



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
Wilmersdorf	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 m ²)	Mietspiegel (pro m ²)	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 m²)	Mietspiegel (pro m²)	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