Mietpreis-Analyse · Wohnung

10247 Berlin

68 m² | 2 Zimmer | Bestand · Wiedervermietung | Baujahr 1908 | Ausstattung normal | Geschoss: ab 4. OG

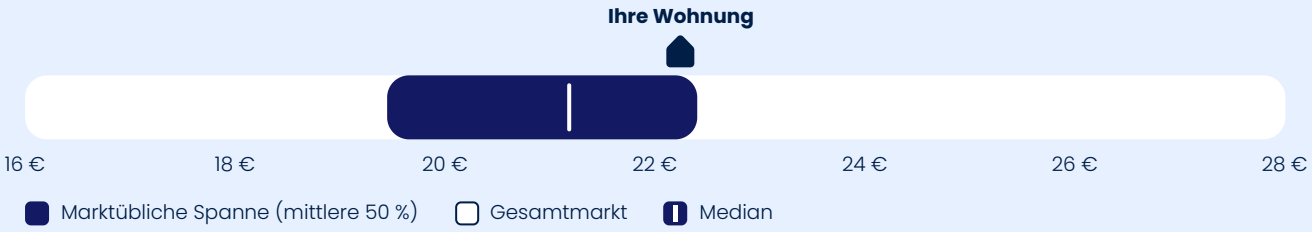
Berechnete Kaltmiete für Ihre Wohnung

1.513 € im Monat

22,25 € / m² für 68 m², 2 Zimmer, Bestand

Marktübliche Spanne
19,45 – 22,40 € / m²
1.323 € – 1.523 € im Monat

Median PLZ 10247
21,18 € / m²
1.440 € im Monat



Ihre Angaben

Lage	10247 Berlin
Wohnfläche	68 m² · 2 Zimmer
Segment	Bestand, Wiedervermietung
Baujahr	1908
Ausstattung	normal
Mikrolage	mittel
Merkmale	Geschoss: ab 4. OG

Auf einen Blick

Vergleichsgebiet	PLZ 10247, Berlin
Mietwohnungen	19.454 (Zensus 2022)
Datenstand	10/2026
Entwicklung	+6,0 % pro Jahr (Kreis)
Regulierung	Mietpreisbremse und Kappungsgrenze 15 %, siehe S. 4

Inhalt 2 Ergebnis im Detail · 3 Merkmale und Lage · 4 Markt und Rahmen · 5 Methodik und Echtheit

Herausgeber
Analyse: moovin Immobilien GmbH
für marktmiete.de

Diese Analyse wurde automatisiert aus öffentlichen Quellen und Daten der moovin Immobilien GmbH erstellt.

Online-Version und Echtheit
www.marktmiete.de/a/MUSTER26
Prüf-ID MUST-ER26

marktmiete.de · Analyse MM-2026-MUST-ER26 · 10247 Berlin · 68 m² · erstellt 13.11.2026 · Prüf-ID MUST-ER26

01 Ergebnis im Detail

Wo Ihre Wohnung in der Spanne liegt

Die marktübliche Kaltmiete für eine Wohnung mit 68 m² in 10247 Berlin liegt zwischen **19,45 und 22,40 € pro m²**. Mit Ihren Angaben ordnen wir Ihre Wohnung bei **etwa 22,25 € pro m²** ein, über dem Median.

Mietspanne Kaltmiete · 10247 Berlin, 68 m²

19,45 – 22,40 € / m²



Kennwerte

Kennwert	Kaltmiete pro m²	Monat (68 m²)	Bedeutung
Untere 10 %	18,03 € / m²	1.226 €	Einfache Lagen im Vergleichsgebiet.
Untere Grenze der Spanne	19,45 € / m²	1.323 €	Ein Viertel der Lagen liegt darunter.
Median	**21,18 € / m²**	1.440 €	Die Hälfte liegt darunter, die Hälfte darüber.
Obere Grenze der Spanne	22,40 € / m²	1.523 €	Ein Viertel der Lagen liegt darüber.
Obere 10 %	25,66 € / m²	1.745 €	Sehr gute Lagen im Vergleichsgebiet.
Ihre Wohnung	**22,25 € / m²**	**1.513 €**	Schätzbereich 21,14 € / m² bis 23,36 € / m² (±5 %).

So lesen Sie die Spanne

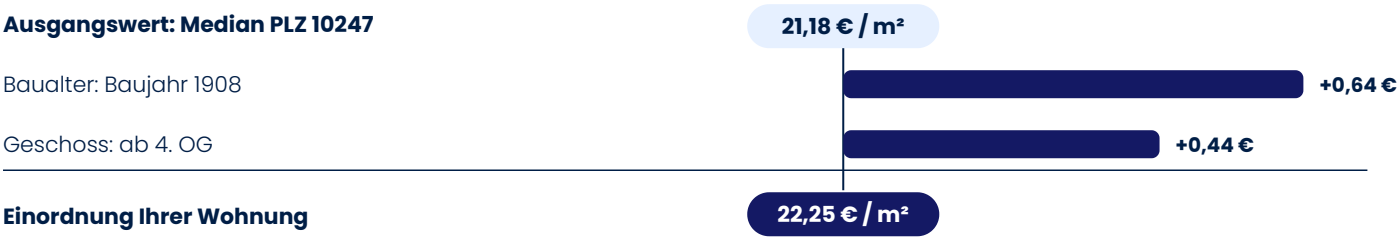
- Die Spanne umfasst die **mittleren 50 %** der Mietniveaus im Vergleichsgebiet für eine Wohnung dieser Größe. Ein Wert darin ist marktüblich.
- Wo Ihre Wohnung liegt, hängt von Mikrolage, Zustand und Ausstattung ab (siehe Seite 3).
- Die Analyse zeigt eine Spanne, keine exakte Miete.

marktmiete.de · Analyse MM-2026-MUST-ER26 · 10247 Berlin · 68 m² · erstellt 13.11.2026 · Prüf-ID MUST-ER26 · marktmiete.de · Analyse MM-2026-MUST-ER26 · 10247 Berlin · 68 m² · erstellt 13.11.2026 · Prüf-ID MUST-ER26 · marktmiete.de · Analyse MM-2026-MUST-ER26 · 10247 Berlin · 68 m² · erstellt 13.11.2026 · Prüf-ID MUST-ER26 · marktmiete.de · Analyse MM-2026-MUST-ER26 · 10247 Berlin · 68 m² · erstellt 13.11.2026 · Prüf-ID MUST-ER26 · marktmiete.de · Analyse MM-2026-MUST-ER26 · 10247 Berlin · 68

02 Merkmale

Was den Wert Ihrer Wohnung beeinflusst

Ausgangspunkt ist der Median im Vergleichsgebiet für eine Wohnung dieser Größe. Lage und Merkmale Ihrer Wohnung verschieben die Einordnung nach oben oder unten.



Zu- und Abschläge in € pro m², gerundet. Dunkel: Zuschlag · hell: Abschlag.

03 Lage

Ihr Wohnungsmarkt in Zahlen

19.454
Mietwohnungen in PLZ 10247 (Zensus 2022)

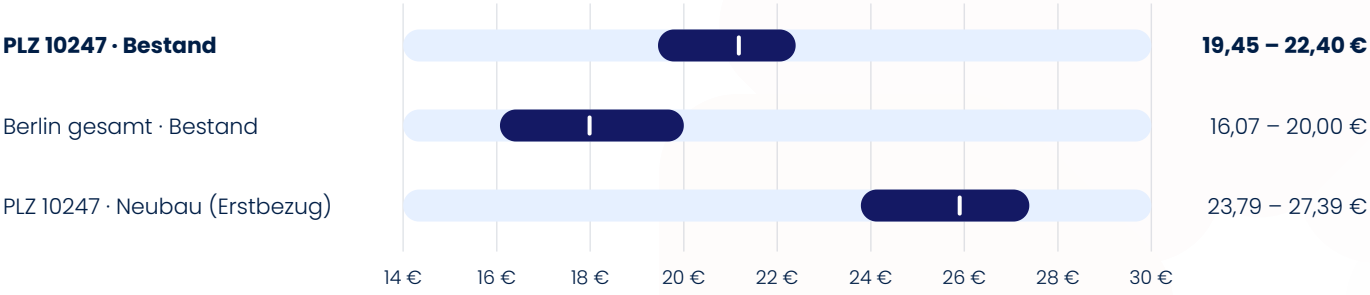
27.823 €
Kaufkraft je Einwohner und Jahr

+8,5
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner

99 / 100
Infrastruktur: ÖPNV 89 · Versorgung 89 · Ärzte 71

Spannen im Vergleich

Marktübliche Kaltmiete pro m² (mittlere 50 %) für 68 m², weiße Linie: Median.



marktmiete.de · Analyse MM-2026-MUST-ER26 · 10247 Berlin · 68 m² · erstellt 13.11.2026 · Prüf-ID MUST-ER26 · marktmiete.de · Analyse MM-2026-MUST-ER26 · 10247 Berlin · 68 m² · erstellt 13.11.2026 · Prüf-ID MUST-ER26 · marktmiete.de · Analyse MM-2026-MUST-ER26 · 10247 Berlin · 68 m² · erstellt 13.11.2026 · Prüf-ID MUST-ER26 · marktmiete.de · Analyse MM-2026-MUST-ER26 · 10247 Berlin · 68 m² · erstellt 13.11.2026 · Prüf-ID MUST-ER26 · marktmiete.de · Analyse MM-2026-MUST-ER26 · 10247 Berlin · 68

04 Markt

Wie sich der Markt entwickelt

+6,0 %
Angebotsmieten pro Jahr, Kreis Berlin

4,6
fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner

IV
Mietenstufe nach Wohngeldgesetz

9,12 €
durchschnittliche Bestandsmiete pro m² laut Zensus 2022

05 Rahmen

Was in Berlin gilt

Mietpreisbremse	**gilt**	Bei Wiedervermietung darf die Miete grundsätzlich höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Es gibt Ausnahmen, z. B. für die Erstvermietung von Neubauten und nach umfassender Modernisierung.
Kappungsgrenze	**gilt**	Für laufende Mietverhältnisse: Mieterhöhungen von höchstens 15 % innerhalb von drei Jahren.
Mietspiegel	**vorhanden**	Mietspiegel Berlin 2026, Feld gut · Bj. bis 1918 · 60–70 m²: 7,09 – 9,46 – 13,54 € / m². Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin. Maßgeblich ist der offizielle Mietspiegel: mietspiegel.berlin.de.
Vergleichsmiete	**Schätzung**	Etwa 9,46 € / m² (Mietspiegel). Stand der Gebietsübersicht: BBSR, Januar 2026.

Wichtig: Diese Analyse sagt nicht, ob eine bestimmte Miete zulässig ist. Das hängt von weiteren Umständen ab, etwa der Vormiete oder einer Modernisierung. Bitte lassen Sie sich dazu rechtlich beraten.

06 Vermietung

Hinweise für Ihre Vermietung

1 **Innerhalb der Spanne inserieren**
Ein Angebot innerhalb der marktüblichen Spanne findet in der Regel schneller passende Mieterinnen und Mieter.

2 **Merkmale zeigen**
Lage, Zustand und Ausstattung begründen die Einordnung – zeigen Sie sie mit Fotos und im Text.

3 **Rechtlichen Rahmen klären**
Prüfen Sie vor dem Inserat Vormiete und Mietpreisbremse, am besten mit rechtlicher Beratung.

4 **Unterlagen bereitlegen**
Energieausweis und Grundriss gehören in jedes Inserat.

marktmiete.de · Analyse MM-2026-MUST-ER26 · 10247 Berlin · 68 m² · erstellt 13.11.2026 · Prüf-ID MUST-ER26 · marktmiete.de · Analyse MM-2026-MUST-ER26 · 10247 Berlin · 68 m² · erstellt 13.11.2026 · Prüf-ID MUST-ER26 · marktmiete.de · Analyse MM-2026-MUST-ER26 · 10247 Berlin · 68 m² · erstellt 13.11.2026 · Prüf-ID MUST-ER26 · marktmiete.de · Analyse MM-2026-MUST-ER26 · 10247 Berlin · 68 m² · erstellt 13.11.2026 · Prüf-ID MUST-ER26 · marktmiete.de · Analyse MM-2026-MUST-ER26 · 10247 Berlin · 68

07 Methodik

So entsteht diese Analyse

1

Marktniveau bestimmen

Angebotsmiete des Kreises, verfeinert mit dem Mietniveau von Gemeinde und Postleitzahl aus dem Zensus 2022 und abgeglichen mit aktuellen Angebotsmieten.

2

Spanne ableiten

Die Verteilung der Mieten im Vergleichsgebiet ergibt die Spanne von einfachen bis sehr guten Lagen. Die mittleren 50 % gelten als marktüblich.

3

Ihre Wohnung einordnen

Mikrolage, Größe, Baujahr, Zustand und Ausstattung wirken als einzelne Zu- und Abschläge (Seite 3).

Datengrundlage

Quelle	Inhalt	Stand
Zensus 2022	Wohnungsbestand und Nettokaltmieten im 100-m-Gitter	2022
BBSR / INKAR	Regionale Angebotsmieten und Wohnungsmarktindikatoren	2024
Mietspiegel Berlin	Ortsübliche Vergleichsmiete nach Baualter, Größe und Lage (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, mietspiegel.berlin.de)	2026
BBSR-Übersicht	Gebiete mit Mietpreisbremse und Kappungsgrenze	01/2026
OpenStreetMap	Infrastruktur: ÖPNV, Versorgung, Bildung, Ärzte, Grün (© OSM-Mitwirkende, ODbL)	10/2026
moovin Immobilien GmbH	Abgleich mit aktuellen Angebotsmieten (Marktkalibrierung)	10/2026

Daten dieser Analyse

Analyse-Nr.	**MM-2026-MUST-ER26**	Erstellt am	**13.11.2026**	Datenstand	**10/2026**
Modellversion	**2026-10-03**	Datenqualität	**hoch**	Vergleichsgebiet	**PLZ 10247, Bestand**

Echtheit prüfen

Unter **www.marktmiete.de/a/MUSTER26** ist diese Analyse mit der Prüf-ID **MUST-ER26** online abrufbar. Stimmen PDF und Online-Version nicht überein, wurde das Dokument verändert.



Unverbindliche Marktanalyse, keine Rechtsberatung, kein Gutachten. Die Analyse beruht auf statistischen Auswertungen und Ihren Angaben. Sie ersetzt weder ein Sachverständigengutachten noch eine rechtliche Prüfung im Einzelfall und ist kein Begründungsmittel nach § 558a BGB. Für die Richtigkeit Ihrer Angaben und die Vollständigkeit der Quellen übernehmen wir keine Gewähr. Impressum: www.marktmiete.de/impressum

marktmiete.de · Analyse MM-2026-MUST-ER26 · 10247 Berlin · 68 m² · erstellt 13.11.2026 · Prüf-ID MUST-ER26 · marktmiete.de · Analyse MM-2026-MUST-ER26 · 10247 Berlin · 68 m² · erstellt 13.11.2026 · Prüf-ID MUST-ER26 · marktmiete.de · Analyse MM-2026-MUST-ER26 · 10247 Berlin · 68 m² · erstellt 13.11.2026 · Prüf-ID MUST-ER26 · marktmiete.de · Analyse MM-2026-MUST-ER26 · 10247 Berlin · 68 m² · erstellt 13.11.2026 · Prüf-ID MUST-ER26 · marktmiete.de · Analyse MM-2026-MUST-ER26 · 10247 Berlin · 68