

Teurer Wohnraum

Berliner Mietspiegel 2026 vorgestellt: Nettokaltmiete steigt

Von Oliver Rast

Ein Blick in den neuen Berliner Mietspiegel zeigt: Die Mieten werden weiter erhöht. Die Nettokaltmiete für rund 1,6 Millionen Wohnungen liegt nun im Durchschnitt bei 7,71 Euro pro Quadratmeter – ein Plus von knapp sieben Prozent gegenüber 2024. Das geht aus den am Donnerstag veröffentlichten Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hervor.

Der qualifizierte Berliner Mietspiegel erfüllt drei Funktionen: Er definiert die ortsübliche Vergleichsmiete, schafft Transparenz und dient als rechtliches Instrument zur Begrenzung von Mieterhöhungen. Dem Mietspiegel komme »eine befriedende Rolle zwischen den Mietvertragsparteien zu«, erklärte Senator Christian Gaebler (SPD) am Donnerstag. Da Wohnraumkosten höchstens zehn Prozent über der Vergleichsmiete liegen dürfen, schaffe das »Sicherheit auf dem nach wie vor angespannten Wohnungsmarkt«. Ein verzerrter Blick.

Denn: »Der Wahnsinn auf dem Berliner Wohnungsmarkt bildet sich immer stärker im Mietspiegel ab – vor allem bei den Oberwerten«, kommentierte Wibke Werner, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins. Ein Beispiel: mittlere Wohnlage, Baualtersklasse 2009 bis 2020, Wohnungsgröße 70 bis 75 Quadratmeter. »Dort stieg der Oberwert gegenüber dem Vorgängermietspiegel von 9,98 auf 15,84 Euro pro Quadratmeter – ein Plus von 50,7 Prozent.«

Hinzu kommt: Berücksichtigt werden nur Mieten, die in den vergangenen sechs Jahren neu vereinbart oder »angepasst« wurden. Ältere Bestandsmieten fehlen. Übersetzt: Der Mietspiegel wirkt wie ein »Nachlaufindikator«, nicht wie ein Steuerungsinstrument.

Das weiß auch Rainer Balcerowiak. Die ungebrochene Dynamik der Mietpreisexplosion werde auch dadurch begünstigt, »dass in die Berechnungen die oftmals rechtswidrigen Erhöhungen bei Neuverträgen einfließen«, sagte der Pressesprecher der Berliner Mietergemeinschaft am Donnerstag der *jW*. Nur mit einem umfassenden Mietendeckel könnte diese Entwicklung gestoppt werden. Balcerowiak: »Doch das ist politisch nicht gewollt.« Ein Abbild davon: der Mietspiegel.

<https://www.jungewelt.de/artikel/523342.keine-rendite-mit-der-miete-teurer-wohnraum.html>