



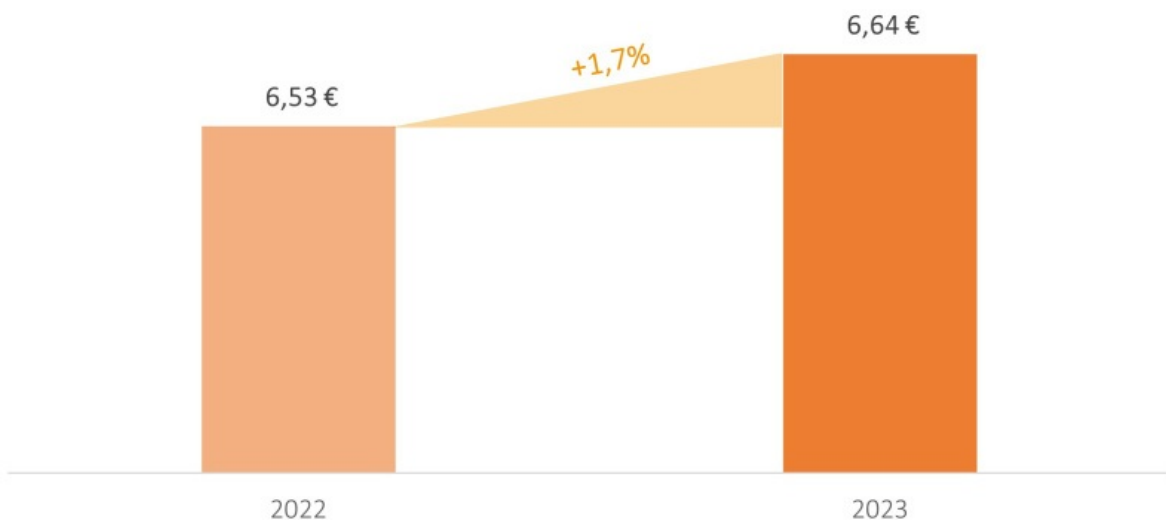
## BBU-Jahresstatistik 2023: Bestands- und Warmmieten Berlin im Dezember 2023

BBU-Mieten im Vergleich zu Mietspiegel und Zensus deutlich günstiger

16.07.2024      Datenportal - Artikel

Die durchschnittliche Bestandsmiete der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen hat sich zum 31. Dezember 2023 auf **6,64 Euro** pro Quadratmeter und Monat nettokalt erhöht. Damit lag die Durchschnittsmiete **1,7 Prozent** (+11 Cent/m<sup>2</sup>) über der des Vorjahres (31.12.2022: 6,53 €/m<sup>2</sup>).

Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete im Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen  
des BBU (Angaben in € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche / Monat) **Veränderung 2023 zu 2022 in %**



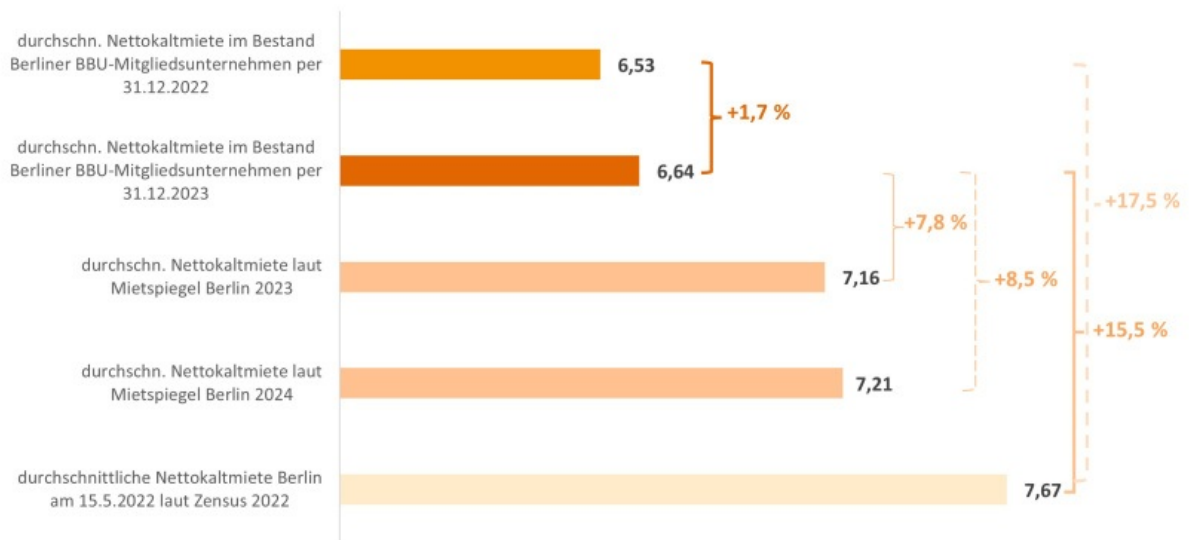
Quelle: BBU-Jahresstatistik

© BBU

Die Teuerungsrate der BBU-Bestandsmieten blieb damit nicht nur hinter des Vorjahreszeitraumes (2022 zu 2021: +1,9 %) zurück, sondern auch weit hinter der der allgemeinen Preisentwicklung im Jahr 2023 von 6,2 Prozent (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg) sowie die der Baupreisinflation von bis zu 11,2 Prozent.

Gleichzeitig wohnte es sich in den Beständen der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen weiterhin vergleichsweise günstig: Gegenüber der zum 31. Dezember 2023 festgestellten durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,64 €/m<sup>2</sup> bei den Mitgliedsunternehmen des BBU lag die laut Berliner Mietspiegel 2024 ausgewiesene Durchschnittsmiete von 7,21 €/m<sup>2</sup> um 57 Cent/m<sup>2</sup> bzw. 8,5 Prozent und die zum Stichtag 15. Mai 2022 laut Zensus 2022 ermittelte durchschnittlichen Nettokaltmiete für Berlin von 7,67 €/m<sup>2</sup> sogar um über einen Euro (+1,03 €/m<sup>2</sup> bzw. rund 16 %) darüber. Nochmals höher fällt die Abweichung aus (+17,5 % bzw. +1,14 €/m<sup>2</sup>), setzt man den Berliner Durchschnitts-Mietwert des Zensus 2022 ins Verhältnis zur zeitlich dem Zensusstichtag näherliegenden BBU-Bestandsmiete in Berlin per 31.12.2022 (6,53 €/m<sup>2</sup>).

**Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU im Vergleich zum Berliner Mietspiegel und des Zensus 2022 (Angaben in € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat)**



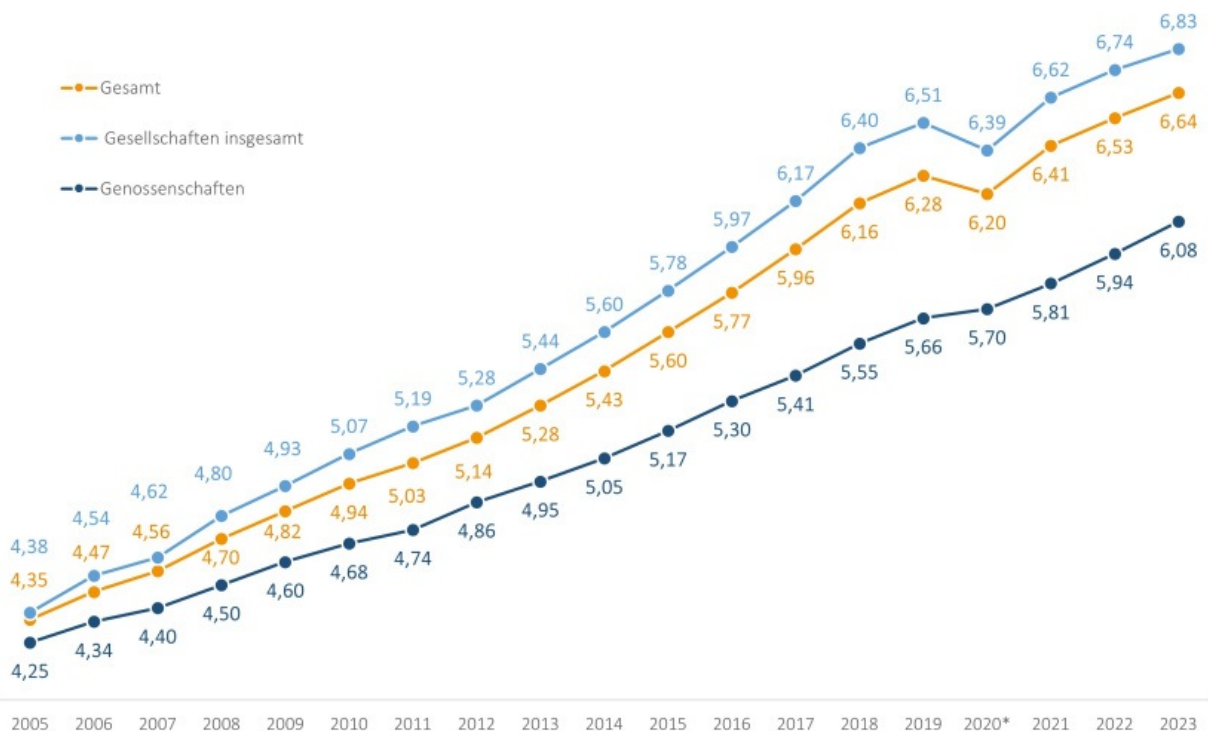
Quellen: BBU-Jahresstatistik 2022 und 2023; Zensus 2022: AfS Berlin-Brandenburg; Berliner Mietspiegel: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

© BBU

In unterschiedlicher Ausprägung stiegen die BBU-Bestandsmieten je nach Gesellschaftsform für Mieter von BBU-**Genossenschaftswohnungen** um durchschnittlich **2,4 Prozent** gegenüber dem Vorjahr auf **6,08 €/m<sup>2</sup>** bzw. für Mieter von Mietwohnungen in BBU-Wohnungsgesellschaften auf **6,83 €/m<sup>2</sup> (+1,3%)**. Während sich damit der moderate Aufwärtstrend für Mieten in Genossenschaftswohnungen fortsetzte, zeigte sich nach einem kurzzeitigen Mietenrückgang im Jahr 2020, der durch das zum Erhebungszeitpunkt noch gültige MietenWoG Berlin bedingt war, der dritte (moderate) Anstieg in Gesellschafts-Mietwohnungen nach 2021. Gleichwohl lag deren durchschnittlich zu zahlenden Kaltmiete pro Quadratmeter und Monat um rund 5 % (33 Cent) unter dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels 2023 und sogar 5,6 % unter dem Median für die ortsübliche Vergleichsmiete für den Stichtag 1. September 2023 von 7,21 Euro pro Quadratmeter netto kalt (Berliner Mietspiegel 2024).

**Entwicklung der Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2005 bis 2023**

Durchschnittliche Nettokaltmieten der vermieteten eigenen Wohnungen im Dezember des Jahres in € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche



\*Nettokaltmieten 2020 unter dem Einfluss des MietenWoG Berlin

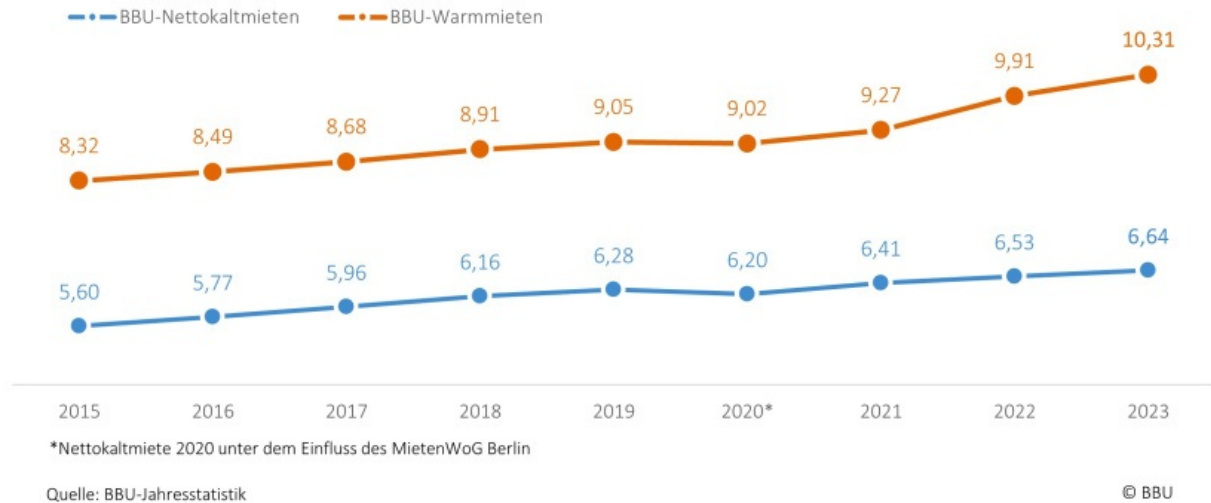
Quelle: BBU-Jahresstatistik

© BBU

Fokussiert auf die Entwicklung der **Wohnkosten insgesamt** überstieg die durchschnittliche Warmmiete von Wohnungen Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen erstmals die 10 Euro-Schwelle und verteuerte sich gegenüber 2022 um 40 Cent pro Quadratmeter und Monat auf **10,31 €/m<sup>2</sup> (+4,0 %)**. Damit schwächte sich die Teuerung der Warmmiete im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (2022 zu 2021: +6,9 %) deutlich ab und blieb ebenso hinter der der Inflationsrate (+6,2 %) zurück.

## Entwicklung der Mieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2015 bis 2023

Durchschnittliche Werte der vermieteten eigenen Wohnungen im Dezember des Jahres in € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche



Gleichermaßen zeigte die Entwicklung der Warmmiete zum wiederholten Male eine höhere Dynamik gegenüber der der Kaltmiete auf, was insbesondere auf die stark gestiegenen Vorauszahlungen für Warmwasser und Heizung zurückzuführen ist. Diese betragen im Jahr 2023 durchschnittlich **1,64 €/m<sup>2</sup>** und damit 22 Cent/m<sup>2</sup> mehr als am 31. Dezember 2022 (+15,5 %). Diese Erhöhung wurden in Reaktion auf weiterhin gestiegene Energiepreise vorgenommen, um im Sinne der Mieter erhebliche Nachforderungen bei der Abrechnung der warmen Betriebskosten zu vermeiden. Damit musste nahezu 2/3 (+65,7 %) mehr für warme Betriebskostenvorauszahlungen geleistet werden als noch im Jahr 2021 (0,99 €/m<sup>2</sup>). Da zusätzlich auch die kalten Betriebskostenvorauszahlungen um nochmals 7 Cent/m<sup>2</sup> (+3,6 %) auf erstmals über 2 €/m<sup>2</sup> anstiegen, kletterte der Anteil der Vorauszahlungen kalter und warmer Betriebskosten (3,67 €/m<sup>2</sup>) an der Warmmiete insgesamt auf 35,6 %.

Mieten und Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2005 bis 2023  
 Durchschnittliche Werte der vermieteten eigenen Wohnungen im Dezember des Jahres

| Jahr                             | Gesamt                |   |                       |  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|---|-----------------------|--|-----------------------|
|                                  | Nettokaltmiete        | Betriebskosten-<br>vorauszahlung kalt<br>(ohne Heizung /<br>Warmwasser) | Bruttokaltmiete       | Vorauszahlung<br>für Heizung und<br>Warmwasser | Warmmiete             |
|                                  | €/m <sup>2</sup> Wfl. | €/m <sup>2</sup> Wfl.   | €/m <sup>2</sup> Wfl. | €/m <sup>2</sup> Wfl.                          | €/m <sup>2</sup> Wfl. |
| 2005                             | 4,35                  | 1,57  | 5,92                  | 0,80   | 6,72                  |
| 2010                             | 4,94                  | 1,67  | 6,61                  | 0,93   | 7,54                  |
| 2012                             | 5,14                  | 1,67  | 6,81                  | 0,96   | 7,77                  |
| 2014                             | 5,43                  | 1,69  | 7,12                  | 1,03   | 8,15                  |
| 2015                             | 5,60                  | 1,70  | 7,30                  | 1,02   | 8,32                  |
| 2016                             | 5,77                  | 1,71  | 7,48                  | 1,01   | 8,49                  |
| 2017                             | 5,96                  | 1,73  | 7,69                  | 0,99   | 8,68                  |
| 2018                             | 6,16                  | 1,75  | 7,91                  | 1,00   | 8,91                  |
| 2019                             | 6,28                  | 1,79  | 8,07                  | 0,98   | 9,05                  |
| 2020*                            | 6,20                  | 1,83  | 8,03                  | 0,99   | 9,02                  |
| 2021                             | 6,41                  | 1,87  | 8,28                  | 0,99   | 9,27                  |
| 2022                             | 6,53                  | 1,96  | 8,49                  | 1,42   | 9,91                  |
| 2023                             | 6,64                  | 2,03  | 8,67                  | 1,64   | 10,31                 |
| Veränderung<br>2023 zu 2022 p.A. | 1,7%                  | 3,6%  | 2,1%                  | 15,5%  | 4,0%                  |

\*Nettokaltmiete 2020 unter dem Einfluss des MietenWoG Berlin  
 Quelle: BBU-Jahresstatistik

© 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:

Bestandsmieten und Betriebskosten der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2005 bis 2023

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

<https://bbu.de/beitraege/bbu-jahresstatistik-2023-bestands-und-warmmieten-berlin-im-dezember-2023>