Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

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

Neuvertragsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Brandenburg moderat gestiegen

14.03.2024 Datenportal - Artikel

Die Neuvertragsmieten (mit Erstbezug) im Land Brandenburg sind zwischen Juli 2022 und Juni 2023 um 11 Cent pro Quadratmeter und Monat auf **6,39 €/m²** gestiegen und lagen damit am 30. Juni 2023 um 1,8 Prozent über dem Vorjahresniveau. Damit blieb der Anstieg weit hinter der allgemeinen Inflation (+7,1%; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg) und insbesondere der Baupreisinflation (+17,1 %) zurück. Insgesamt wurden für den Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis zum 30. Juni 2023 rund 19.400 neu abgeschlossene Mietverträge bei den Mitgliedsunternehmen des BBU und damit rund 900 Neuvertragsabschlüsse weniger (-4,3 %) als im Vorjahr ausgewertet.

Im Vergleich zur Entwicklung der Bestandsmieten gegenüber dem Vorjahr (+2,0 %) stiegen die Neuvertragsmieten (mit Erstbezug) im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 etwas geringer an (+1,8 %), lagen aber mit durchschnittlich 6,39 €/m² um 75 Cent bzw. 13,3 Prozent über der durchschnittlichen Bestandsmiete von 5,64 €/m² nettokalt.

Ohne Berücksichtigung von Mietverträgen erstmals bezogener Wohnungen stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete der von Juli 2022 bis Juni 2023 wiedervermieteten Bestandswohnungen gegenüber dem Vorjahr um 2,6 Prozent auf 6,32 €/m² (Vorjahr: 6,16 €/m²). Die Mietsteigerungsrate von erstmals bezogenen Wohnungen lag mit einem Plus von sechzehn Cent pro Quadratmeter und Monat auf 11,16 €/m² bei 1,5 Prozent, und damit deutlich unter der von Neuvertragsmieten inklusive erstbezogener Wohnungen. Obwohl die Erstvermietungsmieten damit um rund 75% höher liegen als der Durchschnitt der Wiedervermietungsmieten, sind diese angesichts der erheblichen Baupreissteigerungen der vergangenen Jahre deutlich zu niedrig angesetzt, was einerseits den sozialen Ansatz der BBU-Mitgliedsunternehmen unterstreicht, andererseits der Tatsache geschuldet ist, dass die im Erhebungszeitraum erstvermieteten Bauprojekte in der Regel bereits vor den letzten Steigerungswellen der Baukosten beauftragt und begonnen wurden.

Neuvertragsmieten vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Strukturräumen
Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Region		Neuvertragsmieten vom 01.07.2022 bis 30.06.2023				Neuvertragsmieten vom 01.07.2021 bis 30.06.2022	Veränderung 2022/23 im Vergleich zu 2021/22	
		Anzahl	Minimum ** €/m²	Mittelwert €/m²	Maximum ** €/m²	Mittelwert * €/m²	absolut	in %
Berliner Umland	Mit Erstbezug	5.427	4,39	7,28	14,24	7,37	-0,09	-1,2
	Ohne Erstbezug	5.271	4,39	7,14	14,24	7,14	0,00	0,0
	Nur Erstbezug	156	10,15	11,97	14,00	11,34	0,63	5,6
Weiterer Metropolenraum	Mit Erstbezug	13.491	3,29	5,97	12,51	5,77	0,20	3,5
	Ohne Erstbezug	13.428	3,29	5,96	11,82	5,73	0,23	4,0
	Nur Erstbezug	63	7,50	9,30	12,51	10,46	-1,16	-11,1
Land Brandenburg gesamt ***	Mit Erstbezug	19.434	3,29	6,39	14,24	6,28	0,11	1,8
	Ohne Erstbezug	19.129	3,29	6,32	14,24	6,16	0,16	2,6
	Nur Erstbezug	305	7,50	11,16	14,00	11,00	0,16	1,5

Bei den Neuvertragsmieten ohne Erstbezug werden die Neuvertragsmieten von erstbezogenen Wohnungen (Neubauten) nicht berücksichtigt.
* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand
** Minimum / Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert in einzelnen Marktsegmenten
*** Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt. Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Teilräume zu verstehen.
Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

Anstieg der Neuvertragsmieten in den wohnungsstärksten Baualtersklassen 1949 bis 1990 bei 3,1 Prozent

Mit über 15.800 Wohnungen entfiel der Hauptteil der Neuvermietungsverträge (über 81 Prozent) auf die Wiedervermietung von günstigen, im Zeitraum 1949 bis 1990 errichteten Wohnungen. Mit einem Durchschnittswert von 6,10 €/m² lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei einem Großteil der Neuvermietungen rund 4,5 Prozent unter dem Brandenburger Durchschnittswert für Neuvertragsmieten von 6,39 €/m² und damit vergleichsweise günstig. Zusammen mit den wiedervermieteten Altbauwohnungen (Baujahr bis 1948), die als einzige Baualtersklasse gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang der durchschnittlichen Nettokaltmiete (-10 Cent/m²; -1,5 %) auf durchschnittlich 6,65 €/m² auswies, konzentrierte sich die Neuvermietung von Wohnungen im Bestand der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 auf vor 1991 errichtete Wohnungen. Demnach wurde für eine von zehn nach 1990 errichteten Wohnungen ein Neumietvertrag geschlossen. Diese Wohnungen wiesen ein überdurchschnittliches Mietpreisniveau auf, wobei die erstbezogenen Wohnungen mit einer durchschnittlichen Miete von 11,16 €/m² erwartungsgemäß zu den teuersten Wohnungen zählten.

Hinsichtlich der Erstvermietungen von Wohnungen im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 reduzierte sich deren Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um fast 200 Verträge auf 305 Wohnungen. Der Anteil erstmals vermieteter Wohnungen an allen Neuvermietungen insgesamt fiel damit auf 1,6 Prozent (Vorjahr 2,5 %).

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Baualtersklassen, 2020 bis 2023

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

Baujahr	Anzahl Neuvermietungen			Nettokaltmiete in €/m²			Veränderung '22/'23 zu '21/'22 in %
	2020*	07/'21-06/'22	07/'22-06/'23	2020	07/'21-06/'22	07/'22-06/'23	
bis 1948	2.135	2.286	2.170	6,43	6,75	6,65	-1,5%
1949-1972	7.217	8.266	8.229	5,78	6,01	6,12	1,8%
1973-1990	7.433	8.076	7.574	5,74	5,87	6,08	3,6%
1991-2000	674	734	687	6,99	6,92	7,47	7,9%
ab 2001	1.291	947	774	9,45	10,49	10,65	1,5%
nachrichtlich:							
1949-1990	*14.650*	*16.342*	*15.803*	*5,76*	*5,94*	*6,10*	*2,7%*
2001-2011	*128*	*102*	*127*	*8,08*	*8,11*	*8,47*	*4,4%*
2012-2013	*43*	*36*	*31*	*10,35*	*10,94*	*11,11*	*1,6%*
ab 2014	*1.120*	*809*	*616*	*9,57*	*10,77*	*11,07*	*2,8%*
darunter Erstbezug	*361*	*500*	*305*	*9,68*	*11,00*	*11,16*	*1,5%*
Preisfreie Wohnungen insgesamt	18.750	20.309	19.434	6,13	6,28	6,39	1,8%

* 2020: Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021
ab 2022: Mieten von neu abgeschlossenen Mietverträgen im Zeitraum 1. Juli bis 30. Juni zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

Neuvertragsmieten in guten Wohnlagen erneut am stärksten gestiegen

Bei einer gegenüber dem Vorjahreszeitraum insgesamt rückläufigen Anzahl von Neuvermietungen im Land Brandenburg im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 entfielen auf Wohnungen in guten Lagen rund 43 Prozent der neu begründeten Mietverhältnisse. Nach einem absoluten Zuwachs im Vorjahr nahm die Zahl der Neuvermietungen in guten Wohnlagen um mehr als 9,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr ab, und betraf beide Teilräume des Landes Brandenburg (Berliner Umland -11,3 %, Weiterer Metropolenraum -11,9 %).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen in guten Lagen lag mit 6,65 €/m² nur gut 4 Prozent über dem landesweiten Durchschnitt von 6,39 €/m², und 4,6 Prozent über dem Wert der Vorjahreserhebung von 6,36 €/m². Mit 7,34 €/m² lag die um durchschnittlich 23 Cent/m² gegenüber dem 30. Juni 2022 gestiegene Nettokaltmiete im Berliner Umland um fast 20 Prozent (19,7 %) über der des Weiteren Metropolenraums (6,13 €/m²; +4,3 %).

Die Neuvertragsmieten der Bestände in den mittleren Wohnlagen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg stellten im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 bei absolut betrachtet leicht rückläufiger Tendenz gegenüber dem Vorjahr (-216 Wohnungen) mit 54 Prozent aller Neuvermietungen den größten Anteil dar. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete von 6,21 €/m² in diesem Segment reduzierte sich leicht zum Vorjahr (-0,5 %) und lag um 2,8 Prozent unter dem landesweiten Durchschnitt

von 6,39 €/m². Während für die Bestände mittlerer Wohnlagen im Weiteren Metropolenraum bei der Neuvermietung durchschnittlich 3,7 Prozent mehr als im Vorjahr gezahlt werden mussten, sank der durchschnittliche Mietpreis in den Beständen Brandenburger Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland um deutliche 58 Cent/m² (-7,4 %) auf 7,21 €/m², und reihte sich damit wieder in die Reihenfolge nach der Wohnlage gut – mittel – einfach ein.

Mit einem Zuwachs von 8,1 Prozent gegenüber der Vorjahreserhebung wurde für die Bestände in einfachen Wohnlagen bei Neuvermietungen die höchste Steigerungsrate der durchschnittlichen Nettokaltmiete von allen Wohnlagen ermittelt. Mit 6,02 €/m² übersprang die durchschnittlich zu zahlende Nettokaltmiete erstmals die 6 Euro-Marke in diesem Marktsegment. Allerdings entfallen nur 3,4 Prozent aller Neuvermietungen im Land Brandenburg auf dieses Marktsegment.

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
im Land Brandenburg nach Wohnlage, Anzahl und Mittelwert in €/m² Wohnfläche nettokalt, 2019 bis 2022
Anzahl und Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Wohnlage	Region	Anzahl Neuvermietungen			Anteil an Neuvermietungen in %			Nettokaltmiete in €/m²			Veränderung Nettokaltmiete
		2020	07/'21-06/'22	07/'22-06/'23	2020	07/'21-06/'22	07/'22-06/'23	2020	07/'21-06/'22	07/'22-06/'23	'22/23 zu '21/22
gut	Berliner Umland	4.279	3.563	3.162	22,8%	17,5%	16,3%	7,15	7,11	7,34	3,2%
	Weiterer Metropolenraum	4.541	5.550	4.890	24,2%	27,3%	25,2%	5,73	5,88	6,13	4,3%
	Land Brandenburg ***	8.842	9.115	8.273	47,2%	44,9%	42,6%	6,42	6,36	6,65	4,6%
mittel	Berliner Umland	2.348	2.306	2.065	12,5%	11,4%	10,6%	6,75	7,79	7,21	-7,4%
	Weiterer Metropolenraum	7.064	8.109	8.179	37,7%	39,9%	42,1%	5,56	5,70	5,91	3,7%
	Land Brandenburg ***	9.544	10.710	10.494	50,9%	52,7%	54,0%	5,90	6,24	6,21	-0,5%
einfach	Berliner Umland	47	60	200	0,3%	0,3%	1,0%	5,86	6,66	7,05	5,9%
	Weiterer Metropolenraum	276	364	422	1,5%	1,8%	2,2%	5,31	5,40	5,55	2,8%
	Land Brandenburg ***	364	484	667	1,9%	2,4%	3,4%	5,36	5,57	6,02	8,1%
Land Brandenburg gesamt ***		18.750	20.309	19.434	100,0%	100,0%	100,0%	6,13	6,28	6,39	1,8%
Berliner Umland		6.674	5.929	5.427	35,6%	29,2%	27,9%	7,00	7,37	7,28	-1,2%
Weiterer Metropolenraum		11.881	14.023	13.491	63,4%	69,0%	69,4%	5,62	5,77	5,97	3,5%

* Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021
** Mieten von neu abgeschlossenen Mietverträgen im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022
*** Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt. Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Teilräume zu verstehen.
Quelle: BBU-Marktmonitor
© BBU

Neuvertragsmieten im Berliner Umland um 22 Prozent höher als im Weiteren Metropolenraum
Rund 28 Prozent der Neuvertragsabschlüsse in den Beständen Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 entfielen auf Gemeinden des Berliner Umlandes. Analog zu den Bestandsmieten gab es auch bei der Höhe der durchschnittlichen Neuvertragsmiete eine deutliche Differenz zwischen dem Berliner Umland (7,28 €/m²) und dem Weiteren Metropolenraum (5,97 €/m²) von 18 Prozent.

In beiden Teilräumen zeigte sich ein Rückgang der Neuvermietungen von jeweils rund 500 Mietverträgen bzw. Wohnungen. Im Berliner Umland war ein Rückgang um rund 8,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr (von rund 5.900 auf rund 5.400 Wohnungen).

Ebenso rückläufig, nämlich mit einem Minus von 1,2 Prozent auf nunmehr 7,28 €/m², zeigte sich darüber hinaus die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvermietungen im Berliner Umland im betrachteten Zeitraum. Sie lag damit um rund 14 Prozent über der landesweiten Neuvertragsmiete von 6,39 €/m². Der Rückgang wird insbesondere getragen durch eine deutliche Reduzierung der Durchschnittsnettokaltmiete von zwischen den Jahren 1949 und 1972 errichteten Neubauwohnungen, die nahezu 30 Prozent des Bestandes neuvermieteter Wohnungen im Berliner Umland ausmachen. Mit durchschnittlich 6,78 € pro Quadratmeter und Monat fiel der Mietpreis dieser Baualtersklasse wieder auf unter sieben Euro, nachdem er von durchschnittlich 6,51 €/m² im Jahr 2020 im Erhebungszeitraum Juli 2021 bis Juni 2022 auf 7,05 €/m² gestiegen war. Bei deutlich geringerer Bestandszahl (381 Wohnungen) wiesen auch die Wohnungen der Baualtersklasse 1991 bis 2000 einen Rückgang der durchschnittlichen Nettokaltmiete um 2,4 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf (8,23 €/m²). Mit Ausnahme des Altbaubestandes waren für alle weiteren Baualtersklassen Mietsteigerungsraten zwischen 0,8 und 9,4 Prozent zu konstatieren, wobei Letztere auf die nur sehr schwach besetzte Gruppe von in den Jahren 2012 und 2013 errichteten Wohnungen fiel. Der Mietpreis erstbezogener Wohnungen im Berliner Umland stieg um 63 Cent auf knapp unter 12 Euro pro Quadratmeter (11,97 €/m²). Eine gleichermaßen über dem landesweiten Durchschnitt liegende durchschnittliche Nettokaltmiete von gegenüber dem Vorjahr unveränderten 7,76 €/m² wiesen die vor 1949 errichtete Altbauwohnungen auf.

Mit einem Rückgang von minus 1,2 Prozent haben sich die Neuvertragsmieten im Berliner Umland reziprok gegenüber der Entwicklung der Bestandsmieten (+1,3 %) verhalten.

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
im Berliner Umland nach Baualtersklassen, 2020 bis 2023
Anzahl und Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Baujahr	Anzahl Neuvermietungen			Nettokaltmiete in €/m²			Veränderung Nettokaltmiete
	2020	07/21 - 06/22	07/22 - 06/23	2020*	07/21 - 06/22	07/22 - 06/23**	'22/23 zu '21/22
bis 1948	635	687	570	7,47	7,76	7,76	0,0%
1949-1972	1.719	1.685	1.555	6,51	7,05	6,78	-3,8%
1973-1990	2.925	2.606	2.418	6,15	6,49	6,54	0,8%
1991-2000	380	313	381	7,92	8,43	8,23	-2,4%
ab 2001	1.015	638	503	9,64	10,87	11,11	2,2%
nachrichtlich:							
1949-1990	*4.644*	*4.291*	*3.973*	*6,29*	*6,71*	*6,63*	*-1,2%*
2001-2011	*90*	*61*	*80*	*8,48*	*8,77*	*8,94*	*1,9%*
2012-2013	*37*	*34*	*23*	*10,90*	*11,20*	*12,25*	*9,4%*
ab 2014	*888*	*543*	*400*	*9,70*	*11,08*	*11,48*	*3,6%*
darunter Erstbezug	*188*	*323*	*156*	*10,33*	*11,34*	*11,97*	*5,6%*
Preisfreie Wohnungen insgesamt	6.674	5.929	5.427	7,00	7,37	7,28	-1,2%

* Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021
** Mieten von neu abgeschlossenen Mietverträgen im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

Weiterer Metropolenraum: Neuvertragsmieten stärker gestiegen als die Bestandsmieten
Im Weiteren Metropolenraum lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei rund 13.500 Neuvertragsabschlüssen im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 (-3,8 % gegenüber Vorjahr) bei 5,97 €/m². Die Mietsteigerungsrate bei allen Neuvermietungen insgesamt in diesem Teilraum lag damit bei +3,5 Prozent.

Wie auch schon im Berliner Umland zeigte sich der stärkste Anstieg der Neuvertragsmieten in den Beständen der Brandenburger Mitgliedsunternehmens des BBU im Weiteren Metropolenraum bei den wenigen Wohnungen der Baujahre 2012 und 2023 (+13,2 %), gefolgt von Wohnungen der Baualtersklasse 1991 bis 2000 (+10,1 %). Moderatere, wenn auch über dem Durchschnitt des Teilraums liegende Mietsteigerungsraten von 3,8 bzw. 5,2 Prozent auf 5,92 €/m² nettokalt wiesen die am stärksten besetzten Baualtersklassen neuvermieteter Wohnungen (1949 bis 1990) auf. Damit wiesen über 86 Prozent aller neu vermieteten Wohnungen in diesem Teilraum eine unter dem Durchschnitt liegende Nettokaltmiete (5,97 €/m²) auf.

Rückgänge der Nettokaltmiete im Weiteren Metropolenraum zeigten sich bei den Marktsegmenten der Altbauwohnungen (-0,8 % auf 6,17 €/m²) sowie der relativ schwach besetzten Gruppe der ab 2014 errichteten Wohnungen (-2,4 %). Hierbei hervorzuheben ist ein Rückgang von über 11 Prozent der durchschnittlichen Nettokaltmiete von erstmals bezogenen Wohnungen, die mit 9,30 €/m² nicht nur wieder deutlich unter 10 Euro fielen, sondern auch unter den Durchschnittsmietpreis von ab 2014 neu vermieteter Wohnungen.

Insgesamt betrachtet haben sich die Neuvertragsmieten im Weiteren Metropolenraum mit einem Plus von 3,5 Prozent stärker entwickelt als die Bestandsmieten (+2,3 %).

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
im Weiteren Metropolenraum nach Baualtersklassen, 2020 bis 2023
Anzahl und Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Baujahr	Anzahl Neuvermietungen			Nettokaltmiete in €/m²			Veränderung Nettokaltmiete
	2020	07/21 - 06/22	07/22 - 06/23	2020*	07/21 - 06/22	07/22 - 06/23**	'22/23 zu '21/22
bis 1948	1.445	1.509	1.518	5,91	6,22	6,17	-0,8%
1949-1972	5.446	6.529	6.553	5,55	5,74	5,96	3,8%
1973-1990	4.492	5.444	5.062	5,47	5,57	5,86	5,2%
1991-2000	265	343	215	5,55	5,35	5,89	10,1%
ab 2001	233	198	143	8,26	9,26	8,85	-4,4%
nachrichtlich:							
1949-1990	*9.938*	*11.973*	*11.615*	*5,51*	*5,66*	*5,91*	*4,4%*
2001-2011	*38*	*40*	*40*	*7,12*	*7,14*	*7,22*	*1,1%*
2012-2013	*6*	*2*	*5*	*7,02*	*6,50*	*7,36*	*13,2%*
ab 2014	*189*	*156*	*98*	*8,53*	*9,84*	*9,60*	*-2,4%*
darunter Erstbezug	*137*	*98*	*63*	*8,26*	*10,46*	*9,30*	*-11,1%*
Preisfreie Wohnungen insgesamt	11.881	14.023	13.491	5,62	5,77	5,97	3,5%

* Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021
** Mieten von neu abgeschlossenen Mietverträgen im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

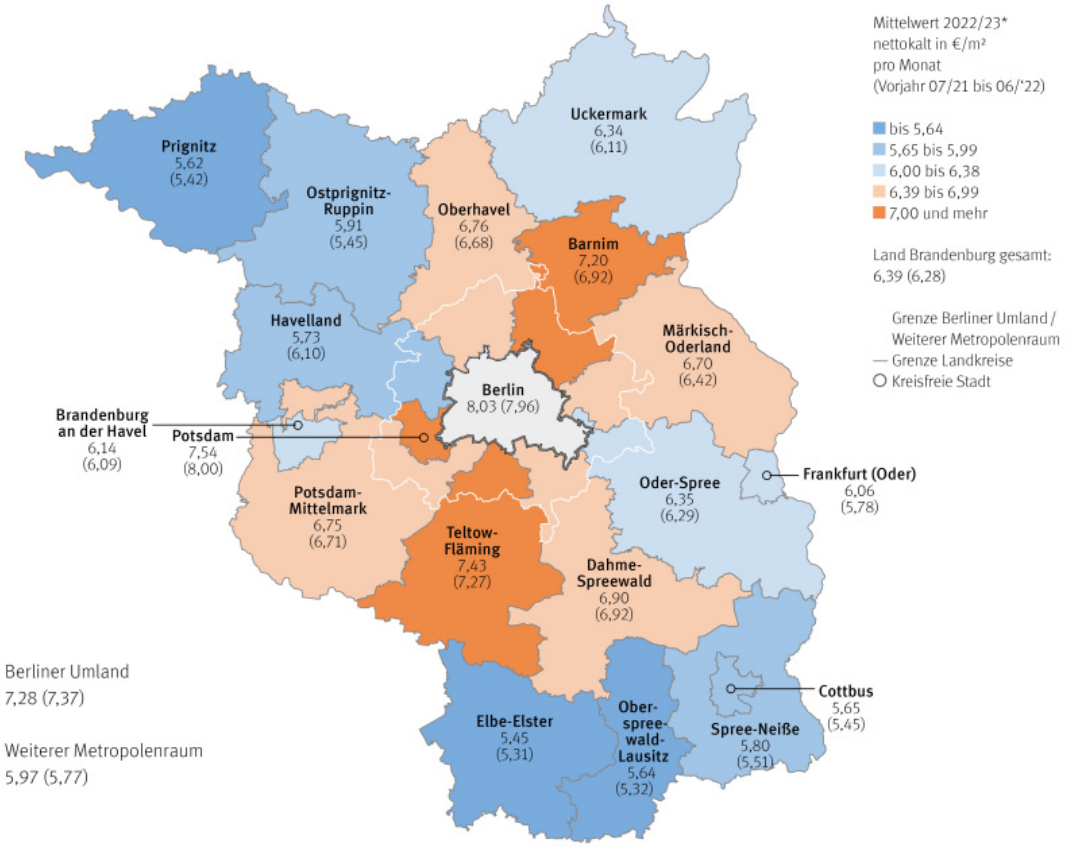
Neuvertragsmiete in Potsdam von allen Landkreisen / kreisfreien Städten weiterhin an erster Stelle

Auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte gab es bei den Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 hinsichtlich der Zahl der Neuvermietungen große Differenzen. Die Anzahl neu vermieteter Wohnungen schwankte zwischen 361 Neuverträgen im Landkreis Potsdam-Mittelmark und 1.920 Neuverträgen in der Landeshauptstadt Potsdam. Insgesamt entfielen mit 6.269 Wohnungen rund ein Drittel der Neuvermietungen im Betrachtungszeitraum allein auf die vier kreisfreien Städte des Landes.

Die höchste durchschnittliche Neuvertragsmiete im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 wurde für Potsdam mit 7,54 €/m² ermittelt. Allerdings lag dieser Wert 46 Cent/m² bzw. 5,8 Prozent unter dem Potsdamer Vorjahreswert von 8,00 €/m². Mit Teltow-Fläming (7,43 €/m²) und Barnim (7,20 €/m²) folgten zwei Landkreise mit Durchschnitts-Nettokaltmieten in der Neuvermietung von über sieben Euro pro Quadratmeter sowie vier weitere unmittelbar an Berlin angrenzende Landkreise (Dahme-Spreewald, Oberhavel, Potsdam-Mittelmark und Märkisch-Oderland) mit über dem landesweiten Durchschnitt von 6,39 €/m² liegenden Neuvertragsmieten. Alle ausschließlich im Weiteren Metropolenraum verorteten Landkreise wiesen indes unterdurchschnittliche Nettokaltmieten bei neu abgeschlossenen Mietverträgen auf, darüber hinaus die beiden weiteren unmittelbar an Berlin angrenzenden Landkreise Havelland und Oder-Spree.

Die niedrigsten durchschnittlichen Nettokaltmieten bei Neuvermietungen im Erhebungszeitraum wurden für in den Landkreisen Elbe-Elster (5,45 €/m²) und Prignitz (5,62 €/m²) befindliche Wohnungsbestände Brandenburger Mitgliedsunternehmen festgestellt. Von den kreisfreien Städten wies nur Potsdam überdurchschnittliche Mietpreise bei der Neuvermietung von Wohnungen aus (7,54 €/m²), hingegen die niedrigste durchschnittliche Neuvertragsmiete wurde in Cottbusser Wohnungsbeständen erhoben (5,65 €/m²). Insgesamt lagen die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in den großen kreisfreien Städten des Weiteren Metropolenraums durchweg deutlich unter dem Landesdurchschnitt der Mitgliedsunternehmen des BBU von 6,39 €/m².

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023



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

Quelle: BBU-Marktmonitor

©BBU

Große Preisspannen der Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU
Der Überblick über die Preisspannen der Neuvertragsmieten vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte zeigt bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg ein breites Spektrum an Wohnungsangeboten. In den beiden Landkreisen Oder-Spree und Oberhavel konnten Wohnungen zu Neuvertragsmieten von unter 4,00 €/m² angemietet werden. Die unternehmensdurchschnittlichen Neuvertragsmieten streuten von 3,29 €/m² im Landkreis Oder-Spree bis zu 14,24 €/m² für neu vermietete Wohnungen in der Landeshauptstadt Potsdam.

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten vom 1. Juli 2022 bis 30.Juni 2023
Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat*

Landkreis / Kreisfreie Stadt	Neuvermietungen Anzahl gesamt	Nettokaltmiete in €/m²		
		Minimum**	Mittelwert	Maximum**
Brandenburg an der Havel	1.227	4,08	6,14	9,75
Cottbus	1.793	4,82	5,65	8,57
Frankfurt (Oder)	1.329	5,22	6,06	8,54
Potsdam	1.920	5,45	7,54	14,24
Barnim	953	4,53	7,20	9,05
Dahme-Spreewald	626	5,03	6,90	11,01
Elbe-Elster	718	4,60	5,45	7,90
Havelland	757	4,84	5,73	12,10
Märkisch-Oderland	1.108	4,52	6,70	12,53
Oberhavel	1.236	3,85	6,76	14,00
Oberspreewald-Lausitz	1.357	4,63	5,64	7,37
Oder-Spree	1.425	3,29	6,35	12,51
Ostprignitz-Ruppin	810	4,48	5,91	8,98
Potsdam-Mittelmark	361	5,70	6,75	10,50
Prignitz	645	4,70	5,62	8,40
Spree-Neiße	902	4,60	5,80	9,00
Teltow-Fläming	748	5,50	7,43	12,00
Uckermark	1.003	4,98	6,34	11,82
Land Brandenburg gesamt * **	**19.434**	**3,29**	**6,39**	**14,24**
Berliner Umland	5.427	4,39	7,28	14,24
Weiterer Metropolenraum	13.491	3,29	5,97	12,51

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

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

*** Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt. Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Teilräume zu verstehen.

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

Einfluss von erstbezogenen Wohnungen auf die Entwicklung der Neuvertragsmieten auf Ebene der Landkreise / kreisfreien Städte
Die durchschnittliche Nettokaltmiete von im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 wiedervermieteten Bestandswohnungen Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU war mit 6,32 €/m² erneut günstiger als die Neuvertragsmieten insgesamt, also unter Einbezug erstbezogener Wohnungen (6,39 €/m²). Zurückzuführen ist diese Differenz auf die zum Teil deutlich höheren Neuvertragsmieten von Erstbezügen von im Schnitt 11,16 €/m².

Auf Landkreisebene führte die zusätzliche Berücksichtigung von Erstvermietungen bei der Ausweisung der Neuvertragsmieten zu einer deutlich höheren durchschnittlichen Nettokaltmiete, allen voran in den Landkreisen Oberhavel (von 6,52 €/m² auf 6,76 €/m²) und Märkisch-Oderland (6,52 auf 6,70€/m²).

Bezüglich der Veränderung gegenüber dem Vorjahreszeitraum lagen in den meisten Landkreisen und kreisfreien Städten die Steigerungsraten der Neuvertragsmieten für die im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 wiedervermieteten Bestandswohnungen (ohne Erstbezüge) über dem landesweiten Durchschnitt von 2,6 Prozent. Die höchste Veränderung wurde für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin (+10,3 %) ermittelt. Weitere überdurchschnittliche Mietsteigerungsraten von mehr als 5 Prozent fanden sich in den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz (+6,0 % auf 5,64 €/m²) sowie Spree-Neiße (+5,5 % auf 5,77 €/m²). Neben der Steigerungsrate von über 5 Prozent war den drei Landkreisen das Erreichen eines unter dem landeweiten Durchschnitt liegenden Mietpreises für Neuvertragsmieten (6,32 €/m²) gemeinsam. Da bei den höchsten Mietsteigerungsraten

verstärkt berlinferne Gebiete (sieben von zehn) vertreten waren, stiegen die Neuvertragsmieten von Bestandswohnungen im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 im Weiteren Metropolenraum um deutliche 4 Prozent, wohingegen das Berliner Umland auf dem Mietpreis des Vorjahreszeitraumes verharrte (+/-0,0 %).

Regressive Durchschnittsmieten für die wiedervermieteten Bestandswohnungen wurden für Dahme-Spreewald (-0,9 %) und die Landeshauptstadt Potsdam (-4,7 %) ermittelt, deutlich unterdurchschnittliche Mietsteigerungsraten für Brandenburg an der Havel (+1,3 %) und Potsdam-Mittelmark (1,4 %).

Von den zehn Landkreisen bzw. kreisfreien Städten mit Beständen von im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 erstmals vermieteten Wohnungen wiesen mit Uckermark, Ostprignitz-Ruppin und Potsdam drei Regionen zum Teil deutlich niedrigere Erstvermietungsmieten als noch im Vorjahr auf. Allerdings ist ein Vergleich der Mieten mit den Vorjahren nur bedingt möglich, da neben der volatilen Zahl an Neuvermietungen pro Jahr bzw. Erhebungszeitraum insbesondere strukturelle Unterschiede nach Ausstattungsstandard und auch Lage fertiggestellter Wohnungen innerhalb eines Landkreises zu deutlichen Verzerrungen führen. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch der fast 20%ige Anstieg der durchschnittlichen Erstvertragsmiete im Landkreis Märkisch-Oderland und die erheblichen Rückgänge der Erstvermietungsmieten in Ostprignitz-Ruppin (-35,4%) und der Uckermark (-34,2%) zu bewerten. Hier sind in einzelnen Jahren nur Erstvermietungen im einstelligen Bereich in verschiedenen Orten in die Erhebung eingegangen, die nicht miteinander vergleichbar waren.

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg
nach Landkreisen und kreisfreien Städten, im Zeitraum 2022/23* im Vergleich zu 2021/22**
Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Landkreis / Kreisfreie Stadt	Neuvertragsmieten vom 01.07.2022 bis 30.06.2023			Neuvertragsmieten vom 01.07.2021 bis 30.06.2022			Veränderung '22/'23 im Vergleich zu '21/'22 in %		
	Gesamt	Ohne Erstbezug	Nur Erstbezug	Gesamt	Ohne Erstbezug	Nur Erstbezug	Gesamt	Ohne Erstbezug	Nur Erstbezug
Brandenburg an der Havel	6,14	6,14	-	6,09	6,06	8,50	0,8%	1,3%	-
Cottbus	5,65	5,65	-	5,45	5,44	9,02	3,7%	3,9%	-
Frankfurt (Oder)	6,06	6,06	-	5,78	5,78	-	4,8%	4,8%	-
Potsdam	7,54	7,38	12,13	8,00	7,74	12,92	-5,8%	-4,7%	-6,1%
Barnim	7,20	7,20	-	6,92	6,92	-	4,0%	4,0%	-
Dahme-Spreewald	6,90	6,83	11,01	6,92	6,89	10,04	-0,3%	-0,9%	9,7%
Elbe-Elster	5,45	5,43	7,50	5,31	5,31	-	2,6%	2,3%	-
Havelland	5,73	5,66	10,00	6,10	5,45	9,76	-6,1%	3,9%	2,5%
Märkisch-Oderland	6,70	6,52	11,92	6,42	6,41	10,00	4,4%	1,7%	19,2%
Oberhavel	6,76	6,52	11,83	6,68	6,30	11,59	1,2%	3,5%	2,1%
Oberspreewald-Lausitz	5,64	5,64	-	5,32	5,32	-	6,0%	6,0%	-
Oder-Spree	6,35	6,34	12,51	6,29	6,24	12,34	1,0%	1,6%	1,4%
Ostprignitz-Ruppin	5,91	5,89	7,68	5,45	5,34	11,89	8,4%	10,3%	-35,4%
Potsdam-Mittelmark	6,75	6,75	-	6,71	6,66	9,50	0,6%	1,4%	-
Prignitz	5,62	5,62	-	5,42	5,42	-	3,7%	3,7%	-
Spree-Neiße	5,80	5,77	9,00	5,51	5,47	9,00	5,3%	5,5%	0,0%
Teltow-Fläming	7,43	7,43	-	7,27	7,27	-	2,2%	2,2%	-
Uckermark	6,34	6,31	9,00	6,11	6,05	13,67	3,8%	4,3%	-34,2%
Land Brandenburg gesamt	**6,39**	**6,32**	**11,16**	**6,28**	**6,16**	**11,00**	**1,8%**	**2,6%**	**1,5%**
Berliner Umland	7,28	7,14	11,97	7,37	7,14	11,34	-1,2%	0,0%	5,6%
Weiterer Metropolenraum	5,97	5,96	9,30	5,77	5,73	10,46	3,5%	4,0%	-11,1%

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

** Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

Mehrheitlich überdurchschnittliche Neuvertragsmieten in den Gemeinden des Berliner Umlands

Bei über einem Drittel der erfassten Orte im Land Brandenburg (19 von 51) lagen die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten bei den im Zeitraum 30. Juni 2022 bis 1. Juli 2023 neu abgeschlossenen Mietverträgen über dem landesweiten Mittelwert von 6,39 €/m². Davon lagen 13 Orte im Berliner Umland. Als einziger im Rahmen des BBU-Marktmonitors erfasster Ort im Berliner Umland weist Velten eine unterdurchschnittlichen Neuvertragsmiete von 5,65 €/m² auf Hingegen waren nur in sechs der insgesamt 37 im Weiteren Metropolenraum erfassten Orte überdurchschnittliche Mietwerte bei der Neuvermietung zu verzeichnen, allen voran Eberswalde mit einem Durchschnittswert von 7,21 €/m².

Anhand der Mietpreisstruktur in den 14 im Rahmen des BBU-Marktmonitors erfassten Berliner Umlandgemeinden zeigt sich, dass die dortigen Neuvertragsmieten stark an die Entwicklung in Berlin gekoppelt sind. Bei einer durchschnittlichen Neuvertragsmiete von 7,28 €/m² haben bis auf Velten alle Orte im Berliner Umland die Marke von 6,50 Euro überschritten.

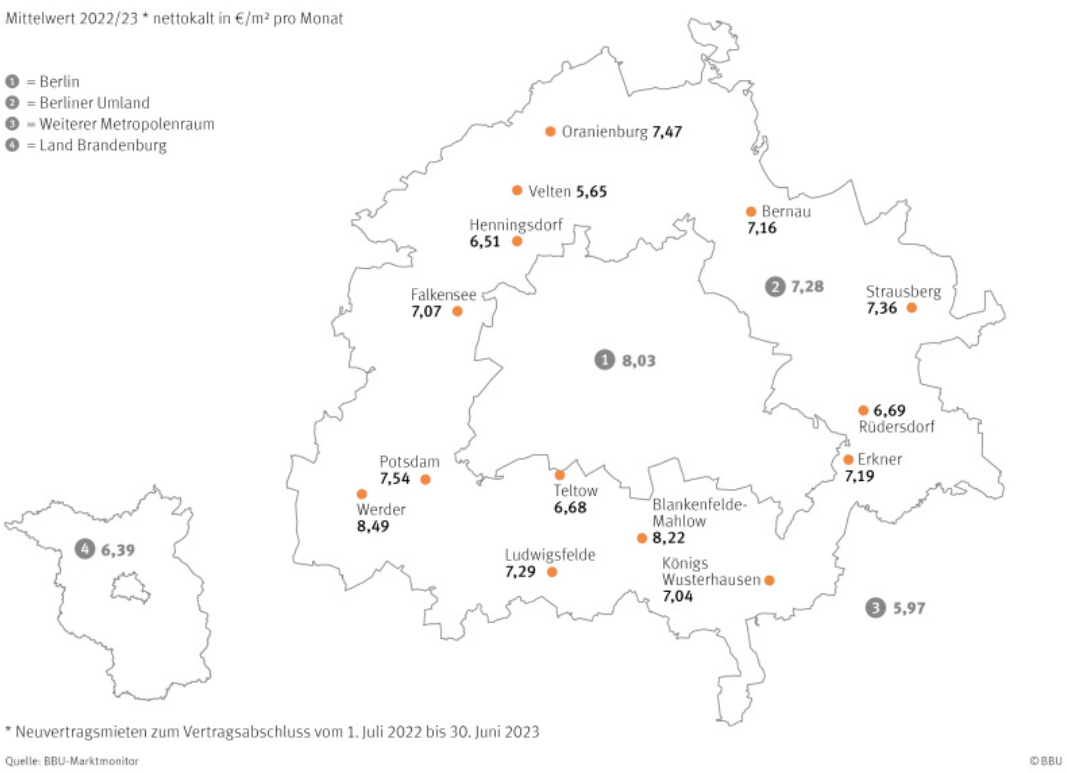
Von den dreizehn Gemeinden im Land Brandenburg mit einer durchschnittlichen Neuvertragsmiete von mindestens 7,00 €/m² entfielen zehn auf das Berliner Umland. Dabei standen Werder (Havel) mit durchschnittlich 8,49 €/m², gefolgt von Blankenfelde-

Mahlow mit durchschnittlich 8,22 €/m² in der Rangfolge auf den obersten Plätzen. Damit lagen die beiden Gemeinden deutlich über der durchschnittlichen Neuvertragsmiete in Berlin (8,03 €/m²). Potsdam belegte im Ranking der höchsten Neuvertragsmieten mit einer durchschnittlichen Neuvertragsmiete von 7,54 €/m² den dritten Platz, lag anders als noch im Vorjahr wieder unter dem Berliner Durchschnittswert. In den Umlandgemeinden Rüdersdorf, Teltow und Hennigsdorf lagen die durchschnittlichen Neuvertragsmieten durchweg unter 7,00 €/m². Unterdurchschnittliche Neuvertragsmieten im Berliner Umland wurden lediglich für Velten (5,65 €/m²) ermittelt.

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

Orte	Neu-vermietungen	Nettokaltmiete in €/m²		
		Minimum**	Mittelwert	Maximum**
Angermünde	87	4,98	6,01	6,65
Bad Belzig	103	5,70	6,06	7,00
Bad Freienwalde (Oder)	147	4,88	6,03	6,42
Bad Liebenwerda	111	4,95	5,32	7,50
Beeskow	72	4,99	6,05	12,51
Bernau bei Berlin	249	6,32	7,16	9,05
Blankenfelde-Mahlow	159	7,23	8,22	12,00
Brandenburg an der Havel	1.227	4,08	6,14	9,75
Calau	162	5,14	5,26	6,90
Cottbus	1.793	4,82	5,65	8,57
Eberswalde	704	4,53	7,21	8,52
Eisenhüttenstadt	904	3,29	5,98	6,80
Erkner	163	5,63	7,19	12,50
Falkensee	72	5,83	7,07	12,10
Finsterwalde	406	4,60	5,51	7,90
Forst (Lausitz)	115	4,60	6,15	7,60
Frankfurt (Oder)	1.329	5,22	6,06	8,54
Fürstenwalde/Spree	286	5,08	7,10	10,60
Großräschen	125	4,63	5,11	5,50
Guben	365	5,13	5,63	6,07
Hennigsdorf	524	5,62	6,51	10,47
Herzberg (Elster)	201	4,90	5,41	6,12
Königs Wusterhausen	347	5,03	7,04	10,65
Kyritz	175	4,48	5,49	6,93
Lübben (Spreewald)	251	5,81	6,40	11,01
Lübbenau/Spreewald	370	4,93	6,40	7,37
Luckenwalde	92	5,50	7,03	7,29
Ludwigsfelde	475	5,86	7,29	11,27
Nauen	20	5,09	6,10	7,49
Neuruppin	352	5,00	6,27	8,98
Oranienburg	476	4,39	7,47	14,00
Potsdam	1.920	5,45	7,54	14,24
Premnitz	183	5,29	6,18	10,00
Prenzlau	426	5,53	6,62	10,50
Pritzwalk	176	5,12	5,84	8,40
Rathenow	482	4,84	5,34	6,95
Rheinsberg	93	5,95	6,03	6,25
Rüdersdorf bei Berlin	197	5,01	6,69	10,25
Schwedt/Oder	318	5,06	6,11	11,82
Seelow	184	5,85	5,98	6,07
Senftenberg	557	4,98	5,46	6,38
Spremberg	369	4,73	5,75	9,00
Strausberg	481	5,65	7,36	12,53
Teltow	210	6,38	6,68	10,40
Templin	172	5,73	6,24	8,33
Velten	78	5,50	5,65	6,43
Vetschau/Spreewald	143	4,82	5,27	5,86
Werder (Havel)	48	7,50	8,49	10,50
Wittenberge	469	4,70	5,54	6,50
Wriezen	99	4,52	5,86	6,45
Zehdenick	126	5,60	6,12	6,38
Land Brandenburg gesamt * **	**19.434**	**3,29**	**6,39**	**14,24**
Berliner Umland	5.427	4,39	7,28	14,24
Weiterer Metropolenraum	13.491	3,29	5,97	12,51

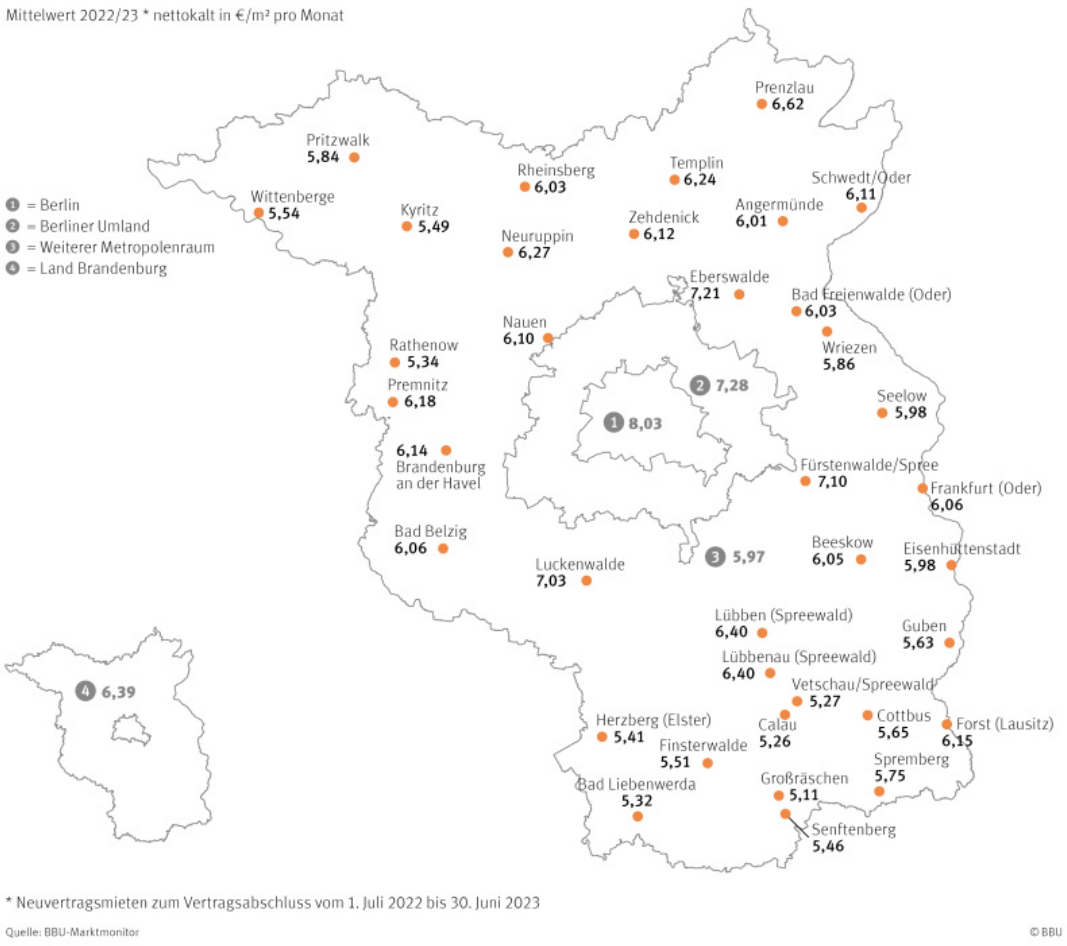
Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023



Neuvertragsmieten lediglich in sechs Gemeinden des Weiteren Metropolenraums über dem landesweiten Durchschnitt
Die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten bei den im Zeitraum 30. Juni 2022 bis 1. Juli 2023 von den Mitgliedsunternehmen des BBU neu abgeschlossenen Mietverträgen lagen lediglich in sechs der 37 erfassten Gemeinden des Weiteren Metropolenraums über dem landesweiten Durchschnittswert von 6,39 €/m². Dazu zählten die Städte Eberswalde (7,21 €/m²), Fürstenwalde/Spree (7,10 €/m²), Luckenwalde (7,03 €/m²), Prenzlau (6,62 €/m²) und Lübben sowie Lübbenau mit jeweils 6,40 €/m². Die Sechs-Euro-Marke bei Neuvermietungen überschritten wurde in vierzehn weiteren Gemeinden des Weiteren Metropolenraums, während in acht Gemeinden die Neuvertragsmieten bei maximal 5,50 €/m² lagen. Die niedrigste Neuvertragsmiete mit 5,11 €/m² wurde für Großräschen ermittelt.

Mit 5,65 €/m², 6,06 €/m² bzw. 6,14 €/m² lagen die durchschnittlichen Neuvertragsmieten der im Weiteren Metropolenraum gelegenen kreisfreien Städte Cottbus, Frankfurt (Oder) und Brandenburg an der Havel noch deutlich unterhalb des Durchschnittswerts der Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg.

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
in ausgewählten Orten des Weiteren Metropolenraumes vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023



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 Anlagen für BBU-Mitglieder	
Anlage 1	Neuvertragsmieten vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Strukturräumen
Anlage 2	Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Baualtersklassen, 2020 bis 2023
Anlage 3	Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Wohnlage, Anzahl und Mittelwert
Anlage 4	Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland nach Baualtersklassen
Anlage 5	Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Weiteren Metropolenraum nach Baualtersklassen
Anlage 6	Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten

Anlage 7	Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, im Zeitraum 2022/23* im Vergleich zu 2021/22**
Anlage 8	Neuvertragsmieten 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Orten

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-brandenburg-1-juli-2022-bis-30-juni-2023-marktmonitor