Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Merkmale der Orientierungshilfe

Wohnwertmindernde Merkmale (–)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalgruppe 1: Bad/WC/Gäste-WC	
❑ 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 m² [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 die Baualtersklassen ab 2002) oder hochwertiges Stand-WC [bezieht sich beides nicht auf Gäste-WCs]
❑ Keine Duschmöglichkeit (z.B. kein Spritzwasserschutz, keine Duschkopfhalterung, sehr kleine Standfläche)	❑ Strukturheizkörper als Handtuchwärmer (gilt für die Baualtersklassen bis einschließlich 2001); falls elektrisch betreibbar: alle Baujahre [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
❑ Kleines Bad (kleiner als 4 m²); 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	
❑ 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 m² 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 Wandschutz im Arbeitsbereich	❑ Freistehender Küchenblock mit Arbeitsfläche und Kochmöglichkeit oder Spüle

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Merkmale der Orientierungshilfe

Wohnwertmindernde Merkmale (–)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalgruppe 3: Wohnung	
❑ Überwiegend Fenster mit Einfachverglasung (Doppelkastenfenster sind nicht gemeint)	❑ Einbauschrank 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 m²)
❑ Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz	❑ Überwiegend Fußbodenheizung
❑ Be- und Entwässerungsinstallation 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 anschließbar	❑ 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 m²
	❑ 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
Merkmalgruppe 4: Gebäude	
❑ Treppenhaus und Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand	❑ Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeit 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 nicht 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 die Baualtersklassen 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)

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Merkmale der Orientierungshilfe

Wohnwertmindernde Merkmale (–)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 4: Gebäude

❑ 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/(m²a)	❑ Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)
❑ Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/(m²a)	❑ Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a)
❑ Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/(m²a)	❑ Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)

Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser. Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchsenergiekennwert-Grenzen um 20 % zu erhöhen.
Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 20 kWh/(m²a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.

Bei Wohnungen, die in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit dann nicht berücksichtigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen denkmalschutzrechtliche Belange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalschutzrechtliche Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.

Beispiele zum Umgang mit den Merkmalen: siehe unter Nr. 10.4
(ABl. Nr. 26 / 30. Mai 2024 Berliner Mietspiegel 2024, Seite 17)

Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

❑ 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 Ruhezonen, 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/

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen