



Neuvertragsmieten sind in Berlin besonders teuer | © Terroa, Canva (Symbolbild)

Berliner Neuvertragsmieten weit über Mietspiegel

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 Mieterinnen und 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.

"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 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.

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 Mietspiegel 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: 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. (red)