



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Berliner Mietspiegel 2026 veröffentlicht

BBU: Mietenentwicklung in Berlin insgesamt moderat geblieben

28.05.2026

Fachinformation

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat den neuen Berliner Mietspiegel 2026 veröffentlicht. Der Mietspiegel tritt am 28. Mai 2026 in Kraft und löst den bisherigen Mietspiegel 2024 ab.

Beim Mietspiegel 2026 handelt sich um einen neu erstellten, qualifizierten Mietspiegel, der den gesetzlichen Anforderungen gemäß § 558d BGB entspricht. Der Mietspiegel wird von allen an der Arbeitsgruppe Mietspiegel beteiligten Mieter- und Vermieterverbänden als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Mieter*innen sowie Vermietende erhalten mit dem Mietspiegel einen aktuellen Orientierungsrahmen über die Höhe der ortsüblichen Mietpreise für vergleichbaren, nicht preisgebundenen Wohnraum in Berlin. Mieterinnen und Mieter können auf seiner Grundlage Mieterhöhungsfordernungen überprüfen und sich damit vor unrechtmäßigen Mieterhöhungsverlangen schützen. Vermietende können bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf die Daten des Mietspiegels zurückgreifen.

Der Mietspiegel 2026 wird damit seiner befriedenden Funktion im Vorfeld von gerichtlichen Streitigkeiten gerecht. Wenn es zu einer gerichtlichen Klärung kommen sollte, gilt für die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Werte auch die Vermutungswirkung, dass die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend abgebildet wird. Der Mietspiegel bleibt somit für beide Mietvertragsparteien ein wichtiges Instrument im Rahmen des Mietrechts.

Dazu sagte **Christian Gaebler, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen** : „Die Bedeutung des Berliner Mietspiegels ist in den letzten Jahren stetig gewachsen. Ihm kommt als zentrales Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht nur eine befriedende Rolle zwischen den Mietvertragsparteien zu. Er bildet darüber hinaus die Basis für eine Vielzahl mietenpolitischer Maßnahmen des Berliner Senats, wie beispielsweise das Vorgehen gegen Mietspreisüberhöhungen. Vor diesem Hintergrund freut es mich, dass mit dem Berliner Mietspiegel 2026 ein qualifizierter Mietspiegel in Kraft tritt, der von allen Mitgliedern der AG Mietspiegel anerkannt wurde. Dies ist ein wichtiges Signal für den Berliner Mietermarkt und bietet Sicherheit auf dem nach wie vor angespannten Wohnungsmarkt.“

BBU-Vorständin Maren Kern kommentierte: „Der Berliner Mietspiegel ist ein bewährtes und wichtiges Instrument für Transparenz, Rechtssicherheit und einen fairen Interessenausgleich zwischen Mieter- und Vermieterseite. Der Mietspiegel liefert zugleich eine belastbare Grundlage für eine sachliche Einordnung der Entwicklungen am Berliner Wohnungsmarkt. Er zeigt, dass die Mietenentwicklung in Berlin – insbesondere vor dem Hintergrund der massiven Bau- und Finanzierungskostensteigerungen der vergangenen Jahre – insgesamt moderat geblieben ist. Die soziale Wohnungswirtschaft im BBU trägt hierzu mit verantwortungsbewusstem Handeln und bezahlbaren Mieten maßgeblich bei. Sie hält sich an geltendes Mietrecht und leistet damit einen wichtigen Beitrag zu Stabilität und Verlässlichkeit auf dem Berliner Wohnungsmarkt.“

Gleichzeitig ist uns bewusst, dass es auf Teilen des Wohnungsmarktes auch Fehlentwicklungen und Umgehungsstrategien durch ‚Schwarze Schafe‘ gibt. Umso wichtiger ist eine konsequente und rechtssichere Durchsetzung bestehender Regelungen. Ein belastbarer und anerkannter Mietspiegel ist dafür eine wichtige Grundlage.

Die zentrale Herausforderung bleibt aber unverändert: Mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht nur durch Neubau. Dafür braucht es verlässliche Rahmenbedingungen und wirtschaftlich tragfähige Voraussetzungen.“

Der Berliner Mietspiegel 2026

Der Berliner Mietspiegel 2026 gilt für rund 1,6 Millionen mietspiegelrelevante Wohnungen und basiert auf ca. 17.000 Miet- und Ausstattungsdaten, die bei Mieter*innen sowie Vermieter*innen erhoben wurden.

Das durchschnittliche Mietniveau im Mietspiegel 2026 liegt bei 7,71 €/m². Hierbei handelt es sich um den allgemeinen Mittelwert, ermittelt als Median der Nettokaltmieten pro Quadratmeter für alle (repräsentativ) erhobenen Datensätze. Dieser Mittelwert dient dazu, die durchschnittliche Entwicklung der Nettokaltmiete/m² auf dem mietspiegelrelevanten Wohnungsmarkt in Berlin darzustellen.

Der Mietspiegel 2026 erscheint in seiner bewährten Form als Tabellenmietspiegel mit Orientierungshilfe zur Spanneinordnung. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann sowohl mithilfe der veröffentlichten Mietspiegel-Broschüre als auch über den Online-Abfrageservice auf der Website der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ermittelt werden.

Für alle Berliner Wohnadressen wurde die Wohnlage aktualisiert. Dies erfolgte entsprechend dem für den Mietspiegel 2019 erstmals angewandten statistischen Verfahren anhand unterschiedlicher Lageindikatoren. Insgesamt befinden sich 29,4 % (2024: 28,5 %) der Adressen in der einfachen Wohnlage, 49,9 % (2024: 52,1 %) in der mittleren Wohnlage und 20,7 % (2024: 19,4 %) in der guten Wohnlage.

Service und Informationen zum Berliner Mietspiegel 2026:

Auf der Webseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen finden Sie unter <https://mietspiegel.berlin.de/> den Berliner Mietspiegel 2026 einschließlich Abfrageservice, Erläuterungen und Downloadmöglichkeiten.

Fragen zum Mietspiegel werden über das „Servicetelefon Mietspiegel“ unter der Telefonnummer (030) 90173-3860 (Mail: mietspiegel@senstadt.berlin.de) beantwortet.

Der Mietspiegel, einschließlich des Straßenverzeichnisses mit der Wohnlagenzuordnung, wird am 29. Mai 2026 im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht.

Quellen: Pressestelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; BBU