

# Mietpreisprüfstelle Berlin

Jahresbericht 2025

Mietpreisprüfstelle

**BERLIN**



**Jahresbericht 2025**  
**der Berliner Mietpreisprüfstelle**

Zeitraum 01.03.2025 – 31.12.2025

## Inhalt

1.	Einleitung.....	1
2.	Mietpreisprüfstelle als bezirksübergreifendes neuartiges Beratungsangebot .....	2
2.1.	Kurzberatung, Orientierung, Terminvereinbarung.....	2
2.2.	Ausführliche und individuelle Beratung.....	2
2.3.	Zeitaufwand und Folgetermine .....	3
3.	Anfragen .....	4
3.1.	Anfragen nach Wohnbezirk .....	4
3.2.	Kurzberatung und Verweisberatung.....	5
4.	Beratungen .....	7
4.1.	Verteilung nach Format, Bezirk und Monat .....	7
4.2.	Beratungsthemen .....	9
4.2.1.	Häufigkeit der Beratungsthemen .....	9
4.2.2.	Beratungsfälle ohne abschließende Mietpreisprüfung und Vermittlung an weiterführende Stellen.....	9
4.3.	Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen zur Mietpreisbremse und Ausnahmen gemäß § 556f BGB.....	10
4.4.	Verdachtsfälle von Verstößen gegen die Mietpreisbremse, Mietpreisüberhöhung und Mietwucher .....	12
5.	Mietpreismonitoring .....	14
6.	Fazit und Ausblick.....	15

# 1. Einleitung

Die neu eingerichtete Berliner Mietpreisprüfstelle erzeugte große Resonanz. Hunderte Berlinerinnen und Berliner meldeten sich in den ersten Wochen, es gab Presseanfragen, auch Mieterschutzvereinigungen nahmen Kontakt auf oder verwiesen Ratsuchende an das neue Angebot. Schnell zeigte sich, dass große Erwartungen mit der neuen Prüfstelle verbunden sind – sie stellt einen wichtigen neuen Baustein im bestehenden und sich weiter entwickelnden Netz der Berliner Beratungs- und Unterstützungsleistungen für Berliner Mieterhaushalte dar.

Der besondere Schwerpunkt der Beratungen liegt auf der Prüfung von Miethöhen bei Neuvermietung und ist damit als Reaktion auf den enorm angespannten Wohnungsmarkt mit seinen steigenden Angebotsmieten zu betrachten. Insbesondere die Anwendung der Mietpreisbremse und des Paragraphen 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) sind Gegenstand der Beratungen. Grundlage ist der gesetzliche Auftrag der Sicherer Wohnen – Beteiligung, Beratung, Prüfung, AÖR, in § 2 des Errichtungsgesetzes auch Beratungsaufgaben im Bereich des Mieterschutzes, insbesondere zur Einhaltung von Mietpreisregelungen, zu übernehmen. Das Auftragsvolumen umfasste 2025 insgesamt 160 Stunden pro Monat, Haushaltsmittel standen im Umfang von 150.000 € brutto jährlich zur Verfügung.

Im März 2025 nahm die Berliner Mietpreisprüfstelle ihre Arbeit auf. Sie ist täglich für erste sondierende telefonische Beratungen und zur Terminvereinbarung erreichbar. Die terminierten ausführlichen Beratungen zur Mietpreisprüfung finden sowohl telefonisch/digital als auch an den zwei Standorten der Mietpreisprüfstelle statt:

- asum, Thaerstr. 30D, 10249 Berlin und
- Mieterberatung Prenzlauer Berg, Schönhauser Allee 59, 10437 Berlin

Bisher einzigartig sind die tägliche Erreichbarkeit und der Umfang der individuellen Beratungsleistung. Täglich erfolgen Kurzberatungen am Telefon und per Mail, werden Termine vereinbart und werden Ratsuchende weiterverwiesen. Die terminierten und ausführlichen Beratungen finden ihren Abschluss bei Vorliegen aller erforderlichen Unterlagen in Form eines individuell zusammengestellten Bündels an weiterführenden Informationen, inklusive Prüfergebnisschreiben und ggf. Kontaktinformationen für weitergehende Beratungen und/oder die Anzeige beim Wohnungsamt.

## 2. Mietpreisprüfstelle als bezirksübergreifendes neuartiges Beratungsangebot

### 2.1. Kurzberatung, Orientierung, Terminvereinbarung

Die Mietpreisprüfstelle ist Anlaufstelle für Mietparteien aus ganz Berlin, ihr Prüfgegenstand sind vereinbarte Nettokaltmieten. Das neuartige Angebot einer tiefergehenden Prüfung der Mietvertragsunterlagen und einer darauf basierenden individuellen Beratung mit Fokus auf die gesetzlich maximal zulässige Miethöhe ist auf großes Interesse und eine konstant hohe Nachfrage getroffen. Sie hebt sich damit als zentrale und spezialisierte Beratung von den kostenlosen Mieterberatungsangeboten ab, die es bereits in allen Berliner Bezirken gibt und die ein breites Spektrum an Beratungsthemen abdecken.

Besonders in den ersten Monaten erreichten viele Anfragen die Mietpreisprüfstelle, die nicht dem neuartigen Angebotsprofil entsprachen, häufig wurden auch mehrere Anliegen vorgetragen. Die Mietpreisprüfstelle hilft im Rahmen der täglichen Erreichbarkeit, die unterschiedlichen Anliegen zu sortieren und informiert auch über verschiedene alternative Anlaufstellen. Bei Bedarf werden die bezirklichen Mieterberatungen oder eine Kontaktaufnahme zum Wohnungsamt empfohlen.

### 2.2. Ausführliche und individuelle Beratung

Konzipiert ist die Mietpreisprüfstelle als niedrighschwelliges Erstberatungsangebot. Das ist angesichts der komplexen Rechtslage im Bereich Mieten und Wohnen ein hoher Anspruch. Bei der Terminvereinbarung für eine ausführliche Beratung wird eine Übersicht über benötigte Unterlagen sowie ein Auszug aus dem jeweiligen Berliner Mietspiegel verschickt. Die enthaltene Spanneneinordnung soll – soweit möglich – bereits vorab ausgefüllt werden. Sie wird im Termin gemeinsam besprochen und ergänzt und dient als Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Beratungspraxis zeigt, dass es viel Zeit spart, wenn sich die Mietparteien bereits mit der Spanneneinordnung beschäftigt haben, da bspw. Fragen nach der Beschaffenheit der Fenster oder der Größe von Balkon, Badezimmer oder Küche häufig nicht spontan beantwortet werden können.

Erklärtes Ziel ist es, möglichst viele Mietparteien mit einem Prüfergebnis auszustatten, mit dem sie sich im Fall einer überhöhten Miete an Vermietende und/oder das zuständige Wohnungsamt wenden können. Die ersten Hürden bestehen dabei in der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Prüfung, ob die Mietpreisbremse anwendbar ist. Anhand des Mietvertrages und weiterer Unterlagen sowie anhand der Aussagen der Ratsuchenden wird ermittelt, ob eine Anwendung der Mietpreisbremse und/oder § 5 WiStG aussichtsreich erscheinen und welche Handlungsoptionen es gibt („Grundberatung/Unterlagencheck“). Geprüft werden Vereinbarungen zu Index- oder Staffelmieten, zu Möblierungen und Befristungen, zwingend benötigt werden das Jahr der Bezugfertigkeit einer Wohnung, deren Größe und die vereinbarte Nettokaltmiete.

Im Anschluss an die Beratung werden zusätzlich zum Prüfergebnisschreiben und der ausgefüllten Spanneneinordnung individuell zusammengestellte Informationen ausgehändigt, wie bspw. ein Infoblatt zu § 5 WiStG und die Vorlage für eine qualifizierte Rüge.

### 2.3. Zeitaufwand und Folgetermine

Viele Mietverträge enthalten nicht belegte Angaben, die ein Abweichen von der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 10% legitimieren sollen: Berücksichtigung einer Vormiete oder einer erfolgten Modernisierung (§ 556e BGB) oder zu Ausnahmen von der Mietpreisbremse gemäß § 556 f BGB. In diesen Fällen wird über die Auskunftspflichten von Vermietenden (§ 556g BGB „Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete“) informiert. Zunächst war geplant, Folgetermine anzubieten, um auf Grundlage der im Anschluss an die Beratung eingeholten Informationen eine abschließende Einschätzung zu ermöglichen. Durchschnittlich müssen Ratsuchende jedoch ein bis zwei Monate auf einen Termin bei der Mietpreisprüfstelle warten, so dass Termine für ausführliche Folgeberatungen so gut wie nicht vergeben werden.

Stattdessen wird nun auf Grundlage der vorhandenen Informationen ein Prüfergebnisschreiben ausgestellt, auf dem fehlende Informationen vermerkt werden. Zusätzlich wird empfohlen, für weitergehende Prüfung und Unterstützung eine bezirkliche Mieterberatung aufzusuchen. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass jedes Mietverhältnis Besonderheiten aufweist. Eine Beurteilung der Rechtmäßigkeit der vereinbarten Miethöhe und möglicher Handlungsoptionen seitens der Mietparteien im Fall der Überschreitung erfordert eine individuelle und umfangreiche Beratung auch im Rahmen eines Erstgesprächs, wenn das Ergebnis belastbar sein soll.

### 3. Anfragen

In den ersten Wochen ihrer Tätigkeit im März 2025 erreichten die Mietpreisprüfstelle hunderte von Anfragen. Es kam zu langen Bearbeitungszeiten und führte zu vielen Mehrfach-Anfragen durch dieselben Mietparteien. Deshalb wurde entschieden, den März bei der zahlenmäßigen Darstellung der Anfragen auszuklammern.

Im Zeitraum April bis Dezember 2025 wurden von der Mietpreisprüfstelle 921 Anfragen statistisch erfasst und bearbeitet. 539 Anfragen mündeten in eine Terminvereinbarung, 382 Anfragen konnten in einer kurzen Beratung abschließend beantwortet werden und/oder wurden weiterverwiesen. Tatsächlich gingen sehr viel mehr Anrufe und Emails ein, wobei es sich jedoch zum Teil um mehrfache Kontaktaufnahmen durch einzelne Mietparteien oder aber um einfache Nachfragen handelte, bspw. zu benötigten Unterlagen oder aber einfachen Verständnisfragen nach erfolgter Beratung.

Nachdem es in den Sommermonaten August und September etwas ruhiger geworden war, stiegen die Anfragen im September wieder an. Anfang Oktober gab es einen Pressetermin mit Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Herrn Christian Gaebler, bei der Mietpreisprüfstelle, unter anderem berichtete der RBB in seiner Abendschau. Daraufhin kam es zum bisher höchsten Anstieg auf 200 Anfragen im Oktober.

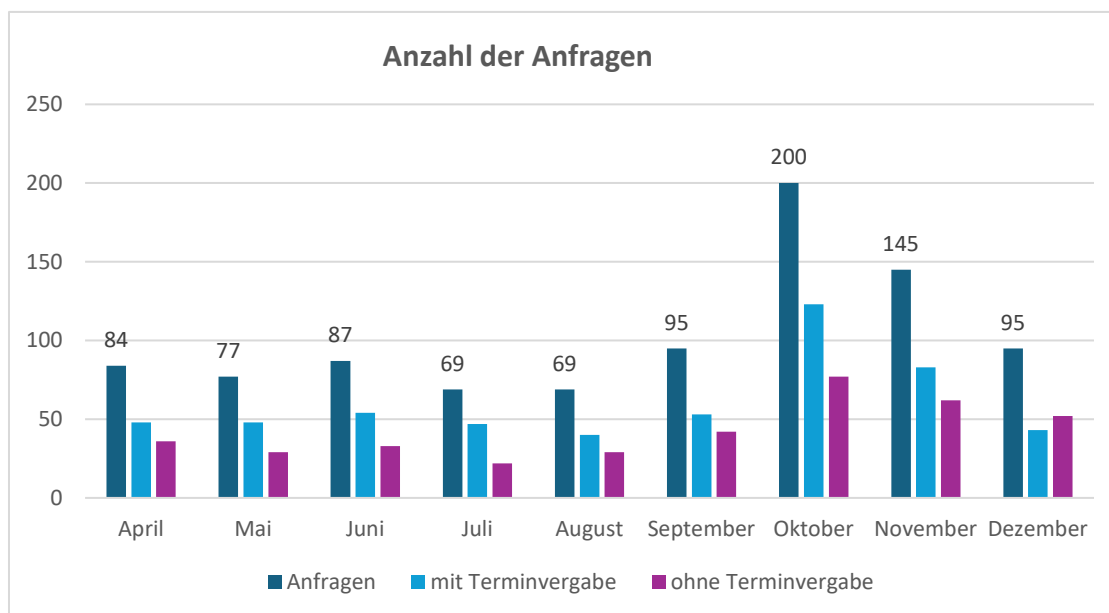


Abb. 1 Anfragen mit und ohne Terminvereinbarung nach Monaten

#### 3.1. Anfragen nach Wohnbezirk

Die meisten Anfragen erreichten die Mietpreisprüfstelle aus Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg (je 15%), dicht gefolgt von Pankow (14%). Relativ stark vertreten waren Charlottenburg (10%), Neukölln und Tempelhof-Schöneberg (je 8%), Schlusslichter waren Spandau und Marzahn-Hellersdorf (3% und 1%).

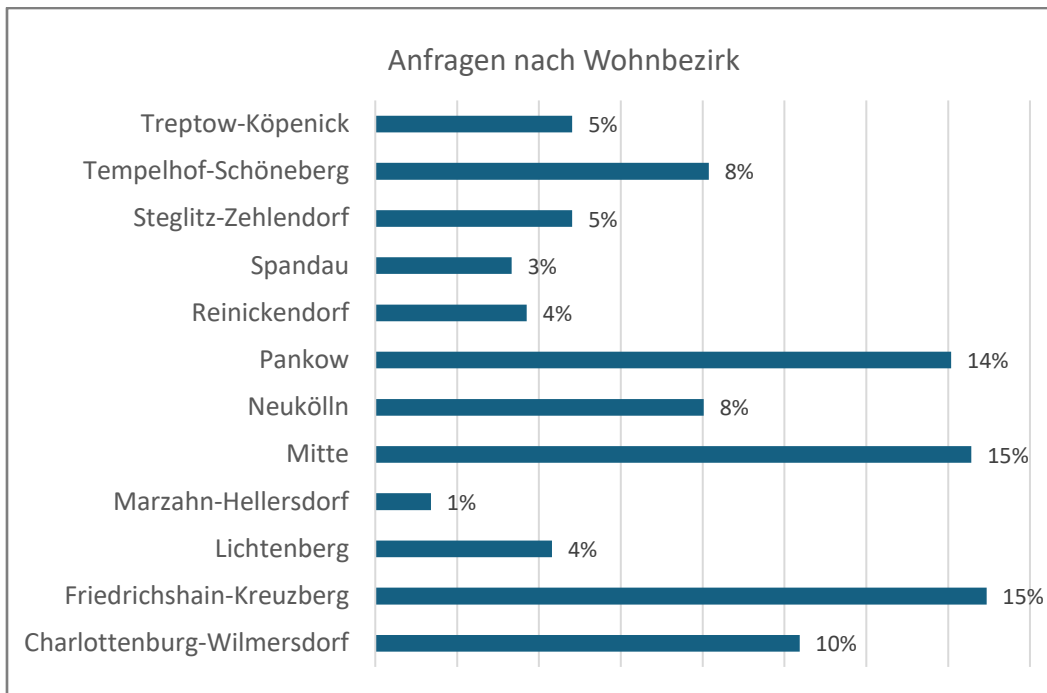


Abb. 2 Anfragen nach Wohnbezirk

### 3.2. Kurzberatung und Verweisberatung

Anfragen, die nicht dem Angebotsprofil entsprachen, konnten häufig weiterverwiesen werden. Als mit Abstand häufigste alternative oder auch zusätzliche Anlaufstellen wurden die bezirklichen Mieterberatungen empfohlen. Im Juni wurde die Kategorie „Kurzberatung“ in die Anfrageerfassung eingeführt. Allgemeine Fragen zur Anwendung der Mietpreisbremse, zu Staffel- und Indexmieten und zur Anzeige einer Mietpreisüberhöhung beim Wohnungsamt können in kurzen Beratungsgesprächen von ca. 5-15 Minuten abgedeckt werden.

Dieses Angebot ist auch für Mietparteien interessant, die sich selbst gut informieren können und lediglich Detailfragen stellen, bevor sie bspw. eine Rüge verschicken. Auch Nachfragen, die sich im Anschluss an die ausführlichen Beratungen ergeben, können so geklärt werden, insbesondere betreffen diese die (ausbleibenden) Reaktionen der Vermietenden. Es ist dann ein Abwägen nötig, welche Anliegen noch in den Zuständigkeitsbereich einer Erstberatung fallen und von den verfügbaren Ressourcen abgedeckt sind. Werden die Nachfragen zu komplex, wird darauf hingewiesen, dass keine Fallbetreuung geleistet werden kann.

In die Kategorie „Sonstiges“ fallen sehr unterschiedliche Anliegen, denen häufig kein konkretes Mietverhältnis, bzw. kein vorliegender Mietvertrag zugrunde liegt. Wenn bspw. für andere Personen angerufen wird, weil diese über wenig Deutschkenntnisse verfügen oder sich vor Konsequenzen sorgen, wird zunächst darüber aufgeklärt, dass die Beratungen anonym erfolgen und die Prüfstelle keine persönlichen Daten speichert und keine Informationen weiterleitet.

Zum Teil werden in Nachbarschaften oder in beruflichen Kontexten wie der Sozialarbeit Miet- bzw. Wohnverhältnisse bekannt, die den Verdacht der Zweckentfremdung erwecken. Von

Auszubildenden oder Angestellten wird berichtet, die in stark überbelegten Wohnungen oder zu stark überhöhten Preisen untergebracht sind. Vereinzelt erreichen die Mietpreisprüfstelle Anfragen aus anderen Bundesländern und von Vermietenden, teilweise möchten Mietparteien Überzahlungen aus beendeten Mietverhältnissen zurückfordern.

In die Kategorie „Sonstiges“ fallen auch Anfragen bspw. aus Jobcentern, bei denen die Mitarbeitenden auf Unterstützung bei der Prüfung überhöhter Mieten hoffen. Zunehmend melden sich auch Mietparteien, die bereits von Mieterschutzvereinigungen beraten wurden und bei der Mietpreisprüfstelle auf weitere Unterstützung hoffen. Auch hier ist ein Abwägen nötig, ob im Rahmen einer Erstberatung weitergeholfen werden kann, oder diese nicht vielmehr bereits an anderer Stelle erfolgt ist.

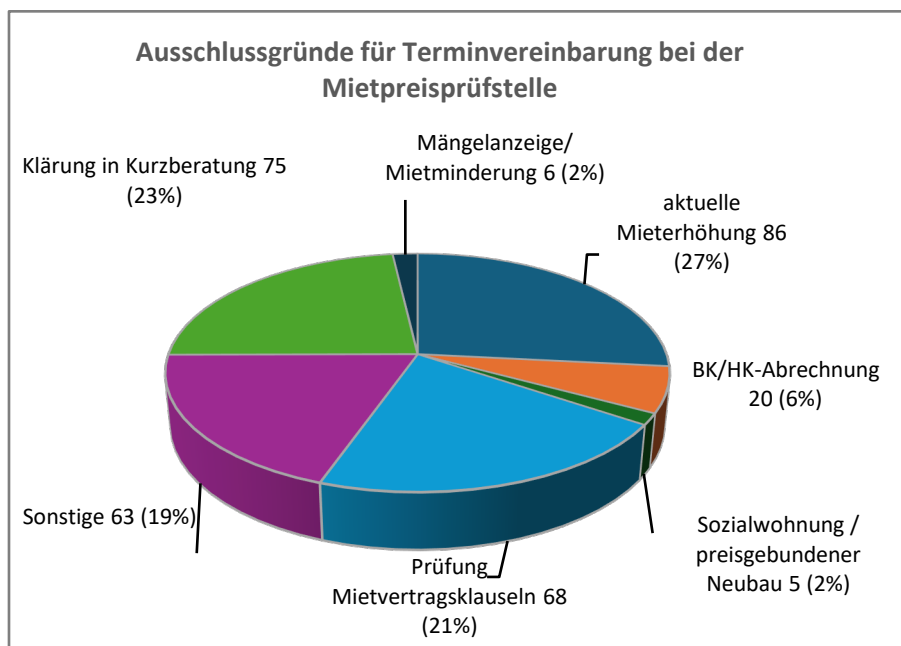


Abb. 3 Ausschlussgründe für Terminvereinbarung

## 4. Beratungen

### 4.1. Verteilung nach Format, Bezirk und Monat

Im Berichts-Zeitraum April bis Dezember 2025 wurden in den Terminsprechstunden 433 Beratungsgespräche geführt, davon 181 telefonisch oder in einem Video-Call, 250 in Präsenz an den beiden Standorten der Mietpreisprüfstelle in Prenzlauer Berg und Friedrichshain-Kreuzberg. Zwei schriftliche Beratungen konnten mit Prüfergebnis abgeschlossen werden.

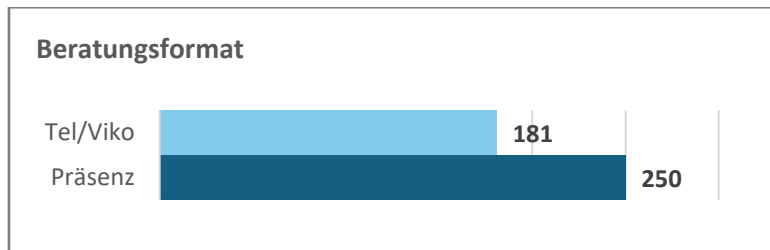


Abb. 4 Beratungsgespräche nach Format

Die Verteilung der stattgefundenen Beratungen nach Herkunftsbezirk bestätigt den besonderen Druck am Wohnungsmarkt in den Innenstadtbezirken. Mit deutlicher Spitze sticht Mitte hervor, fast jede/r fünfte Ratsuchende kam aus diesem Bezirk, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg (16%) und Pankow (14%). Marzahn-Hellersdorf ist am wenigsten vertreten (1%).

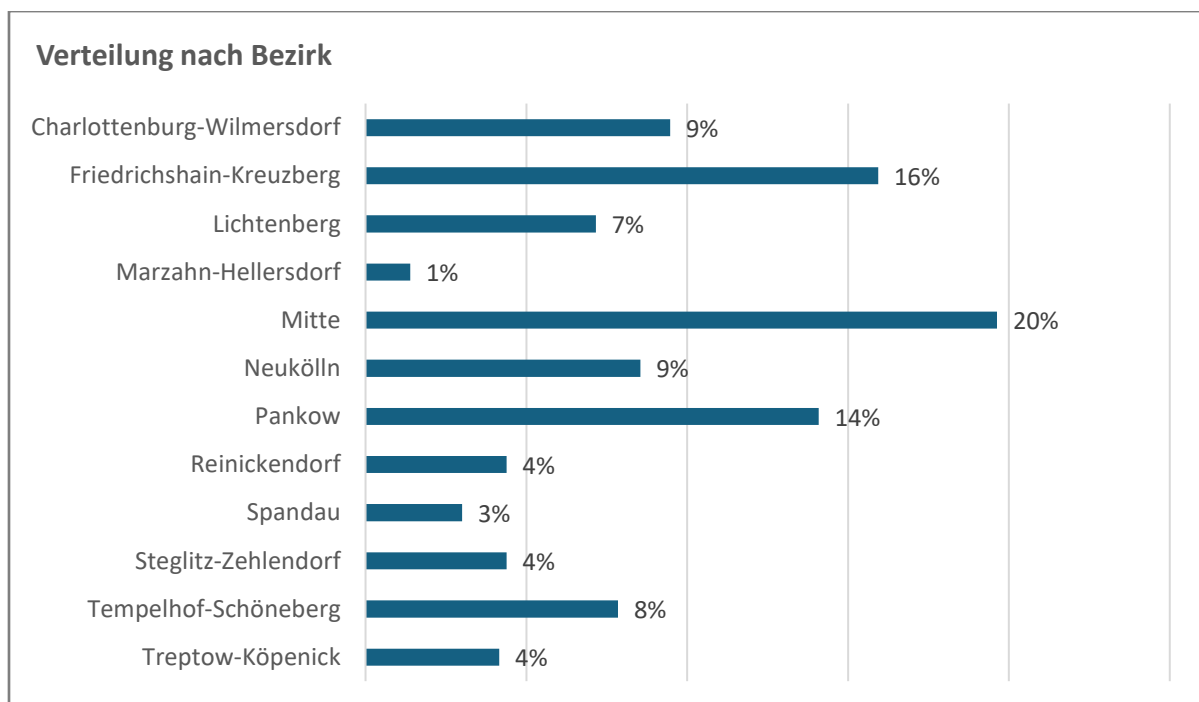


Abb. 5 Anzahl Beratungsgespräche nach Bezirk

Die Beratungen finden zu festgelegten Zeitfenstern Dienstag bis Freitag statt, so dass es bspw. durch Feiertage zu Schwankungen kommt. Im Dezember gab es zusätzlich viele krankheitsbedingte Absagen von Seiten der Mietparteien.

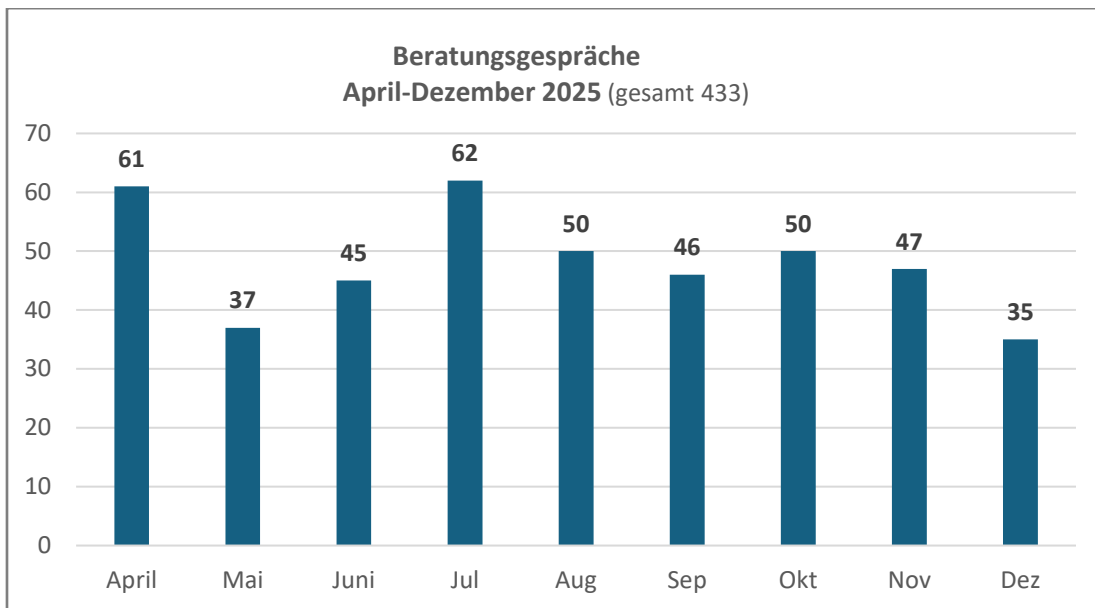


Abb. 6 Beratungsgespräche nach Monaten

## 4.2. Beratungsthemen

### 4.2.1. Häufigkeit der Beratungsthemen

In nahezu allen Beratungsgesprächen wurden grundlegende Fragen zur Art der Mietvereinbarung, Mietpreisprüfung im Kontext Mietpreisbremse und Mietpreisüberhöhung beantwortet und vorgelegte Unterlagen geprüft (Grundberatung/Unterlagencheck). Fast ebenso häufig erfolgte eine Mietspiegelabfrage und Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegelabfrage OVM), in knapp 84% der Fälle zusätzlich die Prüfung einer eventuellen Mietpreisüberschreitung und des Mietniveaus im Hinblick auf Anwendungsbereiche von Mietpreisbremse und Mietpreisüberhöhung, ggf. Mietwucher, sowie in mehr als 50% eine Beratung speziell zum Ordnungswidrigkeitsverfahren gemäß § 5 WiStG durch das Wohnungsamt. Unter Sonstiges wurden weitere Beratungsthemen wie bspw. Milieuschutz vermerkt.

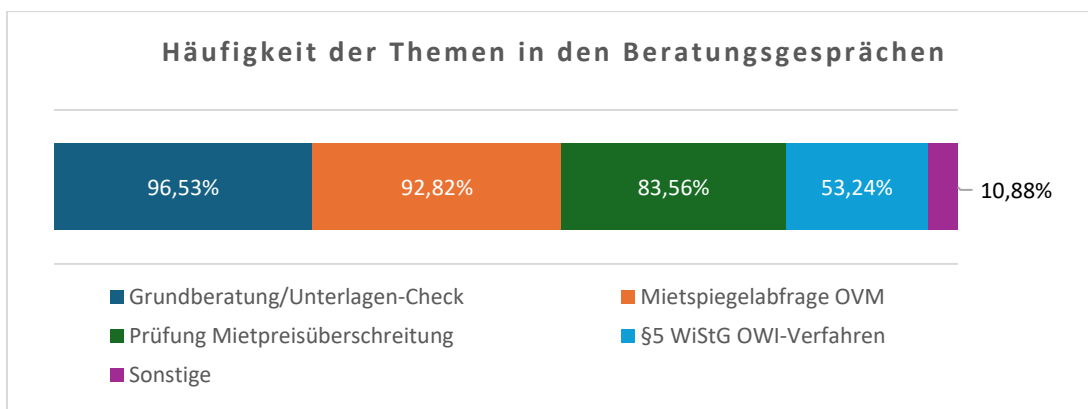


Abb. 7 Häufigkeit der Themen in Beratungsgesprächen

### 4.2.2. Beratungsfälle ohne abschließende Mietpreisprüfung und Vermittlung an weiterführende Stellen

Auch im Rahmen der ausführlichen Beratungsgespräche spielt die Verweisberatung eine große Rolle. Es kommt vor, dass die Mietpreisprüfung aufgrund unklarer Basismiete und/oder unbestimmbarer ortsüblicher Vergleichsmiete (OVM) nicht abgeschlossen werden kann. Verweisberatungen erfolgen dann mitunter zu Mietrechtsberatungen und zum Bauamt. Häufig wurde auch empfohlen, zunächst mit einem Auskunftsverlangen an den Vermietenden heranzutreten. Auch, wenn ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse festgestellt wird, sind Vermietende i.d.R. die erste Anlaufstelle, an sie ist eine qualifizierte Rüge zu richten, sie sind Adressaten für häufig notwendige Auskunftsverlangen gemäß § 556g BGB.

Die Wohnungsämter werden bei Mietpreisüberhöhung (Überschreitung der OVM um mehr als 20%) relevant. Liegt die Überhöhung zwischen mehr als 20 und 50%, kommt die Einleitung eines Bußgeld- und Ordnungswidrigkeitsverfahrens nach § 5 WiStG durch die Behörde in Betracht, bei mehr als 50% zusätzlich ein Verfahren nach § 291 StGB. Zu beiden Verfahren prüft das zuständige Wohnungsamt die Voraussetzungen und kann entsprechende Verfahren

einleiten. Die Mietparteien werden über die Möglichkeit der Meldung beim zuständigen Wohnungsamt, sowie ihre mögliche Rolle als Zeugen informiert und darüber, dass neben der Miethöhe auch andere Faktoren wie die Umstände des Zustandekommens des Mietvertrages von Bedeutung sind.

Eine zentrale Rolle bei der Empfehlung weiterführender Stellen spielen die bezirklichen Mieterberatungen. Durch unterschiedliche Schwerpunktsetzungen können z.B. Besonderheiten der Milieuschutzgebiete oder mietrechtlich komplexe Fälle noch einmal gesondert überprüft werden, auch bedurften aufgezeigte Handlungsoptionen mitunter einer Risikoabschätzung im Hinblick auf die aktuelle Berliner Rechtsprechung. Zusätzlich können weitere Themen, wie Betriebskostenabrechnungen, bauliche Mängel, etc., die ebenfalls vorgetragen wurden, dort besprochen werden. Häufig werden mehrere Anlaufstellen für weitere Schritte genannt (siehe Abb. 11).

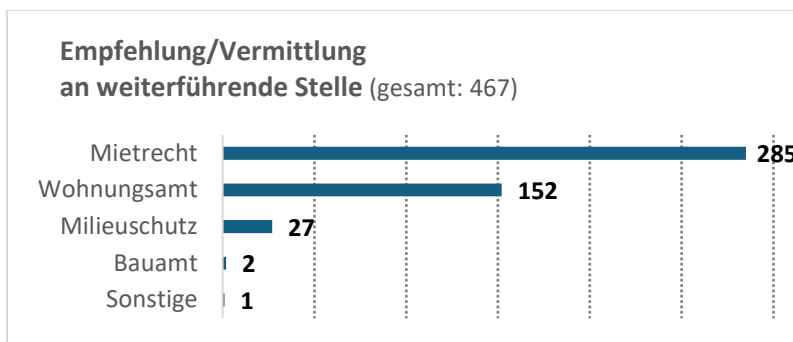


Abb. 11 Empfehlung / Vermittlung an weiterführende Stellen

### 4.3. Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen zur Mietpreisbremse und Ausnahmen gemäß § 556f BGB

Die Anwendungsvoraussetzung der Mietpreisbremse konnte in 336 Fällen unter Vorbehalt eventuell nicht vollständig vorliegender Informationen bestätigt werden. 65mal wurden mögliche Ausschlussgründe festgehalten. Konnte bereits in der telefonischen Kurzberatung beim Erstkontakt über die fehlende Anwendungsvoraussetzung der Mietpreisbremse informiert werden und kam eine Mietpreisprüfung gemäß § 5 WiStG nicht in Betracht, sind diese Fälle in der Auswertung der terminierten Beratungsgespräche nicht mehr erfasst.

Besonders häufig bestand Klärungsbedarf beim Ausschlussgrund „Erstbezug nach umfassender Modernisierung“ (33 Fällen, 50,77%), dazu kamen 19 Neubauten und 8 Mietvertragsabschlüsse vor In-Kraft-Treten der Mietpreisbremse in Berlin. Die Beratungspraxis lässt vermuten, dass mit der Begründung durch umfassende Modernisierung häufig ein Umgehungsversuch der Mietpreisbremse einhergeht. Es wird in Beratungen zu dieser Fallgruppe eine tiefergehende Prüfung empfohlen und an weiterführende Stellen vermittelt, bspw. zur Prüfung eventueller Auflagen durch das soziale Erhaltungsrecht in Milieuschutzgebieten.

<b>Mietpreisbremse</b>		
	<b>[abs]</b>	<b>[% ]</b>
von Beratungsfällen		
insg.	433	100,00%
<b>anwendbar</b>	<b>336</b>	<b>77,60%</b>
weiter zu prüfen	32	7,39%
<b>nicht anwendbar</b>	<b>65</b>	<b>15,01%</b>
<b>Ausschlussgrund:</b>	davon	davon
MV vor 01.06.2015	8	12,31%
Neubau (> 1.10.2014)	19	29,23%
MV1 nach Mod umfassend	33	50,77%
§ 549 (2) Nr. 1	2	3,08%
§ 549 (2) Nr. 2	1	1,54%
§ 549 (2) Nr. 3	0	0,00%
§ 549 (3)	0	0,00%
preisgebundene WE	2	3,08%

Abb. 8 Mietpreisbremse

## 4.4. Verdachtsfälle von Verstößen gegen die Mietpreisbremse, Mietpreisüberhöhung und Mietwucher

In 339 Fällen konnten die vereinbarte Nettokalt-Miete und die ortsübliche Vergleichsmiete hinreichend bestimmt werden, so dass eine Mietpreisprüfung vorgenommen und eine mögliche Überschreitung der OVM berechnet werden konnten.

Auch wenn kein Ausschlussgrund für die Anwendung der Mietpreisbremse gegeben ist, kann durch einen Modernisierungszuschlag oder eine höhere Vormiete gemäß § 556e BGB ein Ausnahmetatbestand vorliegen, der zu einer höheren Mietforderung berechtigt als die Mietbegrenzung gemäß der Regelung „OVM plus max. 10 %“ vorgibt. Im Ergebnis der Beratungen wurde 65-mal vermerkt, dass Begründungen durch Modernisierungsumlage (19) oder eine höhere Vormiete (46) vorlagen. Es wurde dann zu § 556g BGB „Rechtsfolgen; Auskunft über die Mieten“ beraten. Rügevorlagen, die von der Mietpreisprüfstelle entwickelt wurden, enthalten entsprechende Textbausteine für Auskunftsverlangen von Vermietenden gemäß § 556g BGB.

Geprüft wurde:

- In wie vielen Fällen lag die vereinbarte Miete im Bereich zulässiger Überschreitung der OVM bezogen auf die Mietpreisbremse (Mietpreis max. 10% über OVM)?
- In wie vielen Fällen lag die vereinbarte Miete höher, damit im unzulässigen Bereich gemäß Mietpreisbremse, aber noch unterhalb einer Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 WiStG (Mietpreis > 10% <= 20% über OVM, unbeachtet möglicher Ausnahmetatbestände gemäß § 556e BGB)?
- In wie vielen Fällen lag die vereinbarte Miete nicht nur im Anwendungsbereich der Mietpreisbremse, sondern zugleich im Bereich möglicher Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 WiStG, ohne Mietwucher (Mietpreis > 20% und <= 50% über OVM)?
- In wie vielen Fällen erreichte die vereinbarte Miete sogar das Niveau von Mietwucher (Mietpreis >50% OVM)?

Abbildung 9 veranschaulicht, dass die geprüften Miethöhen in nur 6% der Fälle im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen („zulässig“ / OVM + max. 10%). Es konnte in 320 Fällen den Ratsuchenden die Vermutung einer Mietpreisüberschreitung (mehr als 10% über OVM) bestätigt werden. Davon lagen die vereinbarten Mieten in nur 16 Fällen unterhalb der Mietpreisschwelle für eine mögliche Anzeige einer Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 WiStG (Überschreitung der OVM von 10-20%). Noch unbeachtet möglicher Besonderheiten und der Kostenmietberechnung käme allein aufgrund des rechnerischen Ergebnisses der Mietpreisprüfung ein Ordnungswidrigkeits-Verfahren in 304 Fällen durch Mietpreisüberhöhung in Frage, davon in 222 Fällen sogar mit Verdacht auf Mietwucher. Insgesamt wurde eine unzulässige Miethöhe in 94% der Prüffälle festgestellt.

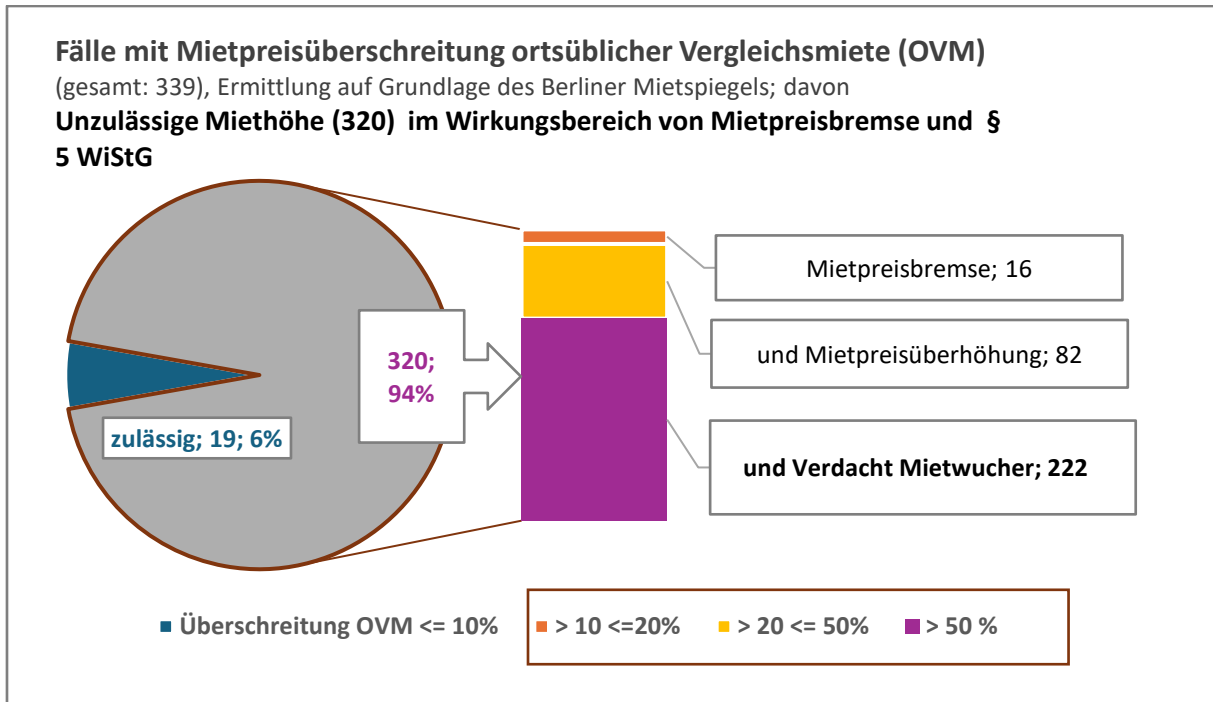


Abb. 9 Mietpreisüberschreitung

Abbildung 10 schlüsselt die 339 abschließend geprüften Fälle nach den 12 Berliner Bezirken auf. Spitzenreiter sind auch hier Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow. Auffällig ist jedoch, dass Mitte mit 52 „Mietwucher-Verdachtsfällen“ noch einmal deutlich heraussticht.

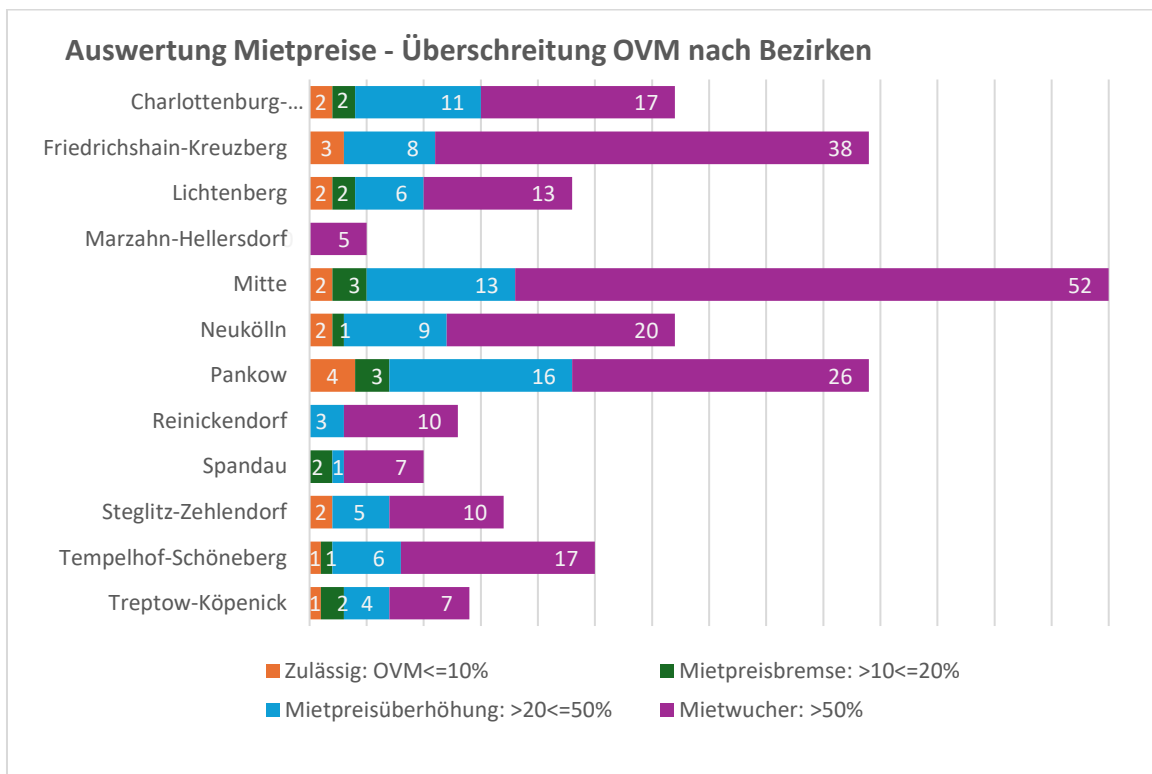


Abb. 10 Mietpreisüberschreitung nach Bezirk

## 5. Mietpreismonitoring

Wo Miethöhen mitgeteilt wurden, konnten die Daten anonym für ein Mietpreismonitoring ausgewertet werden. Dafür wurden die vereinbarten Mieten zum Vertragsabschluss (Neumieten, ggf. Indexmieten) und Staffelmieten mit Bezug zum Jahr der Vereinbarung bzw. des Wirksamwerdens einbezogen. Abb. 11 zeigt die Mietpreisspannen in der Verteilung über die Jahre auf. Es lässt sich der Anstieg im Mittelwert und insbesondere bei den **Maxima** beobachten, wo **Mietpreise deutlich höher als 20 €/m<sup>2</sup> nettokalt** herausstechen. Insgesamt sind 352 Mietpreise in die Auswertung eingeflossen: 219 Neumieten, davon 88 Indexmieten, und weitere 45 Staffelmieten.

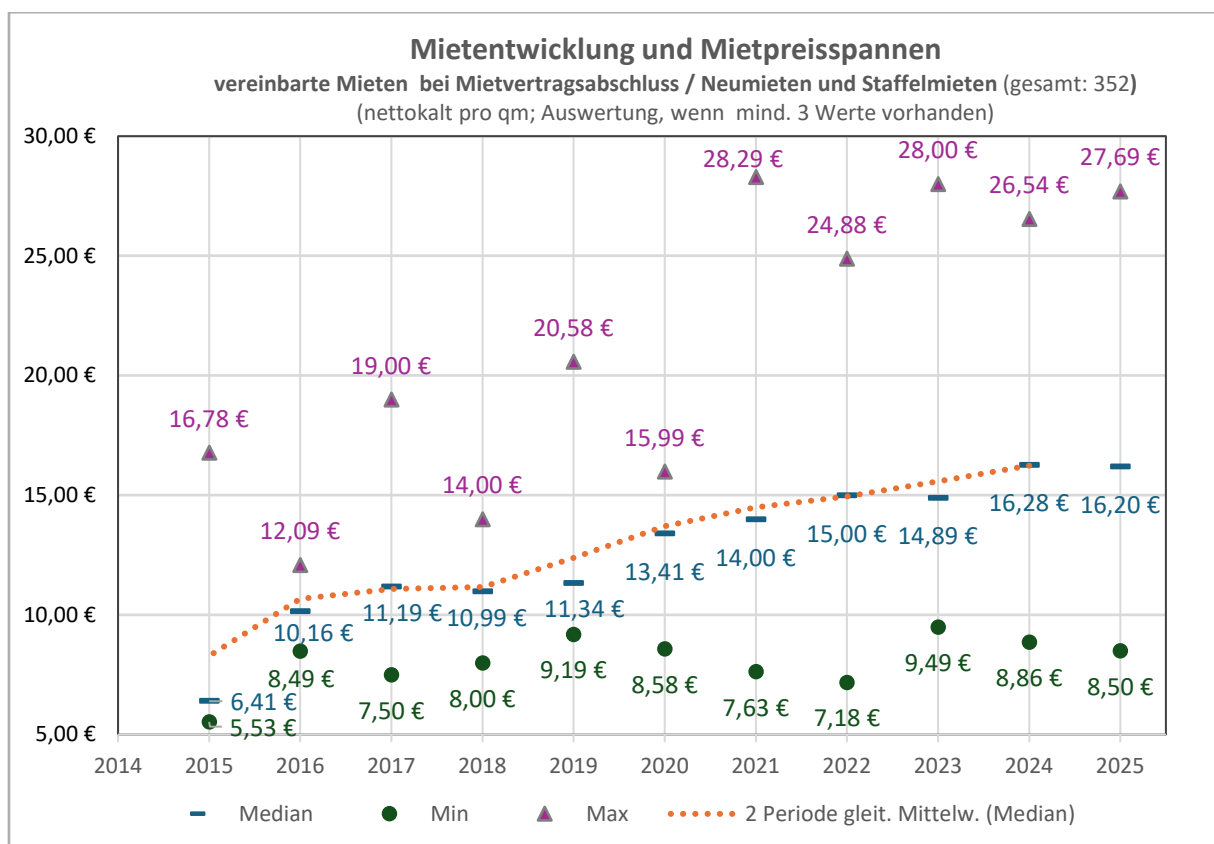


Abb. 11 Mietenentwicklung

## 6. Fazit und Ausblick

Die Erwartungen an die neue Berliner Mietpreisprüfstelle waren hoch. Konzipiert worden ist sie als Erstberatungsangebot, das sich niedrigschwellig an alle Berliner Haushalte richtet und eine dennoch fundierte Beratung bietet, die mit einem Prüfergebnisschreiben abgeschlossen wird. Schnell zeigte sich, dass die Komplexität der gesetzlichen Regelungen zur Anwendung der Mietpreisbremse eine zeitaufwendige Prüfung der mieter eigenen Unterlagen erfordert und die darauf basierende Beratung viele unterschiedliche Themen umfasst. Auch die Voraussetzungen, die für eine aussichtsreiche Eröffnung eines Verfahrens nach §5 WiStG erfüllt sein müssen, sind anspruchsvoll, so dass ein Automatismus, nach dem eine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete von mehr als 20% zur Empfehlung einer Anzeige beim Wohnungsamt führt, nicht besteht.

Sehr unterschiedlich sind die Voraussetzungen, die Ratsuchende mitbringen, bezogen auf den Wissensstand zu mietrechtlichen Fragen, die Fähigkeit, zusätzliche Informationen selbst einzuholen und das Ausmaß, in dem alternative Beratungsangebote bekannt und Unterlagen bereits geprüft worden sind. Weit verbreitet sind grundsätzliche Bedenken, Vermietenden gegenüber Forderungen nach Absenkung der Miete zu stellen und damit einen Konflikt zu provozieren. Diese werden durch die große Komplexität der gesetzlichen Regelungen und daraus resultierenden Unsicherheiten verstärkt, die im Rahmen einer Erstberatung nicht abschließend ausgeräumt werden können.

Die Ergebnisse sind eindeutig, der sich schnell abzeichnende Trend hat sich bestätigt: festgestellt werden in überwiegender Mehrheit vereinbarte Miethöhen, die deutlich über den gesetzlich zulässigen Obergrenzen liegen. Dabei werden nicht nur Verstöße gegen die Mietpreisbremse festgestellt, auch eine tieferegehende Prüfung nach § 5 WiStG und sogar § 291 StGB wird von der Mietpreisprüfstelle regelmäßig empfohlen, für beides wird an die Wohnungsämter weiterverwiesen. Auffällig ist in diesem Zusammenhang die Häufigkeit, mit der in Mietverträgen eine Ausnahme von der Mietpreisbremse geltend gemacht wird – hier sticht der „Erstbezug nach Modernisierung“ heraus – ohne dass dazu nähere Angaben gemacht werden. Mietparteien müssen in diesen Fällen, auch im Rahmen einer qualifizierten Rüge, Auskunft von der vermietenden Partei verlangen und diese wiederum prüfen (lassen). Es ergibt sich der Verdacht, dass es sich hier um den systematischen Versuch handelt, die Mietpreisbremse zu umgehen.

Das gemeinsam mit der Sicherem Wohnen – Beteiligung, Beratung, Prüfung, AÖR entwickelte Prüfergebnisschreiben ist ein Kernstück des Beratungsangebotes und verleiht den Forderungen der Mietparteien durch seinen amtlichen Charakter zusätzlichen Nachdruck. Es kann als Ergänzung einer Rüge im Rahmen der Mietpreisbremse gemäß § 556d BGB der Kontaktaufnahme mit Vermietenden dienen oder auch dem Wohnungsamt im Rahmen einer Meldung nach § 5 WiStG vorgelegt werden. Ergänzt wird es durch ein jeweils individuell zusammengestelltes Bündel von Informationsmaterial und Kontaktadressen, das im Anschluss an die Beratung ausgegeben wird.

Im Jahr 2025 wurden 433 ausführliche Beratungsgespräche geführt, 339 davon konnten mit einem belastbaren Ergebnis abgeschlossen werden. Auf Wunsch der Mietpartei wurde 300-mal ein Prüfergebnisschreiben übermittelt, auf welches sie in der Regel nur verzichteten, wenn die Miete zulässig war oder die Anwendung von Mietpreisbremse und § 5 WiStG wenig aussichtsreich erschienen.

Die konstant hohe Nachfrage bestätigt, dass das neuartige Angebot der Mietpreisprüfstelle sehr gut angenommen wird und sich zu einem wichtigen Baustein im vom Senat finanzierten und für die Bürgerinnen und Bürger kostenlosen Angebot einer Mieterberatung entwickelt hat. Wie hoch der Beratungsbedarf zum Themenkomplex gesetzlicher Regelungen zur Miethöhe ist, lässt sich auch daran ablesen, dass sich nicht nur Mietparteien selbst an die Prüfstelle wenden. Vermietende und Mietparteien aus anderen Bundesländern meldeten sich vereinzelt, häufiger waren Ratsuchende, die in ihrer Nachbarschaft oder bspw. im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit (Sozialarbeit) Zweckentfremdungen oder Wuchermieten melden wollten. Wenn diese Anfragen auch nicht umfassend bearbeitet werden konnten (solange kein konkretes bestehendes Mietverhältnis genannt und mit Unterlagen belegt wurde), so erhielten doch alle Anfragenden eine erste Orientierung oder alternative Kontaktstellen genannt. Vorstellig wurden auch Mitarbeitende aus Jobcentern, die nach Unterstützung bei der regelmäßigen Überprüfung von Miethöhen fragten. Obwohl diese Anliegen inhaltlich dem Angebotsprofil der Prüfstelle entsprechen, so konnten sie bisher im Rahmen der verfügbaren Ressourcen nicht bearbeitet werden.

Die Mietpreisprüfstelle ist eine gelungene Antwort auf einen weiterhin stark angespannten Wohnungsmarkt in Berlin und eine konstant hohe Nachfrage der Bürgerinnen und Bürger nach Unterstützung und Orientierung bei Fragen rund um die Durchsetzung ihrer Forderung nach Absenkung überhöhter Mieten. Ihr Potential, mit einem die Beratungstätigkeit flankierenden Monitoring Informationen bereitzustellen, um Grundlage zu bieten für eine sich entwickelnde Mieten- und Wohnungspolitik ist noch nicht ausgeschöpft. Beides – Beratung und Monitoring – bieten ein erhebliches Entwicklungspotential.

Das Auftragsvolumen wird um 50.000 € brutto auf Haushaltsmittel im Umfang von insgesamt 200.000 € brutto jährlich aufgestockt. Ein Teil der zusätzlichen Mittel wird für die Beratungsleistung an einem dritten Standort genutzt. Möglichkeiten, die zusätzlichen Mittel in weitere Beratungsleistungen, möglicherweise auch weitere Tätigkeitsfelder, zu investieren, werden derzeit geprüft. Im Februar 2026 wird die Mietpreisprüfstelle den neuen Standort eröffnen. Start der Beratung ist der 19.02.2026. Immer Donnerstag vormittags in der Zeit von 10 bis 13 Uhr wird im Haus am Mierendorffplatz eine weitere Präsenzsprechstunde angeboten.

Die Beratungsstatistik wurde um eine Kategorie für die Erfassung der (gewerblichen) Vermietenden erweitert. Diese Erweiterung wird zukünftig auch in den Berichten grafisch dargestellt werden. Beraten wird derzeit noch darüber, ob das Monitoring auch weitere Aspekte, wie bspw. Rückmeldungen der beratenen Mietparteien, erfassen sollte, um auch Erfolgsmeldungen sichtbar zu machen. Derzeit melden nur wenige Mietparteien den Ausgang

der Beratung zurück. Insgesamt gibt es sehr viele Überlegungen dazu, um welche Bereiche die Mietpreisprüfstelle erweitert werden könnte.

Der bestehende Fokus auf einer Erstberatung für Mietparteien sollte dabei nicht aus dem Blick geraten. Potential besteht auch in der möglichen Entwicklung eines Austausches mit den Wohnungsämtern, die derzeit personell aufgestockt werden. Hierbei ist vorrangiges Ziel eine Unterstützung der Anwendung von § 5 WiStG.

# IMPRESSUM

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
Mietpreisprüfstelle Berlin  
c/o Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH und asum GmbH

Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH  
Schönhauser Allee 59  
10437 Berlin  
Tel.: (030) 44 33 81 - 0  
Mail: [geschaeftsstelle@mieterberatungpb.de](mailto:geschaeftsstelle@mieterberatungpb.de)

Asum GmbH  
Thaerstraße 30 D (4. OG)  
10249 Berlin  
Tel: 030 293 431 0  
Mail: [info@asum-berlin.de](mailto:info@asum-berlin.de)

Sicheres Wohnen  
Beteiligung, Beratung,  
Prüfung - Anstalt  
öffentlichen Rechts  
Fehrbelliner Platz 4  
10707 Berlin  
Direktorin  
Dr. Sandra Obermeyer  
[https://www.berlin.de/sen/  
wohnen/siwo/](https://www.berlin.de/sen/wohnen/siwo/)

Layout  
Innenseiten: Mietpreisprüfstelle Berlin

