

**19. Wahlperiode**

## **Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 19. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. August 2026)

zum Thema:

**Mietspiegel 2026 – Mieterhöhungen durch die Höherstufung der Wohnlagen und hohe Bodenrichtwerte in Kreuzberg und Berlin**

und **Antwort** vom 3. September 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. September 2026)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26859  
vom 19.08.2026

über Mietspiegel 2026 – Mieterhöhungen durch die Höherstufung der Wohnlagen und hohe  
Bodenrichtwerte in Kreuzberg und Berlin

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Auf welchen Indikatoren und Grundsätzen beruht das Ermittlungsmodell zu den Wohnlagen des Mietspiegels 2026 und inwiefern unterscheidet es sich von dem Modell von 2024?

Antwort zu 1:

Die Wohnlageneinstufung erfolgt, wie erstmalig bei der Erstellung des Berliner Mietspiegels 2019, für die Berliner Mietspiegel 2024 und 2026 mittels Diskriminanzanalyse, einem Statistischen Verfahren, das mit Hilfe von Indikatoren die drei Wohnlagegruppen voneinander trennt. Dabei werden umfangreiche statistische Indikatoren aufbereitet, in einem Datenmodell verarbeitet, geprüft und plausibilisiert, um so eine objektive Lagebeurteilung zu ermöglichen. Nach der Prüfung der Indikatoren wird die Einbeziehung in das Wohnlagemodell auf die Indikatoren mit statistisch signifikantem Einfluss auf die Wohnlage reduziert. Hierbei handelte es sich im Rahmen des Berliner Mietspiegels 2024 um Bodenrichtwerte, den Statusindex aus dem Monitoring Soziale Stadt, das Grünvolumen, die Entfernung zu Subzentren, die Entfernung zu Zentren sowie die Lärmbelastung. Im Rahmen des Berliner Mietspiegels 2026 kamen zudem die

Indikatoren Straftaten, Milieuschutz, Entfernung zu Regional-, U-, S-Bahnstationen und Grünversorgung hinzu. Diese Indikatoren beeinflussen die Wohnlage gemeinsam, wenn auch unterschiedlich stark. Der Erklärungsbeitrag der einzelnen Indikatoren wird datengestützt durch ein statistisches Verfahren (Diskriminanzanalyse) rechnerisch ermittelt.

Im Rahmen der Diskriminanzanalyse erfolgt zunächst eine Berechnung der Wahrscheinlichkeit einer Einordnung in jede der drei Wohnlagegruppen auf Blockseitenebene. Für eine Umstufung in eine vom vorgehenden Mietenspiegel abweichende Wohnlage reicht allerdings nicht lediglich ein Überwiegen der Wahrscheinlichkeit einer Einordnung in diese. Vielmehr bedarf es hierfür einer ausreichend hohen Wahrscheinlichkeit von mindestens zwei Dritteln in eine bessere bzw. einfachere Wohnlage.

Die Wohnlage wird in der Fachwissenschaft als flächiges Phänomen verstanden. Gemeinhin erfasst die Wohnlage demnach die Mikro- und Makrolage. Um dem zu genügen und eine Wohnlagenzuordnung zu gewährleisten, bei der die nähere und weitere Umgebung wohnlageprägend ist, wird die datengestützte Ermittlung in einer weiteren Stufe einer Homogenisierung unterzogen. Hierbei wird die Blockseite mit den Blockseiten im Umfeld verglichen, woraufhin gegebenenfalls eine Anpassung erfolgt. Im ersten Schritt (Grundhomogenisierung) wird sie mit den 12 Blockseiten im nächsten Umfeld verglichen. Im zweiten Schritt (Makrohomogenisierung) wird sie mit den 50 nächsten Blockseiten verglichen. Liegen in der Grundhomogenisierung mehr als 3/4 oder in der Makrohomogenisierung mehr als 2/3 der Vergleichsblockseiten in einer abweichenden Wohnlage, findet eine solche Homogenisierung statt.

Weiterführende Informationen zum Verfahren der Wohnlageeinstufung können der Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2026 ab Seite 54 entnommen werden.

Frage 2:

Zu welchem Gewicht fließen die Wohnlagen-Indikatoren - Bodenrichtwert, Statusindex aus dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung, das Grünvolumen/Grünversorgung, die Entfernung zu Zentren und Subzentren, die Verkehrslärmbelastung, die Kriminalitätsstatistik (Anzahl bestimmter Straftaten), die Lage in einem Milieuschutzgebiet sowie die Entfernung zu Regional-, U- & S-Bahn - jeweils in die Ermittlung ein?

Frage 3:

Inwiefern haben sich die Gewichte bzw. Verhältnisse im Vergleich zum Mietspiegel 2019 und 2024 jeweils geändert und aus welchen Gründen?

Antwort zu 2 und 3:

Der Erklärungsgehalt der Wohnlageindikatoren des Mietspiegels 2026 sowie der Mietspiegel 2019 und 2024 wurden in der jeweiligen Dokumentation zum Mietspiegel veröffentlicht. Die folgenden Tabellen listen die Indikatoren der Mietspiegel 2019, 2024 und 2026 sowie ihren jeweiligen Erklärungsbeitrag zur Wohnlageneinstufung auf.

| <b>Indikator</b>                 | <b>Erklärungsbeitrag (in %) im Mietspiegel 2026</b> | <b>Erklärungsbeitrag (in %) im Mietspiegel 2024</b> |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Bodenrichtwerte                  | 24,4                                                | 27,5                                                |
| Statusindex                      | 21,0                                                | 25,6                                                |
| Distanz Subzentren               | 17,9                                                | 14,6                                                |
| Grünvolumen                      | 11,4                                                | 18,1                                                |
| Distanz Zentren                  | 7,8                                                 | 8,4                                                 |
| Anzahl Straftaten                | 5,9                                                 | -                                                   |
| Milieuschutz                     | 3,5                                                 | -                                                   |
| Distanz S-, Regional- und U-Bahn | 3,2                                                 | -                                                   |
| Lärmpegel<br>Tag/Abend/Nacht     | 2,5                                                 | 5,7                                                 |
| Grünversorgung                   | 2,3                                                 | -                                                   |

| <b>Indikator</b>      | <b>Erklärungsbeitrag (in %) im Mietspiegel 2019 (dezentrale Lage)</b> | <b>Erklärungsbeitrag (in %) im Mietspiegel 2019 (zentrale Lage)</b> |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Bodenrichtwerte       | 25,6                                                                  | 31,8                                                                |
| Statusindex           | 31,2                                                                  | 23,0                                                                |
| Distanz Subzentren    | 11,6                                                                  | 2,6                                                                 |
| Grünvolumen           | 20,8                                                                  | 9,1                                                                 |
| Distanz Zentren       | -                                                                     | 24,8                                                                |
| Index Versorgungsgrad | 5,8                                                                   | -                                                                   |
| Einwohnerdichte       | 4,9                                                                   | -                                                                   |
| Entfernung Bus/Tram   | -                                                                     | 8,7                                                                 |

Der Erklärungsbeitrag der einzelnen Indikatoren wird datengestützt durch ein statistisches Verfahren (Diskriminanzanalyse) rechnerisch ermittelt. Weiterführende Informationen zum Verfahren der Gewichtung können der Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2026 entnommen werden.

Frage 4:

In wie vielen Fällen und wo ist es im Mietspiegel 2026 im Vergleich zum Mietspiegel 2024 zu Änderungen der Wohnlagen-Einteilungen (von einfacher zu mittlerer, von mittlerer zu guter, von einfacher zu guter Wohnlage und umgekehrt) in Kreuzberg gekommen (bitte jeweils tabellarisch darstellen nach Straße und Hausnummer; Anzahl Wohneinheiten sowie Grund für die Neueinteilung der Wohnlage)?

Antwort zu 4:

Die Wohnlageneinstufung im Berliner Mietspiegel erfolgt blockseitenbezogen. Adressen im Ortsteil Kreuzberg, deren Wohnlage sich im Mietspiegel 2026 verändert hat, können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

| <b>Straße</b>               | <b>Hausnummer(n)</b> |
|-----------------------------|----------------------|
| Umstufung einfach zu mittel |                      |
| Axel-Springer-Straße        | 39-52                |
| Bernburger Straße           | 1-9C                 |
| Hasenheide                  | 5-19                 |
| Stresemannstraße            | 91-109 (ungerade)    |
| Urbanstraße                 | 62-72                |
| Umstufung einfach zu gut    |                      |
| Dessauer Straße             | 34-40                |
| Umstufung mittel zu einfach |                      |
| Bevernstraße                | 1-6                  |
| Cuvrystraße                 | 1-6                  |
| Cuvrystraße                 | 50-54                |
| Falckensteinstraße          | 44A-49               |
| Forster Straße              | 15-58                |
| Glogauer Straße             | 1-7                  |
| Glogauer Straße             | 27-34                |
| Liegnitzer Straße           | 1-42                 |
| May-Ayim-Ufer               | 2-9                  |
| Oberbaumstraße              | 4-7                  |
| Ohlauer Straße              | 27-43                |
| Oppelner Straße             | 40-49                |
| Paul-Lincke-Ufer            | 11-21                |
| Pfuelstraße                 | 1-4                  |
| Reichenberger Straße        | 63-75                |
| Reichenberger Straße        | 98-127               |
| Schlesische Straße          | 35-38                |
| Wiener Straße               | 41-59B               |
| Umstufung mittel zu gut     |                      |
| Am Tempelhofer Berg         | 2-7D                 |
| Arndtstraße                 | 1-44                 |
| Baerwaldstraße              | 34-44                |
| Bergmannstraße              | 25-72                |
| Bernburger Straße           | 10-18                |
| Chamissoplatz               | 1-8                  |
| Columbiadam                 | 71-109               |
| Dessauer Straße             | 1-8                  |
| Fidicinstraße               | 1-44                 |
| Friesenstraße               | 5-23                 |
| Gneisenaustraße             | 39                   |
| Gneisenaustraße             | 73-74                |

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Golßener Straße             | 6                  |
| Heimstraße                  | 1-25               |
| Jüterbogener Straße         | 2-10A              |
| Kloedenstraße               | 1-8                |
| Kopischstraße               | 1-10               |
| Lilienthalstraße            | 32                 |
| Marheinekeplatz             | 1-13               |
| Mittenwalder Straße         | 23-41              |
| Niederkirchnerstraße        | 7-8                |
| Nostitzstraße               | 27-35              |
| Schenkendorfstraße          | 1-4                |
| Schleiermacherstraße        | 21-25              |
| Schwiebusser Straße         | 5-20               |
| Stresemannstraße            | 90-110 (gerade)    |
| Stresemannstraße            | 111-127 (ungerade) |
| Südsterne                   | 8-14 (gerade)      |
| Willibald-Alexis-<br>Straße | 1-43               |
| Züllichauer Straße          | 1                  |
| Züllichauer Straße          | 3-7                |
| Umstufung gut zu mittel     |                    |
| Blücherstraße               | 65A-66D            |
| Carl-Herz-Ufer              | 30-34              |
| Dennewitzstraße             | 36-44              |
| Dieffenbachstraße           | 65-78              |
| Flottwellstraße             | 19-45              |
| Luckenwalder Straße         | 6B                 |
| Ratiborstraße               | 14A-20             |
| Reichenberger Straße        | 92-97A             |
| Schöneberger Straße         | 16                 |
| Schöneberger Ufer           | 3-7                |
| Wiener Straße               | 56-58              |
| Yorckstraße                 | 35-42              |
| Zossener Straße             | 65                 |

Die Anzahl der betroffenen Wohneinheiten ist nicht bekannt. Die Gründe für die Änderung einer Wohnlage sind vielfältig und von mehreren Faktoren (Indikatoren, Gewichtung der Indikatoren, Entwicklung der Indikatorenwerte der jeweiligen Blockseite sowie stadtweit, ggf. Homogenisierung) abhängig. Aus diesem Grund ist eine Nennung der jeweiligen Gründe im Rahmen der Beantwortung einer schriftlichen Anfrage nicht darstellbar.

Frage 5:

Welche Mieterhöhungsmöglichkeiten sind durch Wohnlagen-Höherstufungen in diesen Fällen dann möglich (gerne Beispiele oder Mietpreisspannen in Euro oder Prozent, oder Durchschnitt nennen, z.B. bis zu 40QM, 60QM, 90QM Wohnung, sowie aufschlüsseln jeweils nach Neubau 60er/70er und Altbau von einfacher in mittlere Wohnlage, von einfacher in gute Wohnlage und von mittlerer in gute Wohnlage)?

Antwort zu 5:

Mieterhöhungsmöglichkeiten ergeben sich aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Welche Unterschiede sich aus einer veränderten Wohnlage bezogen auf die Mietwerte des Mietspiegels ergeben, lassen sich der Mietspiegeltabelle entnehmen. Das folgende Beispiel zeigt die Unterschiede für eine Wohnung mit Bezugsfertigkeit bis 1918 und einer Wohnfläche bis unter 35 m<sup>2</sup>.

| Wohnlage | Untere Spanne | Mittelwert | Obere Spanne |
|----------|---------------|------------|--------------|
| einfach  | 6,53 €        | 9,58 €     | 13,43 €      |
| mittel   | 8,07 €        | 11,05 €    | 14,35 €      |
| gut      | 7,62 €        | 11,75 €    | 16,43 €      |

Frage 6:

Nach welchen Kriterien und wie genau wird gemessen, dass sich das Wohnumfeld wirklich verbessert hat?

Antwort zu 6:

Wie Veränderungen der Wohnlage ermittelt werden, ist in den Antworten zu den Fragen 1, 2 und 3 sowie weiterführend in der Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2026 ab Seite 54 erläutert.

Frage 7:

Welche Bodenrichtwerte bzw. aus welchem Erhebungszeitraum wurden diese für Kreuzberg jeweils berücksichtigt – bitte nach Bodenrichtwerten und Straßenverzeichnissen einzeln auflisten?

Antwort zu 7:

Die Datengrundlagen der einzelnen Indikatoren sind in der Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2026 auf den Seiten 62 ff. erläutert. Die Bodenrichtwerte entstammen dem Geoportal Berlin. Verwendet werden die zum Zeitpunkt der Wohnlagenermittlung aktuellen Bodenrichtwerte. Im Falle der Wohnlagenermittlung des Mietspiegels 2026 handelt es sich dabei um die Werte mit Stand 01.01.2024.

Angesichts der Anzahl von 6.211 Adressen im Ortsteil Kreuzberg ist eine Auflistung der jeweiligen Bodenrichtwerte im Rahmen der Beantwortung einer schriftlichen Anfrage nicht darstellbar. Die Bodenrichtwerte können dem Geoportal entnommen werden:

<https://gdi.berlin.de/services/wms/brw2024?request=GetCapabilities&service=WMS>

Frage 8:

Inwiefern hat sich die AG Mietspiegel mit dem Vorgehen von Hamburg beschäftigt, das bei der Erstellung des Mietspiegels 2023 niedrigere Bodenrichtwerte angesetzt hat (Absenkung der Bodenrichtwerte auf Niveau von 2021) und auch die Gewichtung des Indikators Bodenrichtwert weniger hoch angesetzt hat als Berlin dies tut?

Frage 9:

Falls nicht, aus welchen Gründen wurde dies nicht behandelt oder abgelehnt?

Antwort zu 8 und 9:

Die Absenkung der Bodenrichtwerte im Hamburger Mietspiegel 2023 war eine notwendige Anpassung, um die Vergleichbarkeit der Daten herzustellen, da es sich beim Mietspiegel 2023 in Hamburg um eine Fortschreibung des Mietspiegels 2021 handelte. Eine solche Anpassung war in Berlin nicht notwendig, da es sich beim Mietspiegel 2024 und 2026 jeweils um eine Neuerstellung handelt. Entsprechend wurde dieses Thema in der AG Mietspiegel nicht diskutiert. Die Gewichtung der einzelnen Indikatoren wird auch in Hamburg rechnerisch ermittelt und nicht angesetzt. Im Ergebnis dieser Ermittlung hat sich der Einfluss des Indikators Bodenrichtwert auf die Wohnlage in Hamburg im Mietspiegel 2025 deutlich verändert und der Erklärungsbeitrag des Indikators liegt nun über dem Wert des Berliner Mietspiegels 2026.

Frage 10:

Welchen Entscheidungskompetenz bzw. welchen Entscheidungsrahmen hat die AG Mietspiegel in Bezug auf die Gewichtung der Bodenrichtwerte und inwiefern könnte die AG Mietspiegel dementsprechend auch in Berlin niedrigere Bodenrichtwerte anwenden beim Mietspiegel?

Antwort zu 10:

Wie in der Antwort zu den Fragen 2 und 3 erläutert, wird die Gewichtung der einzelnen Indikatoren rechnerisch ermittelt. Es gibt somit keine Entscheidungskompetenz hinsichtlich der Gewichtung der Indikatoren.

Frage 11:

Inwiefern trifft es zu, dass besonders sog. Innenstadt-Bezirke bzw. Lagen innerhalb des S-Bahnringes von der Wohnlagen-Höherstufung im Rahmen des Mietspiegels 2026 betroffen sind?

Frage 12:

Wie viel Prozent aller Adressen (aller Mietwohnungen/Wohnungen) in Berlin haben nun jeweils welche Wohnlage nach dem Mietspiegel 2026 (bitte einzeln auflisten nach Wohnlage und Bezirk) und wie haben sich die Anteile der drei Wohnlagen im Vergleich zu 2024 verändert?

Antwort zu 11 und 12:

Eine Auswertung nach Lagen innerhalb und außerhalb des S-Bahnringes ist nicht möglich. Die folgende Tabelle zeigt die Anteile der Adressen nach Wohnlagen, differenziert nach Bezirken. Die Anteilswerte des Mietspiegels 2024 sind in Klammern dargestellt.

| Bezirk                     | Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage   |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 8,4 % (7,0 %)     | 30,8 % (28,4 %)   | 60,8 % (64,6 %) |
| Friedrichshain-Kreuzberg   | 25,9 % (26,4 %)   | 37,3 % (50,0 %)   | 36,8 % (23,7 %) |
| Lichtenberg                | 31,6 % (31,2 %)   | 60,5 % (61,4 %)   | 7,9 % (7,4 %)   |
| Marzahn-Hellersdorf        | 20,4 % (20,1 %)   | 55,6 % (68,1 %)   | 24,0 % (11,8 %) |

|                      |                        |                        |                        |
|----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Mitte                | 42,3 % (50,1 %)        | 11,6 % (15,0 %)        | 46,1 % (35,0 %)        |
| Neukölln             | 65,0 % (66,3 %)        | 35,0 % (33,7 %)        | 0,0 % (0,0 %)          |
| Pankow               | 11,3 % (14,0 %)        | 73,1 % (72,5 %)        | 15,5 % (13,5 %)        |
| Reinickendorf        | 34,7 % (29,6 %)        | 43,7 % (51,2 %)        | 21,6 % (19,2 %)        |
| Spandau              | 48,0 % (55,6 %)        | 40,5 % (33,8 %)        | 11,5 % (10,5 %)        |
| Steglitz-Zehlendorf  | 1,2 % (1,7 %)          | 48,7 % (47,8 %)        | 50,1 % (50,5 %)        |
| Tempelhof-Schöneberg | 24,4 % (25,5 %)        | 61,3 % (65,3 %)        | 14,3 % (9,2 %)         |
| Treptow-Köpenick     | 43,3 % (34,9 %)        | 51,4 % (59,7 %)        | 5,4 % (5,4 %)          |
| <b>Gesamt</b>        | <b>29,4 % (28,5 %)</b> | <b>49,9 % (52,2 %)</b> | <b>20,7 % (19,3 %)</b> |

Frage 13:

In der Dokumentation zum Mietspiegel 2026 des Instituts für Wohnen und Stadtentwicklung ALP heißt es auf Seite 59: „Aufgrund der differenzierten Ermittlung ist es für Bürger nicht ohne Weiteres möglich, das Ergebnis der Wohnlageeinstufung auf Grundlage von Indikatorenwerten nachzuberechnen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erteilt jedoch Auskunft über die der Einstufung zugrundeliegenden Umstände.“  
– wie können nun betroffene Bürger\*innen nachvollziehen oder sich wehren, wenn ihre Wohnungen bzw Häuser in eine höhere Wohnlage gestuft wurden??

Antwort zu 13:

Wie alle Fragen zum Berliner Mietspiegel können auch Fragen zur Wohnlageneinstufung einer konkreten Adresse an das Funktionspostfach [mietspiegel@senstadt.berlin.de](mailto:mietspiegel@senstadt.berlin.de) gerichtet werden.

Frage 14:

Wie viele Beschwerden zur Wohnlage und allgemein zum Mietspiegel bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen eingegangen? Bitte einzeln aufschlüsseln und bei den Beschwerden zur Wohnlage bitte die jeweilige Adresse angeben.

Antwort zu 14:

Anfragen zur Wohnlage sowie allgemein zum Mietspiegel erreichen die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen telefonisch, per Mail oder postalisch. Telefonische Anfragen werden statistisch nicht erfasst. Per Mail oder postalisch sind bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 159 Anfragen zum Mietspiegel 2026 eingegangen, ca. ein Viertel der Anfragen bezieht sich auf die Wohnlage. Inwiefern es sich dabei um Beschwerden handelt, wird statistisch nicht erfasst, da sich die Anfragen häufig nicht eindeutig kategorisieren lassen. Adressen der Anfragenden werden aus Datenschutzgründen nicht genannt.

Frage 15:

Wie viele dieser Beschwerden zur Wohnlage hält der Senat für ausreichend, um eine Änderung der Wohnlage vorzunehmen?

Antwort zu 15:

Änderungen der Wohnlage sind nicht möglich.

Frage 16:

Falls eine Änderung nicht mehr möglich ist: Warum können Mieter\*innen nicht gegen die Einstufung von Wohnlagen klagen bzw. welches Ziel hat die Beschwerdemöglichkeit dann?

Antwort zu 16:

Die Wohnlageneinstufung ist Teil des qualifizierten Berliner Mietspiegels. Damit kommt ihr die gesetzliche Vermutungswirkung des § 558 d BGB hinsichtlich der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze und der zutreffenden Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu. Im jeweiligen Zivilprozess steht es den Mietvertragsparteien frei, Zweifel daran vorzutragen. Letztlich entscheidet dann das zuständige Gericht.

Wie in der Antwort zu Frage 13 erläutert, erteilt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Auskunft über die Umstände der Wohnlageneinstufung, eine Beschwerdemöglichkeit im Sinne der Frage gibt es nicht.

Frage 17:

Inwiefern und aus welchen Gründen ist es konkret am Südsterne 14 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zur Höherstufung der Wohnlage (mittlere in gute Wohnlage) gekommen obwohl das gleiche Haus bzw. der baulich identische Gebäudeteil an der Lilienthalstraße 2 und 2a mit weiterhin in einer mittleren Wohnlage verbleibt und die Indikatoren bzw. das Wohnumfeld und die Wohnverhältnisse vor Ort im Grunde gleich sind?

Antwort zu 17:

Die Adressen Südsterne 8-14 bilden gemeinsam eine Blockseite. Bereits im Rahmen der Diskriminanzanalyse für den Berliner Mietspiegel 2024 überwog die Zuordnungswahrscheinlichkeit der Blockseite zur guten Wohnlage. Lediglich aufgrund der Makrohomogenisierung wurde sie an die überwiegend mittlere Wohnlage der näheren Umgebung angepasst.

Im Rahmen der Diskriminanzanalyse für den Berliner Mietspiegel 2026 überwiegt die Zuordnungswahrscheinlichkeit der Blockseite zur guten Wohnlage erneut. So sind Bodenrichtwert und Grünvolumen der Blockseite im gesamtstädtischen Vergleich überdurchschnittlich. Zudem sind die Entfernungen zum nächsten Zentrum, Subzentrum und U-Bahnhof im gesamtstädtischen Vergleich sehr gering. Insgesamt liegt die Zuordnungswahrscheinlichkeit der Blockseite zur guten Wohnlage im Rahmen der Diskriminanzanalyse bei ca. 95 %. Die Voraussetzungen einer Homogenisierung lagen dieses Mal nicht vor. Somit ist die Blockseite nun Teil der guten Wohnlage.

Die Adressen Lilienthalstr. 2 und 2a bildet gemeinsam mit den geraden Hausnummern 2-28 der Lilienthalstraße eine Blockseite. Diese ist im Mietspiegel 2026 sowie im Mietspiegel 2024 Teil der mittleren Wohnlage. Im Rahmen der Diskriminanzanalyse für den Mietspiegel 2026 überwiegt ebenfalls die Zuordnungswahrscheinlichkeit der Blockseite zur guten Wohnlage. Allerdings liegt diese nicht über der 2/3-Schwelle, sodass es zu keiner Umstufung der Blockseite von der mittleren in die gute Wohnlage kam. Die Blockseite weist die gleichen Werte bei Bodenrichtwert, Sozialstatusindex, Straftaten und Grünversorgung auf, hat jedoch ein geringeres

Grünvolumen sowie höhere Entfernungen zu Zentrum, Subzentrum und U-Bahnhof als die Blockseite mit den Adressen Südsterne 8-14.

Frage 18:

Inwiefern ist es möglich, dass die AG Mietspiegel oder der Senat im Einzelfall Wohnlagenhochstufungen zurücknimmt, wenn diese ausreichend begründet sind?

Antwort zu 18:

Änderungen der Wohnlage sind nicht möglich.

Frage 19:

Welche zentralen Streitpunkte gab es in der Arbeitsgruppe bei der Erstellung des Mietspiegels 2026 und wie wurden diese gelöst – bitte einzeln aufzählen und Kompromiss/Konsens darstellen?

Antwort zu 19:

Die diskutierten Themen der einzelnen Sitzungen der Arbeitsgruppe können der Anlage A der Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2026 entnommen werden.

Frage 20:

Wie viele Fälle mutmaßlich illegal überhöhter Mieten wurden seit 2025 bei zuständigen Stellen des Landes Berlin gemeldet und wie viele davon führten zu einer Absenkung der Miete oder zu Sanktionen?

Antwort zu 20:

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Seit dem 01.01.2025 gab es 351 Anzeigen, wobei kein Verfahren zu Bußgeldbescheiden oder zu einer Senkung der Miete geführt hat.“

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„Seit 2025 wurden in Friedrichshain-Kreuzberg mit 677 Verfahren wegen des Verdachts auf Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG eröffnet. Es wurden sieben Bußgeldbescheide erlassen. In wie vielen Fällen auf zivilrechtlichem Weg eine Herabsenkung der Miete erfolgt ist, wird statistisch nicht erfasst.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Seit 2025 sind insgesamt 776 Verfahren anhängig geworden. Bisher sind keine Verfahren aus Mieter:innen-Sicht erfolgreich beendet worden.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Mit Stand 21.08.2026 sind im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf 120 Anzeigen von Bürger\*innen eingegangen. Keiner dieser Vorgänge führte bisher zu einer Absenkung der Miete oder zu Sanktionen.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Insgesamt sind 873 Anzeigen wegen mutmaßlicher Mietpreisüberhöhung im Bezirksamt Mitte (BA Mitte) eingegangen. Davon sind derzeit noch 302 Anzeigen offen, bei denen eine mögliche Mietpreisüberhöhung geprüft wird. Bei den bislang abgeschlossenen Fällen ist seitens des BA Mitte keine Absenkung der Miete bzw. keine Sanktion erfolgt. Etwaige privatrechtliche Einigungen zwischen Vermieterinnen bzw. Vermietern und Mieterinnen bzw. Mietern sind dem BA Mitte nicht bekannt.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Im Zeitraum 01.01.2025 bis 21.08.2026 sind 562 Anzeigen wegen des Verdachts eines Verstoßes gegen § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) im Fachbereich Wohnen eingegangen. Sanktionen wurden bisher nicht verhängt. Eine Absenkung der Miete ist nach dem WiStG nicht vorgesehen.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Im Rahmen der Zuständigkeit des Bezirksamtes wurden seit dem 1. Januar 2025 insgesamt 596 Meldungen zu möglichen Mietpreisüberhöhungen im Sinne des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) erfasst. Der überwiegende Teil der Vorgänge wurde zwischenzeitlich eingestellt, da die Tatbestandsvoraussetzungen des § 5 WiStrG nicht vorlagen. In keinem der bislang abgeschlossenen Verfahren kam es zu einer Absenkung der Miete oder zur Verhängung einer Sanktion. Die vorgenannten Zahlen beziehen sich ausschließlich auf die beim Bezirksamt im Rahmen seiner Zuständigkeit nach § 5 WiStrG bearbeiteten Vorgänge und stellen keine Erfassung sämtlicher Fälle mutmaßlich überhöhter Mieten bzw. sämtlicher Verstöße gegen mietrechtliche Vorschriften dar. Die Mietpreisbremse ist zivilrechtlicher Natur. Eine behördliche Befugnis des Bezirksamtes zur Absenkung von Mieten oder zur Verhängung von Sanktionen wegen eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse besteht nicht. Entsprechend liegen dem Bezirksamt hierzu keine Fallzahlen vor. Eine bezirkliche Zuständigkeit liegt lediglich bei Verfahren nach § 5 WiStrG vor.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„In Reinickendorf wurden seit 2025 insgesamt 153 Fälle wegen Verdachts auf eine Ordnungswidrigkeit nach § 5 WiStG gemeldet. Bisher konnte noch in keinem dieser Verfahren abschließend ein Bußgeld festgesetzt werden. Die meisten Verfahren werden mangels Vorliegens der Tatbestandsvoraussetzungen des § 5 WiStG eingestellt.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Zu dem genannten Sachverhalt sind im Bezirk Spandau - Fachbereich Wohnen - 142 Anzeigen eingegangen (Stand August 2026). Zu Mietabsenkungen kam es in keinem der angezeigten Fälle.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Im Bezirk Steglitz-Zehlendorf wurden von Mietern seit 2025 insgesamt 200 Fälle gemeldet, bei denen die Mieter den Verdacht einer überhöhten Miete im Sinne des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz haben. Über die Wirkung solcher Anzeigen auf das Mietverhältnis liegen keine Rückmeldungen vor und es wird keine Statistik geführt.“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Es wurden 377 Verdachtsfälle auf eine Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStrG gemeldet. Da die Verfahren noch nicht abschließend bearbeitet werden konnten, liegen keine Erkenntnisse über eine Absenkung der Miete vor. Sanktionen (Bußgelder) wurden bisher nicht verhängt.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Im Bezirk Treptow-Köpenick wurden seit 2025 298 Verfahren wegen Verdachts auf Verstöße gegen § 5 WiStG eingeleitet. Bußgeldbescheide wurden bislang nicht erlassen, da sich in einer Vielzahl der Fälle kein Verstoß bestätigte oder die Ermittlungen noch andauern. Mietabsenkungen oder anderweitige Sanktionen wurden seitens des Bezirksamtes deshalb noch nicht verfügt. Freiwillige Mietminderungen oder -rückzahlungen werden statistisch nicht erfasst, da es sich hierbei um rein zivilrechtliche Angelegenheiten handelt.“

Frage 21:

In wie vielen Fällen wurden Bußgelder wegen Verstößen gegen die Mietpreisbremse oder wegen unzulässiger Mieterhöhungen verhängt und in welcher Gesamthöhe?

Antwort zu 21:

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Im Wohnungsamt wurden bisher keine Bußgeldbescheide erlassen.“

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„Bußgelder wegen des Verstoßes gegen die Mietpreisbremse können nicht verhängt werden, da es sich um eine zivilrechtliche Streitigkeit handelt. Es wurden sieben Bußgeldbescheide wegen Verstößen gegen § 5 WiStG erlassen und Bußgelder in Höhe von rund 81.600 Euro verhängt. Hiervon wurden bislang rund 33.900 Euro beigetrieben.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Es sind noch keine Bußgeldbescheide erlassen worden.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat bisher keinen Bußgeldbescheid erlassen. In 3 Fällen wird der Erlass eines Bußgelbescheides vorbereitet. In 10 Fällen liegt der Verdacht nach § 291 Strafgesetzbuch vor. Diese Fälle werden entsprechend an die Staatsanwaltschaft zur Prüfung weitergeleitet.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Es wurden noch keine Bußgeldbescheide erlassen.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„In keinem Verfahren.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Die Fragestellung betrifft keine Aufgabenstellung des Bezirksamtes. Verstöße gegen die mietrechtlichen Vorschriften zur Mietpreisbremse gemäß §§ 556d ff. BGB sowie unzulässige Mieterhöhungen sind grundsätzlich zivilrechtlich zu beurteilen. Die Mietpreisbremse und die Vorschriften über Mieterhöhungen begründen keinen eigenständigen Bußgeldtatbestand. Das Bezirksamt ist im Rahmen seiner Zuständigkeit für die Prüfung und Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) zuständig. Ein entsprechendes Ordnungswidrigkeitenverfahren wegen Mietpreisüberhöhung ist jedoch von einem zivilrechtlichen Verstoß gegen die Mietpreisbremse bzw. gegen die Vorschriften über Mieterhöhungen zu unterscheiden. Eine Statistik über „Bußgelder wegen Verstößen gegen die Mietpreisbremse oder wegen unzulässiger Mieterhöhungen“ wird daher durch das Bezirksamt nicht geführt.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Verstöße gegen die Mietpreisbremse nach §§ 556d ff. BGB sowie unzulässige Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis begründen grundsätzlich keinen eigenständigen Ordnungswidrigkeitstatbestand, sondern sind zivilrechtlich zwischen Mieter und Vermieter zu klären. Eine behördliche Überwachungszuständigkeit der Bezirke besteht insoweit nicht; ein Bußgeldverfahren durch das Wohnungsamt wird daher nicht eingeleitet. Bußgeldverfahren werden ausschließlich bei dem Verdacht einer Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG geführt und bei Vorliegen aller Tatbestandsvoraussetzungen mit einem Bußgeld geahndet. Bei unzulässigen Mieterhöhungen kann es im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein, dass eine Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG vorliegt. In Reinickendorf wurde bislang kein Bußgeld verhängt, die anhängigen Verfahren befinden sich derzeit noch in Prüfung.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Von Seiten des Fachbereichs Wohnen wurden keine Bußgelder festgesetzt.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„In Steglitz-Zehlendorf wurden derzeit noch keine Bußgelder wegen unzulässiger Mieterhöhungen gem. § 5 WiStrG verhängt.“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Es wurden bisher keine Bußgelder wegen einer Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStrG verhängt.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Für Verstöße gegen die Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) ist das Bezirksamt mangels Zuständigkeit nicht befugt einzuschreiten, da es sich hierbei um eine rein zivilrechtliche Angelegenheit handelt. Eine öffentlich-rechtliche Ermächtigungsgrundlage für behördliche Sanktionen besteht im Mietpreisrecht nur dann, wenn eine bußgeldbewehrte Mietpreisüberhöhung als Ordnungswidrigkeit (§ 5 WiStG) oder eine strafbare Handlung wegen Mietwuchers (§ 291 StGB) vorliegt.“

Frage 22:

Welche konkreten Maßnahmen werden ergriffen, um sicherzustellen, dass mit dem Mietspiegel 2026 rechtswidrig überhöhte Mieten tatsächlich identifiziert und abgesenkt werden bzw. wurden?

Antwort zu 22:

Mieterinnen und Mieter können seit 1. Juli 2026 über das ServicePortal Berlin Mietpreisüberhöhungen digital anzeigen. Mieterinnen und Mieter haben mithilfe des Abfrageservices zum Berliner Mietspiegel 2026 die Möglichkeit, Mietpreisüberhöhungen zu identifizieren und über das ServicePortal Berlin beim zuständigen Bezirk anzuzeigen. Zur Verbesserung der Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz werden zudem die Bezirke durch den Senat personell und finanziell unterstützt.

Mit der Einrichtung der Mietpreisprüfstelle im März 2025 haben alle Mieterinnen und Mieter in Berlin Unterstützung bei der zivilrechtlichen Durchsetzung der Mietpreisbremse erhalten. Zudem unterstützen die kostenlosen Mieterberatungen in den Bezirken die Mieterinnen und Mieter bei der Prüfung von Mieterhöhungsverlangen und der richtigen Anwendung des Berliner Mietspiegels.

Frage 23:

Wurde, wie von der Mietspiegelverordnung empfohlen, eine Extremwertbereinigung durchgeführt? Falls ja, wie sieht diese im Detail aus? Falls nein, warum wurde dies nicht gemacht?

Antwort zu 23:

§ 12 Abs. 2 der Mietspiegelverordnung (MsV) empfiehlt keine Ausreißerbereinigung, sondern ermöglicht sie unter der Voraussetzung, dass die Ermittlung von Ausreißermieten durch statistische Standardverfahren erfolgt und auf Plausibilität überprüft wird. Diese Möglichkeit wurde in der Arbeitsgruppe Mietspiegel diskutiert. Da jedoch kein geeignetes statistisches Standardverfahren für Tabellenmietspiegel gefunden werden konnte, wurde in der Arbeitsgruppe Mietspiegel beschlossen, auf eine Ausreißerbereinigung zu verzichten. Dieses Vorgehen deckt sich mit den Empfehlungen zur Ausreißerbereinigung der vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) herausgegebenen „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“.

Durch die Ausweisung des Medians in den einzelnen Feldern des Berliner Tabellenmietspiegels wurde zudem ein Mittelwert gewählt, der sich als robust gegenüber Ausreißern erweist.

Frage 24:

Falls dies bislang nicht in ausreichendem Umfang gelingt, worin liegen die rechtlichen oder praktischen Hindernisse und welche Änderungen werden angestrebt, um dies künftig zu ermöglichen?

Antwort zu 24:

Die Hindernisse für eine Ausreißerbereinigung sind wie in der Antwort zu Frage 17 ausgeführt eher methodischer Natur, da für Tabellenmietpiegel kein geeignetes statistisches Standardverfahren vorliegt, das dies rechtssicher ermöglichen würde. Eine grundsätzliche Umstellung der Erstellungsmethodik des Berliner Mietspiegel wird aktuell jedoch nicht angestrebt.

Frage 25:

Wie geht der Senat mit großen Wohnungsunternehmen wie Vonovia oder anderen Marktakteuren um, wenn diese systematisch gegen mietrechtliche Vorgaben oder die Mietpreisbremse verstoßen bzw. Wohnwerterhöhende Merkmale erfinden, die es im Mietpiegel nicht gibt und wie will er die Mieter\*innen hier besser schützen?

Frage 26:

Plant der Senat zusätzliche Kontrollinstrumente oder strukturelle Maßnahmen, um die Einhaltung des Mietspiegels insbesondere bei großen Bestandshalter\*innen wirksamer durchzusetzen?

Antwort zu 25 und 26:

Das Mietrecht für den nicht preisgebundenen Wohnraum ist zivilrechtlich im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt. Im zivilrechtlichen Streit zwischen den Mietvertragsparteien, auch zur Anwendung des Berliner Mietspiegels, können allein die ordentlichen Gerichte abschließend entscheiden.

Der Senat unterstützt die Mieterinnen und Mieter in Berlin durch die Finanzierung der bezirklichen Mieterberatungen. Die kostenlosen Mieterberatungen in den Bezirken helfen den Mieterinnen und Mietern bei der Verwirklichung des zivilrechtlichen Mieterschutzes. Die Mietpreisprüfstelle hilft bei der Durchsetzung der Regelungen zur Mietpreisbremse. Mit der Durchführung von Mietenscans von öffentlich zugänglichen Wohnungsinseraten, erstmals im Juni 2026, werden Verdachtsfälle zu Verstößen gegen die Mietpreisbremse bzw. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ermittelt und die betroffenen Vermieterinnen und Vermieter angeschrieben und aufgefordert, ihre Mietforderung zu überprüfen und anzupassen, falls die gesetzliche Begrenzung überschritten wird.

Mit der Einrichtung eines Wohnungs- und Mietenkataster soll darüber hinaus eine Grundlage geschaffen werden, um überhöhte Mieten künftig besser identifizieren zu können.

Berlin, den 03.09.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen