Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

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

Landesweit moderater Anstieg um 3,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr

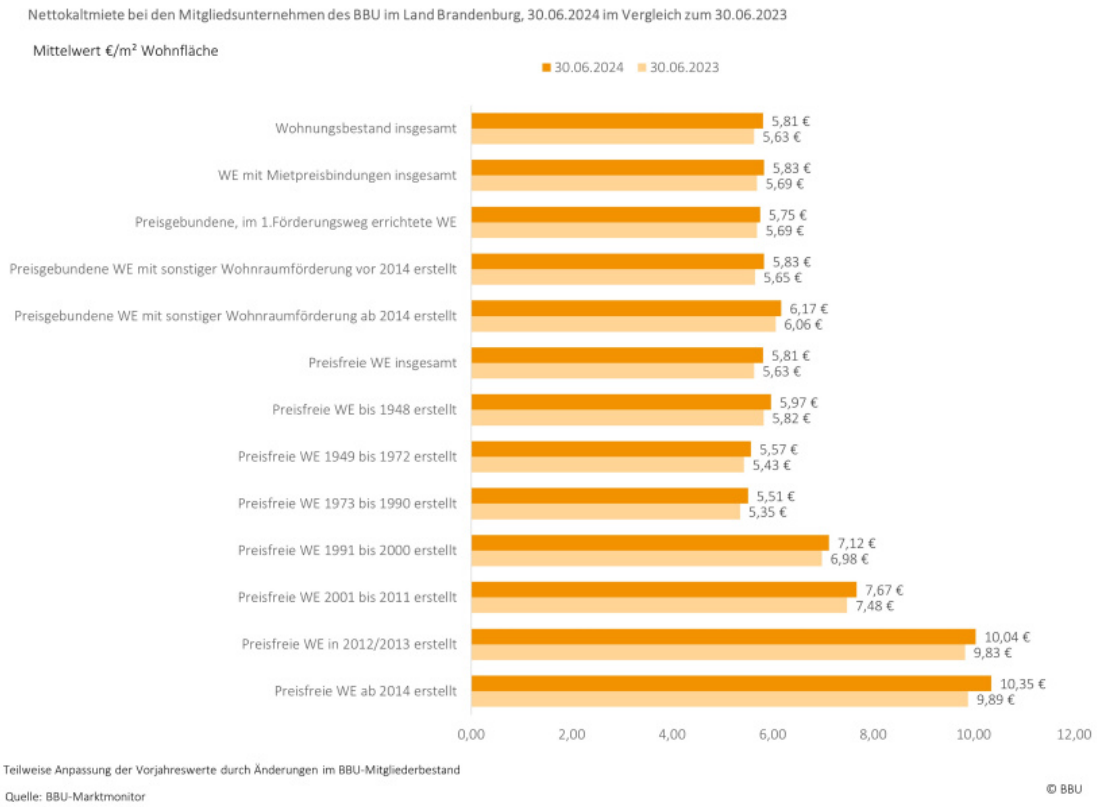
04.03.2025 Datenportal - Artikel

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen betrug zum Erhebungsstichtag 30. Juni 2024 **5,81 €/m²**. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein moderater Anstieg von **3,2 Prozent** (30. Juni 2023: 5,63 €/m²). Neuvertragsmieten lagen bei durchschnittlich 6,77 Euro pro Quadratmeter nettokalt (plus 5,9 Prozent) und Erstvertragsmieten bei Neubau bei 12,87 EUR/m². Damit waren Mieten in Brandenburg, insbesondere im Erstbezug, teilweise höher als in Berlin. Insgesamt aber wohnte es sich in den Bestandswohnungen der in Brandenburg ansässigen Mitgliedsunternehmen des BBU im Durchschnitt um über einen Euro günstiger als in den Beständen der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen (Bestandsmiete per 30.06.2024: 6,85 EUR/m²).

Die Bestandsmietangaben der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU beruhen auf der Auswertung der im Rahmen des BBU-Marktmonitors zum Stichtag 30. Juni 2024 erfassten rund 273.500 Mietverträge. Bei den Bestandsmieten werden explizit die Nettokaltmieten von Wohnungen mit und ohne Mietpreisbindungen erhoben. Neben den im ersten 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 knapp über 5,50 EUR/m²

Der weitaus größte Anteil des Wohnungsbestandes Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen entfiel zum Stichtag mit 94,9 Prozent auf **nicht preisgebundene Wohnungen**. Analog zum Landesdurchschnitt erhöhte sich die Nettokaltmiete dieses Bestandes um 3,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf 5,81 EUR/m².



Am günstigsten waren dabei die Wohnungen der Baujahre 1973 bis 1990: Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,51 €/m² stehen die über 104.000 betreffenden Wohnungen für gut 40 Prozent der nicht preisgebundenen Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Brandenburg. Weitere rund 42 Prozent des preisfreien Bestandes (rund 108.000 Wohnungen) wurde in den Jahren zwischen 1949 und 1972 erbaut. Auch bei diesen Wohnungen lag der Mittelwert der Nettokaltmiete mit 5,57 €/m² 24 Cent pro Quadratmeter und Monat unter dem Mittelwert aller preisfreien Wohnungen. Mit einem gewichteten Nettokaltmietpreis von 5,54 €/m² lag die Nettokaltmiete bei fast 82 Prozent aller Wohnungen des preisfreien Bestandes bzw. bei fast 78 Prozent des erfassten Bestandes Brandenburger Mitgliedsunternehmen insgesamt rund 5 Prozent unter dem landesweiten Durchschnitt von 5,81 €/m². Die preisfreien Wohnungen aller übrigen Baualtersklassen wiesen überdurchschnittliche Nettokaltmieten auf, erwartungsgemäß am höchsten bei den ab dem Jahr 2014 errichten Wohnungen mit 10,35 €/m².

Im **preisgebundenen Bestand**, der mit rund 14.000 Wohnungen nur knapp fünf Prozent des Wohnungsbestandes der Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen ausmacht, lag die Nettokaltmiete Ende Juni 2024 mit durchschnittlich **5,83 €/m²** zwei Cent höher als im nicht preisgebundenen Bestand. Die im Umfang von einem Drittel des preisgebundenen Bestandes erfassten Sozialwohnungen des 1. Förderweges wiesen mit 5,75 €/m² nettokalt hierbei die durchschnittlich günstigste Nettokaltmiete auf.

Unterdurchschnittliche Mietpreisentwicklung in nahezu allen Baualtersklassen
In allen Baualtersklassen des Bestandes Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU war im Zeitraum Juli 2023 bis Juni 2024 ein Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Mit Ausnahme der Baujahre ab 2014 im preisfreien Bestand (+4,7 %) sowie dem Bestand der mit der sonstigen Wohnraumförderung vor 2024 errichteten Wohnungen (+3,2 %) fiel die Erhöhung in den einzelnen Marktsegmenten allerdings unterdurchschnittlich sowohl in Bezug auf den Landesdurchschnitt als auch auf den jeweiligen Teilbestand aus.

Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg
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		**5,83**	**13.951**	**5,69**	**13.110**	**2,5%**
1. Förderungsweg		5,75	4.678	5,69	4.536	1,1%
Sonstige Wohnraum-förderung	Baujahre **vor 2014**	5,83	8.209	5,65	7.730	3,2%
	Baujahre **ab** 2014	6,17	1.064	6,06	844	1,8%
Preisfreie Wohnungen insgesamt		**5,81**	**259.522**	**5,63**	**256.702**	**3,2%**
Baujahre bis 1948		5,97	31.470	5,82	31.459	2,6%
Baujahre 1949 bis 1972		5,57	107.861	5,43	106.505	2,6%
Baujahre 1973 bis 1990		5,51	104.212	5,35	103.991	3,0%
Baujahre 1991 bis 2000		7,12	8.109	6,98	7.613	2,0%
Baujahre 2001 bis 2011		7,67	1.745	7,48	1.706	2,5%
Baujahre in 2012/2013		10,04	599	9,83	551	2,1%
Baujahre ab 2014		10,35	5.526	9,89	4.877	4,7%
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt		**5,81**	**273.473**	**5,63**	**269.812**	**3,2%**

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

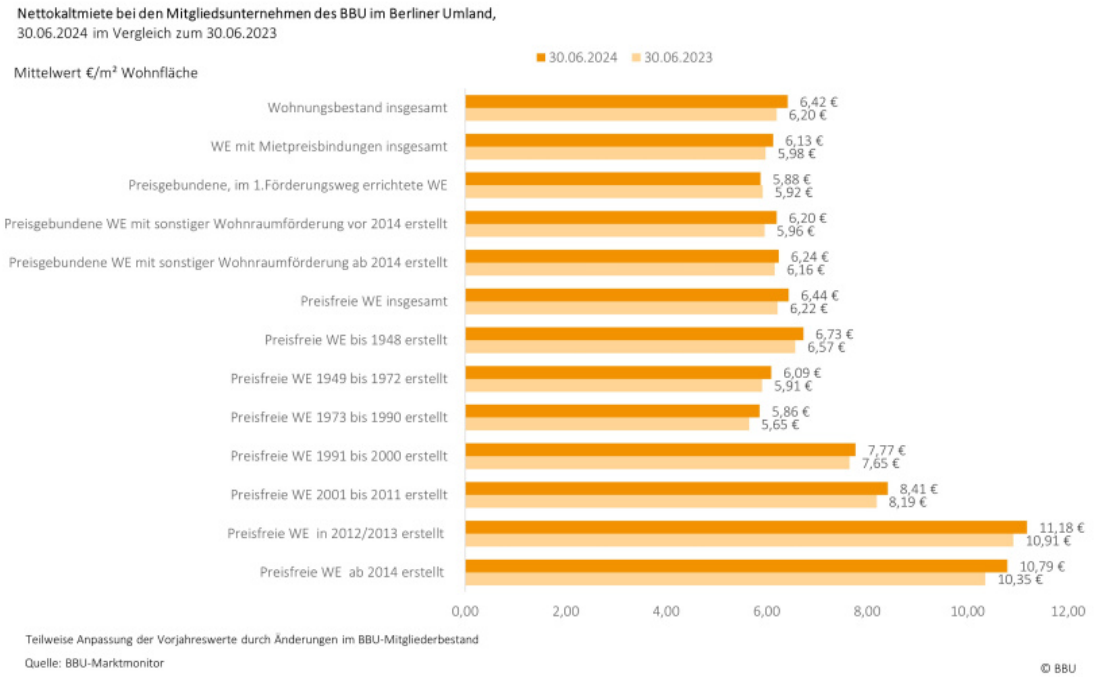
© BBU

Strukturräume Brandenburgs: Divergierende Miethöhen im Berliner Umland und im Weiteren Metropolenraum
Zum Teil erhebliche regionale Unterschiede wiesen sowohl die durchschnittlichen Bestandsmieten als auch die Veränderungsraten der Nettokaltmieten im Vergleich auf. Im **Berliner Umland** stiegen die Bestandsmieten im Schnitt um **3,5 Prozent** und lagen zum 30. Juni 2024 bei **6,42 Euro** pro Quadratmeter nettokalt. In den Gemeinden des **Weiteren Metropolenraums** lagen die Bestandsmieten bei durchschnittlich **5,41 €/m²** (**plus 2,7 %**). Die Differenz von knapp über einem Euro pro Quadratmeter und Monat spiegelt die hohe unterschiedliche Nachfragedynamik nach Wohnraum in den beiden Teilräumen des Landes wider.

Über drei Viertel des preisfreien Bestandes im Berliner Umland mit unterdurchschnittlicher Nettokaltmiete von 5,95 €/m²
Bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete von Bestandswohnungen zwischen Juli 2023 und Juni 2024 um 3,5 Prozent bzw. durchschnittlich 22 Cent auf **6,42 €/m²**, womit sie um 61 Cent/m² bzw. 10,5 Prozent über der für den Gesamtbestand der Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen ermittelten Bestandsmiete lag. Gleichermaßen wohnte es sich damit um 43 Cent pro Quadratmeter bzw. über sechs Prozent günstiger als im Bestand der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen.

Wie auf Landesebene insgesamt waren die Nettokaltmieten von Wohnungen der beiden bestandsstärksten Baualtersklassen Baujahre 1949 bis 1972 und 1973 bis 1990 mit durchschnittlich 6,09 €/m² bzw. 5,86 €/m² am günstigsten. Der gewichtete Mittelwert der durchschnittlichen Nettokaltmiete der insgesamt rund 70.300 Wohnungen (72,4 % des Wohnungsbestandes Brandenburger Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland) lag bei 5,95 €/m². Damit wohnte es sich in Wohnungen dieser beiden Marktsegmente um rund 50 Cent pro Quadratmeter günstiger als für den preisfreien Bestand im Durchschnitt insgesamt ermittelt. Die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten von mehr als zehn Euro pro Quadratmeter und Monat im preisfreien Bestand wiesen die ab 2012 errichteten Wohnungen auf. Mit den ab 2014 fertiggestellten Bestandswohnungen findet sich auch die Baualtersklasse mit der höchsten Veränderungsrate bei der Nettokaltmiete (+4,3 % gegenüber dem Vorjahr) - was gleichermaßen aber auch nur 3,8 Prozent des Mitgliederwohnungsbestandes im Berliner Umland betraf.

Im **preisgebundenen Bestand** der BBU-Mitgliedsunternehmen des Berliner Umlandes stieg der Nettomietpreis gegenüber Juni 2023 um durchschnittlich 2,5 Prozent auf 6,13 €/m². Für mehr als die Hälfte des Bestandes - Wohnungen der sonstigen Wohnraumförderung - mussten Durchschnittsmieten von mindestens 6,20 EUR/m² gezahlt werden, während die Mieten von im ersten Förderweg errichteter Wohnungen gegenüber dem Vorjahr etwas günstiger wurden.



Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland
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		30.06.2023		Veränderung
		Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen	30.06.2024 zu 30.06.2023 in %
Preisgebundene Wohnungen insgesamt		**6,13**	**7.082**	**5,98**	**6.352**	**2,5%**
1. Förderungsweg		5,88	1.450	5,92	1.280	-0,7%
Sonstige Wohnraum-förderung	Baujahre **vor** 2014	6,20	4.650	5,96	4.291	4,0%
	Baujahre **ab** 2014	6,24	982	6,16	781	1,3%
Preisfreie Wohnungen insgesamt		**6,44**	**90.034**	**6,22**	**88.574**	**3,5%**
Baujahre bis 1948		6,73	10.356	6,57	10.328	2,4%
Baujahre 1949 bis 1972		6,09	27.456	5,91	26.913	3,0%
Baujahre 1973 bis 1990		5,86	42.818	5,65	42.645	3,7%
Baujahre 1991 bis 2000		7,77	4.434	7,65	4.213	1,6%
Baujahre 2001 bis 2011		8,41	980	8,19	925	2,7%
Baujahre in 2012/2013		11,18	318	10,91	313	2,5%
Baujahre ab 2014		10,79	3.672	10,35	3.237	4,3%
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt		**6,42**	**97.116**	**6,20**	**94.926**	**3,5%**

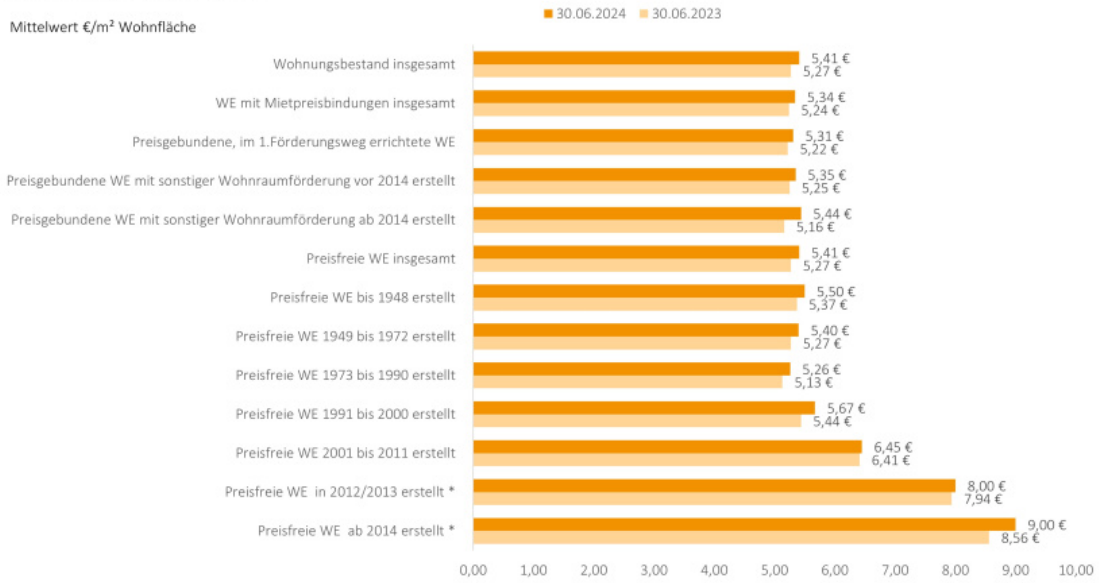
* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand
Quelle: BBU-Marktmonitor
© BBU

Mietenniveau im Weiteren Metropolenraum weiterhin am günstigsten: Mehr als ein Drittel des preisfreien Bestandes mit durchschnittlicher Nettokaltmiete von 5,16 €/m²
Im Weiteren Metropolenraum lagen die Bestandsmieten am 30. Juni 2024 bei durchschnittlich **5,41 EUR/m²**, was einem Plus von 2,7 Prozent bzw. 14 Cent gegenüber Juni 2023 entspricht. Damit wohnte es sich in den Gemeinden dieses Strukturraumes um im Durchschnitt 1,01 Euro pro Quadratmeter und Monat nettokalt günstiger als im Berliner Umland bzw. um über 20 Prozent (1,44 EUR/m²) als in Berliner Bestandswohnungen von BBU-Mitgliedsunternehmen.

Die Mieten der preisfreien Wohnungen insgesamt stiegen mit 2,7 Prozent auf 5,41 EUR/m² stärker an als die des preisgebundenen Bestandes (+1,9 % auf 5,34 EUR/m²). Der Hauptteil des Wohnungsbestandes (82,9 %) wies sogar eine unter der für den Strukturraum ermittelten Durchschnittsmiete auf: Die Nettokaltmiete von Wohnungen der beiden am stärksten besetzten Baualtersklassen 1949 bis 1972 bzw. 1973 bis 1990 verteuerte sich zwar um durchschnittlich 2,5 Prozent zwischen Juni 2023 und Juni 2024, blieb aber unter dem für alle **preisfreien Wohnungen** festgestellten Mittelwert von 5,41 EUR/m². Mit **5,16 Euro** pro Quadratmeter wohnte es sich in zwischen 1973 und 1990 errichteten Wohnungen (36,1 % des Gesamtbestandes im Strukturraum) am günstigsten. Im **preisgebundenen Bestand** zeigten mit **5,31 EUR/m²** die im ersten Förderweg errichteten Bestandswohnungen (rund 46 % des preisgebundenen Bestands) die preiswertesten

Nettokaltmieten. Höchste durchschnittliche Nettokaltmieten von mindestens 8,00 €/m² wurden erwartungsgemäß für preisfreie Wohnungen der Baujahre ab 2012 ermittelt.

Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Weiteren Metropolenraum, 30.06.2024 im Vergleich zum 30.06.2023



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

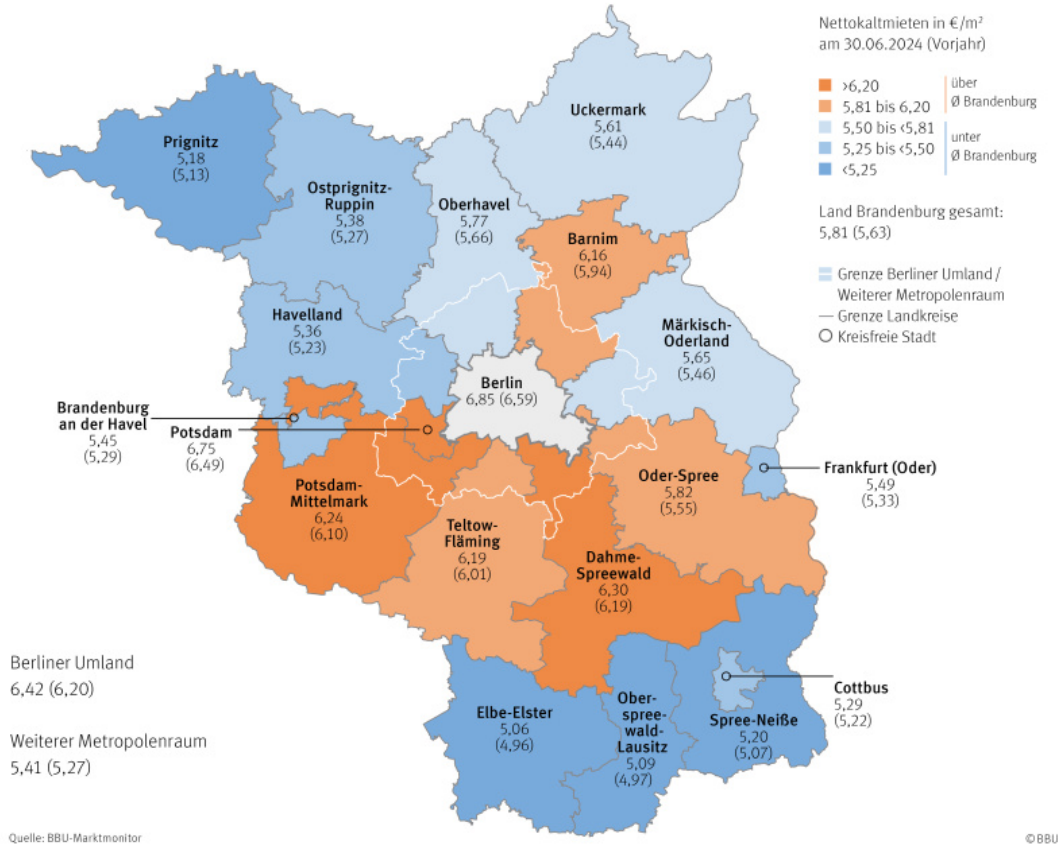
Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Weiteren Metropolenraum nach Baujahr und Art der Förderung (Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich), 30.06.2024 und 30.06.2023

Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung		30.06.2024 Nettokaltmiete	30.06.2024 Anzahl Wohnungen	30.06.2023 Nettokaltmiete	30.06.2023 Anzahl Wohnungen	Veränderung 30.06.2024 zu 30.06.2023 in %
Preisgebundene Wohnungen insgesamt		**5,34**	**4.488**	**5,24**	**4.370**	**1,9%**
1. Förderungsweg		5,31	2.045	5,22	2.051	1,7%
Sonstige Wohnraum-förderung	Baujahre **vor 2014**	5,35	2.387	5,25	2.264	1,9%
	Baujahre ab 2014	5,44	56	5,16	55	5,4%
Preisfreie Wohnungen insgesamt		**5,41**	**155.336**	**5,27**	**155.588**	**2,7%**
Baujahre bis 1948		5,50	18.404	5,37	18.584	2,4%
Baujahre 1949 bis 1972		5,40	74.846	5,27	74.678	2,5%
Baujahre 1973 bis 1990		5,26	57.726	5,13	58.305	2,5%
Baujahre 1991 bis 2000		5,67	2.311	5,44	2.104	4,2%
Baujahre 2001 bis 2011		6,45	671	6,41	685	0,6%
Baujahre in 2012/2013		8,00	171	7,94	170	0,8%
Baujahre ab 2014		9,00	1.207	8,56	1.062	5,1%
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt		**5,41**	**159.824**	**5,27**	**159.958**	**2,7%**

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

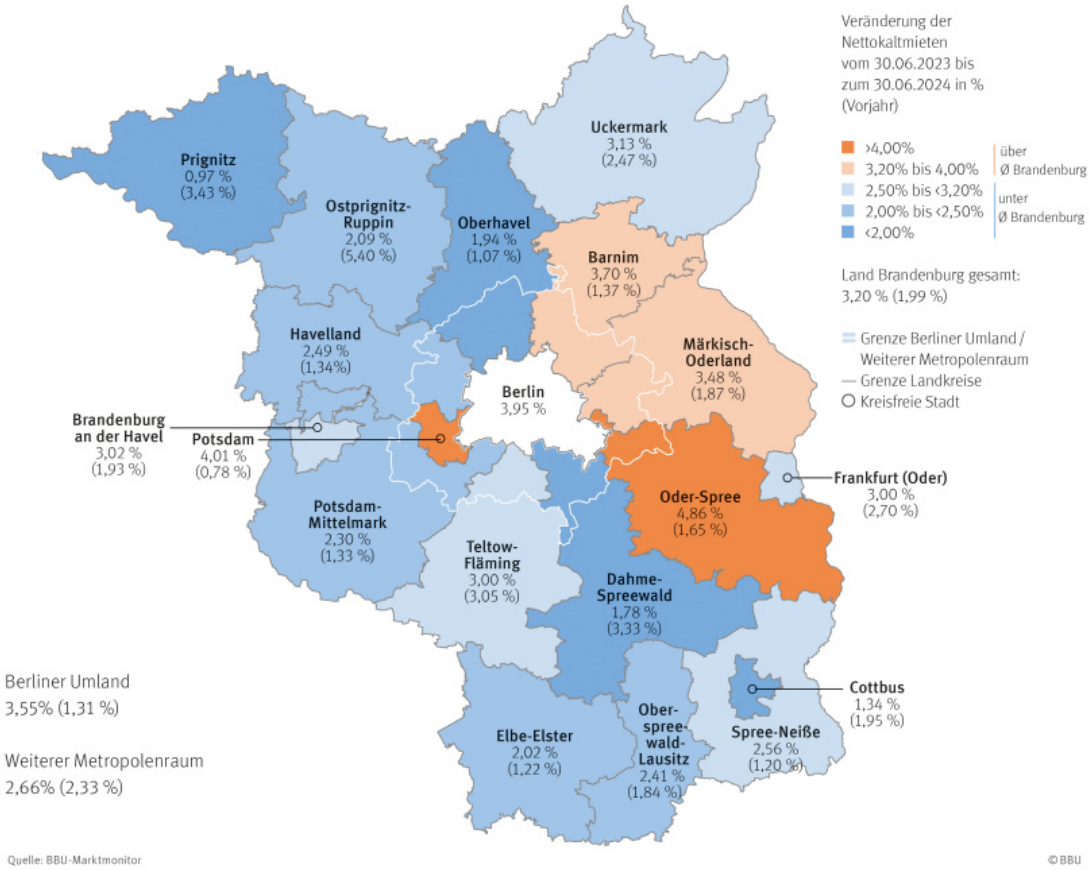
Divergierende Mietenentwicklung zwischen den Brandenburger Landkreisen
Die Auswertung der Bestandsmieten im Land Brandenburg nach Landkreisen und den kreisfreien Städten zeigt, dass es sich in den berlinfernen Landkreisen des Landes mit durchschnittlichen Nettokaltmieten (30. Juni 2024) von 5,20 €/m² bis darunter besonders günstig wohnt, allen voran in Elbe-Elster mit 5,06 €/m², gefolgt von Oberspreewald-Lausitz, der Prignitz und dem Spree-Neiße Kreis. Mit 5,29 Euro pro Quadratmeter und Monat liegt zudem die Nettokaltmiete in der kreisfreien Stadt Cottbus deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 5,81 EUR/m²; auch für Frankfurt (Oder) und Brandenburg an der Havel wurden unterdurchschnittliche 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 (6,30 €/m²), Potsdam-Mittelmark, Teltow-Fläming, Barnim sowie die Landeshauptstadt Potsdam mit 6,75 €/m².

Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten am 30.06.2024 (30.06.2023)



Im Landkreis Oder-Spree stiegen die Bestandsmieten mit plus 4,9 Prozent am stärksten und erreichten nunmehr in etwa den für das Land Brandenburg insgesamt ermittelten Durchschnittsmietpreis. Mit über dem Landesdurchschnitt (+3,2 %) liegenden Veränderungsraten sind die Mieten zwischen Juli 2023 und Juni 2024 zudem in Potsdam (plus 4,0 %), in Barnim (plus 3,7 %) und Märkisch-Oderland (plus 3,5 %) gestiegen. Hingegen sehr moderate Mietpreissteigerungen von unter zwei Prozent verzeichneten Gemeinden in den Landkreisen Prignitz (plus 1,0 %), Stadt Cottbus, Dahme-Spreewald und Oberhavel.

Veränderung der Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten 30.06.2023 bis 30.06.2024



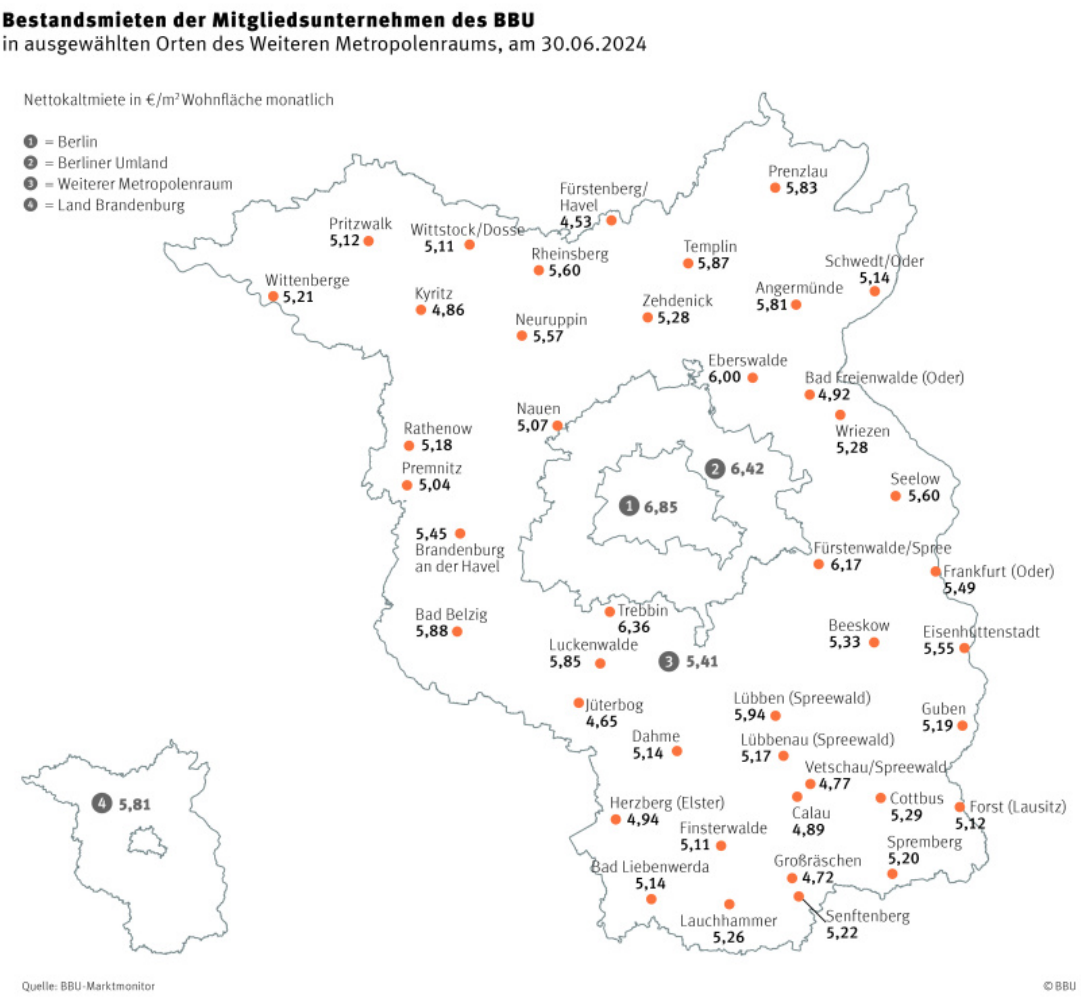
Nettokaltmieten in Berliner Umlandgemeinden landesweit weiterhin am höchsten
Ortsbezogen wiesen die Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Juni 2024 große Differenzen auf, die stark von der Lage und damit auch der Nachfrage nach Wohnraum geprägt war. In der Mehrzahl der erfassten Gemeinden (39 von 60 Orten) lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten unterhalb des Mittelwertes des Gesamtbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg von 5,81 €/m².

Generell lag die durchschnittliche Nettokaltmiete in den Gemeinden des **Berliner Umlandes** (6,42 EUR/m²) höher als in den Gemeinden des Weiteren Metropolenraums (5,41 EUR/m²). Die – auch landesweit – höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten wurden in den direkt an Berlin angrenzenden Gemeinden Wildau (7,57 EUR/m²) und Blankenfelde-Mahlow (6,75 €/m²) registriert; erst an dritter Stelle folgte Potsdam mit 6,75 €/m². Eine für den Strukturraum ausgesprochen günstige Nettokaltmiete von unter fünf Euro fand sich in Velten (4,98 €/m²).

Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes, am 30.06.2024



Im **Weiteren Metropolenraum** wurden für acht Gemeinden (Trebbin, Fürstenwalde/Spree, Eberswalde, Lübben, Bad Belzig, Templin, Luckenwalde, Prenzlau) mit Beständen von Mitgliedsunternehmen des BBU über dem Landesdurchschnitt von 5,81 €/m² liegende Nettokaltmieten ermittelt. Gleichermaßen wiesen ebenso acht Gemeinden dieses Teilraums Durchschnittsmieten von sogar unter fünf Euro/m² auf. Am günstigsten wohnte es sich in Fürstenberg/Havel (4,53 EUR/m²), Jüterbog (4,65 EUR/m²) und Großräschen (4,72 EUR/m²) mit Mieten von unter 4,80 Euro.



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 30.06.2024 und 30.06.2023
Anlage 2	Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland nach Baujahr und Art der Förderung 30.06.2024 und 30.06.2023
Anlage 3	Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Weiteren Metropolenraum nach Baujahr und Art der Förderung 30.06.2024 und 30.06.2023
Anlage 4	Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen, Kreisfreien Städten und Strukturräumen 30.06.2024 und 30.06.2023

Anlage 5	Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Orten und Strukturräumen 30.06.2024 und 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/bbu-marktmonitor-2024-bestandsmieten-brandenburg-zum-30-juni-2024