



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BBU-Marktmonitor 2025: Differenzieren, nicht dramatisieren

Online-Pressekonferenz am 3. März 2026

03.03.2026

Pressemeldung

Die Debatte über steigende Mieten orientiert sich oft an Portalangeboten – doch ein großer Teil des Marktes funktioniert anders. Neue BBU-Daten zeigen: Viele Wohnungen werden weiterhin deutlich günstiger vermietet, als es Berichterstattung und öffentliche Wahrnehmung vermuten lassen. Unbezweifelbar schafft der Mangel an verfügbaren Wohnungen in Ballungsräumen aber Spielräume für Fehlentwicklungen und Missbrauch. Dagegen helfen vor allem die konsequente Durchsetzung bestehender Regeln, eine Weiterentwicklung des Mietrechts zur zielgerichteten Verfolgung „schwarzer Schafe“ sowie bessere Voraussetzungen für Neubau und Modernisierung.

„Der Wohnungsmarkt ist differenzierter als die Debatte. Wer nur auf die lautesten Preissignale schaut, übersieht wichtige Teile des Marktes – und riskiert Entscheidungen, die unerfüllbare Erwartungen wecken, Vertrauen beschädigen und die wohnungspolitisch wenig zielführend wären“, ordnete BBU-Vorständin **Maren Kern** ein. Als Beispiele nannte sie die Berliner Vergesellschaftungsdebatte sowie Entwürfe zu Wohnraumbewirtschaftungsgesetzen im Berliner Wahlkampf. Kern weiter: „Entscheidend ist, dass wir uns auf wirksame Instrumente konzentrieren. Statt neuer landesrechtlicher Experimente braucht es vor allem die konsequente Anwendung der Gesetze und eine kluge Weiterentwicklung des bundesweiten Mietrechts.“

Berlin: Zwei Mietwelten

In Berlin lagen die Neuvertragsmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen zur Jahresmitte 2025 bei 9,54 Euro nettokalt. Auf Vermietungsportalen^[1] wurden dagegen im Schnitt 16,61 Euro aufgerufen. Diese Differenz von 74 Prozent erklärt sich auch dadurch, dass die Angebote der BBU-Mitgliedsunternehmen in den Portalen deutlich unterrepräsentiert sind. Ohne die dämpfenden Angebote der BBU-Mitgliedsunternehmen lägen die hier sichtbaren Mieten sogar bei 18,76 Euro. „Portalangebote zeigen nur die lauten Spitzen des Marktes, nicht seine Breite. Wer daraus auf das allgemeine Mietniveau schließt, bekommt ein verzerrtes Bild der Wohnwirklichkeit in Berlin“, so Kern. Das habe auch schon der Zensus von 2022 gezeigt, dem zufolge damals rund 70 Prozent der Berliner Mieten unter acht Euro lagen.

Brandenburg: Auseinanderdriftender Mietenmarkt

Für Brandenburg zeigen die BBU-Daten deutlich auseinanderlaufende Entwicklungen zwischen den Teilräumen. Im Berliner Umland entwickeln sich die Wiedervermietungsmieten deutlich dynamischer als in den Städten des weiteren Metropolenraums. Mit dem wachsenden Abstand zwischen den Regionen gehen auch zunehmend unterschiedliche wirtschaftliche Spielräume der Unternehmen einher. Gleichzeitig unterscheiden sich Bau- und Finanzierungskosten regional aber kaum, wie die sich annähernden Erstvermietungsmieten im Neubau zeigen. „Wenn sich Mieten bei gleichbleibend hohen Kosten regional unterschiedlich entwickeln, entscheidet das darüber, wo Investitionen noch möglich bleiben“, so Kern.

Konsequenzen für die Wohnungspolitik

Bei aller notwendigen Differenzierung gilt gleichzeitig: „Es gibt unbestreitbar schwarze Schafe am Mietmarkt. Sie missachten die Mietpreisbremse, verfolgen intransparente Geschäftsmodelle oder betreiben profitorientierte Untervermietung. Damit untergraben sie das Vertrauen in den Wohnungsmarkt“, unterstrich Kern. Vor diesem Hintergrund sieht der

BBU vier zentrale Ansatzpunkte für eine wirksame Wohnungspolitik: Erstens müssen bestehende Regeln verlässlich angewendet und kontrolliert werden, damit sie ihre Schutzwirkung entfalten. Zweitens sollte das Mietrecht dort gezielt weiterentwickelt werden, wo es Missbrauch bislang nicht ausreichend begrenzt. Drittens braucht es Rahmenbedingungen, die Neubau und Modernisierung wieder einfacher, schneller und kalkulierbarer machen. Und viertens sind mehr Information und belastbare Datengrundlagen notwendig, damit Fehlentwicklungen frühzeitig erkannt werden können. „Stabile Wohnungsmärkte entstehen nicht durch Gegeneinander, sondern durch Zusammenarbeit. Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft müssen hier gemeinsam handeln – nur so lassen sich Angebot, Fairness und Vertrauen dauerhaft sichern“, so Kern.

[1] Alle Angaben zu Portalmieten in dieser Pressemeldung beziehen sich auf Analysen des BBU auf Basis von Daten der VALUE Marktdatenbank.

Die Themen

- Berlin: Ein Markt – zwei Welten
- Brandenburg: Ein Land – zwei Welten
- Gegensteuern: Wohnungs- statt Symbolpolitik

Medienecho zur Pressekonferenz BBU-Marktmonitor 2025:

<https://bbu.de/pressemeldungen/2026/breites-medien-echo-auf-die-bbu-pressekonferenz-zum-marktmonitor>

Video-Aufzeichnung der Pressekonferenz zum BBU-Marktmonitor 2025:

https://www.youtube.com/watch?v=v-uaHUg_C-g

<https://bbu.de/pressemeldungen/2026/bbu-marktmonitor-2025-differenzieren-nicht-dramatisieren>