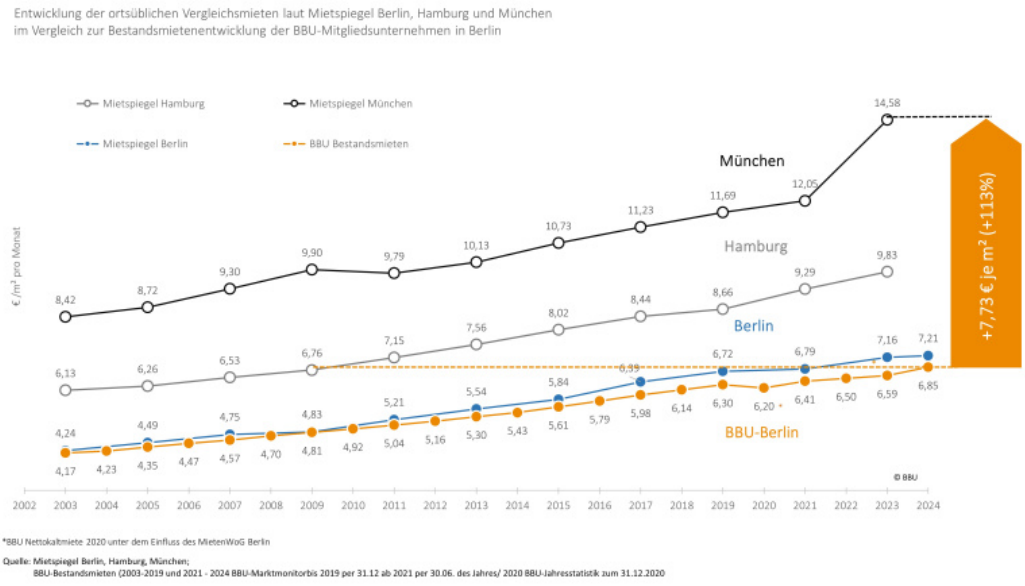
Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

BBU-Marktmonitor 2024: Bestandsmieten Berlin zum 30. Juni 2024

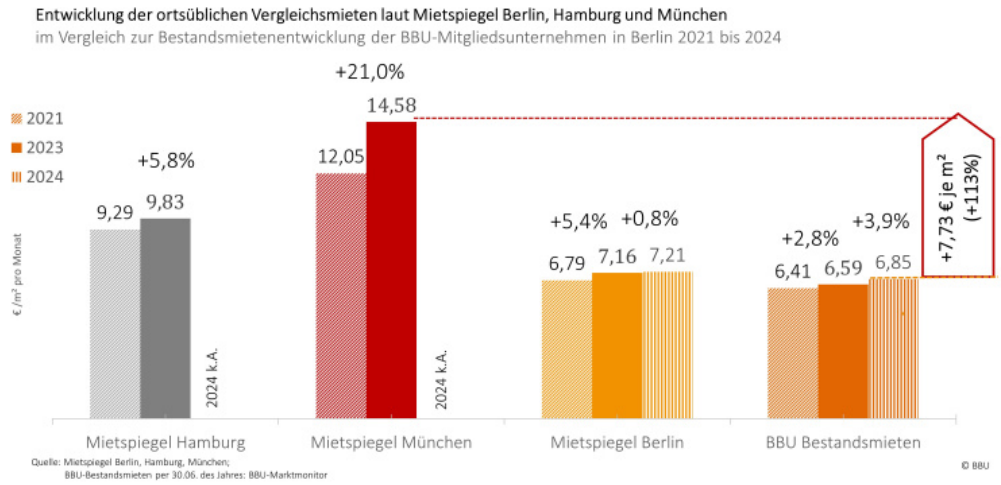
Berliner Mietenniveau weiterhin deutlich günstiger als in anderen deutschen Metropolen

25.02.2025 Datenportal - Artikel

Trotz seines ungebrochenen Wachstums bleibt Berlin auch weiterhin als Mieterhauptstadt bezahlbarer und vergleichsweise günstiger als andere deutsche Metropolen. Die Mitgliedsunternehmen des BBU tragen mit günstigen Mieten bei einem Anteil von 45 Prozent am Mietwohnungsmarkt erheblich dazu bei. Ihre Nettokaltmieten im Juni 2024 von durchschnittlich **6,85 €/m²** pro Monat lagen nicht nur deutliche 36 Cent bzw. 5 Prozent unter dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels 2024 (7,21 EUR/m²). Noch größer ist die Abweichung zum Mietspiegelmittelwert von anderen deutschen Großstädten, beispielsweise München, Hamburg oder Köln. In München lag 2023 die durchschnittliche Bestandsmiete bei 14,58 €/m², so dass Münchener Mieter im Durchschnitt mehr als doppelt so viel (+ 113 %) für ihre Wohnungen zahlen mussten. Auch gegenüber der Metropole Hamburg wohnte es sich in Berlin 2024 um durchschnittlich 2,62 EUR/m² günstiger. Im Umkehrschluss: Das Wohnen in Hamburg war um rund ein Drittel teurer als bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU.



Auch ein Vergleich der **Mietpreis-Entwicklung** offenbart eine ausgesprochen moderate Dynamik in den Beständen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU gegenüber anderen Städten bzw. dem Berliner Durchschnittsmietwert laut Mietspiegel: Während die ortsüblichen Vergleichsmieten zwischen 2021 und 2023 in München um deutliche 21 Prozent und in Hamburg um fast sechs Prozent gestiegen sind, kletterten sie bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU im gleichen Zeitraum um gerade einmal 2,8 Prozent bzw. im Zweijahreszeitraum 2022 bis 2024 um 5,4 Prozent.

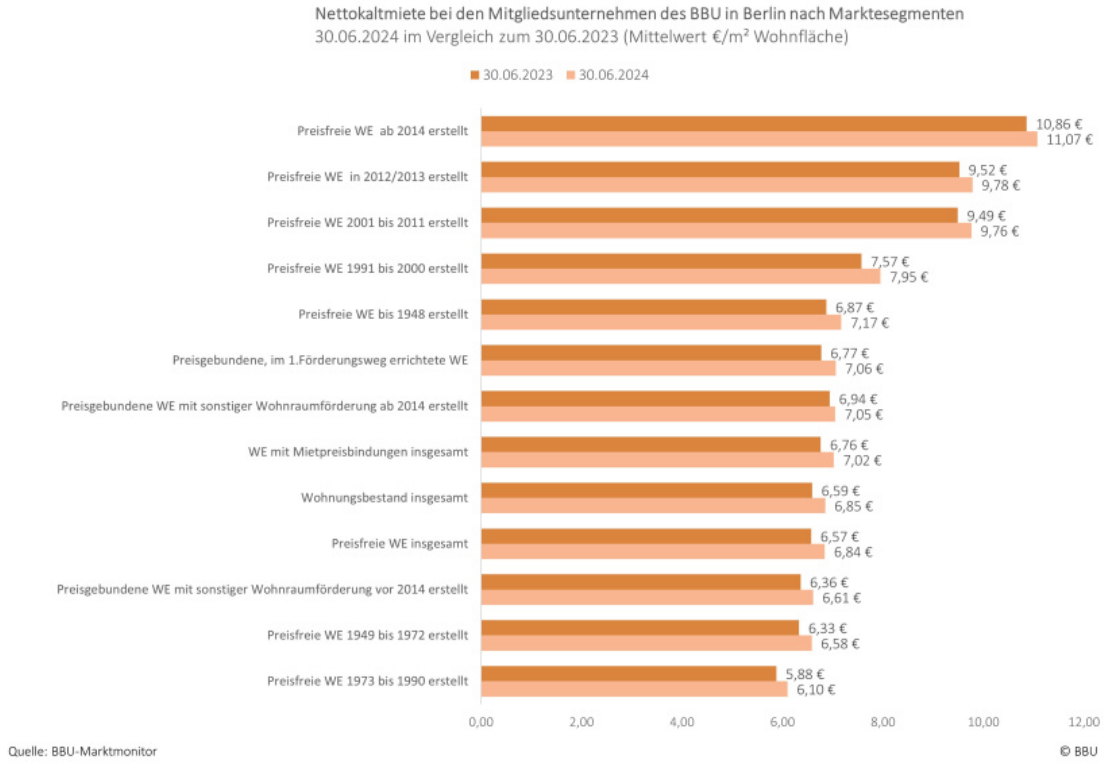


Moderate Bestandsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin
Im Rahmen der Befragung zum BBU-Marktmonitor in Berlin wurden Angaben zu den Bestandsmieten zu rund **704.300 Wohnungen** erfasst. Zum Erhebungsstichtag am 30. Juni 2024 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei **6,85 €/m²**, womit sich im Vergleich zum Vorjahr (30. Juni 2023) die Miete moderat um **3,9 Prozent** erhöhte.

Speziell im Segment der **preisfreien Wohnungen**, die mit rund 658.000 Wohnungen den Großteil des Bestandes der Berliner Mitgliedsunternehmen ausmachen (92,1 %), stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,57 EUR/m² auf **6,84 EUR/m²** (+4,1 %). Damit blieben die Mieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen trotz angespanntem Mietwohnungsmarkt und der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum um fünf Prozent unter den durchschnittlichen Mietpreisen der Stadt, die laut Berliner Mietspiegel 2024 bei 7,21 €/m² lagen (Median).

Mit Blick auf die Baualtersklassen des preisfreien Bestandes der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen wohnte es sich in mehr als zwei Drittel dieser Wohnungen (68,3 %) um nochmals mindestens rund sieben Prozent (gemittelter Wert: 6,36 EUR/m²) günstiger im Vergleich zur ermittelten Durchschnittsmiete von 6,84 EUR/m²: Während in der am stärksten besetzten Baualtersklasse (Baujahre 1949 bis 1972; über 239.000 Wohnungen) eine Durchschnittsmiete von 6,58 Euro nettokalt pro Quadratmeter ermittelt wurde, lag der Durchschnittswert für die über 210.000 zwischen den Jahren 1973 und 1990 errichteter Wohnungen bei lediglich 6,10 EUR/m² (-10,8 %). Die preisfreien Wohnungen in den übrigen Baualtersklassen wiesen überdurchschnittliche Nettokaltmieten mit höchsten Durchschnittswerten in den jüngsten Baualtersklassen (Baujahre ab 1991) auf.

Im **preisgebundenen Bestand**, der mit rund 56.500 Wohnungen nur 7,9 Prozent des Wohnungsbestandes der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU ausmacht, war die Nettokaltmiete Ende Juni 2024 mit durchschnittlich **7,02 €/m²** um 18 Cent teurer als im nicht preisgebundenen Bestand. Einen großen Einfluss auf den Mietendurchschnitt im Wohnungsbestand mit Mietpreisbindungen haben dabei insbesondere die rund 39.000 erfassten Sozialwohnungen des 1. Förderweges. In diesem Bestand lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Juni 2024 mit 7,06 EUR/m² um 0,22 €/m² über dem Mittelwert im preisfreien Bestand.



Mieten der preisfreien Wohnungen 2024 stärker gestiegen als im Vorjahr
Die Nettokaltmieten im nicht preisgebundenen Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU stiegen von Juni 2023 bis Juni 2024 um **4,1 Prozent**. Damit lag die Steigerungsrate höher als im Vorjahr (+1,4%). Über 92 Prozent der knapp 714.300 erfassten Wohnungen der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen entfallen auf den preisfreien Bestand. Bei durchweg allen Baualtersklassen dieses Bestandes wurde im Juni 2024 eine höhere durchschnittliche Nettokaltmiete verzeichnet als noch im Juni 2023. Mit fünf Prozent fiel der durchschnittliche Mietenanstieg innerhalb eines Jahres in Wohnungen der Baualtersklasse 1991 bis 2000 am stärksten aus, was bei einer erfassten Anzahl von rund 22.600 Wohnungen allerdings nur 3,5 Prozent des Gesamtbestandes preisfreier Wohnungen betrifft. Weitere überdurchschnittliche Veränderungsraten wurden für Wohnungen des modernisierten Altbaubestand mit Baujahren bis 1948 ermittelt (+4,4 %). Hingegen bedeutete der Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete in den wohnungsstärksten Baualtersklassen 1949 bis 1990 (über 449.200 Wohnungen bzw. 68,3 % aller preisfreien Wohnungen) mit einem Plus von 3,81 Prozent (gemittelt) eine unterdurchschnittliche Dynamik bezogen auf das Gesamtmarktsegment.

Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin
nach Baujahr und Art der Förderung (Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich), 30.06.2024 und 30.06.2023

Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung		30.06.2024 Nettokaltmiete €/m²	30.06.2024 Anzahl Wohnungen	30.06.2023 Nettokaltmiete €/m²	30.06.2023 Anzahl Wohnungen	Veränderung Nettokaltmiete 06/2024 zu 06/2023 in %
Preisgebundene Wohnungen insgesamt		**7,02**	**56.465**	**6,76**	**59.158**	**3,85%**
1. Förderungsweg		7,06	39.052	6,77	42.144	4,28%
Sonstige Wohnraum-förderung	Baujahre **vor** 2014	6,61	4.950	6,36	5.925	3,93%
	Baujahre **ab** 2014	7,05	12.463	6,94	11.089	1,59%
Preisfreie Wohnungen insgesamt		**6,84**	**657.833**	**6,57**	**645.146**	**4,11%**
Baujahre bis 1948		7,17	156.767	6,87	156.351	4,37%
Baujahre 1949 bis 1972		6,58	239.013	6,33	236.900	3,95%
Baujahre 1973 bis 1990		6,10	210.208	5,88	203.163	3,74%
Baujahre 1991 bis 2000		7,95	23.502	7,57	22.576	5,02%
Baujahre 2001 bis 2011		9,76	1.956	9,49	1.823	2,85%
Baujahre in 2012/2013		9,78	563	9,52	520	2,73%
Baujahre ab 2014		11,07	25.824	10,86	23.813	1,93%
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt		**6,85**	**714.298**	**6,59**	**704.304**	**3,95%**

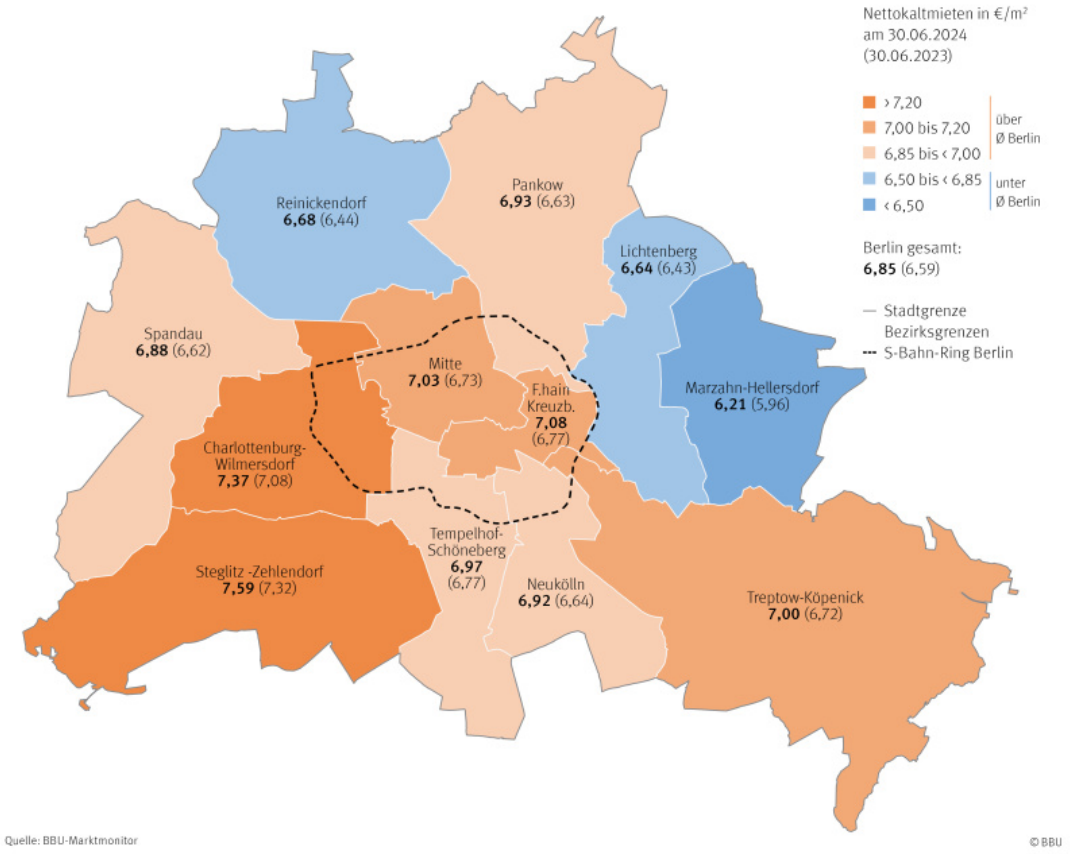
* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand
Quelle: BBU-Marktmonitor
© BBU

In der jüngeren Baualtersklasse wurde für die Wohnungen mit Baujahren ab 2014 die mit Abstand geringste Steigerung der Durchschnittsmiete (Plus 1,9 %) ermittelt, was mit Bezug auf den erfassten Bestand von knapp 26.000 Wohnungen rund vier Prozent des Gesamtbestandes preisfreier Wohnungen betrifft.

Im **preisgebundenen Bestand** stiegen die Nettokaltmieten von Juni 2023 bis Juni 2024 mit einem Plus von durchschnittlich **3,85 Prozent** geringer an als im preisfreien Bestand (+4,1 %). Das Abschmelzen des Bestandes von im 1. Förderungsweg erstellten Sozialwohnungen von 71 auf 69 Prozent des preisgebundenen Bestandes wirkte sich insgesamt dämpfend auf die Veränderungsrate aller preisgebundenen Wohnungen aus. In diesem einzelnen Marktsegment betrug der Anstieg der Nettokaltmieten 4,3 Prozent, was damit nicht nur deutlich über der Dynamik des Vorjahres lag (2023/2022: +1,7 %), sondern auch über dem der preisfreien Wohnungen insgesamt.

Bezirksebene: Mietenniveau in Marzahn-Hellersdorf weiterhin am günstigsten
Auf Bezirksebene wiesen die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU große Spannweiten auf. Zum Stichtag 30. Juni 2024 wohnte es sich weiterhin im Bezirk **Marzahn-Hellersdorf** mit durchschnittlich **6,21 €/m²** mit Abstand am günstigsten (2023/2022: 5,96 €/m²), gefolgt von Lichtenberg mit 6,64 EUR/m². Die höchsten Durchschnittsmieten wurden für Steglitz-Zehlendorf mit 7,59 €/m² (2023/2022: 7,32 €/m²) und Charlottenburg-Wilmersdorf mit 7,37 €/m² (7,08 €/m²) festgestellt. Mit Reinickendorf (6,68 EUR/m²) wies ein weiterer Bezirk eine unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus liegende Durchschnittsmiete auf.

Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
in Berlin nach Bezirken, am 30.06.2024 (30.06.2023)



Mieten in allen Berliner Bezirken gestiegen

In allen Bezirken Berlin ist die durchschnittliche Nettokaltmiete in den Beständen der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen zwischen Juli 2023 und Juni 2024 gestiegen, am deutlichsten mit Steigerungsraten von über 4,5 Prozent in Friedrichshain-Kreuzberg (4,58 %) sowie in Pankow (4,52 %). Trotz überdurchschnittlicher Steigerung blieb die durchschnittliche Nettokaltmiete in Marzahn-Hellersdorf im Juni 2024 mit 6,21 EUR/m² im Vergleich zu allen anderen Bezirken Berlins am niedrigsten. In fünf der zwölf Berliner Bezirke lag die durchschnittliche Steigerungsrate unter der des Gesamtberliner Durchschnittswerts von 3,95 % Prozent, allen voran in Tempelhof-Schöneberg, wo die Mieten um rund drei Prozent im Durchschnitt stiegen. Bezogen auf die Gesamtstädtische Rate betrafen unterdurchschnittliche Mietanstiege einen Anteil von rund 42 Prozent aller Wohnungen in den Beständen der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen.

Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken

(Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich) 30.06.2023 bis 30.06.2024

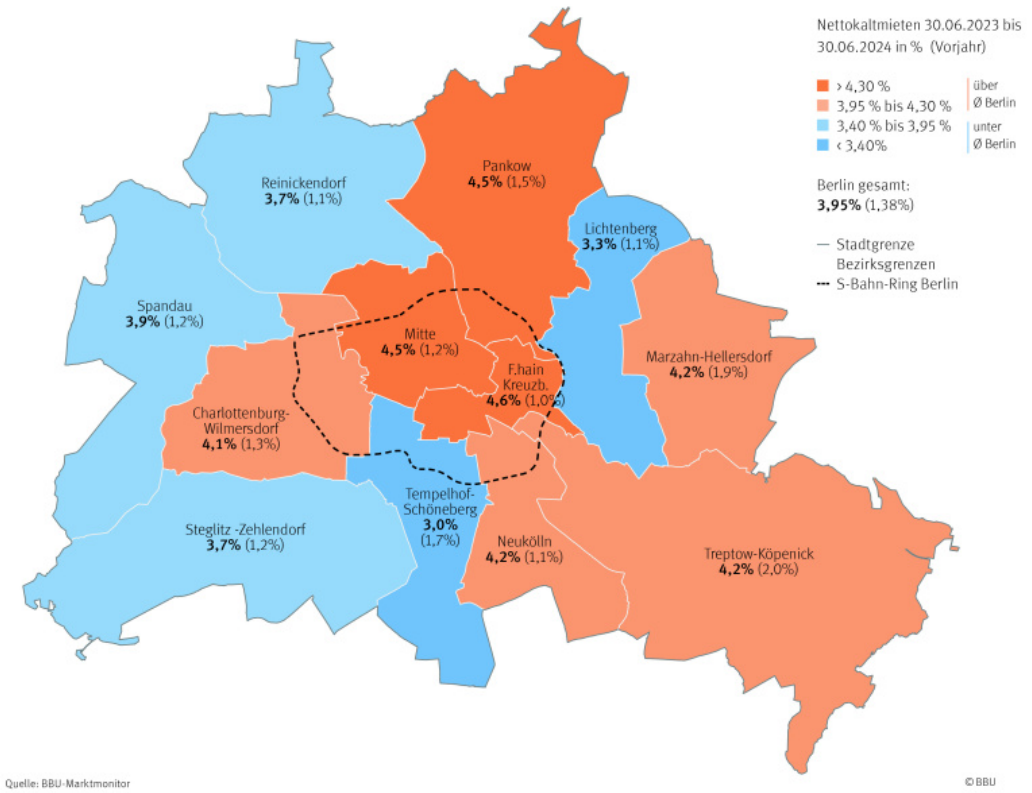
Bezirk	Mittelwert Nettokaltmiete €/m² Wohnfläche monatlich		Differenz Mittelwert 06/2024 zu 06/2023 *		Anzahl erfasster Wohnungen
	30.06.2024	30.06.2023	absolut €/m²	in %	
Charlottenburg-Wilmersdorf	7,37	7,08	0,29	4,10%	34.680
Friedrichshain-Kreuzberg	7,08	6,77	0,31	4,58%	40.916
Lichtenberg	6,64	6,43	0,21	3,27%	109.909
Marzahn-Hellersdorf	6,21	5,96	0,25	4,19%	95.213
Mitte	7,03	6,73	0,30	4,46%	52.737
Neukölln	6,92	6,64	0,28	4,22%	53.643
Pankow	6,93	6,63	0,30	4,52%	72.222
Reinickendorf	6,68	6,44	0,24	3,73%	53.970
Spandau	6,88	6,62	0,26	3,93%	48.145
Steglitz-Zehlendorf	7,59	7,32	0,27	3,69%	36.241
Tempelhof-Schöneberg	6,97	6,77	0,20	2,95%	49.060
Treptow-Köpenick	7,00	6,72	0,28	4,17%	67.562
Berlin	**6,85**	**6,59**	**0,26**	**3,95%**	**714.298**

* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

Veränderung der Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
in Berlin nach Bezirken, 30.06.2023 bis 30.06.2024



Eine Auswertung der Neuvertragsmieten im Erhebungszeitraum Juli 2023 bis Juni 2024 bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU können Sie in einem eigenen Artikel nachlesen.

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

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

Anlage 1	Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Baujahr und Art der Förderung (30.6.2024 und 30.6.2023)
Anlage 2	Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken (30.6.2024 und 30.6.2023)

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

https://bbu.de/beitraege/bbu-marktmonitor-2024-bestandsmieten-berlin-zum-30-juni-2024