Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Erst- und Wiedervermietungsmieten Berlin 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 (Marktmonitor)

Weniger als 0,9 % Neumietenwachstum

11.03.2024 Datenportal - Artikel

Mit einer Steigerung um weniger als 0,9 Prozent bei der Neuvermietung auf **8,03 €/m²** blieb die Mietenentwicklung bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2023 (Vorjahr 7,96 €/m²) weit hinter der allgemeinen Inflation (+6,2 %) und insbesondere hinter der Baupreisinflation (+8,4 %) zurück. Insgesamt wurden für den Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 rund 36.350 neu abgeschlossene Mietverträge bei den Mitgliedsunternehmen des BBU und damit knapp 700 Neuvertragsabschlüsse weniger (-1,9 %) als im Vorjahreszeitraum ausgewertet.

Die Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin beziehen sich auf die Nettokaltmieten von allen im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 abgeschlossenen Neuverträgen im preisfreien Bestand. Analog zu den Bestandsmieten werden sieben Baualtersklassen unterschieden, zudem nach der Wohnlage der Wohnungen und deren Sanierungsstand differenziert. Zusätzlich werden die Nettokaltmieten beim Erstbezug von neu errichteten Wohnungen erfasst. Für zusätzliche Transparenz wird darüber hinaus auch die Entwicklung der Neuvertragsmieten ohne Erstbezug (Wiedervermietung) ausgewiesen.

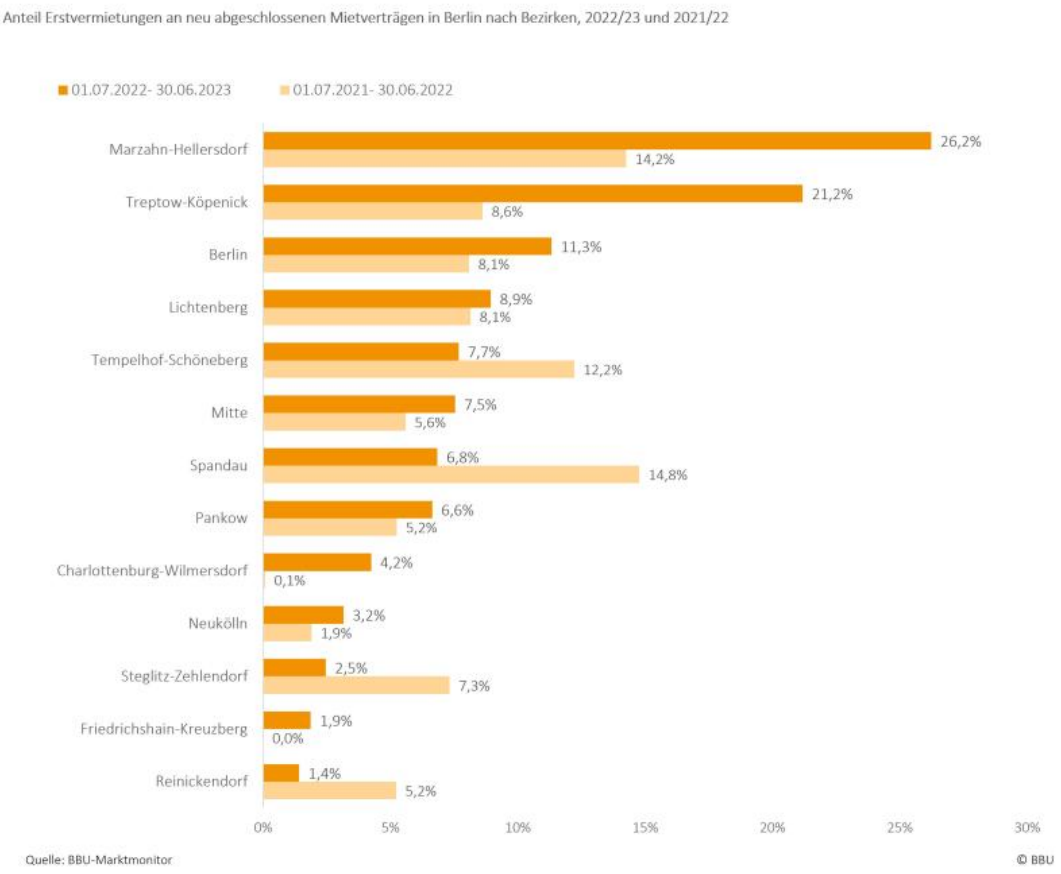
Zu beachten gilt, dass der Vergleich von Neuvertragsmieten mit dem Vorjahr nur bedingte Aussagekraft bietet, da strukturelle Unterschiede (unterschiedliche Qualitätsmerkmale, Lage, Wohnungsgrößen) der in den Berichtsjahren neu vermieteten Wohnungen zu deutlich differierenden Mieten bzw. Mietdurchschnitten führen können.

Anteil Erstvermietungen

Die Anzahl der Erstvermietungen in den Beständen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU hat sich zwischen dem 1. Juli 2022 und dem 30. Juni 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um mehr als ein Drittel auf 4.114 Verträge erhöht. Damit stieg der Anteil erstvermieteter Wohnungen an den Neuvermietungen insgesamt im Zeitraum um kräftige 3,2 Prozentpunkte auf **11,3 Prozent.**

Besonders stark gestiegen sind die Anteile von Erstbezügen an den Neuvermietungen innerhalb eines Jahres in den Bezirken Treptow-Köpenick (+12,6 Prozentpunkte(Pp)), Marzahn-Hellersdorf (+12,0 Pp) sowie bereits mit großem Abstand folgend Charlottenburg-Wilmersdorf (+4,2 %). Hingegen (starke) Rückgänge der Anteile hatten Spandau (-7,9 %), Steglitz-Zehlendorf (-4,9 %), Tempelhof-Schöneberg (-4,5 %) und Reinickendorf (-3,8 %) zu verzeichnen.

Die höchsten Anteile von erstvermieteten Wohnungen an den Neuvermietungen auf Bezirksebene insgesamt wies Marzahn-Hellersdorf (36,2 %) auf, gefolgt von Treptow-Köpenick mit einem Anteil von 21,2 Prozent. In allen anderen Bezirken wurden - bezogen auf den gesamtstädtischen Durchschnitt von Erstvermietungen an neu abgeschlossenen Mietverträgen (11,3 %) - unterdurchschnittliche Anteile verzeichnet, davon besonders niedrige in Reinickendorf (1,4 %) und Friedrichshain-Kreuzberg (1,9 %).



Neuvertragsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin praktisch unverändert
Im Vergleich zu den Bestandsmieten (+2,0 %) entwickelten sich die Neuvertragsmieten Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 deutlich geringer (+0,9 %), lagen aber mit durchschnittlich 8,03 €/m² nach wie vor über diesen (6,59 €/m²).

Die Nettokaltmiete der von Juli 2022 bis Juni 2023 wiedervermieteten Bestandswohnungen (ohne Erstbezüge) lag durchschnittlich bei nur 7,66 €/m², und verringerte sich damit gegenüber dem Vorjahr (7,70 €/m²) um über -0,5 Prozent. Auch die Neuvertragsmieten von im Erstbezug bezogenen Wohnungen zeigte sich gegenüber dem Vorjahr um drei Cent pro Quadratmeter und Monat auf 10,95 €/m² (-0,3 %) rückläufig. Die kräftige Erhöhung des Anteils erstbezogener Wohnungen im Beobachtungszeitraum auf 11,3 Prozent (bei gleichzeitigem Rückgang aller Neuvermietungen insgesamt), führte aufgrund deren deutlich höheren Mietpreises gegenüber Neuvertragsmieten wiedervermieteter Bestandswohnungen zu einem in Summe mietsteigernden Effekt bei den Neuvertragsmieten insgesamt der BBU-Mitgliedsunternehmen auf 8,03 €/m² (+0,9 %). Obwohl die Erstvermietungsmieten mit durchschnittlich 10,95 €/m² höher sind als der Durchschnitt der Wiedervermietungsmieten sind diese doch angesichts der erheblichen Baupreissteigerungen der vergangenen Jahre deutlich zu niedrig angesetzt und einerseits dem sozialen Ansatz der BBU-Mitgliedsunternehmen geschuldet und andererseits der Tatsache, dass die im Erhebungszeitraum erstvermieteten Bauprojekte in der Regel bereits vor den letzten Steigerungswellen der Baukosten begonnen und beauftragt wurden.

Neuvertragsmieten in Marzahn-Hellersdorf mit 7,55 €/m² am günstigsten
Die Preisspannen der im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 neu abgeschlossenen Mietverträge der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU zeigten nach wie vor ein breites Spektrum an Wohnungsangeboten, und reichte in einzelnen Marktsegmenten von 4,26 €/m² in Pankow bis zu 19,43 €/m² in Mitte.

Neuvertragsmieten 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat *

Bezirk	Neuvermietungen Anzahl gesamt	Nettokaltmiete in €/m²		
		Minimum**	Mittelwert	Maximum**
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.298	5,43	8,46	14,08
Friedrichshain-Kreuzberg	1.395	5,05	7,93	19,40
Lichtenberg	5.744	4,73	7,68	14,01
Marzahn-Hellersdorf	6.287	5,30	7,55	12,73
Mitte	2.164	5,17	8,69	19,43
Neukölln	2.348	5,35	8,13	14,58
Pankow	3.452	4,26	8,30	17,41
Reinickendorf	2.419	5,53	7,65	15,19
Spandau	3.013	5,39	7,97	12,82
Steglitz-Zehlendorf	1.587	5,30	8,82	13,19
Tempelhof-Schöneberg	2.071	4,87	8,10	16,70
Treptow-Köpenick	4.566	5,04	8,40	16,21
Berlin	36.344	4,26	8,03	19,43

* Neuvertragsmieten zum Vertragsabschluss vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

** Minimum / Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert in einzelnen Marktsegmenten

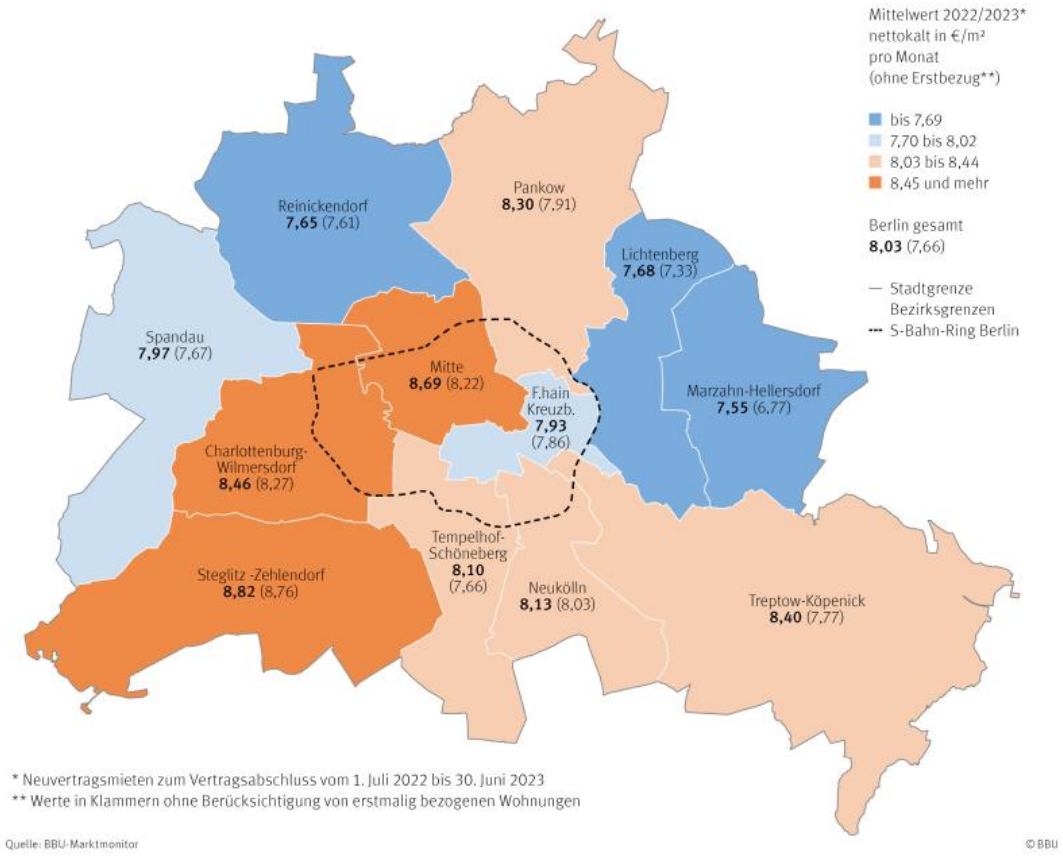
Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

In den Bezirken Pankow, Lichtenberg und Tempelhof-Schöneberg wurden 2022/23 in einzelnen Marktsegmenten auch Wohnungen mit Nettokaltmieten unter 5,00 €/m² neu vermietet. Unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte bei Neuvermietungen von mehr als 17,00 €/m² wurden für einzelne Marktsegmente neben Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg und für Mitte ermittelt. Dabei handelt es sich aber in der Regel um Einzelfälle, die den Bezirksdurchschnitt nicht wesentlich verzerren.

In fünf der zwölf Berliner Bezirke lag der Mittelwert der Neuvertragsmieten im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU von 8,03 €/m² nettokalt. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,55 €/m² war Marzahn-Hellersdorf der preiswerteste Bezirk; die Differenz zum Mittelwert der Neuvertragsmieten der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU insgesamt betrug sechs Prozent. Mit einigem Abstand folgten Reinickendorf (7,65 €/m²), Lichtenberg (7,68 €/m²), Friedrichshain-Kreuzberg (7,93 €/m²) und Spandau (7,97 €/m²). In Tempelhof-Schöneberg, Pankow und Treptow-Köpenick lag die durchschnittliche Neuvertragsmiete zwischen 8,10 und 8,40 €/m². Die höchsten Mittelwerte wurden für Steglitz-Zehlendorf (8,82 €/m²) und Mitte (8,69 €/m²) ermittelt.

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
in Berlin nach Bezirken in €/m² vom 01.07.2022 bis 30.06.2023



Im Bezirk Mitte hat die starke Zunahme von Erstvermietungen gegenüber der Vorjahreserhebung die durchschnittliche Neuvertragsmiete in diesem Bezirk deutlich nach oben gehoben. Einen gegenteiligen Effekt zeigte der deutliche Rückgang von Erstvermietungsmieten im aktuellen Erhebungszeitraum in Tempelhof-Schöneberg. Während dieser Bezirk im Vorjahr in der Rangfolge noch mit der zweithöchsten Neuvertragsmiete aufwartete, fiel er mit einer durchschnittlichen Neuvertragsmiete von zuletzt 8,10 €/m² in das Mittelfeld.

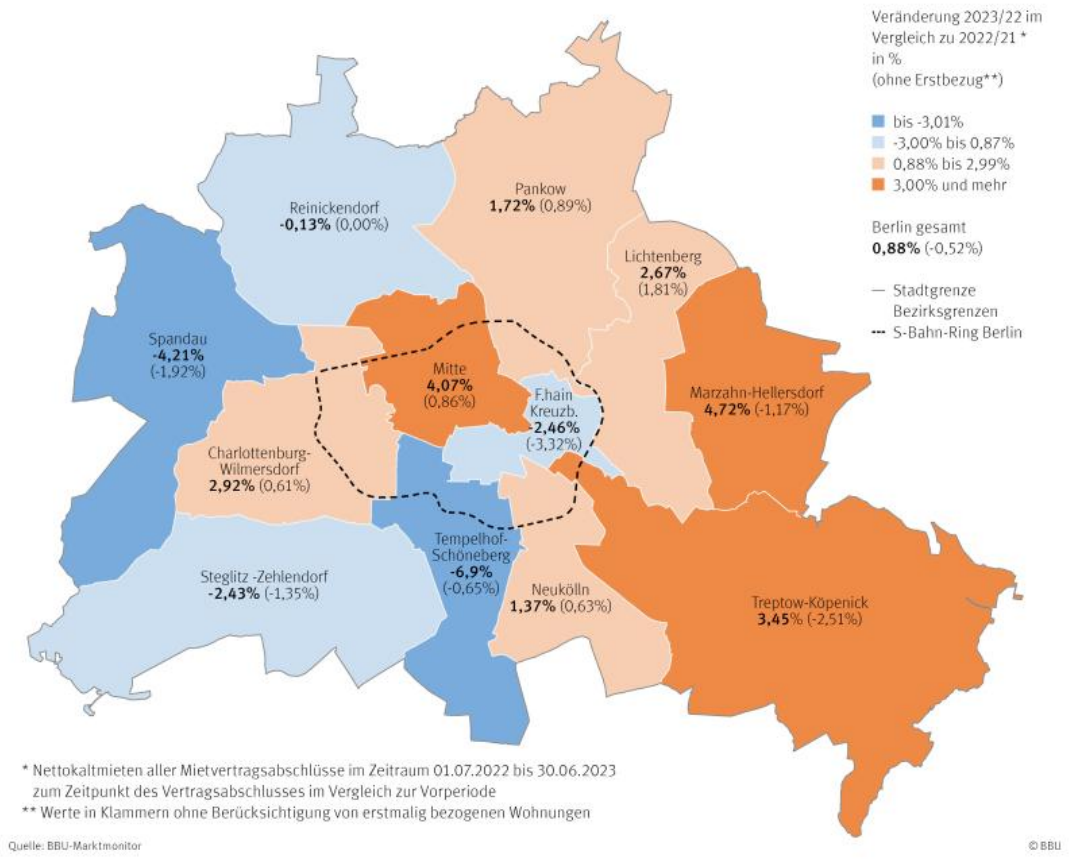
Insgesamt fiel die Spanne der durchschnittlichen Neuvertragsmieten in den Berliner Bezirken zwischen dem Bezirk mit der höchsten Nettokaltmiete (Steglitz-Zehlendorf: 8,82 €/m²) und dem Bezirk mit der niedrigsten Nettokaltmiete (Marzahn-Hellersdorf: 7,55 €/m²) im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 mit 1,27 €/m² deutlich geringer aus als im Vorjahr (1,83 €/m²).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 **wiedervermieteten Bestandswohnungen** der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU (7,66 €/m²) war um 0,37 €/m² (4,6 %) günstiger als die Neuvertragsmieten inklusive der erstbezogenen Wohnungen insgesamt (8,03 €/m²). Zurückzuführen ist diese Differenz auf die deutlich überdurchschnittlichen Neuvertragsmieten von Erstbezügen von im Schnitt 10,95 €/m².

Dieser Effekt zeigt sich in einzelnen Bezirken mit einem hohen Anteil an Erstvermietungen besonders deutlich. So ist Marzahn-Hellersdorf mit einer Nettokaltmiete bei Neuvertragsmieten insgesamt von durchschnittlich 7,55 €/m² der preiswerteste Bezirk geblieben, obwohl er wegen des hohen Anteils an Erstvermietungen gleichzeitig die berlinweit höchste Veränderungsrate gegenüber dem Vorjahr aufweist (7,21 €/m²; +4,7 %). Ohne Erstbezug liegt die Miete hier sogar nur bei 6,77 €/m² was sogar einem Rückgang der Wiedervermietungsmieten um 1,17% gegenüber der Vorperiode entspricht. Auf den nachfolgenden Rängen folgen Mitte (+4,1 % auf 8,69 €/m² (ohne Erstbezug: nur +0,86 % auf 8,22 €/m²)) und Treptow-Köpenick (+3,5 % auf 8,40 €/m² (ohne Erstbezug: -2,51 % auf 7,77 €/m²)). Überdurchschnittliche Veränderungsraten in Bezug auf die gesamtstädtische Steigerungsrate (+0,9 %) wiesen weiterhin die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Lichtenberg, Pankow und Neukölln aus, wobei auch hier die

Steigerungsraten der Wiedervermietungsmieten deutlich darunter lagen. In den Bezirken Tempelhof-Schöneberg (-6,9 %), Spandau (-4,2 %), Friedrichshain-Kreuzberg, Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf war sogar ein Rückgang in den Neuvertragsmieten zu verzeichnen.

Veränderungsraten der Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
in Berlin nach Bezirken, Veränderung 2023/22 im Vergleich zu 2022/21 in %



* Nettokaltmieten aller Mietvertragsabschlüsse im Zeitraum 01.07.2022 bis 30.06.2023 zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im Vergleich zur Vorperiode
** Werte in Klammern ohne Berücksichtigung von erstmalig bezogenen Wohnungen

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

In Bezirken, bei denen die Zahl der erstbezogenen Wohnungen im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 gegenüber der Vorjahreserhebung zugenommen hat, war die Steigerungsrate der gesamten Neuvertragsmieten in der Regel höher als ohne erstbezogene Wohnungen. Zu den Bezirken mit dem stärksten Zuwachs an erstvermieteten Wohnungen zählen insbesondere Marzahn-Hellersdorf (+869 Wohnungen), Treptow-Köpenick (+621 Wohnungen) und jeweils im zweistelligen Bereich Charlottenburg-Wilmersdorf (+54 WE), Mitte (+36 WE), Neukölln (+29 WE), Pankow (+28 WE), Friedrichshain-Kreuzberg (+26 WE) und Lichtenberg (+24 WE).

In Mitte war die Differenz zwischen den Neuvertragsmieten mit und ohne Erstbezug am größten. Hier lag die Steigerungsrate der Neuvertragsmieten ohne Erstbezug bei 0,9 Prozent und bei den Neuvertragsmieten inklusive Erstbezüge bei 22,9 Prozent.

Einen gegenteiligen Effekt bewirkte der Rückgang von erstbezogenen Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Da bei den betroffenen Bezirken im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 weniger Neuvertragsmieten von Erstbezügen im oberen Preissegment in die Auswertung einflossen als noch in der Vorjahreserhebung, waren die Steigerungsraten der Nettokaltmieten der gesamten Neuvertragsmieten (inklusive der Erstbezüge) niedriger als ausschließlich bei den nur wiedervermieteten Bestandswohnungen. Dabei stechen insbesondere die Bezirke Reinickendorf (ohne Erstbezug: 0,0 %; inkl. Erstbezug: -0,13 %), Spandau (ohne Erstbezug: -1,9 %; inkl. Erstbezug: -4,2 %) und Tempelhof-Schöneberg (ohne Erstbezug: -0,7 %; inkl. Erstbezug: -6,9 %) hervor.

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken
im Zeitraum 2022/23* im Vergleich zu 2021/22, Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Bezirk	Neuvertragsmieten vom 01.07.2022 bis 30.06.2023			Neuvertragsmieten vom 01.07.2021 bis 30.06.2022			Veränderung 2023/22 im Vergleich zu 2022/21 in %		
	Gesamt	Ohne Erstbezug	Nur Erstbezug	Gesamt	Ohne Erstbezug	Nur Erstbezug	Gesamt	Ohne Erstbezug	Nur Erstbezug
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,46	8,27	12,77	8,22	8,22	12,60	2,92	0,61	1,35
Friedrichshain-Kreuzberg	7,93	7,86	11,50	8,13	8,13	n.V.	-2,46	-3,32	n.V.
Lichtenberg	7,68	7,33	11,28	7,48	7,20	10,67	2,67	1,81	5,72
Marzahn-Hellersdorf	7,55	6,77	9,73	7,21	6,85	9,40	4,72	-1,17	3,51
Mitte	8,69	8,22	14,46	8,35	8,15	11,77	4,07	0,86	22,85
Neukölln	8,13	8,03	11,47	8,02	7,98	10,39	1,37	0,63	10,39
Pankow	8,30	7,91	13,78	8,16	7,84	13,87	1,72	0,89	-0,65
Reinickendorf	7,65	7,61	11,14	7,66	7,61	8,41	-0,13	0,00	32,46
Spandau	7,97	7,67	12,09	8,32	7,82	11,16	-4,21	-1,92	8,33
Steglitz-Zehlendorf	8,82	8,76	11,51	9,04	8,88	11,04	-2,43	-1,35	4,26
Tempelhof-Schöneberg	8,10	7,66	13,40	8,70	7,71	15,78	-6,90	-0,65	-15,08
Treptow-Köpenick	8,40	7,77	10,76	8,12	7,97	9,77	3,45	-2,51	10,13
Berlin	**8,03**	**7,66**	**10,95**	**7,96**	**7,70**	**10,98**	**0,88**	**-0,52**	**-0,27**

*Nettokaltmieten aller Mietvertragsabschlüsse im Zeitraum 01.07.2022 bis 30.06.2023 zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im Vergleich zur Vorperiode

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

Wiedervermietungsmieten im Sinkflug trotz steigender Bau- und Verbraucherpreise

Während die Baupreise und Verbraucherpreise von 2022 zu 2023 weiteren massiven Steigerungen unterworfen waren (Baupreise für Instandhaltung +11,2%, Verbraucherpreisindex + 6,2 %) sanken die Wiedervermietungsmieten (ohne Erstbezug) der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum sogar (-0,52 %). Selbst in den Bezirken, in denen die Wiedervermietungsmieten anstiegen, blieb die Steigerung unter 2 % und betrug damit weniger als ein Drittel der Verbraucherpreissteigerungen (Lichtenberg (+1,8 %), Pankow (+0,9 %), Mitte (+0,8 %) sowie Neukölln und Charlottenburg-Wilmersdorf (je +0,6 %). In allen anderen Bezirken (bis auf Reinickendorf: unverändert) waren in entsprechenden Beständen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU teilweise deutliche negative Entwicklungen zu konstatieren, am deutlichsten in Friedrichshain-Kreuzberg (-3,3 %) und Treptow-Köpenick (-2,5 %). Auch in Steglitz-Zehlendorf, dem Bezirk mit der höchsten durchschnittlichen Wiedervermietungsmiete (8,76 €/m²) war ein Rückgang der Wiedervermietungsmiete zu verzeichnen (-1,35 %). Für drei der zwölf Bezirke wurden unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 7,66 €/m² liegende Nettokaltmieten bei der Wiedervermietung ermittelt (Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf), in Tempelhof-Schöneberg lag der Bezirkswert gleichauf mit dem Berliner Durchschnitt.

Fast 60 Prozent der Neuvermietungen liegen bei einer Durchschnittsmiete von nur 7,00 €/m²

Der größte Anteil der Neuvermietungen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU konzentrierte sich auch im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 auf die günstigeren Bestandswohnungen der Baualtersklassen 1949 bis 1990. Gut 59 Prozent aller Neuvermietungen entfielen auf dieses Marktsegment. Mit durchschnittlich 7,00 €/m² war die Nettokaltmiete der neuvermieteten Wohnungen damit bei einem Großteil der Neuvermietungen der Mitgliedsunternehmen des BBU weit unterdurchschnittlich. Auch der Mietanstieg bei neu abgeschlossenen Mietverträgen war in diesem Marktsegment mit einem Plus von lediglich 0,1 Prozent gegenüber der Vorjahreserhebung weit unter dem Durchschnittswert aller Neuvermietungen von 0,9 Prozent.

Am günstigsten von allen Baualtersklassen waren erneut die neuvermieteten Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990, auf die knapp 27 Prozent aller Neuvermietungen entfielen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Monat betrug in diesem Marktsegment 6,70 €/m². Gegenüber der Vorjahreserhebung entspricht das einem minimalen Anstieg von 0,9 Prozent. Mit den Altbauwohnungen der Baujahre bis 1948, die bei einer ebenfalls sehr moderaten Steigerungsrate von +2,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf 8,55 €/m² überdurchschnittliche Neuvertragsmieten aufwiesen, waren diese beiden Baualtersklassen die einzigen mit einem Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete neuvermieteter Wohnungen im Erhebungszeitraum 1. Juli 2022 und 30. Juni 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Alle anderen Baualtersklassen wiesen rückläufige Entwicklungen bei den Neuvertragsmieten auf: 1949 bis 1972 (-0,1 %), 1991 bis 2000 (-3,9 %), 2001 bis 2011 (-1,7 %), 2012 bis 2013 (-1,9 %) und ab 2014 (-2,0 %).

Während die Zahl der Neuvermietungen von Altbauten gegenüber der Vorjahreserhebung wieder rückläufig war (-14 %), zählte rund ein Fünftel der neu vermieteten Wohnungen zum Altbaubestand. Auch in allen weiteren Baualtersklassen bis 1990 sowie in der der Baujahre 2012/2013 (auf niedrigem Niveau) gab es Rückgänge bei der Zahl der Neuvertragsabschlüsse zu verzeichnen. In hingegen drei Baualtersklassen wiederum konnten zum Teil erhebliche Steigerungen gegenüber dem Vorjahr verzeichnet werden: nahezu eine Verdopplung auf 1.978 Abschlüsse in den Baujahren 1991 bis 2000, minimal in den Baujahren 2001 bis 2011 sowie nochmals kräftig um fast 500 Wohnungen in den Baujahren ab 2014. Damit stieg der Anteil neuvermieteter Wohnungen ab 2014 an allen neuvermieteten Wohnungen von 13,6 auf über 15 Prozent.

Bei den erstbezogenen Wohnungen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei zuletzt 10,95 €/m². Das entspricht einer Reduzierung von -0,3 Prozent gegenüber der Vorjahreserhebung.

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Baualtersklassen, 2021 bis 2023

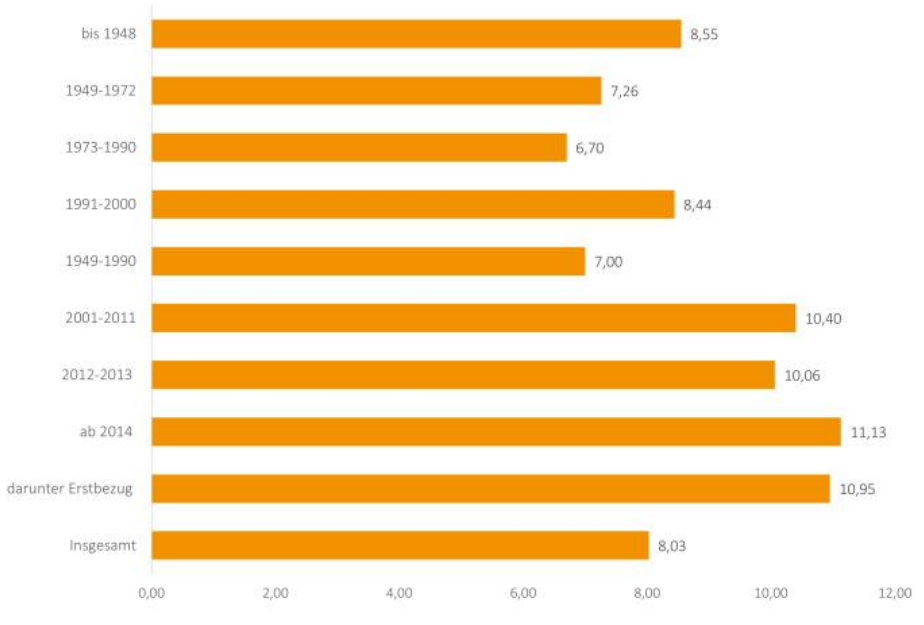
Anzahl Neuvermietungen und Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Baujahr	Anzahl Neuvermietungen		Nettokaltmiete in €/m²		Veränderung '22/'23 zu '21/'22 in %
	07/'21-06/'22	07/'22-06/'23	07/'21-06/'22	07/'22-06/'23	
bis 1948	8.557	7.345	8,37	8,55	2,2%
1949-1972	12.469	11.664	7,27	7,26	-0,1%
1973-1990	9.843	9.720	6,64	6,70	0,9%
1991-2000	1.021	1.978	8,78	8,44	-3,9%
ab 2001	5.148	5.637	11,34	11,12	-1,9%
nachrichtlich:					
1949-1990	*22.312*	*21.384*	*6,99*	*7,00*	*0,1%*
2001-2011	*70*	*82*	*10,58*	*10,40*	*-1,7%*
2012-2013	*41*	*22*	*10,26*	*10,06*	*-1,9%*
ab 2014	*5.037*	*5.533*	*11,36*	*11,13*	*-2,0%*
darunter Erstbezug	*2.994*	*4.114*	*10,98*	*10,95*	*-0,3%*
Preisfreie Wohnungen insgesamt	**37.038**	**36.344**	**7,96**	**8,03**	**0,9%**

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Baualtersklassen, 01.07.2022 bis 30.06.2023



Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

Neuvertragsmieten nach Baualtersklassen auf Bezirksebene
Hinsichtlich der Verteilung der Neuvertragsmieten im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 nach Baualtersklassen und Anzahl der Neuvermietungen auf Bezirksebene zeigen sich die günstigsten durchschnittlichen Neuvertragsmieten von durchschnittlich 6,70 €/m² für die Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990. Der überwiegende Teil (75 %) der neu abgeschlossenen Mietverträge von Wohnungen dieser Baualtersklasse entfiel auf die Bezirke Lichtenberg (3.054) und Marzahn-Hellersdorf (4.189). Am günstigsten waren diese Wohnungen jedoch in Treptow-Köpenick mit durchschnittlich 6,15 €/m², gefolgt von Pankow (6,37 €/m²).

Neuvermietungen und Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken und Baualtersklassen, vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023
Anzahl und Mittelwert Nettokaltmiete* €/m² Wohnfläche , nettokalt pro Monat

Bezirk		Baujahr								Insgesamt
		bis 1948	49-72	73-90	91-00	01-11	12_13	ab 2014	darunter Erstbezug	
Charlottenburg-Wilmersdorf	Anzahl	523	544	161	8			62	55	1.298
	€/m²	8,54	7,89	8,56	8,80			12,56	12,77	8,46
Friedrichshain-Kreuzberg	Anzahl	205	902	175	41	15		57	26	1.395
	€/m²	9,43	7,36	7,19	9,15	8,63		12,86	11,50	7,93
Lichtenberg	Anzahl	746	1.018	3.054	49	21	7	849	513	5.744
	€/m²	8,33	7,05	6,74	8,59	10,07	13,37	11,11	11,28	7,68
Marzahn-Hellersdorf	Anzahl	18	20	4.189	137		3	1.920	1.649	6.287
	€/m²	9,59	6,23	6,49	7,53		8,90	9,85	9,73	7,55
Mitte	Anzahl	700	917	273	39	5		230	163	2.164
	€/m²	9,10	7,43	6,92	10,18	11,21		14,32	14,46	8,69
Neukölln	Anzahl	722	1.003	176	334			113	74	2.348
	€/m²	8,33	7,64	7,49	8,39			11,55	11,47	8,13
Pankow	Anzahl	1.150	1.165	606	172	8		351	229	3.452
	€/m²	8,99	7,01	6,37	9,24	11,20		13,16	13,78	8,30
Reinickendorf	Anzahl	736	1.428	99	58	1		97	34	2.419
	€/m²	8,52	6,86	7,77	8,63	11,88		11,98	11,14	7,65
Spandau	Anzahl	741	1.184	276	538		1	273	206	3.013
	€/m²	8,18	6,98	7,35	8,18		9,50	11,93	12,09	7,97
Steglitz-Zehlendorf	Anzahl	415	958	85	48	23		58	39	1.587
	€/m²	9,11	8,40	8,69	10,39	11,41		11,64	11,51	8,82
Tempelhof-Schöneberg	Anzahl	573	1.024	210	76	3		185	159	2.071
	€/m²	8,15	7,21	7,31	9,13	10,41		13,27	13,40	8,10
Treptow-Köpenick	Anzahl	816	1.501	416	478	6	11	1.338	967	4.566
	€/m²	7,94	6,86	6,15	8,17	10,15	8,33	11,19	10,76	8,40
Berlin	**Anzahl**	**7.345**	**11.664**	**9.720**	**1.978**	**82**	**22**	**5.533**	**4.114**	**36.344**
	€/m²	**8,55**	**7,26**	**6,70**	**8,44**	**10,40**	**10,06**	**11,13**	**10,95**	**8,03**

*Nettokaltmieten aller Mietvertragsabschlüsse im Zeitraum 01.07.2022 bis 30.06.2023 zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses
Quelle: BBU-Marktmonitor
© BBU

Die Neuvermietungen von Wohnungen der Baualtersklasse 1949 bis 1972 mit ebenfalls unterdurchschnittlichen Neuvertragsmieten von 7,26 €/m² verteilten sich hingegen gleichmäßig auf die meisten Bezirke (Ausnahme: Marzahn-Hellersdorf). In den vier Bezirken Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf, Treptow-Köpenick und Spandau konnten diese mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von unter 7,00 €/m² angemietet werden.

Während der Anteil von wiedervermieteten Altbauten mit Baujahren bis 1948 an den Neuvermietungen berlinweit rund 20 Prozent betrug (bei einer Nettokaltmiete von 8,55 €/m²), zeigten sich auf Bezirksebene höchste Anteile wiedervermieteter Altbauten pro Bezirk insgesamt in Charlottenburg-Wilmersdorf (40 %), Pankow (33 %), Mitte (32 %), Neukölln (31 %) sowie Reinickendorf (30 %). In Marzahn-Hellersdorf (9,59 €/m²), Friedrichshain-Kreuzberg (9,43 €/m²), Steglitz-Zehlendorf (9,11 €/m²) und Mitte (9,10 €/m²) wurden Altbauten mit Durchschnittsmieten von über 9 Euro pro Quadratmeter am teuersten wiedervermietet. Mieten von unter 8 €/m² zeigten sich in Treptow-Köpenick (7,94 €/m²). Die Vermietungen von Wohnungen dieser Baualtersklasse in Marzahn-Hellersdorf bewegte sich indes auf sehr niedrigem Niveau (18 Wohnungen).

In den Baualtersklassen 2001 bis 2013 wurden in allen Bezirken mit insgesamt nur 104 Neuvermietungen nur sehr wenige Wohnungen wiedervermietet (0,3 % an allen Neuvermietungen insgesamt). Hingegen verdoppelte sich die Zahl der wiedervermieteten Wohnungen der Baualtersklasse 1991 bis 2000 nahezu. Rund die Hälfte der Wiedervermietungen von Wohnungen dieser Baualtersklasse fanden in den Bezirken Spandau (27 %) und Treptow-Köpenick (24 %) statt.

Bei den Neuvermietungen von Wohnungen ab dem Baujahr 2014 standen mit Marzahn-Hellersdorf (1.920 WE), Treptow-Köpenick (1.338 WE) und Lichtenberg (849 WE) im Vordergrund. Dies waren rund drei Viertel aller Neuvermietungen in diesem Marktsegment. Während sich in Marzahn-Hellersdorf gleichzeitig die günstigsten Wohnungen in dieser jüngsten Baualtersklasse fanden (9,85 €/m²), was umso erstaunlicher ausfällt, da es sich mit einem Anteil von 86% um erstbezogene Wohnungen handelt, bewegten sich die Durchschnittsmieten in Lichtenberg (11,11 €/m²) und Treptow-Köpenick (11,19 €/m²) marginal um den berlinweiten Durchschnitt der Baualtersklasse (11,13 €/m²). Höchste

Durchschnittsmieten wurden wie zu erwarten im Bezirk Mitte (14,32 €/m²) ermittelt bei einem ebenso relativ hohen Erstbezugsanteil von 71 %.

In guten und mittleren Wohnlagen fast keine Steigerung der Neuvertragsmieten
Die Zuordnung der Neuvermietungen nach Wohnlagen erfolgte gemäß der Einstufung der Wohnungen im Berliner Mietspiegel. Die Neuvertragsmieten der Bestände in den mittleren Wohnlagen stellten mit 61 Prozent aller Neuvermietungen im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 den größten Anteil. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete (7,92 €/m²) veränderte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum kaum (+0,01 €/m²). Durch die durch den Anteil der Erstvermietungen (Neubau) bedingte deutliche Steigerung der Neuvertragsmieten in den Beständen der einfachen Wohnlagen (+2,7 %) auf über 8 Euro pro Quadratmeter (8,06 €/m²), ordnete sich deren Durchschnittsmietpreis wieder über dem der mittleren Wohnlagen ein. Indes blieb der Anteil der Neuvermietungen in den Beständen der einfachen Wohnlagen an allen Neuvermietungen nahezu unverändert bei rund einem Drittel (32,5 %).

In den guten Wohnlagen reduzierte sich die Anzahl der Neuvermietungen um gut 6 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 2.500 Wohnungen, und nahm damit einen Anteil von 6,9 Prozent an allen Neuvermietungen ein. Mit einer durchschnittliche Nettokaltmiete von 8,93 €/m² lag dieses Marktsegment deutlich über dem berlinweiten Durchschnitt von 8,03 €/m², allerdings viel die Steigerungsrate mit +0,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr geringer aus als für den berlinweiten Bestand.

Damit wurde die niedrigste durchschnittliche Nettokaltmiete für Neuvermietungen im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 für die mittleren Wohnlagen ermittelt.

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
in Berlin nach Wohnlage, Anzahl und Mittelwert in €/m² Wohnfläche nettokalt, 2020 bis 2023

Wohnlage	Anzahl Neuvermietungen			Anteil an Neuvermietungen			Nettokaltmiete in €/m²			Veränderung Nettokaltmiete
	2020*	07/21 - 06/22	07/22 - 06/23	2020*	07/21 - 06/22	07/22 - 06/23	2020	21/'22**	22/'23 **	'22/23 zu '21/22
gut	2.790	2.662	2.502	8,3%	7,2%	6,9%	8,59	8,90	8,93	0,3%
mittel	19.849	22.255	22.045	59,0%	60,1%	60,7%	7,44	7,91	7,92	0,1%
einfach	10.966	12.117	11.797	32,6%	32,7%	32,5%	7,81	7,85	8,06	2,7%
ohne Zuordnung	23	4	0	0,1%	0,0%	0,0%	16,19	14,94	_	_
Insgesamt	**33.628**	**37.038**	**36.344**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**7,66**	**7,96**	**8,03**	**0,9%**

* Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021
** Mieten von neu abgeschlossenen Mietverträgen im Zeitraum 1. Juli bis 30. Juni des Folgejahres zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses
Quelle: BBU-Marktmonitor
© BBU

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	Neuvertragsmieten 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat *
Anlage 2	Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken im Zeitraum 2022/23* im Vergleich zu 2021/22, Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat
Anlage 3	Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Baualtersklassen, 2020 bis 2023

Anlage 4	Neuvermietungen und Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken und Baualtersklassen, vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023
Anlage 5	Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Wohnlage, Anzahl und Mittelwert in €/m² Wohnfläche nettokalt, 2020 bis 2023

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

https://bbu.de/beitraege/erst-und-wiedervermietungsmieten-berlin-1-juli-2022-bis-30-juni-2023-marktmonitor