



Erste Einschätzungen zu den gegenseitigen Rechten und Pflichten

Gewerbemiete: Geschäftsschließungen aufgrund SARS-CoV-2-Eindämmungsmaßnahmenverordnung

Erzwungene Schließungen stellen Mieter wie Vermieter von Gewerberäumen vor die Frage: Wie weiter? Wer hat welche Ansprüche? Erste Antworten liefert der nachstehende Beitrag.

1. Aktuelle politische Situation (Stand 31. März 2020)

Seit dem 18. März 2020 darf in Berlin kein Einzelhandel mehr geöffnet sein. Ausgenommen sind lediglich der Einzelhandel für Lebensmittel und Getränke, Wochenmärkte, Apotheken, Sanitärhäuser, Optiker, Drogerien Tankstellen, Waschsalons, Zeitungsverkauf und Buchhandel, Baumärkte und der Großhandel. Nicht mehr betrieben werden dürfen zudem Tanzlustbarkeiten, Spezialmärkte, Spielhallen, Kinos, Theater und seit dem 23. März 2020 auch keine Gaststätten, Hotels, Friseure, Kosmetikstudios, Massagepraxis und ähnliche Betriebe. Rechtsgrundlage ist die SARS-CoV-2-Eindämmungsmaßnahmenverordnung (SARS-CoV-2 EindmaßnV), welche wiederum aufgrund § 32 Abs. 1 des Infektionsschutzgesetzes erlassen wurde, wonach die Landesregierungen zum Erlass von Geboten und Verboten zur Bekämpfung übertragbarer Krankheiten ermächtigt werden.

2. Aktuelle Situation der Mietvertragsparteien

Bereits wenige Tage nach Anordnung der Geschäftsschließungen zeichnet sich große Verunsicherung ab, wie damit umgegangen werden soll, dass der Mieter sein angemietetes Geschäft praktisch nicht mehr nutzen kann. Die sorgenvollen Mieter rechnen insgeheim oder ganz offen nach, wie lange sie ohne Erzielung von Einnahmen überhaupt wirtschaftlich überleben werden können und fordern bereits Mietminderungen oder ziehen eine außerordentliche Kündigung des Mietvertrags in Betracht. Der in den letzten Jahren durch ständige Gesetzesänderungen gebeutelte und noch über seinen Auskunftspflichten und Berechnung der Stichtagsmiete nach §§ 3 Abs. 1 Satz 1, 6 Abs. 4 MietenWoG sitzende Vermieter,

der möglicherweise zumindest mittelfristig auskömmliche Mieteinnahmen im Wesentlichen nur noch durch seine Gewerbemietverhältnisse erlangen kann, schreckt auf und wirft den Ball zurück. Schließlich kann auch er nichts für die Verbreitung des SARS-CoV-2 und die angeordneten Ladenschließungen.

3. SARS-CoV-2 EindmaßnV als Mangel der Mietsache?

Allerdings setzt ein zu einer Mietminderung führender Mangel nach h.M.¹⁾ nicht voraus, dass der Vermieter den Mangel zu vertreten hat, d.h. es ist unerheblich, ob der Vermieter den Mangel verschuldet hat oder ihn beherrschen kann. Vielmehr liegt ein Mangel gem. §§ 581 Abs. 2, 536 Abs. 1 BGB bereits dann vor, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache für den Mieter nachteilig von dem vertraglich geschuldeten Zustand abweicht, wobei sowohl tatsächliche Umstände als auch rechtliche Verhältnisse als Mangel in Betracht kommen können.²⁾ So gesehen stellt sich die aktuelle Situation für den Mieter durchaus als eine nachteilige Abweichung dar, zumal er die Mietfläche nach dem vertraglich vereinbarten Zweck zum Betrieb eines bestimmten Gewerbes gemietet hat und er den Betrieb aus rechtlichen Gründen nun nicht mehr ausüben kann. Oder anders ausgedrückt: Der Mieter hat die Mietfläche nicht angemietet, um dort seine Waren einzusperren und zu verwahren, sondern um sie einem Publikumsverkehr öffentlich zu machen und sie zu verkaufen, also um Geld zu verdienen. Entsprechend hat schon das RG in ständiger Rechtsprechung seit 1915 die für das gesamte Land während des Ersten Weltkrieges erlassenen Tanzverbote und die damalige Kürzung der sogenannten Polizeistunde als einen zur Minderung berechtigenden Mangel angesehen.³⁾

Der BGH legt den Mangelbegriff in der Gewerberaummietsache eher restriktiv aus.⁴⁾ Öffentlich-rechtliche Gebrauchsbeschränkungen, die dem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache entgegenstehen, sollen nur dann einen Mangel darstellen, wenn sie auf der konkreten Beschaffenheit der Mietsache beruhen und nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters ihre Ursache haben.⁵⁾ Große Aufmerksamkeit erregten zu dieser Thematik

die ab 2008 geltenden Rauchverbote der Länder, welche erhebliche Einschränkungen insbesondere für Gaststätten vorsahen. Der BGH⁶⁾ lehnte diesbezüglich einen Mangel ab. Er unterschied nach Risikosphären: Die mit dem gesetzlichen Rauchverbot zusammenhängende Gebrauchsbeschränkung beruhe nicht auf der konkreten Beschaffenheit der Mietsache, sondern knüpfe an die betrieblichen Verhältnisse – an die Art und Weise der Betriebsführung – des Mieters an. Dies betreffe allein das Verwendungsrisiko – also das Risiko, mit der Mietsache Gewinne erzielen zu können – welches grundsätzlich der Mieter trage.⁷⁾ Nicht ganz überraschend lehnte mit Blick auf diese Rechtsprechung auch das LG Hamburg⁸⁾ einen Mangel in den Anordnungen aufgrund des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 ab, welches u. a. eine Reduzierung von Spielgeräten sowie die Einführung von Sperrzeiten und spielfreien Tagen vorsah. Denn zwar griffen die gesetzlichen Maßnahmen in das laufende Mietverhältnis zu Lasten des Mieters ein, jedoch stünden die Gebrauchsbeschränkungen nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der konkreten Beschaffenheit des Mietobjekts, so dass der Vermieter dieses Risiko nicht trage. Übertragen auf die SARS-CoV-2 EindmaßnV wäre zunächst zu prüfen, ob die Geschäftsschließungen im Zusammenhang mit der Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Mietobjekts stehen. Da bauliche Belange offensichtlich nicht tangiert sind, könnte höchstens die Lage des Mietobjekts betroffen sein, weil die SARS-CoV-2 EindmaßnV nur Berlin betrifft. In dieser Weise hatte auch der Spielhallenbetreiber im Fall des LG Hamburg argumentiert: Weil das die Einschränkungen vorsehende Spielhallengesetz nur in Hamburg gilt, sei die

1) Guhling/Günter, Gewerberaummietsache, 2. Aufl., § 536 Rdn. 132; MüKo-BGB/Häublein, § 536 Rn. 27; KG, Urst. v. 12.11.2007 - 8 U 194/06, GE 2008, 52 = NZM 2008, 526; OLG Hamm, Urst. v. 24.10.1995 - 7 U 171/94, NJWE-MietR 1996, 80

2) BGH NJW 2006, 899

3) Paschke, NZM 2008, 265 mit Verweis auf RGZ 87, 277; 88, 96; 89, 203; 91, 51; 94, 267; 98, 101 (103); 147, 157 (159); 147, 304 (307); 157, 363

4) Leo, Ghassemi-Tabar, Anm. zu BGH XII ZR 189/98, NJW 2011, 3151 mit Verweis auf BGH NJW 2000, 1714 betr. Einkaufszentrum und BGH, Urteil vom 15.10.2008 - XII ZR 1/07, GE 2009, 254 = NJW 2009, 664 betr. Hartz-IV-Behörde als Mangel im „Prestigeobjekt“

5) BGH, Urst. vom 15.10.2008 - XII ZR 1/07, GE 2009, 254 = NJW 2009, 664

6) BGH, Urst. v. 13.7.2011 - XII ZR 189/09, GE 2011, 1226 = NJW 2011, 3151

7) BGH, Urst. v. 13.7.2011 - XII ZR 189/09, GE 2011, 1226 Rn. 13

8) LG Hamburg, Urst. v. 26.2.2015 - 316 O 151/14, ZMR 2016, 702



Die Autorin Sandra Walburg ist Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Kanzlei Czink Walburg & Kollegen.



Lage des Mietobjekts in Hamburg kausal für die Beeinträchtigungen.⁹⁾ Ein solches Verständnis lehnte das LG Hamburg als „abwegig“ ab, weil mit diesem Argument alle Gebrauchsbeschränkungen aufgrund deutscher Gesetze ein Mangel der Mietsache wären, wenn andere Staaten abweichende Regelungen vorsähen.

Wenn man also davon ausgeht, dass die getroffenen Maßnahmen aufgrund SARS-CoV-2 EindmaßnV nicht in den Risikobereich des Vermieters fallen, fragt es sich dann weiter, ob sie den Risikobereich des Mieters betreffen. Dann müssten sie an die persönlichen oder betrieblichen Verhältnisse anschließen. Im Falle des Rauchverbots stellte der BGH¹⁰⁾ für die Risikozuordnung auf den Mieter maßgeblich darauf ab, dass das Rauchverbot erstens an die Art der Nutzung der Gebäude anknüpft (Gaststätte) und zweitens, dass in den Einrichtungen Publikumsverkehr stattfindet. Daher beziehe sich das Rauchverbot lediglich auf die Art und Weise der Betriebsführung, zumal der Mieter als nur mittelbarer Adressat des Verbots lediglich für dessen Umsetzung und Einhaltung verantwortlich sei.

Auf den ersten Blick könnte dies dafür sprechen, auch die Betriebsschließungen aufgrund SARS-CoV-2 EindmaßnV dem Risikobereich des Mieters zuzuordnen, weil es an die Art der Nutzung (alles, außer Lebensmittel, Apotheke) und an den Publikumsverkehr anschließt. Diese Sichtweise ließe jedoch unberücksichtigt, dass es im Rauchverbots-Fall des BGH ebenso wie im Spielhallen-Fall des LG Hamburg um Gebrauchsbeschränkungen und nicht um Gebrauchshindernisse ging. In beiden Fällen war dem Mieter die Ausführung seines Geschäfts nach wie vor, wenn auch mit Einschränkungen, möglich. Wenn der BGH demnach auf die Art und Weise der Betriebsführung abstellte, ging damit stets einher, dass der Betrieb noch geführt werden konnte.

Es ist daher äußerst zweifelhaft, ob sich diese Grundsätze auf pauschale Betriebsschließungen übertragen lassen, wenn der Mieter also sein Geschäft überhaupt nicht mehr öffnen darf und er nicht nur keinen Gewinn, sondern nicht einmal Umsätze erzielen kann. Man tut sich auch schwer damit, die Maßnahmen aufgrund SARS-CoV-2 EindmaßnV als „typisches Risiko“ des Mieters einzuordnen, ähnlich wie z. B. gestiegene hygienische Anforderungen oder eine nachträgliche Änderung der Sperrzeit. Letztlich ist die schnelle Verbreitung eines vermutlich aus Asien stammenden Virus in Deutschland und die von der Exekutive erlassenen Notverordnungen überhaupt

keiner Risikosphäre zuzuordnen. Hierfür spricht auch die Wertung der Bundeskanzlerin in ihrer Fernsehansprache vom 18. März 2020, in der sie von der „größten Herausforderung für das Land seit dem Zweiten Weltkrieg“ sprach. Wie geht es dann aber im konkreten Mietverhältnis weiter? Liegt nun ein Mangel vor oder nicht?

3. Vertragsauslegung: Grundsatz gesetzeskonformen Verhaltens

Hier kommt die vom BGH angewandte „Sphärentheorie“ an ihre Grenze und offenbart ihre grundsätzlichen Mängel.¹¹⁾ Anknüpfungspunkt für die weitere rechtliche Prüfung könnte daher die Auslegung des Mietvertrags gemäß dem als Ausprägung von Treu und Glauben (§ 242 BGB) entwickelten Grundsatz gesetzeskonformen Verhaltens sein¹²⁾. Hieraus folgt, dass der Mieter den vereinbarten Betrieb nur innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Rahmenbedingungen führen will; eine gesetzeswidrige Nutzung ist nicht vom vertragsgemäßen Gebrauch umfasst.¹³⁾ Gesetzliche Verbote führen demnach zu einer Veränderung des vom Vermieter vertraglich geschuldeten Gebrauchs der Mietsache.¹⁴⁾ Ein Mangel liegt nicht vor.

Wenn sich der vertraglich geschuldete Gebrauch der Mietsache, also z. B. eines Ladengeschäfts für Bekleidung durch die Ladenschließungen aufgrund SARS-CoV-2 EindmaßnV ändert und der Vermieter nur noch ein geschlossenes, für den Publikumsverkehr nicht mehr zugängliches Geschäft schuldet, ist das Äquivalenzverhältnis des Mietvertrags in eine Schieflage geraten. Denn der Mieter z. B. eines Bekleidungsgeschäfts hat die Mieträume zum Verkauf von Waren mit Publikumsverkehr zu einer bestimmten – möglicherweise hohen – Miete angemietet und darf aktuell nur noch den Gebrauch als geschlossenes Lager vom Vermieter erwarten, wofür vermutlich andere Konditionen vereinbart worden wären, hätte man mit den Anordnungen aufgrund SARS-CoV-2 EindmaßnV gerechnet.

4. Störung der Geschäftsgrundlage

In Betracht kommt daher die Annahme einer Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB, wonach bei nach Vertragsschluss eingetretenen, schwerwiegenden und unvorhersehbaren Veränderungen der Umstände die benachteiligte Partei eine Vertragsanpassung (§ 313 Abs. 1 BGB) oder die Kündigung (§ 313 Abs. 3 Satz 2 BGB) verlangt werden kann, wenn ein Festhalten an der ursprünglichen Regelung zu einem untragbaren, mit Recht und Gerechtigkeit schlechthin nicht mehr zu vereinbarenden

Ergebnis führen würde und das Festhalten an der ursprünglichen vertraglichen Regelung für die betreffende Partei deshalb unzumutbar wäre.¹⁵⁾

Es ist anerkannt, dass Rechtsveränderungen und Eingriffe von hoher Hand das Äquivalenzverhältnis empfindlich stören und zu einer Vertragsanpassung führen können.¹⁶⁾ Voraussetzung ist stets, dass durch die Veränderung die Geschäftsgrundlage betroffen ist.

„Eine Geschäftsgrundlage wird gebildet durch die nicht zum eigentlichen Vertragsinhalt erhobenen, beim Vertragsschluss aber zu Tage getretenen, dem Geschäftspartner erkennbaren und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen des einen Vertragsteils oder durch die gemeinsamen Vorstellungen beider Teile vom Vorhandensein oder künftigen Eintritt gewisser Umstände, sofern der Geschäftswille auf diesen Vorstellungen aufbaut.“¹⁷⁾

Die Rechtsprechung wendet § 313 BGB tendenziell restriktiv an. So sah z. B. das OLG Jena mangels schwerwiegender Änderung keine Beeinträchtigung der Geschäftsgrundlage eines Gewerbemietvertrags bei Veränderung der gesetzlichen Ladenschlussregeln.¹⁸⁾ Allerdings dürfte es sich bei den verordneten Betriebsschließungen aufgrund SARS-CoV-2 EindmaßnV um schwerwiegendere Umstände als veränderte Ladenschließzeiten handeln, die zudem weder vorhersehbar waren noch zu den normalen wirtschaftlichen Risiken gehören, die jedermann selbst zu tragen hat.¹⁹⁾ Man kann annehmen, dass die Vertragsparteien eines – häufig langfristigen – Mietvertrags unisono und völlig selbstverständlich angenommen haben, dass Geschäfte nicht durch eine Notverordnung geschlossen werden und der Mieter nicht durch Gesetze an der Ausführung seines Betriebs – und wenn auch nur temporär – gehindert wird; diese Annahme war ge-

9) siehe Fn. 8

10) BGH, Urt. v. 13.7.2011 - XII ZR 189/09, GE 2011, 1226 = NJW 2011, 3151

11) Ausführlich hierzu Ghassemi-Tabar in Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer, Gewerberaummieta, 1. Aufl., 2015, § 536 Rn. 195 ff.

12) Palandt/Ellenberger, BGB, 78. Aufl., § 133 Rn. 26

13) Ghassemi-Tabar in Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer, Gewerberaummieta, 1. Aufl., 2015, § 536 Rn. 214

14) Ghassemi-Tabar in Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer, Gewerberaummieta, 1. Aufl., 2015, § 536 Rn. 214

15) BGHZ 121, 378 = NJW 1993, 1856

16) Palandt/Grüneberg, BGB, 78. Aufl., § 313 Rn. 34

17) BGHZ 25, 390 (392), NJW 1958, 297, BGH NJW 1995, 2031; BGH NJW 1997, 3371

18) OLG Jena, OLG-NL 2005, 256

19) So auch schon zu den Nichtrauchergesetzen: Paschke, NZM 2008, 265



meinsame Geschäftsgrundlage, welche durch die Maßnahmen gem. SARS-CoV-2 EindmaßNV erheblich gestört ist.

Ob in den betroffenen Mietverträgen eine Anpassung und wenn ja, welche oder gar eine Kündigung in Betracht kommt, dürfte für jedes Mietverhältnis gesondert zu beurteilen sein. Die Mietvertragsparteien müssen sich fragen, was sie redlicherweise vertraglich vereinbart hätten, wenn sie mit Maßnahmen gem. SARS-CoV-2 EindmaßNV gerechnet hätten (z. B. Herabsetzung der Miete und/oder außerordentliches Kündigungsrecht für beide Parteien, wenn der Ausnahmezustand eine bestimmte Zeitspanne überschreitet). Dies kann nicht allgemein beantwortet werden und hängt von vielen Faktoren ab, wie z. B. den weiteren Nutzungsmöglichkeiten des Geschäfts, der Vertragsdauer, den langfristigen Interessen und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Vertragspartner im Einzelfall.

5. Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie/Ausblick

Offen ist, ob sich an der Anwendung von § 313 BGB etwas durch das mit heißer Nadel genähte Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 ändert. Dieses sieht vor, dass der Vermieter wegen Mietschulden aus dem Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 das Mietverhältnis nicht kündigen darf, „sofern die Mietschulden auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruhen“. „Im Gegenzug“ soll die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung der Miete „im Grundsatz“ bestehen. Hierin könnte ein durch die öffentliche Hand – ähnlich wie bei einer Überleitungsbestimmung²⁰ – vorgenommener angemessener Interessenausgleich liegen, der einer Vertragsanpassung gem. § 313 BGB im Wege steht. Dagegen könnte aber sprechen, dass das Gesetz keine Aussage zur geschuldeten Miethöhe trifft.

Zudem müssten wohl bei künftigen Vertragsabschlüssen solche Szenarien wie aktuell bedacht und geregelt werden, weil unter Anwendung der Rechtsprechung des BGH zu öffentlich-rechtlichen Gebrauchsbeschränkungen das Risiko, dass sich ein Virus pandemieartig verbreitet und Notmaßnahmen der Regierungen auslöst, sich möglicherweise als ein typisches Risiko etablieren wird, welches dann aber nur einer Vertragspartei, wahrscheinlich dem Mieter im Rahmen seiner Verwendungsgefahr, zugerechnet werden dürfte.

²⁰ BGH, Urt. v. 8.5.2008 - VII ZR 106/07, NJW 2008, 2427 betr. Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes und Überleitungsfälle

IBB stellt Wohnungsmarktbericht 2019 vor

Mieten stagnieren und Kaufpreise steigen

Die – wenn auch mit abgeschwächtem Tempo – steigende Bevölkerungszahl prägt weiterhin die Lage am Berliner Wohnungsmarkt. Die Angebotsknappheit an preisgünstigem Wohnraum ist inzwischen im gesamten Stadtgebiet spürbar. Das Berliner Umland wuchs von 2014 bis 2018 um 5,5 % und damit stärker als die Hauptstadt (5,0 %), wo sich 2019 erstmals eine Stagnation bei den Angebotsmieten zeigte. Dies geht aus dem von der IBB gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgelegten Wohnungsmarktbericht 2019 hervor.

Die Baustatistik verzeichnete 2018 mit 16.706 fertiggestellten Wohnungen zwar erneut einen Höchstwert innerhalb der letzten 20 Jahre (2017: 15.669, + 6,6 %), doch fehlten nach Ansicht der IBB weiterhin rund 145.000 Wohnungen in der Stadt. An dieser Aussage sind Zweifel angebracht. Bei einer Durchschnittsbelegung von 1,9 Personen je Wohnung (Ende 2018: 1.949.252 Wohnungen/3.748.148 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet) wären 275.500 Personen ohne eigene Wohnung und müssten ja irgendwo untergekommen sein. Was zur Zeit fertiggestellt wird, reicht – jedenfalls numerisch – mehr als aus, um die Zuzügler unterzubringen (bei durchschnittlicher Belegung würde für die Versorgung der 2019 um 21.347 Personen gestiegenen Bevölkerung ein Plus von rund 11.240 Fertigstellungen reichen, es sind jedoch deutlich mehr [s. o.]).

Von den Baugenehmigungen her lag Berlin 2019 mit 22.565 Wohnungen gut 9 % unter dem Wert von 2018, als 24.743 Wohnungen zum Bau genehmigt wurden. Keineswegs alle genehmigten Wohnungen werden auch gebaut. Dadurch steigt der sogenannte Bauüberhang weiter, der sich bis Ende 2018 auf 64.083 (Ende 2017: 58.990) Wohnungen summierte.

Die Angebotsmieten der Bundeshauptstadt verzeichnen seit vielen Jahren einen dynamischen Anstieg. 2019 zeichnete sich jedoch erstmals eine Stagnation ab. Berlinweit wurde eine mittlere Angebotsmiete von 10,45 €/m² aufgerufen, was einem Anstieg von lediglich 0,13 €/m² bzw. 1,3 % gegenüber dem Vorjahr entsprach. Jede zehnte Wohnung wurde für unter 7 €/m² (nettokalt) angeboten, was einem leichten Anstieg gegenüber dem Vorjahr gleichkam (2018: 9 %). Nahezu flächendeckend lagen die mittleren Angebotsmieten in der Innenstadt bei 12 €/m² und mehr.

Auch bei der Bewertung der Angebotsmieten ist Vorsicht geboten. Sie stammen aus mehr als 100 Quellen, aber solche wie z. B. Immobilienscout24 und eBay-Kleinanzeigen, die alles andere als repräsentativ sind, weil ein Teil der Wohnungen gar nicht erst über Portale oder Anzeigen angeboten

werden, insbesondere die solcher Anbieter, die mit eher moderaten Neuvertragsmieten an den Markt gehen wie z. B. landeseigene oder kirchliche Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften.

Im Gegensatz zu den Angebotsmieten steigen sowohl die angebotenen Kaufpreise für Eigentumswohnungen als auch für Ein- und Zweifamilienhäuser weiterhin dynamisch. Im Mittel wurden Eigentumswohnungen für 4.777 €/m² angeboten (2018: 4.200 €/m²). Die Verwirklichung eines Eigenheimes kostete 2019 im Durchschnitt 549.990 € (2018: 498.600 €). Erstmals gab es dabei keinen Unterschied mehr zwischen den angebotenen Kaufpreisen für Bestands- und Neubauobjekte. Seit 2014 stieg der Anteil der selbstbewohnten Wohnungen um fast ein Fünftel auf nunmehr 17 %. Rund ein Viertel der über 65-Jährigen verfügte über selbstgenutztes Wohneigentum, rund ein Achtel dieser Haushalte zahlte noch Immobilienkredite ab.

Unter den 83 % Mieterhaushalten dominierten Einpersonenhaushalte, gefolgt von Zweipersonenhaushalten (z. B. kinderlose Paare und Alleinerziehende). Eine typische Mieterwohnung in Berlin umfasste im Durchschnitt 66,6 m², pro Person 37,5 m². Allerdings lebten in Berlin gerade alleinerziehende Haushalte häufig auf besonders kleinen Wohnflächen, während ältere Haushalte deutlich öfter in größeren Wohnungen wohnten.

2018 wurden in Berlin durchschnittlich mehr als 28 % des Haushaltseinkommens für die Miete (bruttokalt) aufgebracht. Immerhin zwei Fünftel der Haushalte lagen jedoch bei mindestens 30 % Mietbelastung (bruttokalt). Auf Ebene der Bezirke wurde der höchste Anteil an Haushalten mit einer Mietbelastung von mindestens 30 % in Neukölln mit 46,2 % gemessen. Überdurchschnittliche Belastungen (ab 30 %) kennzeichneten vor allem die unteren, teilweise aber auch bereits mittlere Einkommensklassen. Knapp jeder zehnte Einpersonenhaushalt wendete mindestens 50 % des Einkommens für die Bruttokaltmiete auf. Wer erst nach 2015 eingezogen ist, muss mehr als 30 % für die Miete ausgeben.