Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Marktmonitor 2023: Bestandsmieten Brandenburg zum 30. Juni 2023

Brandenburger Mietenniveau bei den Mitgliedsunternehmen des BBU weiterhin deutlich günstiger im Vergleich zum Mikrozensus

21.03.2024 Datenportal - Artikel

Zum Erhebungsstichtag am 30. Juni 2023 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im **Land Brandenburg bei 5,64 €/m²** und damit rund 2 Prozent über dem Wert des Vorjahres (30. Juni 2022: 5,53 €/m²). Damit wohnte es sich in den Beständen der im Land Brandenburg ansässigen Mitgliedsunternehmen des BBU nicht nur im Vergleich zu dem gemäß Mikrozensus 2022 für das Land Brandenburg ausgewiesenen durchschnittlichen Mietpreis von 6,50 €/m² deutlich günstiger (um 86 Cent pro Quadratmeter und Monat bzw. 15,2 %), sondern auch zur Durchschnitts-Nettokaltmiete der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin, die mit 6,59 €/m² fast einen Euro höher ausfiel.

Die Bestandsmietenangaben der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU beruhen auf der Auswertung der im Rahmen des BBU-Marktmonitors im Zeitraum zum Stichtag 30. Juni 2023 erfassten rund 269.000 Wohnungen. Explizit werden bei den Bestandsmieten die Nettokaltmieten von Wohnungen mit und ohne Mietpreisbindungen erhoben. Neben den im 1. Förderweg erstellten Wohnungen werden Wohnungen mit sonstiger Wohnraumförderung der Baujahre vor und ab 2014 erfasst. Zudem werden bei den nicht preisgebundenen Wohnungen insgesamt sieben Baualtersklassen unterschieden.

Über vier Fünftel des preisfreien Bestandes mit durchschnittlicher Nettokaltmiete von 5,39 €/m²

Der weitaus größte Bestand der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU entfällt mit 95,1 Prozent auf die **nicht preisgebunden Wohnungen**, deren durchschnittliche Nettokaltmiete Ende Juni 2023 mit **5,63 €/m²** marginal unter dem Mittelwert im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen lag (5,64 €/m²).

Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU
im Land Brandenburg 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		**3,46**	**5,69**	**8,47**	**13.225**
1. Förderungsweg		4,43	5,70	7,26	4.545
Sonstige Wohnraum-förderung	Baujahre **vor** 2014	3,46	5,65	8,47	7.836
	Baujahre **ab** 2014	4,40	6,06	7,00	844
Preisfreie Wohnungen insgesamt		**2,64**	**5,63**	**13,45**	**255.861**
Baujahre bis 1948		2,64	5,82	10,43	31.463
Baujahre 1949 bis 1972		3,72	5,43	8,56	105.895
Baujahre 1973 bis 1990		3,28	5,35	8,26	103.774
Baujahre 1991 bis 2000		4,09	6,97	10,73	7.584
Baujahre 2001 bis 2011		4,92	7,48	10,98	1.695
Baujahre 2012/2013		5,95	9,70	11,84	539
Baujahre ab 2014		4,61	9,88	13,45	4.911
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt		**2,64**	**5,64**	**13,45**	**269.086**

* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert der Marktsegmente

Quelle: BBU-Marktmonitor © BBU

Am günstigsten waren dabei die Wohnungen der Baujahre 1973 bis 1990: Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,35 €/m² stehen die rund 104.000 betreffenden Wohnungen für gut 41 Prozent der nicht preisgebundenen Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Brandenburg. Weitere rund 42 Prozent des preisfreien Bestandes (rund 106.000 Wohnungen) wurde in den Jahren zwischen 1949 und 1972 erbaut. Auch bei diesen Wohnungen lag der Mittelwert der Nettokaltmiete mit 5,43 €/m² 20 Cent pro Quadratmeter und Monat unter dem Mittelwert aller preisfreien Wohnungen. Mit einem gewichteten Nettokaltmietpreis von 5,39 €/m² lag die Nettokaltmiete bei mehr als 80 Prozent des preisfreien Bestandes bzw. bei fast 78 Prozent des Gesamtbestandes Brandenburger Mitgliedsunternehmen deutlich unter dem landesweiten Durchschnitt von 5,64 €/m².

Die preisfreien Wohnungen in allen übrigen Baualtersklassen wiesen überdurchschnittliche Nettokaltmieten auf, erwartungsgemäß am höchsten dabei bei ab dem Jahr 2014 errichten Wohnungen mit 9,88 €/m².

Im **preisgebundenen Bestand**, der mit rund 13.200 Wohnungen nur knapp 5 Prozent des Wohnungsbestandes der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU ausmacht, war die Nettokaltmiete Ende Juni 2023 mit durchschnittlich **5,69 €/m²** um 6 Cent teurer als im nicht preisgebundenen Bestand. Die im Umfang von rund einem Drittel des preisgebundenen Bestandes erfassten Sozialwohnungen des 1. Förderweges wiesen mit 5,70 €/m² nettokalt eine nur marginal abweichende Durchschnittsmiete auf.

Die unternehmensdurchschnittlichen Nettokaltmieten wiesen in den einzelnen Marktsegmenten unterschiedlich große Spannweiten auf, und schwankten insgesamt zwischen 2,64 €/m² im Altbaubestand bis zu Spitzenwerten von 13,45 €/m², die wiederum erwartungsgemäß in den Wohnungen der Baualtersklasse ab 2014 zu finden waren. Während Nettokaltmieten von ab 2014 errichteten Wohnungen die größte Spreizung zwischen der in einer Baualtersklasse aufgerufenen geringsten und höchsten Nettokaltmiete aufweisen, finden sich in allen Baualtersklassen - mit Ausnahme von in den Jahren 2012 und 2013 errichteten Wohnungen – gleichwohl Nettokaltmieten-Angebote von unter 5 Euro pro Quadratmeter und Monat. In den Baualtersklassen vor 1991 sogar von unter 4 bzw. unter 3 Euro im Altbaubestand.

Moderate Mietpreisentwicklung in nahezu allen Baualtersklassen
In durchweg allen Baualtersklassen des Bestandes Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU war bei den Nettokaltmieten im Zeitraum Juni 2022 bis Juni 2023 ein Anstieg

gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Dieser fiel mit Ausnahme der Baujahre 1973 bis 1990 im preisfreien Bestand (+1,9 %) sowie der im 1. Förderweg errichteten Sozialwohnungen im preisgebundenen Bestand (+4,2 %) unterdurchschnittlich in Bezug auf den jeweiligen Teilbestand aus.

Die Nettokaltmieten im **nicht preisgebundenen Bestand** der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU stiegen von Juni 2022 bis Juni 2023 um **1,8 Prozent**. Damit fiel die Steigerungsrate der Nettokaltmieten nicht nur niedriger aus als im Vorjahr (+2,2%), sondern auch gegenüber der der mietpreisgebundenen Wohnungen (2,0 %).

In den jüngeren Baualtersklassen wurden für die Wohnungen mit Baujahren 2001 bis einschließlich 2013 auffällig unterdurchschnittliche Mietsteigerungsraten von Plus 0,8 bzw. 0,7 Prozent ermittelt, und auch der Anstieg der Nettokaltmieten von ab 2014 errichteten Wohnungen fiel mit nur Plus 1,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr deutlich modert aus.

Im **preisgebundenen Bestand** stiegen die Nettokaltmieten von Juni 2022 bis Juni 2023 um durchschnittlich 2,0 Prozent, was dem Niveau des gesamten Brandenburger Wohnungsbestandes der BBU-Mitgliedsunternehmen entspricht. Die höchste Mietendynamik aller Baualtersklassen insgesamt zeigte sich bei den preisgebundenen Sozialwohnungen des ersten Förderweges, deren durchschnittliche Nettokaltmiete im Juni 2023 um 4,2 Prozent über dem Vorjahresniveau lag und auf 5,70 €/m² stieg.

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

Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung		30.06.2023		30.06.2022		Veränderung Nettokaltmiete
		Nettokaltmiete €/m²	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete €/m²	Anzahl Wohnungen	06/2023 zu 06/2022 in %
Preisgebundene Wohnungen insgesamt		**5,69**	**13.225**	**5,58**	**14.411**	**2,0%**
1. Förderungsweg		5,70	4.545	5,47	5.075	4,2%
Sonstige Wohnraum-förderung	Baujahre **vor** 2014	5,65	7.836	5,62	8.711	0,5%
	Baujahre **ab** 2014	6,06	844	6,04	625	0,3%
Preisfreie Wohnungen insgesamt		**5,63**	**255.861**	**5,53**	**252.105**	**1,8%**
Baujahre bis 1948		5,82	31.463	5,72	30.737	1,7%
Baujahre 1949 bis 1972		5,43	105.895	5,34	104.710	1,7%
Baujahre 1973 bis 1990		5,35	103.774	5,25	102.524	1,9%
Baujahre 1991 bis 2000		6,97	7.584	6,87	7.434	1,5%
Baujahre 2001 bis 2011		7,48	1.695	7,42	1.716	0,8%
Baujahre in 2012/2013		9,70	539	9,63	499	0,7%
Baujahre ab 2014		9,88	4.911	9,77	4.485	1,1%
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt		**5,64**	**269.086**	**5,53**	**266.516**	**2,0%**

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

© BBU

Divergierende Miethöhen im Berliner Umland und im Weiteren Metropolenraum
Als die Metropole Berlin umschließendes Flächenland wiesen die Mietpreise des Landes starke regionale Unterschiede auf: Während die Nettokaltmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg insgesamt Ende Juni bei 5,64 €/m² lag, waren es in den Städten des Berliner Umlandes **6,20 €/m²** (+1,3 % gegenüber dem Vorjahreswert) und in den Gemeinden des Weiteren Metropolenraums **5,27 €/m²** (+2,3 %). Die Differenz von 93 Cent pro Quadratmeter und Monat spiegelt die höchst unterschiedliche Nachfragedynamik nach Wohnraum in den beiden Teilräumen wider.

Über drei Viertel des preisfreien Bestandes im Berliner Umland mit unterdurchschnittlicher Nettokaltmiete von 5,75 €/m²
Bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete zwischen Juni 2022 und Juni 2023 nur um 1,3 Prozent um durchschnittliche 8 Cent/m² auf **6,20 €/m²**, womit sie um 56 Cent/m² bzw. fast zehn Prozent über der für den Gesamtbestand aller Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU ermittelten Bestandsmiete lag. Damit lag die durchschnittliche Bestandsmiete der BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland aber immer noch 39 Cent/m² bzw. knapp sechs Prozent unter der durchschnittlichen Bestandsmiete der Berliner Mitgliedsunternehmen.

Wie auf Landesebene insgesamt waren die Nettokaltmieten von Wohnungen der beiden bestandsstärksten Baualtersklassen Baujahre 1949 bis 1972 und 1973 bis 1990 mit durchschnittlich 5,90 €/m² bzw. 5,65 €/m² am günstigsten. Der gewichtete Mittelwert der durchschnittlichen Nettokaltmiete der insgesamt rund 69.200 Wohnungen (73,1 % des Gesamtbestandes Brandenburger Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland) lag bei 5,75 €/m².

Die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten von mehr als 7,60 Euro pro Quadratmeter und Monat hatten durchweg die preisfreien Wohnungen der jüngeren Baualtersklassen ab 1991 mit Spitzenwerten von 10,91 €/m² für 2012 bzw. 2013 errichtete Wohnungen. Allerdings ist die Baualtersklasse mit 313 Wohnungen im Berlin Umland nur recht knapp besetzt (0,4 % des preisfreien Bestandes insgesamt).

Im preisgebundenen Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen des Berliner Umlandes wiederum lag der durchschnittliche Nettomietpreis im Juni 2023 mit 5,98 €/m² um 4 Prozent unter dem des preisfreien Bestandes, wobei der hohe Bestand von Wohnungen der sonstigen Wohnraumförderung vor 2014 (67,5 %) einen großen Einfluss auf den Mietendurchschnitt im Bestand mit Mietpreisbindung hatte.

Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland 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		**4,04**	**5,98**	**8,47**	**6.352**
1. Förderungsweg		4,60	5,92	7,26	1.280
Sonstige Wohnraum-förderung	Baujahre **vor** 2014	4,04	5,96	8,47	4.291
	Baujahre **ab** 2014	6,09	6,16	7,00	781
Preisfreie Wohnungen insgesamt		**2,64**	**6,22**	**13,45**	**88.328**
Baujahre bis 1948		2,64	6,57	10,43	10.328
Baujahre 1949 bis 1972		3,72	5,90	7,39	26.560
Baujahre 1973 bis 1990		4,70	5,65	7,44	42.645
Baujahre 1991 bis 2000		5,25	7,64	10,73	4.228
Baujahre 2001 bis 2011		5,10	8,22	10,98	911
Baujahre 2012/2013		7,74	10,91	11,84	313
Baujahre ab 2014		7,77	10,35	13,45	3.343
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt		**2,64**	**6,20**	**13,45**	**94.680**

* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert der Marktsegmente

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

Die Bestandsmieten im Berliner Umland entwickelten sich im Zeitraum Juni 2022 bis Juni 2023 mit einem Anstieg von 1,3 Prozent auch in Hinblick auf die landesweitere Entwicklung von 2,0 Prozent sehr moderat. Über dem Durchschnitt von 1,3 Prozent liegende Steigerungen der Nettokaltmiete im preisfreien Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU waren für Wohnungen der Baualtersklassen bis 1948 sowie den Baujahren ab 2012 zu verzeichnen. Bestandsmieten von Wohnungen der bestandsstärksten Baualtersklassen 1949 bis 1972 sowie 1973 bis 1990 verteuerten sich um durchschnittlich nur 1,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Im preisgebundenen Bestand stieg die Nettokaltmiete von im 1. Förderweg errichteten Wohnungen um durchschnittlich 11 Cent pro Quadratmeter und Monat (+1,9 %). Insgesamt zeigte der Anstieg der Nettokaltmieten preisgebundener Wohnungen etwas mehr Dynamik (+1,5 %) als die des preisfreien Bestandes.

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

Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung		30.06.2023		30.06.2022		Veränderung
		Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen	2023 zu 2022 in %
Preisgebundene Wohnungen insgesamt		**5,98**	**6.352**	**5,89**	**7.248**	**1,5%**
1. Förderungsweg		5,92	1.280	5,81	1.451	1,9%
Sonstige Wohnraum-förderung	Baujahre **vor** 2014	5,96	4.291	5,90	5.210	1,0%
	Baujahre **ab** 2014	6,16	781	6,11	587	0,8%
Preisfreie Wohnungen insgesamt		**6,22**	**88.328**	**6,14**	**87.628**	**1,3%**
Baujahre bis 1948		6,57	10.328	6,48	10.327	1,4%
Baujahre 1949 bis 1972		5,90	26.560	5,84	26.575	1,0%
Baujahre 1973 bis 1990		5,65	42.645	5,60	42.186	0,9%
Baujahre 1991 bis 2000		7,64	4.228	7,54	4.170	1,3%
Baujahre 2001 bis 2011		8,22	911	8,17	922	0,6%
Baujahre in 2012/2013		10,91	313	10,69	316	2,1%
Baujahre ab 2014		10,35	3.343	10,20	3.132	1,5%
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt		**6,20**	**94.680**	**6,12**	**94.876**	**1,3%**

* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

Mietenniveau im Weiteren Metropolenraum weiterhin am günstigsten: Mehr als ein Drittel des preisfreien Bestandes mit durchschnittlicher Nettokaltmiete von 5,13 €/m²
Bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Weiteren Metropolenraum stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete zwischen Juni 2022 und Juni 2023 um 2,3 Prozent um durchschnittliche 12 Cent/m² auf **5,27 €/m²**, womit sie um 37 Cent/m² bzw. sieben Prozent unter der für den Gesamtbestand aller Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU ermittelten Bestandsmiete lag.

Anders als in den Städten des Berliner Umlandes sowie auf der Landesebene insgesamt lag einzig die durchschnittliche Nettokaltmiete von Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 unter der ermittelten Durchschnittsmiete aller preisfreien Wohnungen im Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen des Weiteren Metropolenraumes. Mit 5,13 €/m² wohnten Mieter durchschnittlich 14 Cent pro Quadratmeter und Monat günstiger als gegenüber dem Durchschnitt aller anderen Wohnungen des preisfreien Bestandes. Auch gegenüber des preisgebundenen Wohnungsbestandes war die Durchschnitts-Nettokaltmiete in diesem Marktsegment am günstigsten, auf das mehr als ein Drittel (36,5 %) des gesamten Bestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Weiteren Metropolenraum entfällt. Höchste durchschnittliche Nettokaltmieten von mehr als 7,50 €/m² wurden erwartungsgemäß wiederum für Wohnungen der Baujahre ab 2012 ermittelt.

Im preisgebundenen Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen des Weiteren Metropolenraums, der nur knapp 3 Prozent des gesamten Bestandes in dieser Teilregion ausmacht, lag der durchschnittliche Mietpreis im Juni 2023 mit 5,24 €/m² nettokalt um 0,6 Prozent unter dem des preisfreien Bestandes. Sowohl in den Beständen des preisfreien als auch des preisgebundenen Bestandes fanden sich im Erhebungszeitraum Quadratmetermietpreise von unter 4 Euro. Insgesamt fiel die Spanne unternehmensbezogener Mietpreise zwischen niedrigsten und höchsten Mieten im Weiteren Metropolenraum mit 9,23 € geringer aus als in den Städten des Berliner Umlandes (10,81 €).

Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Weiteren Metropolenraum 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		**3,46**	**5,24**	**6,90**	**4.485**
1. Förderungsweg		4,43	5,23	6,90	2.060
Sonstige Wohnraum-förderung	Baujahre **vor** 2014	4,60	5,16	5,60	55
	Baujahre **ab** 2014	3,46	5,25	5,82	2.370
Preisfreie Wohnungen insgesamt		**3,28**	**5,27**	**12,51**	**154.704**
Baujahre bis 1948		3,77	5,36	6,35	18.588
Baujahre 1949 bis 1972		4,10	5,28	6,92	74.143
Baujahre 1973 bis 1990		3,28	5,13	6,06	58.088
Baujahre 1991 bis 2000		4,09	5,42	6,84	2.060
Baujahre 2001 bis 2011		4,92	6,38	8,64	688
Baujahre 2012/2013		6,04	7,51	10,12	158
Baujahre ab 2014		4,61	8,37	12,51	979
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt		**3,28**	**5,27**	**12,51**	**159.189**

* Minimum / Maximum: niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert der Marktsegmente

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

Währenddessen haben sich Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Weiteren Metropolenraum im Zeitraum Juni 2022 bis Juni 2023 mit einem Plus von 2,3 Prozent entwickelt, womit sie eine stärkere Dynamik zeigten als die der Gemeinden des Berliner Umlandes (+1,3 %). Dabei stiegen die Mieten der preisgebundenen Wohnungen mit 2,7 Prozent sogar noch ein wenig stärker als die des preisfreien Bestandes (+2,3 %).

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

Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung		30.06.2023		30.06.2022		Veränderung
		Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen	2023 zu 2022 in %
Preisgebundene Wohnungen insgesamt		**5,24**	**4.485**	**5,10**	**4.917**	**2,7%**
1. Förderungsweg		5,23	2.060	5,02	2.601	4,2%
Sonstige Wohnraum-förderung	Baujahre **vor** 2014	5,25	2.370	5,20	2.291	1,0%
	Baujahre **ab** 2014	5,16	55	5,06	25	2,0%
Preisfreie Wohnungen insgesamt		**5,27**	**154.704**	**5,15**	**152.192**	**2,3%**
Baujahre bis 1948		5,36	18.588	5,26	18.358	1,9%
Baujahre 1949 bis 1972		5,28	74.143	5,17	73.018	2,1%
Baujahre 1973 bis 1990		5,13	58.088	4,99	57.132	2,8%
Baujahre 1991 bis 2000		5,42	2.060	5,35	1.983	1,3%
Baujahre 2001 bis 2011		6,38	688	6,30	690	1,3%
Baujahre in 2012/2013		7,51	158	6,86	121	9,5%
Baujahre ab 2014		8,37	979	8,30	890	0,8%
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt		**5,27**	**159.189**	**5,15**	**157.109**	**2,3%**

* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

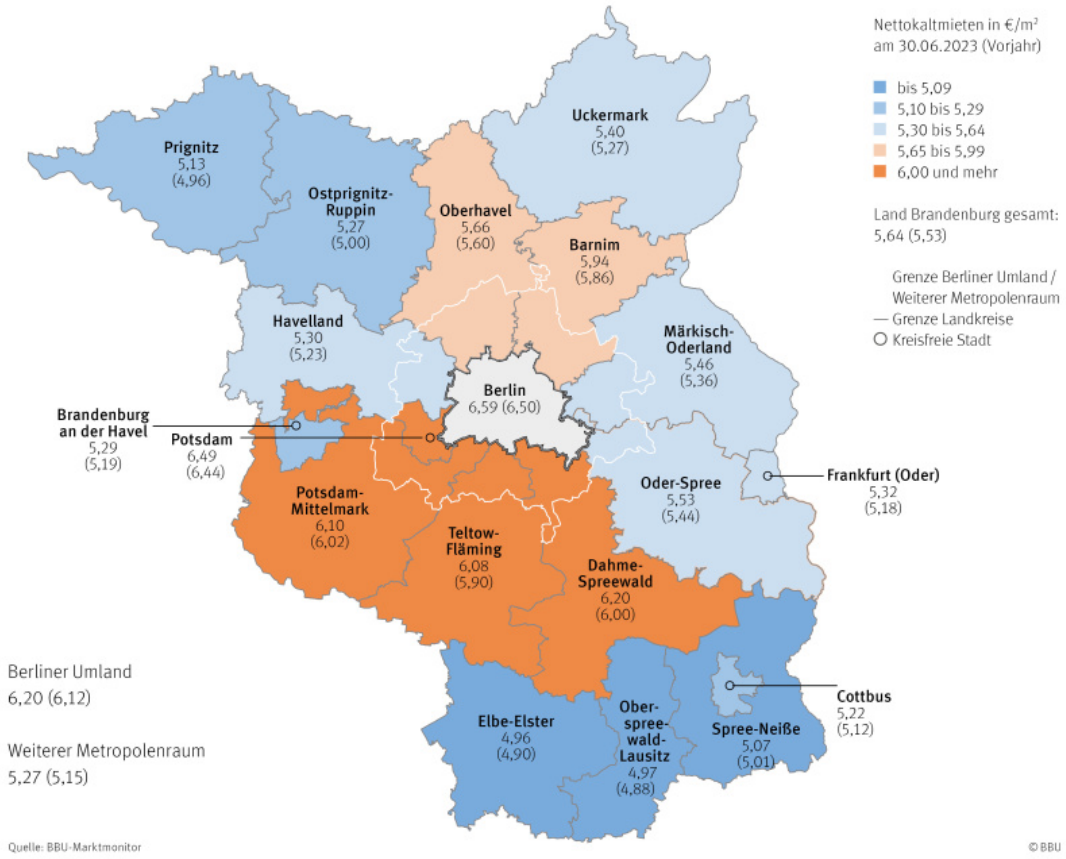
Eine leicht überdurchschnittliche Mietendynamik im Bestand nicht preisgebundener Wohnungen zeigte sich für Wohnungen der Baujahre 1973 bis 1990 (+2,8 %), deren durchschnittliche Nettokaltmiete als letzte Baualtersklasse auf über 5 €/m² stieg. Außergewöhnlich hohe Mietsteigerungen wurden für die wenigen in den Baujahren 2012 und 2013 errichteten Wohnungen ermittelt: Hier führte die Berücksichtigung von rund einem Drittel Wohnungen mehr gegenüber dem Vorjahr zu einer kräftigen Erhöhung der Durchschnittsmiete auf 7,51 €/m² (+9,5 %). Allerdings beträgt der Anteil der 158 erfassten Wohnungen dieses Marktsegmentes gerade einmal 0,1 Prozent des gesamten preisfreien

Bestandes. Insofern ist die mit Abstand geringste Mietendynamik unter allen Baualtersklassen von seit 2014 errichteten Wohnungen (+0,8 %) weitaus bemerkenswerter.

Die gegenüber dem preisfreien Bestand etwas höhere Mietpreisentwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes (+2,7 %) wird maßgeblich getragen von der noch deutlicheren Dynamik im Bestand der im ersten Förderweg errichteten Sozialwohnungen (+4,2 %), deren Bestand gegenüber dem Vorjahr um knapp 21 Prozent auf nur mehr rund 2.000 erfasste Wohnungen gefallen ist. Die Preisentwicklung der mit sonstiger Wohnraumförderung errichteten Wohnungen fiel indes unterdurchschnittlich aus.

Divergierende Mietenentwicklung zwischen den Brandenburger Landkreisen
Die Auswertung der Bestandsmieten im Land Brandenburg nach Landkreisen und den kreisfreien Städten zeigt, dass es sich in vier berlinfernen Landkreisen des Landes mit durchschnittlichen Nettokaltmieten von zum Teil unter 5 €/m² besonders günstig wohnt, allen voran in Elbe-Elster mit 4,96 €/m², gefolgt von Oberspreewald-Lausitz mit 4,97 €/m². Weitere günstige Mieten wurden in Spree-Neiße (5,07 €/m²) und Prignitz (5,13 €/m²) erfasst. Auch in den im Weiteren Metropolenraum gelegenen kreisfreien Städten Cottbus (5,22 €/m²), Brandenburg an der Havel (5,29 €/m²) sowie Frankfurt (Oder) (5,32 €/m²) wurden unter dem Landesdurchschnitt von 5,64 €/m² liegende durchschnittliche Nettokaltmieten registriert. Von den 18 Landkreisen und kreisfreien Städten wiesen nur fünf ein überdurchschnittliches Mietniveau auf. Dazu zählen die südlich bzw. südwestlich an Berlin angrenzenden Landkreise Dahme-Spreewald (6,20 €/m²), Potsdam-Mittelmark (6,10 €/m²), Teltow-Fläming (6,08 €/m²) sowie die Landeshauptstadt Potsdam mit 6,49 €/m².

Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten am 30.06.2023 (30.06.2022)

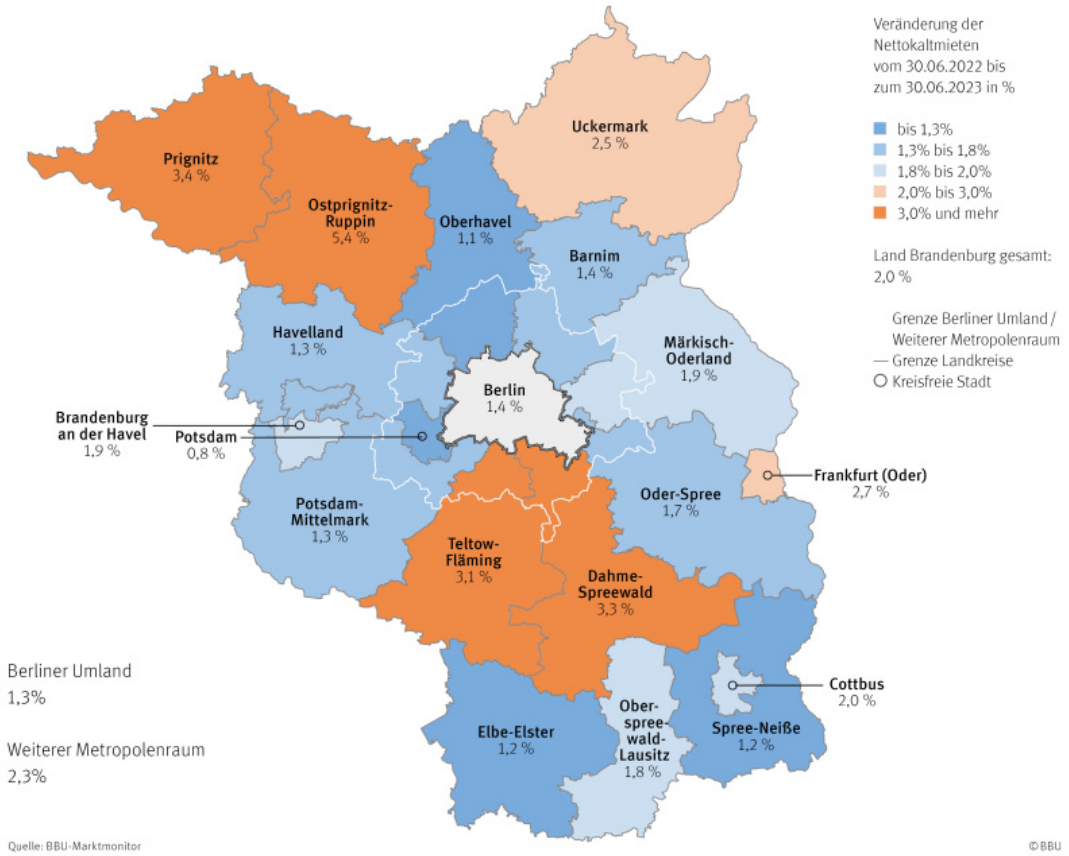


Während landesweit in den Beständen der Mitgliedsunternehmen des BBU die durchschnittliche Nettokaltmiete im Vergleich zum Vorjahr (Juni 2022) um 2,0 Prozent anstieg, zeigt sich bei der Mietenentwicklung von Juni 2022 bis Juni 2023 auf Ebene der Brandenburger Landkreise ein anderes Bild als noch im Vorjahr, als vornehmlich nur die an Berlin angrenzenden Landkreise einen überdurchschnittlichen Anstieg aufzeigten. Zwar weisen mit Teltow-Fläming und Dahme-Spreewald wiederum zwei berlinnahe Landkreise überdurchschnittliche Steigerungsraten auf (3,1 bzw. 3,3 %), doch zeigt die Mehrzahl der

direkt an Berlin angrenzenden Landkreise (zusammen mit Potsdam) im Vergleich zum Landesdurchschnitt (2,0 %) unterdurchschnittliche Veränderungen hinsichtlich der durchschnittlichen Nettokaltmiete auf. Vielmehr weisen mit Ostprignitz-Ruppin (+5,4 %), der Prignitz (+3,4 %), Frankfurt (Oder) (+2,7 %) und der Uckermark (+2,5 %) im Weiteren Metropolenraum gelegene Regionen über dem Durchschnitt des Landes liegende Steigerungsraten auf. Gleichermaßen ist für diese vier Regionen zu konstatieren, dass trotz der ausgewiesenen Veränderungsraten ein im Vergleich zum Landesdurchschnitt unterdurchschnittliches Mietpreisniveau bestehen bleibt und es sich bei den Erhöhungen teilweise um Nachholeffekte handelt, nachdem viele Jahre die Mieten auf einem konstanten, sehr niedrigen Niveau gehalten wurden.

In zwölf Landkreisen und kreisfreien Städten entwickelten sich die Mieten unterdurchschnittlich, auch in Potsdam, wo mit 6,49 €/m² die höchste durchschnittliche Nettokaltmiete von allen Landkreisen und kreisfreien Städten ermittelt wurde.

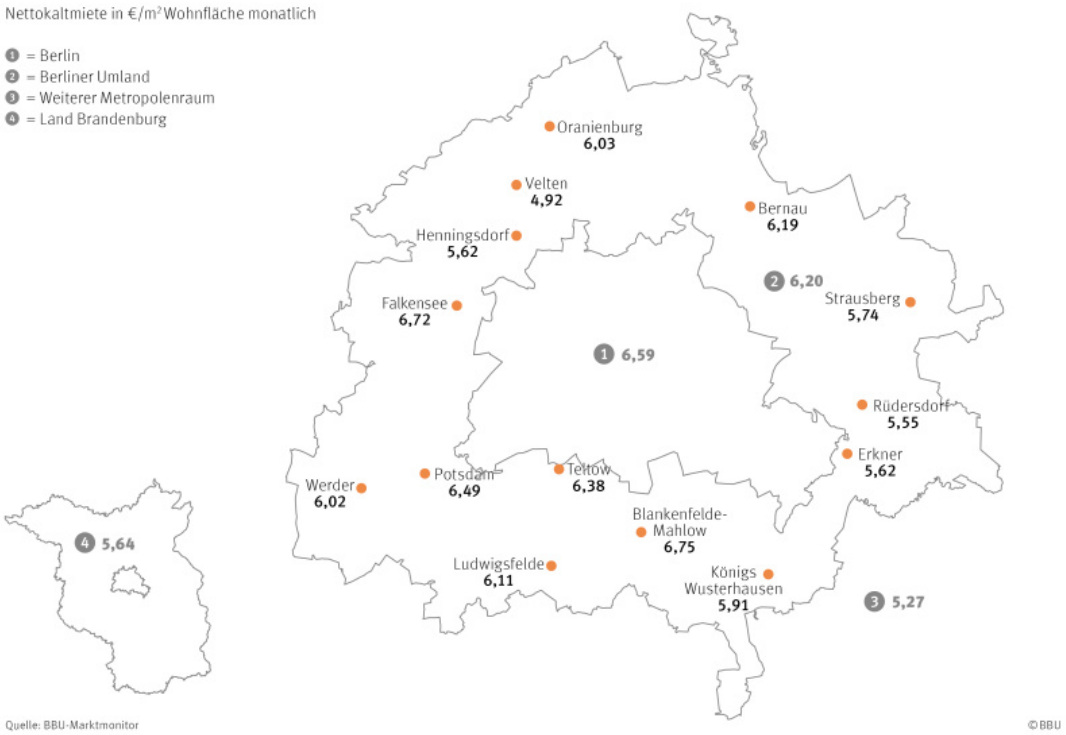
Veränderung der Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten 30.06.2022 bis 30.06.2023



Nettokaltmieten in Berliner Umlandgemeinden landesweit weiterhin am höchsten
Ortsbezogen wiesen die Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Juni 2023 große Differenzen auf, die stark von der Lage und damit auch der Nachfrage nach Wohnraum geprägt war. In der Mehrzahl der erfassten Gemeinden (37 von 51 Orten) lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten unterhalb des Mittelwertes des Gesamtbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg von 5,64 €/m².

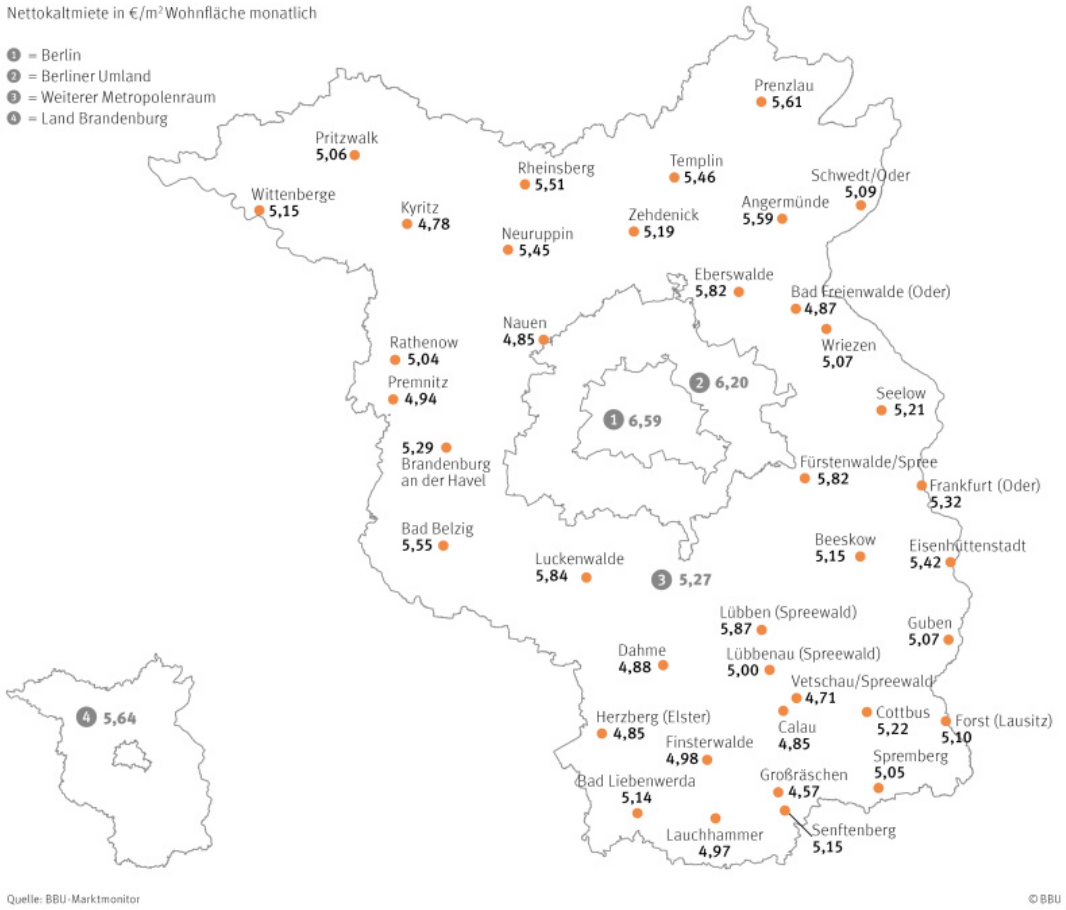
Generell lag die durchschnittliche Nettokaltmiete in den Gemeinden des **Berliner Umlandes** höher als in den Gemeinden des Weiteren Metropolenraums. Die – auch landesweit – höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten wurden in den direkt an Berlin angrenzenden Gemeinden Blankenfelde-Mahlow (6,75 €/m²) und Falkensee (6,72 €/m²) registriert; erst an dritter Stelle folgte Potsdam mit 6,49 €/m². Mit Teltow (6,38 €/m²) wies eine weitere Gemeinde einen über dem Durchschnitt des Teilraumes liegenden Mietwert auf. Hingegen die günstigste Nettokaltmiete fand sich in Velten (4,92 €/m²).

Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes, am 30.06.2023



Im **Weiteren Metropolenraum** wurden nur für drei Gemeinden (Eberswalde, Lübben und Luckenwalde) mit Beständen von Mitgliedsunternehmen des BBU über dem Landesdurchschnitt von 5,64 €/m² liegende Nettokaltmieten ermittelt. Vielmehr wiesen elf Gemeinden dieses Teilraums nach wie vor Durchschnittsmieten von unter 5 €/m² auf. Am günstigsten wohnte es sich in Großräschen mit 4,57 €/m², während die höchste Miete für Lübben (Spreewald) nachgewiesen wurde (5,87 €/m²).

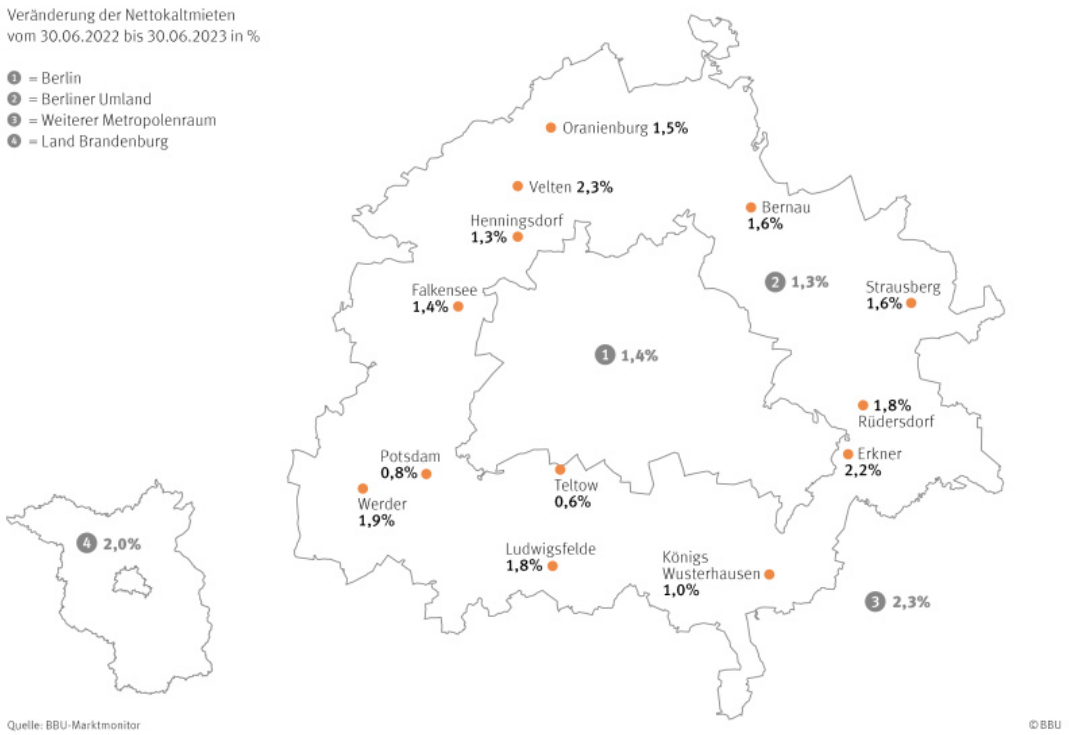
Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
in ausgewählten Orten des Weiteren Metropolenraums, am 30.06.2023



Die **Mietenentwicklung** bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg fiel bis auf wenige Ausnahmen verhalten aus, was sich unter anderem daran zeigt, dass in der Mehrzahl der erfassten Gemeinden (31 von 49) die Mietsteigerungsrate im Zeitraum Juni 2022 bis Juni 2023 nicht höher lag als für alle brandenburgischen Mitgliedsunternehmen erfasste Landesdurchschnitt von 2,0 %.

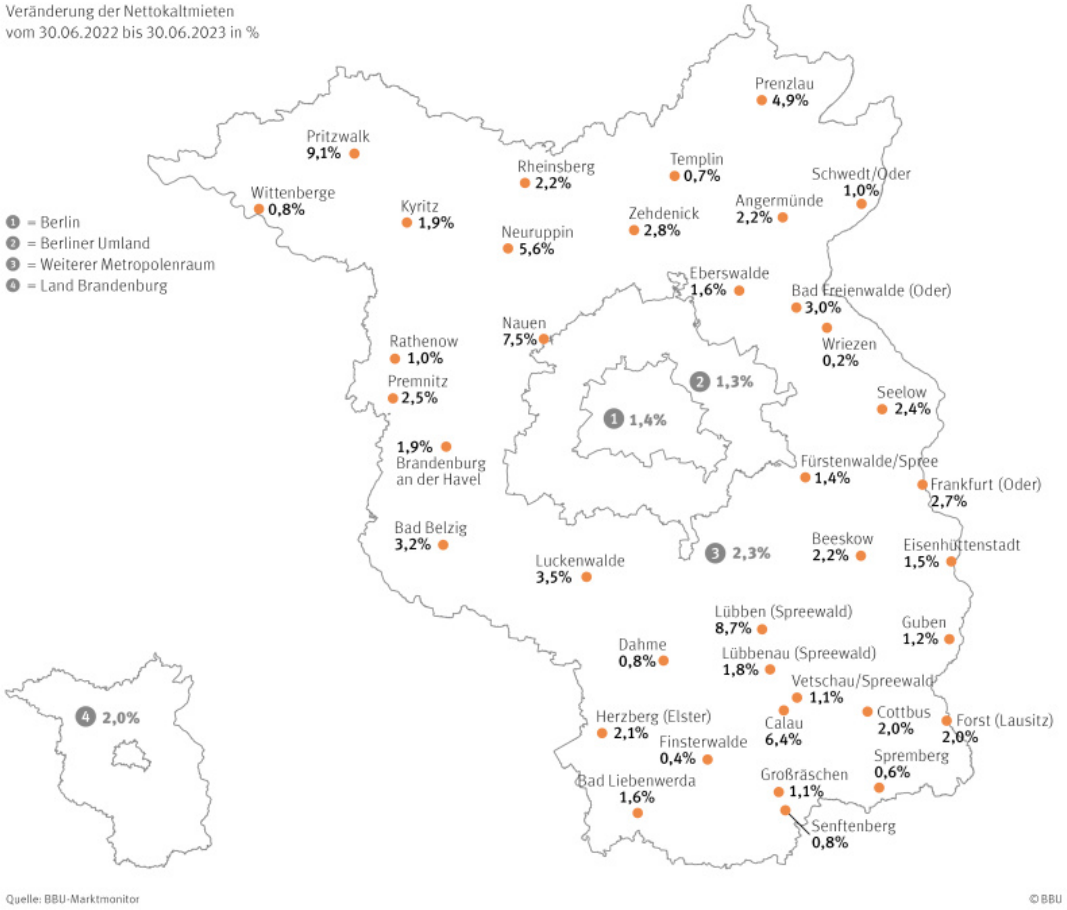
Im Berliner Umland wiesen mit Velten (+2,3 %) und Erkner (+2,2 %) nur zwei Gemeinden überdurchschnittliche Veränderungsraten auf. Allerdings lag in beiden Fällen die im Juni 2023 ermittelte durchschnittliche Nettokaltmiete mit 4,92 €/m² bzw. 5,62 €/m² unter dem für das Land Brandenburg insgesamt ermittelten Mietpreis von durchschnittlich 5,64 €/m². Geringste Steigerungen der Nettokaltmiete zeigten sich in Teltow (+0,6 %) und Potsdam (+0,8 %).

Veränderung der Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes, 2023 gegenüber 2022, in %



Hingegen fand sich in den Gemeinden des Weiteren Metropolenraums eine insgesamt höhere Mietendynamik. Mit 9,1 Prozent stieg die Nettokaltmiete innerhalb eines Jahres in Pritzwalk am stärksten, allerdings ausgehend von einem weit unterdurchschnittlichen Mietniveau von 4,64 €/m² auf 5,06 €/m². Auch die Veränderungsraten in Lübben (Spreewald) (+8,7 %), Nauen (+7,5 %), Calau (+6,4 %) und Neuruppin (+5,6 %) fielen mit jeweils über 5 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf. Hintergrund des starken Mietanstieges im Betrachtungszeitraum ist eine oft jahrelang ausgebliebene Mietanhebung, die aufgrund der sich verschärfenden Rahmenbedingungen nicht mehr durchgehalten werden konnte. Gleichwohl lag in den meisten Gemeinden des Weiteren Metropolenraumes (24 von 36) die Veränderungsrate unterhalb der für den Teilraum ermittelten durchschnittlichen Steigerung von 2,3 Prozent, die geringste Steigerung wurde für Wriezen (+0,2 %) und Finsterwalde (+0,4 %) registriert.

Veränderung der Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
in ausgewählten Orten des weiteren Metropolenraums, 2023 gegenüber 2022, in %



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:

Excel-Downloads für Mitglieder	
Anlage 1	Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Baujahr und Art der Förderung am 30.06.2023
Anlage 2	Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Baujahr und Art der Förderung 30.06.2022 und 30.06.2023
Anlage 3	Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland nach Baujahr und Art der Förderung am 30.06.2023
Anlage 4	Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland nach Baujahr und Art der Förderung 30.06.2022 und 30.06.2023

Anlage 5	Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Weiteren Metropolenraum nach Baujahr und Art der Förderung am 30.06.2023
Anlage 6	Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Weiteren Metropolenraum nach Baujahr und Art der Förderung 30.06.2022 und 30.06.2023
Anlage 7	Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen, Kreisfreien Städten und Strukturräumen, am 30.06.2023
Anlage 8	Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen, Kreisfreien Städten und Strukturräumen 30.06.2022 bis 30.06.2023
Anlage 9	Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Orten und Strukturräumen am 30.06.2023
Anlage 10	Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Orten und Strukturräumen 30.06.2022 bis 30.06.2023

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-brandenburg-zum-30-juni-2023