



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BBU-Marktmonitor 2025: Erst- und Wiedervermietungsieten Brandenburg 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025

Neuvertragsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Brandenburg stärker gestiegen
als die Bestandsmieten

03.03.2026

Datenportal -
Artikel

Die Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU beziehen sich auf die Nettokaltmieten 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 Bestandsmieten werden im preisfreien Bestand sieben Baualtersklassen unterschieden. Zusätzlich werden die Nettokaltmieten bei Erstbezug von neu errichteten Wohnungen erfasst (**Erstvermietungsieten**). Darüber hinaus wird auch die Entwicklung der Neuvertragsmieten ohne Erstbezug (**Wiedervermietungsieten**) ausgewiesen.*

Zu beachten ist, dass der Vergleich von Neuvertragsmieten 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 Mieten bzw. Mietdurchschnitten führen können.

Zum Stichtag 30. Juni 2025 lag die durchschnittliche **Neuvertragsmiete im preisfreien Bestand** der Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen bei **7,13 €/m² nettokalt**. Damit verzeichnete der Brandenburger Mietwohnungsmarkt einen Anstieg um **5,0 Prozent** gegenüber dem Vorjahr (2024: 6,78 €/m²). Die Angaben beruhen auf der Auswertung von zwischen dem 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025 bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg **19.242 neu abgeschlossenen Mietverträgen**.

Bezogen auf die **Wiedervermietung von Bestandswohnungen** - ohne Neubau bzw. Erstbezug - stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete gegenüber dem Vorjahr um **plus 4,0 Prozent** auf **6,90 €/m²** (Vorjahr: 6,64 €/m²). Demgegenüber fiel die Nettokaltmiete erstmals bezogener Wohnungen in den Beständen Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen auf durchschnittlich **12,53 EUR/m²** und lag um 0,32 Euro bzw. **minus 2,4 Prozent** unter der durchschnittlichen **Erstvertragsmiete** des Vorjahreszeitraumes (12,85 EUR/m²).

Mieten im Erstbezug im Land Brandenburg waren damit durchschnittlich um gut einen Euro günstiger als in Berlin (13,55 EUR/m²), betrafen aber auch nur einen Wohnungsbestand von 579 Wohnungen bzw. 2,8 Prozent aller Neuvertragsmieten.

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Strukturräumen - preisgebunden/preisfrei und Finanzierungsart im Zeitraum 2024 bis 2025*, Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Baujahr	Land Brandenburg gesamt**		Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum	
	Nettokaltmiete €/m ²	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete €/m ²	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete €/m ²	Anzahl Wohnungen
Preisgebundene Wohnungen insgesamt	6,60	1.517	7,00	934	5,92	516
Wiedervermietung preisgebunden	6,31	1.105	6,67	541	5,92	497
Erstvermietung preisgebunden	7,33	412	7,41	393	5,74	19
Preisfreie Wohnungen insgesamt	7,13	19.242	8,36	5.269	6,50	13.184
Wiedervermietung preisfrei	6,90	18.663	7,99	4.973	6,46	13.130
Erstvermietung preisfrei	12,53	579	13,00	296	12,53	54
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt	7,09	20.759	8,15	6.203	6,47	13.700
Wiedervermietung gesamt	6,87	19.768	7,86	5.514	6,44	13.627
Erstvermietung gesamt	10,62	991	10,11	689	10,91	73

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

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

© BBU

Erstmals wurden auch Neuvertragsmieten im **preisgebundenen Segment** erfasst. Auf Basis von rund 1.500 Mietverträgen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete hier bei **6,60 €/m²**. Dabei war der **Erstbezug mit 7,33 €/m²** um gut einen Euro teurer als die Wiedervermietung im **Bestand mit 6,31 €/m²**. Durch diese niedrigen Durchschnittsmieten wirkt der preisgebundene Bestand dämpfend auf das Gesamtniveau: Über beide Marktsegmente hinweg ergab sich eine gemittelte **Neuvertragsmiete von 7,09 €/m²**.

Neuvermietungen nach Baualtersklassen

In allen erfassten **Baualtersklassen des preisfreien Bestands** erhöhte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt. Nahezu 80 Prozent der preisfreien Neuvermietungen (rund 15.300 Wohnungen) entfielen auf Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1990, deren durchschnittliche Nettokaltmiete bei **6,63 €/m²** und damit nur knapp über der Durchschnittsmiete des preisgebundenen Bestandes lag. Diese Mieten liegen rund sieben Prozent (-0,50 €/m²) unter dem Brandenburger Durchschnitt preisfreier Wohnungen und prägen damit maßgeblich das Gesamtbild des Mietniveaus.

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Baualtersklassen
im Zeitraum 2022 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 €/m ²	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete €/m ²	Anzahl Wohnungen	€/m ² Wfl.	%
Preisgebundene Wohnungen insgesamt	6,60	1.517	(-)	(-)	(-)	(-)
Preisfreie Wohnungen insgesamt	7,13	19.242	6,78	20.817	0,34	5,0
Baujahre bis 1948	7,10	2.285	6,94	2.333	0,16	2,3
Baujahre 1949 bis 1972	6,58	7.943	6,42	8.666	0,16	2,6
Baujahre 1973 bis 1990	6,67	7.363	6,40	8.110	0,28	4,4
Baujahre 1991 bis 2000	8,91	532	8,08	605	0,82	10,2
Baujahre 2001 bis 2011	8,43	103	8,11	135	0,31	3,9
Baujahre ab 2012	12,13	1.016	11,98	968	0,15	1,3
<i>darunter</i>						
Baujahre 2012 - 2021	11,46	364	(-)	(-)	(-)	(-)
Baujahre ab 2022	12,44	652	(-)	(-)	(-)	(-)
<i>darunter Erstbezug (Neubau)</i>	12,53	579	12,85	492	-0,31	-2,4
<i>Nachrichtlich: nach komplexer Modernisierung im Zeitraum vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025 erstmals wiedervermietete Wohnungen**</i>	8,78	448	(-)	(-)	(-)	(-)
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt	7,09	20.759	(-)	(-)	(-)	(-)

* 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

Erwartungsgemäß wiesen mit neuerem Datum errichtete Wohnungen ein höheres und gegenüber dem Landesdurchschnitt überdurchschnittliches Mietpreisniveau auf (Baujahre ab 1991). Vor 1991 errichtete Wohnungen - immerhin ein Anteil von über 91 Prozent des preisfreien Gesamtbestands - wiesen allesamt unterdurchschnittliche Nettokaltmieten bei der Neuvermietung auf. Am günstigsten schnitten Wohnungen der **Baujahre 1949 bis 1972** mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von **6,58 €/m²** ab (+2,6 % im Jahresvergleich). Altbauwohnungen (bis 1948) erreichten ein noch unter dem landesweiten Durchschnitt liegendes Mietniveau von 7,10 €/m² (+2,3 %).

Den **stärksten Zuwachs** verzeichneten die **Baujahre 1991 bis 2000**, wo die Durchschnittsmiete von 8,08 €/m² auf **8,91 €/m²** stieg (+10,2 %). Dieses Segment umfasst allerdings nur 2,8 Prozent aller Neuvertragsabschlüsse mit 532 erfassten Mietverträgen im preisfreien Bestand. Der Erstbezug im Neubau (Baujahre ab 2022) war mit -2,4 Prozent sogar rückläufig, betraf mit 579 Mietabschlüssen ebenso einen nur geringen Anteil an allen preisfreien Neuvertragsmieten (3,0 %).

Regionale Unterschiede bei der Erst- und Wiedervermietung

Strukturräume Brandenburgs

Im **Berliner Umland** lagen die Erst- und Wiedervermietungs-mieten mit **8,15 €/m²** um fast 1,70 Euro pro Quadratmeter höher als im **Weiteren Metropolenraum**, wo im Schnitt **6,47 €/m²** erzielt wurden (preisfreier und preisgebundener Bestand zusammen). Der gegenüber dem Berliner Umland mehr als doppelt so hohe Bestand im Weiteren Metropolenraum wirkt mit seinen moderateren Mieten dämpfend auf das Gesamt-Brandenburger Mietniveau, insbesondere im preisfreien Segment. Dennoch gilt, dass die Durchschnittsmiete im peripheren Strukturraum in beiden Marktsegmenten unterdurchschnittlich ausfällt, während im Berliner Umland jeweils über dem Brandenburger Mittelwert liegende Werte erreicht werden.

Im **Berliner Umland** verzeichneten die BBU-Mitgliedsunternehmen zwischen Juli 2024 und Juni 2025 einen Anstieg der Neuvertragsmiete im **preisfreien Bestand** um plus 6,7 Prozent bzw. 0,52 €/m² auf **8,36 €/m²**. Damit lagen die Mieten um 17,3 Prozent über dem brandenburgweiten Durchschnitt (7,13 €/m²), zugleich aber 1,18 €/m² (gut 12,4 Prozent) unter der durchschnittlichen Neuvertragsmiete im Berliner Bestand (9,54 €/m²).

Neuvertragsmieten (preisfrei) der Mitgliedsunternehmen des BBU
im Land Brandenburg nach Strukturräumen vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025
Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Region		Neuvertragsmieten vom 01.07.2024 bis 30.06.2025		Neuvertragsmieten vom 01.07.2023 bis 30.06.2024		Veränderung 2024/25 im Vergleich zu 2023/24	
		Anzahl Wohnungen	Mittelwert €/m²	Anzahl Wohnungen	Mittelwert * €/m²	absolut	in %
Berliner Umland	Gesamt	5.269	8,36	5.917	7,83	0,52	6,7%
	Wiedervermietung	4.973	7,99	5.618	7,55	0,44	5,8%
	Erstvermietung	296	13,00	299	13,25	-0,25	-1,9%
Weiterer Metropolitanraum	Gesamt	13.184	6,50	14.259	6,30	0,20	3,2%
	Wiedervermietung	13.130	6,46	14.122	6,24	0,22	3,6%
	Erstvermietung	54	12,53	137	12,02	0,51	4,2%
Land Brandenburg gesamt **	Gesamt	19.242	7,13	20.817	6,78	0,34	5,0%
	Wiedervermietung	18.663	6,90	20.325	6,64	0,26	4,0%
	Erstvermietung	579	12,53	492	12,85	-0,31	-2,4%

Bei den Wiedervermietungsflächen 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

Rund 71,2 Prozent aller Neuvertragsabschlüsse im Berliner Umland wurden zu einer durchschnittlichen Miete von **7,37 Euro pro Quadratmeter** und damit um gut einen Euro niedriger als im Durchschnitt aller preisfreien Wohnungen abgeschlossen. Demgegenüber fielen die Neuvertragsmieten in ab 1991 errichteten Wohnungen sämtlich überdurchschnittlich aus. Der höchste Wert bei Bezug wurde mit 13,00 €/m² erwartungsgemäß in ab 2022 errichteten Wohnungen registriert, wobei es sich hierbei nahezu ausschließlich um Erstbezug in neu errichtete Wohnungen handelt. Die wiederum höchste Steigerung gegenüber dem Vorjahr mit im Durchschnitt plus 0,90 €/m² gegenüber 2023 (+9,8 %) zeigt sich bei Neuverträgen von Wohnungen in der Baualtersklasse 1991 bis 2000.

Im **preisgebundenen Segment**, das mit 934 Wohnungen etwa 15,1 Prozent aller Neuvermietungen im Berliner Umland ausmacht, lag die Durchschnittsmiete bei moderaten **7,00 €/m²**.

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland 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	7,00	934	(-)	(-)	(-)	(-)
Preisfreie Wohnungen insgesamt	8,36	5.269	7,83	5.917	0,52	6,7
Baujahre bis 1948	8,27	604	8,14	605	0,13	1,6
Baujahre 1949 bis 1972	7,33	1.468	7,21	1.725	0,11	1,5
Baujahre 1973 bis 1990	7,39	2.285	6,87	2.570	0,52	7,6
Baujahre 1991 bis 2000	10,03	337	9,14	306	0,90	9,8
Baujahre 2001 bis 2011	9,60	47	8,74	73	0,86	9,8
Baujahre ab 2012	12,71	528	12,39	638	0,32	2,6
darunter						
Baujahre 2012 - 2021	12,15	198	(-)	(-)	(-)	(-)
Baujahre ab 2022	13,00	330	(-)	(-)	(-)	(-)
darunter Erstbezug (Neubau)						
	13,00	296	13,25	299	-0,25	-1,9
Nachrichtlich: nach komplexer Modernisierung im Zeitraum vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025 erstmals wiedervermietete Wohnungen**						
	10,94	115	(-)	(-)	(-)	(-)
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt	8,15	6.203	(-)	(-)	(-)	(-)

* 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 miteinbezogen.

(-) wegen Veränderungen in der Erhebungssystematik keine Vorjahreswerte ermittelbar

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

Weiterer Metropolitanraum

Im Weiteren Metropolitanraum zeigte sich bei den Neuvermietungen im Zeitraum 1. Juli

2024 bis 30. Juni 2025 ein weiterhin moderates Mietniveau. In den **preisfreien Beständen** der BBU-Mitgliedsunternehmen wurden auf Grundlage von 13.184 Neuvertragsabschlüssen durchschnittlich **6,50 €/m²** nettokalt vereinbart - ein Anstieg von **3,2 Prozent** gegenüber dem Vorjahr. Erstmals wurden auch Neuvertragsmieten im **preisgebundenen Bestand** berücksichtigt. Diese lagen mit durchschnittlich **5,92 €/m²** spürbar unterhalb der Werte des preisfreien Segments und senkten den über beide Segmente ermittelten Durchschnittswert um drei Cent auf 6,47 Euro/m².

Rund 70 Prozent aller Neuvermietungen in den Beständen Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen entfielen auf Standorte im Weiteren Metropolenraum. Damit war der Neubezug einer Wohnung für die Mehrheit der Neumieter im Vergleich zum Brandenburger Landesdurchschnitt von 7,13 Euro/m² weiterhin deutlich günstiger - um 8,8 Prozent bzw. 0,63 €/m².

Für rund **85 Prozent** aller Neuvertragsabschlüsse - und damit für Wohnungen der am stärksten vertretenen Baualtersklassen 1949-1972 und 1973-1990 - lag die mittlere Neuvertragsmiete bei **6,38 €/m²**. Das entspricht einem nochmals rund zwei Prozent günstigeren Niveau als im Gesamtmittel des Strukturraumes. Deutlich überdurchschnittliche Mieten wurden dagegen in den jüngeren Baualtersklassen beobachtet: Besonders Neubauwohnungen ab 2022 heben sich preislich klar ab. Mit **12,53 Euro/m²** nettokalt im **Erstbezug** stieg der Mietpreis gegenüber dem Vorjahreszeitraum (12,02 €/m²) um gut 50 Cent. Allerdings bleibt der Effekt in seiner Marktbedeutung begrenzt: Die lediglich 54 erstmals vermieteten Naubauwohnungen machen nur rund 0,3 Prozent aller erfassten Neuvertragsabschlüsse im Weiteren Metropolenraum aus.

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Weiteren Metropolenraum 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	5,92	516	(-)	(-)	(-)	(-)
Preisfreie Wohnungen insgesamt	6,50	13.184	6,30	14.259	0,20	3,2
Baujahre bis 1948	6,55	1.564	6,40	1.604	0,15	2,3
Baujahre 1949 bis 1972	6,42	6.241	6,21	6.772	0,20	3,2
Baujahre 1973 bis 1990	6,35	4.964	6,18	5.423	0,18	2,9
Baujahre 1991 bis 2000	6,66	152	6,22	192	0,44	7,1
Baujahre 2001 bis 2011	7,41	53	7,07	54	0,34	4,8
Baujahre ab 2012	10,95	210	11,00	214	-0,05	-0,5
darunter						
Baujahre 2012 - 2021	10,05	124	(-)	(-)	(-)	(-)
Baujahre ab 2022	11,82	86	(-)	(-)	(-)	(-)
darunter Erstbezug (Neubau)	12,53	54	12,02	137	0,51	4,2
Nachrichtlich: nach komplexer Modernisierung im Zeitraum vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025 erstmals wiedervermietete Wohnungen**	8,08	317	(-)	(-)	(-)	(-)
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt	6,47	13.700	(-)	(-)	(-)	(-)

* 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 Neubausstandard gleichzusetzen sind. Die Wohnungen sind außerdem unter dem entsprechenden Baujahr mit erfasst.
(-) wegen Veränderungen in der Erhebungssystematik keine Vorjahreswerte ermittelbar

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

Neuvertragsmieten nach Landkreisen und kreisfreien Städten

Auch im Jahr 2025 zeigen sich erhebliche **regionale Unterschiede** bei den durchschnittlichen Neuvertragsmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen. Zum 30. Juni 2025 reichte die Spanne zwischen der günstigsten und der höchsten Neuvertragsmiete um mehr als 2,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Das niedrigste Mietniveau wurde im **Landkreis Elbe-Elster** beobachtet. Mit **5,82 Euro/m²** nettokalt lag der durchschnittliche Neuvertragsmietwert rund 18 Prozent unter dem brandenburgweiten Mittelwert von 7,09 Euro/m². Ebenfalls vergleichsweise günstigste Mieten wurden im Landkreis Spree-Neiße erfasst, wo die Neuvertragsmieten ebenfalls unter 6 Euro/m² blieben.

Insgesamt zehn der 18 brandenburgischen Landkreise und kreisfreien Städte lagen mit ihren durchschnittlichen Neuvertragsmieten unterhalb des Landesdurchschnitts - damit also die Mehrzahl der Regionen. Besonders deutlich gilt das für die berlinfernen Landkreise, für den Landkreis Oder-Spree sowie - mit Ausnahme der Landeshauptstadt Potsdam - für alle kreisfreien Städte.

Bis auf den Landkreis Oder-Spree wiesen alle an Berlin angrenzenden Landkreise einschließlich Landeshauptstadt **Potsdam** ein überdurchschnittlich Mietniveau auf. Spitzenreiter ist erneut **Potsdam**, das mit **8,39 Euro/m²** als einzige Region im Land Brandenburg ein durchschnittliches Neuvertragsniveau von über acht Euro pro Quadratmeter erreicht.

In Potsdam war der Markt für Erstvermietungen von Neubauwohnungen vergleichsweise aktiv: Im preisfreien Bestand wurden hier nennenswerte Erstvermietungen im dreistelligen Bereich registriert. Im preisgebundenen Bestand wurden in den Landkreisen Oberhavel und Havelland überdurchschnittlich viele neue Verträge für neu fertiggestellte Wohnungen abgeschlossen.

Trotz dieser punktuell starken Neubauaktivität bleibt deren Einfluss auf den Gesamtmarkt jedoch deutlich begrenzt: Der weitaus **überwiegende Anteil der Neuvertragsabschlüsse (95,2 %) entfällt weiterhin auf die Wiedervermietung bestehender - vor allem preisfreier - Bestandswohnungen.**

Neuvertragsmieten (preisfrei und preisgebunden) der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, im Zeitraum 01.07.2024 bis 30.06.2025*
Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Landkreis / Kreisfreie Stadt	Neuverträge insgesamt (preisfrei und preisgebunden)					
	Nettokaltmiete in €/m ²			Anzahl Vertragsabschlüsse		
	Gesamt	Wieder- vermietung	Erst- vermietung	Gesamt	Wieder- vermietung	Erst- vermietung
Brandenburg an der Havel	6,37	6,37	.	1.269	1.269	.
Cottbus	6,33	6,33	.	1.521	1.521	.
Frankfurt (Oder)	6,65	6,59	15,68	1.078	1.074	4
Potsdam	8,39	7,96	12,93	2.320	2.158	162
Barnim	7,98	7,93	15,15	942	930	12
Dahme-Spreewald	7,71	7,50	16,00	648	637	11
Elbe-Elster	5,82	5,82	.	807	807	.
Havelland	7,36	6,36	9,42	1.034	757	277
Märkisch-Oderland	7,17	7,10	8,62	1.005	967	38
Oberhavel	7,21	7,00	8,43	1.426	1.211	215
Oberspreewald-Lausitz	6,30	6,21	11,03	1.579	1.565	14
Oder-Spree	7,08	6,99	12,87	1.434	1.419	15
Ostprignitz-Ruppin	6,41	6,41	.	838	838	.
Potsdam-Mittelmark	7,54	7,54	.	415	415	.
Prignitz	6,02	6,02	.	601	601	.
Spree-Neiße	5,93	5,93	.	997	997	.
Teltow-Fläming	7,94	7,94	.	717	717	.
Uckermark	6,88	6,90	5,63	1.272	1.258	14
Land Brandenburg gesamt	7,09	6,87	10,62	20.759	19.768	991
Berliner Umland	8,15	7,86	10,11	6.203	5.514	689
Weiterer Metropolitanraum	6,47	6,44	10,91	13.700	13.627	73

*Nettokaltmieten aller Mietvertragsabschlüsse im Zeitraum 01.07.2024 bis 30.06.2025 zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

Erstmals wurden explizit auch Angaben zur Neuvermietung **preisgebundener Bestände** erhoben. Aufgrund der im Vergleich zum preisfreien Segment deutlich geringeren Zahl an Vertragsabschlüssen ist die Datenbasis zwar kleiner, gleichwohl liefert die ein aussagekräftiges Bild des regionalen Mietenniveaus bei Neuvermietung im geförderten Wohnungsbestand.

Insgesamt zeigen sich acht Regionen, in denen die durchschnittlichen Neuvertragsmieten unter sechs Euro je Quadratmeter lagen. Das niedrigste Niveau verzeichnete dabei der **Landkreis Prignitz** mit durchschnittlich **5,39 Euro/m²**. Am oberen Ende der Skala steht der Landkreis Oberhavel, für den als einziger Landkreis im preisgebundenen Segment ein durchschnittliches Neuvertragsniveau von über sieben Euro/m² ermittelt wurde.

**Neuvertragsmieten (preisgebunden) der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg
nach Landkreisen und kreisfreien Städten, im Zeitraum 01.07.2024 bis 30.06.2025***
Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Landkreis / Kreisfreie Stadt	Neuverträge preisgebunden					
	Nettokaltmiete in €/m ²			Anzahl Vertragsabschlüsse		
	Gesamt	Wieder- vermietung	Erst- vermietung	Gesamt	Wieder- vermietung	Erst- vermietung
Brandenburg an der Havel	5,76	5,76	.	114	114	.
Cottbus	5,43	5,43	.	9	9	.
Frankfurt (Oder)	5,89	5,89	.	49	49	.
Potsdam	6,77	6,79	6,25	423	410	13
Barnim	6,35	6,35	.	80	80	.
Dahme-Spreewald	5,82	5,82	.	12	12	.
Elbe-Elster	5,63	5,63	.	19	19	.
Havelland	6,97	5,94	7,26	255	69	186
Märkisch-Oderland	6,45	5,35	6,73	22	5	17
Oberhavel	7,09	5,82	7,76	256	78	178
Oberspreewald-Lausitz	5,62	5,62	.	15	15	.
Oder-Spree	6,26	6,02	9,00	43	39	4
Ostprignitz-Ruppin	6,21	6,21	.	46	46	.
Potsdam-Mittelmark	6,64	6,64	.	30	30	.
Prignitz	5,39	5,39	.	1	1	.
Spree-Neiße	5,44	5,44	.	5	5	.
Teltow-Fläming	6,68	6,68	.	23	23	.
Uckermark	6,00	6,18	5,63	48	34	14
Land Brandenburg gesamt	6,60	6,31	7,33	1.517	1.105	412
Berliner Umland	7,00	6,67	7,41	934	541	393
Weiterer Metropolitanraum	5,92	5,92	5,74	516	497	19

*Nettokaltmieten aller Mietvertragsabschlüsse im Zeitraum 01.07.2024 bis 30.06.2025 zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

Die erstmalige Einbeziehung des preisgebundenen Segmentes im aktuellen Berichtsjahr stellt eine inhaltliche Erweiterung der Datenauswertung dar, kann jedoch im Sinne einer methodisch korrekten Abbildung der Mietentwicklung auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte nicht für den Vorjahresvergleich herangezogen werden. Für diese Analyse wird auf die Teilmenge der preisfreien Erst- und Wiedervermietungen abgestellt.

**Neuvertragsmieten (preisfrei) der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg
nach Landkreisen und kreisfreien Städten, im Zeitraum 01.07.2024 bis 30.06.2025***
Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Landkreis / Kreisfreie Stadt	Neuverträge preisfrei					
	Nettokaltmiete in €/m ²			Anzahl Vertragsabschlüsse		
	Gesamt	Wieder- vermietung	Erst- vermietung	Gesamt	Wieder- vermietung	Erst- vermietung
Brandenburg an der Havel	6,43	6,43	.	1.155	1.155	.
Cottbus	6,34	6,34	.	1.512	1.512	.
Frankfurt (Oder)	6,68	6,63	15,68	1.029	1.025	4
Potsdam	8,72	8,21	13,48	1.897	1.748	149
Barnim	8,15	8,10	15,15	862	850	12
Dahme-Spreewald	7,75	7,54	16,00	636	625	11
Elbe-Elster	5,83	5,83	.	788	788	.
Havelland	7,50	6,40	13,48	779	688	91
Märkisch-Oderland	7,19	7,11	9,89	983	962	21
Oberhavel	7,24	7,09	10,50	1.170	1.133	37
Oberspreewald-Lausitz	6,31	6,22	11,03	1.564	1.550	14
Oder-Spree	7,10	7,02	13,75	1.391	1.380	11
Ostprignitz-Ruppin	6,42	6,42	.	792	792	.
Potsdam-Mittelmark	7,62	7,62	.	385	385	.
Prignitz	6,02	6,02	.	600	600	.
Spree-Neiße	5,93	5,93	.	992	992	.
Teltow-Fläming	7,99	7,99	.	694	694	.
Uckermark	6,92	6,92	.	1.224	1.224	.
Land Brandenburg gesamt	7,13	6,90	12,53	19.242	18.663	579
Berliner Umland	8,36	7,99	13,00	5.269	4.973	296
Weiterer Metropolitanraum	6,50	6,46	12,53	13.184	13.130	54

*Nettokaltmieten aller Mietvertragsabschlüsse im Zeitraum 01.07.2024 bis 30.06.2025 zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

Neuvertragsmieten **preisfrei** der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten
im Zeitraum 2024/25* im Vergleich zu 2023/24, Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat, Anzahl Wohneinheiten (WE)

Landkreis / Kreisfreie Stadt	2024/2025		2023/2024		Veränderung 2024/2025 im Vergleich zu 2023/2024		Anteil Erstvermietungen an Neuverträgen	
	Neuverträge Gesamt		Neuverträge Gesamt		Neuverträge Gesamt		2024/25	2023/24
	€/m ²	WE	€/m ²	WE	€/m ²	%		
Brandenburg an der Havel	6,43	1.155	6,23	1.185	0,20	3,2		
Cottbus	6,34	1.512	5,89	1.664	0,45	7,6		
Frankfurt (Oder)	6,68	1.029	6,45	1.314	0,24	3,7	0,4	
Potsdam	8,72	1.897	8,16	2.092	0,56	6,9	7,9	8,6
Barnim	8,15	862	8,21	996	-0,06	-0,7	1,4	2,8
Dahme-Spreewald	7,75	636	7,76	826	-0,02	-0,2	1,7	4,1
Elbe-Elster	5,83	788	5,78	826	0,05	0,9		
Havelland	7,50	779	6,22	800	1,28	20,6	11,7	3,9
Märkisch-Oderland	7,19	983	7,07	1.106	0,12	1,7	2,1	4,6
Oberhavel	7,24	1.170	6,90	1.304	0,34	4,9	3,2	2,2
Oberspreewald-Lausitz	6,31	1.564	6,05	1.515	0,26	4,3	0,9	
Oder-Spree	7,10	1.391	6,89	1.773	0,21	3,1	0,8	1,3
Ostprignitz-Ruppin	6,42	792	6,28	763	0,14	2,2		
Potsdam-Mittelmark	7,62	385	7,24	424	0,38	5,3		
Prignitz	6,02	600	5,61	717	0,41	7,3		
Spree-Neiße	5,93	992	5,80	910	0,13	2,3		
Teltow-Fläming	7,99	694	7,55	739	0,45	5,9		
Uckermark	6,92	1.224	6,66	1.222	0,26	3,9		5,0
Land Brandenburg gesamt**	7,13	19.242	6,78	20.817	0,34	5,0	3,0	2,4
Berliner Umland	8,36	5.269	7,83	5.917	0,52	6,7	5,6	5,1
Weiterer Metropolitanraum	6,50	13.184	6,30	14.259	0,20	3,2	0,4	1,0

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

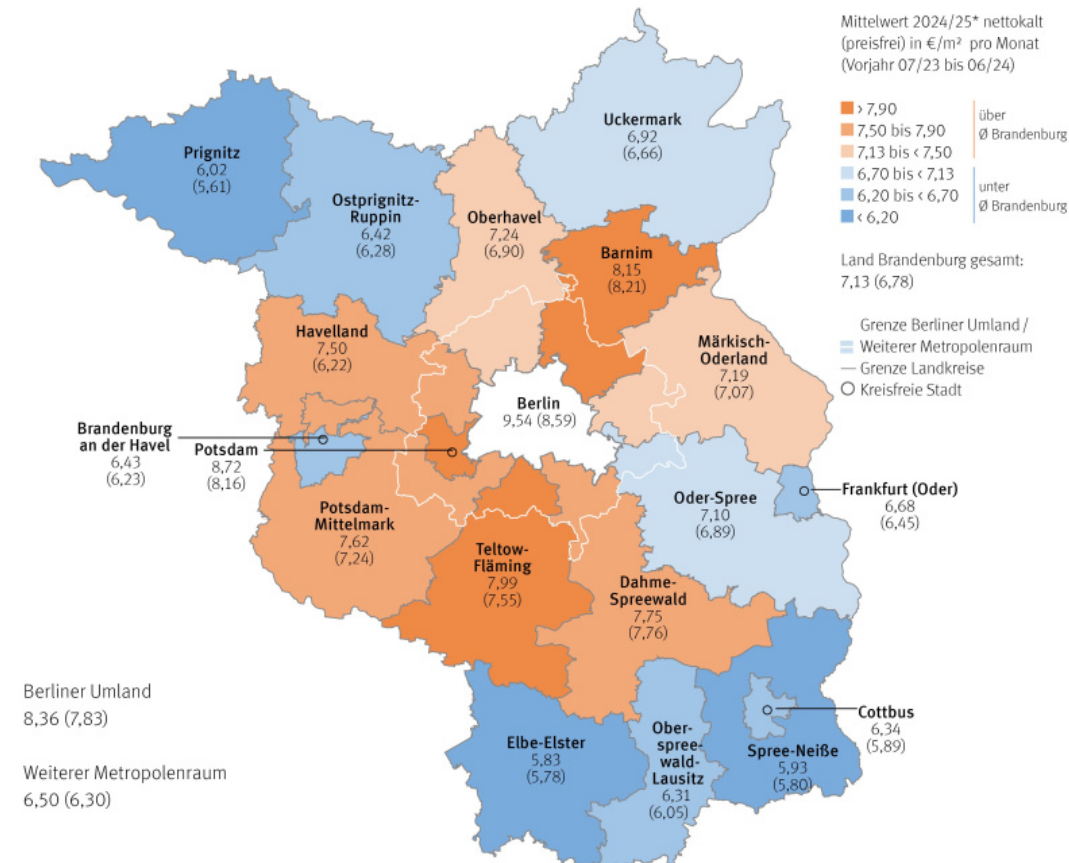
** Mehrere Mitgliedsunternehmen werden ausschließlich bei der Gesamtbetrachtung des Landes Brandenburg berücksichtigt. Somit ist die Anzahl der erfassten Wohneinheiten nicht als Summe der Landkreise oder Teilräume zu verstehen.

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU

im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025



*Neuvertragsmieten zum Vertragsabschluss vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025

Quelle: BBU-Marktmonitor

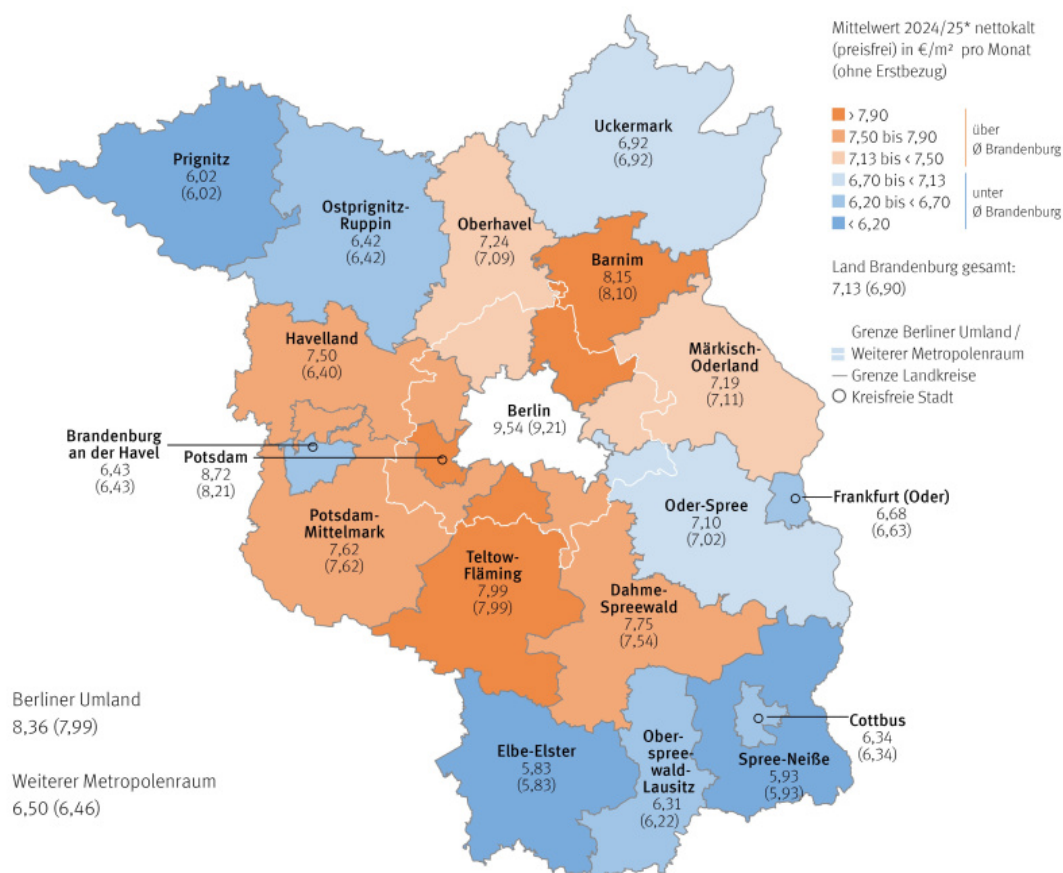
© BBU

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der im Zeitraum 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025 wiedervermieteten preisfreien Bestandswohnungen der Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen lag mit 6,90 EUR/m² spürbar unter der durchschnittlichen Neuvertragsmiete insgesamt (7,13 EUR/m²). Damit zeigt sich deutlich: **Erstvermietungen von Neubauwohnungen** wirken preiserhöhend auf das Gesamtbild der Neuvertragsmieten.

Auf Landkreisebene führt die Berücksichtigung von Erstvermietungen in der Auswertung der Neuvertragsmieten zu höheren Durchschnittswerten, insbesondere im Landkreis Havelland mit einer Differenz von 1,10 Euro/m² sowie in der Landeshauptstadt Potsdam mit 0,51 Euro/m². Beide Regionen weisen zugleich die höchsten Anteile an Erstvermietungen auf. Nur geringe Unterschiede zwischen Neuvertrags- und Wiedervermietungs-mieten zeigen sich dagegen in den Landkreisen Barnim und in der Stadt Frankfurt (Oder), was auf den dort insgesamt sehr niedrigen Anteil von Erstvermietungen zurückzuführen ist.

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU

im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025



*Neuvertragsmieten zum Vertragsabschluss vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

Neuvertragsmieten auf Gemeindeebene

Die ortsbezogene Auswertung der Neuvertragsmieten zum 30. Juni 2025 verdeutlicht die starken preislichen Unterschiede zwischen den Gemeinden des Landes Brandenburg. In der Mehrzahl der erfassten Gemeinden - konkret 34 von 53 Orten - lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten unter dem brandenburgweiten Durchschnitt von 7,09 Euro/m² (preisfreier und preisgebundener Bestand zusammen).

Das landesweit niedrigste Mietniveau wurde in **Bad Liebenwerda** mit **5,32 €/m²** festgestellt, während **Falkensee** und **Werder (Havel)** mit **9,31 Euro/m²** den jeweils höchsten Wert aufwies. Im Berliner Umland lagen die durchschnittlichen Neuvertragsmieten - mit Ausnahme von Velten - in sämtlichen Gemeinden über dem brandenburgischen Durchschnittswert. Dies spiegelt die anhaltend hohe Nachfrage und

den damit verbundenen Druck auf die Mieten in dieser Region wider.

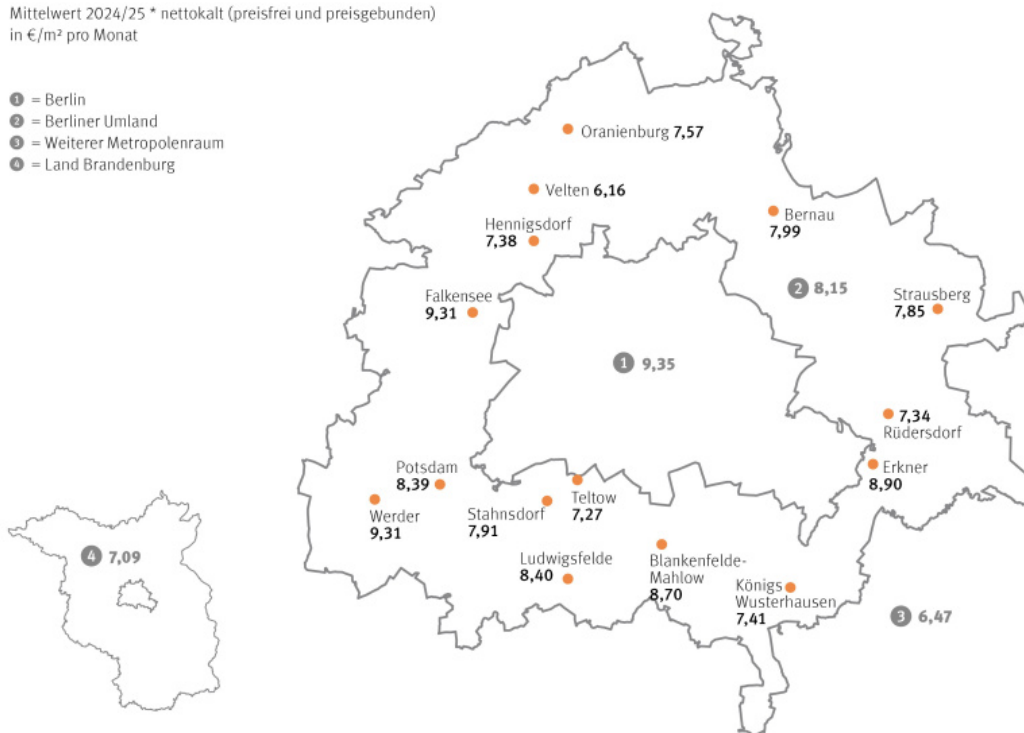
Auch im Weiteren Metropolenraum wurden in mehreren größeren Mittelzentren überdurchschnittliche Neuvertragsmieten beobachtet, insbesondere in Eberswalde, Fürstenwalde (Spree), Lübben, Lübbenau, Luckenwalde und Prenzlau. In den übrigen Gemeinden dieses Raumes lagen die durchschnittlichen Neuvertragsmieten dagegen unterhalb des landesweiten Mittels von 7,09 €/m². In mehreren Gemeinden werden bei Neubezug von Wohnungen nach wie vor eine Durchschnittsmieten von unter sechs Euro pro Quadratmeter verlangt. Am günstigsten waren Neuverträge in Bad Liebenwerda mit im Durchschnitt 5,32 €/m² nettokalt.

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU

in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025

Mittelwert 2024/25 * nettokalt (preisfrei und preisgebunden)
in €/m² pro Monat

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



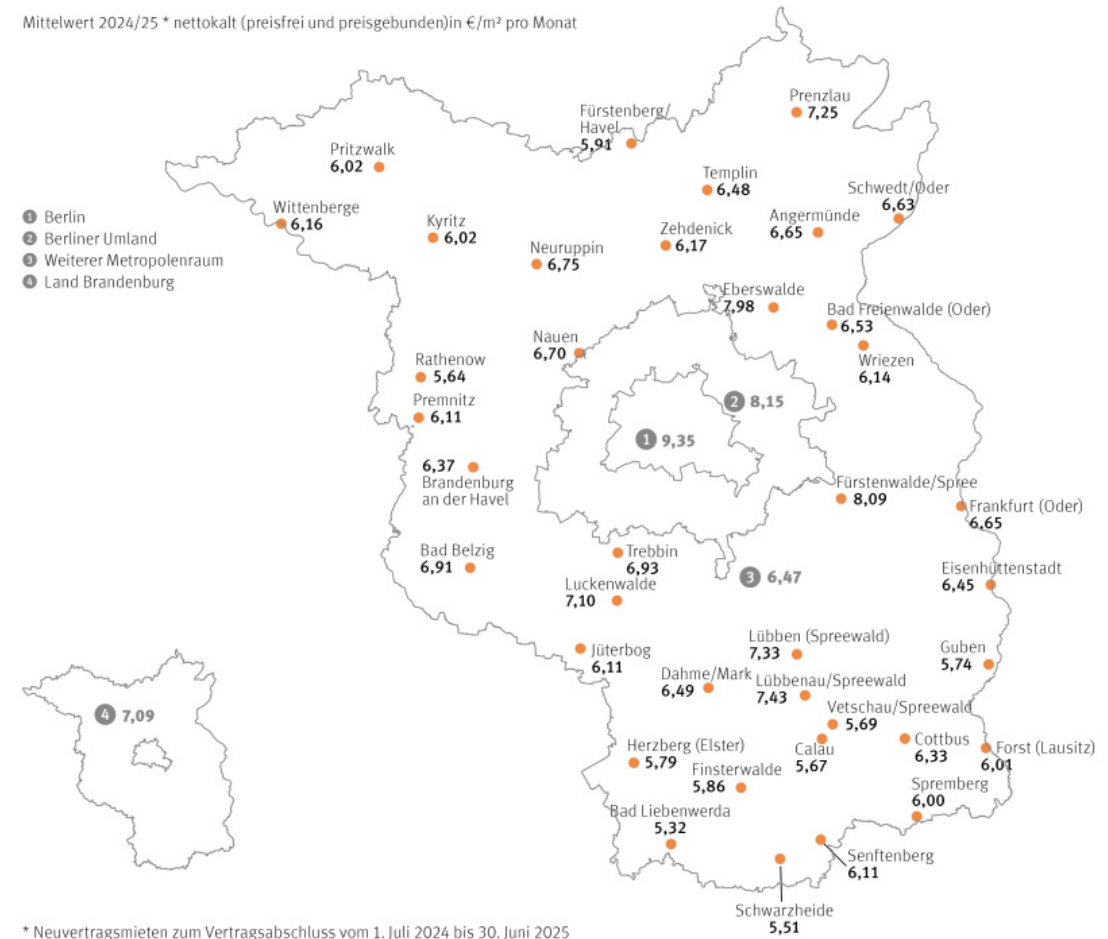
* Neuvertragsmieten zum Vertragsabschluss vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
in ausgewählten Orten des Weiteren Metropolitanraumes vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025

Mittelwert 2024/25 * nettokalt (preisfrei und preisgebunden) in €/m² pro Monat



* Neuvertragsmieten zum Vertragsabschluss vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025

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 2024 bis 30. Juni 2025
Anlage 2	Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Strukturräumen - preisgebunden/preisfrei - im Zeitraum 2024 bis 2025
Anlage 3	Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Baualtersklassen im Zeitraum 2022 bis 2025
Anlage 4	Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland nach Baualtersklassen, 2023 bis 2025
Anlage 5	Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Weiteren Metropolitanraum nach Baualtersklassen, 2023 bis 2025

Anlage 6	Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025
Anlage 7	Neuvertragsmieten (preisfrei) der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten im Zeitraum vom 2024/25 im Vergleich zu 2023/2024
Anlage 8	Neuvertragsmieten 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025 der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Orten
Anlage 9	Neuvertragsmieten preisfrei der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Orten im Zeitraum 2024/25 im Vergleich zu 2023/24

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-brandenburg-1-juli-2024-bis-30-juni-2025>