



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BBU-Marktmonitor 2025: Erst- und Wiedervermietungsanlagen Berlin 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025

Deutlicher Anstieg insbesondere der Wiedervermietungsanlagen

24.02.2026

Datenportal -
Artikel

Die Neuvertragsanlagen der Mitgliedsunternehmen des BBU beziehen sich auf die Nettokaltanlagen von allen im Zeitraum 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025 abgeschlossenen Neuverträgen im preisfreien und im preisgebundenen Bestand. Durch einen Systematikwechsel liegen für einzelne Marktsegmente (preisgebundene Neuverträge, Baujahre 2012 - 2021, ab 2022, komplex modernisierte Wohnungen) keine Werte des Vorjahreszeitraums vor.

*Analog zu den Bestandsanlagen werden im preisfreien Bestand sieben Baualtersklassen unterschieden. Zusätzlich werden die Nettokaltanlagen bei Erstbezug von neu errichteten Wohnungen erfasst (**Erstvermietungsanlagen**). Darüber hinaus wird auch die Entwicklung der Neuvertragsanlagen ohne Erstbezug (**Wiedervermietungsanlagen**) ausgewiesen.*

Zu beachten ist, dass der Vergleich von Neuvertragsanlagen mit Vorjahreswerten nur bedingte Aussagekraft bietet, da strukturelle Unterschiede wie unterschiedliche Ausstattungsmerkmale, Wohnungsgrößen und räumliche Lage der in den Berichtsjahren neu vermieteten Wohnungen zu deutlich abweichenden Anlagen bzw. Mietdurchschnitten führen können.

Zum Stichtag **30. Juni 2025** lag die durchschnittliche **Neuvertragsmiete** im preisfreien Bestand der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen bei **9,54 €/m²** nettokalt. Damit verzeichnete der Berliner Mietwohnungsmarkt einen deutlichen Anstieg um **11,1 Prozent** gegenüber dem Vorjahr (2024: 8,59 €/m²). Datengrundlage bilden rund 33.600 neue abgeschlossene Mietverträge im Zeitraum 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025

Treiber dieser Entwicklung waren insbesondere die **Wiedervermietungen**, deren Durchschnittsmiete um **11,5 Prozent auf 9,21 Euro** stieg. Bei der **Erstvermietung von Neubauwohnungen** fiel das Plus mit **7,0 Prozent auf 13,55 Euro** moderater aus.

Erstmals wurden auch Neuvertragsanlagen im **preisgebundenen Segment** erfasst. Auf Basis von rund 3.100 Mietverträgen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete hier bei **7,31 €/m²**. Dabei war der **Erstbezug mit 6,93 €/m²** günstiger als die Wiedervermietung im Bestand mit 7,56 €/m². Durch diese niedrigeren Durchschnittsmieten wirkt der preisgebundene Bestand dämpfend auf das Gesamtniveau: Über beide Marktsegmente hinweg ergab sich eine gemittelte **Neuvertragsmiete von 9,35 €/m²**.

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin - preisgebunden/preisfrei -
im Zeitraum 2023 bis 2025*, Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat, Anzahl Wohneinheiten (WE)

Baujahr	2024 / 2025		2023 / 2024		Veränderung Neuvertragsmiete 2024/25 zu 2023/24	
	Nettokaltmiete €/m²	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete €/m²	Anzahl Wohnungen	€/m² Wfl.	%
Preisgebundene Wohnungen insgesamt	7,31	3.103	(-)	(-)	(-)	(-)
Wiedervermietung preisgebunden	7,56	1.828	(-)	(-)	(-)	(-)
Erstvermietung preisgebunden	6,93	1.275	(-)	(-)	(-)	(-)
Preisfreie Wohnungen insgesamt	9,54	33.601	8,59	33.287	0,95	11,1%
Wiedervermietung preisfrei	9,21	31.517	8,26	30.772	0,95	11,5%
Erstvermietung preisfrei	13,55	2.084	12,66	2.515	0,89	7,0%
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt	9,35	36.704	(-)	(-)	(-)	(-)
Wiedervermietung gesamt	9,11	33.345	(-)	(-)	(-)	(-)
Erstvermietung gesamt	11,34	3.359	(-)	(-)	(-)	(-)

* Mieten von neu abgeschlossenen Mietverträgen (Erst- und Wiedervermietung) im Zeitraum 1. Juli bis 30. Juni zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses

(-) wegen Veränderungen in der Erhebungssystematik keine Vorjahreswerte ermittelbar

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

Neuvermietungen nach Baualtersklassen

Die Erhöhung um 11,1 Prozent betraf nahezu alle Baualtersklassen - mit Ausnahme der Baujahre 2001 bis 2011, die in der Verteilung den kleinsten Anteil aufweisen. Über 60 Prozent der preisfreien Neuvermietungen (rund 20.840 Wohnungen) entfielen auf Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1990, deren durchschnittliche Nettokaltmiete bei **8,22 €/m²** lag. Diese Mieten liegen rund 14 Prozent (-1,32 €/m²) unter dem Berliner Durchschnitt und prägen damit maßgeblich das Gesamtbild des Mietniveaus.

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Baualtersklassen
im Zeitraum 2023 bis 2025*, Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat, Anzahl Wohneinheiten (WE)

Baujahr	2024 / 2025		2023 / 2024		Veränderung Neuvertragsmiete 2024/25 zu 2023/24	
	Nettokaltmiete €/m²	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete €/m²	Anzahl Wohnungen	€/m² Wfl.	%
Preisgebundene Wohnungen insgesamt	7,31	3.103	(-)	(-)	(-)	(-)
Preisfreie Wohnungen insgesamt	9,54	33.601	8,59	33.287	0,95	11,1
Baujahre bis 1948	9,93	7.433	9,17	7.482	0,76	8,2
Baujahre 1949 bis 1972	8,72	11.550	7,86	11.450	0,86	11,0
Baujahre 1973 bis 1990	7,60	9.288	7,16	9.260	0,44	6,1
Baujahre 1991 bis 2000	10,30	1.035	9,56	826	0,74	7,8
Baujahre 2001 bis 2011	11,67	121	12,76	118	-1,09	-8,5
Baujahre ab 2012	14,20	4.174	12,44	4.151	1,75	14,1
darunter						
Baujahre 2012 - 2021	15,02	1.249	(-)	(-)	(-)	(-)
Baujahre ab 2022	13,86	2.925	(-)	(-)	(-)	(-)
darunter Erstbezug (Neubau)	13,55	2.084	12,66	2.515	0,89	7,0
Nachrichtlich: nach komplexer Modernisierung im Zeitraum vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025 erstmals wiedervermietete Wohnungen**						
	12,74	452	(-)	(-)	(-)	(-)
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt	9,35	36.704	(-)	(-)	(-)	(-)

* Mieten von neu abgeschlossenen Mietverträgen (Erst- und Wiedervermietung) im Zeitraum 1. Juli bis 30. Juni zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses

**unabhängig vom ursprünglichen Baujahr. Objekte, die nach Modernisierung Neubaustandard gleichzusetzen sind. Die Wohnungen sind außerdem unter dem entsprechenden Baujahr miterfasst.

(-) wegen Veränderungen in der Erhebungssystematik keine Vorjahreswerte ermittelbar

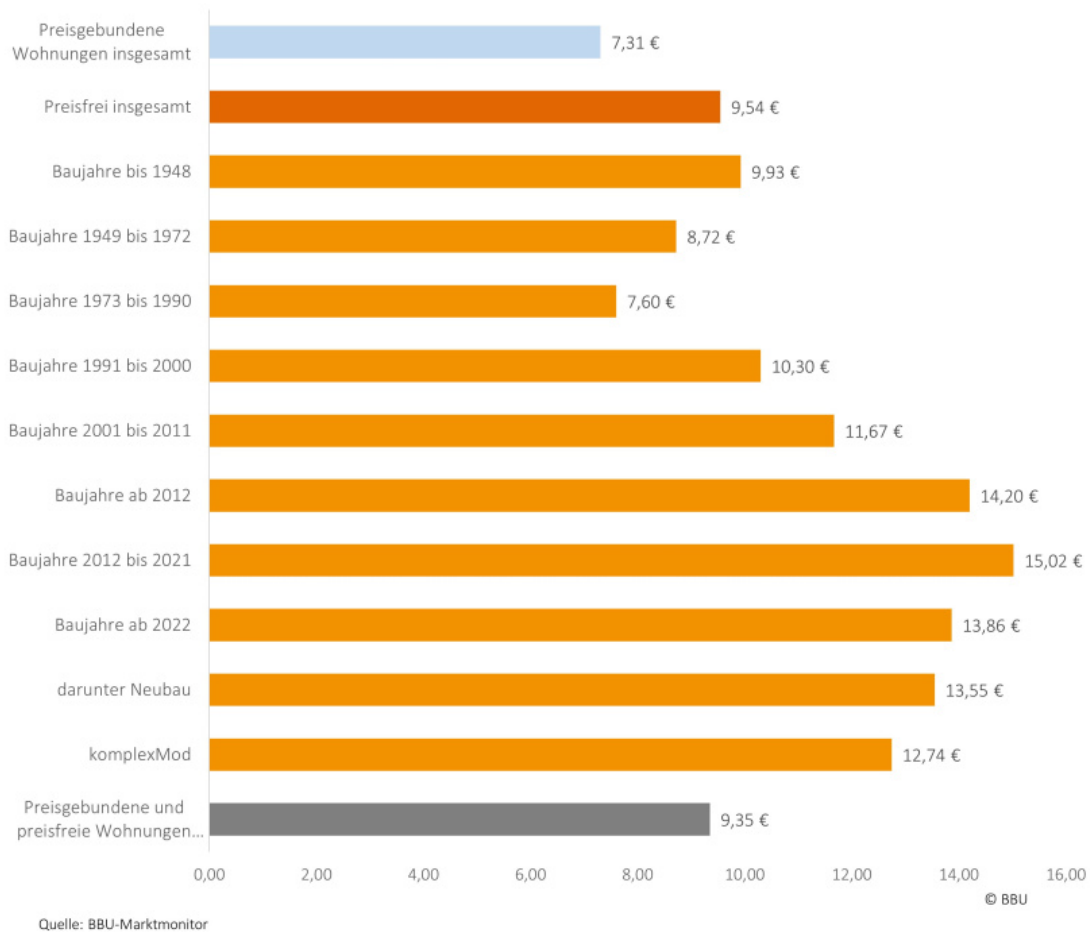
Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

Am günstigsten schnitten erneut Wohnungen der **Baujahre 1973 bis 1990** mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von **7,60 €/m²** ab (+ 6,1 % im Jahresvergleich). Altbauwohnungen (bis 1948) erreichten ein durchschnittliches Mietniveau von **9,93 €/m²** (+8,2 %), was trotz deutlicher Steigerung unter der stadtweiten Dynamik liegt.

Den stärksten Zuwachs verzeichneten die Baujahre ab 2012, wo die Durchschnittsmiete von **12,44 €/m²** auf **14,20 €/m²** stieg (+14,1 %). Dieses Segment umfasst nahezu ein Achtel aller Neuvertragsabschlüsse mit 4.200 erfassten Mietverträgen im preisfreien Bestand.

Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Baualtersklassen vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025 Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat



Erst- und Wiedervermietung auf Bezirksebene

In allen Berliner **Bezirken** wiesen die **preisfreien Neuvertragsmieten** am 30. Juni 2025 höhere Werte auf als im Vorjahr.

Etwa 42 Prozent aller Neuvermietungen erfolgten in den drei östlichen Bezirken Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick. In fünf Bezirken - darunter die beiden erstgenannten - lagen die Neuvertragsmieten unter dem Berliner Durchschnitt, teils sogar unter acht Euro pro Quadratmeter. **Marzahn-Hellersdorf** wies mit **8,10 €/m²** die günstigsten Neuverträge aller Bezirke auf, das höchste Niveau fand sich in **Steglitz-Zehlendorf** mit **10,84 €/m²**.

Neuvertragsmieten **preisfrei** der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken
im Zeitraum 2024 / 25*, Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat, Anzahl Wohneinheiten (WE)

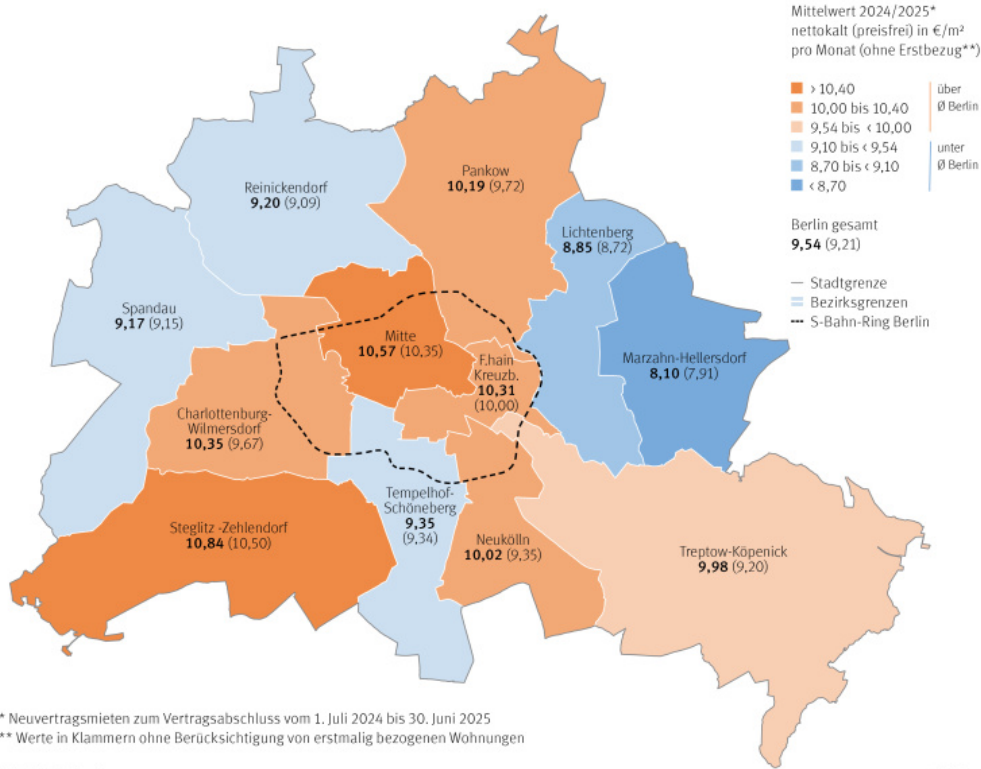
Bezirk	2024 / 2025						Anteil Erstvermietungen an Neuverträgen in %
	Neuverträge Gesamt		davon				
	€/m² Wfl.	WE	Wiedervermietung €/m² Wfl.	WE	Erstvermietung (Neubau) €/m² Wfl.	WE	
Charlottenburg-Wilmersdorf	10,35	1.304	9,67	1.218	19,54	86	6,6
Friedrichshain-Kreuzberg	10,31	1.359	10,00	1.301	15,58	58	4,3
Lichtenberg	8,85	5.058	8,72	4.941	13,11	117	2,3
Marzahn-Hellersdorf	8,10	4.656	7,91	4.406	10,74	250	5,4
Mitte	10,57	2.078	10,35	2.013	16,01	65	3,1
Neukölln	10,02	2.670	9,35	2.307	13,76	363	13,6
Pankow	10,19	3.402	9,72	3.179	15,34	223	6,6
Reinickendorf	9,20	2.545	9,09	2.490	13,22	55	2,2
Spandau	9,17	2.277	9,15	2.270	15,00	7	0,3
Steglitz-Zehlendorf	10,84	1.844	10,50	1.735	15,74	109	5,9
Tempelhof-Schöneberg	9,35	2.166	9,34	2.153	11,53	13	0,6
Treptow-Köpenick	9,98	4.242	9,20	3.504	12,71	738	17,4
Berlin gesamt	9,54	33.601	9,21	31.517	13,55	2.084	6,2

* Nettokaltmieten aller Mietvertragsabschlüsse im preisfreien Bestand im Zeitraum vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025 zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im Vergleich zur Vorperiode

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

**Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
in Berlin nach Bezirken in €/m² vom 01.07.2024 bis 30.06.2025**



Die **Erstvermietungen** stellten im Berichtszeitraum mit rund 2.100 Verträgen (6,2 % an allen Neuverträgen) einen begrenzten, aber preissensitiven Teilmarkt dar. Im Durchschnitt lag die Nettokaltmiete bei **13,55 €/m²**, was einem Zuwachs von **+7,0 Prozent** entspricht (Vorjahr: +15,6 %).

Die höchsten Erstbezugsmieten wurden in Charlottenburg-Wilmersdorf registriert (19,54 €/m²), während Marzahn-Hellersdorf mit 10,74 €/m² das günstigste Niveau aufwies - und als einziger Bezirk unter elf Euro blieb.

Ohne die Erstvermietungen betrachtet, stiegen die **Wiedervermietungen** auf **9,21 €/m²**, also **+11,5 %** gegenüber dem Vorjahr. Auch hier bildete Marzahn-Hellersdorf das

preisgünstigste Segment mit 7,91 €/m², während Steglitz-Zehlendorf mit 10,50 €/m² den Spitzenwert erreichte.

Neuvertragsmieten nach Wohnungsgrößen

Mehr als 60 Prozent aller Neuvertragsabschlüsse entfielen auf Wohnungen zwischen 45 m² und 90 m² Die Durchschnittsmiete dieser Segmentierung lag bei 9,17 €/m² (gemittelt) und damit deutlich unter dem gesamtstädtischen Mittelwert von 9,54 €/m². Tendenziell zeigten sich höhere Quadratmetermieten von mindestens 10 €/m² bei kleineren und größeren Wohnungen.

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

	Neuvertragsmieten 01.07.2024 bis zum 30.06.2025		
	Nettokaltmiete €/m²	Anzahl Wohnungen	Anteil Größenklasse
Berlin Gesamt *	9,55	33.590	100%
bis unter 45 m²	10,23	8.125	24,2%
45 m² bis unter 60 m²	9,44	11.642	34,7%
60 m² bis unter 75 m²	8,80	8.570	25,5%
75 m² bis unter 90 m²	9,83	3.582	10,7%
90 m² bis unter 105 m²	10,63	1.177	3,5%
105 m² und mehr	11,00	494	1,5%

*Differenzen zwischen Summen und Mittelwerten der Auswertung nach Baualtersklassen und Wohnungsgrößen entstehen durch fehlende Angaben einzelner Unternehmen zu Teilen der Abfrage

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:

Anlage 1	Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin - preisgebunden/preisfrei - im Zeitraum 2023 bis 2025*, Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat, Anzahl Wohneinheiten (WE)
Anlage 2	Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Baualtersklassen im Zeitraum 2023 bis 2025*, Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat, Anzahl Wohneinheiten (WE)
Anlage 3	Neuvertragsmieten im Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken - preisgebunden und preisfrei - 2024/2025, Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat, Anzahl Wohneinheiten (WE)

Anlage 4	Neuvertragsmieten im preisfreien Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2024/2025 nach Bezirken, Mittelwert in €/m ² Wohnfläche, nettokalt pro Monat, Anzahl Wohneinheiten (WE)
Anlage 5	Entwicklung der Neuvertragsmieten im preisfreien Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken im Zeitraum 2024/25* im Vergleich zu 2023/24, Mittelwert in €/m ² Wohnfläche, nettokalt pro Monat, Anzahl Wohneinheiten (WE)
Anlage 6	Nettokaltmiete im preisfreien Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU nach Wohnungsgröße (Mittelwert €/m ² Wohnfläche monatlich)

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-erst-und-wiedervermietungsmieten-berlin-1-juli-2024-bis-30-juni-2025>