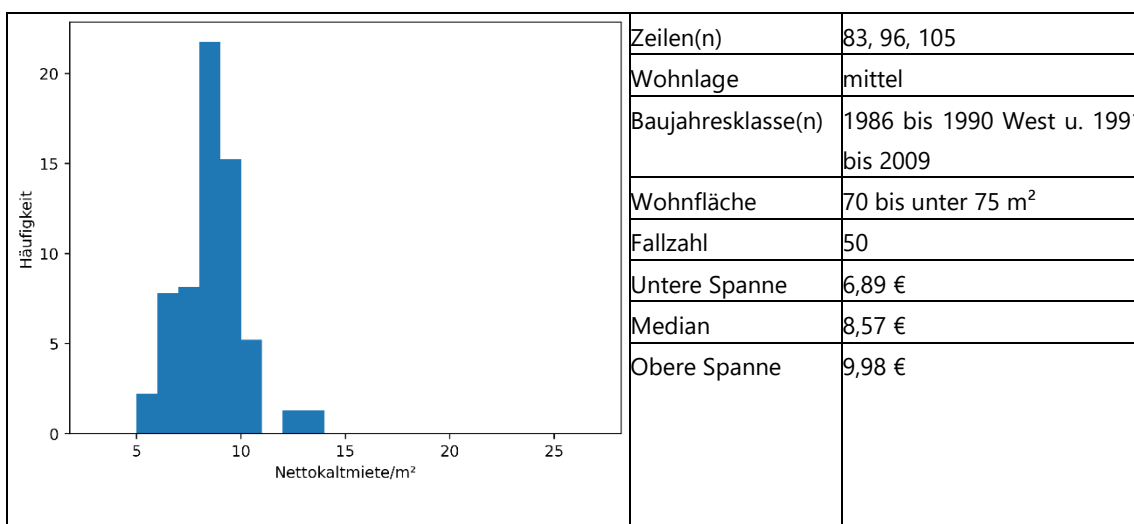
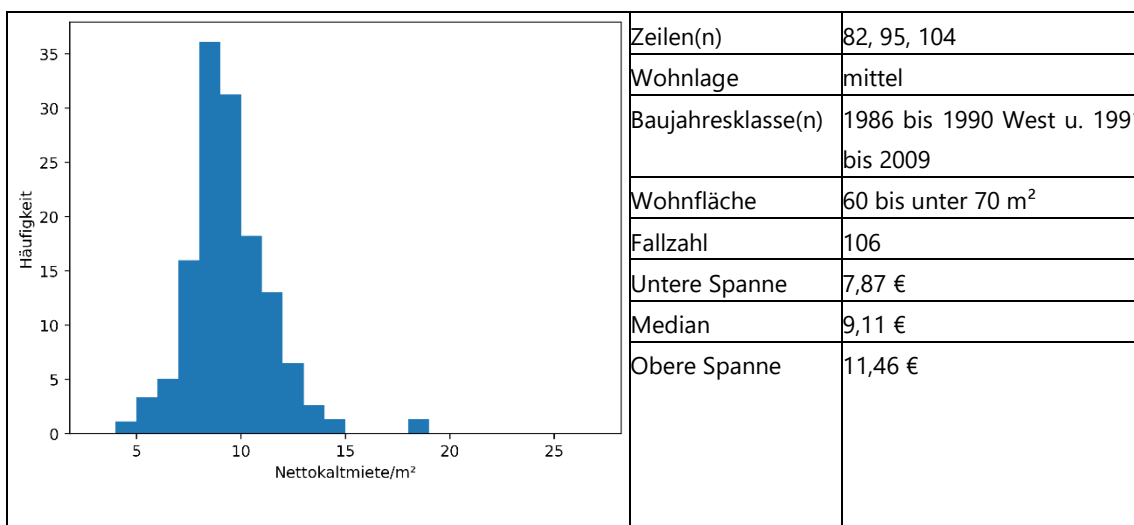
Anlage B: Histogramme



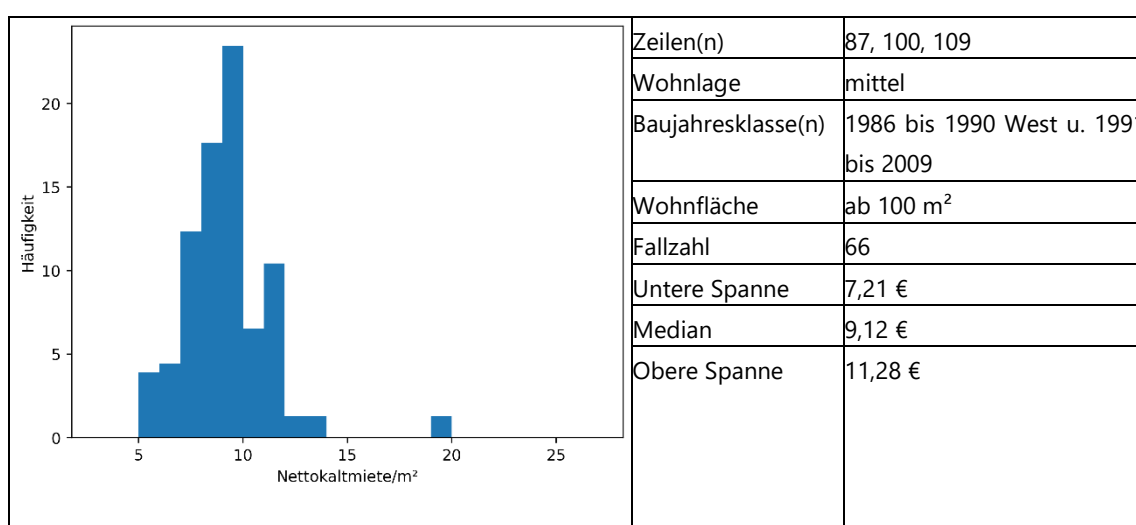
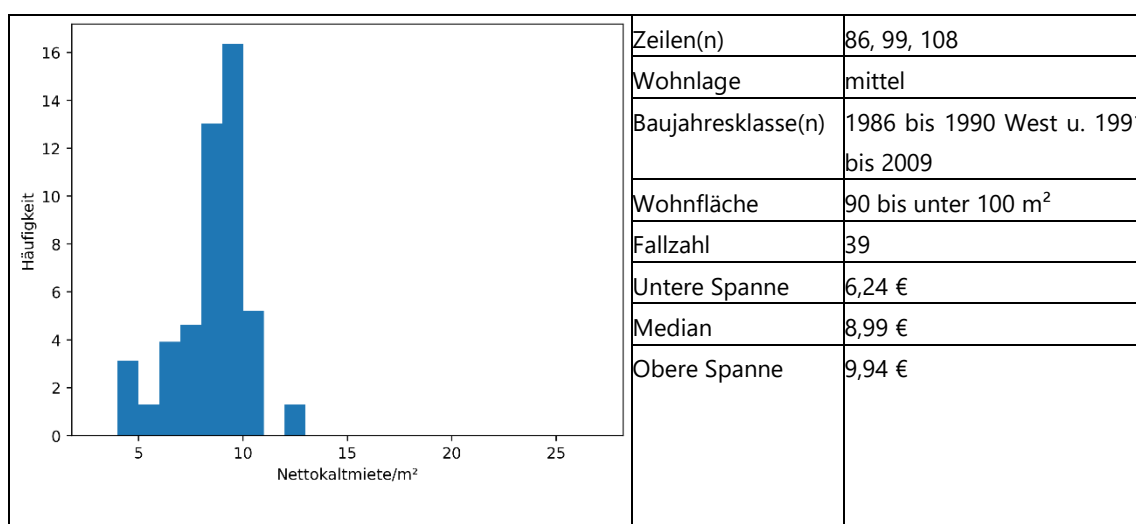
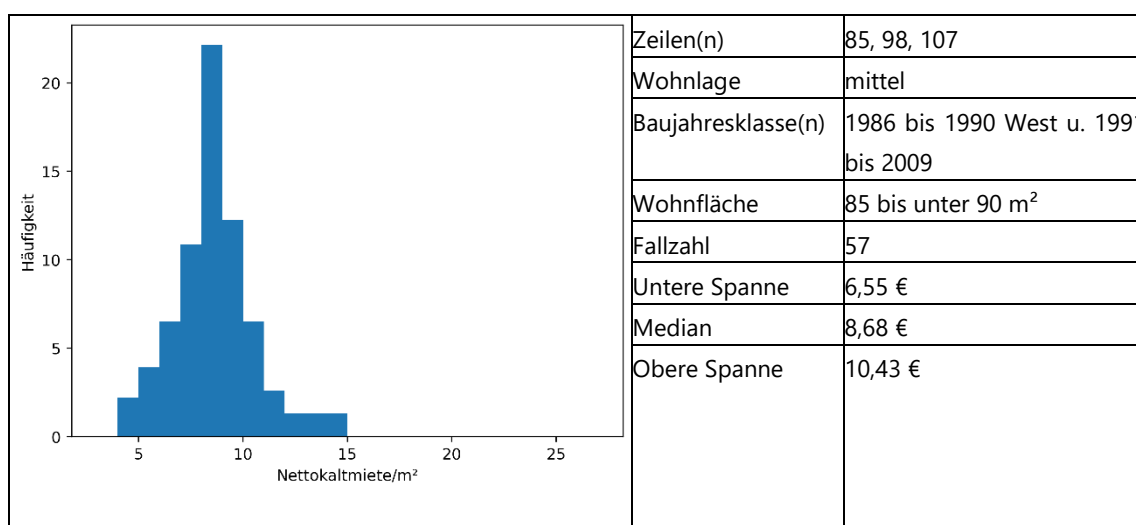
Anlage B: Histogramme



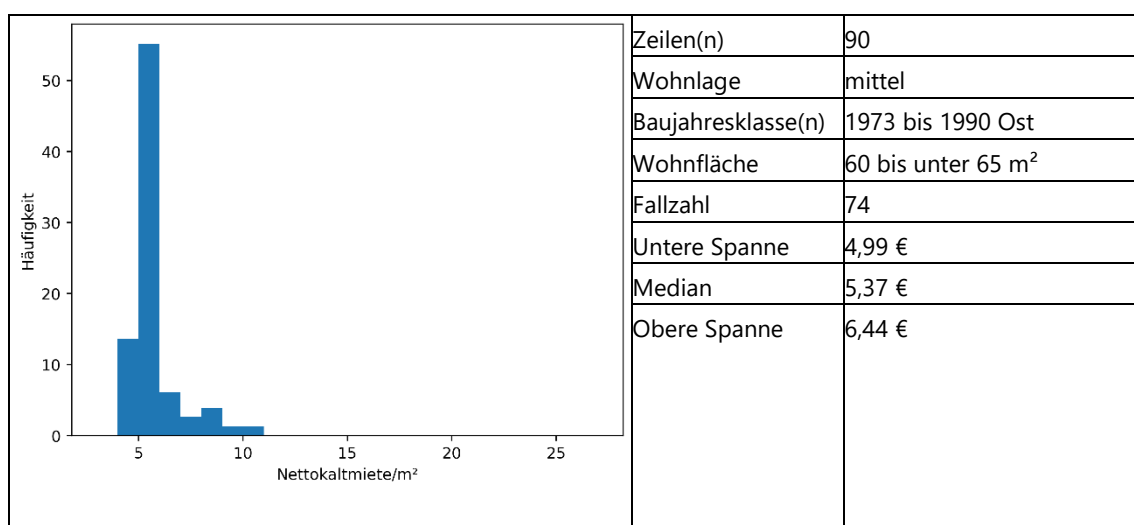
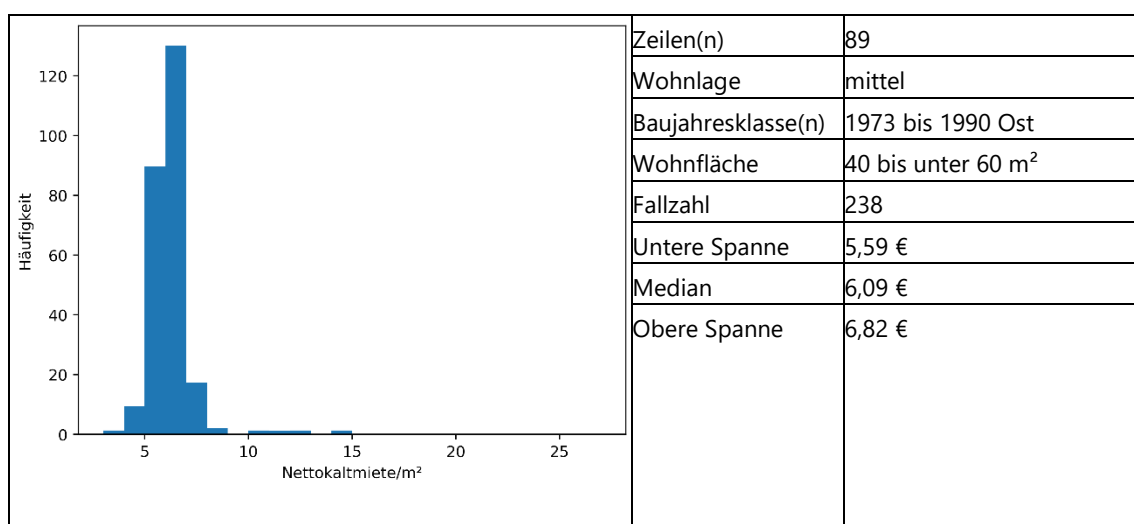
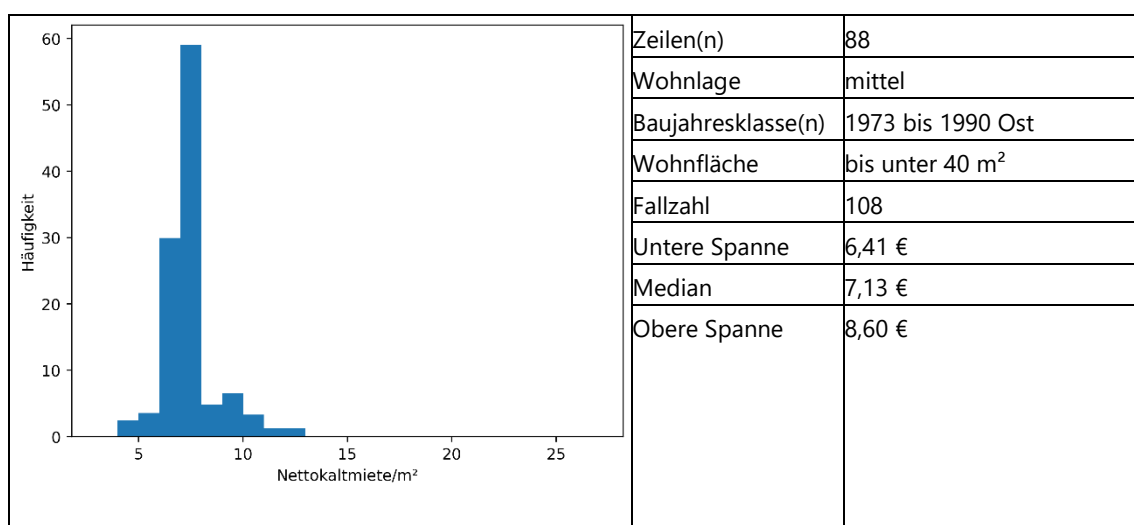
Anlage B: Histogramme



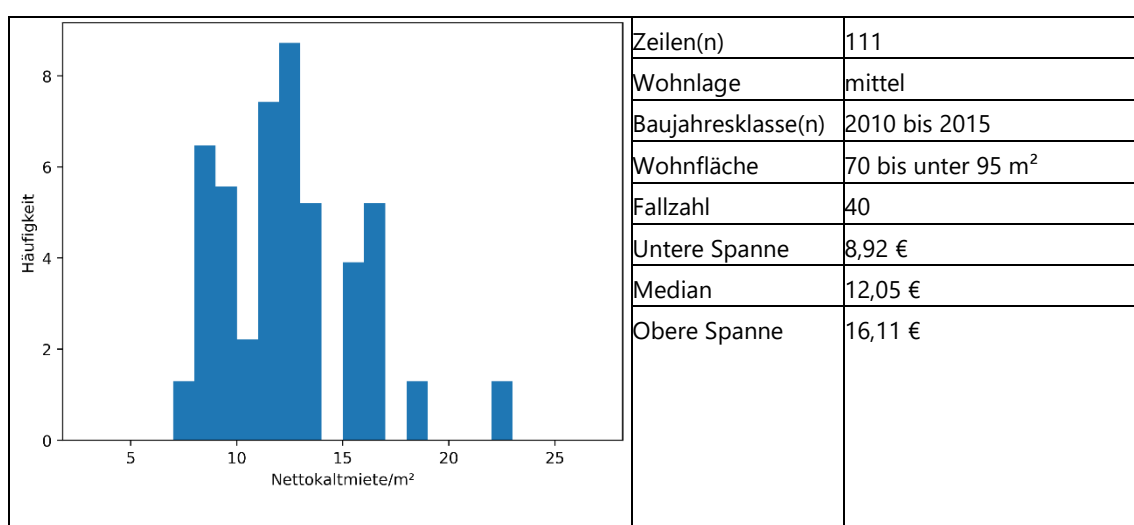
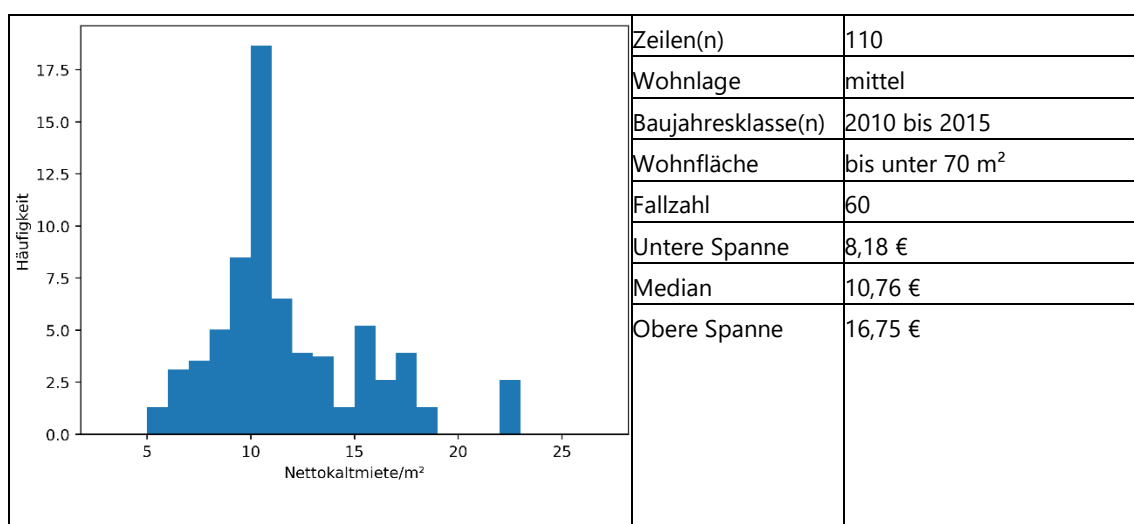
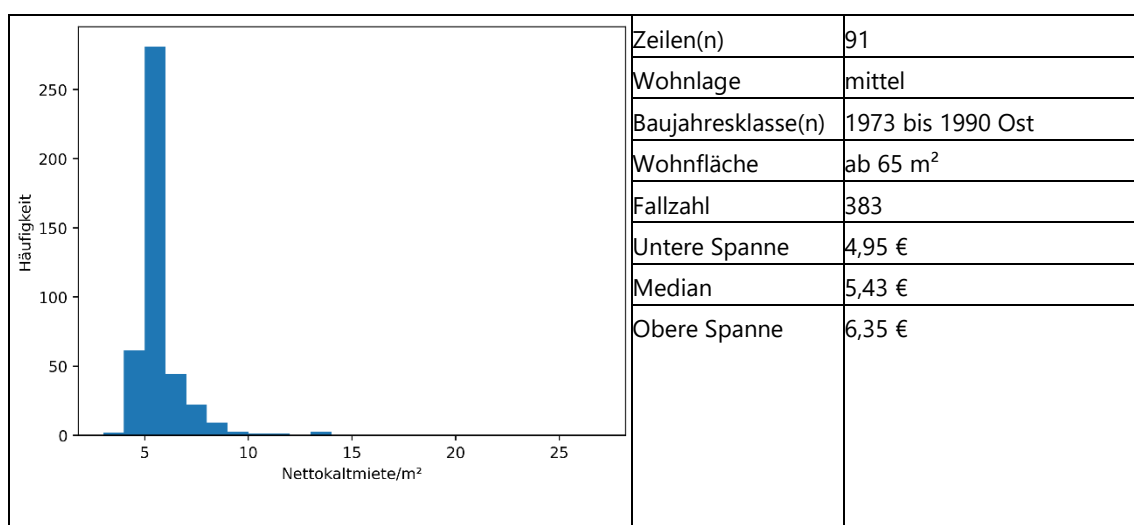
Anlage B: Histogramme



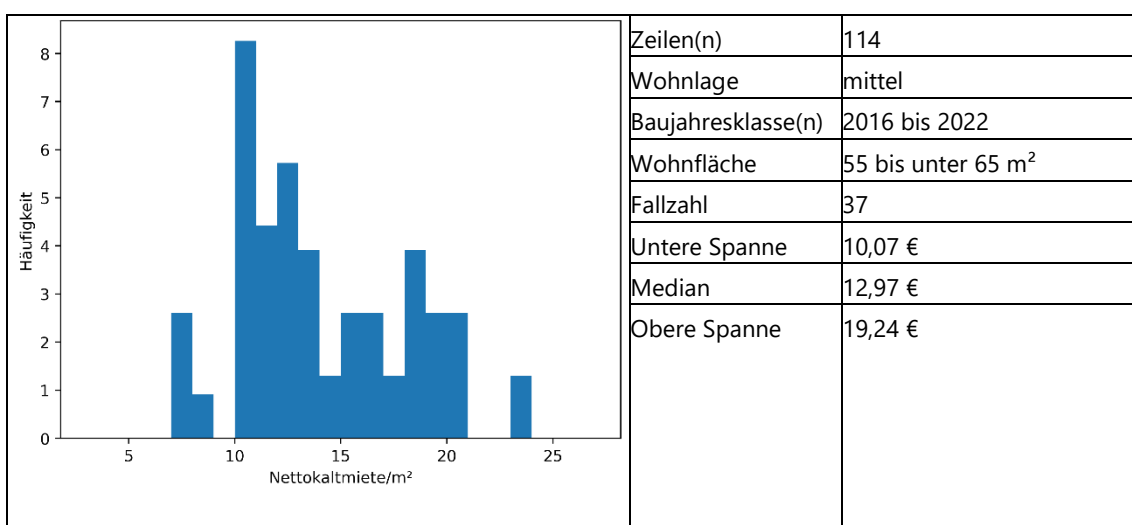
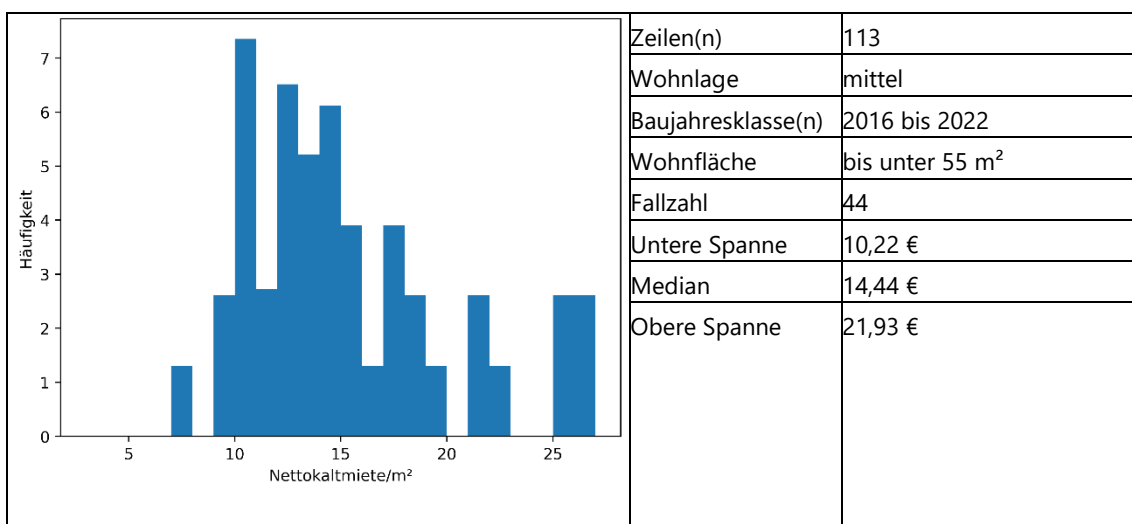
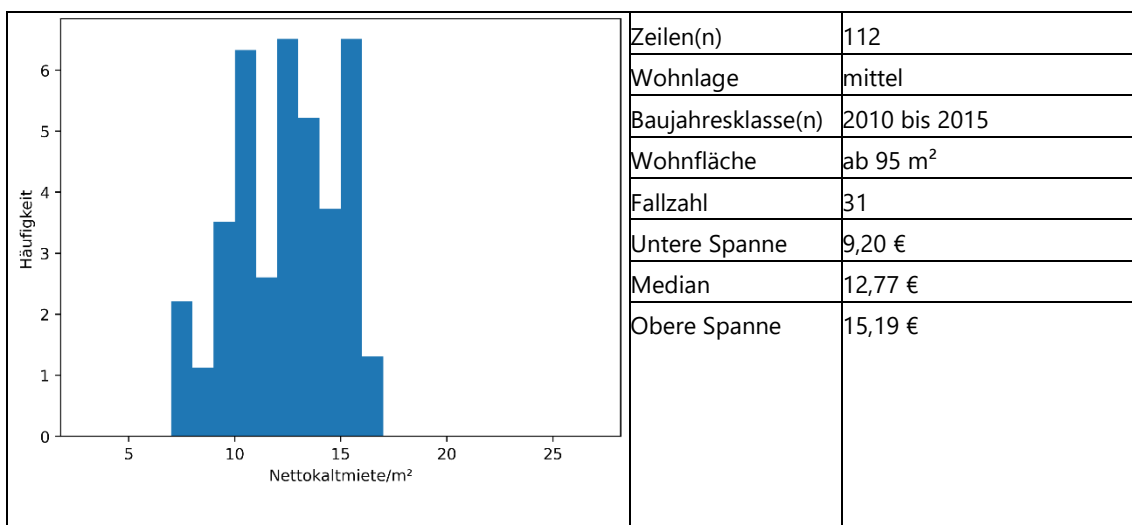
Anlage B: Histogramme



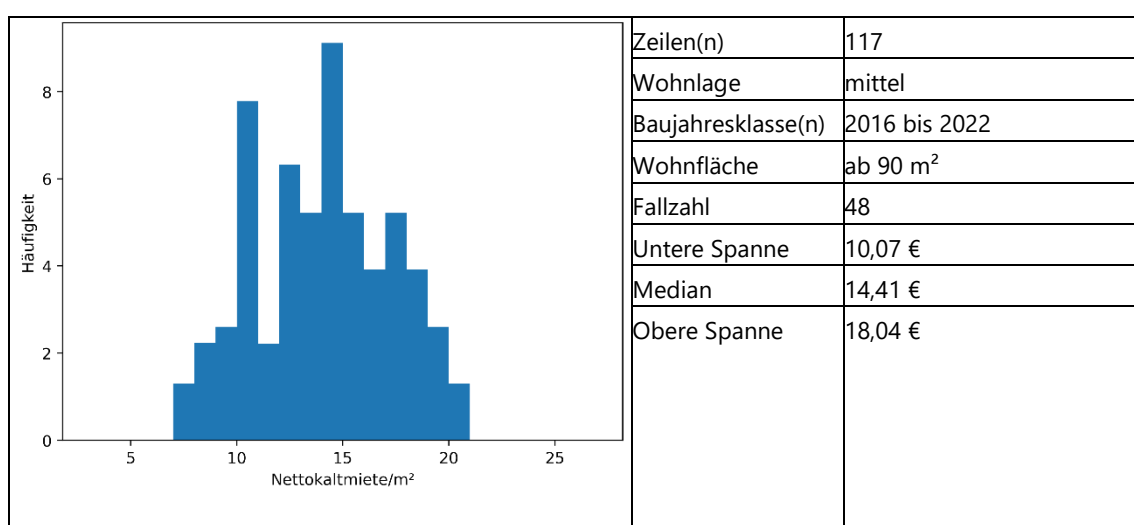
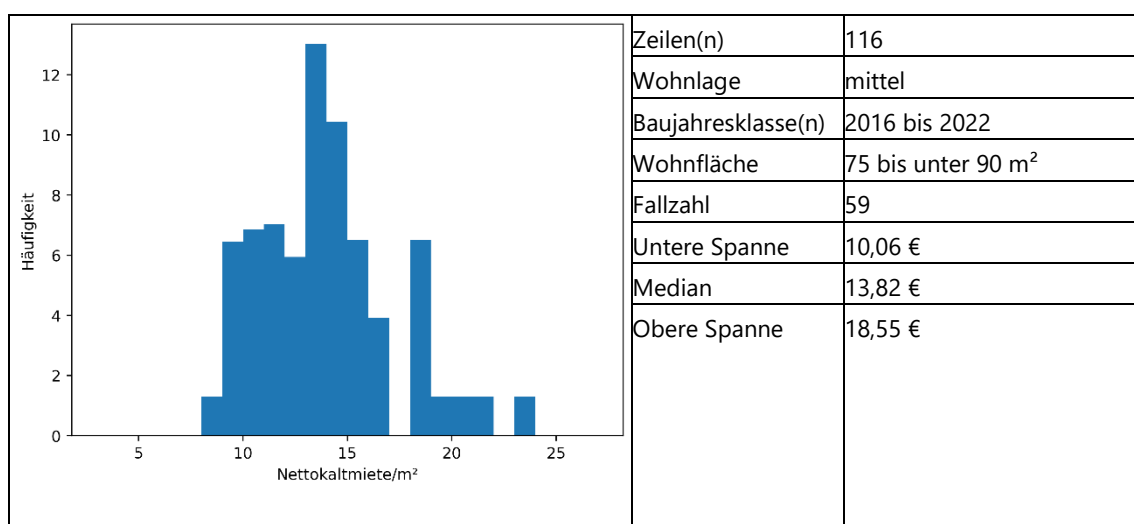
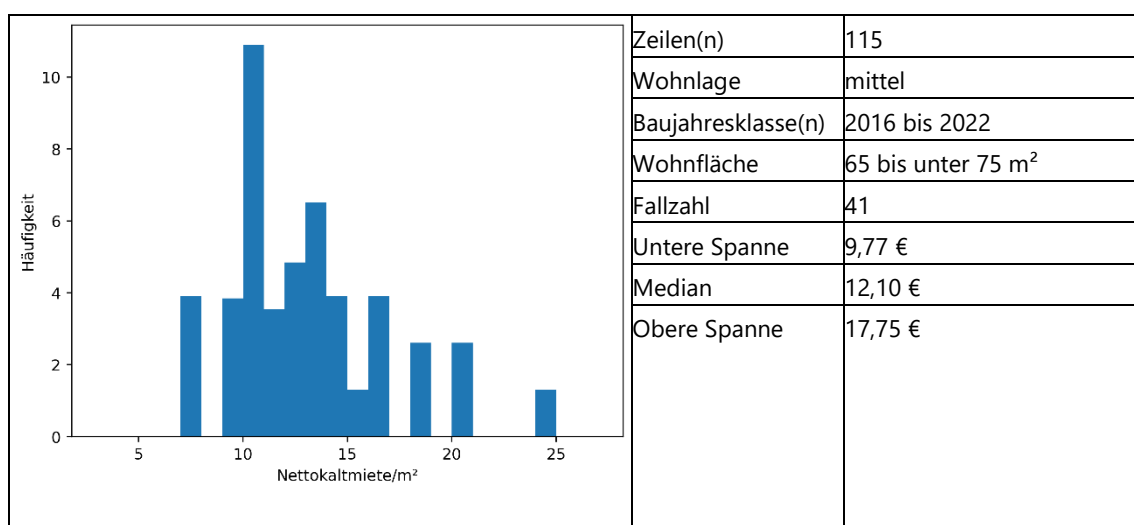
Anlage B: Histogramme



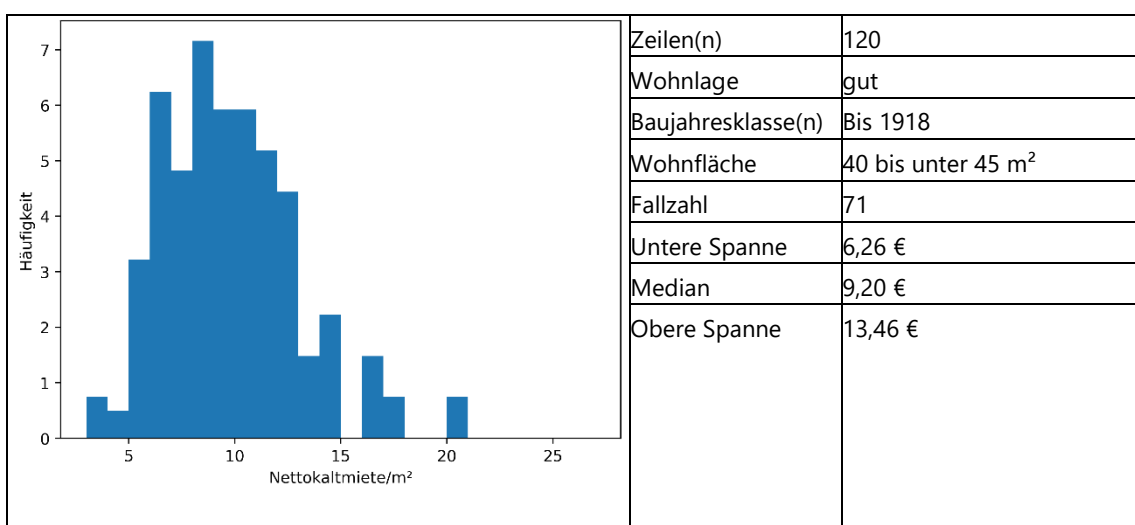
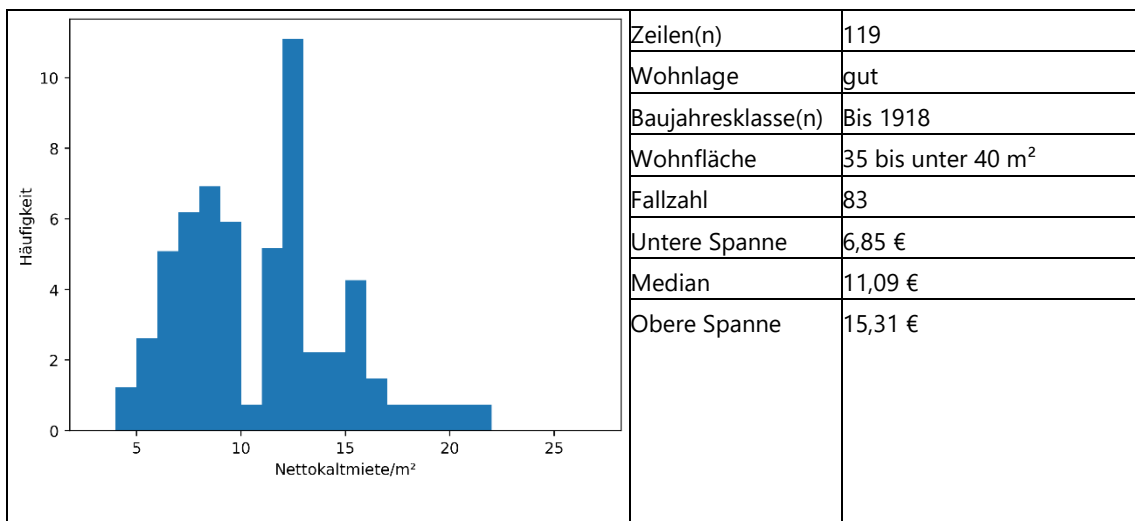
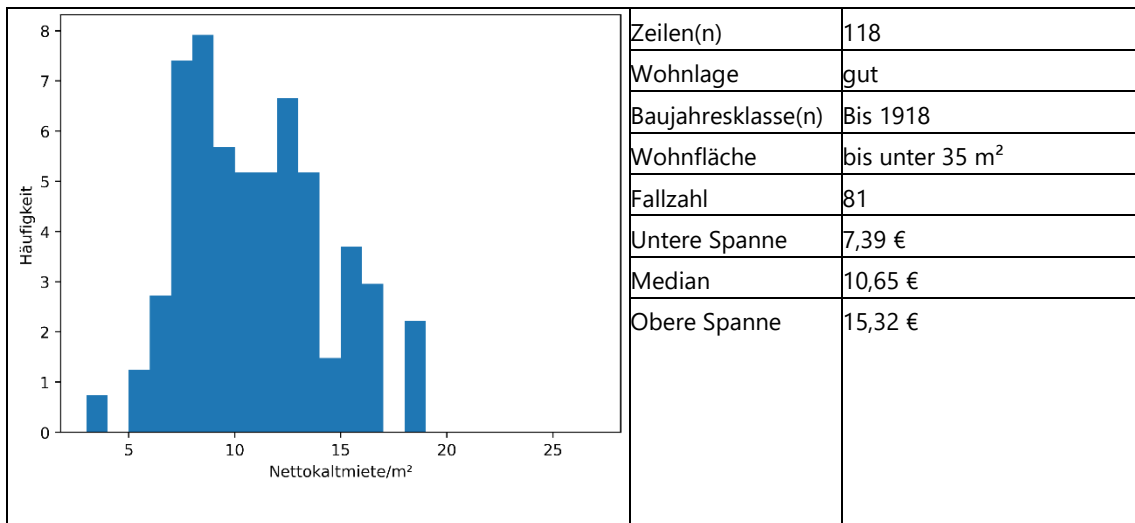
Anlage B: Histogramme



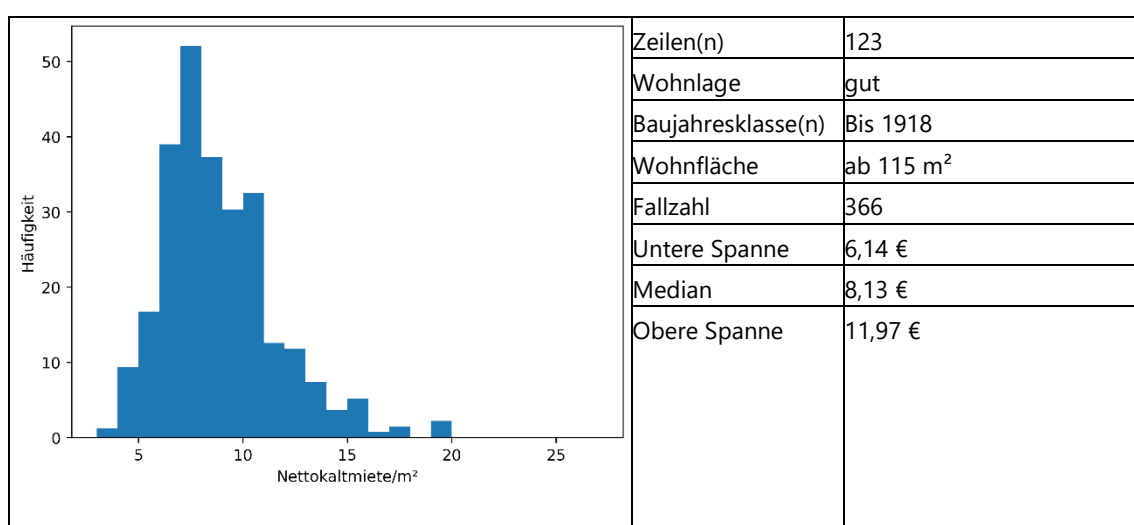
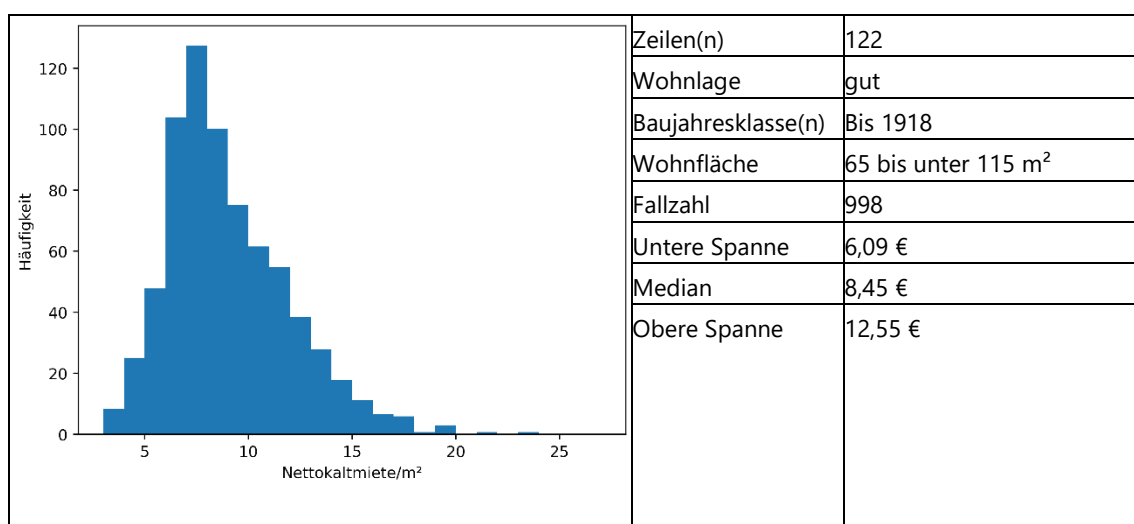
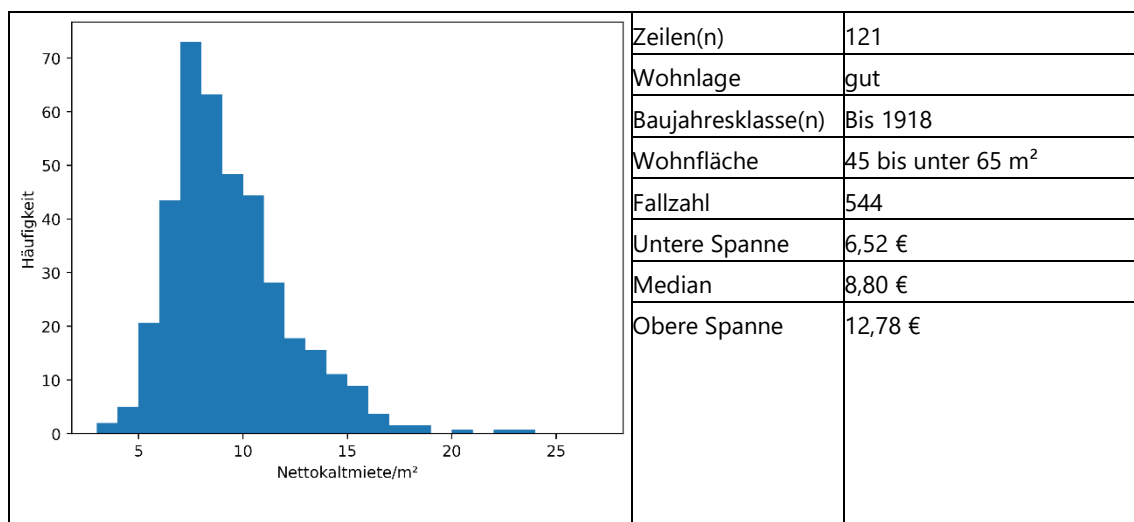
Anlage B: Histogramme



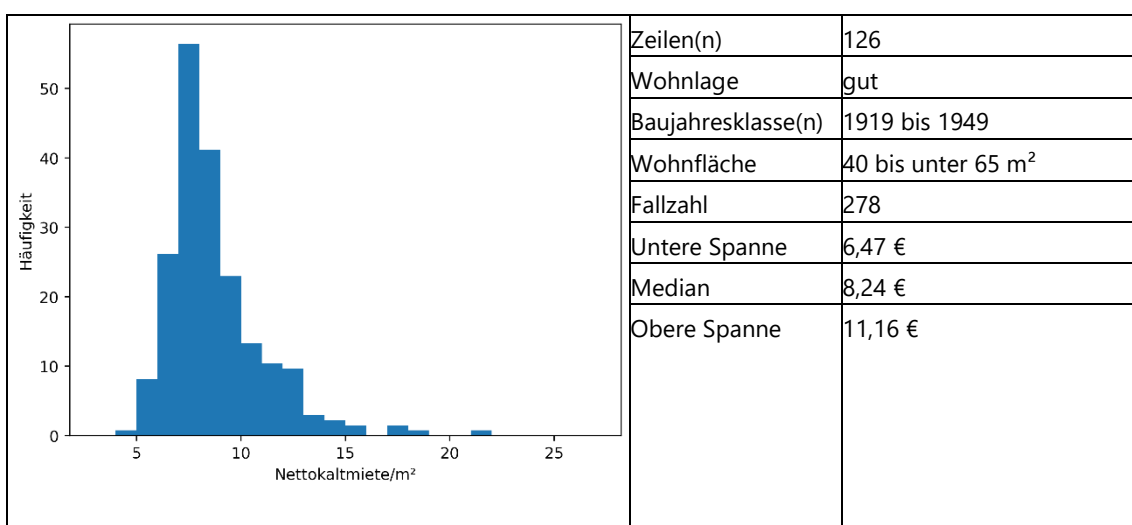
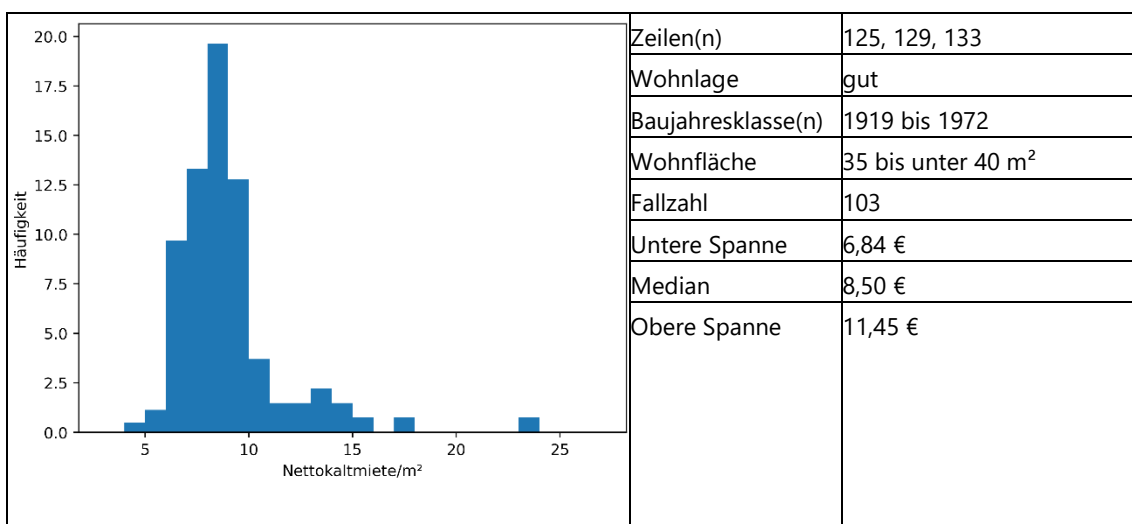
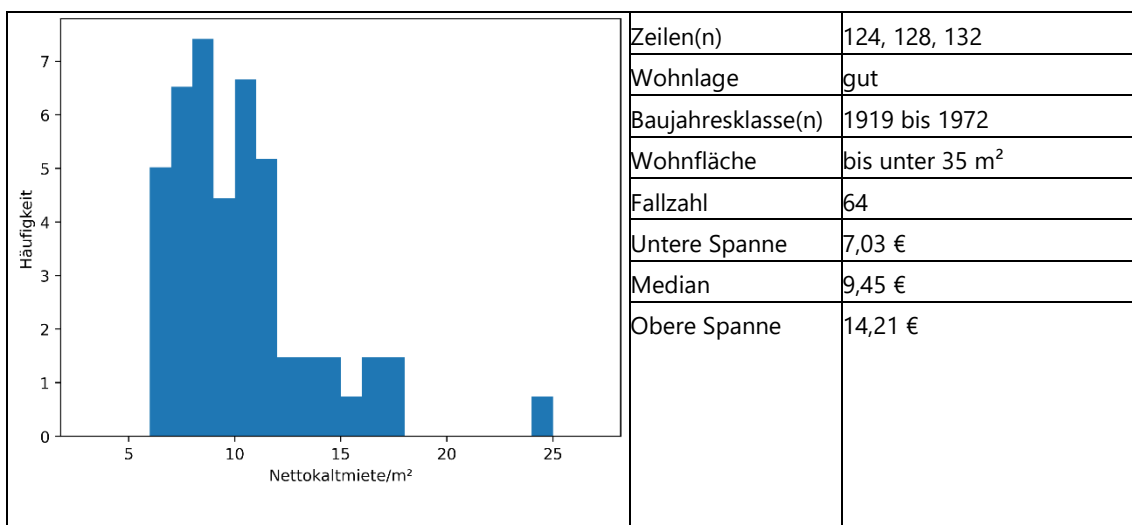
Anlage B: Histogramme



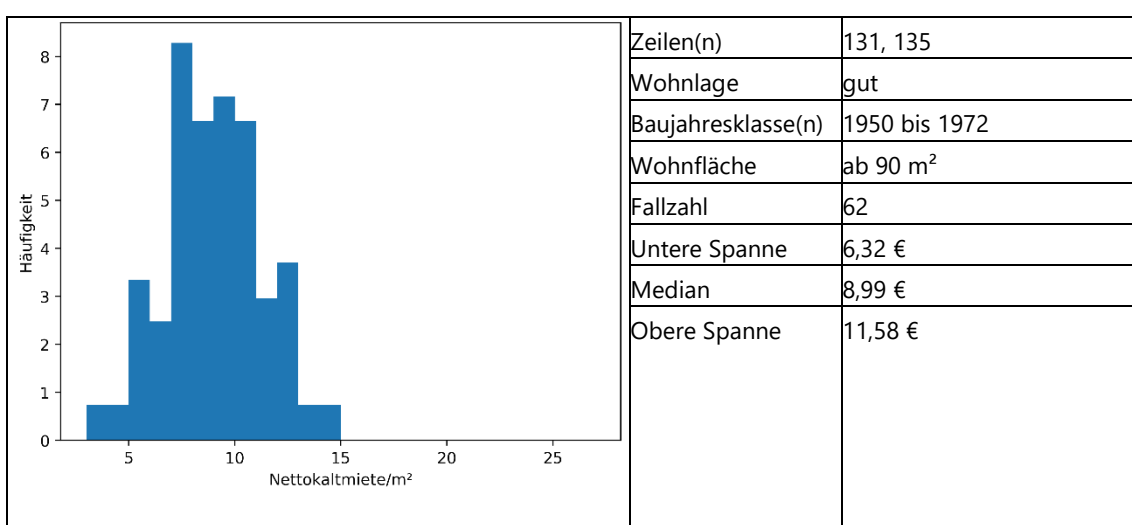
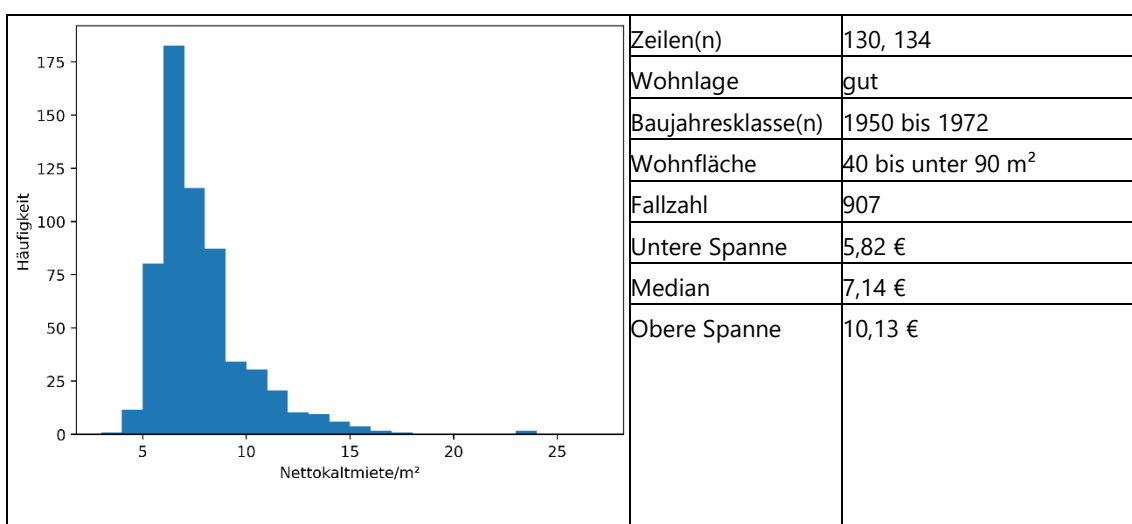
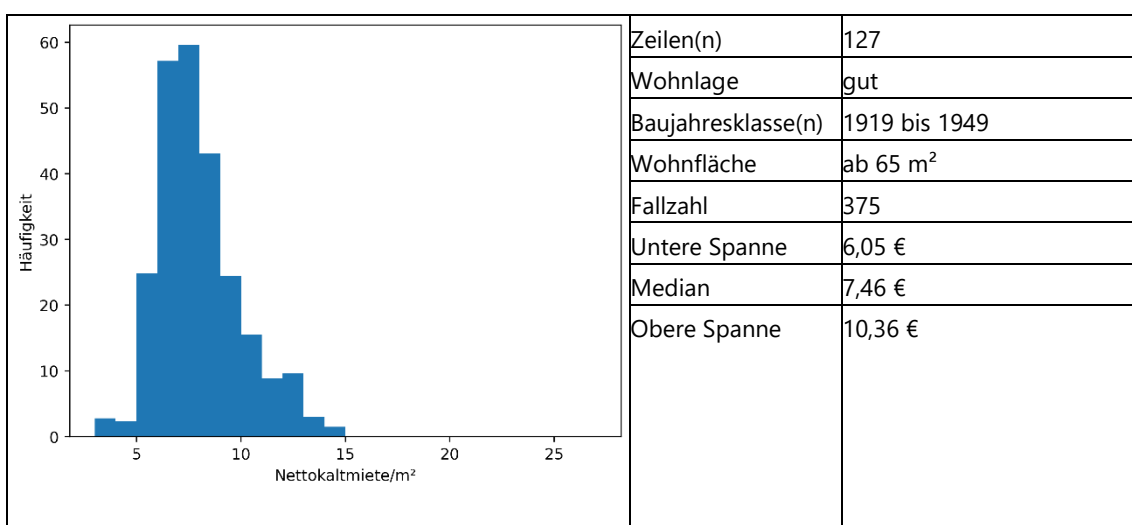
Anlage B: Histogramme



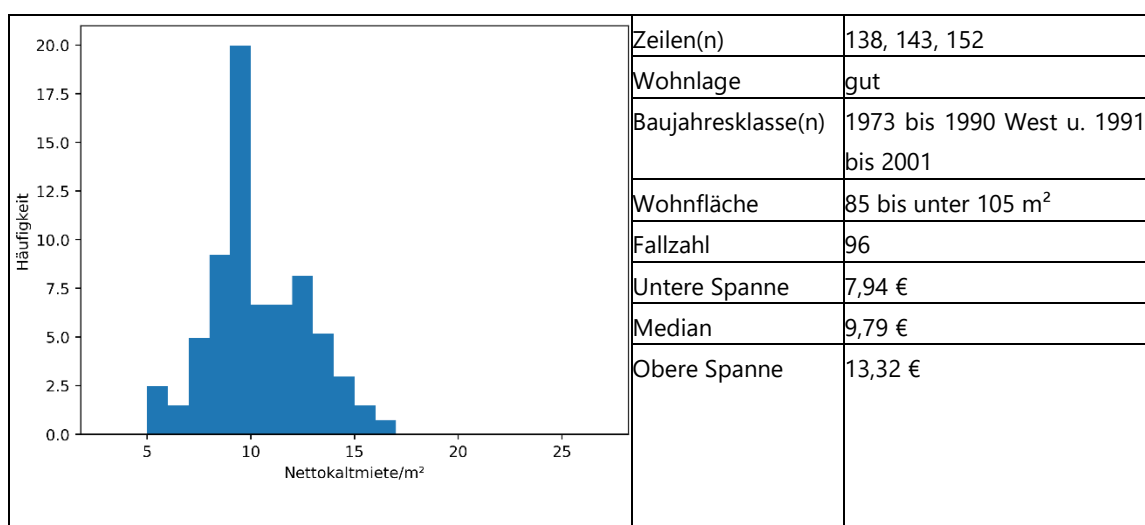
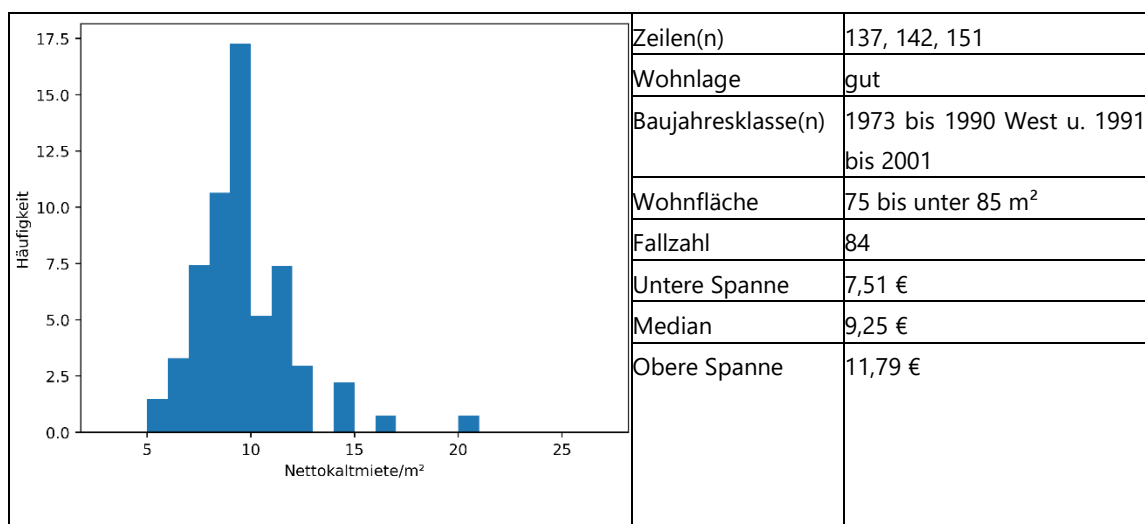
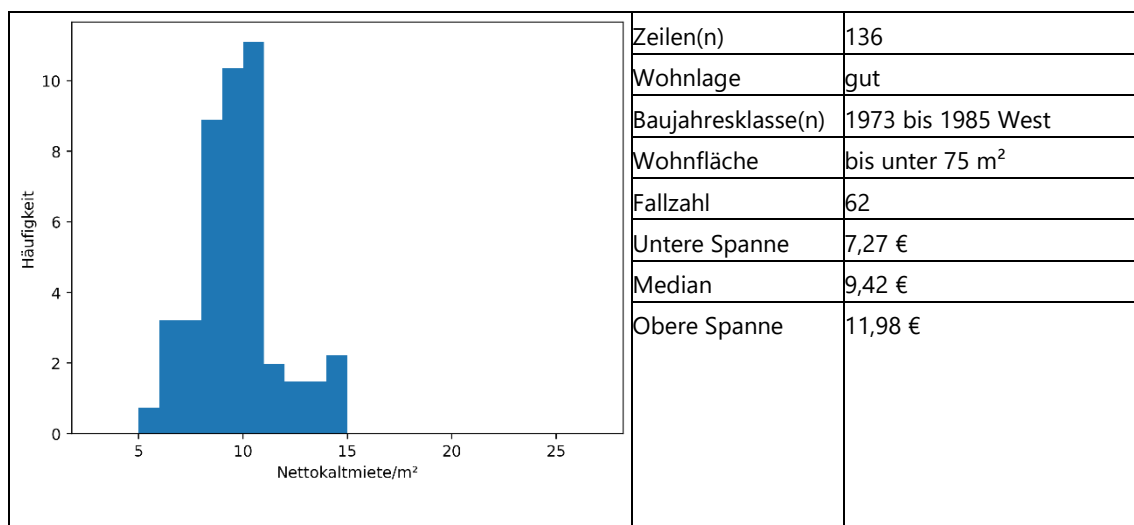
Anlage B: Histogramme



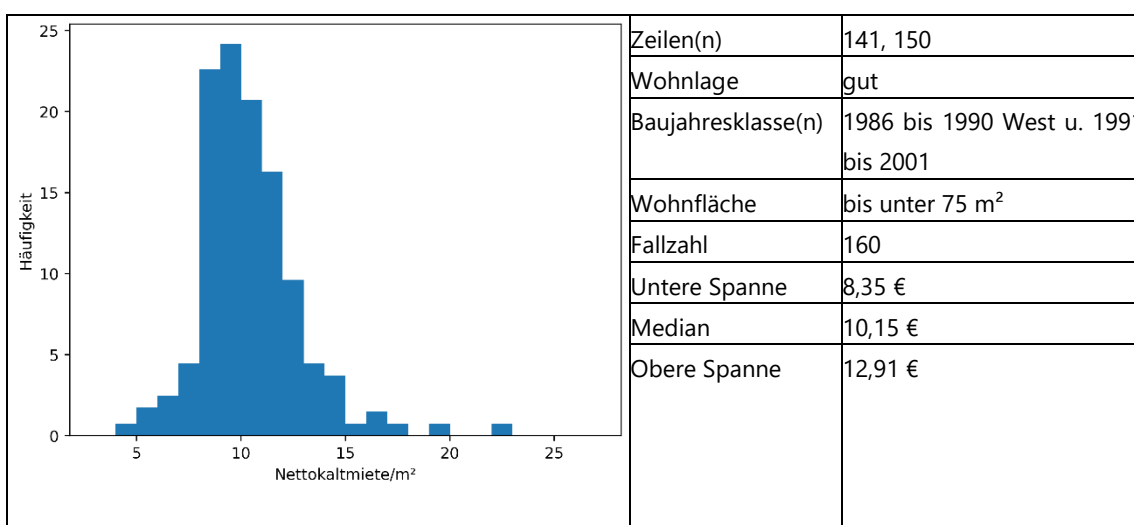
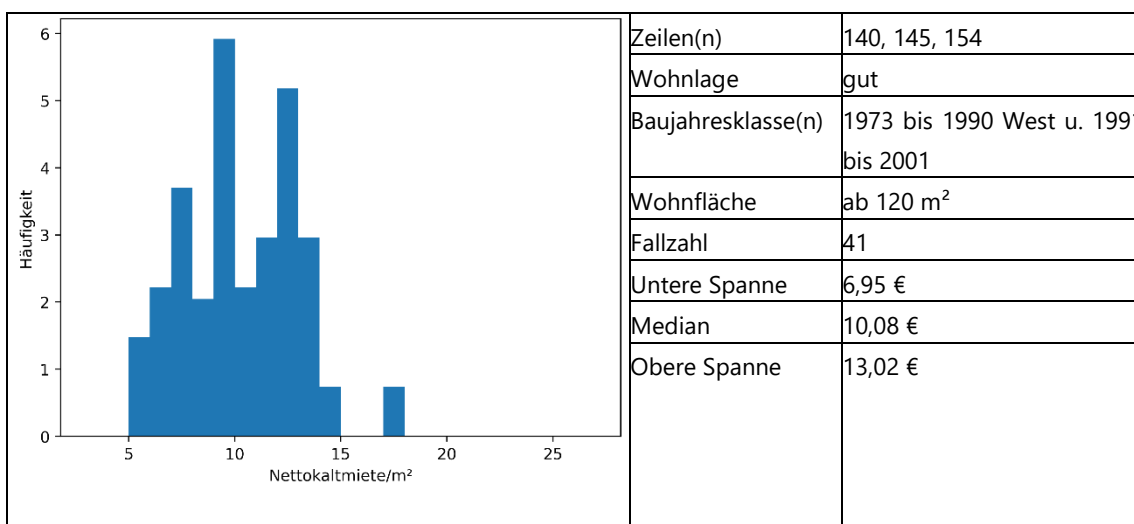
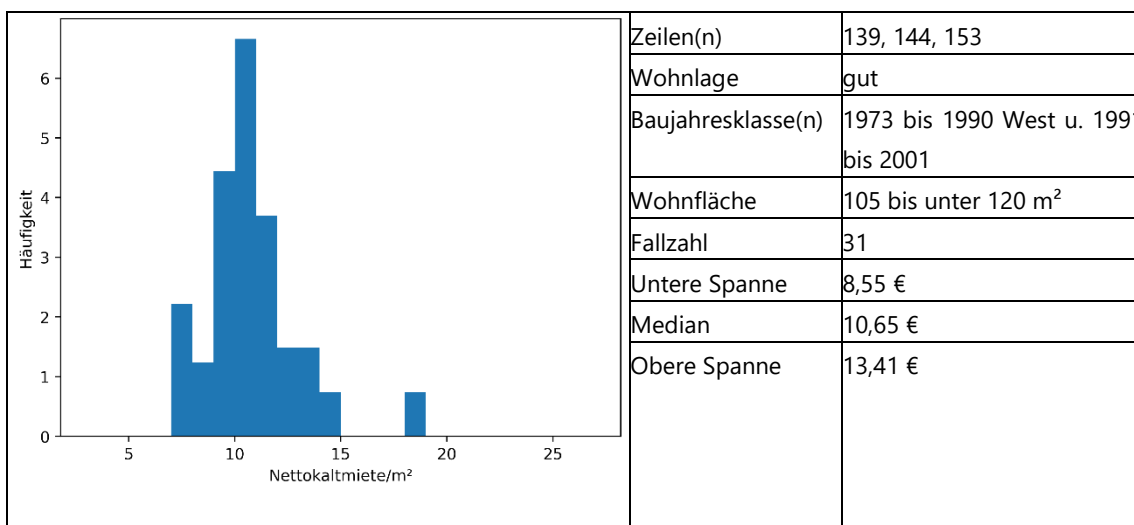
Anlage B: Histogramme



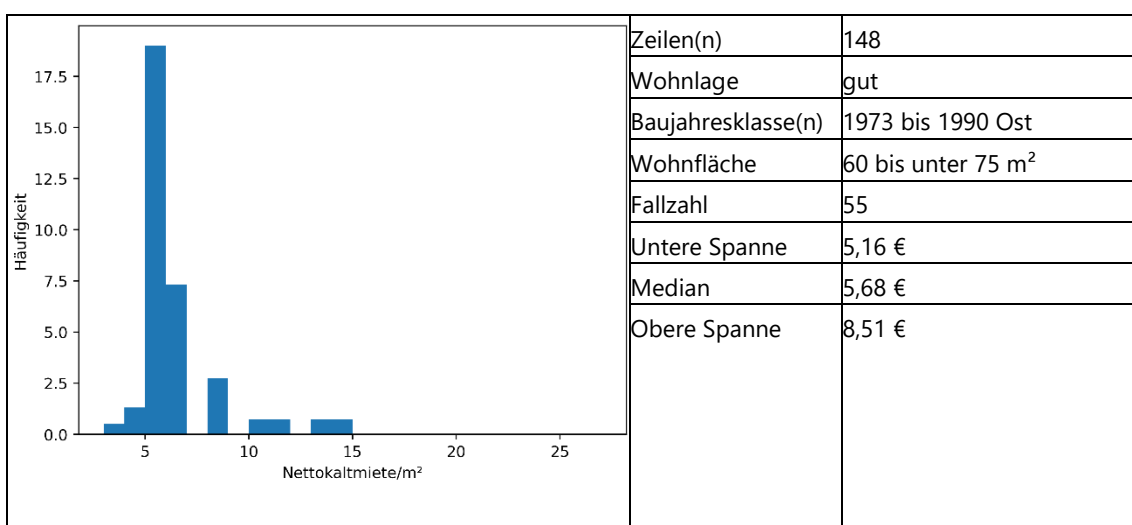
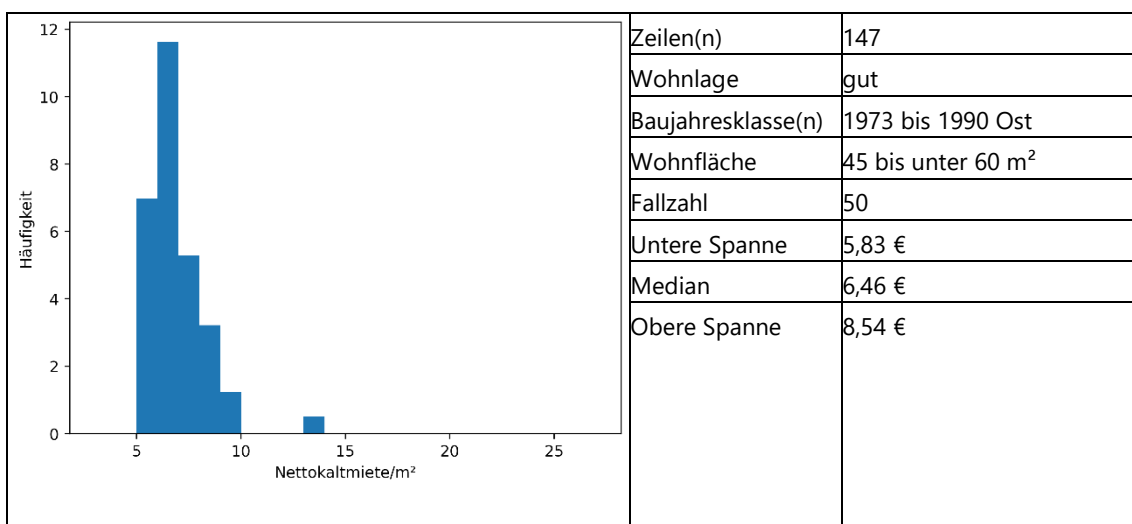
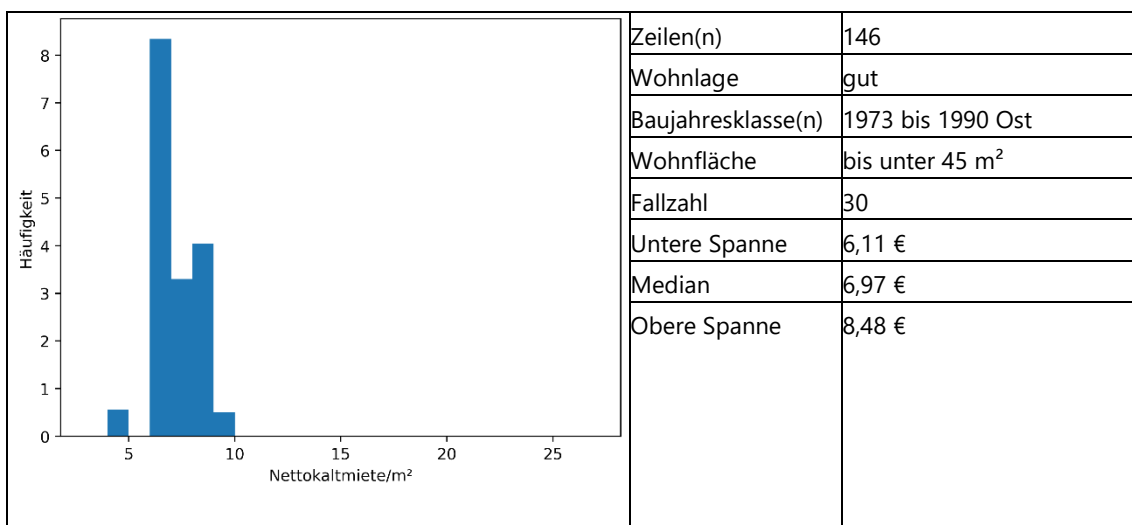
Anlage B: Histogramme



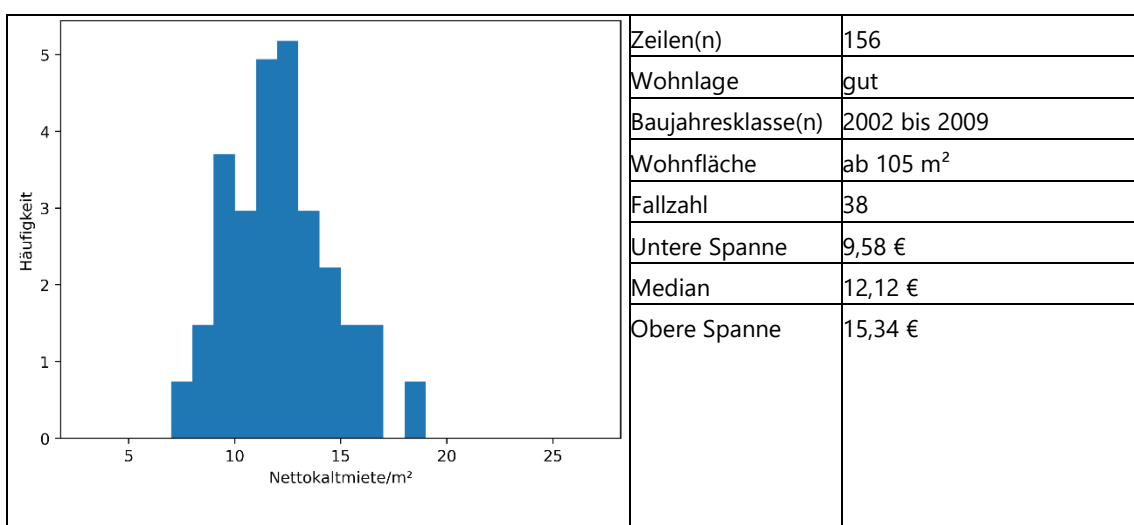
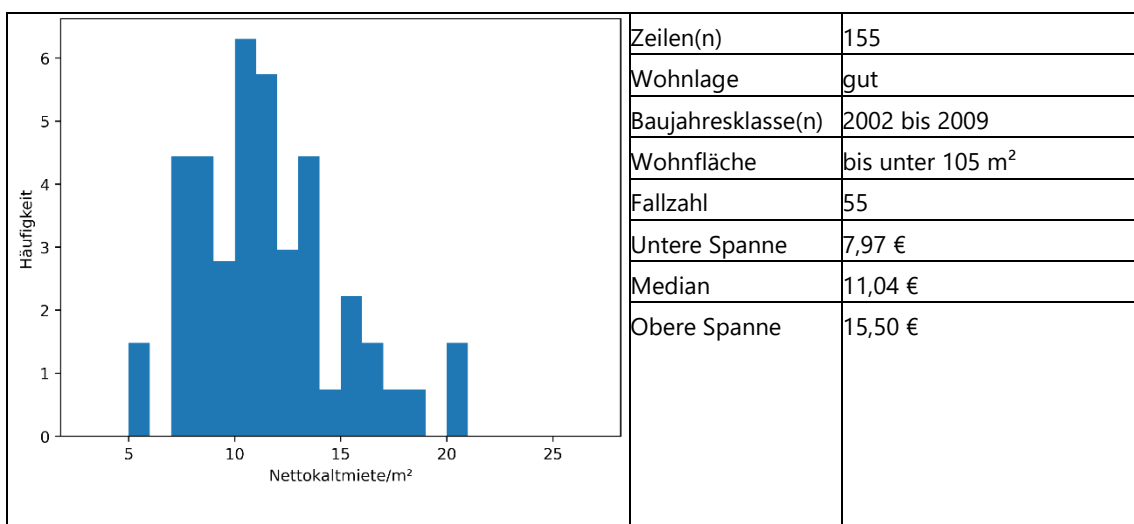
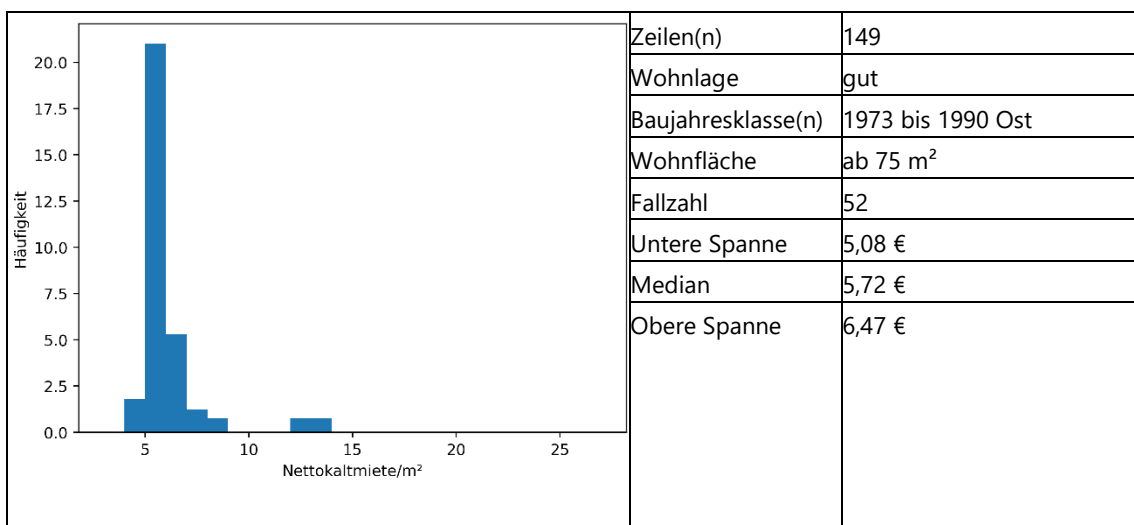
Anlage B: Histogramme



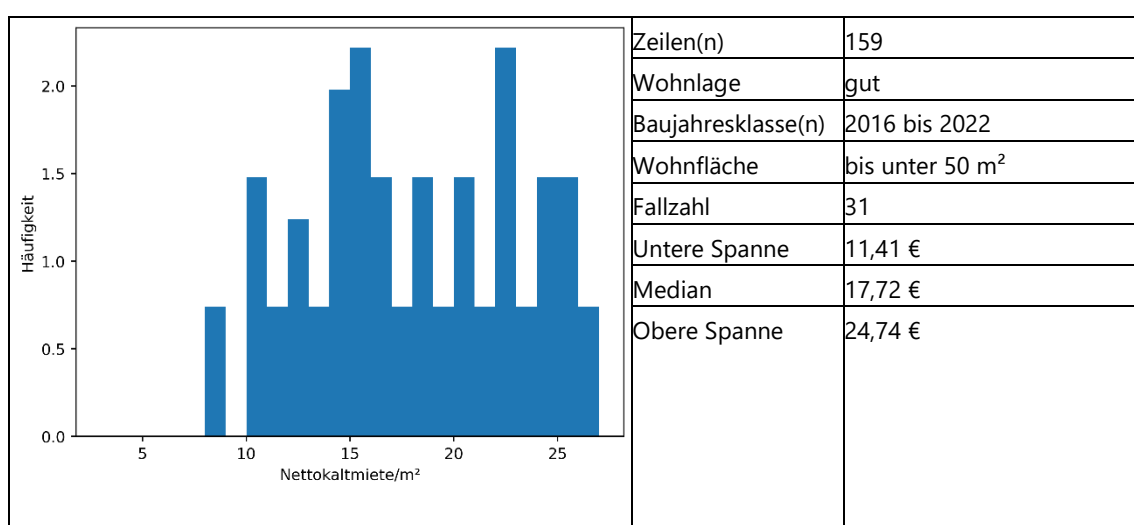
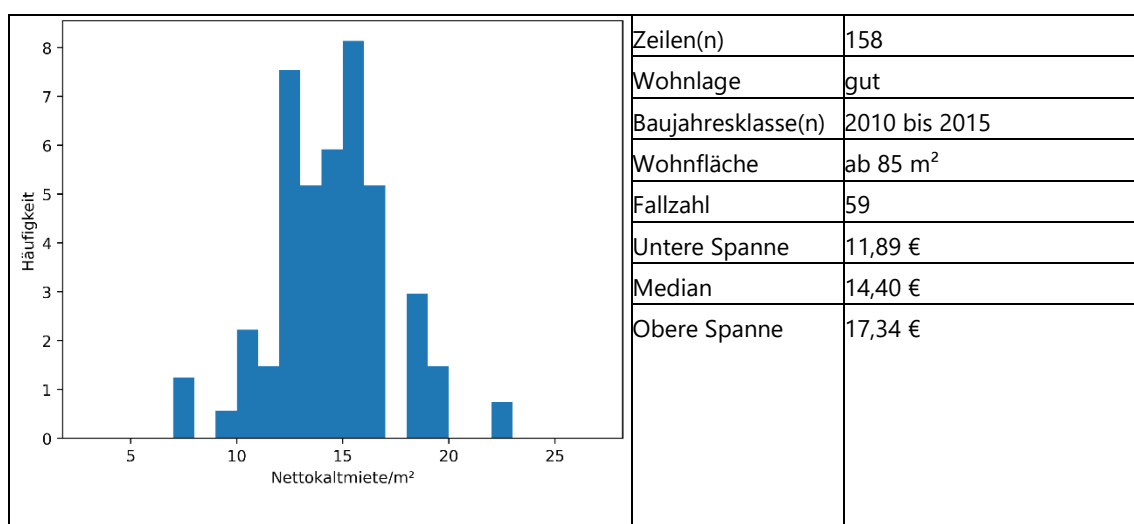
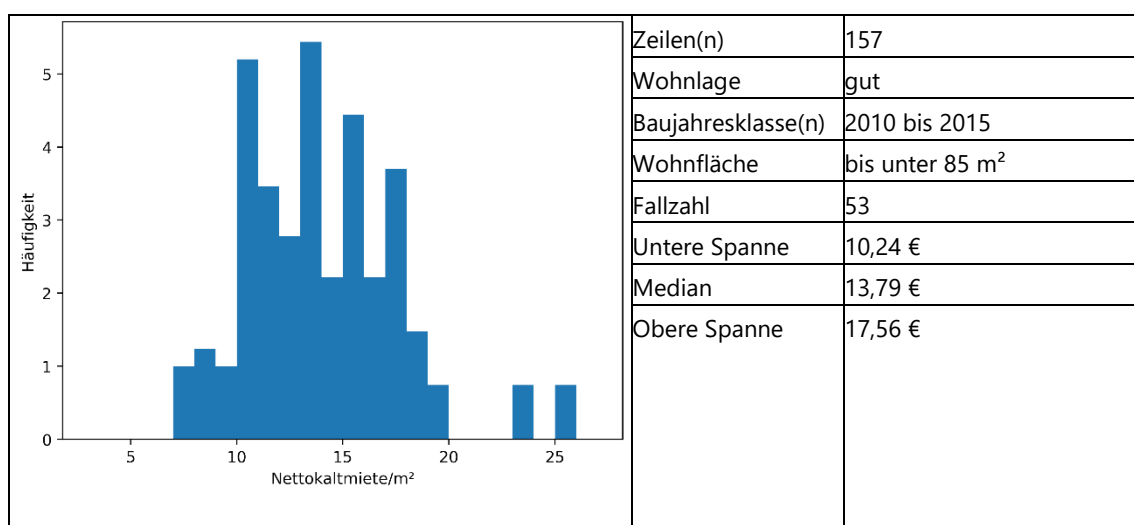
Anlage B: Histogramme



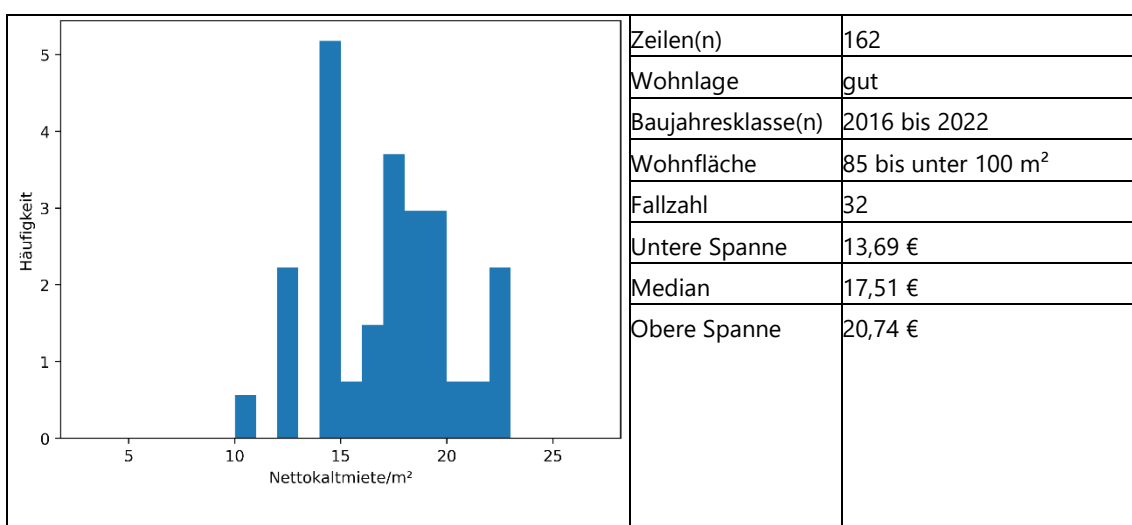
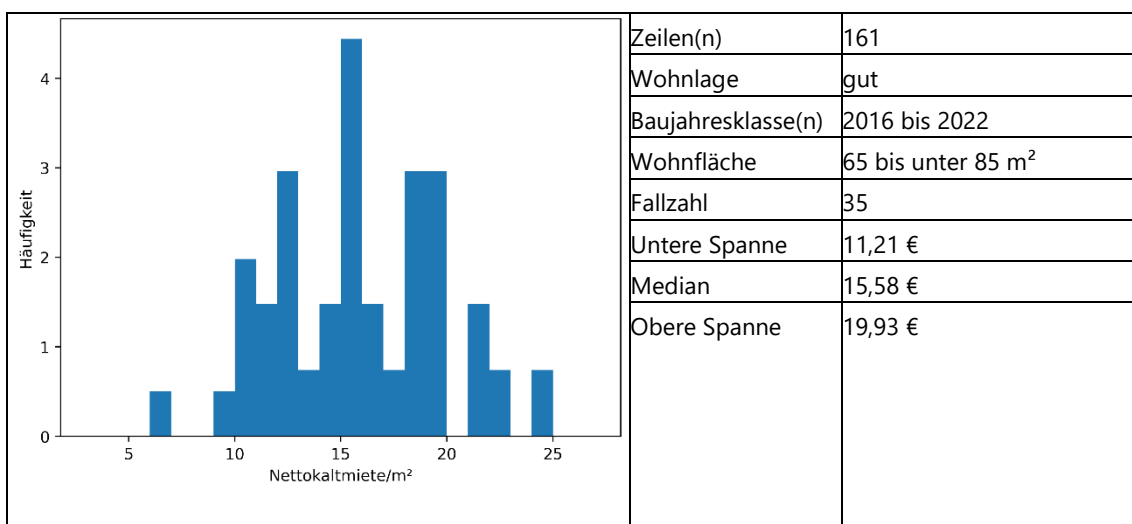
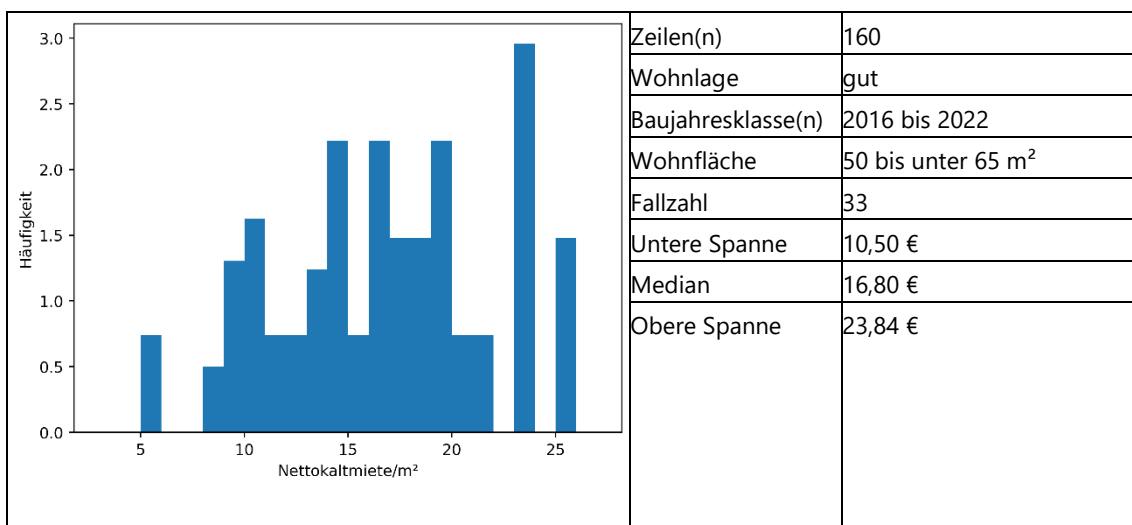
Anlage B: Histogramme



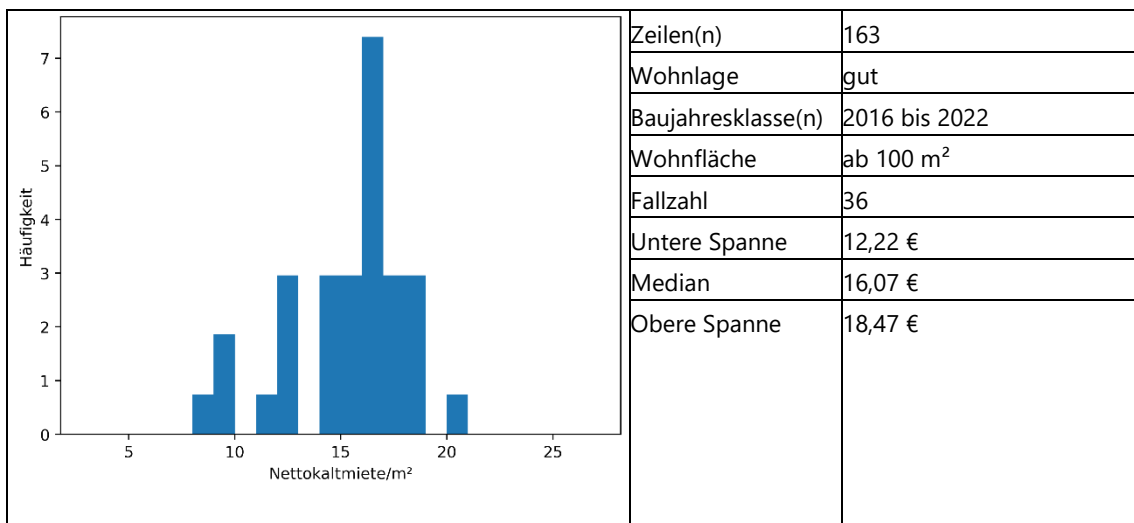
Anlage B: Histogramme



Anlage B: Histogramme



Anlage B: Histogramme



Zeilen(n)	163
Wohnlage	gut
Baujahresklasse(n)	2016 bis 2022
Wohnfläche	ab 100 m ²
Fallzahl	36
Untere Spanne	12,22 €
Median	16,07 €
Obere Spanne	18,47 €

Anlage C: Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Merkmalsgruppe 1: Bad/WC	
Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]	Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]	Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
Dielenfußboden im Bad (wenn nicht feuchtraumgeeignet) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]	Innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensor) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
Bad nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]	Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt
Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]	Mindestens ein Bad größer als 8 m ² [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
Bad ohne separate Dusche mit freistehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad	Fußbodenheizung [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]	Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig; gilt nicht für die Baualtersklasse 2016 bis 2022 [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
Bad mit WC ohne Fenster; gilt nicht für die Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost	Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten (gilt nicht für Baualtersklassen ab 2002) oder hochwertiges Stand-WC [bezieht sich beides nicht auf Gäste-WCs]
Keine Duscharmöglichkeit (z.B. kein Spritzwasserschutz, keine Duschkopfhalterung, sehr kleine Standfläche)	Strukturheizkörper als Handtuchwärmer im Bad (gilt für die Baualtersklassen bis einschließlich 2001); falls elektrisch betreibbar: alle Baujahre [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
Kleines Bad (kleiner als 4 m ²); gilt nicht für die Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost	Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine
	Bodengleiche Dusche (auch flache Duschtasse mit einer Tiefe von bis zu 3 cm)

Merkmalgruppe 2: Küche	
Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung	Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand (gilt für Baualtersklassen bis einschließlich 2009)
Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen	separate Küche mit mind. 14 m ² Grundfläche
Keine Spüle	Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z. B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler)	Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld (gilt für Baualtersklassen bis einschließlich 2001)
Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung	Dunstabzug
Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar	Kühlschrank, Tiefkühlschrank/-truhe oder Geschirrspüler
Keine Wandfliesen oder vergleichbarer Wand-schutz im Arbeitsbereich	Freistehender Küchenblock mit Arbeitsfläche und Kochmöglichkeit oder Spüle

Anlage C: Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Merkmalsgruppe 3: Wohnung	
Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Überwiegend Fenster mit Einfachverglasung (Doppel-Kastenfenster sind nicht gemeint)	Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
Unzureichende Elektroinstallation, z.B. keine ausreichende Elektrosteigleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z.B. kein FI-Schalter, Potentialausgleich)	Großer, geräumiger Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m ²)
Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz	Überwiegend Fußbodenheizung
Be- und Entwässerungsleitungen überwiegend auf Putz	Aufwändige Decken- und/oder Wandverkleidung (z.B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschießbar	Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar (gilt für Baualterklassen bis einschließlich 1990)
Schlechter Schnitt (z. B. gefangenes Zimmer und/oder Durchgangszimmer)	Rollläden
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)	Ein Wohnraum größer als 40 m ²
	Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse sowie ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)
	Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
	Wohngebäude/Wohnungen die vor 2002 bezugsfertig geworden sind: überwiegend Wärmeschutzverglasung (Einbau ab 2002) oder Schallschutzfenster
	Zusätzliche Einbruchsicherung für die Wohnungstür (z. B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen

Anlage C: Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Merkmalgruppe 4: Gebäude	
Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Treppenhaus und Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand	Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschlussmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück (ausreichend dimensioniert)
Kein Abstellraum außerhalb der Wohnung zur alleinigen Nutzung ohne Zusatzkosten (z.B. kein abschließbarer Keller)	Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z.B. Gemeinschaftsraum)
Jederzeit von außen frei zugänglicher Hauseingang	Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich und Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)
Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller –, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)	Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude (-teil-)s, in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach); gilt für die Baualtersklassen bis einschließlich 2015
Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung	Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug (gilt nicht für Baualtersklasse bis 1949)	Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen; gilt nicht für die Baualtersklassen ab 2010
Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	Schwellenarmer Zugang zum Gebäude (max. eine Stufe) und zur Wohnung einschließlich Treppenhaus (max. eine Stufe)
Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation der Heizanlage vor 1995)	Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 2009 (wenn Bezugsfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)
oder	
Energieverbrauchskennwert größer als 145 kWh/(m ² a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m ² a)
Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/(m ² a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m ² a)
Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/(m ² a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m ² a)
<p>Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser.</p> <p>Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchsenergiekennwert-Grenzen um 20 % zu erhöhen. Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 20 kWh/(m²a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.</p>	

Anlage C: Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

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.

Merkmalsgruppe 5: Wohnumfeld	
Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Lage in stark vernachlässigter Umgebung	Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)
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 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.)
Besonders geruchsbelastete Lage	Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz – bei Bezugsfertigkeit des Gebäudes vor 2002, Sitzbänke oder Ruhezone, gute Gehwegbefestigung mit Grünflächen und Beleuchtung)
Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück	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/

Anlage D: Inhalte der Fragebögen

Screening-Fragebogen zum Berliner Mietspiegel 2024

Bitte füllen Sie den Screening-Fragebogen zum Berliner Mietspiegel 2024 **bis spätestens 15. September 2023** aus. Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann.

Die Teilnahme an Mietspiegelbefragungen ist seit dem 1. Juli 2022 verpflichtend (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/berlin> vornehmen. Ihre persönliche Kennung lautet:

Bitte Zutreffendes ankreuzen. Bei Erreichen eines „→ Ende“ müssen die weiteren Fragen nicht beantwortet werden. Ansonsten füllen Sie den Fragebogen bitte bis zur letzten Frage aus. Egal ob Sie ein „→ Ende“ erreichen oder den gesamten Fragebogen ausfüllen, bitte senden Sie den Fragebogen in jedem Fall an uns zurück. Nutzen Sie hierfür den beigelegten Umschlag. Das Porto zahlen wir. Mit der freiwilligen Angabe Ihrer Kontaktdaten erklären Sie sich damit einverstanden, dass diese den datenschutzrechtlichen Bestimmungen entsprechend vorübergehend gespeichert und verarbeitet werden.

Nach Eingang Ihrer Angaben werden wir prüfen, ob Ihre Wohnung aufgrund gesetzlicher Bestimmungen für den Berliner Mietspiegel 2024 in Frage kommt. Sollte dies der Fall sein, wird sich ein von uns beauftragter Interviewer bzw. eine Interviewerin mit Ihnen in Verbindung setzen, um einen Termin für das Hauptinterview zu vereinbaren. Das Interview wird persönlich durchgeführt. Jede Interviewerin bzw. jeder Interviewer wird sich durch einen Interviewerausweis und einen Personalausweis oder Reisepass legitimieren.

Hat bereits ein anderes Mitglied in Ihrem Haushalt an dieser Befragung teilgenommen? Ja → Ende Nein → weiter

Frage A: Nutzt Ihr Haushalt die Wohnung, in der Sie wohnen, als ...

Mieter/-in → weiter Untermieter/-in → Ende Eigentümer/-in → Ende

Frage B: Haben Sie die Wohnung nach dem 1. September 2017 angemietet? Ja → Frage C Nein
(Bitte mit Mietvertrag abgleichen)

Falls nein: Ist die Höhe der Miete für Ihre Wohnung am 1. September 2023 eine andere als am 2. September 2017? (Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint) Ja → weiter Nein → Ende

Frage C: Liegt Ihre Wohnung in einem Gebäude mit weniger als drei Wohnungen? (z.B. Einfamilien- oder Zweifamilienhaus) Ja → Ende Nein → weiter

Frage D: Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst- oder Arbeitsverhältnisses (etwa Hausmeister/-innentätigkeit) eine ermäßigte oder keine Miete? Ja → Ende Nein → weiter

Frage E: Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? (z.B. Pflegeheim, Studierendenwohnheim, „Betreutes Wohnen“) Ja → Ende Nein → weiter

Frage F: Haben Sie Ihre Wohnung gemäß Mietvertrag überwiegend zu gewerblichen Zwecken angemietet? (Arbeitszimmer zählen nicht dazu) Ja → Ende Nein → weiter

Frage G: Fehlt der Wohnung ein eigener Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen) oder handelt es sich um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist? Ja → Ende Nein → weiter

Frage H: Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine Sozialwohnung oder eine ansonsten öffentlich geförderte Wohnung? Ja → Ende Nein → weiter

Erläuterung: Damit sind Wohnungen gemeint, bei denen eine noch andauernde Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung besteht. Ist die Mietpreisbindung bereits ausgelaufen und wurde danach die Miete verändert, gilt die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert und die Frage ist mit „Nein“ zu beantworten.

Im ehemaligen Ostteil Berlins können Sozialwohnungen erst nach dem 3. Oktober 1990 errichtet worden sein. Bei allen Wohnungen, die vor dem 3. Oktober 1990 errichtet wurden, kann es sich nicht um Sozialwohnungen handeln und die Frage ist mit „Nein“ zu beantworten.

Bitte wenden →

Anlage D: Inhalte der Fragebögen



Frage I: Haben Sie die Wohnung (teil-)möbliert gemietet?
(gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke)

Ja Nein → **Frage J**

Falls ja: Ist eine separate Mietzahlung für die Möblierung im Mietvertrag ausgewiesen?

Ja → **weiter** Nein → **Ende**

Frage J: Wann wurde die Wohnung das erste Mal bezugsfertig?
(bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden
– z.B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben;
Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Jahr der Bezugstauglichkeit!)

Jahr der
Bezugstauglichkeit
 Unbekannt

Frage K: Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?
(laut aktuellem Mietvertrag, letzter Mietänderungserklärung,
Betriebskostenabrechnung oder Wohnflächenberechnung)

Wohnfläche: , m²

Bitte teilen Sie uns Ihre Kontaktangaben mit. Eine/-r unserer Interviewer/-innen wird sich dann mit Ihnen in Verbindung setzen, um einen Termin für das ausführliche Interview zu vereinbaren.

Telefonnummer:

E-Mail:

Bemerkungen:

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!



Hauptfragebogen zum Berliner Mietspiegel 2024

Kennung: <input style="width: 100%;" type="text"/>	Datum der Befragung: <input style="width: 10%;" type="text"/> . <input style="width: 10%;" type="text"/> . <input style="width: 10%;" type="text"/> <input style="width: 10%;" type="text"/> <input style="width: 10%;" type="text"/> <input style="width: 10%;" type="text"/>
Interviewer/-in Nr.: <input style="width: 10%;" type="text"/> <input style="width: 10%;" type="text"/> <input style="width: 10%;" type="text"/>	Uhrzeit: <input style="width: 10%;" type="text"/> : <input style="width: 10%;" type="text"/> Uhr
Mieter/-in angetroffen? <input type="checkbox"/> Ja (Interview) <input type="checkbox"/> Nein (Ausfall) <input type="checkbox"/> Sonstiges (Ausfall): _____	
Wichtiger Hinweis: Seit Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes im Juli 2022 besteht für die Befragung von Mietspiegeln eine Auskunftspflicht. Ihre Daten werden vertraulich im Einklang mit den geltenden Gesetzen zum Datenschutz behandelt.	

Filterfragen

Frage A: Nutzt der Haushalt die Wohnung, in der Sie wohnen, als... <input type="checkbox"/> Mieter/-in → weiter <input type="checkbox"/> Untermieter/-in → Ende <input type="checkbox"/> Eigentümer/-in → Ende	
Frage B: Haben Sie die Wohnung nach dem 1. September 2017 angemietet? <i>(Bitte mit Mietvertrag abgleichen)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Frage C <input type="checkbox"/> Nein
Falls nein: Ist die Höhe der Miete für Ihre Wohnung am 1. September 2023 eine andere als am 2. September 2017? <i>(Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → weiter <input type="checkbox"/> Nein → Ende
Frage C: Liegt Ihre Wohnung in einem Gebäude mit weniger als drei Wohnungen? <i>(z.B. Einfamilien- oder Zweifamilienhaus)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage D: Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst- oder Arbeitsverhältnisses <i>(etwa Hausmeister/-innentätigkeit)</i> eine ermäßigte oder keine Miete?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage E: Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? <i>(z.B. Pflegeheim, Studierendenwohnheim, „Betreutes Wohnen“)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage F: Haben Sie Ihre Wohnung gemäß Mietvertrag überwiegend zu gewerblichen Zwecken angemietet? <i>(Arbeitszimmer zählen nicht dazu)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage G: Fehlt der Wohnung ein eigener Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen) oder handelt es sich um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage H: Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine Sozialwohnung oder eine ansonsten öffentlich geförderte Wohnung? <i>(z.B. modernisierungsgeförderte Wohnungen)</i> <i>Erläuterung: Damit sind Wohnungen gemeint, bei denen eine noch andauernde Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung besteht. Ist die Mietpreisbindung bereits ausgelaufen und wurde danach die Miete verändert, gilt die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert und die Frage ist mit „Nein“ zu beantworten.</i> <i>Im ehemaligen Ostteil Berlins können Sozialwohnungen erst nach dem 3. Oktober 1990 errichtet worden sein. Bei allen Wohnungen, die vor dem 3. Oktober 1990 errichtet wurden, kann es sich nicht um Sozialwohnungen handeln und die Frage ist mit „Nein“ zu beantworten.</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage I: Haben Sie die Wohnung (teil-)möbliert gemietet? <i>(gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke)</i>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein → Frage J
Falls ja: Ist eine separate Mietzahlung für die Möblierung im Mietvertrag ausgewiesen?	<input type="checkbox"/> Ja → weiter <input type="checkbox"/> Nein → Ende
Frage J: Haben Sie die Wohnung laut Mietvertrag zum vorübergehenden Gebrauch angemietet?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage K: Verfügt Ihre Wohnung über ein Innen-WC?	<input type="checkbox"/> Ja → weiter <input type="checkbox"/> Nein → Ende



Hauptbefragung

Mietbelege (Hinweis für Interviewer/-in: Bei den Fragen 1-8 tragen Sie bitte die Daten möglichst anhand der vorgelegten Belege ein.)

Waren die notwendigen Mietbelege... Vorhanden Teilweise vorhanden Nicht vorhanden

Frage 1: Um welchen **Mietvertragstyp** handelt es sich? (Bitte anhand des Mietvertrags feststellen)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Nettokaltmietvertrag | <input type="checkbox"/> Teilklausivmietvertrag
(einige Betriebskosten sind pauschal in der Miete enthalten) |
| <input type="checkbox"/> Bruttokaltmietvertrag | |
| <input type="checkbox"/> Bruttowarmmietvertrag | <input type="checkbox"/> Nicht genau festzustellen |

Sofern es sich nicht um einen Nettokaltmietvertrag handelt: Ist die Nettokaltmiete im Mietvertrag/in der letzten Mietänderungserklärung separat ausgewiesen oder ermittelbar? (vom Interviewer bzw. der Interviewerin zu beurteilen)

- Ja → weiter Nein → Ende

Frage 2: Wer ist gegenwärtig **Eigentümer/-in** Ihrer Wohnung?

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> degewo, GESOBAU, GEWOBA, HOWOGE, STADT UND LAND, WBM | <input type="checkbox"/> Private/-r Eigentümer/-in (juristische Person) |
| <input type="checkbox"/> berlinovo | <input type="checkbox"/> Private/-r Eigentümer/-in (natürliche Person) |
| <input type="checkbox"/> Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) | → Falls natürliche Person: Besteht ein besonderes Näheverhältnis zwischen Mieter/-in und Vermieter/-in? (z.B. Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnis) |
| <input type="checkbox"/> Wohnungsbaugenossenschaft | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| <input type="checkbox"/> Sonstige (z. B. Organisation ohne Erwerbszweck) | |

Frage 3.1: Wann wurde Ihre Wohnung das erste Mal **bezugsfertig**? (bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z.B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben; Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Jahr der Bezugstauglichkeit!)

Jahr der Bezugstauglichkeit:

Frage 3.2: Falls Sie nicht genau wissen, wann Ihre Wohnung das erste Mal bezugsfertig geworden ist, geben Sie bitte an, in welche **Baujahresklasse** die Wohnung fällt.

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Bis 1918 | <input type="checkbox"/> 1973 bis 1985
(ehemaliger Westteil Berlins) | <input type="checkbox"/> 1991 bis 2001 |
| <input type="checkbox"/> 1919 bis 1949 | <input type="checkbox"/> 1986 bis 1990
(ehemaliger Westteil Berlins) | <input type="checkbox"/> 2002 bis 2009 |
| <input type="checkbox"/> 1950 bis 1964 | <input type="checkbox"/> 1973 bis 1990 Plattenbau
(nur im ehem. Ostteil Berlins) | <input type="checkbox"/> 2010 bis 2015 |
| <input type="checkbox"/> 1965 bis 1972 | <input type="checkbox"/> Wendewohnungen
(nur im ehem. Ostteil Berlins) | <input type="checkbox"/> 2016 bis 31.12.2022 |
- nicht bekannt

Frage 4: Wann hat das Mietverhältnis begonnen?

Monat Jahr

Frage 5: Wie groß ist die **Wohnfläche** der gesamten Wohnung?

gemäß:

Wohnfläche: , m²

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Mietvertrag | <input type="checkbox"/> Eigene Schätzung |
| <input type="checkbox"/> Wohnflächenberechnung | |
| <input type="checkbox"/> Betriebskostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Sonstigem, und zwar: _____ |



Anlage D: Inhalte der Fragebögen

Frage 6: Wie hoch ist die für **September 2023** vereinbarte Miete? (*gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung*)

6.1: Vereinbarte Miete September 2023 €

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

6.2: Nettokaltmiete bzw. **Grundmiete** (ggf. inkl. Modernisierungumlage) €

6.3: Vorauszahlungen/Pauschalen für **kalte Betriebskosten** €

6.4: Vorauszahlungen/Pauschalen für **Heizung und/oder Warmwasser** €

Werden die Vorauszahlungen/Pauschalen für Heizung und/oder Warmwasser direkt an das Versorgungsunternehmen gezahlt? Ja Nein

6.5: Vorauszahlungen/Pauschalen für **Betriebskosten insgesamt**, soweit nicht differenziert ausgewiesen €

6.6: Weitere Beträge, soweit nicht in den Vorauszahlungen/Pauschalen für kalte Betriebskosten oder für Heizung/Warmwasser enthalten €

Garagen- oder Stellplatzmiete €

Möbliierungszuschlag €

Untermietzuschläge €

Sonstige Beträge €

Frage 7: Wann wurde Ihre **Nettokaltmiete (September 2023)** zum letzten Mal geändert? (*Ausgenommen sind hier reine Änderungen der Betriebskosten gemäß § 560 BGB*)

Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert Monat Jahr

Frage 8: Womit wurde die **letzte** Mietpreisänderung **begründet**? (*keine Mehrfachantworten möglich!*)

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Mietspiegel | <input type="checkbox"/> Staffelmiete |
| <input type="checkbox"/> Freiwillige Vereinbarung | <input type="checkbox"/> Indexmiete |
| <input type="checkbox"/> Vergleichswohnungen (drei oder mehr) | <input type="checkbox"/> „Mietendeckel“ (<i>Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, MietenWoG Bln</i>) |
| <input type="checkbox"/> Sachverständigengutachten | <input type="checkbox"/> Keine Begründung |
| <input type="checkbox"/> Modernisierung | <input type="checkbox"/> Sonstiges, und zwar: _____ |

Fragebogen Beschaffenheit Berliner Mietspiegel 2024

Kennung:

Interviewer/-in Nr.:

Frage 1: Bad und WC

Welche Ausstattungsmerkmale weisen Ihr Bad und/oder WC auf? (Bitte kreuzen Sie nur an, was vom Vermieter bzw. der Vermieterin vollständig gestellt wird. Eigenleistungen des Mieters bzw. der Mieterin gehören nicht dazu.)

1.1 Anzahl/Größe Bad/WC

- 1.1.1 Bad und WC getrennt Ja Nein
- 1.1.2 Bad mit WC ohne Fenster Ja Nein
- 1.1.3 Bad mit WC und moderner, gesteuerter Entlüftung (z. B. mittels Feuchtigkeitssensors) Ja Nein
- 1.1.4 Bad kleiner als 4 m² Ja Nein
- 1.1.5 Zweites WC in der Wohnung Ja Nein

1.2 Badewanne/Dusche

- 1.2.1 Freistehende Badewanne Ja Nein
- 1.2.2 Eingebaute Badewanne Ja Nein
- 1.2.3 Dusche (hierbei ist nicht der Duschkopf über der Badewanne gemeint) Ja Nein
- 1.2.4 Sonderausstattung: (z. B. Eckwanne, Rundwanne, Regendusche) Ja Nein
falls ja bitte angeben: _____

1.3 Waschbecken im Bad

- 1.3.1 Kein Handwaschbecken oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner) Ja Nein
- 1.3.2 Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) Ja Nein
- 1.3.3 Doppelwaschbecken oder zwei getrennte Handwaschbecken Ja Nein

1.4 Heizung im Bad

- 1.4.1 Strukturheizkörper als Handtuchwärmer Ja Nein
- falls ja → elektrisch betreibbar? Ja Nein
- 1.4.2 Elektroheizstrahler Ja Nein
- 1.4.3 Fußbodenheizung Ja Nein
- 1.4.4 Normaler Heizkörper Ja Nein
- 1.4.5 Bad nicht beheizbar Ja Nein

1.5 Zweites WC in der Wohnung, falls vorhanden

- 1.5.1 Kein Handwaschbecken Ja Nein
- 1.5.2 Nicht beheizbar Ja Nein
- 1.5.3 Ohne Lüftungsmöglichkeit oder Entlüftung Ja Nein

1.6 Boden und Wände im Bad

- 1.6.1 Dielenfußboden im Bad Ja Nein
- 1.6.2 Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest/geschützt Ja Nein
- 1.6.3 Fußboden gefliest Ja Nein
- 1.6.4 Wand- und Bodenfliesen hochwertig Ja Nein

1.7 Zusätzliche Ausstattung im Bad/WC

- 1.7.1 Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten Ja Nein
- 1.7.2 Hochwertiges Stand-WC Ja Nein
- 1.7.3 Bidet bzw. WC mit Bidetfunktion Ja Nein

1.8 Barrierearme Badgestaltung

- 1.8.1 Bodengleiche Dusche Ja Nein
- 1.8.2 Sitzmöglichkeit in der Dusche Ja Nein
- 1.8.3 Ausreichend Zugänglichkeit zu WC und Waschbecken Ja Nein

Frage 2: Küche
Welche Ausstattungsmerkmale weist Ihre Küche auf? (Bitte kreuzen Sie nur an, was vom Vermieter bzw. der Vermieterin vollständig gestellt wird. Eigenleistungen des Mieters bzw. der Mieterin gehören nicht dazu.)

2.1 Art der Küche

2.1.1 Kochnische (Küche nicht als separater Raum bei mehr als 2 Wohnräumen, aber im Grundriss vorgesehen) Ja Nein

2.1.2 Offene Küche (Küchen- und Wohnbereich befinden sich in einem Raum. Beide Bereiche haben die Funktionalität eines separaten Raumes. Nicht gemeint sind eine Wohnküche als separat abgeschlossener Raum oder eine Miniküche (Pantry- oder Schrankküche)) Ja Nein

2.1.3 Separate Küche mit mind. 14 m² Grundfläche Ja Nein

2.2 Boden in der Küche

2.2.1 Fliesen Ja Nein 2.2.4 Terrazzo Ja Nein 2.2.7 Anderer Bodenbelag Ja Nein

2.2.2 Parkett Ja Nein 2.2.5 Linoleum Ja Nein 2.2.8 Qualität des o.g. Bodenbelags Geringwertig Hochwertig

2.2.3 Feuchtraum-laminat Ja Nein 2.2.6 Bodendesign-belag Ja Nein

2.3 Möblierung der Küche

2.3.1 Spüle Ja Nein 2.3.5 Backofen Ja Nein 2.3.9 Tiefkühl-schrank/-truhe Ja Nein

2.3.2 Keine Koch-möglichkeit Ja Nein 2.3.6 Ober- und Unterschränke Ja Nein 2.3.10 Geschirr-spüler Ja Nein

2.3.3 Ceran-Kochfeld oder Induktionsherd Ja Nein 2.3.7 Dunstabzug Ja Nein 2.3.11 Frei-stehender Küchenblock Ja Nein

2.3.4 Gasherd Ja Nein 2.3.8 Kühlschrank Ja Nein

2.4 Zusätzliche Ausstattung

2.4.1 Wandfliesen oder vergleichbarer Wandschutz im Arbeitsbereich Ja Nein

2.4.2 Ausreichende Warmwasserversorgung (zentrale Warmwasserversorgung, Durchlauferhitzer oder Boiler) Ja Nein

2.4.3 Platz und Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler Ja Nein

Frage 3: Wohnung
Welche Ausstattungsmerkmale weist Ihre Wohnung auf? (Bitte kreuzen Sie nur an, was vom Vermieter bzw. der Vermieterin vollständig gestellt wird. Eigenleistungen des Mieters bzw. der Mieterin gehören nicht dazu.)

3.1 Grundriss

3.1.1 Anzahl gefangener Räume (z.B. auch Küche, nicht Bad, WC und Abstellraum)

3.2 Balkon

3.2.1 Anzahl Balkone → Grundfläche des größten Balkons: m²

3.2.2 Anzahl Terrassen → Grundfläche der größten Terrasse: m²

3.2.3 Anzahl Loggien → Grundfläche der größten Loggia: m²

3.2.4 Anzahl Wintergärten → Grundfläche des größten Wintergartens: m²

3.2.5 Anzahl Dachterrassen → Grundfläche der größten Dachterrasse: m²

Anlage D: Inhalte der Fragebögen

3.3 Überwiegender Boden/-belag der Wohnräume ohne Küche, Bad, mit Flur					
3.3.1 Parkett	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	3.3.5 Linoleum	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
3.3.2 Natur- oder Kunststein	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	3.3.6 Dielen	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
3.3.3 Fliesen	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	3.3.7 Boden- designbelag	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
3.3.4 Teppich	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein			
			3.3.8 Anderer Bodenbelag	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
			3.3.9 Qualität des o.g. Bodenbelags überwiegend	<input type="checkbox"/> Geringwertig	<input type="checkbox"/> Hochwertig
3.4 Heizung					
3.4.1 Kamin/Kaminofen (zusätzlich zur Heizung)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	3.4.3 Überwiegend Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
3.4.2 Funktionsfähiger Kachelofen (zusätzlich zur Heizung)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein			
3.5 Installationen					
3.5.1 Heizungsrohre überwiegend sichtbar	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	3.5.3 Sanitärleitungen überwiegend sichtbar	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
3.5.2 Elektroinstallationen überwiegend sichtbar	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein			
3.6 Überwiegende Ausstattung der Fenster					
3.6.1 Einfachverglasung	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	3.6.3 Schallschutzfenster	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
3.6.2 Wärmeschutzverglasung ab Baujahr 2002	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	3.6.4 Verschattungssystem vorhanden (z. B. Rollläden)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
3.7 Zusätzliche Ausstattung					
3.7.1 Einbruchsicherung für die Wohnungstür	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	3.7.6 Intelligenter Stromzähler (Smart Meter)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
3.7.2 Platz und Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine in der Wohnung	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	3.7.7 Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
3.7.3 Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	3.7.8 Aufwändige Decken- und/oder Wandverkleidung (z. B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
3.7.4 Außensteckdose (etwa auf dem Balkon)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein			
3.7.5 Glasfaseranschluss bis in die Wohnung (FTTH)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein			
3.8 Barrierearme Wohnungsgestaltung					
3.8.1 Schwellenfreiheit der Wohnung	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	3.8.3 Ausreichend Bewegungsfläche in der Wohnung	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
3.8.2 Schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein			
Frage 4: Gebäude					
Welche Ausstattungsmerkmale weist das Gebäude auf? (Bitte kreuzen Sie nur an, was vom Vermieter bzw. der Vermieterin vollständig gestellt wird. Eigenleistungen des Mieters bzw. der Mieterin gehören nicht dazu.)					
4.1 Räume für die Mieter					
4.1.1 Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	4.1.3 Trockenraum außerhalb der Wohnung	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
4.1.2 Zusätzlicher und in angemessenem Umfang nutzbarer Raum außerhalb der Wohnung (z. B. Gemeinschaftsraum, Gästewohnung)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	4.1.4 Abstellraum außerhalb der Wohnung (z. B. abschließbarer Keller ohne Zusatzkosten)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
4.2 Hauseingangsbereich/Treppenhaus					
4.2.1 Einbruchhemmende Haustür	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	4.2.3 Jederzeit von außen frei zugängliches Treppenhaus	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
4.2.2 Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	4.2.4 Haustür mit Panikschloss	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Anlage D: Inhalte der Fragebögen



4.3 Gebäudezustand

- | | | | |
|---|---|--|---|
| 4.3.1 Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | 4.3.4 Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude(teils), in dem sich die Wohnung befindet | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| 4.3.2 Repräsentatives Treppenhaus/ Eingangsbereich | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | 4.3.5 Denkmalgeschütztes Gebäude | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| 4.3.3 Dauerhaft schlechter Instandhaltungszustand | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | 4.3.6 Denkmalgeschütztes Gebäude in sehr gutem Erhaltungszustand | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |

4.4 Zusätzliche Ausstattungen / Angebote

- | | | | |
|--|---|---|---|
| 4.4.1 Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | 4.4.3 Aufzug | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| 4.4.2 Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner und Videokontakt | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | 4.4.2 Hauswart/-in bzw. Hausmeister/-in | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |

4.5 Barrierearme Gebäudegestaltung

- | | | | |
|--|---|--|---|
| 4.5.1 Schwellenarmer Zugang zum Gebäude (<i>max. eine Stufe</i>) | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | 4.5.2 Schwellenarmer Zugang zur Wohnung, einschließlich Treppenhaus (<i>max. eine Stufe</i>) | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
|--|---|--|---|

Frage 5: Wohnumfeld

Welche Ausstattungsmerkmale weist Ihr Wohnumfeld auf? (Bitte kreuzen Sie nur an, was vom Vermieter bzw. der Vermieterin vollständig gestellt wird. Eigenleistungen des Mieters bzw. der Mieterin gehören nicht dazu.)

5.1 Garten/Innenhof

- | | | | |
|---|---|---|---|
| 5.1.1 Garten zur alleinigen Nutzung (<i>ohne separaten Vertrag</i>) | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | 5.1.3 Innenhof/gebäudebezogene Freiflächen überwiegend begrünt | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| 5.1.2 Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung mit anderen | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | 5.1.4 Innenhof/gebäudebezogene Freiflächen überwiegend versiegelt | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |

5.2 Stellplatzmöglichkeiten

- | | |
|--|---|
| 5.2.1 Fahrradstellplätze mit Anschlussmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| 5.2.2 Vom Vermieter bzw. von der Vermieterin zur Verfügung gestelltes PKW-Parkplatzangebot in der Nähe | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| 5.2.3 Ladestation E-Autos (Ladepunkt) | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |

5.3 Müllstandflächen

- | | |
|--|---|
| 5.3.1 Nur den Mieter/-innen zugängliche Müllstandflächen | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
|--|---|

5.4 Nahbereich der Wohnung

- | | | | |
|---|---|---|---|
| 5.4.1 Besonders ruhige Lage | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | 5.4.5 Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (<i>z. B. Kinderspielplatz, Sitzbänke oder Ruhezonen, gute Gehwegbefestigung mit Grünflächen und Beleuchtung</i>) | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| 5.4.2 Besonders lärmbelastete Lage | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | | |
| 5.4.3 Besonders geruchsbelastete Lage | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | | |
| 5.4.4 Lage in stark vernachlässigter Umgebung | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | | |

Ich bestätige die korrekte Durchführung des Interviews und die Richtigkeit der oben gemachten Angaben.

Interviewer/-in Nr.: Datum: . . 2 0 2 3 Dauer des Interviews Minuten

Name: _____ Unterschrift: _____

Bemerkungen:



**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