

Quartalsbericht II 2026
der Berliner Mietpreisprüfstelle
Zeitraum 01.04.2026 – 30.06.2026

Inhalt

1. Einleitung.....	1
2. Angebot der Mietpreisprüfstelle	2
2.1. Erreichbarkeit und Beratungsleistungen	2
2.2. Weiterentwicklung des Angebots	2
3. Anfragen	3
3.1. Anfragen nach Wohnbezirk	3
3.2. Kurzberatung und Ausschlussgründe für Terminvereinbarung.....	4
4. Beratungen	5
4.1. Verteilung nach Format, Bezirk und Monat	5
4.2. Beratungsthemen und Vermittlung an weiterführende Stellen.....	7
4.2.1. Häufigkeit der Beratungsthemen	7
4.2.2. Beratungsfälle ohne abschließende Mietpreisprüfung und Vermittlung an weiterführende Stellen.....	7
4.3. Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen zur Mietpreisbremse und Ausnahmen gemäß § 556f BGB	8
4.4. Verdachtsfälle von Verstößen gegen die Mietpreisbremse, Mietpreisüberhöhung und Mietwucher	9
4.5 Vermieterstruktur	12
5. Mietpreismonitoring	13
6. Fazit	14

1. Einleitung

Das Angebot der Berliner Mietpreisprüfstelle trifft auf eine konstant hohe Nachfrage. 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 wurde für 2026 aufgestockt, es stehen nunmehr Haushaltsmittel im Umfang von 200.000 € brutto jährlich zur Verfügung.

Im zweiten Quartal 2026 konnte das Beratungsangebot noch einmal erweitert werden, dieses Mal um ein weiteres Zeitfenster für telefonische Beratungstermine. Damit reagiert die Mietpreisprüfstelle auf den weiterhin hohen Bedarf an Unterstützung bei der Anwendung der Mietpreisbremse und an Informationen zu den Möglichkeiten, eine überhöhte Miete gemäß Paragraf 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) und § 291 Strafgesetzbuch (StGB) bei den Bezirksämtern zu melden.

Die Berliner Mietpreisprüfstelle 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 drei Standorten der Mietpreisprüfstelle statt:

- asum, Thaerstr. 30D, 10249 Berlin
- Mieterberatung Prenzlauer Berg, Schönhauser Allee 59, 10437 Berlin
- Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19, 10589 Berlin

2. Angebot der Mietpreisprüfstelle

Prüfgegenstand der 2025 neu eingerichteten Stelle sind vereinbarte Nettokaltmieten. Das geschaffene 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.

2.1. Erreichbarkeit und Beratungsleistungen

Im Rahmen der täglichen Erreichbarkeit hilft die Mietpreisprüfstelle, unterschiedliche mietrechtliche Anliegen zu sortieren und informiert auch über verschiedene alternative Anlaufstellen. Die Prüfung von aktuellen Mieterhöhungsverlangen, Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnungen bspw. übernimmt die Prüfstelle nicht, sondern verweist dafür auf das bestehende Angebot bezirklicher Mieterberatungen. Werden jedoch eine Beurteilung der Rechtmäßigkeit der vereinbarten Nettokaltmiete und möglicher Handlungsoptionen seitens der Mietparteien im Fall der Überschreitung nachgefragt, so kann ein Termin für eine ausführliche Beratung vereinbart werden.

Im terminierten Beratungsgespräch werden u.a. die Vertragsunterlagen zum Mietverhältnis geprüft und gemeinsam mit der Mietpartei auf Grundlage des Berliner Mietspiegels die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Es folgt eine Einschätzung zur rechtlichen Zulässigkeit der Miethöhe und ggf. Möglichkeiten, gegen eine überhöhte Miete vorzugehen. Der besondere Schwerpunkt der Beratung liegt hierbei auf den Anwendungsmöglichkeiten der Mietpreisbremse, u.a. auch bei Staffel- und Indexmietverträgen.

Liegen alle nötigen Unterlagen und Informationen vor, kann als Ergebnis der Beratung ein Prüfergebnisschreiben erstellt werden, welches Vermietern vorgelegt oder als Grundlage für weitere Prüfungen dienen kann. Ergeben sich im Anschluss Fragen zum weiteren Vorgehen, insbesondere in Folge einer (ggf. ausbleibenden) Antwort des Vermieters, muss von Seiten der Prüfstelle auf das Format der Erstberatung hingewiesen werden. Weitergehende Prüfungen und Beratungen müssen an anderer Stelle erfolgen.

2.2. Weiterentwicklung des Angebots

Bisher ist die Mietpreisprüfstelle per Mail und Telefon erreichbar, eine Onlinebuchung ist noch nicht möglich. Insbesondere für Ratsuchende, die eine digitale Kommunikation bevorzugen, wird das als Defizit rückgemeldet. Es wird daher in Zusammenarbeit mit der SiWo an einer Weiterentwicklung des Angebotes gearbeitet.

3. Anfragen

Im Zeitraum April bis Juni 2026 wurden von der Mietpreisprüfstelle 394 Anfragen statistisch erfasst und bearbeitet, 239 davon mündeten in eine Terminvereinbarung.

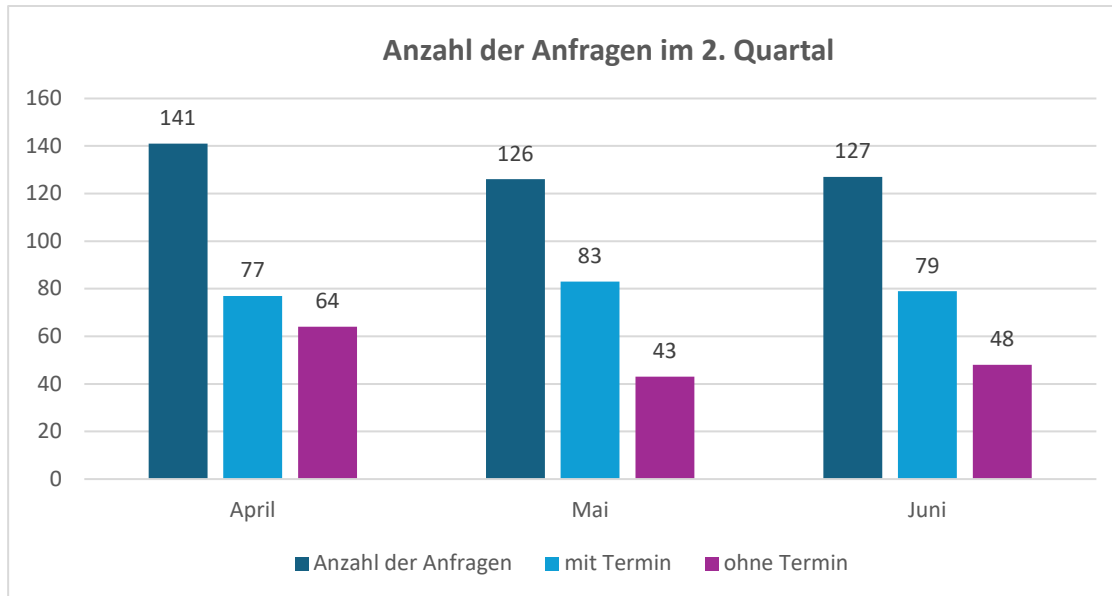


Abb. 1 Anfragen mit und ohne Terminvereinbarung nach Monaten

3.1. Anfragen nach Wohnbezirk

Die meisten Anfragen erreichten die Mietpreisprüfstelle aus Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte, danach folgt erstmalig Charlottenburg-Wilmersdorf vor Pankow, das mit knapp 12% weiterhin ebenfalls stark vertreten war. Schlusslicht war erneut Marzahn-Hellersdorf.

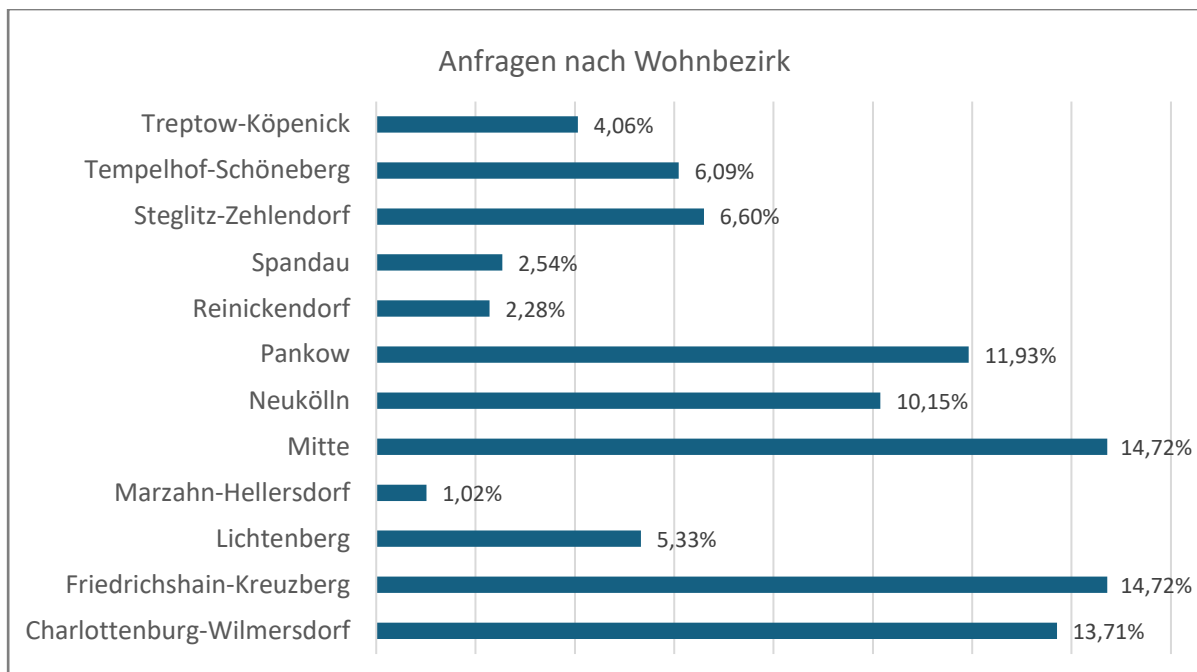


Abb. 2 Anfragen nach Wohnbezirk

3.2. Kurzberatung und Ausschlussgründe für Terminvereinbarung

Häufig können konkrete Fragen ohne Termin in Kurzberatungen von ca. 5-15 Minuten abgedeckt werden. Unter „Sonstiges“ werden sehr unterschiedliche Anliegen erfasst. Vereinzelt wendeten sich Vermietende an die Prüfstelle, auch Mitarbeitende von Behörden oder Sozialarbeitende meldeten sich mit der Bitte um Unterstützung bei der Prüfung überhöhter Mieten. Die Mietpreisprüfstelle berät jedoch ausschließlich Mietparteien zu einem konkreten Mietverhältnis.

Anschlussfragen an erfolgte Beratungen wurden sowohl in der Kategorie Sonstiges als auch unter Kurzberatung vermerkt, je nach Arbeitsaufwand. Das konnten Detailfragen zum Prüfergebnis oder zum Verfassen einer Rüge sein, aber auch die (ausbleibenden) Reaktionen der vermietenden Seite führten zum Teil zu einer erneuten Kontaktaufnahme durch die Mietparteien. Dabei stößt die Bitte um weitere Prüfung von Schreiben und um Ratschläge zum weiteren Vorgehen an die Grenzen der Erstberatung.

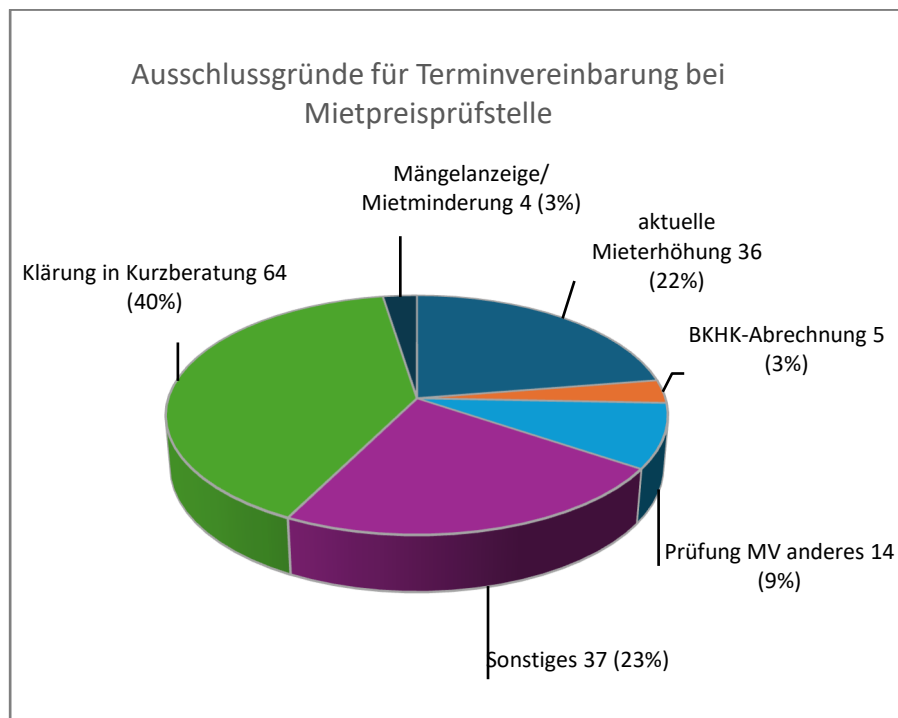


Abb. 3 Ausschlussgründe für Terminvereinbarung

4. Beratungen

4.1. Verteilung nach Format, Bezirk und Monat

Im Berichts-Zeitraum April bis Juni 2026 wurden in den Terminsprechstunden 184 Beratungsgespräche geführt, davon 70 telefonisch oder in einem Video-Call, 113 in Präsenz an den Standorten der Mietpreisprüfstelle und eine Beratung erfolgte ausschließlich schriftlich.

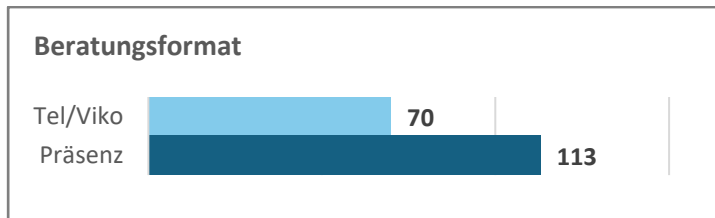


Abb. 4 Beratungsgespräche nach Format

Erneut zeigte die Verteilung der Beratungen nach Herkunftsbezirk den besonderen Druck am Wohnungsmarkt in den Innenstadtbezirken. Mitte lag mit 41 Fällen deutlich vor Friedrichshain-Kreuzberg mit 30 und Pankow mit 25 Beratungen. Schlusslichter waren in diesem Quartal Marzahn-Hellersdorf (4) und Treptow-Köpenick (3).

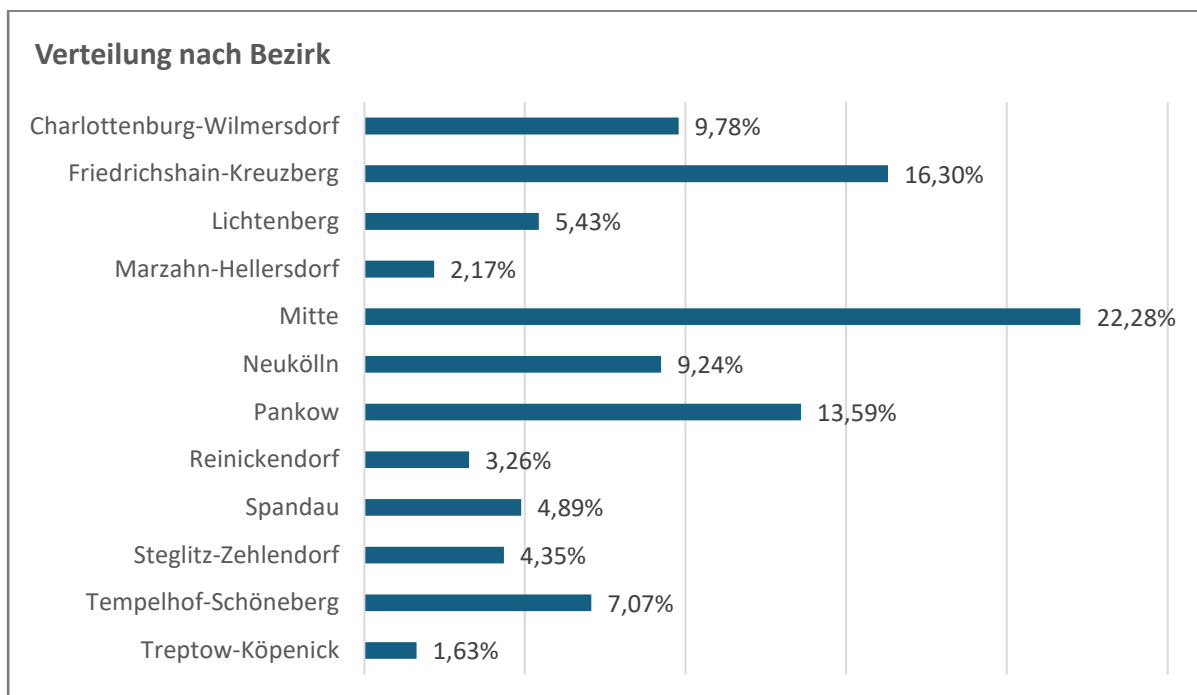


Abb. 5 Anzahl Beratungsgespräche nach Bezirk

Im zweiten Quartal konnte erneut ein weiteres Zeitfenster für telefonische Beratung angeboten werden. Seit Mai 2026 gibt es auch telefonische Beratungsgespräche Dienstag vormittags. Damit stieg die Zahl der durchschnittlich pro Monat angebotenen Beratungen, was sich jedoch aufgrund der Feiertage im Monat Mai noch nicht in den Zahlen widerspiegelte.

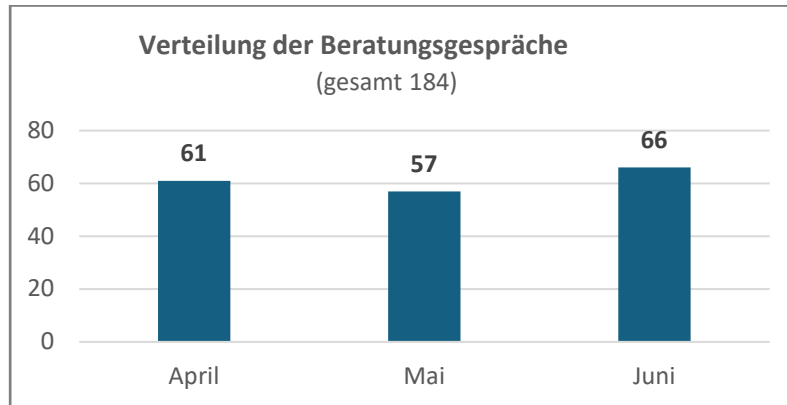


Abb. 6 Beratungsgespräche nach Monaten

4.2. Beratungsthemen und Vermittlung an weiterführende Stellen

4.2.1. Häufigkeit der Beratungsthemen

In der Beratung werden vorgelegte Unterlagen geprüft und grundlegende Fragen zum Mietverhältnis beantwortet (Grundberatung/Unterlagencheck). Bei Vorliegen aller benötigten Informationen erfolgt eine Mietspiegelabfrage und Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegelabfrage OVM). Es folgt die Prüfung einer eventuellen Mietpreisüberschreitung und des Mietniveaus im Hinblick auf Anwendungsbereiche von Mietpreisbremse und Mietpreisüberhöhung, ggf. Mietwucher. Je nach Bedarf erfolgt eine entsprechende Beratung zum weiteren Vorgehen.

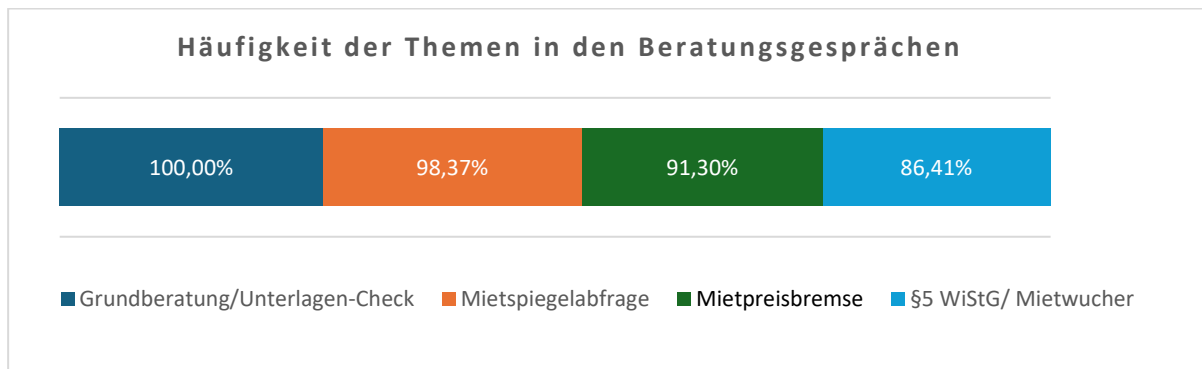


Abb. 7 Häufigkeit der Themen in Beratungsgesprächen

4.2.2. Beratungsfälle ohne abschließende Mietpreisprüfung und Vermittlung an weiterführende Stellen

Mitunter kann die Mietpreisprüfung aufgrund unklarer Basismiete und/oder unbestimmbarer ortsüblicher Vergleichsmiete (OVM) nicht abgeschlossen werden, bspw. aufgrund fehlender Informationen vom Vermieter. Müssen zunächst Mietvertragsklauseln oder Themen abgeklärt werden, die nicht in den Zuständigkeitsbereich der Mietpreisprüfstelle fallen, wird u.a. an die bezirklichen Mieterberatungen verwiesen. Wird ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse festgestellt, sind Vermietende i.d.R. die erste Anlaufstelle, an sie ist eine Rüge zu richten, sie sind Adressaten für häufig notwendige Auskunftsverlangen gemäß § 556g BGB.

Die Wohnungsämter werden bei Mietpreisüberhöhung relevant. Liegt die Überhöhung zwischen mehr als 20 und 50%, kommt die Einleitung eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens nach § 5 WiStG durch die Behörde in Betracht, bei mehr als 50% zusätzlich ein Verfahren nach § 291 StGB. Bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen leitet das Bezirksamt Fälle an die Staatsanwaltschaft weiter. Die Mietparteien werden über die Möglichkeit der Meldung beim zuständigen Wohnungsamt und ihre mögliche Rolle als Zeugen informiert, sowie darüber, dass neben der Miethöhe für die ordnungswidrige Mietpreisüberhöhung auch andere Faktoren von Bedeutung sind.

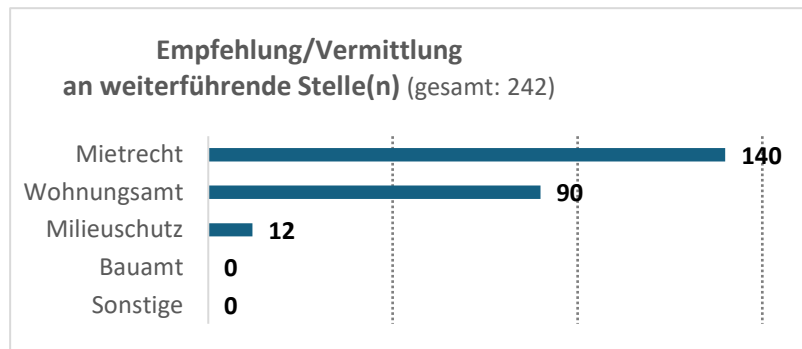


Abb. 8 Empfehlung / Vermittlung an weiterführende Stellen

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

Anhand der vorliegenden Informationen konnte die Anwendungsvoraussetzung der Mietpreisbremse im Rahmen der ausführlichen Beratungsgespräche in 147 Fällen bestätigt werden. 29-mal wurden mögliche Ausschlussgründe festgehalten.

Besonders häufig bestand Klärungsbedarf beim Ausschlussgrund „Erstbezug nach umfassender Modernisierung“ (19 Fällen, 65,52%), dazu kamen fünf Neubauten und ein Mietvertragsabschluss vor In-Kraft-Treten der Mietpreisbremse in Berlin. Die Beratungspraxis lässt vermuten, dass mit der Begründung der Miethöhe 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.

Mietpreisbremse		
	[abs]	[%]
von Beratungsfällen		
insg.	184	100,00%
anwendbar	147	79,89%
weiter zu prüfen	8	4,35%
nicht anwendbar	29	15,76%
Ausschlussgrund:	davon	davon
MV vor 01.06.2015	1	3,45%
Neubau (> 1.10.2014)	5	17,24%
MV1 nach Mod. umfassend	19	65,52%
§ 549 (2) Nr. 1	1	3,45%
§ 549 (2) Nr. 2	1	3,45%
§ 549 (2) Nr. 3	0	0,00%
§ 549 (3)	1	3,45%
preisgebundene WE	1	3,45%

Abb. 9 Mietpreisbremse

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

In 170 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. In nur drei dieser Fälle wurde keine Überschreitung der OVM festgestellt.

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. Es wird 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)?

Geprüfte Fälle mit Mietpreisüberschreitung ortsüblicher Vergleichsmiete

Abbildung 10 veranschaulicht, dass die geprüften Miethöhen in nur 4% der Fälle im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen („zulässig“ / OVM + max. 10%). Es konnte in 161 Fällen den Ratsuchenden die Vermutung einer Mietpreisüberschreitung (mehr als 10% über OVM) bestätigt werden. Davon lagen die vereinbarten Mieten in nur 11 Fällen unterhalb der Mietpreisschwelle für eine mögliche Anzeige einer Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 WiStG (Überschreitung der OVM von 10-20%). Noch ungeachtet möglicher Besonderheiten und der Kostenmietberechnung käme allein aufgrund des rechnerischen Ergebnisses der Mietpreisprüfung ein Ordnungswidrigkeits-Verfahren in 150 Fällen durch Mietpreisüberhöhung in Frage, davon in 99 Fällen sogar mit Verdacht auf Mietwucher. Insgesamt wurde eine unzulässige Miethöhe in 96% der Prüffälle festgestellt.

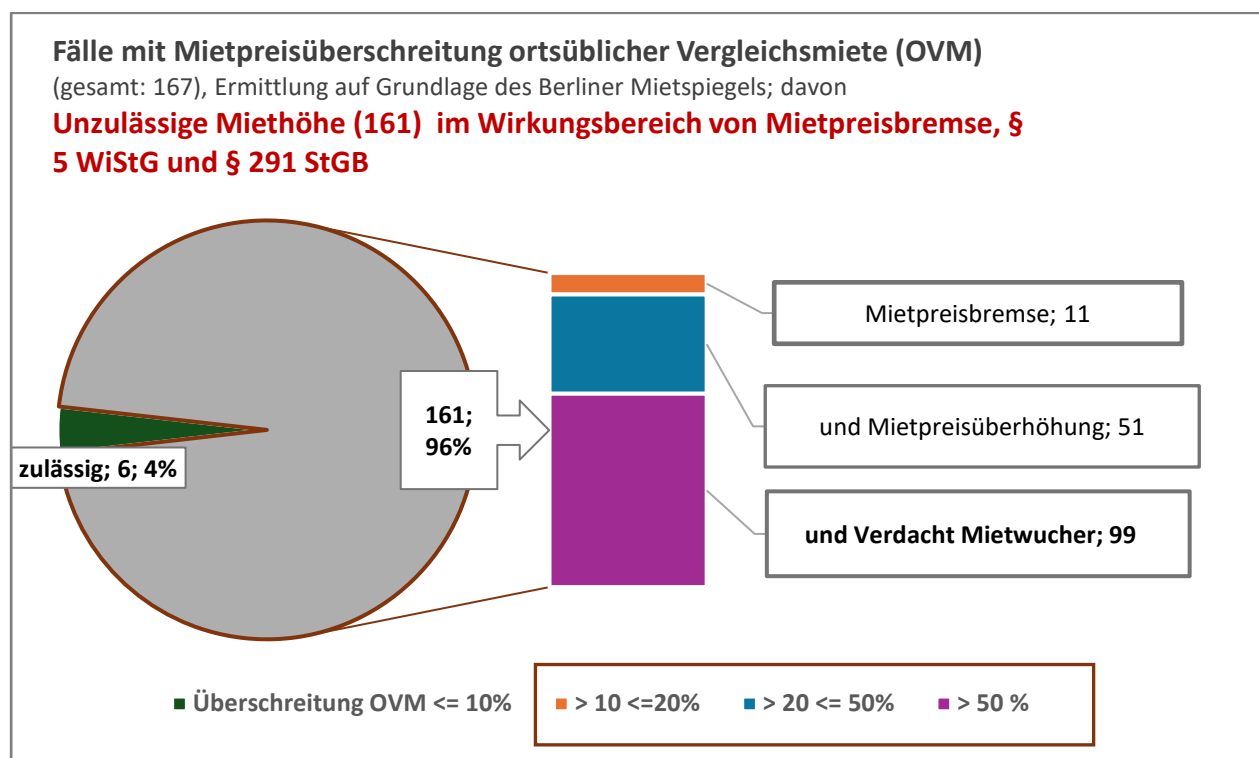


Abb. 10 Mietpreisüberschreitung

Abbildung 11 schlüsselt die 170 abschließend geprüften Fälle nach den 12 Berliner Bezirken auf. Auffällig ist die überall festgestellte relative Häufigkeit von Mietwucher-Verdachtsfällen: in fast allen Bezirken machten die Miethöhen, die mindestens 50% über der ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete lagen, mehr als die Hälfte der geprüften Fälle aus.

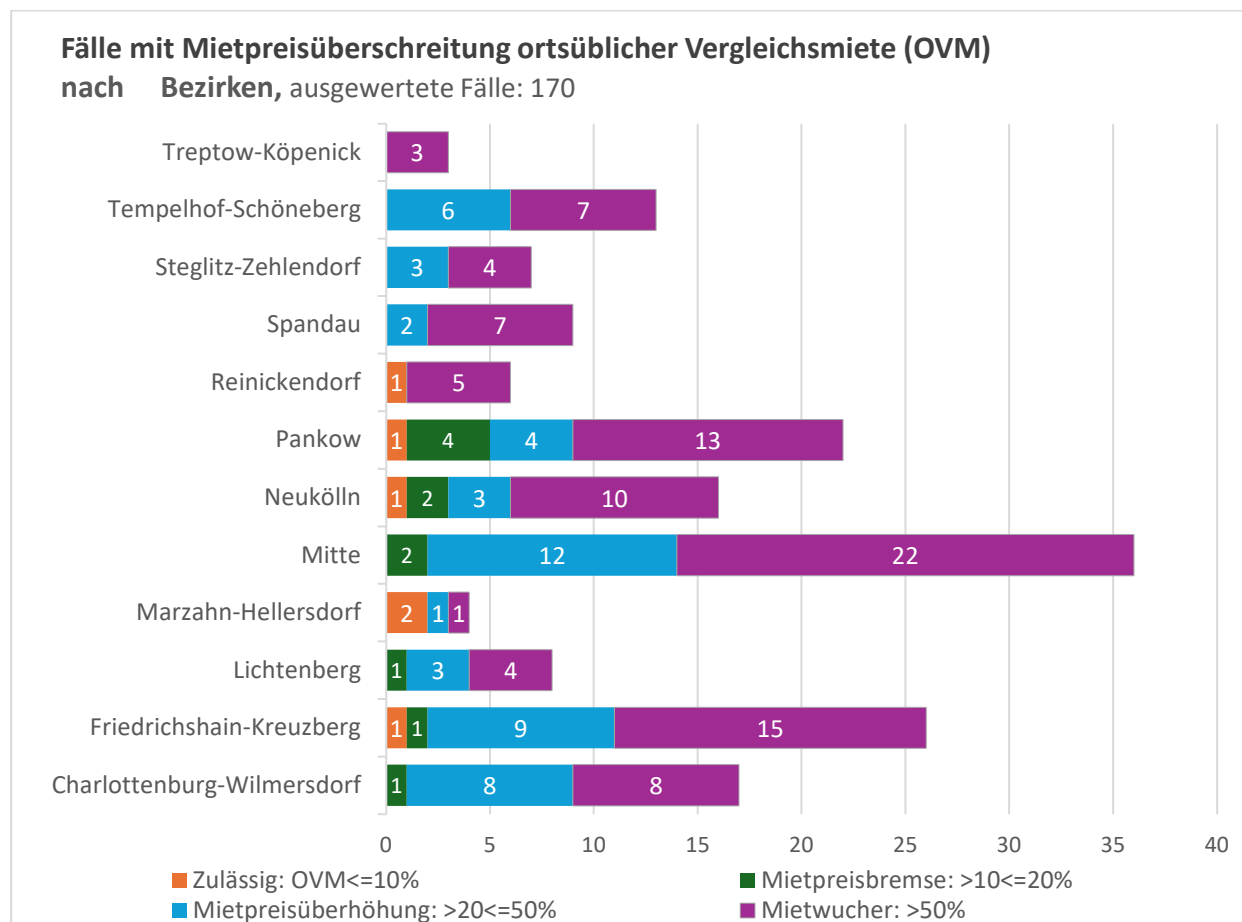


Abb. 11 Mietpreisüberschreitung nach Bezirk

4.5 Vermieterstruktur

Für 149 abschließend geprüfte Fälle wurde auch die vermietende Partei anonymisiert erfasst. Mehr als die Hälfte (58%) waren Kapitalgesellschaften, etwas mehr als ein Drittel (35%) private Vermieter und ein kleiner Anteil GbR (4%) sowie Genossenschaften/LWU (3%). In 142 dieser geprüften Fälle wurde der Verdacht überhöhter Mietpreise festgehalten.

Bezogen auf Mietwucher waren in diesem Quartal die privaten Vermieter damit prozentual etwas stärker in der Gruppe der Verdachtsfälle vertreten als die Kapitalgesellschaften. Gesellschaften bürgerlichen Rechts tauchten mit den erfassten sechs Fällen sogar ausschließlich in dieser Gruppe auf, bei Genossenschaften und Landeseigenen Wohnungsunternehmen wurde kein Verdachtsfall von Mietwucher erfasst.

Bezogen auf Mietpreisüberhöhung machten Kapitalgesellschaften zwei Drittel und Privatpersonen knapp ein Drittel aus. Prozentual waren hier also die Kapitalgesellschaften etwas über-, die Privaten etwas unterproportional vertreten, zwei Verdachtsfälle konnten der Gruppe LWU/Genossenschaften zugeordnet werden, GbR tauchten nicht auf.

In neun Fällen ergab die erste Prüfung eine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 10-20%, also einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse, davon waren zwei aus der Gruppe Genossenschaft/LWU, sechs Kapitalgesellschaften, ein privater Vermieter.

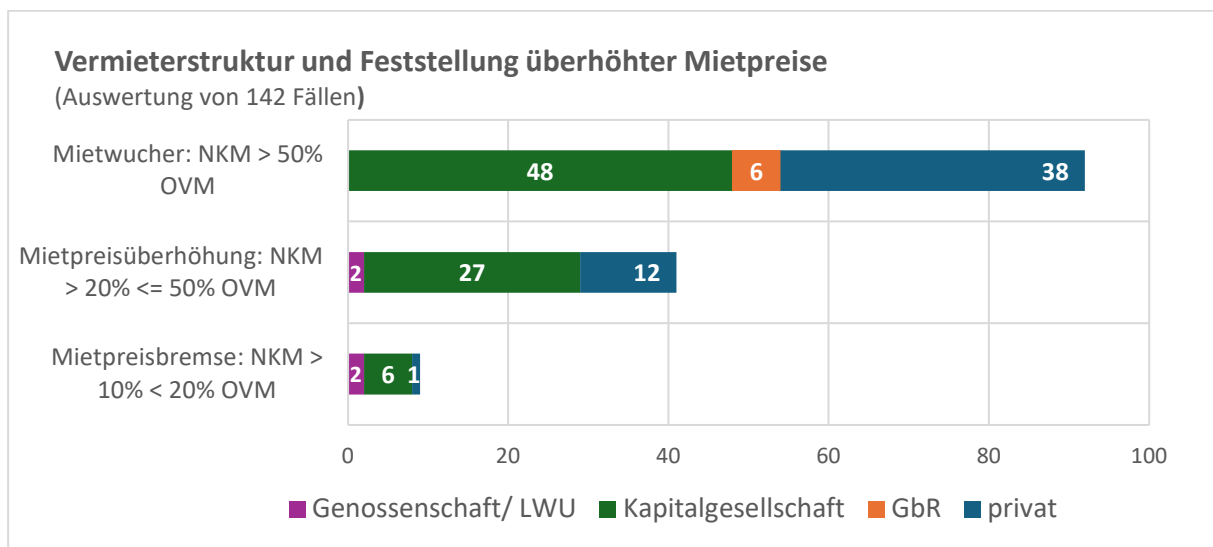


Abb. 12 Vermieterstruktur

5. Mietpreismonitoring

(fortlaufend: Daten aus der Beratung der Mietpreisprüfstelle von April 2025 – Juni 2026)

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. 13 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 €/m² nettokalt** herausstechen. **Seit 2021 wurden teilweise Miethöhen auch deutlich höher als 25 €/m² erfasst, teilweise sogar höher als 35 €/m².** Insgesamt sind 710 Mietpreise in die Auswertung eingeflossen: 631 Neumieten, davon 119 Indexmieten und weitere 79 Staffelmieten.

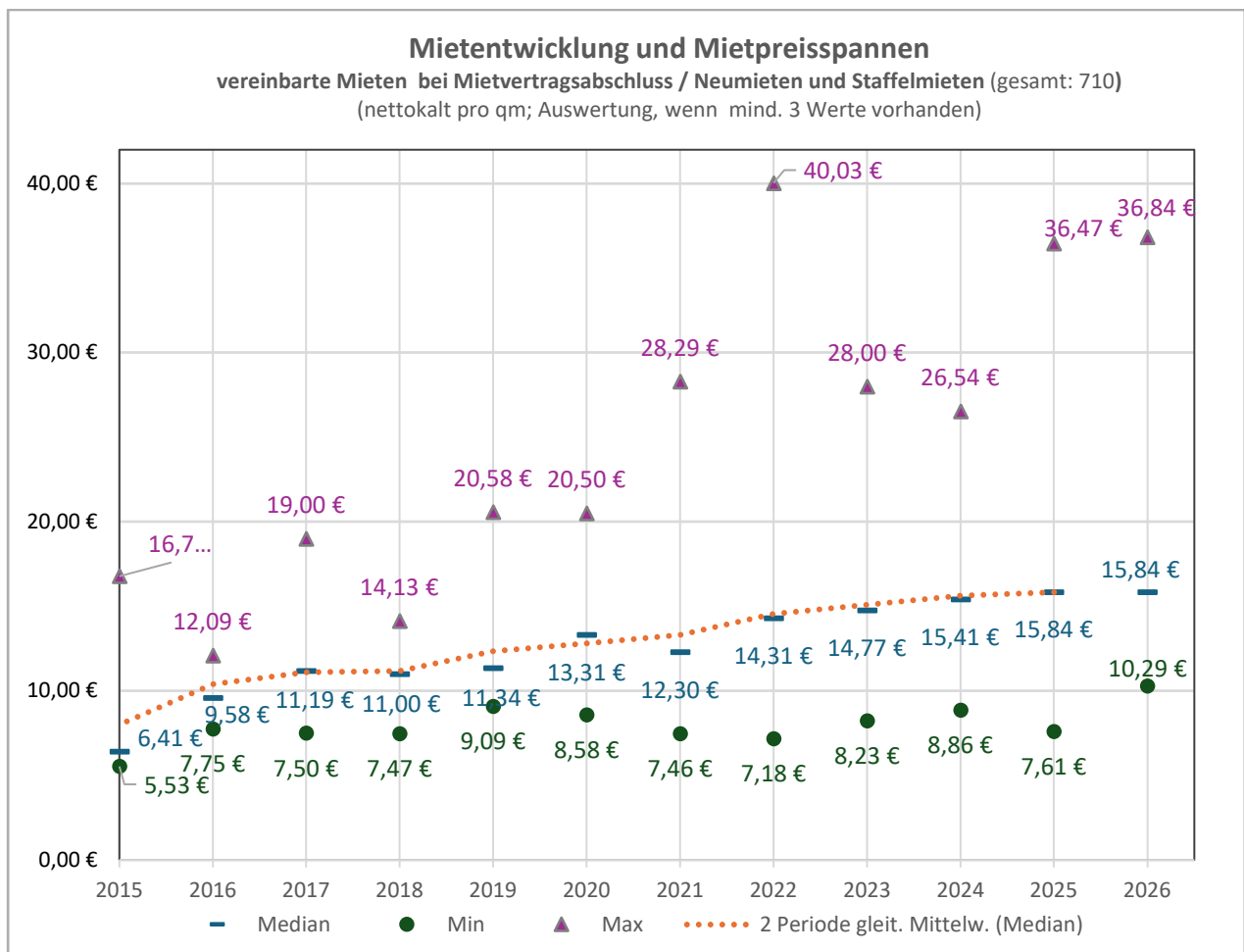


Abb. 13 Mietenentwicklung

6. Fazit

Auf Basis der Aufstockung der Mittel für die Mietpreisprüfstelle um 50.000€ auf 200.000€ brutto für das Jahr 2026 konnten im Februar ein neuer Standort in Charlottenburg-Wilmersdorf eröffnet und seit Mai eine weitere telefonische Beratungszeit angeboten werden. Unverändert stark werden Beratungen aus den von besonders hohem Mietendruck betroffenen Innenstadtbezirken nachgefragt. Hier lag im 2. Quartal der Bezirk Mitte vor Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow. Relativ stark vertreten waren auch Charlottenburg-Wilmersdorf und Neukölln, am geringsten war die Nachfrage aus Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick.

Eine gute räumliche Erreichbarkeit der Beratungsstellen und deren Anbindung an den ÖPNV sind von großer Bedeutung für ein möglichst niedrigschwelliges Beratungsangebot. Auch das umfangreiche telefonisch-digitale Angebot wird sehr gut genutzt. Hierbei ist die tägliche Erreichbarkeit hervorzuheben. Zusätzlich zur Terminvereinbarung werden den Ratsuchenden Kurzberatungen und Verweisberatungen am Telefon und per Mail angeboten und weiterhin stark nachgefragt.

Festgestellt wurden in überwiegender Mehrheit vereinbarte Miethöhen, die deutlich über der gesetzlich zulässigen Obergrenze lagen, wobei es sich nicht nur um Verstöße gegen die zivilrechtliche Mietpreisbremse handelte. Auch eine tiefergehende Prüfung nach § 5 WiStG und sogar § 291 StGB wurde von der Mietpreisprüfstelle regelmäßig empfohlen, wofür zunächst an die zuständigen Wohnungsämter weiterverwiesen worden ist.

Dabei zeigen vereinzelte Nachfragen der Mietparteien, dass die Anwendung der Mietpreisbremse mitunter mit Unsicherheit verbunden ist. So werden Rügeschreiben mit der Bitte um Prüfung eingereicht und Fragen zum weiteren Vorgehen nach (ausbleibender) Antwort der Vermietenden gestellt. Die Mietpreisprüfstelle kann gemäß ihrem Auftrag als Erstberatung nur sehr begrenzt Fragen im Anschluss an die Beratungen bearbeiten und verweist auch dafür an die bestehenden bezirklichen Mieterberatungen.

Neu ist in diesem Jahr die kategorisierte Erfassung der vermietenden Parteien. Den weitaus größten Anteil machten im zweiten Quartal Kapitalgesellschaften aus, mehr als die Hälfte fiel in diese Kategorie. Privatpersonen wurden in mehr als ein Drittel der Fälle erfasst, Gesellschaften bürgerlichen Rechts waren 6mal, Genossenschaften und Landeseigene Wohnungsunternehmen (LWU) nur 4mal vertreten. Diese Verteilung deckt sich auch grob mit den ermittelten Verdachtsfällen, wobei für Genossenschaften und LWU die sogenannte Wuchermiete (rechnerische Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 50%) nicht festgestellt wurde.

Das Angebot der Mietpreisprüfstelle wurde seit Beginn ihrer Tätigkeit im März 2025 sehr gut angenommen, seither gibt es eine anhaltend starke Nachfrage. In der individuellen und niedrigschwelligen Beratung wird mit den Ratsuchenden gemeinsam und damit nachvollziehbar die ortsübliche Vergleichsmiete bei Einzug ermittelt. Dieses Vorgehen und die ausgehändigten Ergebnisse und Informationen befähigen die Ratsuchenden nachhaltig, gegen überhöhte Mieten vorzugehen. Damit stellt die Prüfstelle einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der Mietenden bei der Wahrnehmung ihrer vor allem zivilrechtlichen Ansprüche dar.