



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BBU-Marktmonitor 2024: Erst- und Wiedervermietungsflächen Brandenburg 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024

Neuvertragsflächen bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Brandenburg stärker gestiegen
als die Bestandsflächen

21.03.2025

Datenportal -
Artikel

Die Neuvertragsflächen der Mitgliedsunternehmen des BBU beziehen sich auf die Nettokaltflächen von allen im Zeitraum 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024 abgeschlossenen Neuverträge im preisfreien Bestand. Analog zu den Bestandsflächen werden sieben Baualtersklassen unterschieden, zudem nach der Wohnlage der Wohnungen differenziert. Zusätzlich werden die Nettokaltflächen beim Erstbezug von neu errichteten Wohnungen erfasst (Erstvermietungsflächen). Darüber hinaus wird auch die Entwicklung der Neuvertragsflächen ohne Erstbezug (Wiedervermietung) ausgewiesen.

*Zu beachten gilt, dass der **Vergleich von Neuvertragsflächen mit Vorjahreswerten nur bedingte Aussagekraft** bietet, da strukturelle Unterschiede (unterschiedliche Ausstattungsmerkmale, Wohnungsgrößen und räumliche Lage) der in den Berichtsjahren neu vermieteten Wohnungen zu deutlich abweichenden Flächen bzw. Mietdurchschnitten führen können.*

Die **Neuvertragsflächen** (mit Erstbezug) bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg sind zwischen Juli 2023 und Juni 2024 um 38 Cent pro Quadratmeter und Monat auf durchschnittlich **6,77 EUR/m² nettokalt** gestiegen und lagen damit um **plus 5,9 Prozent** über dem Vorjahresniveau. Die Angaben beruhen auf der Auswertung von zwischen dem 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024 bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg **20.874 neu abgeschlossenen Mietverträgen** (+1.551 Neuvertragsabschlüsse bzw. 8,0 % mehr als im Vorjahreszeitraum).

Die Nettokaltmiete erstmals bezogener Wohnungen in den Beständen Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen stiegen auf durchschnittlich **12,87 EUR/m²** und lagen demnach um 1,71 Euro bzw. **plus 15,3 Prozent** über der durchschnittlichen **Erstvertragsmiete** des Vorjahreszeitraumes (11,16 EUR/m²). Damit waren Flächen im Erstbezug in Brandenburg teilweise höher als in Berlin (12,66 EUR/m²).

Mit Bezug auf die reine **Wiedervermietungsfläche von Bestandswohnungen** (ohne Neubau bzw. Erstbezug) stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete gegenüber dem Vorjahr um **plus 4,9 Prozent** auf **6,63 €/m²** (Vorjahr: 6,32 €/m²).

Damit war die durchschnittliche Erstvermietungsfläche fast doppelt so hoch wie die reine Wiedervermietungsfläche, betraf gleichermaßen aber auch nur einen Wohnungsbestand von 481 Wohnungen bzw. 2,3 Prozent der Neuvertragsflächen.

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
im Land Brandenburg nach Strukturräumen vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024
Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Region		Neuvertragsmieten vom 01.07.2023 bis 30.06.2024		Neuvertragsmieten vom 01.07.2022 bis 30.06.2023	Veränderung 2023/24 im Vergleich zu 2022/23	
		Anzahl	Mittelwert €/m²	Mittelwert * €/m²	absolut	in %
Berliner Umland	Gesamt	5.865	7,80	7,30	0,50	6,8%
	Wiedervermietung	5.577	7,52	7,16	0,36	5,0%
	Erstvermietung	288	13,31	11,97	1,34	11,2%
Weiterer Metropolitanraum	Gesamt	13.760	6,32	5,97	0,35	5,9%
	Wiedervermietung	13.623	6,26	5,96	0,30	5,0%
	Erstvermietung	137	12,02	9,30	2,72	29,2%
Land Brandenburg gesamt ***	Gesamt	20.874	6,77	6,39	0,38	5,9%
	Wiedervermietung	20.393	6,63	6,32	0,31	4,9%
	Erstvermietung	481	12,87	11,16	1,71	15,3%

Bei den Wiedervermietungen werden die Neuvertragsmieten von erstmals vermieteten Wohnungen (Neubauten) nicht berücksichtigt.

* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

** 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 4,7 Prozent

Mit über 16.800 Wohnungen entfiel der Hauptteil der Neuvermietungsverträge (80,6 Prozent) auf die Wiedervermietung von günstigen, im Zeitraum 1949 bis 1990 errichteten Wohnungen mit einem Durchschnittswert von 6,40 EUR/m² nettokalt (5,5 Prozent unter dem Brandenburger Durchschnittswert für Neuvertragsmieten von 6,77 EUR/m²).

Erwartungsgemäß wiesen die nach 1990 errichteten Wohnungen ein gegenüber dem Landesdurchschnitt überdurchschnittliches Mietpreisniveau auf, wobei die erstbezogenen Wohnungen mit einer durchschnittlichen Miete von 12,87 EUR/m² zu den teuersten Wohnungen zählten. Deren Anzahl stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um über die Hälfte auf 481 Wohnungen (2,3 Prozent aller Neuvermietungen insgesamt, Vorjahr 1,6 %).

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg
nach Baualtersklassen, 2022 bis 2024

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

Baujahr	Anzahl Neuvermietungen			Nettokaltmiete in €/m² *			Veränderung Nettokaltmiete '23/24 zu '22/23
	07/21 - 06/22	07/22 - 06/23	07/23 - 06/24	07/21 - 06/22	07/22 - 06/23	07/23 - 06/24	
bis 1948	2.286	2.170	2.349	6,75	6,65	6,94	4,4%
1949-1972	8.266	8.201	8.706	6,01	6,13	6,41	4,6%
1973-1990	8.076	7.601	8.126	5,87	6,08	6,39	5,1%
1991-2000	734	578	604	6,92	7,65	7,91	3,4%
ab 2001	947	771	1.089	10,49	10,64	11,50	8,1%
nachrichtlich:							
1949-1990	16.342	15.802	16.832	5,94	6,11	6,40	4,7%
2001-2011	102	127	135	8,11	8,47	8,11	-4,3%
2012-2013	36	30	44	10,94	11,20	10,76	-3,9%
ab 2014	809	614	910	10,77	11,07	12,03	8,7%
darunter Erstbezug	500	305	481	11,00	11,16	12,87	15,3%
Preisfreie Wohnungen insgesamt	20.309	19.321	20.874	6,28	6,39	6,77	5,9%

* 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 wieder gestiegenen Anzahl von Neuvermietungen im Land Brandenburg im Zeitraum 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024 entfielen auf Wohnungen in **guten Lagen** rund 45 Prozent der neu begründeten Mietverhältnisse, deren durchschnittliche Nettokaltmiete mit 7,07 EUR/m² nur gut 4,4 Prozent über dem landesweiten Durchschnitt von 6,77 EUR/m² lag. Regional betrachtet stieg die durchschnittliche Neuvertragsmiete von Wohnungen in guten Wohnlagen in Gemeinden des Berliner Umlandes mit durchschnittlich plus 7,2 Prozent stärker an (auf 7,87 EUR/m²) als in den Gemeinden des Weiteren Metropolitanraums (plus 5,7 % auf 6,48 EUR/m²). Die durchschnittliche Neuvertragsmiete von Wohnungen in guter Wohnlage lag

im Berliner Umland um 21,5 Prozent über der des Weiteren Metropolenraums.

Neuvertragsmieten von Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg in **mittleren Wohnlagen** stellten im Zeitraum 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024 mit 52 Prozent aller Neuvermietungen den nach wie vor größten Anteil dar. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete von 6,57 EUR/m² in diesem Segment stieg gegenüber dem Vorjahr um plus 6,0 Prozent. Während für die Wohnungen mittlerer Wohnlagen im Weiteren Metropolenraum bei der Neuvermietung durchschnittlich 5,4 Prozent mehr als im Vorjahr gezahlt werden mussten, stieg der durchschnittliche Mietpreis in den Gemeinden des Berliner Umlandes um deutliche 50 Cent/m² (plus 6,9 %) auf 7,72 EUR/m².

Mit einem Zuwachs von unter einem Prozent gegenüber der Vorjahreseerhebung wurde bei Neuvermietungen von Wohnungen in **einfachen Wohnlagen** die niedrigste Steigerungsrate der durchschnittlichen Nettokaltmiete von allen Wohnlagen ermittelt. Allerdings entfielen nur 3,5 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, 2022 bis 2024
Anzahl und Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Wohnlage	Region	Anzahl Neuvermietungen			Anteil an Neuvermietungen in %			Nettokaltmiete in €/m ² *			Veränderung Nettokaltmiete '23/24 zu '22/23
		07/21 - 06/22	07/22 - 06/23	07/23 - 06/24	07/21 - 06/22	07/22 - 06/23	07/23 - 06/24	07/21 - 06/22	07/22 - 06/23	07/23 - 06/24	
gut	Berliner Umland	3.563	3.191	3.478	17,5%	16,5%	16,7%	7,11	7,34	7,87	7,2%
	Weiterer Metropolenraum	5.550	4.889	5.444	27,3%	25,3%	26,1%	5,88	6,13	6,48	5,7%
	Land Brandenburg **	9.115	8.301	9.300	44,9%	43,0%	44,6%	6,36	6,66	7,07	6,2%
mittel	Berliner Umland	2.306	1.980	2.251	11,4%	10,2%	10,8%	7,79	7,22	7,72	6,9%
	Weiterer Metropolenraum	8.109	8.179	7.935	39,9%	42,3%	38,0%	5,70	5,91	6,23	5,4%
	Land Brandenburg **	10.710	10.409	10.848	52,7%	53,9%	52,0%	6,24	6,20	6,57	6,0%
einfach	Berliner Umland	60	144	136	0,3%	0,7%	0,7%	6,66	7,54	7,50	-0,5%
	Weiterer Metropolenraum	364	422	381	1,8%	2,2%	1,8%	5,40	5,55	5,83	5,0%
	Land Brandenburg **	484	611	726	2,4%	3,2%	3,5%	5,57	6,04	6,09	0,8%
Land Brandenburg gesamt **		20.309	19.321	20.874	100,0%	100,0%	100,0%	6,28	6,39	6,77	5,9%
Berliner Umland		5.929	5.315	5.865	29,2%	27,5%	28,1%	7,37	7,30	7,80	6,8%
Weiterer Metropolenraum		14.023	13.490	13.760	69,0%	69,8%	65,9%	5,77	5,97	6,32	5,9%

* Mieten von neu abgeschlossenen Mietverträgen im Zeitraum 1. Juli bis 30. Juni des Folgejahres zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses

** 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-Marktmontor

Fast drei Viertel der Neuvertragsmieten im Berliner Umland zu 7,00 EUR/m²

Mit 20.874 Neuvertragsabschlüssen wurden im Erhebungszeitraum acht Prozent mehr Wohnungen wieder bzw. neu vermietet als im Vorjahreszeitraum, wobei deren Zuwachs im Berliner Umland mehr als doppelt so stark ausfiel als im Weiteren Metropolenraum. Rund ein Drittel der Neuvertragsabschlüsse in den Beständen der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU im Zeitraum 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024 fanden in Gemeinden des Berliner Umlandes statt (5.865).

Analog zu den Bestandsmieten gab es auch hinsichtlich der Höhe der durchschnittlichen Neuvertragsmiete eine deutliche Differenz zwischen dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolenraum: Mit **7,80 EUR/m²** lag die Durchschnittsmiete von Neuverträgen im **Berliner Umland** um fast 1,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt über der des **Weiteren Metropolenraums (6,32 EUR/m²)** und noch knapp über einen Euro über dem des landesweiten Durchschnitts von 6,77 EUR/m².

Der Mietenzuwachs in den BBU-Mitgliedsbeständen des Berliner Umlandes von 50 Cent/m² bzw. 6,8 Prozent gegenüber 2023 wird insbesondere getragen durch eine im Zeitraum Juli 2023 bis Juni 2024 deutliche höhere Neuvertragsmiete von ab 2014 errichteter Wohnungen. Die Anzahl der in diesem Segment vermieteten Wohnungen erhöhte sich um knapp 50 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 590 Neuverträge, zudem stiegen Anzahl und Anteil der Erstbezugswohnungen auf rund die Hälfte des Segmentbestandes. Mit einer durchschnittlichen Erstbezugsmiete nach Neubau von 13,31 EUR/m² fiel diese um 1,34 EUR/m² höher aus als noch 2023 (plus 11,2 %). Währenddessen wiesen Mietverträge für Wohnungen der Baualtersklassen mit den absolut höchsten Neuvertragsabschlüssen (1949 - 1990) einen vergleichsweise moderaten Anstieg auf: rund 74 Prozent aller Neuvertragsabschlüsse im Berliner Umland wurden zu einer durchschnittlichen Miete von **7,00 Euro pro Quadratmeter** abgeschlossen - eine Steigerung von 5,3 Prozent gegenüber 2023. Auch für Wiedervermietungen im Altbaubestand (bis 1948) fiel der Anstieg der durchschnittliche Neuvertragsmiete gegenüber 2023 mit plus 4,8 Prozent unterdurchschnittlich aus.

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
im Berliner Umland nach Baualtersklassen, 2022 bis 2024
Anzahl und Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Baujahr	Anzahl Neuvermietungen			Nettokaltmiete in €/m ² *			Veränderung Nettokaltmiete '23/24 zu '22/23
	07/21 - 06/22	07/22 - 06/23	07/23 - 06/24	07/21 - 06/22	07/22 - 06/23	07/23 - 06/24	
bis 1948	687	570	583	7,76	7,76	8,13	4,8%
1949-1972	1.685	1.527	1.729	7,05	6,83	7,20	5,4%
1973-1990	2.606	2.445	2.574	6,49	6,53	6,87	5,2%
1991-2000	313	272	288	8,43	8,90	9,03	1,5%
ab 2001	638	501	691	10,87	11,10	12,01	8,2%
nachrichtlich:							
1949-1990	4.291	3.972	4.303	6,71	6,65	7,00	5,3%
2001-2011	61	80	73	8,77	8,94	8,74	-2,2%
2012-2013	34	23	28	11,20	12,25	11,89	-2,9%
ab 2014	543	398	590	11,08	11,47	12,42	8,3%
darunter Erstbezug	323	156	288	11,34	11,97	13,31	11,2%
Preisfreie Wohnungen insgesamt	5.929	5.315	5.865	7,37	7,30	7,80	6,8%

* Mieten von neu abgeschlossenen Mietverträgen im Zeitraum 1. Juli bis 30. Juni zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

Weiterer Metropolitanraum: Neuvertragsmieten stärker gestiegen als die Bestandsmieten
Im Weiteren Metropolitanraum lag die durchschnittliche Nettokaltmiete der 13.760 ausgewerteten Neuvertragsabschlüsse im Zeitraum 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024 (+2,0 % gegenüber Vorjahr) bei 6,32 EUR/m². Die Mietsteigerungsrate in diesem Strukturraum Brandenburgs lag damit bei plus 5,9 Prozent.

Wie auch schon für das Berliner Umland zeigte sich der stärkste Anstieg der Neuvertragsmieten in den Beständen der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU bei den nach Neubau erstmals bezogenen Wohnungen: Mit 12,02 EUR pro Quadratmeter und Monat nettokalt wurde ein um 2,72 EUR/m² höherer Mietpreis vereinbart als noch im Vorjahreszeitraum (9,30 EUR/m²). Allerdings machen die 137 erstmals vermieteten Wohnungen einen Anteil von nur rund einem Prozent aller im Zeitraum ausgewerteten Neuvertragsabschlüsse aus.

Mietvertragsabschlüsse für vor 2012 errichtete Wohnungen wiesen mit Bezug auf die für den Strukturraum ermittelte durchschnittliche Veränderung der Nettokaltmiete von 5,9 Prozent allesamt unterdurchschnittliche Veränderungsraten auf. Insgesamt kann konstatiert werden, dass mit 6,24 EUR/m² für über 85 Prozent aller Neuvertragsabschlüsse im Weiteren Metropolitanraum eine günstigere Nettokaltmiete vereinbart wurde als im Landesdurchschnitt Brandenburgs (6,77 EUR/m²) bzw. im Weiteren Metropolitanraum (6,32 EUR/m²).

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
im Weiteren Metropolitanraum nach Baualtersklassen, 2022 bis 2024
Anzahl und Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Baujahr	Anzahl Neuvermietungen			Nettokaltmiete in €/m ² *			Veränderung Nettokaltmiete '23/24 zu '22/23
	07/21 - 06/22	07/22 - 06/23	07/23 - 06/24	07/21 - 06/22	07/22 - 06/23	07/23 - 06/24	
bis 1948	1.509	1.518	1.586	6,22	6,17	6,40	3,7%
1949-1972	6.529	6.553	6.538	5,74	5,96	6,24	4,7%
1973-1990	5.444	5.062	5.169	5,57	5,86	6,20	5,8%
1991-2000	343	215	204	5,35	5,89	6,13	4,1%
ab 2001	198	142	263	9,26	8,86	10,40	17,4%
nachrichtlich:							
1949-1990	11.973	11.615	11.707	5,66	5,91	6,22	5,2%
2001-2011	40	40	45	7,14	7,22	7,34	1,7%
2012-2013	2	4	3	6,50	7,08	8,38	18,4%
ab 2014	156	98	215	9,84	9,60	11,06	15,2%
darunter Erstbezug	98	63	137	10,46	9,30	12,02	29,2%
Preisfreie Wohnungen insgesamt	14.023	13.490	13.760	5,77	5,97	6,32	5,9%

* Mieten von neu abgeschlossenen Mietverträgen im Zeitraum 1. Juli bis 30. Juni zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

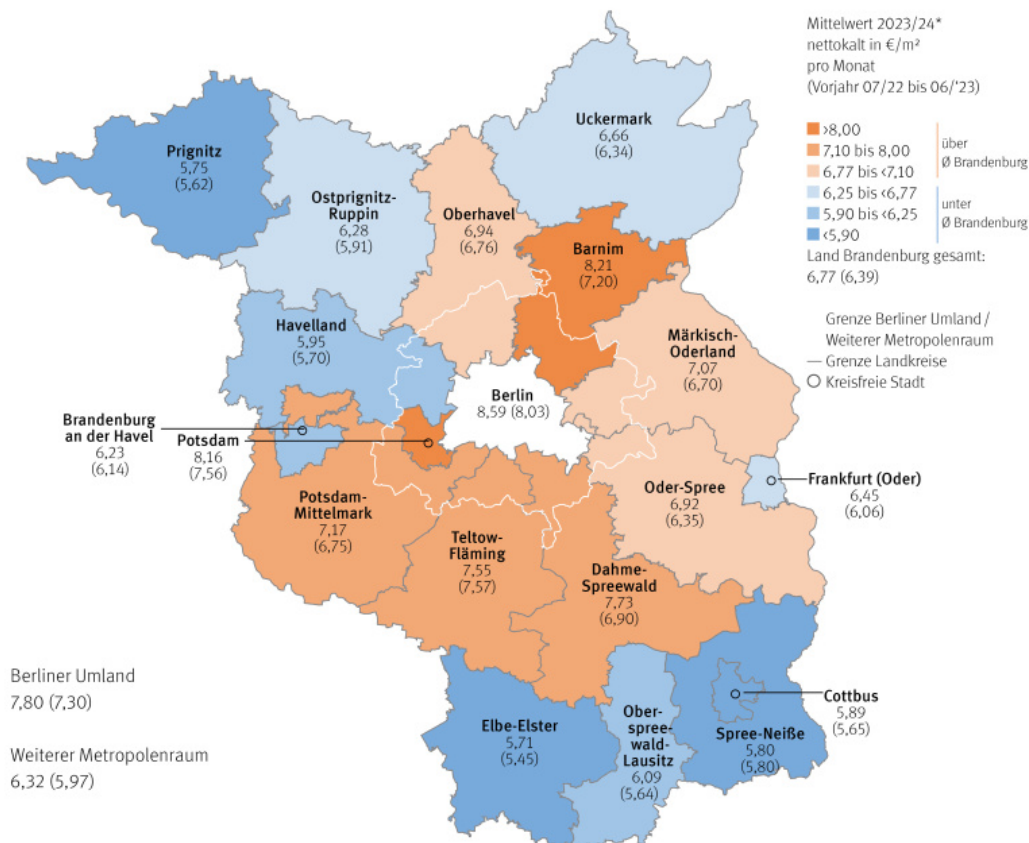
Durchschnittliche Neuvertragsmiete auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städten in einer Range von 5,71 €/m² und 8,21 €/m²

Auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte gab es bei den Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU im Zeitraum 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024 bezüglich der Anzahl von Neuvermietungen große Differenzen und schwankte zwischen 394 Neuverträgen im Landkreis Potsdam-Mittelmark und 2.114 Neuverträgen in der Landeshauptstadt Potsdam. Insgesamt entfielen mit 6.277 Wohnungen 30 Prozent der Neuvermietungen im Erhebungszeitraum allein auf die vier kreisfreien Städte des Landes.

Acht von achtzehn Landkreisen bzw. kreisfreien Städten wiesen überdurchschnittliche Neuvertragsmieten auf. Die höchste durchschnittliche Neuvertragsmiete im Zeitraum 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024 wurde für den **Landkreis Barnim mit 8,21 EUR/m²** ermittelt, dicht gefolgt von Potsdam mit 8,16 EUR/m². Durchschnittswerte von über sieben Euro bei den Neuvertragsmieten wiesen die an Berlin angrenzenden Landkreise Dahme-Spreewald, Teltow-Fläming, Potsdam-Mittelmark und Märkisch-Oderland auf. Alle berlinfernen, ausschließlich im Weiteren Metropolenraum befindlichen Landkreise zeigten zum Teil weit unter dem Landesdurchschnitt liegende Nettokaltmieten bei neu abgeschlossenen Mietverträgen auf. Die niedrigsten Neuvertragsmieten im Erhebungszeitraum mit durchschnittlich unter 5,80 EUR/m² wurden für Vertragsabschlüsse in den **Landkreisen Elbe-Elster (5,71 €/m²)** und Prignitz (5,75 €/m²) gefunden. Von den kreisfreien Städten wies nur Potsdam überdurchschnittliche Mietpreise bei der Neuvermietung von Wohnungen auf, die niedrigste Neuvertragsmiete wurde in Cottbusser Wohnungsbeständen erhoben (5,89 €/m²). Insgesamt lagen die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in den kreisfreien Städten Cottbus, Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder) durchweg deutlich unter dem Landesdurchschnitt der Mitgliedsunternehmen des BBU von 6,77 €/m².

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU

im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024



*Neuvertragsmieten zum Vertragsabschluss vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

Einfluss des Erstbezugs neu gebauter Wohnungen auf die Entwicklung der Neuvertragsmieten auf Ebene der Landkreise / kreisfreien Städte

Sowohl die Miethöhe bei Erstbezug neu gebauter Wohnungen als auch die Anzahl abgeschlossener Erstvermietungsverträge wirken sich erhöhend auf die durchschnittliche Neuvertragsmiete insgesamt aus. Demnach fiel die durchschnittliche Nettokaltmiete von

im Zeitraum 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024 wieder vermieteter Bestandswohnungen Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU mit 6,63 EUR/m² erneut günstiger aus als die Neuvertragsmieten insgesamt (6,77 EUR/m²), also unter Einbezug erstbezogener Wohnungen. Die Differenz zwischen den beiden Durchschnittsmieten verdoppelte sich von 7 auf 14 Cent, was auf die zum Teil deutlich höheren Neuvertragsmieten von Erstbezügen von im Schnitt 12,87 EUR/m² zurückzuführen ist.

Auf Landkreisebene führt die Berücksichtigung von Erstvermietungen bei der Ausweisung der Neuvertragsmieten zu einer deutlich höheren durchschnittlichen Nettokaltmiete gegenüber der reinen Wiedervermietungsmiete in der Landeshauptstadt Potsdam und den Landkreisen Barnim, Märkisch-Oderland, Uckermark und Dahme-Spreewald.

Im Vergleich zum Vorjahr fielen die Neuvertragsmieten insgesamt in den beiden Landkreisen Barnim und Dahme-Spreewald um jeweils mindestens plus 12 Prozent höher aus als noch im Juni 2023. Gleichermaßen blieben in der Mehrzahl aller Landkreise und kreisfreien Städte (zehn von achtzehn) die Steigerungsraten unter dem für das Land Brandenburg insgesamt ermittelten Niveau von plus 5,9 %, in Spree-Neiße blieb sie ohne Veränderung und in Teltow-Fläming war sie sogar leicht rückläufig mit minus 0,3 Prozent.

Höchste Veränderungen der durchschnittlichen Wiedervermietungsmiete um mindestens plus 10 Prozent zeigten sich wiederum in den beiden Landkreisen Dahme-Spreewald und Barnim. Auch in diesem Segment wiesen zehn von achtzehn Regionen unterdurchschnittliche Steigerungsraten von unter plus 4,9 Prozent auf. Höchste Veränderungsraten bei den reinen Erstvermietungsmieten wurden für die Landkreise Uckermark (plus 20,0 %) und Dahme-Spreewald (plus 16,9 %) sowie die kreisfreie Stadt Potsdam (plus 15,6 %) ermittelt. Niedrigere Durchschnittsmieten als noch im Vorjahr lagen für Havelland, Oberhavel und Oder-Spree vor.

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg
nach Landkreisen und kreisfreien Städten, im Zeitraum 2023/24 im Vergleich zu 2022/23*
Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Landkreis / Kreisfreie Stadt	Neuvertragsmieten vom 01.07.2023 bis 30.06.2024			Neuvertragsmieten vom 01.07.2022 bis 30.06.2023			Veränderung 2024/2023 in %		
	Gesamt	Wieder- vermietung	Erst-vermietung	Gesamt	Wieder- vermietung	Erst-vermietung	Gesamt	Wieder- vermietung	Erst-vermietung
Brandenburg an der Havel	6,23	6,23	-	6,14	6,14	-	1,5%	1,5%	-
Cottbus	5,89	5,89	-	5,65	5,65	-	4,2%	4,2%	-
Frankfurt (Oder)	6,45	6,45	-	6,06	6,06	-	6,4%	6,4%	-
Potsdam	8,16	7,62	14,02	7,56	7,40	12,13	7,9%	3,0%	15,6%
Barnim	8,21	7,95	17,12	7,20	7,20	-	14,0%	10,4%	-
Dahme-Spreewald	7,73	7,51	12,87	6,90	6,83	11,01	12,0%	10,0%	16,9%
Elbe-Elster	5,71	5,71	-	5,45	5,43	7,50	4,8%	5,2%	-
Havelland	5,95	5,87	9,10	5,70	5,63	10,00	4,4%	4,3%	-9,0%
Märkisch-Oderland	7,07	6,83	11,99	6,70	6,52	11,92	5,5%	4,8%	0,6%
Oberhavel	6,94	6,84	11,16	6,76	6,52	11,83	2,7%	4,9%	-5,7%
Oberspreewald-Lausitz	6,09	6,09	-	5,64	5,64	-	8,0%	8,0%	-
Oder-Spree	6,92	6,85	12,00	6,35	6,34	12,51	9,0%	8,0%	-4,1%
Ostprignitz-Ruppin	6,28	6,28	-	5,91	5,89	7,68	6,3%	6,6%	-
Potsdam-Mittelmark	7,17	7,17	-	6,75	6,75	-	6,2%	6,2%	-
Prignitz	5,75	5,75	-	5,62	5,62	-	2,3%	2,3%	-
Spree-Neiße	5,80	5,80	-	5,80	5,77	9,00	0,0%	0,5%	-
Teltow-Fläming	7,55	7,55	-	7,57	7,57	-	-0,3%	-0,3%	-
Uckermark	6,66	6,44	10,80	6,34	6,31	9,00	5,0%	2,1%	20,0%
Land Brandenburg gesamt	6,77	6,63	12,87	6,39	6,32	11,16	5,9%	4,9%	15,3%
Berliner Umland	7,80	7,52	13,31	7,30	7,16	11,97	6,8%	5,0%	11,2%
Weiterer Metropolitanraum	6,32	6,26	12,02	5,97	5,96	9,30	5,9%	5,0%	29,2%

*Nettokaltmieten aller Mietvertragsabschlüsse im Zeitraum 01.07.2023 bis 30.06.2024 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 rund einem Drittel der erfassten Orte im Land Brandenburg (20 von 56) lagen die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten bei den im Zeitraum 30. Juni 2023 bis 1. Juli 2024 neu abgeschlossenen Mietverträgen über dem landesweiten Mittelwert von 6,77 EUR/m². Davon lagen 14 Orte im Berliner Umland. Als einziger im Rahmen des BBU-Marktmonitors erfasster Ort im Berliner Umland weist Velten eine unterdurchschnittlichen Neuvertragsmiete von 5,85 EUR/m² auf. Hingegen waren nur in sechs der insgesamt 41 im Weiteren Metropolitanraum erfassten Orte überdurchschnittliche Mietwerte bei der Neuvermietung zu verzeichnen, allen voran Eberswalde mit einem Durchschnittswert von 8,08 EUR/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 7,80 €/m² haben bis auf Velten und Rüdersdorf bei Berlin alle Orte im Berliner Umland die Marke von 7,00 EUR/m² überschritten.

Von den elf Gemeinden im Land Brandenburg mit einer durchschnittlichen Neuvertragsmiete von mindestens 7,50 EUR/m² entfallen neun auf das Berliner Umland. Dabei standen Wildau mit durchschnittlich 9,28 EUR/m², gefolgt von Bernau bei Berlin mit durchschnittlich 8,70 EUR/m² in der Rangfolge auf den obersten Plätzen. Damit lagen die beiden Gemeinden auch deutlich über der durchschnittlichen Neuvertragsmiete in Berlin (8,59 EUR/m²). Potsdam belegte im Ranking der höchsten Neuvertragsmieten mit einer durchschnittlichen Neuvertragsmiete von 8,16 EUR/m² den vierten Platz (nach Erkner mit 8,34 EUR/m²), womit es rund 5 Prozent unter dem Berliner Durchschnittswert lag.

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU

in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024

Mittelwert 2023/24 * nettokalt in €/m² pro Monat

- ① = Berlin
- ② = Berliner Umland
- ③ = Weiterer Metropolenraum
- ④ = Land Brandenburg



* Neuvertragsmieten zum Vertragsabschluss vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

Neuvertragsmieten lediglich in sechs Gemeinden des Weiteren Metropolenraums über dem landesweiten Durchschnitt

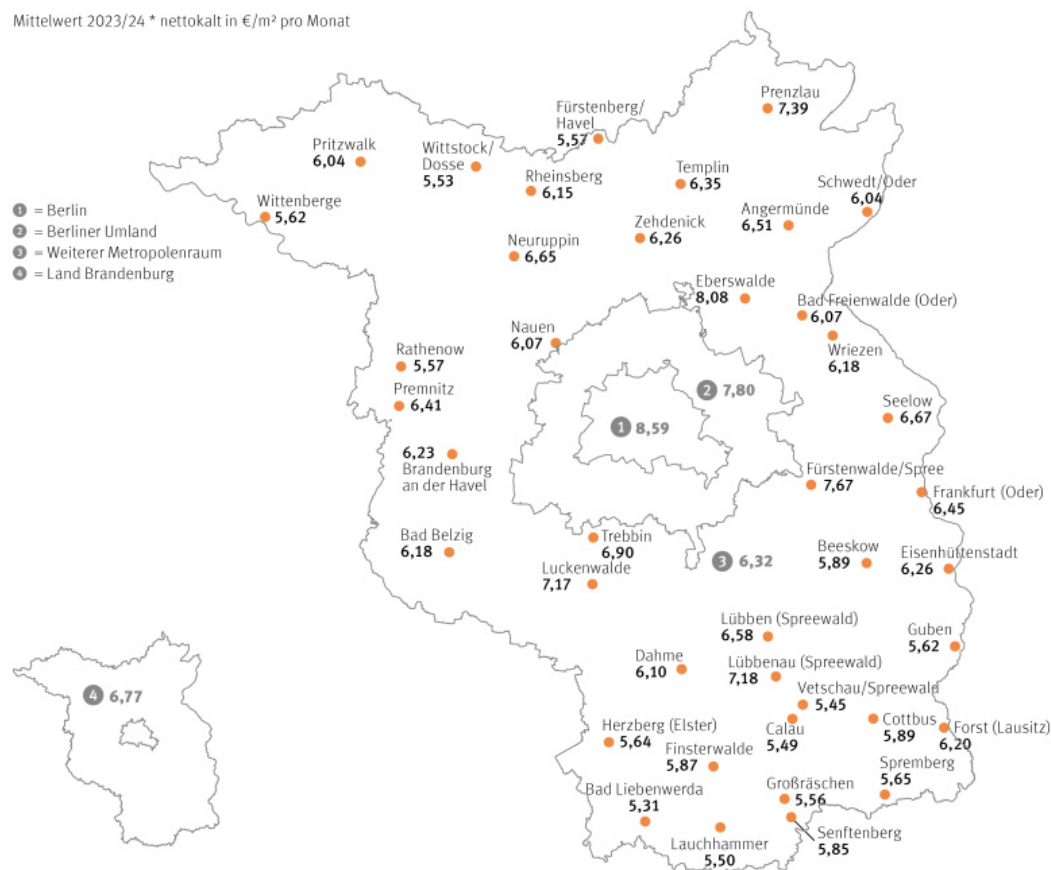
Die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten bei den im Zeitraum 30. Juni 2023 bis 1. Juli 2024 von den Mitgliedsunternehmen des BBU neu abgeschlossenen Mietverträgen lagen lediglich in sechs der 41 erfassten Gemeinden des Weiteren Metropolenraums über dem landesweiten Durchschnittswert von 6,77 EUR/m². Dazu zählten die Städte Eberswalde, Fürstenwalde/Spree, Lübbenau/Spreewald, Luckenwalde, Prenzlau und Lübben sowie Trebbin. In sechzehn Gemeinden wurde die Sechs-Euro-Marke bei Neuvermietungen nicht erreicht. Und in den drei Gemeinden Bad Liebenwerda, Calau und Vetschau/Spreewald wurden Neuvertragsabschlüsse zu durchschnittlich unter 5,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt vereinbart. Die niedrigste Neuvertragsmiete mit 5,31 €/m² wurde für Bad Liebenwerda ermittelt.

Mit 5,85 EUR/m² (Cottbus), 6,23 EUR/m² (Brandenburg an der Havel) bzw. 6,45 EUR/m² (Frankfurt (Oder)) lagen die durchschnittlichen Neuvertragsmieten der im Weiteren Metropolenraum gelegenen kreisfreien Städte 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 2023 bis 30. Juni 2024

Mittelwert 2023/24 * nettokalt in €/m² pro Monat



* Neuvertragsmieten zum Vertragsabschluss vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024

Quelle: BBU-Marktmonitor

© 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

Excel Anlagen für BBU-Mitglieder	
Anlage 1	Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Strukturräumen vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024
Anlage 2	Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Baualtersklassen, 2022 bis 2024
Anlage 3	Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Wohnlage, Anzahl und Mittelwert, 2022 bis 2024
Anlage 4	Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland nach Baualtersklassen, 2022 bis 2024
Anlage 5	Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Weiteren Metropolenraum nach Baualtersklassen, 2022 bis 2024

Anlage 6	Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024
Anlage 7	Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, im Zeitraum 2023/24 im Vergleich zu 2022/23
Anlage 8	Neuvertragsmieten 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024 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/bbu-marktmonitor-2024-erst-und-wiedervermietungsmieten-brandenburg-1-juli-2023-bis-30-juni-2024>