

Überhöhte Mieten am Berliner Wohnungsmarkt

Untersuchung im Auftrag des Deutschen Mieterbundes

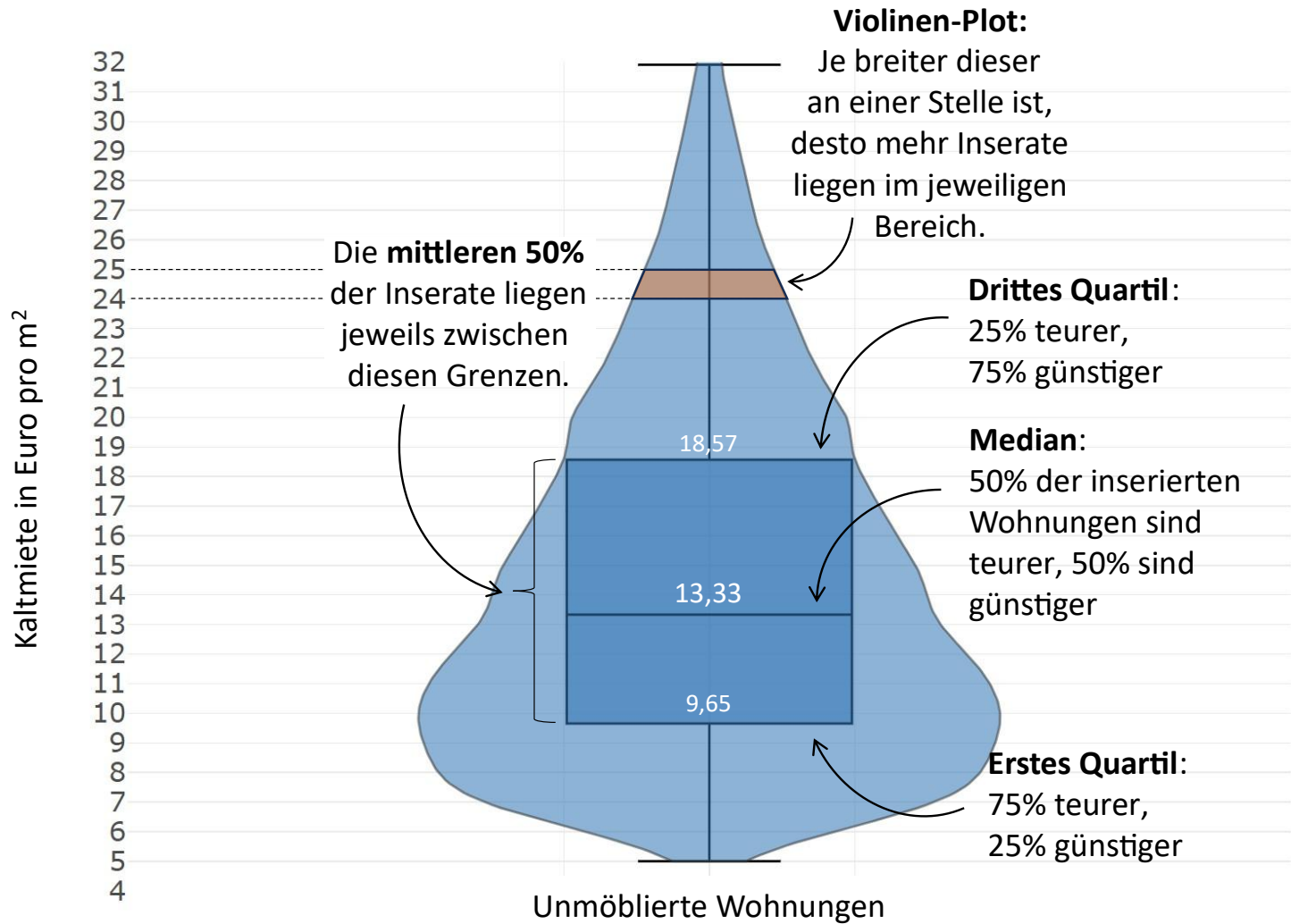
November 2025



Unmöblierte Wohnungen

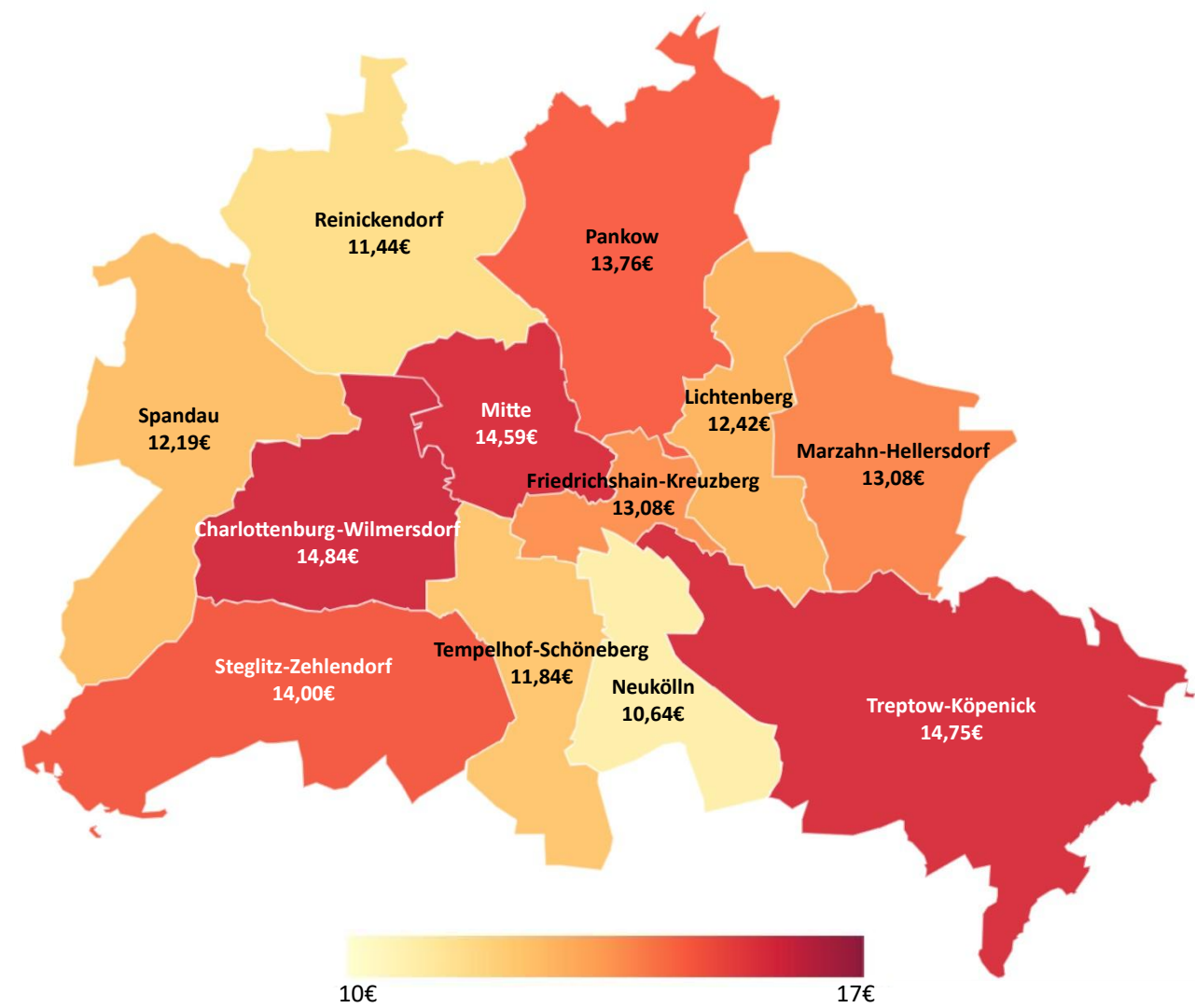


Verteilung der Angebots-Kaltmieten pro m² für unmöblierte Wohnungen



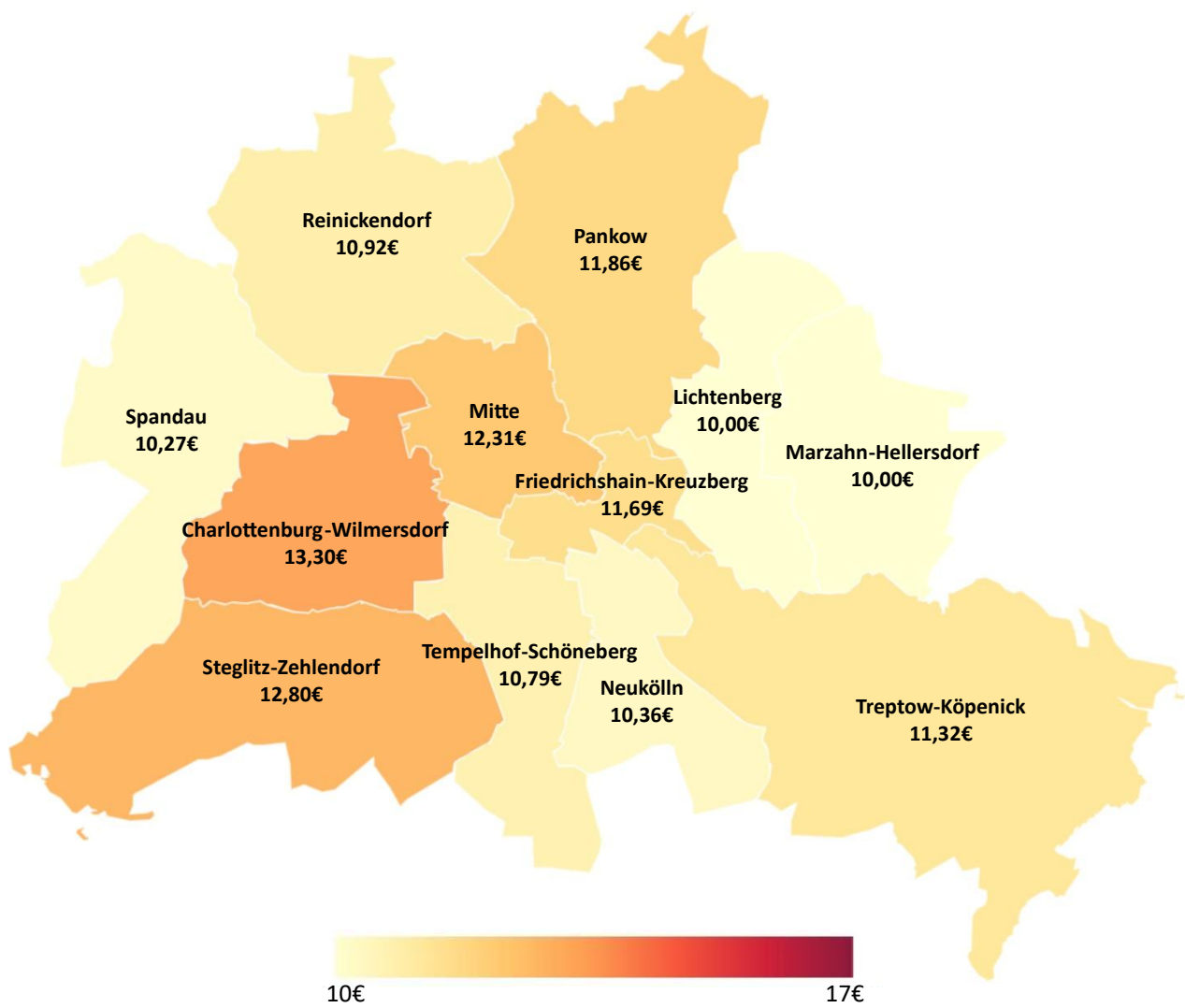
Anmerkungen: Die Abbildung zeigt die Verteilung der Kaltmieten pro m² auf. Auf der vertikalen Achse ist die Kaltmiete in € pro m² abgetragen. Die Verteilung wird je anhand eines Boxplots und eines Violinen-Plots dargestellt. Der Median der Kaltmiete pro m² sowie das erste und dritte Quartil sind jeweils in der Abbildung eingetragen. Die Anmerkungen in der Abbildung stellen eine Lesehilfe dar. Basierend auf 21'338 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025. Quelle: Mietenmonitor

Median der Angebots-Kaltmieten pro m² für unmöblierte Wohnungen nach Bezirken



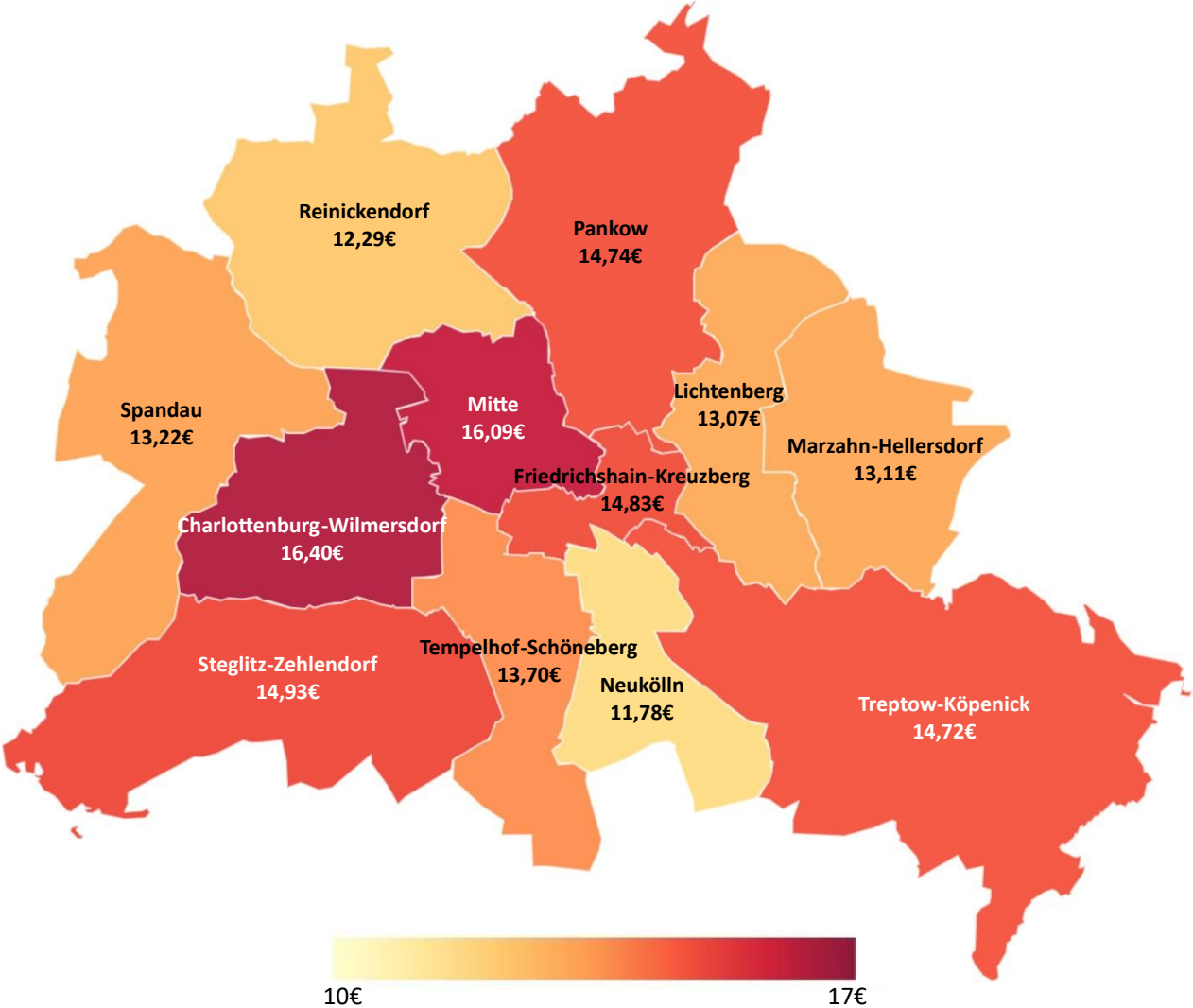
Anmerkungen: Dargestellt ist jeweils der Median der in online inserierten Wohnungen geforderten Kaltmiete pro m² in den jeweiligen Bezirken. Ausreißer bzgl. der Kaltmiete pro m² wurden für die einzelnen Bezirke identifiziert und aus dem Datensatz ausgeschlossen.
Basierend auf 20'928 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025.
Quelle: Mietenmonitor

Median der Angebots-Kaltmieten pro m² für unmöblierte Nicht-Neubau-Wohnungen nach Bezirken



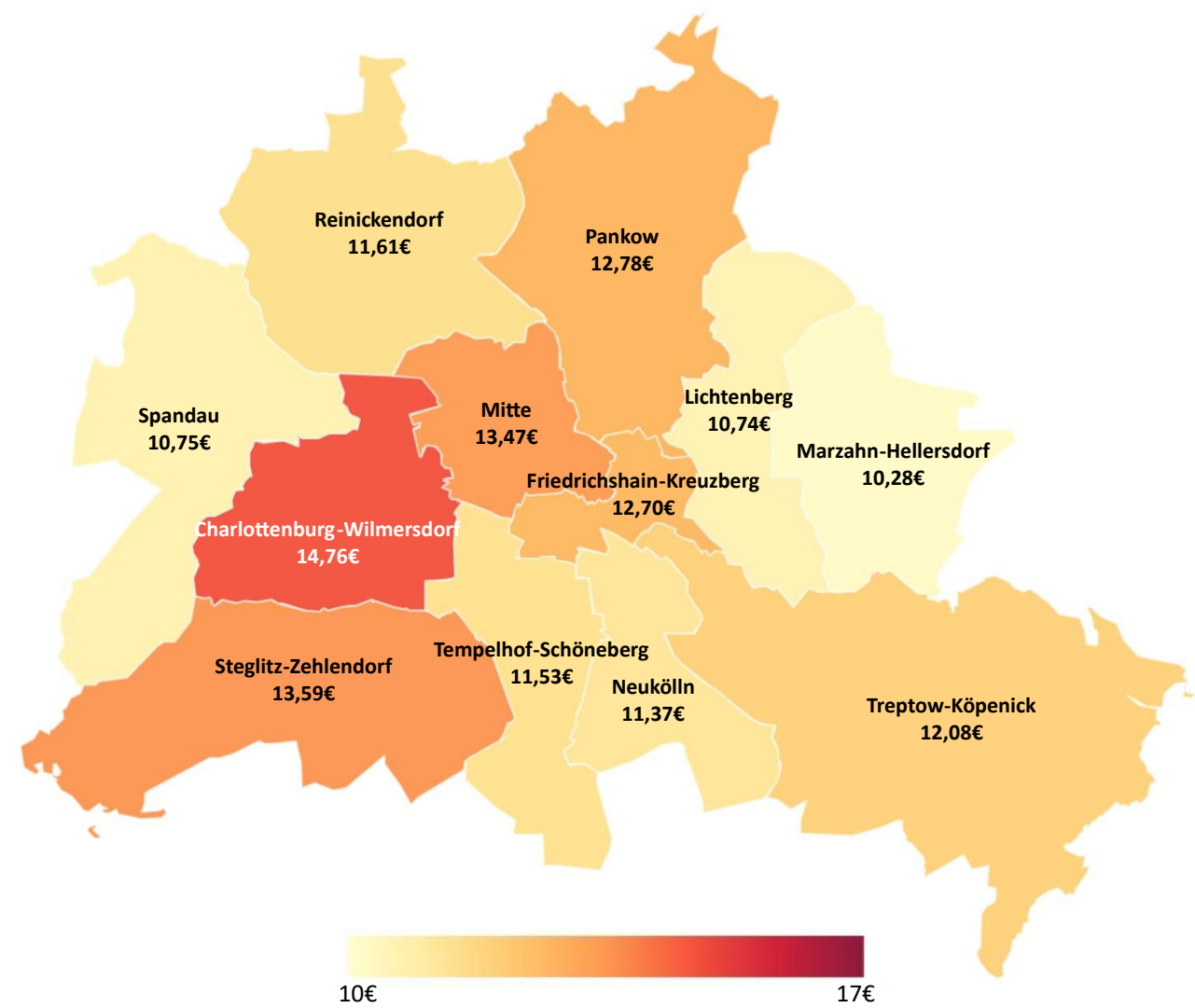
Anmerkungen: Dargestellt ist jeweils der Median der in online inserierten Wohnungen geforderten Kaltmiete pro m² in den jeweiligen Bezirken. Ausreißer bzgl. der Kaltmiete pro m² wurden für die einzelnen Bezirke identifiziert und aus dem Datensatz ausgeschlossen.
Basierend auf 15'213 Online-Inseraten für unmöblierte Nicht-Neubau-Wohnungen (Baujahr vor 2014) in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025.
Quelle: Mietenmonitor

Durchschnittliche Angebots-Kaltmieten pro m² für unmöblierte Wohnungen nach Bezirken



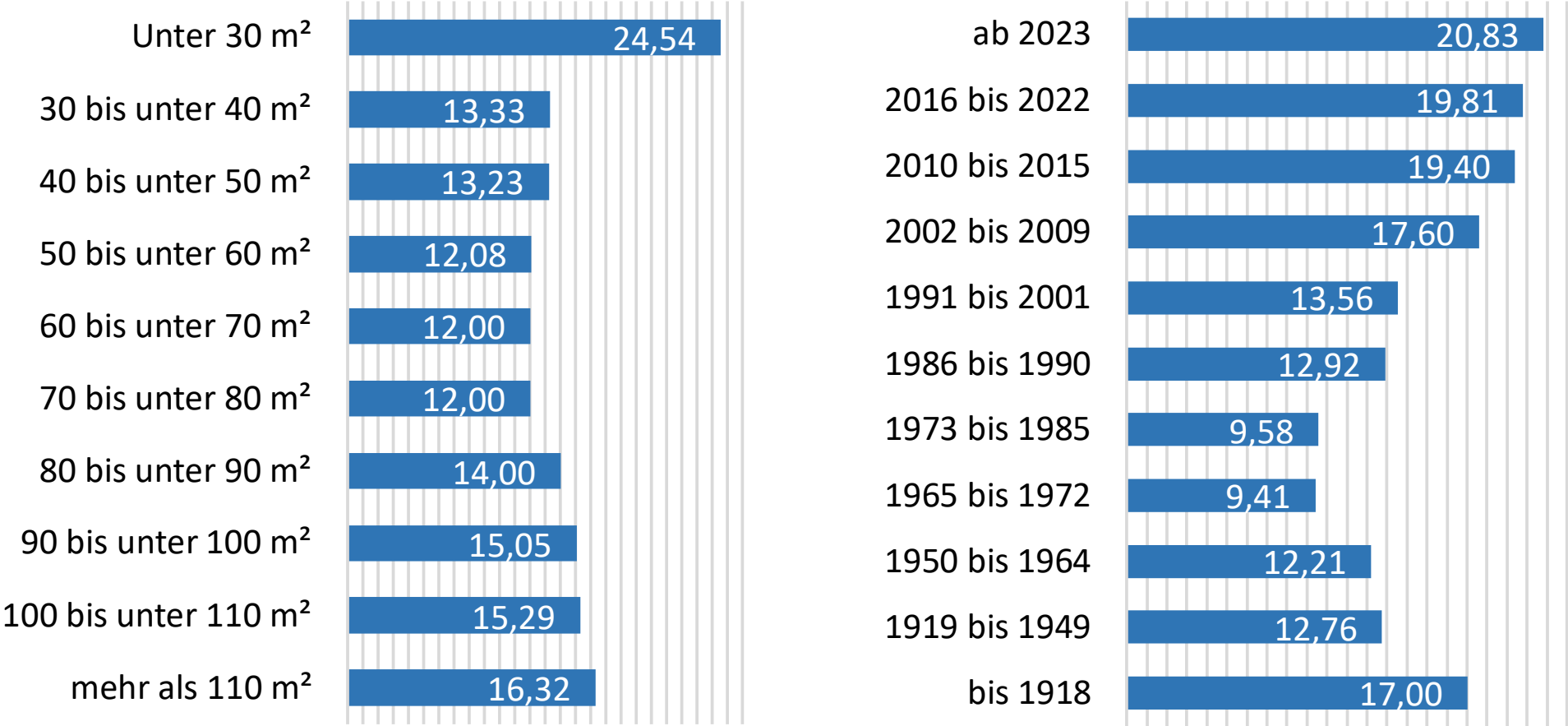
Anmerkungen: Dargestellt ist jeweils das arithmetische Mittel der in online inserierten Wohnungen geforderten Kaltmiete pro m² in den jeweiligen Bezirken. Ausreißer bzgl. der Kaltmiete pro m² wurden für die einzelnen Bezirke identifiziert und aus dem Datensatz ausgeschlossen.
Basierend auf 20'928 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025.
Quelle: Mietenmonitor

Durchschnittliche Angebots-Kaltmieten pro m² für unmöblierte Nicht-Neubau-Wohnungen nach Bezirken



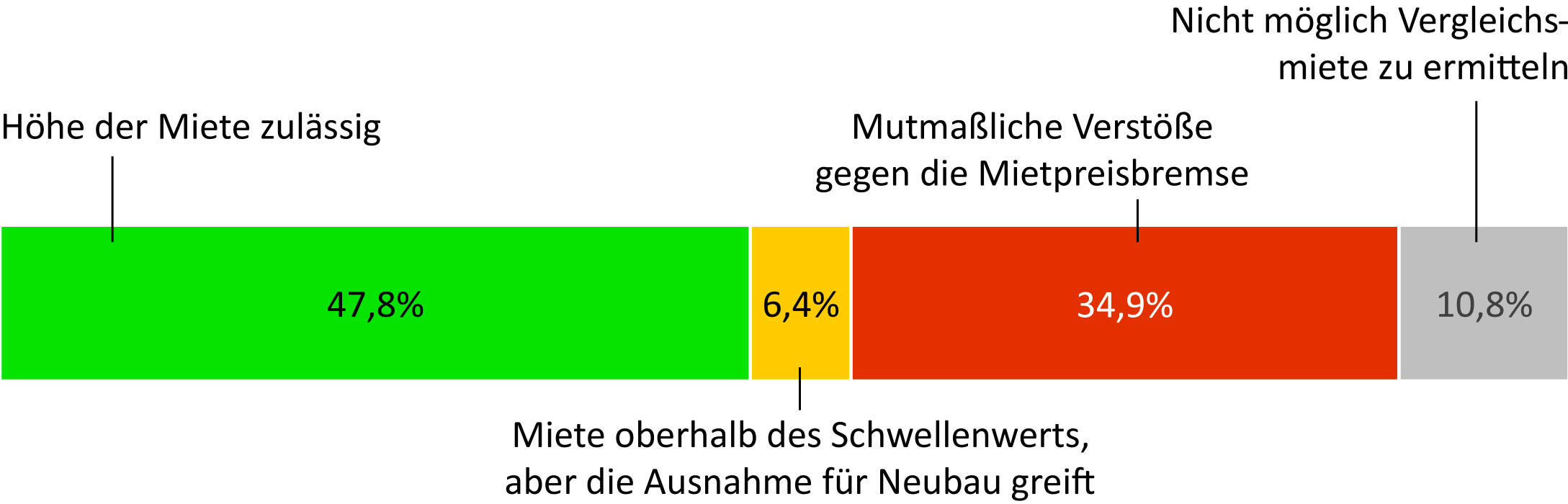
Anmerkungen: Dargestellt ist jeweils das arithmetische Mittel der in online inserierten Wohnungen geforderten Kaltmiete pro m² in den jeweiligen Bezirken. Ausreißer bzgl. der Kaltmiete pro m² wurden für die einzelnen Bezirke identifiziert und aus dem Datensatz ausgeschlossen.
Basierend auf 15'213 Online-Inseraten für unmöblierte Nicht-Neubau-Wohnungen (Baujahr vor 2014) in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025.
Quelle: Mietenmonitor

Angebots-Kaltmieten pro m² nach Wohnungsgröße (links) und Baujahr (rechts)



Anmerkungen: Dargestellt ist jeweils der Median der Kaltmiete pro m² in der jeweiligen Kategorie.
Basierend auf 9'625 (Aufteilung nach Baujahr) bzw. 21'338 (Aufteilung nach Wohnungsgröße) Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025.
Quelle: Mietenmonitor

Anteil unmöblierter Wohnungen, bei denen ein mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt



Anmerkungen: Grün: Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als 10 Prozent überschreitet. Gelb: Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschreitet, deren Baujahr aber 2014 oder später ist. Für diese Wohnungen greift somit die Ausnahme für Neubau. Rot: Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschreitet und für die die Ausnahme für den Neubau nicht greift. Grau: Anteil der Inserate, für die der Mietspiegel keine Werte ausweist.

Basierend auf 21'338 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025.

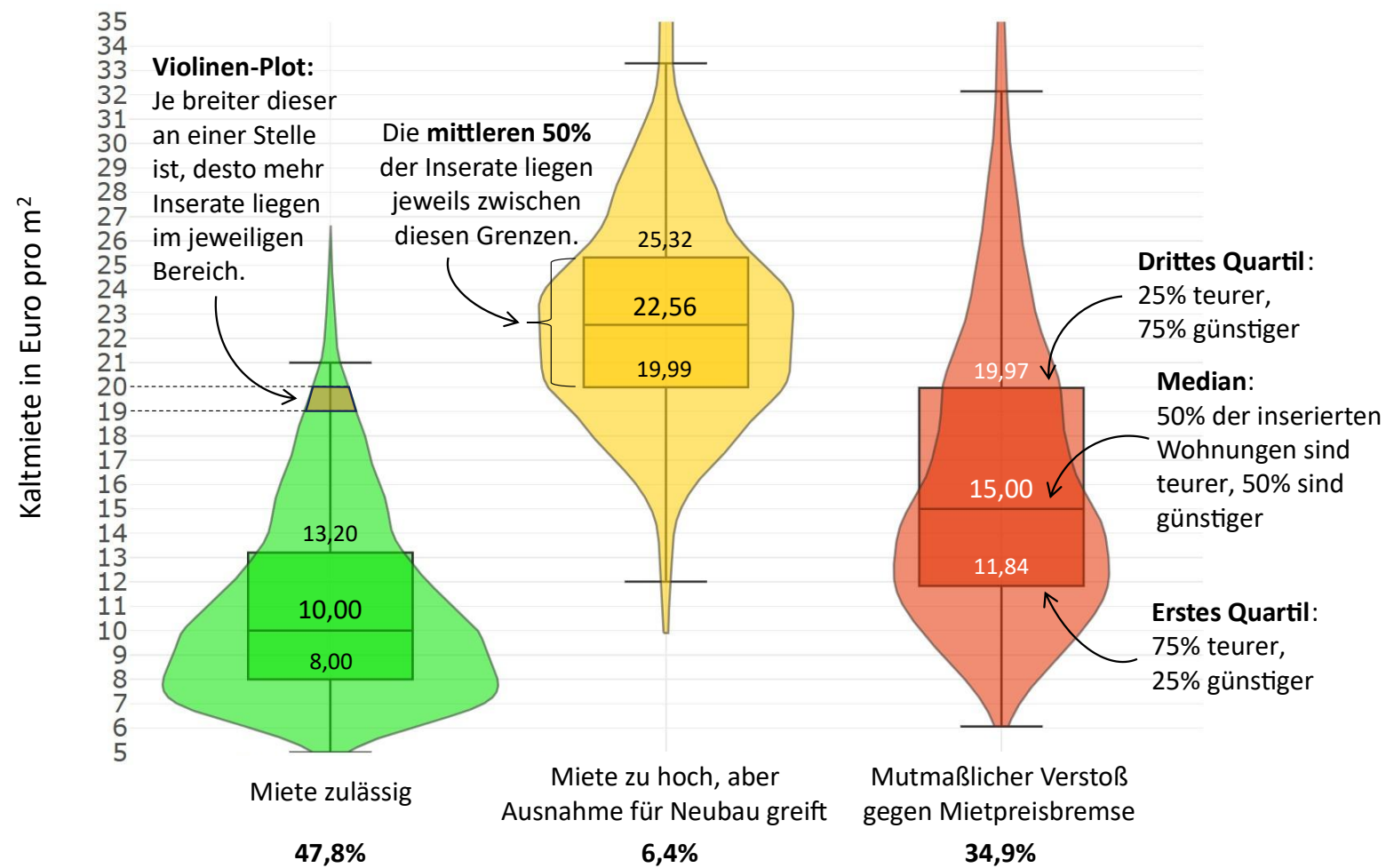
Quelle: Mietenmonitor

Anteil unmöblierter Nicht-Neubau-Wohnungen, bei denen ein mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt



Anmerkungen: Grün: Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als 10 Prozent überschreitet. Rot: Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschreitet und für die die Ausnahme für den Neubau nicht greift. Grau: Anteil der Inserate, für die der Mietspiegel keine Werte ausweist.
Basierend auf 16'294 Online-Inseraten für unmöblierte Nicht-Neubau-Wohnungen (Baujahr vor 2014) in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025
Quelle: Mietenmonitor

Verteilung der Angebots-Kaltmieten unmöblierter Wohnungen abhängig davon, ob die Mietpreisbremse beachtet wurde

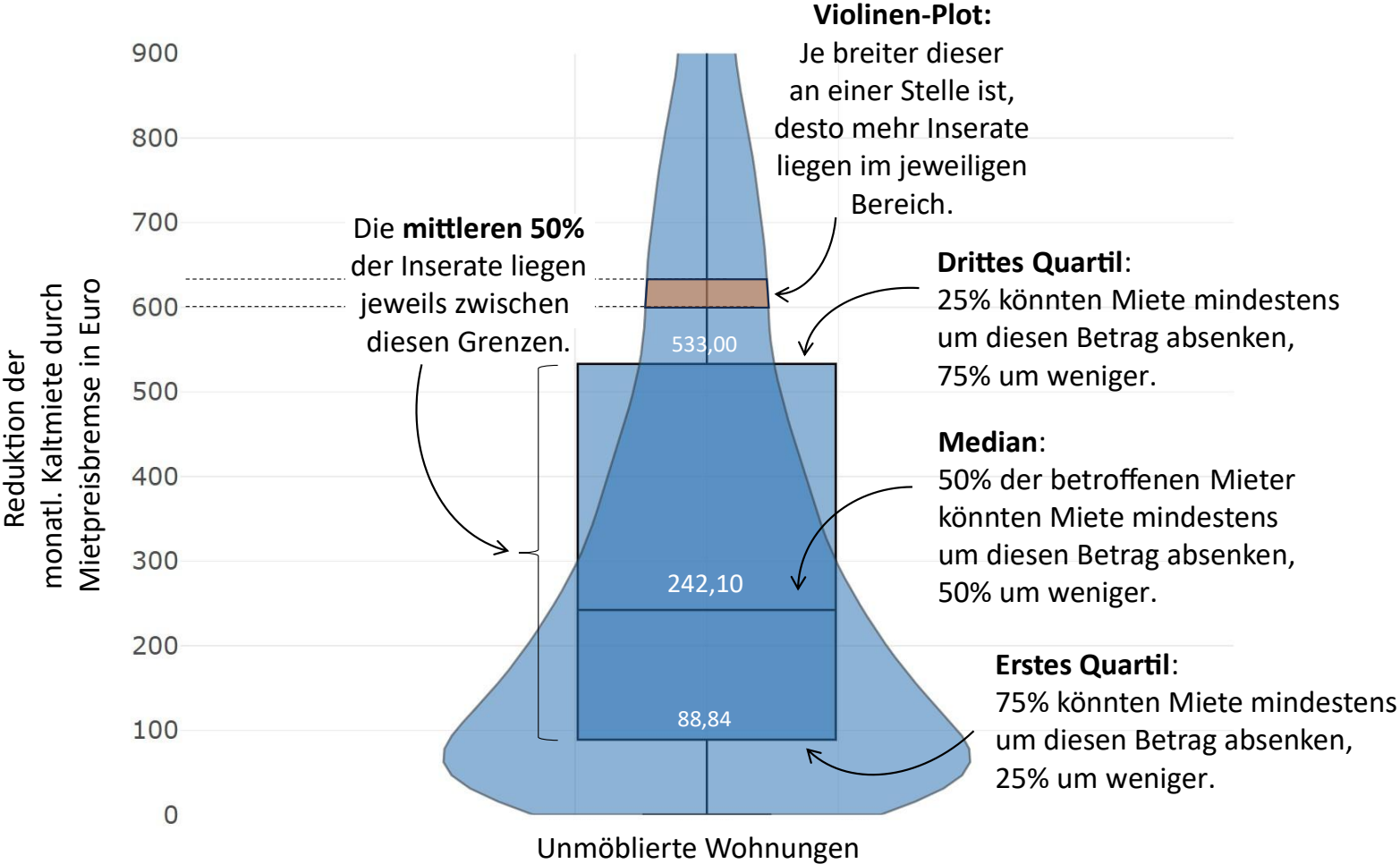


Anmerkungen: Die Abbildung zeigt die Verteilung der Kaltmieten pro m² auf und differenziert dabei danach, ob die Mietpreisbremse eingehalten wurde (grün), die Miete zwar zu hoch ist, aber die Ausnahme für Neubau greift (gelb) oder mutmaßlich gegen die Mietpreisbremse verstoßen wurde (rot). Auf der vertikalen Achse ist die Kaltmiete in € pro m² abgetragen. Die Verteilung wird je anhand eines Boxplots und eines Violinen-Plots dargestellt. Der Wert des Medians der Kaltmiete pro m² sowie das erste und dritte Quartil sind jeweils in der Abbildung eingezeichnet. Die Anmerkungen in der Abbildung stellen eine Lesehilfe dar. Die Prozentwerte summieren sich nicht zu 100 Prozent auf, da sich für manche Inserate keine Vergleichsmiete bestimmen ließ.

Basierend auf 19'024 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025.

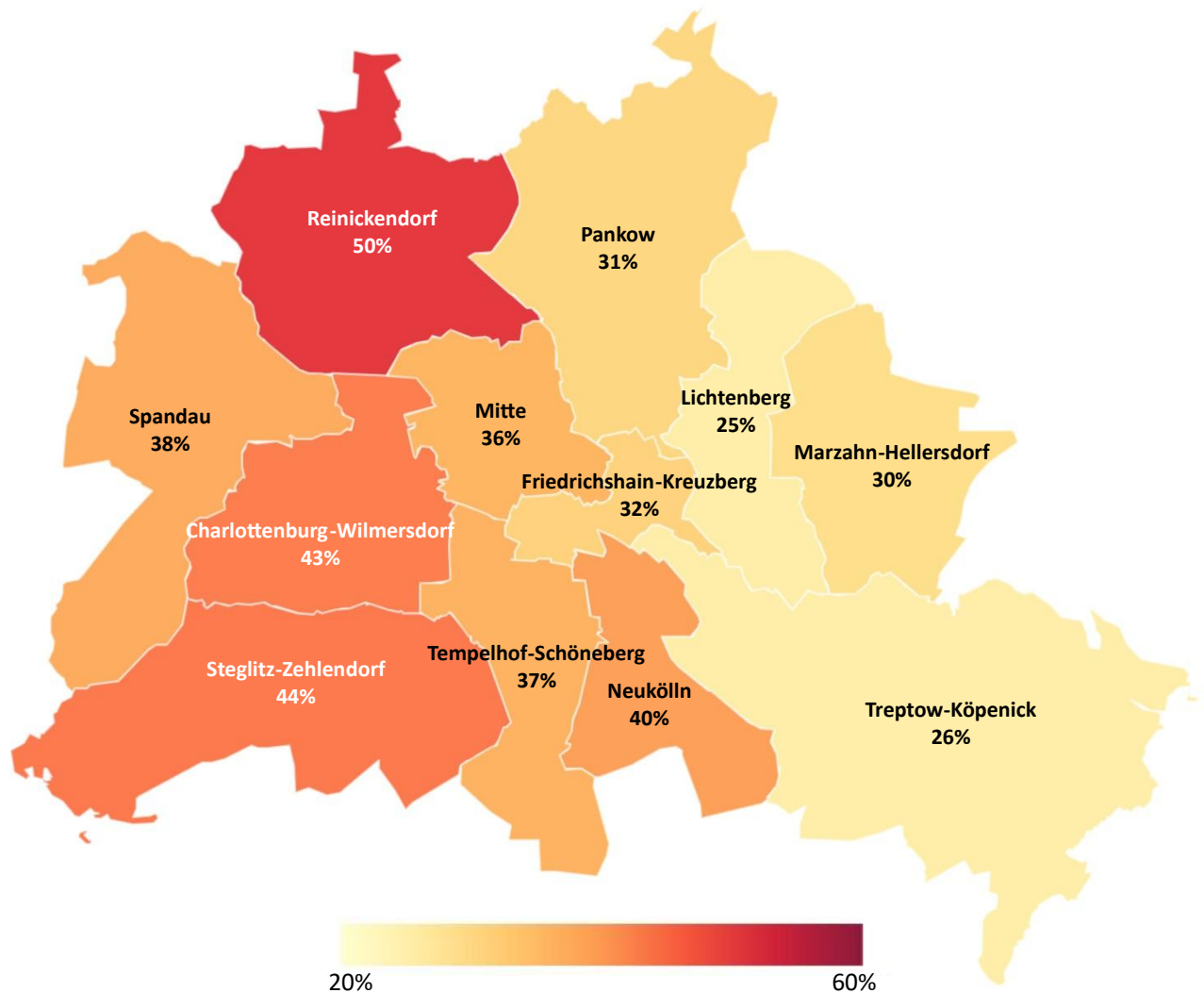
Quelle: Mietenmonitor

Verteilung der möglichen Reduktion der monatlichen Kaltmiete bei Anwendung der Mietpreisbremse



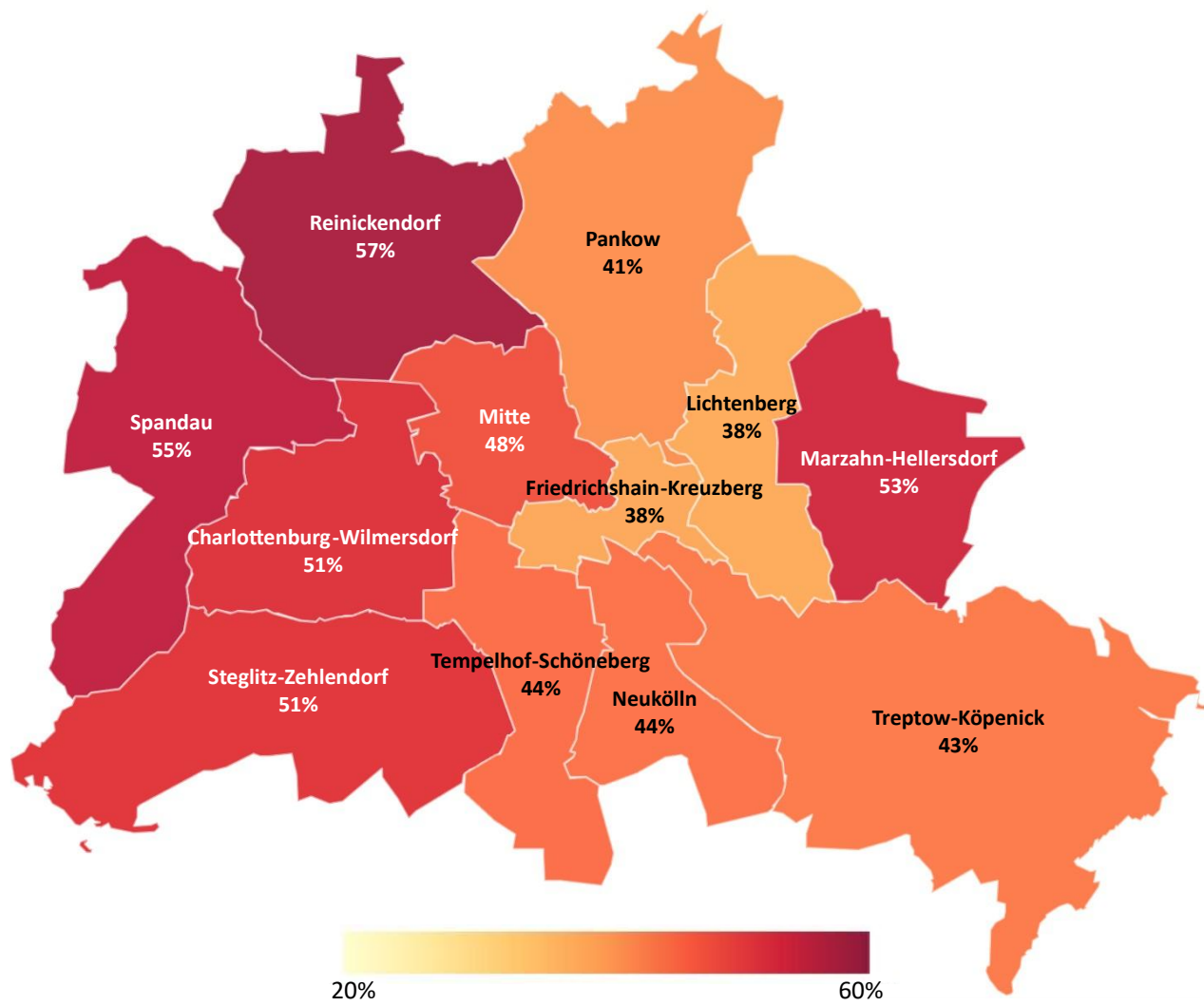
Anmerkungen: Die Abbildung zeigt die Verteilung der möglichen Reduktion der monatlichen Kaltmiete bei Anwendung der Mietpreisbremse. Dargestellt ist jeweils die Differenz zwischen der monatlichen Kaltmiete und dem Schwellenwert der Mietpreisbremse. Die Darstellung bezieht sich auf unmöblierte Wohnungsinserate, die einen mutmaßlichen Verstoß gegen die Mietpreisbremse darstellen. Die Verteilung wird je anhand eines Boxplots und eines Violinen-Plots dargestellt. Der Wert des Medians der Kaltmiete pro m² sowie das erste und dritte Quartil sind jeweils in der Abbildung eingezeichnet. Die Anmerkungen in der Abbildung stellen eine Lesehilfe dar. Basierend auf 7'452 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen, die einen mutmaßlichen Verstoß gegen die Mietpreisbremse darstellen, in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025. Quelle: Mietenmonitor

Anteil unmöblierter Wohnungen, bei denen ein mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt, nach Bezirk



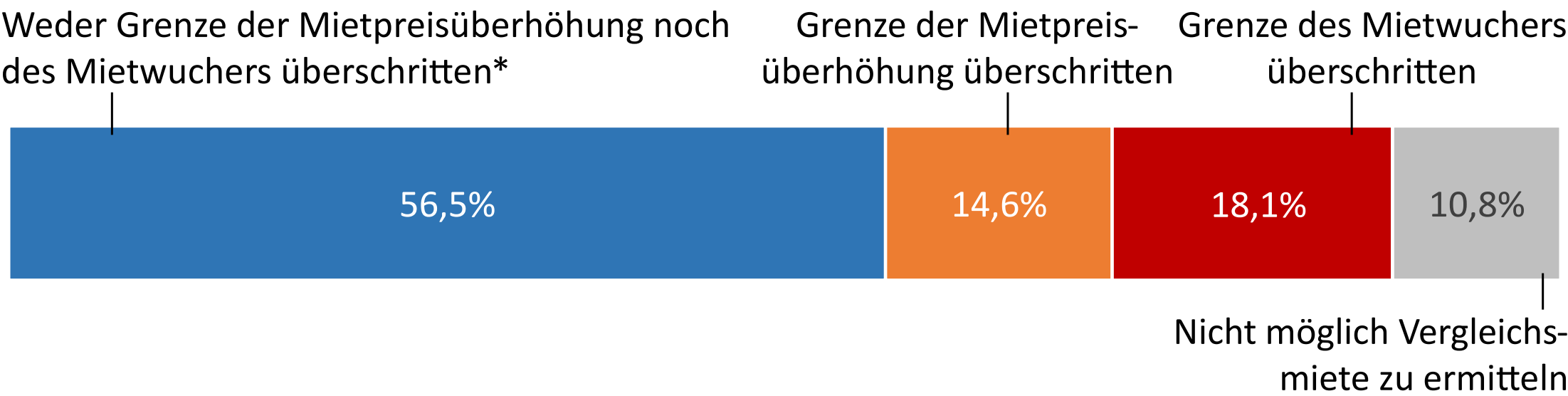
Anmerkungen: Die Einfärbung der Bezirke zeigt den Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschreitet (Schwellenwert der Mietpreisbremse) und für die die Ausnahme für den Neubau nicht greift.
Basierend auf 21'191 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025.
Quelle: Mietenmonitor

Anteil unmöblierter Nicht-Neubau-Wohnungen, bei denen ein mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt, nach Bezirk



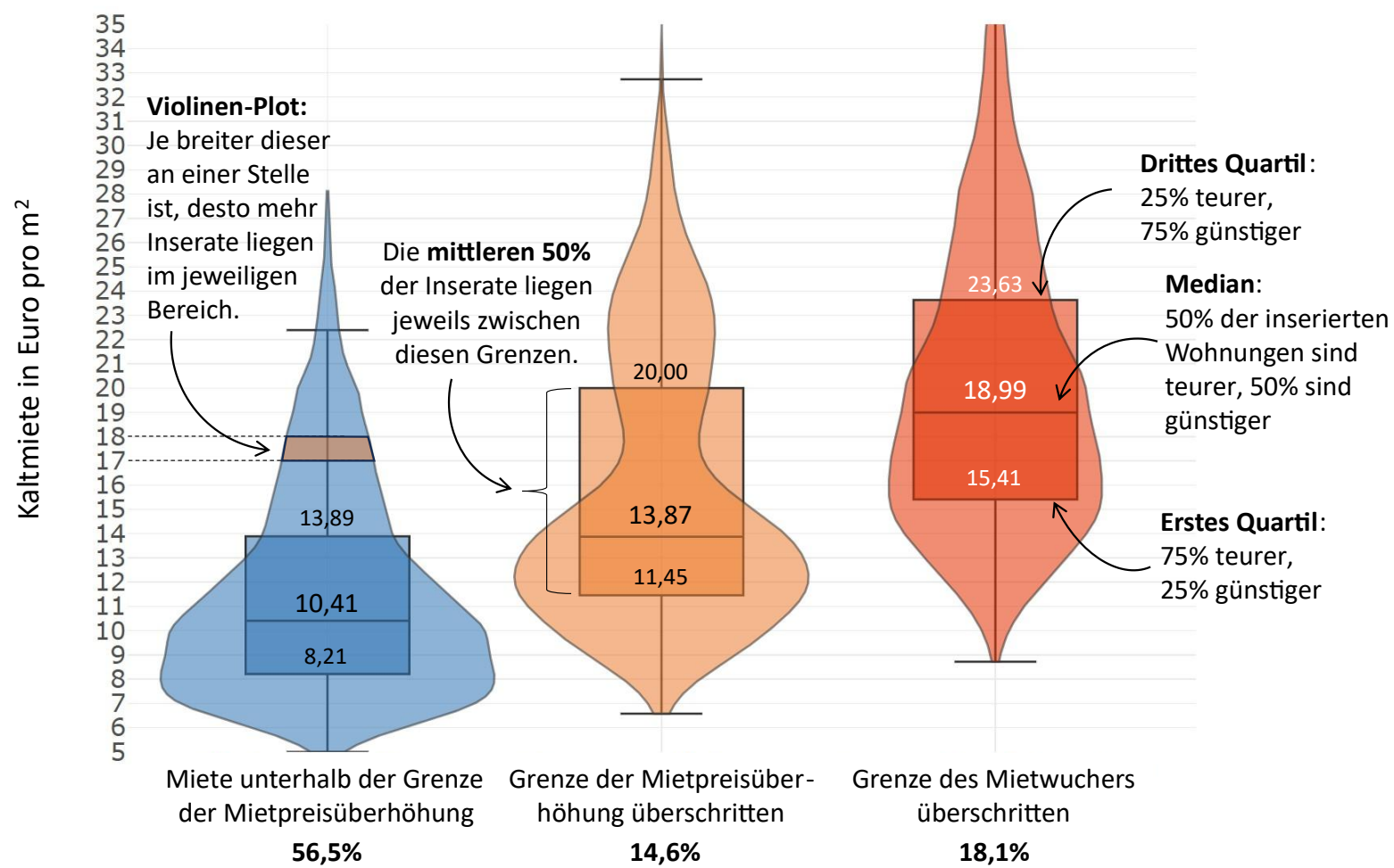
Anmerkungen: Die Einfärbung der Bezirke zeigt den Anteil der Nicht-Neubau-Inserate (Baujahr vor 2014), deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschreitet (Schwellenwert der Mietpreisbremse).
Basierend auf 16'244 Online-Inseraten für unmöblierte Nicht-Neubau-Wohnungen in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025.
Quelle: Mietenmonitor

Anteil unmöblierter Wohnungen, bei denen die Grenze der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers überschritten wurde



Anmerkungen: * Dass die Kaltmiete einer Wohnung unterhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung liegt, bedeutet nicht zwangsweise, dass die Miete zulässig ist. Ein Teil der hier blau eingefärbten Wohnungen wird oberhalb der Grenze der Mietpreisbremse inseriert.
Basierend auf 21'338 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025.
Quelle: Mietenmonitor

Verteilung der Angebots-Kaltmieten unmöblerter Wohnungen abhängig davon, ob die Grenze der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers überschritten wurde

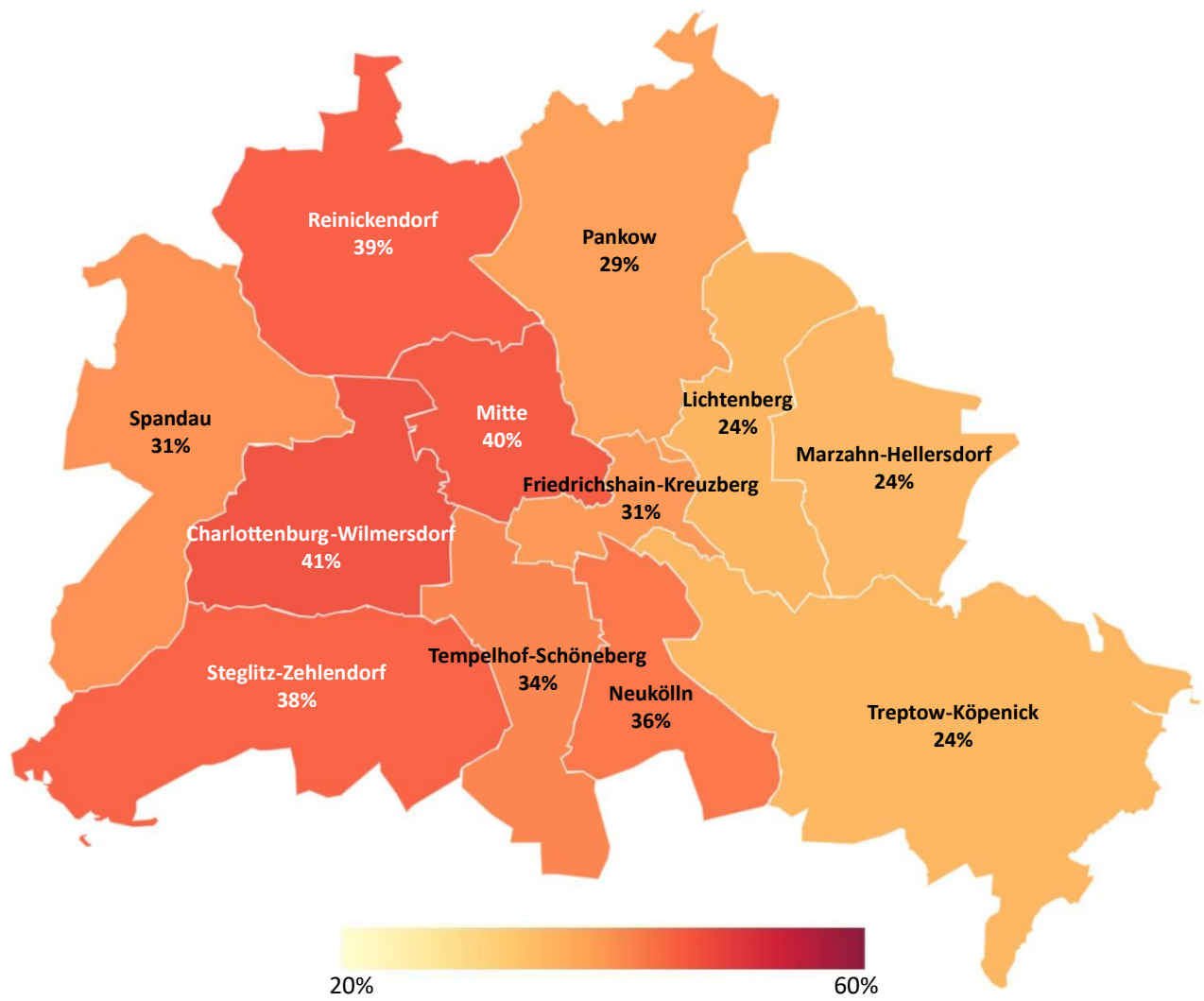


Anmerkungen: Die Abbildung zeigt die Verteilung der Kaltmieten pro m² auf und differenziert dabei danach, ob die Kaltmiete unterhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung lag (blau), oberhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung (orange) oder der des Mietwuchers (rot). Neubau-Wohnungen sind enthalten. Auf der vertikalen Achse ist die Kaltmiete in € pro m² abgetragen. Die Verteilung wird je anhand eines Boxplots und eines Violinen-Plots dargestellt. Der Median der Kaltmiete pro m² sowie das erste und dritte Quartil sind jeweils in der Abbildung eingetragen. Die Anmerkungen in der Abbildung stellen eine Lesehilfe dar. Die Prozentwerte summieren sich nicht zu 100 Prozent auf, da sich für manche Inserate keine Vergleichsmiete bestimmen ließ.

Basierend auf 19'024 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025.

Quelle: Mietenmonitor

Anteil unmöblierter Wohnungen, bei denen die Grenze der Mietpreisüberhöhung überschritten wurde, nach Bezirk



Anmerkungen: Die Einfärbung der Bezirke zeigt den Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent überschreitet (Schwellenwert der Mietpreisüberhöhung). Dies schließt Inserate oberhalb der Grenze des Mietwuchers mit ein.
Basierend auf 21'191 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025.
Quelle: Mietenmonitor

Durchschnittliche Angebots-Kaltmiete pro m² für unmöblierte Wohnungen sowie durchschnittliche Angebots-Kaltmiete pro m² bei konsequenter Beachtung der Mietpreisbremse

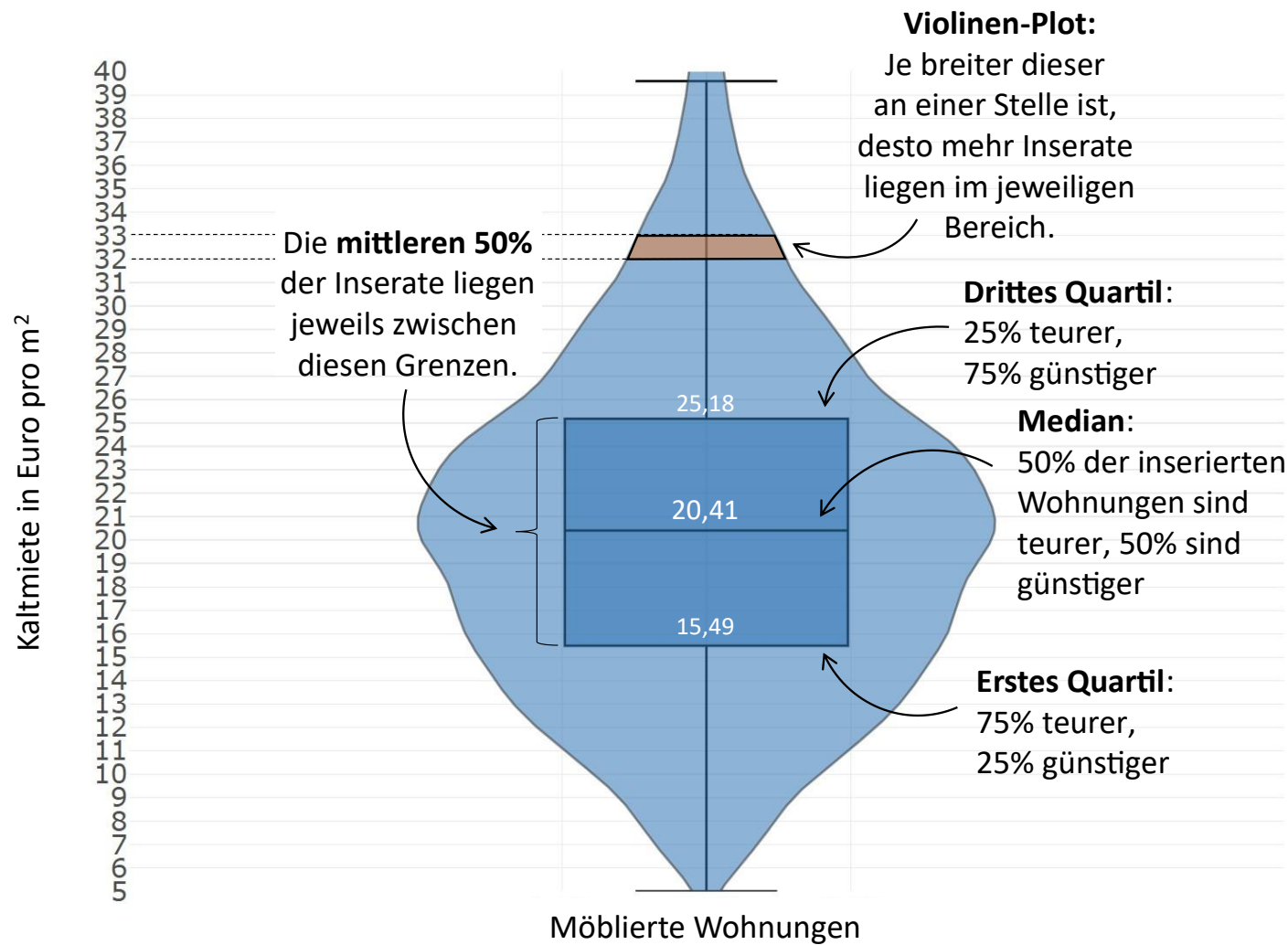


Anmerkungen: Tatsächliche durchschnittliche Angebots-Kaltnietenmieten sowie durchschnittliche Angebots-Kaltnieten, sofern die Mietpreisbremse flächendeckend beachtet worden wäre, d.h. die Miete aller mutmaßlichen Verstöße gegen die Mietpreisbremse wird auf den laut Mietpreisbremse maximal zulässigen Wert abgesenkt. Ausreißer bzgl. der Kaltmiete pro m2 wurden für die einzelnen Bezirke identifiziert und aus dem Datensatz ausgeschlossen.
Basierend auf 20'928 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025.
Quelle: Mietenmonitor

Möblierte Wohnungen

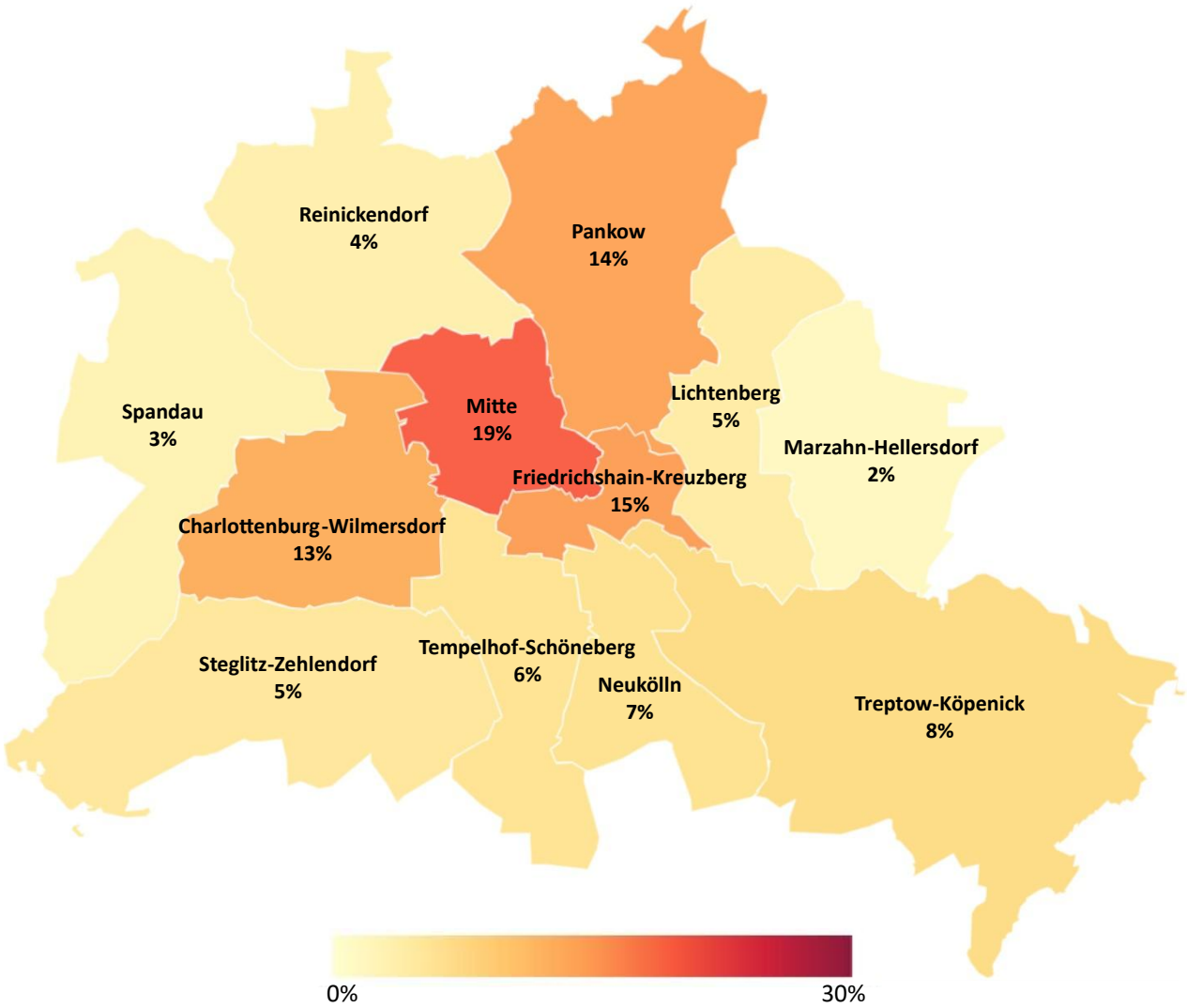


Verteilung der Angebots-Kaltmieten pro m² für möblierte Wohnungen



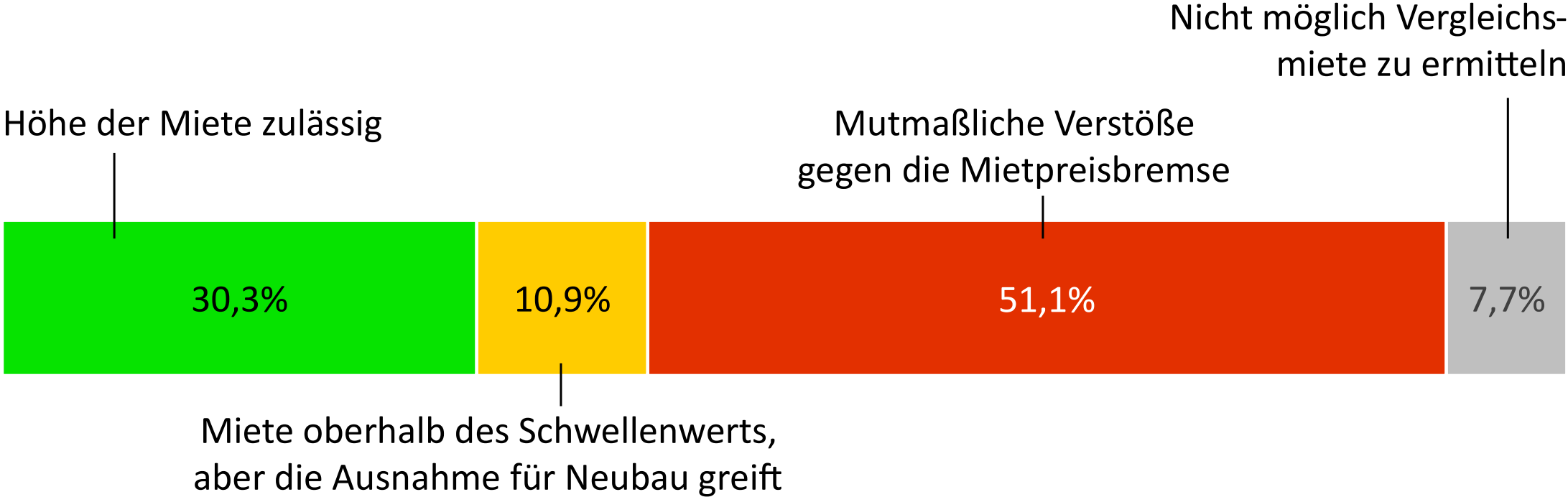
Anmerkungen: Die Abbildung zeigt die Verteilung der Kaltmieten pro m² auf. Auf der vertikalen Achse ist die Kaltmiete in € pro m² abgetragen. Die Verteilung wird je anhand eines Boxplots und eines Violinen-Plots dargestellt. Der Median der Kaltmiete pro m² sowie das erste und dritte Quartil sind jeweils in der Abbildung eingetragen. Die Anmerkungen in der Abbildung stellen eine Lesehilfe dar. Basierend auf 5'729 Online-Inseraten für möblierte Wohnungen in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025. Quelle: Mietenmonitor

Anteil der möblierten Wohnungsinserate nach Bezirk



Anmerkungen: Die Einfärbung der Bezirke zeigt auf, welcher Anteil des Totals der möblierten Wohnungsinserate auf den jeweiligen Bezirk entfällt.
Basierend auf 5'729 Online-Inseraten für möblierte Wohnungen in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025.
Quelle: Mietenmonitor

Anteil möblierter Wohnungen, bei denen ein mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt



Anmerkungen: Grün: Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als 10 Prozent überschreitet. Gelb: Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschreitet, deren Baujahr aber 2014 oder später ist. Für diese Wohnungen greift somit die Ausnahme für Neubau. Rot: Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschreitet und für die die Ausnahme für den Neubau nicht greift. Grau: Anteil der Inserate, für die der Mietspiegel keine Werte ausweist.

Basierend auf 5'729 Online-Inseraten für möblierte Wohnungen in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025.

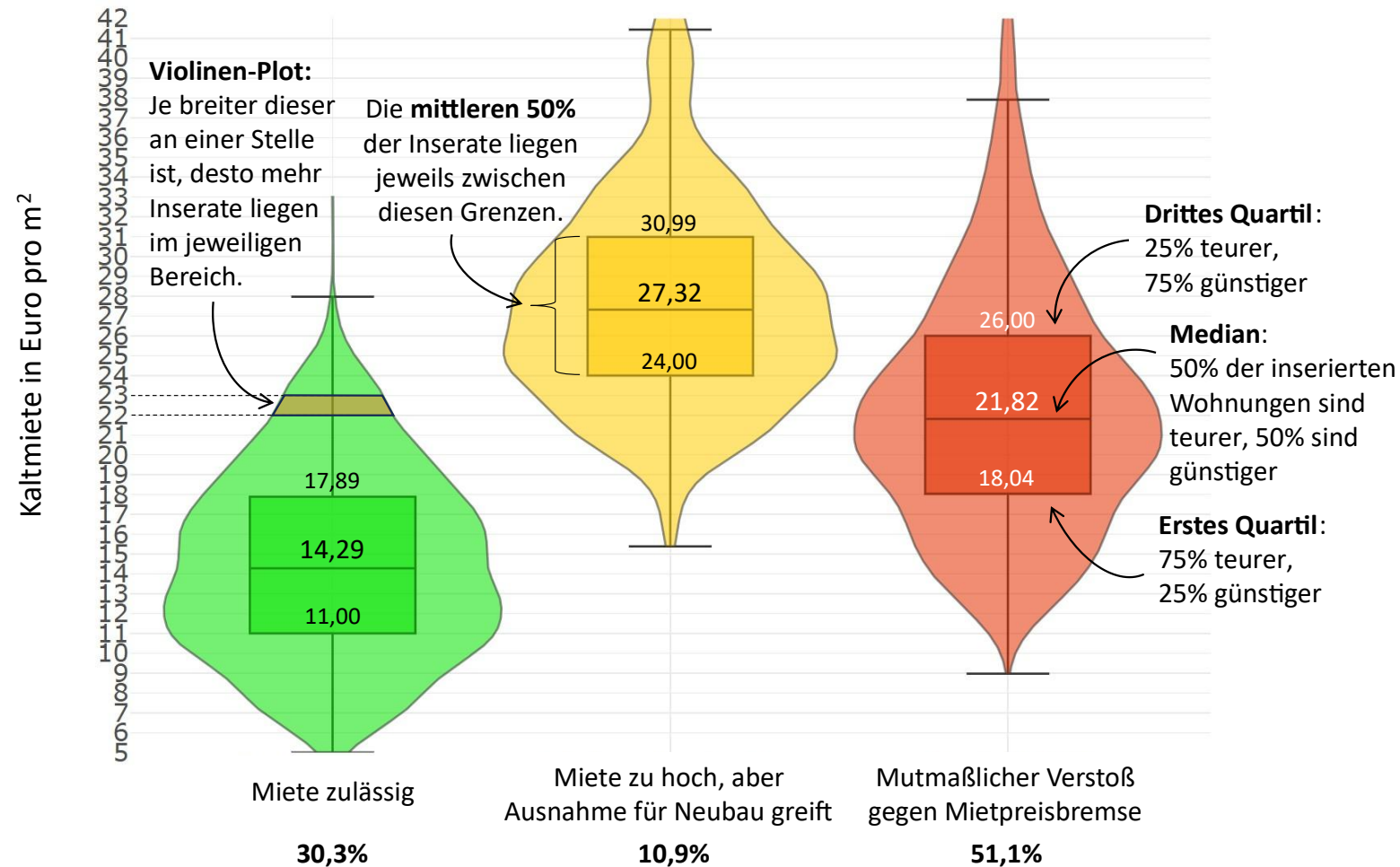
Quelle: Mietenmonitor

Anteil möblierter Nicht-Neubau-Wohnungen, bei denen ein mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt



Anmerkungen: Grün: Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als 10 Prozent überschreitet. Rot: Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschreitet und für die die Ausnahme für den Neubau nicht greift. Grau: Anteil der Inserate, für die der Mietspiegel keine Werte ausweist.
Basierend auf 4'241 Online-Inseraten für möblierte Nicht-Neubau-Wohnungen (Baujahr vor 2014) in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025.
Quelle: Mietenmonitor

Verteilung der Angebots-Kaltmieten möblierter Wohnungen abhängig davon, ob die Mietpreisbremse beachtet wurde

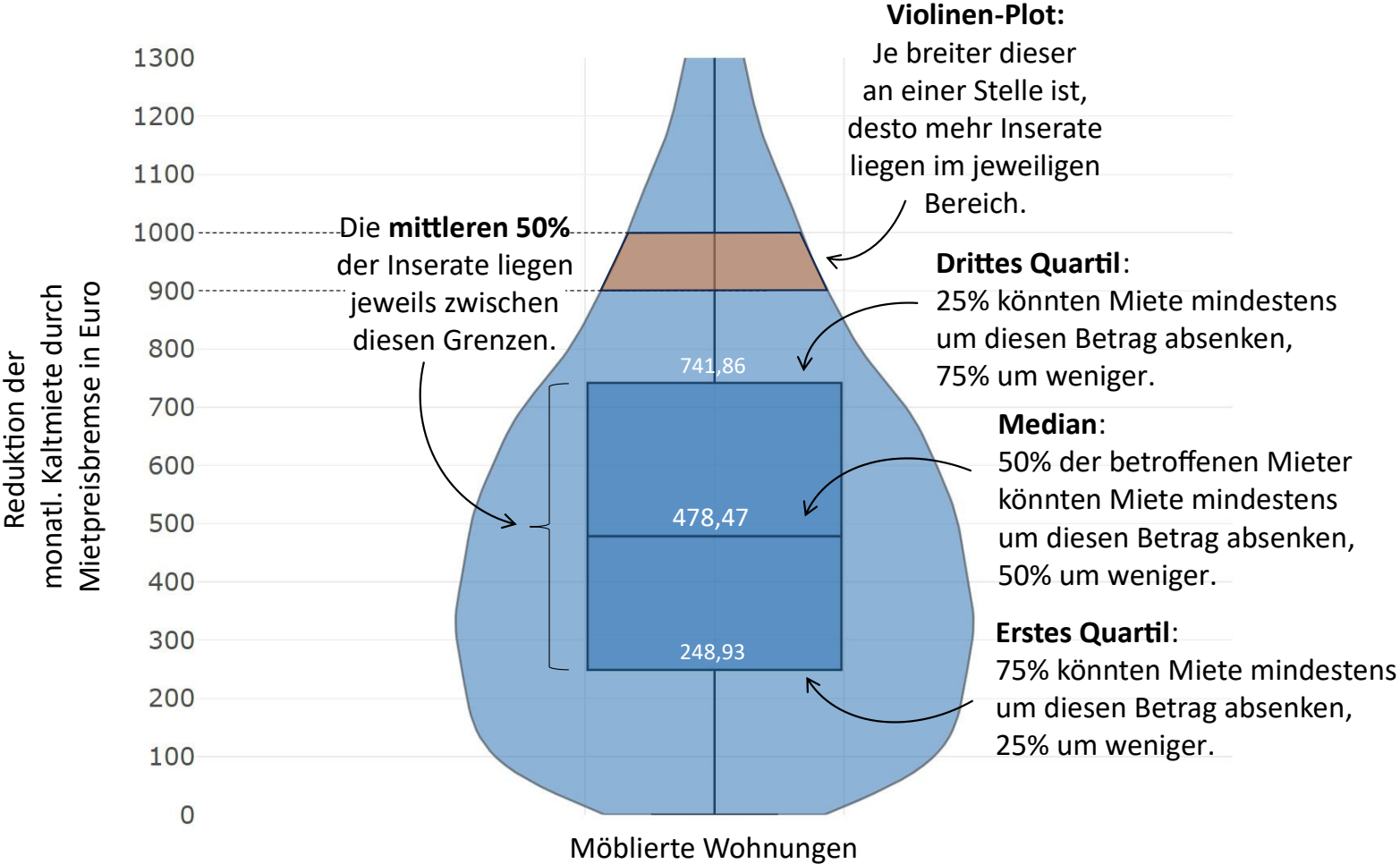


Anmerkungen: Die Abbildung zeigt die Verteilung der Kaltmieten pro m² auf und differenziert dabei danach, ob die Mietpreisbremse eingehalten wurde (grün), die Miete zwar zu hoch ist, aber die Ausnahme für Neubau greift (gelb) oder mutmaßlich gegen die Mietpreisbremse verstoßen wurde (rot). Auf der vertikalen Achse ist die Kaltemiete in € pro m² abgetragen. Die Verteilung wird je anhand eines Boxplots und eines Violinen-Plots dargestellt. Der Wert des Medians der Kaltemiete pro m² sowie das erste und dritte Quartil sind jeweils in der Abbildung eingezeichnet. Die Anmerkungen in der Abbildung stellen eine Lesehilfe dar. Die Prozentwerte summieren sich nicht zu 100 Prozent auf, da sich für manche Inserate keine Vergleichsmiete bestimmen ließ.

Basierend auf 5'288 Online-Inseraten für möblierte Wohnungen in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025.

Quelle: Mietenmonitor

Verteilung der möglichen Reduktion der monatlichen Kaltmiete bei Anwendung der Mietpreisbremse bei möblierten Wohnungen

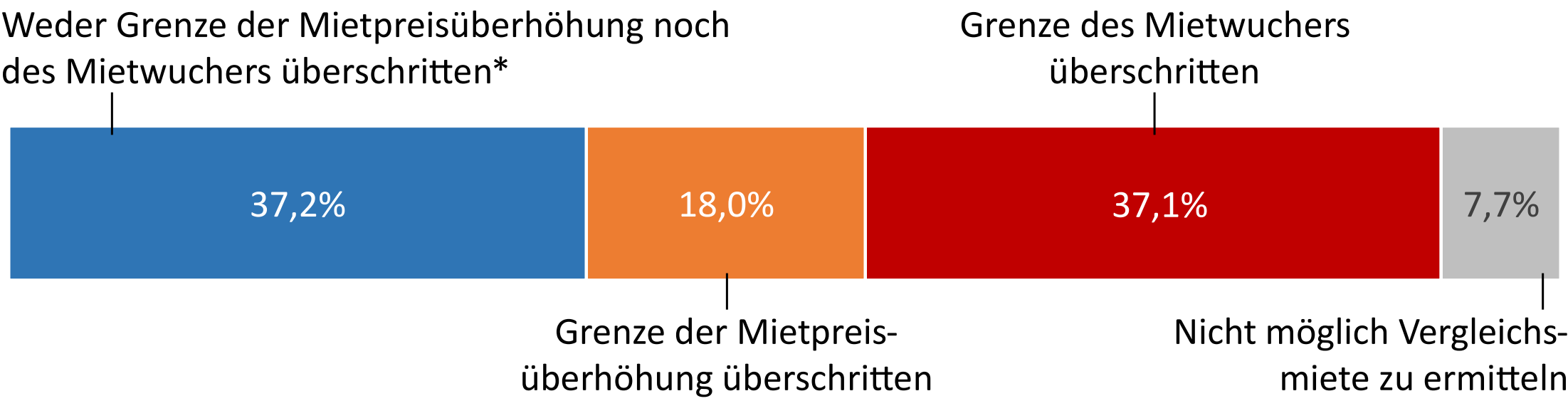


Anmerkungen: Die Abbildung zeigt die Verteilung der möglichen Reduktion der monatlichen Kaltmiete bei Anwendung der Mietpreisbremse. Dargestellt ist jeweils die Differenz zwischen der monatlichen Kaltmiete und dem Schwellenwert der Mietpreisbremse. Die Darstellung bezieht sich auf möblierte Wohnungsinserate, die einen mutmaßlichen Verstoß gegen die Mietpreisbremse darstellen. Die Verteilung wird je anhand eines Boxplots und eines Violinen-Plots dargestellt. Der Wert des Medians der Kaltmiete pro m² sowie das erste und dritte Quartil sind jeweils in der Abbildung eingezeichnet. Die Anmerkungen in der Abbildung stellen eine Lesehilfe dar.

Basierend auf 2'925 Online-Inseraten für möblierte Wohnungen, die einen mutmaßlichen Verstoß gegen die Mietpreisbremse darstellen, in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025.

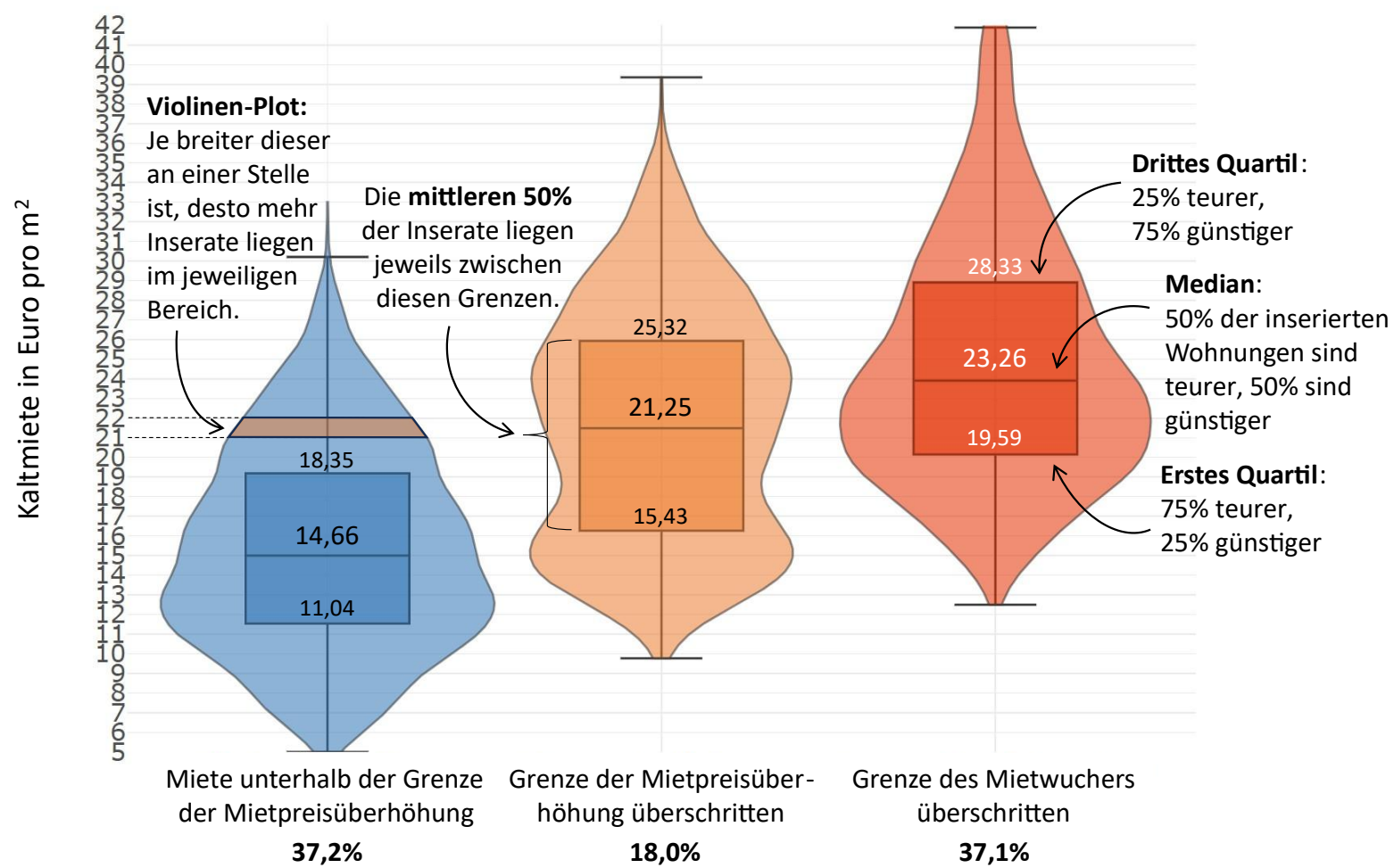
Quelle: Mietenmonitor

Anteil möblierter Wohnungen, bei denen die Grenze der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers überschritten wurde



Anmerkungen: * Dass die Kaltmiete einer Wohnung unterhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung liegt, bedeutet nicht zwangsweise, dass die Miete zulässig ist. Ein Teil der hier blau eingefärbten Wohnungen wird oberhalb der Grenze der Mietpreisbremse inseriert.
Basierend auf 5'729 Online-Inseraten für möblierte Wohnungen in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025.
Quelle: Mietenmonitor

Verteilung der Angebots-Kaltmieten möblierter Wohnungen abhängig davon, ob die Grenze der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers überschritten wurde



Anmerkungen: Die Abbildung zeigt die Verteilung der Kaltmieten pro m² auf und differenziert dabei danach, ob die Kaltmiete unterhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung lag (blau), oberhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung (orange) oder der des Mietwuchers (rot). Neubau-Wohnungen sind enthalten. Auf der vertikalen Achse ist die Kaltmiete in € pro m² abgetragen. Die Verteilung wird je anhand eines Boxplots und eines Violinen-Plots dargestellt. Der Median der Kaltmiete pro m² sowie das erste und dritte Quartil sind jeweils in der Abbildung eingetragen. Die Anmerkungen in der Abbildung stellen eine Lesehilfe dar. Die Prozentwerte summieren sich nicht zu 100 Prozent auf, da sich für manche Inserate keine Vergleichsmiete bestimmen ließ.

Basierend auf 5'288 Online-Inseraten für möblierte Wohnungen in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025.

Quelle: Mietenmonitor

Durchschnittliche Angebots-Kaltniete pro m² für möblierte Wohnungen sowie durchschnittliche Angebots-Kaltniete pro m² bei konsequenter Beachtung der Mietpreisbremse



Anmerkungen: Tatsächliche durchschnittliche Angebots-Kaltnietenmieten sowie durchschnittliche Angebots-Kaltnieten, sofern die Mietpreisbremse flächendeckend beachtet worden wäre, d.h. die Miete aller mutmaßlichen Verstöße gegen die Mietpreisbremse wird auf den laut Mietpreisbremse maximal zulässigen Wert abgesenkt. Ausreißer bzgl. der Kaltmiete pro m2 wurden für die einzelnen Bezirke identifiziert und aus dem Datensatz ausgeschlossen.
Basierend auf 5'582 Online-Inseraten für möblierte Wohnungen in der Stadt Berlin im Zeitraum vom 30.05.2024 bis 31.10.2025.
Quelle: Mietenmonitor

Auftraggeber

Deutscher Mieterbund

Auftragnehmer

Mietenmonitor UG (haftungsbeschränkt)

www.mietenmonitor.de

info@mietenmonitor.de

Projektbearbeitung

Martin Peters

Titelbild

[mat_hias / pixabay](#)

Freiburg im Breisgau, November 2025