

Jede zweite Angebotsmiete in Berlin verstößt gegen Mietpreisbremse, jede dritte ist Mietwucher

Untersuchung im Auftrag des Deutschen Mieterbundes zu Angebotsmieten in Berlin und Ulm

Der Deutsche Mieterbund hat exemplarisch in Berlin und Ulm anhand von über 20.000 Wohnungsinseraten auf einschlägigen Onlineportalen untersuchen lassen, wie viele Inserate unrechtmäßig überhöhte Mieten aufweisen¹. Hintergrund ist die bundesweit angespannte Wohnungssituation: Wohnungssuchende finden immer seltener bezahlbaren Wohnraum, während Verstöße gegen die Mietpreisbremse oder sogar Mietwucher in der Praxis oft folgenlos bleiben. Überhöhte Angebotsmieten fließen zudem in die Mietspiegel ein und tragen so zu einer langfristigen Aufwärtsspirale bei.

Berlin wurde als Beispiel für eine Großstadt mit besonders starken Mietpreissteigerungen – vor allem bei Neuvermietungen – ausgewählt. Zusätzlich wurden hier auch möblierte Inserate analysiert, da aufgrund des fehlenden regulierten Möblierungszuschlags in diesem Segment besonders häufig überhöhte Mieten auftreten. Ulm hingegen steht für eine mittelgroße Stadt mit traditionell guter Bodenpolitik: Durch langfristige kommunale Bodenbevorratung, Erbbaurecht und eine vorausschauende Planung verfolgt die Stadt seit über hundert Jahren konsequent das Ziel, Spekulation zu begrenzen und bezahlbaren Wohnraum zu sichern.

Die Ergebnisse zeigen, unrechtmäßige Mietforderungen sind in beiden Städten trauriger Alltag, in Berlin verstoßen fast die Hälfte der inserierten Bestandswohnungen gegen die Mietpreisbremse, in Ulm sogar 70 Prozent². Der Deutsche Mieterbund fordert, Mieter:innen zukünftig wirksamer zu schützen und stellt notwendige politische Maßnahmen vor.



Die Ergebnisse im Überblick

- In **Berlin** verstoßen über **45 Prozent** der inserierten Bestandswohnungen mutmaßlich gegen die Mietpreisbremse, in **Ulm** sind es sogar **70 Prozent**
- In **Berlin** wurde in fast **einem Drittel** der inserierten Wohnungen die Grenze der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers überschritten, in **Ulm** sogar bei mehr als **der Hälfte**
- In **Berlin** war **jede fünfte inserierte Wohnung möbliert** (21,80 Prozent), bei über zwei Drittel der möblierten Bestandswohnungen lag ein mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse vor

¹Quellen

Mietenmonitor.de (2025) Überhöhte Mieten am Berliner Wohnungsmarkt. Untersuchung im Auftrag des Deutschen Mieterbundes. ([Link](#))
Mietenmonitor.de (2025) Überhöhte Mieten am Ulmer Wohnungsmarkt. Untersuchung im Auftrag des Deutschen Mieterbundes. ([Link](#))

²Die Angaben zur Mietpreisbremse beziehen sich auf inserierte Bestandswohnungen, also Wohnungen mit Baujahr vor Oktober 2014. Für die Auswertungen zur Mietpreisüberhöhung und Mietwucher wurden inserierte Wohnungen (inkl. Neubau) berücksichtigt. Möblierte Wohnungen wurden separat und nur für Berlin berücksichtigt.

Verstöße gegen die Mietpreisbremse

- Liegt die Angebotsmiete mehr als **10 Prozent** über der ortsüblichen Vergleichsmiete, liegt ein **mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse** vor (Neubauten ab Oktober 2014 sind ausgenommen).

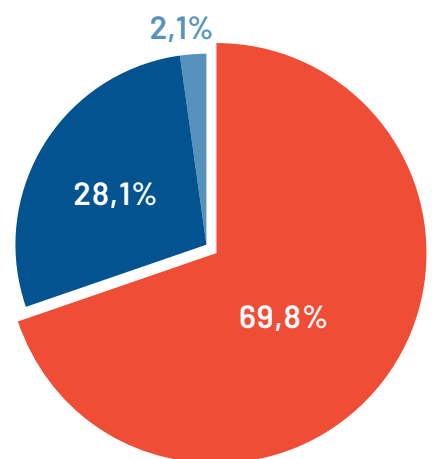
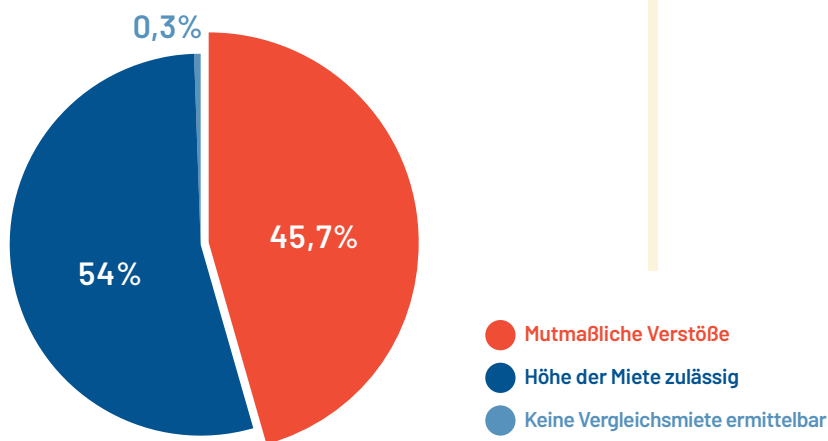
Berlin

- 45,7 Prozent** der inserierten Bestandswohnungen in Berlin verstoßen mutmaßlich gegen die Mietpreisbremse
- 14,43 Euro** pro Quadratmeter betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete der inserierten Wohnungen
- Bei konsequenter Beachtung der Mietpreisbremse wäre die durchschnittliche Nettokaltmiete um **1,77 Euro** geringer (**12,66 Euro** pro Quadratmeter).

Ulm

- 69,8 Prozent** der inserierten Bestandswohnungen in Ulm verstoßen mutmaßlich gegen die Mietpreisbremse
- 13,52 Euro** pro Quadratmeter betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete der inserierten Wohnungen
- Bei konsequenter Beachtung der Mietpreisbremse wäre die durchschnittliche Nettokaltmiete um **1,52 Euro** geringer (**12,00 Euro** pro Quadratmeter).

Anteil unmöblerter Nicht-Neubau-Wohnungen, bei denen ein mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt.



Mietpreisüberhöhung und Mietwucher

- Liegt die Angebotsmiete mehr als **20 Prozent** über der ortsüblichen Vergleichsmiete, wurde die Grenze der **Mietpreisüberhöhung** überschritten.
- Liegt die Angebotsmiete mehr als **50 Prozent** über der ortsüblichen Vergleichsmiete, wurde die Grenze des **Mietwuchers** überschritten.

Berlin

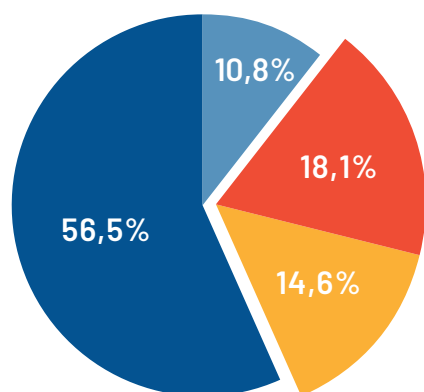
- In **fast einem Drittel** der inserierten Wohnungen wurde die Grenze der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers überschritten.
- Mietpreisüberhöhung in **14,6 Prozent** der inserierten Wohnungen
- Mietwucher in **18,1 Prozent** der inserierten Wohnungen

Ulm

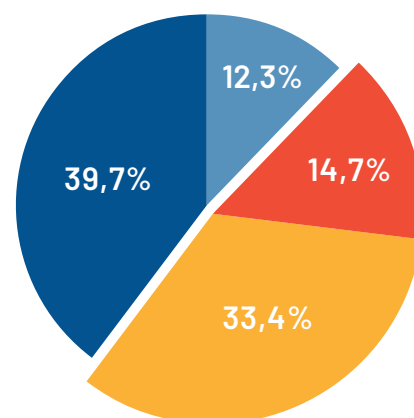
- Bei **fast der Hälfte** der inserierten Wohnungen wurde die Grenze der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers überschritten.
- Mietpreisüberhöhung in **33,4 Prozent** der inserierten Wohnungen
- Mietwucher in **14,7 Prozent** der inserierten Wohnungen

Anteil unmöblierter Wohnungen, bei denen die Grenze der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers überschritten wurde.

Berlin



Ulm

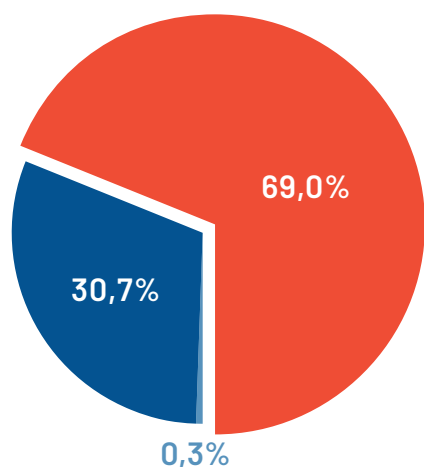


- Mietwucher überschritten
- Mietpreisüberhöhung überschritten
- Keine Überschreitung
- Keine Vergleichsmiete ermittelbar

Möblierte Wohnungen in Berlin

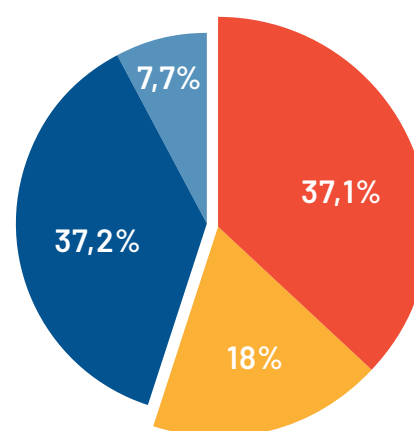
- Jede **fünfte** inserierte **Wohnung** ist möbliert (21,80 Prozent).
- 20,54 Euro pro Quadratmeter** betrug die durchschnittliche Kaltmiete der inserierten möblierten Wohnungen.
- Bei **konsequenter Beachtung der Mietpreisbremse** wäre die durchschnittliche Nettokaltmiete um **4,17 Euro geringer** (16,37 Euro pro Quadratmeter).
- In über **zwei Drittel der Fälle lag ein mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse** vor (69 Prozent).
- In über **der Hälfte** der Fälle wurde die Grenze der **Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers überschritten** (18 Prozent Mietpreisüberhöhung, 37 Prozent Mietwucher).

Anteil möblierter Nicht-Neubau-Wohnungen, bei denen ein mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt.



- Mietwucher überschritten
- Keine Überschreitungen
- Keine Vergleichsmiete ermittelbar

Anteil möblierter Wohnungen, bei denen die Grenze der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers überschritten wurde.



- Mietwucher überschritten
- Mietpreisüberhöhung überschritten
- Keine Überschreitungen
- Keine Vergleichsmiete ermittelbar

Mietpreisüberhöhungen müssen Konsequenzen haben

Forderungen des Deutschen Mieterbundes

Mieter:innen müssen vor unzulässig hohen Mieten geschützt werden:

- 1** **Mietpreisüberhöhungs-Paragrafen (sog. Mietwucher-Paragraph) praxistauglich gestalten und Mietpreisüberhöhungen ahnden:** Der Gesetzentwurf des Bundesrates zur Reform des sog. Mietwuchers muss jetzt umgesetzt werden. Hierzu müssen Bundesregierung und Bundestag das Wirtschaftsstrafgesetz reformieren.
- 2** Die **Mietpreisbremse** muss dringend entfristet werden und bundesweit gelten. Ausnahmen wie eine höhere Vormiete und Modernisierung sollten gestrichen und das „Neubau“-Datum von 2014 aktualisiert werden.
- 3** **Verstöße gegen die Mietpreisbremse** müssen mit einem empfindlichen Bußgeld belegt werden.
- 4** **Möblierte Wohnungen:** Der bisher intransparente Zuschlag für die Möblierung muss im Mietvertrag gesondert ausgewiesen werden, um die Einhaltung der Mietpreisbremse und die Angemessenheit des Möblierungszuschlages überprüfen zu können.
- 5** Für den Ausnahmetatbestand der **Kurzzeitvermietung** müssen transparente gesetzliche Regeln eingeführt werden.
- 6** **Indexmietverträge** müssen bei Neu- und Wiedervermietungen gesetzlich ausgeschlossen und für laufende Indexmietverträge muss eine Kappungsgrenze eingezogen werden.
- 7** **Einbeziehung aller Mieten in die ortsübliche Vergleichsmiete:** Aktuell wird die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 2 BGB nur aus den üblichen Mieten gebildet, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Zudem wird nur freifinanzierter Wohnraum berücksichtigt. Künftig sollten bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete alle Mieten eines Wohnungsmarktes, auch die aus preisgebundenem Wohnraum, einbezogen werden.
- 8** **Verstärkte Kappung der Nettokaltmieten:** Um Mieter- und Mieterinnenhaushalte nicht noch weiter finanziell zu überfordern, müssen Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen durch einen Mietenstopp vorübergehend ausgesetzt und dauerhaft stärker begrenzt werden.

Anmerkungen Grafik "Verstöße gegen die Mietpreisbremse":

Berlin

Basierend auf 16.294 Online-Inseraten für unmöblierte Nicht-Neubau-Wohnungen (Baujahr vor 2014) in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025.

Anmerkungen Grafik "Mietpreiserhöhungen und Mietwucher":

Berlin

Basierend auf 21.338 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025. Mietenmonitor.de (2025).

Anmerkungen Grafik "Möblierte Wohnungen in Berlin":

Basierend auf 4241 Online-Inseraten für möblierte Nicht-Neubau-Wohnungen (Baujahr vor 2014) in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025. Mietenmonitor.de (2025)

Ulm

Basierend auf 622 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Ulm im Zeitraum vom 12.11.2023 bis 31.10.2025.

Ulm

Basierend auf 872 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Ulm im Zeitraum vom 12.11.2023 bis 31.10.2025. Mietenmonitor.de (2025)

Basierend auf 5729 Online-Inseraten für möblierte Wohnungen in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025. Mietenmonitor.de (2025)

Foto: © IMAGO / Bildgehege

IMPRESSUM

Deutscher Mieterbund e.V.

Littenstraße 10 10179 Berlin

www.mieterbund.de

Stand: 01.12.2025