

Mieterhöhung nach Mietspiegel

Wie können Mieter:innen reagieren?

Seit dem 28. Mai 2026 hat Berlin einen neuen Mietspiegel. Vor allem Vermieter:innen wie Deutsche Wohnen, Vonovia und Co werden damit in nächster Zeit viele **Mieterhöhungen** begründen. Es empfiehlt sich, diese Mieterhöhungen nicht einfach zu akzeptieren, sondern genau zu prüfen. Denn jede unrechtmäßige Mieterhöhung, der Mieter:innen zustimmen, führt zu steigenden Mieten für uns alle. In dieser Handreichung erhaltet ihr **Tipps, was ihr tun könnt**.

In Kürze

- Wie viel Mieterhöhung ist erlaubt und wie kann ich das überprüfen?
- Wie reagiere ich bei einer Mieterhöhung?
- Wo kann ich mich beraten lassen?

Wie viel Mieterhöhung ist erlaubt? Und wie kann ich das überprüfen?

Wie hoch die Miete steigen darf, lässt sich nicht pauschal beantworten. Es kommt immer auf den Einzelfall an. Grundsätzlich gilt:

- Zwischen zwei Mieterhöhungen muss die Miete **mindestens zwölf Monate unverändert** gewesen sein (Achtung: ausgenommen davon sind Mieterhöhungen aufgrund einer Modernisierung oder Anpassungen von Betriebskostenvorauszahlungen!). Die einjährige Sperrfrist beginnt mit dem Wirksamwerden der letzten Mieterhöhung. (Beispiel: Ein vor Ablauf der Jahresfrist gestelltes Mieterhöhungsverlangen ist **unwirksam**).
- Bei einer Mieterhöhung muss die sog. **Kappungsgrenze** beachtet werden. Das bedeutet, dass die Miete um **maximal 15 Prozent in drei Jahren** erhöht werden darf.

Erhöht werden darf die Miete außerdem **nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete**.

- Anhand der **Wohnlage**, der **Wohnungsgröße** und des **Baujahres** lässt sich die Wohnung in ein Mietspiegelfeld einordnen, aus dem sich der Mittelwert ergibt, welcher der Ausgangswert für die weitere Berechnung ist.
- Außerdem gibt es **fünf Merkmalgruppen** (Bad, WC, Küche, Gebäude, Wohnumfeld), die die Miethöhe beeinflussen können, wenn es wohnwertsteigernde oder -mindernde Merkmale gibt.
- Ob die geforderte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete überschreitet, lässt sich hier überprüfen:



Abfrageservice des Senats



Wie reagiere ich bei einer Mieterhöhung?

- **Ruhe bewahren** und **nicht vorschnell einer Mieterhöhung** zustimmen: Mieter:innen haben bis zum Ende des übernächsten Monats nach Zugang des Mieterhöhungsschreibens Zeit, die Mieterhöhung zu prüfen.
- Unsere Empfehlung: **Zeitnah eine mietrechtliche Beratung** aufsuchen (siehe unten).
- Abfrageservice des Senats (siehe QR Code Seite 2) oder die **Aktion Mietpreisüberprüfung** beim Berliner Mieterverein für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nutzen!
- Auf die Details achten und prüfen, ob **Ausstattungsmerkmale der Wohnung**, die Wohnlage, Baujahr und Sonstiges korrekt angegeben sind.
- Ergibt die Rechtsberatung, dass die Mieterhöhung nicht rechtmäßig ist, sollte der Mieterhöhung **nicht zugestimmt** werden. Gleichzeitig empfiehlt sich eine Mitteilung an den:der Vermieter:in, weshalb ihr nicht zustimmt. Ist die Mieterhöhung nur teilweise rechtmäßig, empfiehlt sich eine **Teilzustimmung**. Auf jeden Fall solltet ihr nach der Prüfung dem:der Vermieter:in eure Auffassung mitteilen. In der Vergangenheit haben Mieter:innen schlechte Erfahrungen damit gemacht, Mahnschreiben einfach auszusitzen – und wurden in einigen Fällen auf **Zustimmung zur Mieterhöhung verklagt**.
- Es kann sein, dass der:die Vermieter:in die Mieterhöhung nach einem Widerspruch oder einer Teilzustimmung fallen lässt.
- Es kann aber auch passieren, dass der:die Vermieter:in mit Mahnungen reagiert. Auch hier gilt: Nicht einschüchtern lassen! Der Vermieter ist nicht berechtigt, das Mietverhältnis zu kündigen, weil ihr die Zustimmung zu einer unzulässigen Mieterhöhung verweigert. Ist die Mieterhöhung korrekt muss allerdings die Zustimmung erklärt und die Mietzahlung entsprechend angepasst werden, damit ihr nicht in Zahlungsrückstand geratet.
- Der:die Vermieter:in kann versuchen, die Mieterhöhung einzuklagen. Schon deshalb empfiehlt es sich für Mieter:innen, rechtzeitig Mitglied im Berliner Mieterverein zu sein – damit sie rechtsschutzversichert sind (siehe unten).
- Achtung: Wird die höhere Miete kommentarlos gezahlt, gilt das als Zustimmung zur Mieterhöhung, gilt das als Zustimmung zur Mieterhöhung, die nicht mehr zurück genommen werden kann. Falls ihr dem:der Vermieter:in eine **Einwilligung zum Lastschriftverfahren** erteilt habt, empfiehlt es sich daher, diese **rückgängig zu machen**. Sonst wird der:die Vermieter:in nämlich die höhere Miete abbuchen und es wird schwierig, das Geld zurückzuerhalten.

Auf welche häufigen Tricks der Vermieter:innen muss ich achten?

- Vermieter:innen machen **falsche Angaben zu den Ausstattungsmerkmalen**. Zum Beispiel werden eine "besonders ruhige Lage" und ein "großer, geräumiger Balkon" als wohnwerterhöhende Merkmale angegeben - obwohl beide nicht vorhanden sind. Vorhandene wohnwertmindernde Merkmale werden teilweise nicht benannt.
- Vermieter:innen **erfinden Merkmale**, die laut Mietspiegel nicht zulässig sind. Deutsche Wohnen und Vonovia haben 2024 zehntausende Mieterhöhungen mit einer "guten ÖPNV-Anbindung" und einer "guten Nahversorgung" begründet - mit dem Kalkül, dass vielen Mieter:innen nicht auffällt, welche wohnwerterhöhenden Merkmale zulässig sind.
- Vermieter:innen setzen einfach **den Oberwert an**, ohne die Wohnungsmerkmale überhaupt anzugeben und zu gewichten. Leider wird eine Mieterhöhung dadurch nicht unwirksam. Die Mieter:innen haben somit den zusätzlichen Aufwand, dem:der Vermieter:in nachzuweisen, dass ihre Wohnung in der jeweiligen Mietspiegelspanne falsch eingeordnet wurde.

Muss der:die Vermieter:in die Mieterhöhung mit dem Mietspiegel begründen?

Leider nein. Er:sie kann die Mieterhöhung auch mit drei sogenannten Vergleichswohnungen aus dem eigenen Bestand begründen. Diese Wohnungen müssen im Mieterhöhungsverlangen aufgelistet und tatsächlich vergleichbar sein mit der eigenen Wohnung. Außerdem müssen ergänzend auch die Werte des Mietspiegels angegeben werden. Fehlen diese Angaben, müssen Mieter:innen nicht reagieren, sollten jedoch unbedingt eine Rechtsberatung aufsuchen

Zusammen können wir mehr erreichen als alleine!

Vonovia hat in den letzten Jahren tausende rechtswidrige Mieterhöhungen verschickt. In vielen Fällen ist der Konzern damit durchgekommen, weil Mieter:innen ihre Rechte nicht kannten oder sich haben einschüchtern lassen.

Doch viele Mieter:innen haben sich auch gewehrt - zum Beispiel im Rahmen des **"Berliner Bündnis gegen Vonovia und Co"**. Ihr Widerstand hat dazu geführt, dass Vonovia hunderte Gerichtsverfahren verloren hat und nach massiven Protesten sein Vorgehen geändert hat.

Deshalb ist es so wichtig, dass wir uns zusammenschließen: Je besser sich die Nachbar:innen kennen, desto besser können sie sich gegenseitig den Rücken stärken und sich gemeinsam gegen Tricks der Vermieter:innen wehren. Organisiert euch in euren Häusern, veranstaltet Mieter:innenversammlungen, tauscht euch aus und gebt eure Erfahrungen an Nachbar:innen weiter.

Der **Berliner Mieterverein** und das **Kiezprojekt** unterstützen euch gerne dabei!

Der Berliner Mieterverein (BMV) ist mit fast 200.000 Mitgliedern die größte Mieter:innenorganisation Berlins. Als Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund vertritt er die Interessen aller Mieter:innen in Berlin und setzt sich für gutes und bezahlbares Wohnen ein. Der BMV bietet mietrechtliche Beratung für Mitglieder in neun Beratungszentren, telefonisch, per Mail und in zahlreichen Nachbarschaftszentren an.

www.berliner-mieterverein.de

Das Kiezprojekt unterstützt Mieter:innen in Berlin seit 2023 dabei, starke Nachbarschaftsinitiativen aufzubauen und sich gemeinsam gegen Probleme mit ihren Vermieter:innen zu wehren. Das Projekt ist eine Kooperation des Berliner Mietervereins mit der AG Starthilfe von Deutsche Wohnen & Co enteignen und dem Movement Hub.

<http://kiezprojekt.berlin>

Wo kann ich mich beraten lassen?

Die **Mietpreisüberprüfung durch den Berliner Mieterverein (BMV)** steht auch denjenigen offen, die nicht Mitglied im BMV sind. Hierfür könnt ihr den Fragebogen ausfüllen und per E-Mail oder Post an den BMV übermitteln. Weitere Infos unter:



**Informationen zur Überprüfung
der Miethöhe**



Wir empfehlen trotzdem allen Mieter:innen in Berlin, **Mitglied in einem Mieter:innenverein wie dem BMV** zu werden. Der BMV bietet seinen Mitgliedern vom Zeitpunkt des Eintritts eine kostenlose Rechtsberatung an und führt bei Bedarf auch Schriftverkehr mit der Hausverwaltung. Hinzu kommt: Sofern der Eintritt in den BMV mindestens drei Monate vor Zugang einer Mieterhöhung erfolgt, greift außerdem eine **Prozesskostenversicherung**, die Mitglieder gegen gerichtliche Prozesskosten absichert.

Alle Berliner Bezirke haben außerdem **offene mietrechtliche Beratungen**, die alle Mieter:innen des Bezirks kostenlos nutzen können. Diese umfassen jedoch keine Rechtsvertretung vor Gericht.



**BMV Mitgliedschaft online
beantragen**

