

## Mietendeckel spaltet Berliner Markt: Bestandsmieten sinken um bis zu 18 Prozent, Neubauten steigen um 17 Prozent

Eine immowelt Analyse der Angebotsmieten in den Berliner Bezirken zeigt:

- **Vom Mietendeckel betroffene Wohnungen werden in Berlin binnen eines Jahres um 8 Prozent günstiger**
- **Befürchtung bewahrheitet sich: Nicht regulierte Neubauten verteuern sich seit 2019 um +17 Prozent**
- **Die größten Rückgänge verzeichnen Wedding (-18 Prozent), Schöneberg (-16 Prozent) und Neukölln (-15 Prozent)**

Nürnberg, 9. Juni 2020. Seit Ende Februar gilt in Berlin der Mietendeckel. Die Auswirkungen sind bereits deutlich sichtbar: Die Angebotsmieten von betroffenen Wohnungen (Baujahr vor 2014) sind innerhalb eines Jahres um 8 Prozent gesunken. Vor einem Jahr wurden für den Quadratmeter noch im Median 11 Euro verlangt, aktuell sind es 10,10 Euro. Zu diesem Ergebnis kommt eine Analyse von immowelt. Dafür wurden die Angebotsmieten in Berlin und seinen Bezirken von Januar bis Mai 2020 mit dem Vorjahreszeitraum verglichen. Im gleichen Zeitraum haben sich die Preise von nicht regulierten Wohnungen, also Neubauten mit einem Baujahr ab 2014, um 17 Prozent erhöht.

„Unsere Befürchtungen haben sich leider bewahrheitet: Der Mietendeckel verschärft das Auseinanderdriften am Wohnungsmarkt weiter. Das zeigt das deutlich stärker steigende Mietpreisniveau bei nicht regulierten Neubauten“, sagt Prof. Dr. Cai-Nicolas Ziegler, CEO der immowelt AG. „Zusätzlich führt der Mietendeckel dazu, dass viele Mietobjekte aufgrund der zu geringen Rentabilität zum Verkauf angeboten werden und somit dem Mietmarkt entzogen werden. Die Politik sollte sich daher vielmehr auf die Schaffung von gefördertem Wohnraum konzentrieren, statt viele private Vermieter in finanzielle Nöte zu bringen.“

### Größter Rückgang in Wedding

Wie stark die angebotenen Mietpreise gefallen sind, unterscheidet sich von Bezirk zu Bezirk. Am stärksten hat sich der Mietendeckel in Wedding ausgewirkt. Von 2019 auf 2020 sind die Preise für Bestandswohnungen um 18 Prozent zurückgegangen. Vor einem Jahr lag die mittlere Miete noch bei 12 Euro und damit über dem Berliner Durchschnitt. Nach dem Rückgang liegt sie aktuell nicht nur darunter, sondern mit 9,80 Euro pro Quadratmeter sogar unter der 10-Euro-

Immowelt AG  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)

Marke. Auch in Neukölln (-15 Prozent), Reinickendorf (-11 Prozent) und Tempelhof (-10 Prozent) sind die Mieten darunter gerutscht.

## Teuerste Mieten in Friedrichshain

Insgesamt gehen in 19 von 23 untersuchten Bezirken die Mieten zurück. Selbst in den beliebtesten und dadurch auch hochpreisigen Gegenden sinken die Preise. Im teuersten Berliner Bezirk Friedrichshain gehen die Quadratmeterpreise um 5 Prozent auf 14 Euro zurück. In Mitte kosten Mietwohnungen im Mittel 11 Prozent weniger. Schöneberg (-16 Prozent) und Charlottenburg (-13 Prozent) weisen laut der Analyse sogar noch größere Rückgänge auf.

Die hohen Rückgänge hängen damit zusammen, dass die Mieten in den vergangenen Jahren aufgrund der hohen Nachfrage explodiert sind – allein von 2011 bis 2018 ist die Hauptstadt um mehr als 300.000 Einwohner gewachsen. Der Markt konnte diesem Ansturm nicht standhalten, sodass sich Angebotsmieten teilweise verdoppelt und deutlich von den Werten im Mietspiegel entfernt haben. Da sich das neue Gesetz bei der Festlegung der Miete auf den Mietspiegel bezieht, dreht sich dieser Trend allmählich wieder um. Viele Vermieter scheinen aber nach wie vor verunsichert zu sein, ob das Gesetz juristisch Bestand hat. Denn in einigen Inseraten wird darauf hingewiesen, dass die Miete zwar an den Mietendeckel angepasst ist, sollte das Gesetz aber wieder gekippt werden, die Miete nach oben korrigiert wird.

## Hohenschönhausen mit großem Plus

Doch nicht in allen Vierteln lassen sich die Auswirkungen des neuen Gesetzes feststellen. In Hohenschönhausen ziehen die Mieten weiter stark an. Ein Plus von 11 Prozent ist die größte Steigerung aller Bezirke. Auch im benachbarten Weißensee (+1 Prozent) sowie in Köpenick und Prenzlauer Berg (je 0 Prozent) sind noch keine Rückgänge zu vermerken.

Der Mietendeckel wurde Ende Januar vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen und sieht ein Einfrieren der Mieten von Bestandswohnungen mit Baujahr vor 2014 auf den Stichtag der Ankündigung (18.6.2019) vor. Gleichzeitig gelten Mietobergrenzen, deren Höhe von Baujahr, Lage und Ausstattung abhängt. Maßstab hierfür ist das Preisniveau des aktuellen Berliner Mietenspiegels.

## Mietpreise (im Median) in Berlin und den 23 Bezirken von Bestandswohnungen, die vom Mietendeckel betroffen sind, im Überblick:

Bezirk	Miete	Miete	Veränderung
--------	-------	-------	-------------

Immowelt AG  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)

	Jan. - Mai 2019 (pro m <sup>2</sup> )	Jan. - Mai 2020 (pro m <sup>2</sup> )	
Wedding	12,00 €	9,80 €	-18%
Schöneberg	13,10 €	11,00 €	-16%
Neukölln	10,90 €	9,30 €	-15%
Charlottenburg	12,60 €	11,00 €	-13%
Mitte	14,80 €	13,20 €	-11%
Reinickendorf	10,30 €	9,20 €	-11%
Tempelhof	10,10 €	9,10 €	-10%
Marzahn	8,70 €	8,00 €	-8%
Kreuzberg	14,00 €	12,90 €	-8%
Wilmersdorf	12,90 €	12,00 €	-7%
Pankow	10,90 €	10,20 €	-6%
Friedrichshain	14,80 €	14,00 €	-5%
Tiergarten	13,50 €	13,00 €	-4%
Hellersdorf	9,60 €	9,30 €	-3%
Treptow	10,00 €	9,70 €	-3%
Spandau	9,00 €	8,80 €	-2%
Lichtenberg	9,80 €	9,60 €	-2%
Zehlendorf	11,80 €	11,60 €	-2%
Steglitz	10,50 €	10,40 €	-1%
Köpenick	10,00 €	10,00 €	0%
Prenzlauer Berg	13,00 €	13,00 €	0%
Weißensee	10,90 €	11,00 €	1%
Hohenschönhausen	9,60 €	10,70 €	11%
<b>Berlin (gesamt)</b>	<b>11,00 €</b>	<b>10,10 €</b>	<b>-8%</b>

**Mietpreise (im Median) in Berlin von nicht regulierten Wohnungen (Baujahr ab 2014) im Überblick:**

Stadt	Miete Jan. - Mai 2019 (pro m <sup>2</sup> )	Miete Jan. - Mai 2020 (pro m <sup>2</sup> )	Veränderung
Berlin (gesamt)	13,50 €	15,80 €	+17%

[Ausführliche Ergebnistabellen stehen hier zum Download bereit.](#)

Immowelt AG  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt  
www.facebook.com/immowelt

[Ein druckfähiges Foto von Prof. Dr. Cai-Nicolas Ziegler, CEO der immowelt, steht hier zur Verfügung.](#)

## **Berechnungsgrundlage:**

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in Berlin und den 23 Bezirken waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils im Januar bis Mai 2019 und 2020 angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) im Bestand wieder, die vor 2014 fertiggestellt wurden. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem Pressebereich unter [presse.immowelt.de](https://presse.immowelt.de).

## **Über immowelt.de:**

Das Immobilienportal [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de) ist einer der führenden Online-Marktplätze für Wohnungen, Häuser und Gewerbeimmobilien. Gemeinsam mit [immonet.de](http://immonet.de) verzeichnet das Immobilienportal eine Reichweite von monatlich 57 Millionen Visits\*. Immowelt.de ist ein Portal der immowelt Group, die mit [bauen.de](http://bauen.de) und [umzugsauktion.de](http://umzugsauktion.de) weitere reichweitenstarke Portale betreibt und leistungsstarke CRM-Software für die Immobilienbranche entwickelt. Die immowelt Group ist eine Tochter der Axel Springer SE.

\* Google Analytics; Stand: Januar 2020

Immowelt AG  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
+49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)



# GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

**Mietendeckel spaltet Berliner Markt:  
Bestandsmieten sinken um bis zu 18  
Prozent, Neubauten steigen um 17  
Prozent**

Eine Analyse der Angebotsmieten  
in den Berliner Bezirken

# Übersicht: Angebotsmieten für vom Mietendeckel betroffene Bestandswohnungen in den Berliner Bezirken (C bis N)

Bezirk	Miete Jan. – Mai 2019 (pro m <sup>2</sup> )	Miete Jan. – Mai 2020 (pro m <sup>2</sup> )	Veränderung
Charlottenburg	12,60 €	11,00 €	-13%
Friedrichshain	14,80 €	14,00 €	-5%
Hellersdorf	9,60 €	9,30 €	-3%
Hohenschönhausen	9,60 €	10,70 €	11%
Köpenick	10,00 €	10,00 €	0%
Kreuzberg	14,00 €	12,90 €	-8%
Lichtenberg	9,80 €	9,60 €	-2%
Marzahn	8,70 €	8,00 €	-8%
Mitte	14,80 €	13,20 €	-11%
Neukölln	10,90 €	9,30 €	-15%

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in Berlin und den 23 Bezirken waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils im Januar bis Mai 2019 und 2020 angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) im Bestand wieder, die vor 2014 fertiggestellt wurden. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

# Übersicht: Angebotsmieten für vom Mietendeckel betroffene Bestandswohnungen in den Berliner Bezirken (P bis W)

Bezirk	Miete Jan. – Mai 2019 (pro m <sup>2</sup> )	Miete Jan. – Mai 2020 (pro m <sup>2</sup> )	Veränderung
Pankow	10,90 €	10,20 €	-6%
Prenzlauer Berg	13,00 €	13,00 €	0%
Reinickendorf	10,30 €	9,20 €	-11%
Schöneberg	13,10 €	11,00 €	-16%
Spandau	9,00 €	8,80 €	-2%
Steglitz	10,50 €	10,40 €	-1%
Tempelhof	10,10 €	9,10 €	-10%
Tiergarten	13,50 €	13,00 €	-4%
Treptow	10,00 €	9,70 €	-3%
Wedding	12,00 €	9,80 €	-18%

## Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in Berlin und den 23 Bezirken waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils im Januar bis Mai 2019 und 2020 angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) im Bestand wieder, die vor 2014 fertiggestellt wurden. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

# Übersicht: Übersicht: Angebotsmieten für vom Mietendeckel betroffene Bestandswohnungen in den Berliner Bezirken (W bis Z)

Bezirk	Miete Jan. – Mai 2019 (pro m <sup>2</sup> )	Miete Jan. – Mai 2020 (pro m <sup>2</sup> )	Veränderung
Weißensee	10,90 €	11,00 €	1%
Wilmersdorf	12,90 €	12,00 €	-7%
Zehlendorf	11,80 €	11,60 €	-2%
<b>Berlin (gesamt)</b>	<b>11,00 €</b>	<b>10,10 €</b>	<b>-8%</b>

## Mietpreis (im Median) von nicht regulierten Wohnungen (Baujahr ab 2014):

Berlin (gesamt)	13,50 €	15,80 €	+17%
-----------------	---------	---------	------

### Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in Berlin und den 23 Bezirken waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils im Januar bis Mai 2019 und 2020 angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) im Bestand wieder, die vor 2014 fertiggestellt wurden. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

# KONTAKTDATEN



**Barbara Schmid**

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)

[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)



**Jan-Carl Mehles**

Group Leader Market Research

Tel. +49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)