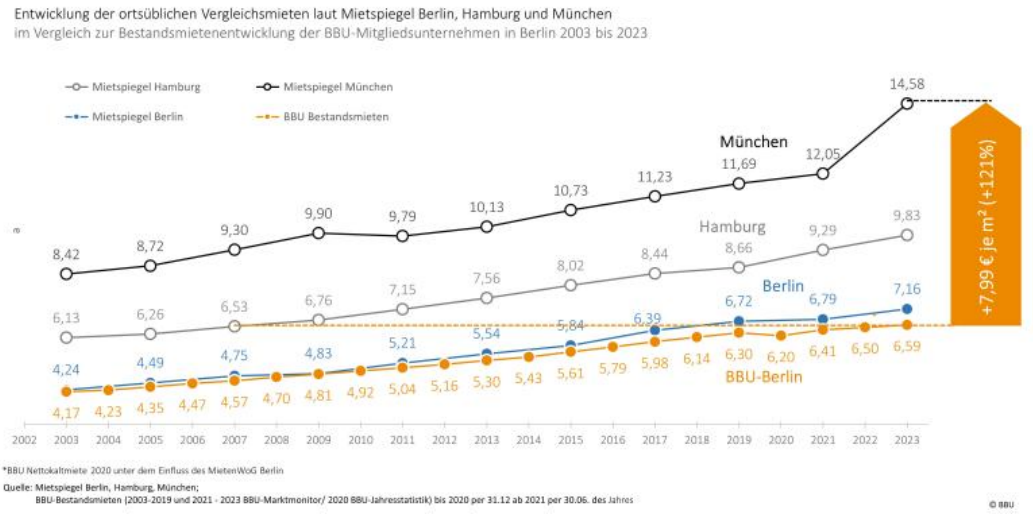
Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Marktmonitor 2023: Bestandsmieten Berlin zum 30. Juni 2023

Berliner Mietenniveau weiterhin deutlich günstiger als in anderen deutschen Metropolen

05.03.2024 Datenportal - Artikel

Trotz seines ungebrochenen Wachstums bleibt Berlin auch als Mieterhauptstadt bezahlbarer und vergleichsweise günstiger als andere deutsche Metropolen. Die Mitgliedsunternehmen des BBU tragen mit günstigen Mieten bei einem Anteil von 45 Prozent am Mietwohnungsmarkt erheblich dazu bei. Ihre Nettokaltmieten im Juni 2023 von durchschnittlich **6,59 €/m²** pro Monat lagen nicht nur unter dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels 2023, und zwar um deutliche 57 Cent bzw. über 8 Prozent. Noch größer ist die Abweichung zum Mietspiegelmittelwert anderer deutscher Großstädte, wie zum Beispiel von München mit einem Spitzenwert von 14,58 €/m². Hier liegt die Miete um fast acht Euro (+121 %) über der für die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU ermittelten durchschnittlichen Bestandsmiete. Auch gegenüber der Metropole Hamburg wohnte es sich in Berlin um durchschnittlich 3,24 €/m² günstiger. Im Umkehrschluss: Das Wohnen in Hamburg war um rund die Hälfte teurer als in Berlin bei den Mitgliedsunternehmen des BBU.

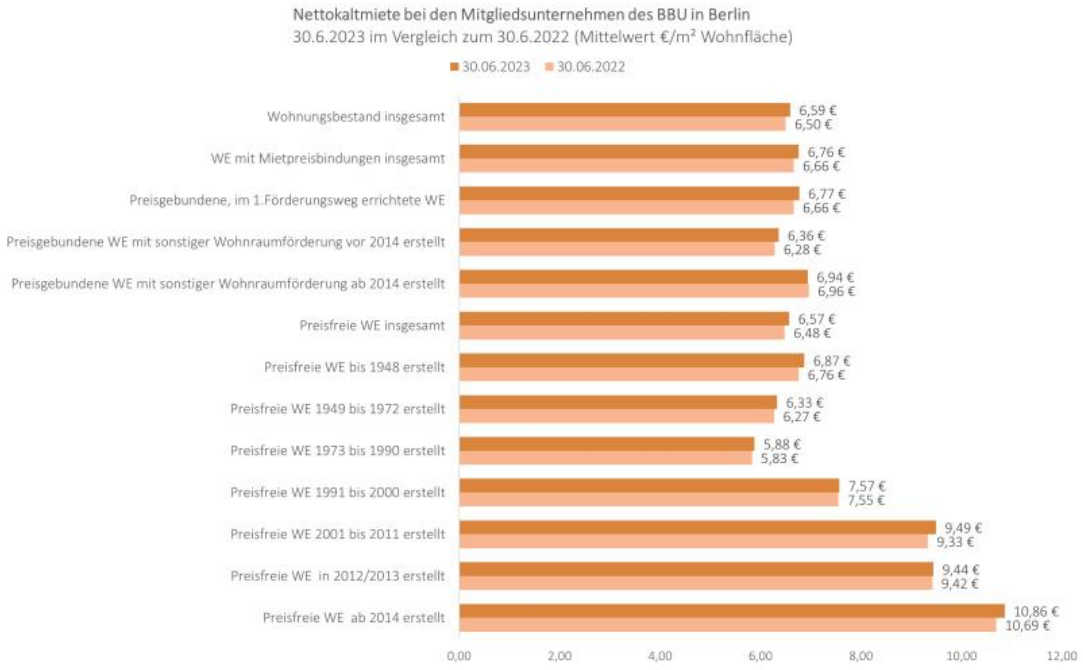


Auch hinsichtlich der Entwicklung der Mietpreise zeigte sich für die Bestände der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU eine ausgesprochen moderate Dynamik im Vergleich zu anderen Städten bzw. zum Berliner Durchschnittsmietwert laut Mietspiegel: Während die ortsüblichen Vergleichsmieten in München zwischen 2021 und 2023 um deutliche 21 Prozent gestiegen sind, kletterten sie in Hamburg im gleichen Zeitraum um immerhin noch 5,8 Prozent. Der für die Bestände der Berliner Mitgliedsunternehmen ermittelte Anstieg von 2,8 Prozent innerhalb von zwei Jahren fiel gerade einmal knapp halb so stark aus wie der für Berlin laut Mietspiegel ermittelte Wert (+5,4 %).



Moderate Bestandsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin
Im Rahmen der Befragung in Berlin wurden Bestandsmietenangaben zu rund 704.400 Wohnungen erfasst. Zum Erhebungsstichtag der Bestandsmieten im Rahmen dieses BBU-Marktmonitors am 30. Juni 2023 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei **6,59 €/m²**. Im Vergleich zum 30. Juni 2022 erhöhte sich die Miete damit geringfügig um **1,4 Prozent**. Trotz der Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt und der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum blieben die Mieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen damit unter den durchschnittlichen Mietpreisen in der Stadt, die laut Berliner Mietspiegel 2023 bei 7,16 €/m² lagen (Median).

Mit 6,57 €/m² wiederum lag die durchschnittliche Nettokaltmiete der rund 645.000 **nicht preisgebundenen Wohnungen** der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU (Anteil rund 92 %) Ende Juni 2023 nur leicht unter dem Mittelwert im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen (6,59 €/m²). Am günstigsten waren dabei die Wohnungen mit Baujahren 1973 bis 1990. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,88 €/m² stehen die rund 203.000 betreffenden Wohnungen für gut 31 Prozent der nicht preisgebundenen Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin. Rund 37 Prozent des preisfreien Bestandes (rund 237.000 Wohnungen) wurde in den Jahren zwischen 1949 und 1972 erbaut. Auch bei diesen Wohnungen lag der Mittelwert der Nettokaltmiete mit 6,33 €/m² deutlich unter dem Median des Berliner Mietspiegels 2023 (7,16 €/m²). Der gewichtete Mittelwert aus diesen beiden Baualtersklassen (1949 bis 1990), auf die über zwei Drittel (68,2 %) des preisfreien Bestandes entfallen, lag bei lediglich 6,12 €/m².



Die preisfreien Wohnungen in allen übrigen Baualtersklassen wiesen überdurchschnittliche Nettokaltmieten auf. Dabei lag die durchschnittliche Nettokaltmiete der rund 156.000 Wohnungen im Altbaubestand (bis 1948 erstellt) mit 6,87 €/m² im unteren Quintil der Mietpreisspanne des nicht preisgebundenen Wohnungsbestandes. Lediglich knapp 50.000 erfasste Wohnungen sind den jüngsten Baualtersklassen ab 1991 zuzuordnen. In diesen Baualtersklassen waren die Nettokaltmieten am höchsten. Die Durchschnittswerte schwankten hier von 7,57 €/m² in der Baualtersklasse 1991 bis 2000 bis zu 10,86 €/m² bei Wohnungen mit Baujahren ab 2014. Die unternehmensdurchschnittlichen Nettokaltmieten wiesen in diesem Marktsegment eine große Spannweite auf. Sie schwankten zwischen 6,63 €/m² in Neukölln bis zu Spitzenwerten von 20,83 €/m² in Charlottenburg-Wilmersdorf.

Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Baujahr und Art der Förderung
(Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich), am 30.06.2023

Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung		Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche monatlich			Anzahl Wohnungen
		Minimum *	Mittelwert	Maximum *	
Preisgebundene Wohnungen insgesamt		**4,84**	**6,76**	**11,14**	**59.158**
1. Förderungsweg		4,92	6,77	11,14	42.144
Sonstige Wohnraum-förderung	Baujahre **vor** 2014	4,84	6,36	8,50	5.925
	Baujahre **ab** 2014	6,37	6,94	8,43	11.089
Preisfreie Wohnungen insgesamt		**3,56**	**6,57**	**20,83**	**645.249**
Baujahre bis 1948		3,56	6,87	10,55	156.351
Baujahre 1949 bis 1972		4,31	6,33	9,60	237.003
Baujahre 1973 bis 1990		4,46	5,88	13,15	203.163
Baujahre 1991 bis 2000		4,31	7,57	11,79	22.576
Baujahre 2001 bis 2011		5,08	9,49	15,00	1.823
Baujahre 2012/2013		6,90	9,44	13,18	445
Baujahre ab 2014		6,63	10,86	20,83	23.888
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt		**3,56**	**6,59**	**20,83**	**704.407**

* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert der Marktsegmente
Quelle: BBU-Marktmonitor
© BBU

Im **preisgebundenen Bestand**, der mit rund 60.000 Wohnungen nur 8,4 Prozent des Wohnungsbestandes der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU ausmacht, war die Nettokaltmiete Ende Juni 2023 mit durchschnittlich 6,76 €/m² um 19 Cent teurer als im nicht preisgebundenen Bestand. Einen großen Einfluss auf den Mietendurchschnitt im

Bestand mit Mietpreisbindungen haben dabei insbesondere die rund 42.150 erfassten Sozialwohnungen des 1. Förderungswegs. In diesem Bestand lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Juni 2023 mit 6,77 €/m² über dem Mittelwert im preisfreien Bestand (+0,20 €/m² und Monat).

Mietpreisentwicklung: Mieten der preisfreien Wohnungen 2023 geringer gestiegen als im Vorjahr

Die Nettokaltmieten im nicht preisgebundenen Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU stiegen von Juni 2022 bis Juni 2023 um 1,4 Prozent. Damit lag die Steigerungsrate niedriger als im Vorjahr (+2,4%).

Rund 92 Prozent der knapp 704.500 erfassten Wohnungen der Berliner Wohnungsunternehmen entfallen auf den nicht preisgebundenen Bestand. Bei durchweg allen Baualtersklassen dieses Bestandes war bei den Nettokaltmieten im Zeitraum Juni 2022 bis Juni 2023 ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Allerdings fiel dieser in vier der sieben Baualtersklassen nicht nur unterdurchschnittlich in Bezug auf alle preisfreien Wohnungen einerseits als auch preisfreien und preisgebundenen Wohnungen zusammen aus, sondern mit unter einem Prozent auch auffällig moderat. Das betrifft auch den modernisierten Altbaubestand mit Baujahren bis 1948 in guten innerstädtischen Lagen. Die Steigerungsrate für die rund 156.000 in diesem Segment erfassten Wohnungen bewegte sich mit einem Plus von 1,6 Prozent zuletzt jedoch unter dem Niveau des Vorjahreszeitraumes von +2,0 Prozent (2022/2021).

Auch in der wohnungsstärksten Baualtersklasse 1949 bis 1972 hat sich die Mietendynamik mit einem Plus von 0,96 Prozent gegenüber der letzten Erhebung abgeschwächt (2022/2021: +1,5 %). Dieses Marktsegment repräsentiert mit insgesamt knapp 237.000 Wohnungen mehr als ein Drittel des erfassten Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin. Und auch der Mietenanstieg in der zweitstärksten Baualtersklasse 1973 bis 1990 fiel nach einem deutlichen Plus im vorherigen Betrachtungszeitraum (2022/2021: +2,6 %) mit einem Zuwachs von 0,86 Prozent von durchschnittlichen 5,83 auf 5,88 €/m² deutlich ab.

Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin
nach Baujahr und Art der Förderung (Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich), 30.06.2023 und 30.06.2022

Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung		30.06.2023		30.06.2022		Veränderung Nettokaltmiete 06/2023 zu 06/2022 in %
		Nettokaltmiete €/m²	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete €/m²	Anzahl Wohnungen	
Preisgebundene Wohnungen insgesamt		**6,76**	**59.158**	**6,66**	**60.609**	**1,50%**
1. Förderungsweg		6,77	42.144	6,66	46.441	1,65%
Sonstige Wohnraum-förderung	Baujahre **vor** 2014	6,36	5.925	6,28	6.191	1,27%
	Baujahre **ab** 2014	6,94	11.089	6,96	7.977	-0,29%
Preisfreie Wohnungen insgesamt		**6,57**	**645.249**	**6,48**	**635.747**	**1,39%**
Baujahre bis 1948		6,87	156.351	6,76	153.416	1,63%
Baujahre 1949 bis 1972		6,33	237.003	6,27	235.928	0,96%
Baujahre 1973 bis 1990		5,88	203.163	5,83	199.898	0,86%
Baujahre 1991 bis 2000		7,57	22.576	7,55	23.642	0,26%
Baujahre 2001 bis 2011		9,49	1.823	9,33	1.743	1,71%
Baujahre in 2012/2013		9,44	445	9,42	435	0,21%
Baujahre ab 2014		10,86	23.888	10,69	20.685	1,59%
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt		**6,59**	**704.407**	**6,50**	**696.356**	**1,38%**

* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand
Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

In den jüngeren Baualtersklassen wurden für die Wohnungen mit Baujahren 1991 bis 2000 und 2012/2013 noch auffälligere unterdurchschnittliche Mietsteigerungsraten von Plus 0,3 bzw. 0,2 Prozent ermittelt. Bei den Wohnungen in der Baualtersklasse 2001 bis 2011 hingegen fiel der Anstieg der Nettokaltmieten mit einem Plus von 1,7 Prozent überdurchschnittlich stark aus. Bei den knapp 24.000 neu gebauten Wohnungen mit Baujahr ab 2014 schließlich bewegte sich der Mietanstieg mit einem Plus von 1,6 Prozent etwas über dem Durchschnittswert im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin von 1,4 Prozent.

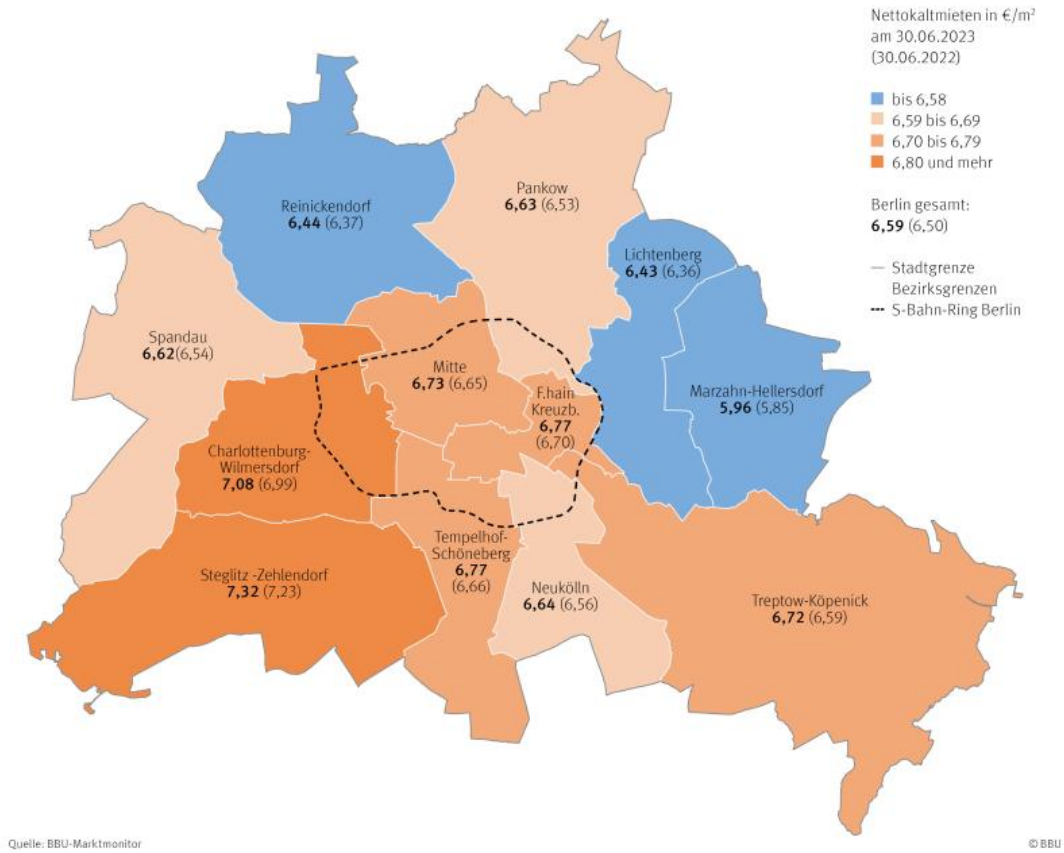
Im **preisgebundenen Bestand** stiegen die Nettokaltmieten von Juni 2022 bis Juni 2023 mit einem Plus von durchschnittlich 1,5 Prozent etwas stärker an als im preisfreien Bestand

(+1,4 %). Hier ist insbesondere die Mietenentwicklung der im 1. Förderungsweg erstellten Sozialwohnungen von Relevanz, da sie mit einem Anteil von 71 Prozent weiterhin ein Großteil des preisgebundenen Bestandes ausmachen. In diesem Marktsegment betrug der Anstieg der Nettokaltmieten 1,7 Prozent, was damit deutlich über der Dynamik des Vorjahres lag (2022/2021: +0,6 %). Bei den preisgebundenen Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung lagen die Mietsteigerungsraten unter dem Durchschnitt im Gesamtbestand. Speziell bei den Beständen der Baujahre ab 2014 war die Entwicklung aufgrund einer in diesem Befragungsjahr deutlich höher berücksichtigten Wohnungszahl sogar negativ.

Bezirksebene: Mietenniveau in Marzahn-Hellersdorf weiterhin unter der Sechs-Euro-Marke
Auf Bezirksebene wiesen die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU große Spannweiten auf. Zum Stichtag 30. Juni 2023 wohnte es sich in Marzahn-Hellersdorf mit durchschnittlich 5,96 €/m² mit Abstand am günstigsten (2022/2021: 5,94 €/m²). Die höchste durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,32 €/m² wurde für Steglitz-Zehlendorf festgestellt (2022/2021: 7,23 €/m²), gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf (7,08 €/m² nach 6,99 €/m² 2022). Neben Marzahn-Hellersdorf wurden für zwei weitere Bezirke Nettokaltmieten unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus (6,59 €/m²) ermittelt. Dazu zählen Lichtenberg (6,43 €/m²) und Reinickendorf (6,44 €/m²).

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten in den Bezirken Spandau, Pankow und Neukölln bewegten sich mit Werten von 6,62 €/m² bis 6,64 €/m² nur leicht über der Höhe des Gesamtberliner Mietenniveaus bei den BBU-Mitgliedsunternehmen. Auch in den Bezirken Treptow-Köpenick (6,72 €/m), Mitte (6,73 €/²), Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg (jeweils 6,77 €/m²) sowie Charlottenburg-Wilmersdorf (7,08 €/m²) lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten im Juni 2023 unter dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels 2023 von 7,16 €/m².

Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
in Berlin nach Bezirken, am 30.06.2023 (30.06.2022)



Spanne der Bestandsmieten in Charlottenburg-Wilmersdorf am höchsten
Die Spanne der unternehmensdurchschnittlichen Miethöhen in den einzelnen

Marktsegmenten war im Juni 2023 in Charlottenburg-Wilmersdorf am größten. Sie reichte von 5,34 €/m² im Minimum bis zu 20,83 €/m² im Maximum. Mit einigem Abstand folgte der Bezirk Mitte mit einer Spanne von 4,46 €/m² bis 18,40 €/m². Pankow stand an dritter (4,31 €/m² bis 17,39 €/m²), Friedrichshain-Kreuzberg an vierter Stelle (4,84 €/m² bis 17,82 €/m²). Die Höchstwerte in diesen Bezirken sind durchweg auf hochpreisige neu errichtete Wohnungen ab Baujahr 2014 zurückzuführen. Am geringsten waren die Mietpreisspannen in Marzahn-Hellersdorf mit unternehmensdurchschnittlichen Nettokaltmieten von 3,56 €/m² bis 11,11 €/m² sowie in Steglitz-Zehlendorf (4,18 €/m² bis 11,79 €/m²).

Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken
(Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich), am 30.06.2023

Bezirk	Nettokaltmiete in € pro m² Wohnfläche monatlich			Anzahl erfasster Wohnungen
	Minimum *	Mittelwert	Maximum *	
Charlottenburg-Wilmersdorf	5,34	7,08	20,83	34.034
Friedrichshain-Kreuzberg	4,84	6,77	17,82	40.750
Lichtenberg	4,07	6,43	14,01	108.920
Marzahn-Hellersdorf	3,56	5,96	11,11	94.151
Mitte	4,46	6,73	18,40	50.798
Neukölln	4,93	6,64	13,01	53.761
Pankow	4,31	6,63	17,39	71.304
Reinickendorf	5,00	6,44	15,86	53.266
Spandau	5,09	6,62	14,69	47.105
Steglitz-Zehlendorf	4,18	7,32	11,79	34.919
Tempelhof-Schöneberg	5,06	6,77	16,70	48.937
Treptow-Köpenick	4,86	6,72	16,21	66.462
Berlin	**3,56**	**6,59**	**20,83**	**704.407**

* Minimum / Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert in einzelnen Marktsegmenten
Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

Mieten in fast allen Berliner Bezirken nur geringfügig gestiegen
Der Anstieg der Nettokaltmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin betrug vom 30. Juni 2022 bis zum 30. Juni 2023 durchschnittlich 1,4 Prozent. Die Mietsteigerungsrate war damit niedriger als im Vorjahr (+2,4 %).

Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken
(Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich) 30.06.2022 bis 30.06.2023

Bezirk	Mittelwert Nettokaltmiete €/m² Wohnfläche monatlich		Differenz Mittelwert 06/2023 zu 06/2022 *		Anzahl erfasster Wohnungen
	30.06.2023	30.06.2022	absolut €/m²	in %	
Charlottenburg-Wilmersdorf	7,08	6,99	0,09	1,3%	34.034
Friedrichshain-Kreuzberg	6,77	6,70	0,07	1,0%	40.750
Lichtenberg	6,43	6,36	0,07	1,1%	108.920
Marzahn-Hellersdorf	5,96	5,85	0,11	1,9%	94.151
Mitte	6,73	6,65	0,08	1,2%	50.798
Neukölln	6,64	6,56	0,08	1,2%	53.761
Pankow	6,63	6,53	0,10	1,5%	71.304
Reinickendorf	6,44	6,37	0,07	1,1%	53.266
Spandau	6,62	6,54	0,08	1,2%	47.105
Steglitz-Zehlendorf	7,32	7,23	0,09	1,2%	34.919
Tempelhof-Schöneberg	6,77	6,66	0,11	1,7%	48.937
Treptow-Köpenick	6,72	6,59	0,13	2,0%	66.462
Berlin	**6,59**	**6,50**	**0,09**	**1,4%**	**704.407**

* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand
Quelle: BBU-Marktmonitor

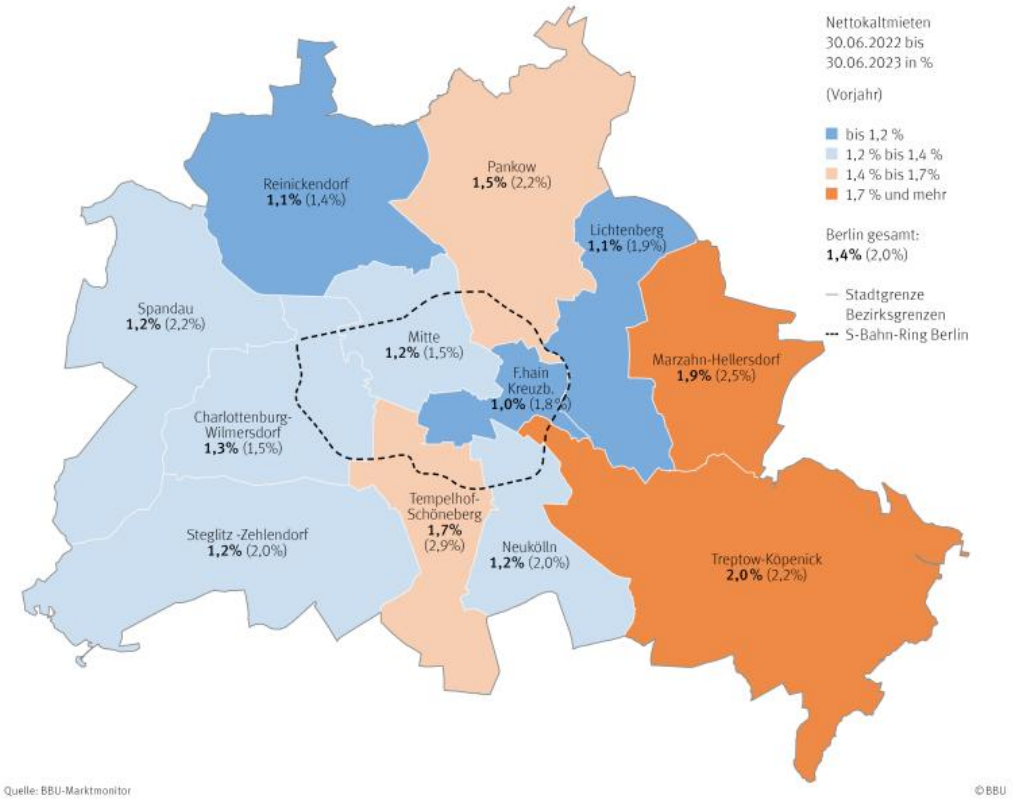
© BBU

Dabei entwickelten sich die Nettokaltmieten im Juni 2023 im Vergleich zum Juni 2022 auf

Bezirksebene bei acht der zwölf Bezirke unterhalb des Gesamtberliner Durchschnittswerts von 1,4 Prozent. Insgesamt reichte die Spanne der durchschnittlichen Mietsteigerungsraten von 1,0 Prozent in Friedrichshain-Kreuzberg bis zu 2,0 Prozent in Treptow-Köpenick. Überdurchschnittliche Anstiege der Mieten 2022/2023 wurde in den Bezirken Treptow-Köpenick (+2,0 %), Marzahn-Hellersdorf (+1,9 %), Tempelhof-Schöneberg (+1,7 %) und Pankow (+1,5 %) festgestellt. Allerdings befand sich trotz überdurchschnittlicher Steigerung die durchschnittliche Nettokaltmiete in Marzahn-Hellersdorf im Juni 2023 immer noch deutlich unter dem Mittelwert der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin sowie als einziger Bezirk unter 5 €/m².

Der niedrigste Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmieten auf Bezirksebene wurde neben Friedrichshain-Kreuzberg (+1,0 %) für die Bestände der Mitgliedsunternehmen des BBU in Lichtenberg und Reinickendorf mit einem Plus von jeweils 1,1 Prozent ermittelt. In Mitte, Neukölln, Spandau und Steglitz-Zehlendorf lagen die Mietsteigerungen bei jeweils 1,2 Prozent.

Veränderung der Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
in Berlin nach Bezirken, 30.06.2022 bis 30.06.2023



Nicht nur die Bestandsmieten, auch die Neuvertragsmieten bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU blieben im Erhebungszeitraum 2022/2023 unter der allgemeinen Marktdynamik, und mit einem Plus von 0,9 Prozent praktisch unverändert.

Die Grafiken in diesem Artikel stehen als JPG zum Download zur Verfügung.

Darüber hinaus stehen **für BBU-Mitgliedsunternehmen Daten als Excel-Download** zur Verfügung. Der Excel Download enthält folgende Daten:

Anlage 1	Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Baujahr und Art der Förderung 30.6.2023 (Minimum - Mittelwert - Maximum)

Anlage 2	Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Baujahr und Art der Förderung (30.6.2023 und 30.6.2022)
Anlage 3	Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken 30.6.2023 (Minimum - Mittelwert - Maximum)
Anlage 4	Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken (30.6.2023 und 30.6.2022)

Für den Zugriff auf die Mitgliederdownloads (nur für Mitarbeitende von BBU-Mitgliedsunternehmen) ist eine Anmeldung in Ihrem Mitgliederkonto erforderlich.

https://bbu.de/beitraege/marktmonitor-2023-bestandsmieten-berlin-zum-30-juni-2023