BERLIN

ROSA LUXEMBURG STIFTUNG

STADTPROFIL: SO WIRKT DER MIETENDECKEL

Berlin ist die Stadt mit den am stärksten steigenden Mieten. Zwischen 2010 und 2022 sind hier die Bestandsmieten von 5,68 €/m² auf 7,67 €/m², d. h. um 35 Prozent gestiegen. Der Durchschnitt der inserierten Angebotsmieten hat sich im selben Zeitraum von 6,88 €/m² auf 17,38 €/m²) erhöht – ein Anstieg um 152 Prozent. Im Jahr 2022 haben die über 1,66 Millionen Haushalte in Mietwohnungen über 10 Milliarden Euro für Mieten bezahlt. Den größten Teil dieser Mieterträge haben private Vermieter und gewinnorientierte Unternehmen eingenommen, die 61,7 Prozent der Wohnungen in Berlin vermieten. Mit einer stark steigenden Bevölkerungszahl (+ 0,75 % pro Jahr seit 2010), einer Leerstandsquote von 2 Prozent und einer Differenz zwischen den Bestands- und den Wiedervermietungsmieten von 127 Prozent gilt Berlin als eine Stadt mit «Wohnungsnotlage». Mit einem bundesweiten Mietendeckel würden Mieterhöhungen bis zur künftigen Referenzmiete (im Durchschnitt bei 7,67 €/m²) gekappt. Neu abgeschlossene Mietverträge dürften die Referenzmiete nicht überschreiten. Der bundesweite Mietendeckel würde Bestandsmieter*innen in Berlin vor höheren Mietsteigerungen schützen und die Wiedervermietungsmieten deutlich absenken.

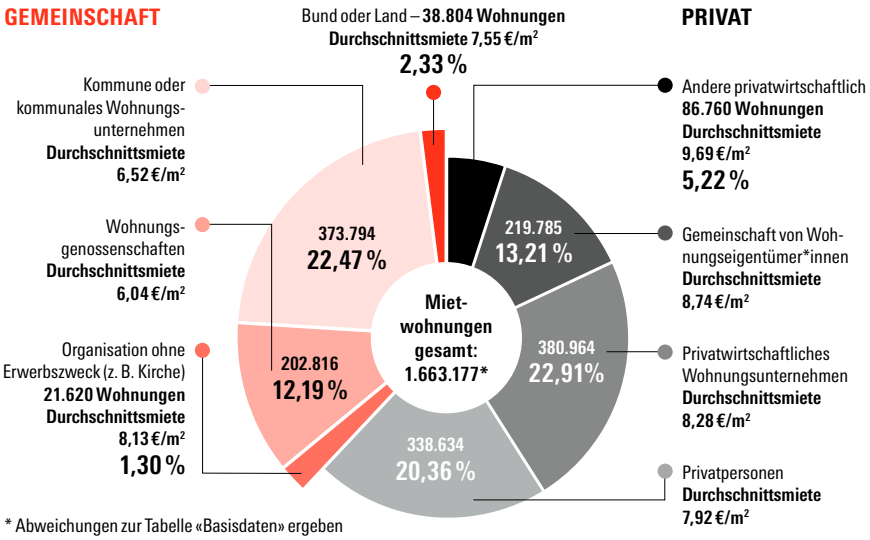
Informationen zu den Auswirkungen eines bundesweiten Mietendeckels finden sich hier:

Basisdaten

Bevölkerung	2010	2020	2023	Veränderungen 2010–2023	Veränderung pro Jahr seit 2010
Berlin	3.446.972	3.666.790	3.782.202	+ 9,73 %	+ 0,75 %
Durchschnitt aller Städte	664.627	703.392	717.306	+ 7,90 %	+ 0,61 %

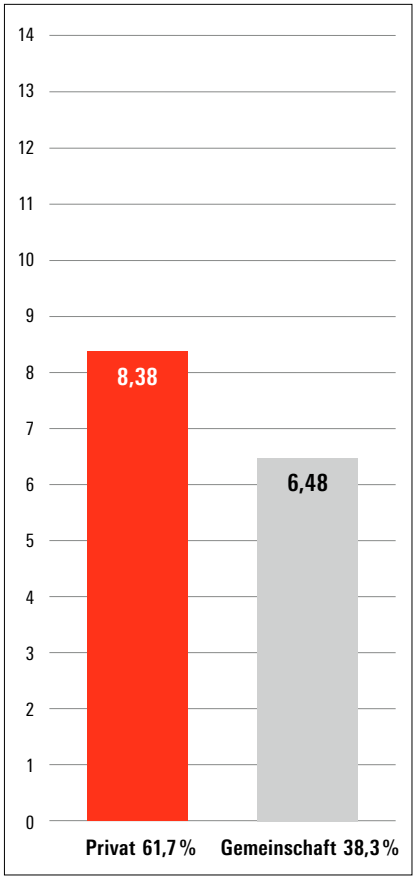
Wohnungen	Wohnungen gesamt	Mietwohnungen	Anteil Mietwohnungen
Berlin	2.018.831	1.663.184	82,38 %
Durchschnitt aller Städte	382.550	287.336	72,50 %

Anzahl der Mietwohnungen, Durchschnittsmiete und Marktanteil der Eigentümergruppen



* Abweichungen zur Tabelle «Basisdaten» ergeben sich aus der im Zensus 2022 nicht erfassten Zuordnung zu den Eigentümer*innengruppen.

Durchschnittliche Miete nach Eigentümergruppen in €/m²

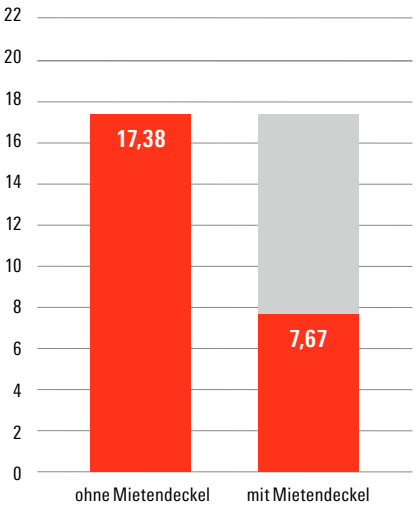


	2010	2014	2018	2022	Veränderung 2010–2022
Mietspiegelmittelwert	–	5,84 €/m²	6,92 €/m²	7,35 €/m²	–
Bestandsmieten (Median)	5,68 €/m²	6,18 €/m²	6,68 €/m²	7,67 €/m²	+ 35 %
Angebotsmieten (Median)	6,88 €/m²	9,34 €/m²	11,91 €/m²	17,38 €/m²	+ 152 %
Differenz zwischen Angebots- und Bestandsmieten	21 %	51 %	78 %	127 %	–

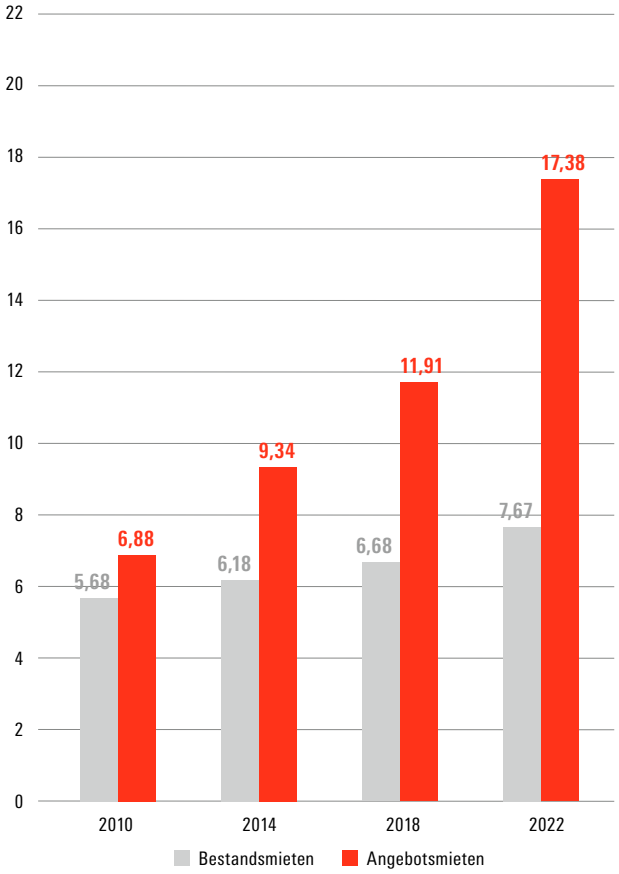
Einordnung der Stadt Berlin nach Mietendeckel-Gebietstyp

	Nicht angespannt	Angespannt	Wohnungsnotlage
Angebots-/Bestands-mietverhältnis	< 30 %	30 % – 50 %	> 50 %
Leerstandsquote	> 3 %	2 % – 3 %	< 2 %
Bevölkerungsentwicklung	stagnierend	steigend	stark steigend

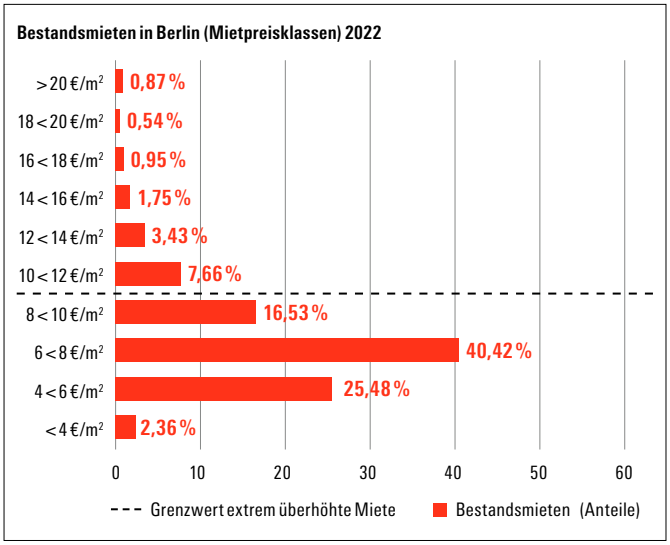
Angebotsmiete (Stand 2022) ohne und mit Mietendeckel in €/m²

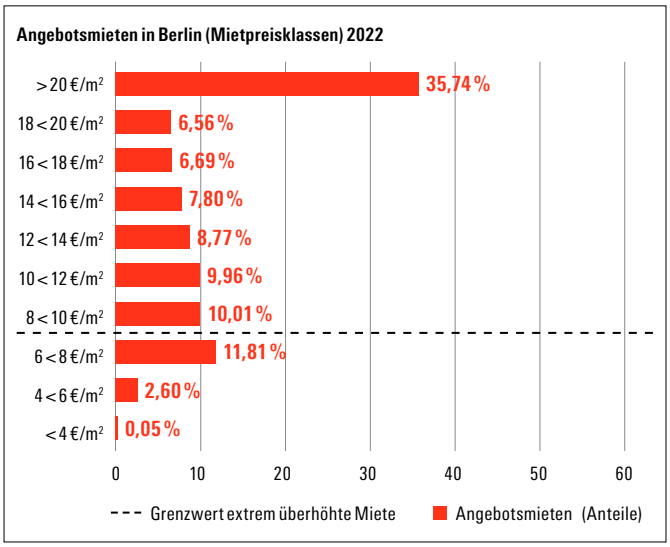


Mietentwicklung 2010 bis 2022 in €/m²



Anteil der Wohnungen nach Mietpreisklassen





IMPRESSUM

Herausgegeben von der Rosa-Luxemburg-Stiftung
V. i. S. d. P.: Armin Kuhn · Str. der Pariser Kommune 8A · 10243 Berlin
www.rosalux.de · Redaktionsschluss: September 2025
Autoren: Andrej Holm, zusammen mit Christoph Trautvetter
Datenaufbereitung: Isabel Peretto, Roberto Cruz Romero
und Itziar Gastaminza Vacas
Redaktion: Stefan Thimmel
Layout: MediaService GmbH Druck und Kommunikation

Quellen: Statistisches Bundesamt 2024: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (12411-0015); Statistisches Bundesamt 2024: Zensus 2022. Regionaltabelle Gebäude und Wohnungen; F+B 2019: Mietspiegelindex 2010 bis 2018, aktuelle Mietspiegel der Städte; RWI Essen 2024: RWI-GEO-RED v 9 (Inserate Mietwohnungen bei immoScout24)