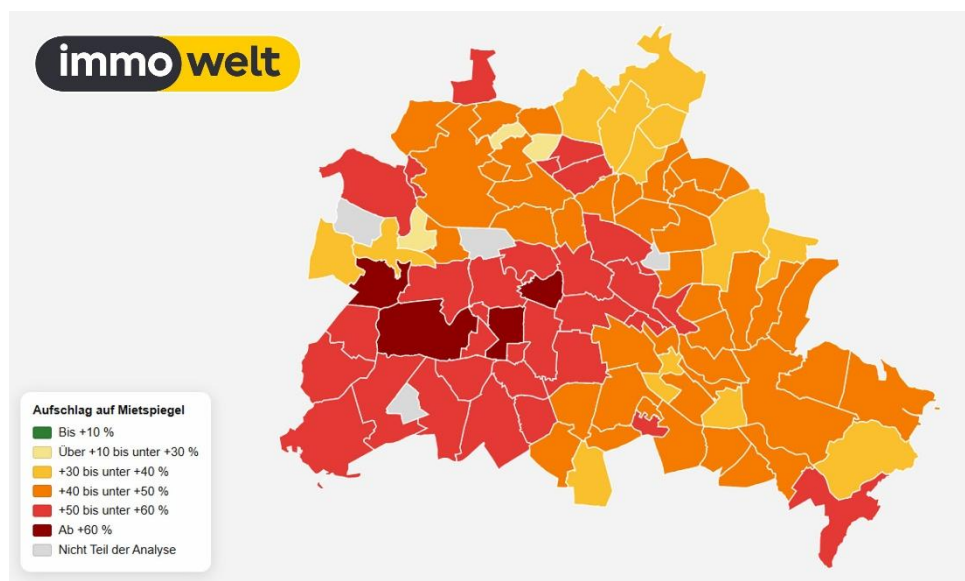


Die 10-Prozent-Illusion mit Lock-in-Effekt: Berliner Neuvertragsmieten liegen bis zu 64 Prozent über Mietspiegel

- **Gesetz vs. Realität:** Bei Neuverträgen darf die Miete laut Mietpreisbremse maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, doch in keinem einzigen von 93 untersuchten Berliner Ortsteilen wird dies eingehalten
- **Teure Neuverträge:** In 90 von 93 untersuchten Berliner Ortsteilen liegen die Angebotsmieten mindestens 30 Prozent über den jeweiligen Mietspiegelwerten – in 36 Ortsteilen sogar mindestens 50 Prozent
- **Umzugsbremse:** Die große Differenz verstärkt Fehlbelegung und verschärft den Wohnraummangel in der Hauptstadt zusätzlich



[Die interaktive Karte für die Berliner Ortsteile steht hier zur Verfügung.](#)

Nürnberg, 17. September 2026: Mehr Platz für die Familie, eine altersgerechte Wohnung oder ein kürzerer Arbeitsweg: Eigentlich gibt es viele Gründe, innerhalb Berlins umzuziehen. Doch für Mieter mit bestehenden Verträgen wird ein Wohnungswechsel zunehmend zur finanziellen Hürde, da die Neuvertragsmieten häufig deutlich höher liegen als die Bestandsmieten. In 36 Ortsteilen liegen die Inseratspreise mindestens 50 Prozent über dem Mietspiegel. Wer in der Hauptstadt seinen bestehenden Mietvertrag aufgibt, zahlt somit oft drastisch drauf. Das zeigt eine aktuelle immowelt Analyse der Angebotsmieten und Mietspiegelwerte in 93 Berliner Ortsteilen.

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

*„Ein funktionierender Wohnungsmarkt braucht Bewegung. Wenn ein neuer Mietvertrag aber monatliche Mehrkosten von 50 Prozent bedeutet, dann wird der Wohnungswechsel zur finanziellen Herausforderung“, sagt **Theo Mseka, Geschäftsführer von immowelt.** „Dann bleiben Menschen in Wohnungen, die eigentlich nicht mehr zu ihrer Lebenssituation passen: Familien verharren auf zu wenig Fläche, während Senioren nach dem Auszug der Kinder große Wohnungen behalten, weil eine kleinere Wohnung bei Neuvermietung kaum günstiger wäre. Dieser Lock-in-Effekt blockiert Umzugsketten und verschärft durch Fehlbelegung die Lage auf dem ohnehin sehr angespannten Berliner Wohnmarkt.“*

Trotz 10-Prozent-Regel: Neuverträge bis zu 64 Prozent über Mietspiegel

Die Kluft zwischen Bestands- und Neuvermietungs niveau zieht sich durch die gesamte Hauptstadt. In 90 der 93 untersuchten Ortsteile liegen die Angebotsmieten mindestens 30 Prozent über den jeweiligen Mietspiegelwerten. In 77 Ortsteilen beträgt der Abstand 40 Prozent oder mehr. In 36 Ortsteilen müssen Wohnungssuchende mit einem Preisniveau rechnen, das mindestens 50 Prozent über dem Mietspiegel liegt.

Dabei sieht die Gesetzeslage klare Leitplanken vor. Der qualifizierte Berliner Mietspiegel dient nicht nur der Bewertung bestehender Verträge, sondern ist in Kombination mit der sogenannten Mietpreisbremse auch der Maßstab für Neuvermietungen. Demnach darf die verlangte Miete bei Abschluss eines neuen Vertrages, von Ausnahmen wie Neubau oder umfassender Modernisierung abgesehen, höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Die aktuelle Datenanalyse von immowelt offenbart eine massive Diskrepanz zwischen regulatorischen Vorgaben und der Realität auf dem Immobilienmarkt:

- **Mitte:** Bei einer Angebotsmiete von 16,20 Euro pro Quadratmeter und einem Mietspiegelwert von 10,36 Euro zahlen neue Mieter einen Aufschlag von **56,4 Prozent**
- **Friedrichshain:** Inserate liegen bei 16,02 Euro, doch der Mietspiegel weist 10,30 Euro aus – eine Differenz von **55,5 Prozent**
- **Prenzlauer Berg:** Statt 9,93 Euro wie im Mietspiegel werden bei Neuvermietung 15,04 Euro fällig (**+51,5 Prozent**)
- **Schöneberg:** Angebotsmieten von 14,81 Euro übersteigen den Mietspiegel (9,84 Euro) um **50,5 Prozent.**

Am stärksten fällt die Differenz in Wilmersdorf aus. Dort stehen einer Angebotsmiete von 17,63 Euro pro Quadratmeter 10,75 Euro laut Mietspiegel für

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

eine vergleichbare Wohnungen gegenüber. Neuvermietungen sind somit 64 Prozent teurer. Auch in Grunewald und Wilhelmstadt (je +61,5 Prozent) sind neue Mietverträge merklich teurer. In Tiergarten beträgt die Differenz 60,2 Prozent.

Den geringsten Unterschied der 93 untersuchten Ortsteile weist das Märkische Viertel auf. Dort liegt die Differenz bei 18,6 Prozent: 10,60 Euro pro Quadratmeter bei Neuvermietung stehen laut Mietspiegel 8,94 Euro für eine vergleichbare exemplarische Wohnung gegenüber.

Platz	Ortsteil	Angebotsmiete (pro m ²)	Mietspiegel (pro m ²)	Differenz
1	Wilmersdorf	17,63 €	10,75 €	+64,0%
2	Grunewald	17,22 €	10,66 €	+61,5%
2	Wilhelmstadt	17,22 €	10,66 €	+61,5%
4	Tiergarten	16,96 €	10,59 €	+60,2%
5	Halensee	16,78 €	10,54 €	+59,2%
...				
89	Spandau	11,91 €	9,03 €	+31,9%
90	Hellersdorf	11,85 €	9,02 €	+31,4%
91	Haselhorst	11,67 €	9,00 €	+29,7%
92	Waidmannslust	10,95 €	8,95 €	+22,3%
93	Märkisches Viertel	10,60 €	8,94 €	+18,6%

Lock-in-Effekt: Wenn Verkleinern kein Geld spart

Die Bestandsmieten sind die gewichteten Mietspiegelwerte 2026 für eine 75-Quadratmeter-Wohnung mit 1990er-Baujahr und mittlerer Ausstattung mit der Wohnlagenverteilung des jeweiligen Ortsteils, da der offizielle Mietspiegel¹ selbst keine Ortsteilwerte enthält. Die Tendenz ist aber deutlich: Wer in Berlin umzieht, und einen neuen Mietvertrag unterzeichnet, zahlt mit hoher Wahrscheinlichkeit deutlich mehr Miete.

Besonders problematisch ist diese Entwicklung für die Verteilung des vorhandenen Wohnraums. Normalerweise sorgen veränderte Lebenssituationen in Metropolen für einen agilen Wohnungsmarkt. Paare ziehen zusammen, Familien ziehen in größere Wohnungen, ältere Menschen suchen eine kleinere, leichter zugängliche Wohnung. Je größer jedoch die Preislücke zwischen bestehenden Mietverhältnissen und Neuvermietungen wird, desto schwächer wird dieser Mechanismus. Ein Haushalt, der eine relativ große Wohnung zu einer günstigen Bestandsmiete bewohnt, hat keinen finanziellen Anreiz, sich zu verkleinern, wenn eine deutlich kleinere Wohnung auf dem aktuellen Angebotsmarkt ähnlich viel oder gar mehr kostet. Es kommt zum Lock-in-Effekt:

¹ Quelle: [Mietspiegel 2026, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin](#)

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Mieter sind in ihren Mietverhältnissen praktisch gefangen und der Wohnungsmarkt wird zusehends statisch. So entsteht eine paradoxe Situation: Wohnraum ist knapp, gleichzeitig wird vorhandener Wohnraum schlechter entsprechend dem tatsächlichen Bedarf verteilt. Der Preisunterschied zwischen Alt- und Neuverträgen wirkt wie eine Umzugsbremse und kann die Fehlbelegung von Wohnungen verstärken.

[Ausführliche Tabellen zu den Mieten in den 93 Berliner Ortsteilen stehen hier zum Download bereit.](#)

[Private Vermieter inserieren bei immowelt einen Monat kostenlos. Hier ganz einfach die eigene Immobilie vermieten.](#)

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem [Pressebereich](#).

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in Berlin. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2026 wieder. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

Die Werte für die Bestandsmieten wurden auf Basis des [Mietspiegels 2026](#) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in Berlin errechnet. Für jeden Ortsteil wurde geschätzt, wie sich seine Adressen auf einfache, mittlere und gute Wohnlage verteilen. Mit diesen Anteilen wurden dann die Werte des Berliner Mietspiegels 2026 für eine 75 Quadratmeter große Wohnung mittlerer Ausstattung gewichtet. Die Ergebnisse sind Näherungswerte, weil der Mietspiegel selbst keine Werte je Ortsteil ausweist, sondern nach Wohnlage, Baualter, Größe und Ausstattung gegliedert ist.

Über immowelt:

Das Immobilienportal immowelt.de ist einer der führenden Online-Marktplätze für Miet- und Kaufimmobilien in Deutschland. Die Plattform bringt seit über 30 Jahren erfolgreich Eigentümer, Immobilienprofis und Suchende zusammen. Die immowelt Mission ist es, künftig alle Schritte der Immobilientransaktion zu digitalisieren, um diese für alle Beteiligten so unkompliziert und einfach wie möglich zu gestalten. immowelt unterstützt mit datengestützten Services die unkomplizierte Suche nach einer Mietwohnung, die effektive Vermarktung einer Immobilie und maßgeschneiderte Finanzierungen der eigenen vier Wände. Dank jahrzehntelanger Erfahrung und breitem Immobilien-Know-how kreiert immowelt so das perfekte Erfolgserlebnis für Mieter und Vermieter, Immobilienprofis, Immobilieneigentümer und Käufer.

Betrieben wird immowelt.de von der AVIV Germany GmbH, die zur AVIV Group gehört, einem der größten digitalen Immobilien-Tech-Unternehmen der Welt.

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt



GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

**Die 10-Prozent-Illusion mit Lock-In-Effekt:
Berliner Neuvertragsmieten liegen bis zu
64 Prozent über Mietspiegel**

immowelt Analyse: Angebotsmieten vs. Mietspiegel
in den Berliner Ortsteilen

Ortsteil	Angebotsmiete (pro m²)	Mietspiegel (pro m²)	Differenz
Wilmerdorf	17,63 €	10,75 €	64,0%
Grunewald	17,22 €	10,66 €	61,5%
Wilhelmstadt	17,22 €	10,66 €	61,5%
Tiergarten	16,96 €	10,59 €	60,2%
Halensee	16,78 €	10,54 €	59,2%
Dahlem	16,77 €	10,54 €	59,1%
Konradshöhe	16,63 €	10,50 €	58,4%
Frohnau	16,49 €	10,45 €	57,8%
Schmargendorf	16,48 €	10,45 €	57,7%
Alt-Treptow	16,46 €	10,45 €	57,5%
Mitte	16,20 €	10,36 €	56,4%
Hansaviertel	16,06 €	10,31 €	55,8%
Friedrichshain	16,02 €	10,30 €	55,5%
Wannsee	15,98 €	10,28 €	55,4%
Nikolassee	15,81 €	10,22 €	54,7%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in Berlin (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre, Stand 01.08.2026; Nettokaltmieten bei Neuvermietung). Die Bestandsmieten wurden auf Basis des Berliner Mietspiegels 2026 geschätzt: Für jeden Ortsteil wurde die Verteilung der Adressen auf einfache, mittlere und gute Wohnlage ermittelt und damit die Mietspiegelwerte für eine 75 Quadratmeter große Wohnung mittlerer Ausstattung gewichtet. Da der Mietspiegel selbst keine Werte je Ortsteil ausweist, handelt es sich um Näherungswerte.

Ortsteil	Angebotsmiete (pro m²)	Mietspiegel (pro m²)	Differenz
Lichterfelde	15,55 €	10,12 €	53,7%
Kladow	15,54 €	10,12 €	53,6%
Schmöckwitz	15,51 €	10,11 €	53,4%
Gropiusstadt	15,41 €	10,07 €	53,0%
Hakenfelde	15,40 €	10,07 €	52,9%
Steglitz	15,40 €	10,07 €	52,9%
Westend	15,29 €	10,02 €	52,6%
Friedenau	15,15 €	9,97 €	52,0%
Zehlendorf	15,14 €	9,97 €	51,9%
Charlottenburg	15,11 €	9,95 €	51,9%
Kreuzberg	15,09 €	9,95 €	51,7%
Prenzlauer Berg	15,04 €	9,93 €	51,5%
Lankwitz	14,92 €	9,88 €	51,0%
Rosenthal	14,82 €	9,84 €	50,6%
Wilhelmsruh	14,82 €	9,84 €	50,6%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in Berlin (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre, Stand 01.08.2026; Nettokaltmieten bei Neuvermietung). Die Bestandsmieten wurden auf Basis des Berliner Mietspiegels 2026 geschätzt: Für jeden Ortsteil wurde die Verteilung der Adressen auf einfache, mittlere und gute Wohnlage ermittelt und damit die Mietspiegelwerte für eine 75 Quadratmeter große Wohnung mittlerer Ausstattung gewichtet. Da der Mietspiegel selbst keine Werte je Ortsteil ausweist, handelt es sich um Näherungswerte.

Ortsteil	Angebotsmiete (pro m²)	Mietspiegel (pro m²)	Differenz
Schöneberg	14,81 €	9,84 €	50,5%
Tempelhof	14,77 €	9,82 €	50,4%
Gatow	14,75 €	9,81 €	50,4%
Moabit	14,76 €	9,82 €	50,3%
Niederschönhausen	14,74 €	9,81 €	50,3%
Rummelsburg	14,71 €	9,80 €	50,1%
Mariendorf	14,63 €	9,77 €	49,7%
Weißensee	14,50 €	9,72 €	49,2%
Friedrichshagen	14,45 €	9,70 €	49,0%
Britz	14,44 €	9,70 €	48,9%
Neukölln	14,42 €	9,69 €	48,8%
Gesundbrunnen	14,36 €	9,67 €	48,5%
Rudow	14,36 €	9,67 €	48,5%
Hermisdorf	14,30 €	9,64 €	48,3%
Heiligensee	14,31 €	9,65 €	48,3%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in Berlin (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre, Stand 01.08.2026; Nettokaltmieten bei Neuvermietung). Die Bestandsmieten wurden auf Basis des Berliner Mietspiegels 2026 geschätzt: Für jeden Ortsteil wurde die Verteilung der Adressen auf einfache, mittlere und gute Wohnlage ermittelt und damit die Mietspiegelwerte für eine 75 Quadratmeter große Wohnung mittlerer Ausstattung gewichtet. Da der Mietspiegel selbst keine Werte je Ortsteil ausweist, handelt es sich um Näherungswerte.

Ortsteil	Angebotsmiete (pro m²)	Mietspiegel (pro m²)	Differenz
Karlshorst	14,29 €	9,64 €	48,2%
Plänterwald	14,21 €	9,61 €	47,9%
Rahnsdorf	14,19 €	9,60 €	47,8%
Pankow	14,20 €	9,61 €	47,8%
Bohnsdorf	14,14 €	9,59 €	47,4%
Lübars	14,07 €	9,56 €	47,2%
Siemensstadt	13,99 €	9,53 €	46,8%
Buckow	13,95 €	9,52 €	46,5%
Niederschöneweide	13,88 €	9,49 €	46,3%
Reinickendorf	13,89 €	9,50 €	46,2%
Lichtenberg	13,77 €	9,46 €	45,6%
Mahlsdorf	13,72 €	9,44 €	45,3%
Johannisthal	13,71 €	9,44 €	45,2%
Marienfelde	13,66 €	9,42 €	45,0%
Kaulsdorf	13,63 €	9,41 €	44,8%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in Berlin (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre, Stand 01.08.2026; Nettokaltmieten bei Neuvermietung). Die Bestandsmieten wurden auf Basis des Berliner Mietspiegels 2026 geschätzt: Für jeden Ortsteil wurde die Verteilung der Adressen auf einfache, mittlere und gute Wohnlage ermittelt und damit die Mietspiegelwerte für eine 75 Quadratmeter große Wohnung mittlerer Ausstattung gewichtet. Da der Mietspiegel selbst keine Werte je Ortsteil ausweist, handelt es sich um Näherungswerte.

Ortsteil	Angebotsmiete (pro m²)	Mietspiegel (pro m²)	Differenz
Wedding	13,63 €	9,41 €	44,8%
Biesdorf	13,64 €	9,42 €	44,8%
Wittenau	13,64 €	9,42 €	44,8%
Neu-Hohenschönhausen	13,58 €	9,40 €	44,5%
Grünau	13,52 €	9,38 €	44,1%
Friedrichsfelde	13,49 €	9,37 €	44,0%
Tegel	13,47 €	9,36 €	43,9%
Altglienicke	13,48 €	9,37 €	43,9%
Oberschöneweide	13,37 €	9,33 €	43,3%
Wartenberg	13,35 €	9,33 €	43,1%
Köpenick	13,28 €	9,31 €	42,6%
Alt-Hohenschönhausen	13,23 €	9,29 €	42,4%
Malchow	13,23 €	9,29 €	42,4%
Borsigwalde	13,09 €	9,26 €	41,4%
Stadtrandsiedlung Malchow	13,04 €	9,24 €	41,1%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in Berlin (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre, Stand 01.08.2026; Nettokaltmieten bei Neuvermietung). Die Bestandsmieten wurden auf Basis des Berliner Mietspiegels 2026 geschätzt: Für jeden Ortsteil wurde die Verteilung der Adressen auf einfache, mittlere und gute Wohnlage ermittelt und damit die Mietspiegelwerte für eine 75 Quadratmeter große Wohnung mittlerer Ausstattung gewichtet. Da der Mietspiegel selbst keine Werte je Ortsteil ausweist, handelt es sich um Näherungswerte.

Ortsteil	Angebotsmiete (pro m²)	Mietspiegel (pro m²)	Differenz
Heinersdorf	12,95 €	9,22 €	40,5%
Falkenberg	12,93 €	9,22 €	40,2%
Lichtenrade	12,84 €	9,20 €	39,6%
Blankenfelde	12,73 €	9,17 €	38,8%
Karow	12,63 €	9,15 €	38,0%
Müggelheim	12,63 €	9,15 €	38,0%
Marzahn	12,62 €	9,15 €	37,9%
Baumschulenweg	12,56 €	9,14 €	37,4%
Blankenburg	12,52 €	9,13 €	37,1%
Französisch Buchholz	12,43 €	9,11 €	36,4%
Buch	12,32 €	9,09 €	35,5%
Adlershof	12,29 €	9,09 €	35,2%
Staaken	12,11 €	9,06 €	33,7%
Spandau	11,91 €	9,03 €	31,9%
Hellersdorf	11,85 €	9,02 €	31,4%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in Berlin (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre, Stand 01.08.2026; Nettokaltmieten bei Neuvermietung). Die Bestandsmieten wurden auf Basis des Berliner Mietspiegels 2026 geschätzt: Für jeden Ortsteil wurde die Verteilung der Adressen auf einfache, mittlere und gute Wohnlage ermittelt und damit die Mietspiegelwerte für eine 75 Quadratmeter große Wohnung mittlerer Ausstattung gewichtet. Da der Mietspiegel selbst keine Werte je Ortsteil ausweist, handelt es sich um Näherungswerte.

Ortsteil	Angebotsmiete (pro m ²)	Mietspiegel (pro m ²)	Differenz
Haselhorst	11,67 €	9,00 €	29,7%
Waidmannslust	10,95 €	8,95 €	22,3%
Märkisches Viertel	10,60 €	8,94 €	18,6%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in Berlin (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre, Stand 01.08.2026; Nettokaltmieten bei Neuvermietung). Die Bestandsmieten wurden auf Basis des Berliner Mietspiegels 2026 geschätzt: Für jeden Ortsteil wurde die Verteilung der Adressen auf einfache, mittlere und gute Wohnlage ermittelt und damit die Mietspiegelwerte für eine 75 Quadratmeter große Wohnung mittlerer Ausstattung gewichtet. Da der Mietspiegel selbst keine Werte je Ortsteil ausweist, handelt es sich um Näherungswerte.

KONTAKTDATEN



Barbara Schmid

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt