

BBU-Marktmonitor 2025: Bestandsmieten Berlin zum 30. Juni 2025

Anstieg der Bestandsmieten moderater als im Vorjahreszeitraum

18.02.2026 Datenportal -
Artikel

Mit **7,10 Euro** pro Monat und Quadratmeter lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen zum **30. Juni 2025** um moderate **3,6 % höher** (nach zuletzt +3,9 %) als gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt (6,85 €/m²). Grundlage sind die im Rahmen der Befragung zum BBU-Marktmonitor in Berlin erfassten Bestandsmieten von rund **722.300 preisfreien und preisgebundenen Wohnungen**.

Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin
nach Baujahr und Art der Förderung (Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich), 30.06.2025 und 30.06.2024

Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	30.06.2025		30.06.2024*		Veränderung Nettokaltmiete 06/2025 zu 06/2024	
	Nettokaltmiete €/m²	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete €/m²	Anzahl Wohnungen	in €	in %
Preisgebundene Wohnungen insgesamt	7,17	55.530	7,02	56.411	0,15	2,16%
Preisfreie Wohnungen insgesamt	7,09	666.754	6,84	657.124	0,26	3,74%
Baujahre bis 1948	7,38	158.328	7,17	156.223	0,21	2,99%
Baujahre 1949 bis 1972	6,84	239.981	6,58	238.961	0,26	3,88%
Baujahre 1973 bis 1990	6,26	213.447	6,10	210.142	0,16	2,68%
Baujahre 1991 bis 2000	8,20	24.077	7,95	23.459	0,25	3,10%
Baujahre 2001 bis 2011	10,20	1.983	9,83	1.956	0,37	3,77%
Baujahre ab 2012	11,79	28.938	11,04	26.383	0,74	6,74%
darunter						
Baujahre 2012 - 2021	11,43	18.256	(-)	(-)	(-)	(-)
Baujahre ab 2022	12,42	10.682	(-)	(-)	(-)	(-)
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt	7,10	722.284	6,85	713.535	0,25	3,60%

(-) Wegen Veränderungen in der Erhebungssystematik sind keine detaillierten Vorjahreswerte für die Baujahresklassen 2012-2021 und ab 2022 verfügbar

* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

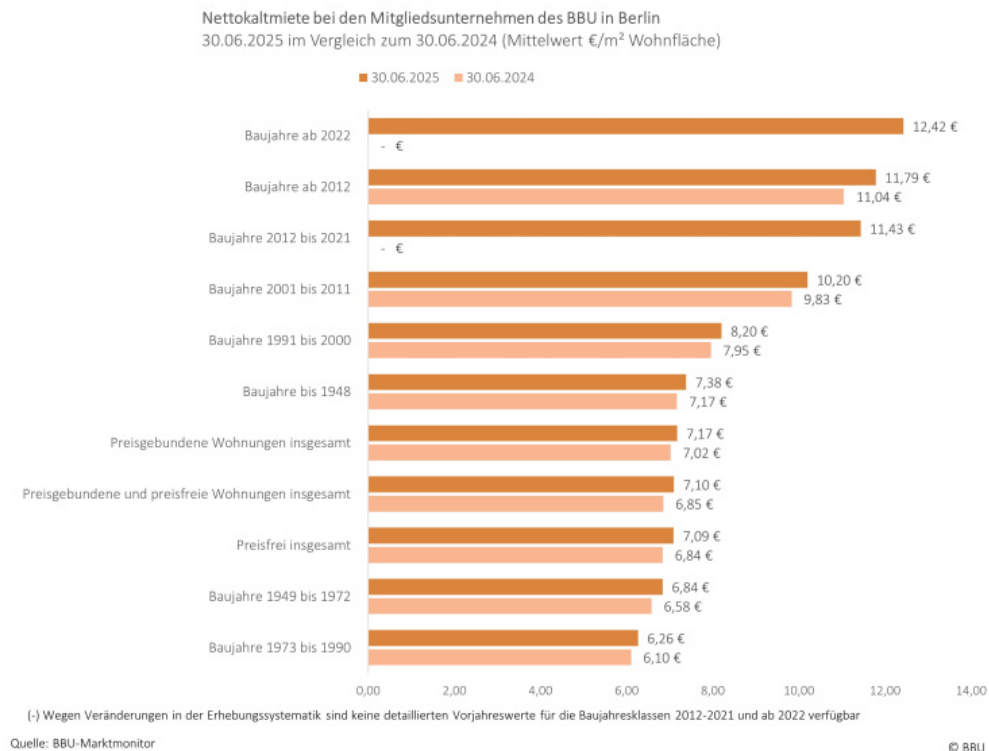
Preisfreier Bestand

Über 92 Prozent der rund 722.300 erfassten Wohnungen der Berliner Mitgliedsunternehmen entfallen auf den **preisfreien Bestand**. Zwischen Juli 2024 und Juni 2025 stiegen die durchschnittlichen Nettokaltmieten in diesem Marktsegment um **3,7 Prozent** von 6,84 €/m² auf **7,09 €/m²** und damit moderater als im Vorjahreszeitraum (+4,1 %). In allen Baualtersklassen des preisfreien Bestandes lagen die Durchschnittsmieten im Juni 2025 über den jeweiligen Vorjahreswerten.

Mietentwicklung nach Baualtersklassen

Die höchste Dynamik wurde in der jüngsten Baualtersklasse ab 2012 mit einem Anstieg von 6,7 Prozent registriert, wobei dieses Segment lediglich 4,3 % des preisfreien Bestandes umfasst. Ebenfalls überdurchschnittliche Steigerungen wurden für Wohnungen der Baujahre 2001 bis 2011 sowie für das mengenmäßig größte Segment der Baujahre 1949 bis 1972 festgestellt. Die Baualtersklasse 1973 bis 1990 bildet mit etwa einem Drittel des Bestandes das zweitgrößte Segment und zeigte mit durchschnittlich **2,7 Prozent** den geringsten Anstieg.

Mehr als zwei Drittel der preisfreien Bestandswohnungen (68,0%) wurden im Juni 2025 zu Nettokaltmieten vermietet, die bei einem gemittelten Durchschnitt von 6,57 €/m über sieben Prozent unter dem Gesamtdurchschnitt von 7,09 €/m² lagen: Die rund 240.000 Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1972 wiesen eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,84 Euro pro Quadratmeter auf. Die etwa 213.500 Wohnungen aus den Jahren 1973 bis 1990 lagen mit durchschnittlich **6,26 €/m²** noch günstiger. Die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten entfielen auf die jüngsten Baualtersklassen ab dem Baujahr 2001.



Preisgebundener Bestand

Im **preisgebundenen Bestand**, der mit rund 55.500 Wohnungen gut acht Prozent des Gesamtbestandes der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU umfasst, stiegen die Nettokaltmieten im Zeitraum Juli 2024 bis Juni 2025 um durchschnittlich 2,16 Prozent. Damit fiel der Mietanstieg schwächer aus als im preisfreien Segment mit 3,74 % sowie im Vorjahreszeitraum mit 3,85 %. Zum Stichtag 30. Juni 2025 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im preisgebundenen Bestand bei **7,17 €/m²** und damit lediglich 18 Cent über dem preisfreien Durchschnittswert. Die Mietniveaus beider Marktsegmente nähern sich damit weiter an.

Mietniveaus nach Wohnungsgrößenklassen: Kleinste Wohnungen mit höchster Durchschnittsmiete

Mehr als 60 Prozent des preisfreien Bestandes verfügen über eine Wohnfläche zwischen 45 und 75 Quadratmetern. Fast ein Drittel aller Wohnungen (30,8 Prozent) entfällt auf die Größenklassen 60 bis 75 Quadratmeter – zugleich die günstigste im Gesamtvergleich.

Die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten werden für Wohnungen unter 45 Quadratmeter aufgerufen. Es folgen Wohnungen ab 105 m², die jedoch den geringsten Anteil am Gesamtbestand einnehmen. Die niedrigsten Durchschnittsmieten entfallen auf die Größenklasse von 60 bis 75 Quadratmetern.

Nettokaltmiete im preisfreien Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in nach Wohnungsgröße (Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich), am 30.06.2025

Wohnungsgröße	Mittelwert	Wohnungen	
		Anzahl	Anteil am Bestand in %
bis unter 45 m²	8,04	110.856	16,8
45 m² bis unter 60 m²	7,32	205.251	31,1
60 m² bis unter 75 m²	6,69	203.326	30,8
75 m² bis unter 90 m²	6,91	92.119	13,9
90 m² bis unter 105 m²	7,15	32.935	5,0
105 m² und mehr	7,47	16.386	2,5
Preisfreie Wohnungen insgesamt*	7,10	660.873	100

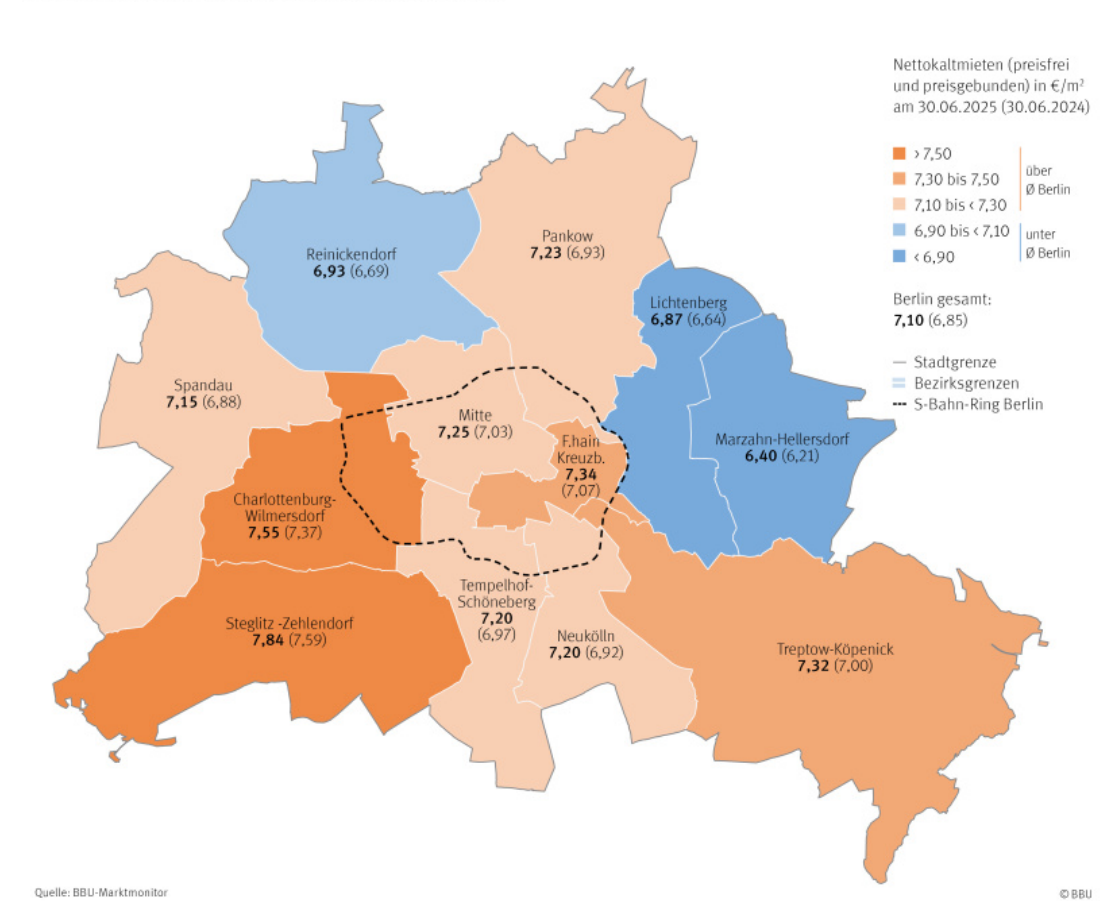
*Gesamtwerte aller Wohnungen mit Angaben zu Wohnungsgrößen
 Quelle: BBU-Marktmonitor © BBU

Mieten in allen Berliner Bezirken gestiegen

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen unterscheiden sich weiterhin deutlich zwischen den Berliner Bezirken. Das niedrigste Mietniveau zum Stichtag 30. Juni 2025 wurde in **Marzahn-Hellersdorf** mit **6,40 €/m²** (2024: 6,21 €/m²) registriert, fast elf Prozent unter dem Berliner Mittelwert von 7,10 €/m². Unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts lagen ebenfalls Lichtenberg mit 6,87 Euro pro Quadratmeter und Reinickendorf mit 6,93 pro Quadratmeter.

Die höchsten Durchschnittsmieten wurden in **Steglitz-Zehlendorf** mit **7,84 €/m²** (2024: 7,59 €/m²) sowie Charlottenburg-Wilmersdorf mit 7,55 €/m² (7,37 €/m²) festgestellt.

Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
 in Berlin nach Bezirken, am 30.06.2025 (30.06.2024)



Mietenentwicklung 2024/2025 nach Bezirken

In allen Bezirken stiegen die Nettokaltmieten an. Die höchsten Zuwächse verzeichneten Treptow-Köpenick mit 4,6 Prozent, Pankow mit 4,3 Prozent sowie Neukölln und Spandau mit jeweils 4,0 Prozent. In all diesen Bezirken lagen die Mietwerte über dem landesweiten Durchschnitt von 7,10 €/m².

Die geringsten Steigerungsraten wurden in Charlottenburg-Wilmersdorf mit 2,4 Prozent und in Steglitz-Zehlendorf mit 3,2 Prozent ermittelt. Zudem blieben Marzahn-Hellersdorf, Mitte, Tempelhof-Schöneberg und Lichtenberg unter dem gesamtstädtischen Wachstumstempo von +3,6 Prozent.

Bezogen auf die durchschnittliche Mietsteigerungsrate aller Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen befanden sich rund 60 % aller Wohnungen der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen in Bezirken mit unterdurchschnittlichen bzw. durchschnittlichen Mietzuwächsen.

Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken

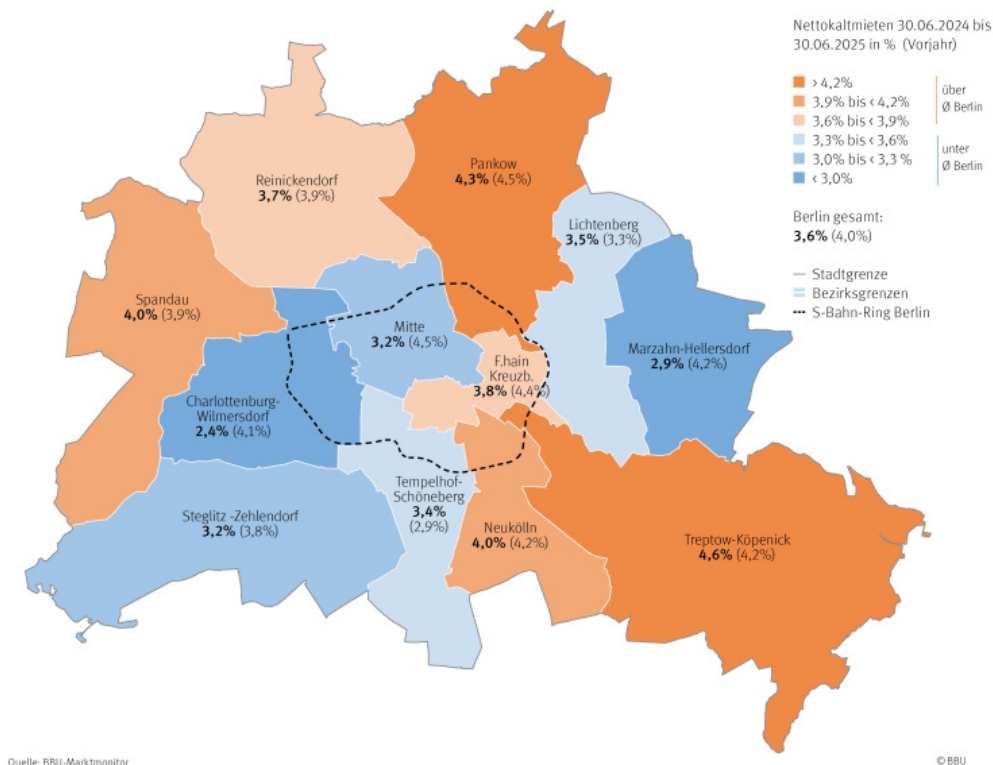
30.06.2024 bis 30.06.2025 (Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich, gesamt preisfrei und preisgebunden)

Bezirk	30.06.2025		30.06.2024*		Veränderung Nettokaltmiete 06/2025 zu 06/2024	
	Nettokaltmiete €/m ²	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete €/m ²	Anzahl Wohnungen	in €/m ²	in %
Charlottenburg-Wilmersdorf	7,55	33.954	7,37	34.633	0,18	2,4%
Friedrichshain-Kreuzberg	7,34	41.238	7,07	40.610	0,27	3,8%
Lichtenberg	6,87	110.620	6,64	109.877	0,23	3,5%
Marzahn-Hellersdorf	6,40	98.107	6,21	95.213	0,18	2,9%
Mitte	7,25	52.726	7,03	52.607	0,22	3,2%
Neukölln	7,20	54.288	6,92	53.562	0,28	4,0%
Pankow	7,23	72.867	6,93	72.222	0,29	4,3%
Reinickendorf	6,93	54.349	6,69	53.970	0,25	3,7%
Spandau	7,15	47.932	6,88	48.145	0,28	4,0%
Schlachtensee	7,84	37.547	7,59	36.241	0,24	3,2%
Tempelhof-Schöneberg	7,20	49.939	6,97	48.909	0,23	3,4%
Treptow-Köpenick	7,32	68.717	7,00	67.546	0,32	4,6%
Berlin	7,10	722.284	6,85	713.535	0,25	3,6%

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

© BBU

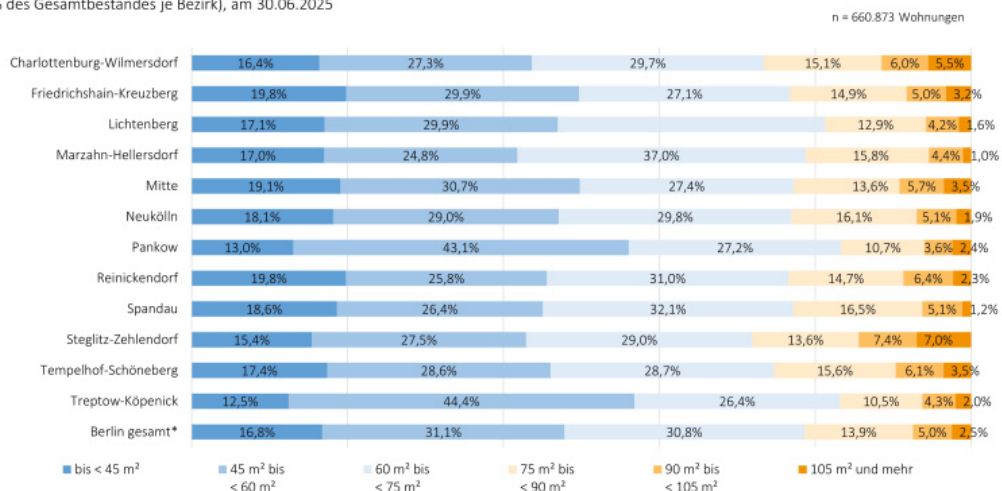
Veränderung der Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken, 30.06.2024 bis 30.06.2025



Bezirksspezifische Verteilung der Wohnungsgrößenklassen

Die höchsten Anteile großer Wohnungen ab 105 Quadratmetern finden sich in Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf. Die relativ größten Bestände sehr kleiner Wohnungen unter 45 Quadratmetern bestehen in Friedrichshain-Kreuzberg und Reinickendorf, wo sie jeweils rund 20 Prozent des Wohnungsbestandes ausmachen. Die stärksten Konzentrationen einzelner Größenklassen unter allen Bezirken werden in Treptow-Köpenick und Pankow beobachtet, wo Wohnungen mit 45 bis unter 60 Quadratmetern jeweils über 43 Prozent des Bestandes ausmachen.

Anteil der Wohnungsgrößenklassen am Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Wohnungsgrößen und Bezirken
(in % des Gesamtbestandes je Bezirk), am 30.06.2025



Quelle: BBU-Marktmontitor 2025

© BBU

Bezirksspezifische Mietniveaus nach Wohnungsgrößenklassen

Das niedrigste mietpreisliche Segment über alle Bezirke und Wohnungsgrößen hinweg wurde in Marzahn-Hellersdorf für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 bis 75

Quadratmetern mit durchschnittlich 5,90 Euro pro Quadratmeter ermittelt. Dieses Segment ist nicht nur das preisgünstigste, sondern mit über 34.600 Wohnungen (5,2 Prozent des preisfreien Gesamtbestandes) das zusammen mit Lichtenberg am stärksten besetzte.

Die höchsten Durchschnittsmieten entfielen auf Wohnungen ab 105 Quadratmetern in Treptow-Köpenick mit 8,63 Euro pro Quadratmeter, womit sie 21,5 Prozent über dem landesweiten Mittel lagen. Ein strukturelles Muster zeigt sich darin, dass in nahezu allen Bezirken – mit Ausnahme von Treptow-Köpenick – die kleinsten Wohnungen unter 45 Quadratmetern die höchsten Durchschnittsmieten mit mindestens acht Euro pro Quadratmeter und Monat aufweisen. Ausnahme bilden lediglich Marzahn-Hellersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Reinickendorf mit Werten zwischen 7,70 €/m² und 7,92 €/m².

Spezifische Angaben durchschnittlicher Nettokaltmieten nach Bezirk und Wohnungsgrößenklassen stehen exklusiv Mitgliedsunternehmen des BBU im Downloadbereich des Artikels zur Verfügung.

Eine Auswertung der Neuvertragsmieten im Erhebungszeitraum Juli 2024 bis Juni 2025 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 Preisbindung (30.6.2025 und 30.6.2024)
Anlage 2	Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken (30.6.2025 und 30.6.2024)
Anlage 3	Nettokaltmiete im preisfreien Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Wohnungsgröße (Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich), am 30.06.2025
Anlage 4	Nettokaltmiete im preisfreien Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Wohnungsgrößen und Bezirken (Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich), am 30.06.2025

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-2025-bestandsmieten-berlin-zum-30-juni-2025>