



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

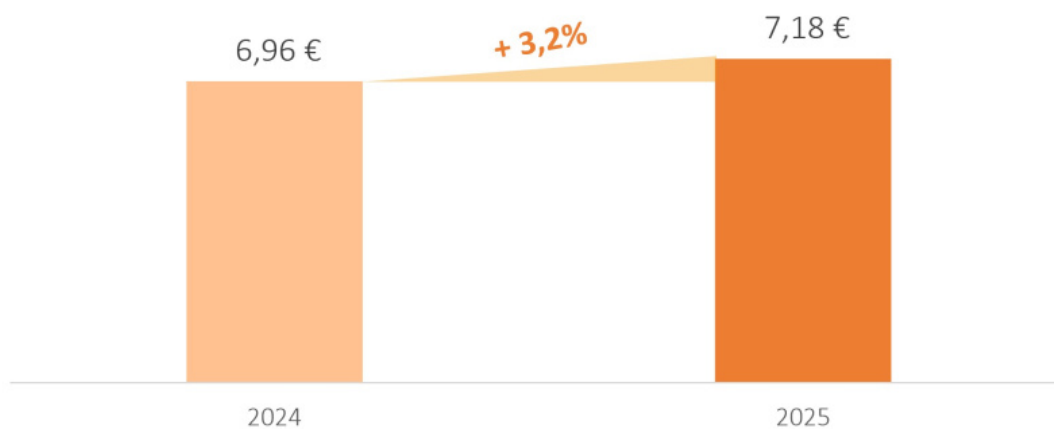
BBU-Jahresstatistik 2025 Berlin: Bestands- und Warmmieten im Dezember 2025

27.08.2026

Datenportal -
Artikel

Mit **7,18 Euro/m² Wohnfläche nettokalt** lag Ende 2025 die durchschnittliche Bestandsmiete bei den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen um moderate **3,2 Prozent** über dem Vorjahreswert von 6,96 Euro/m², gleichzeitig aber deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete des Berliner Mietspiegels 2026.

Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete im Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU (Angaben in € pro m² Wohnfläche / Monat)
Veränderung 2024 zu 2025 in %

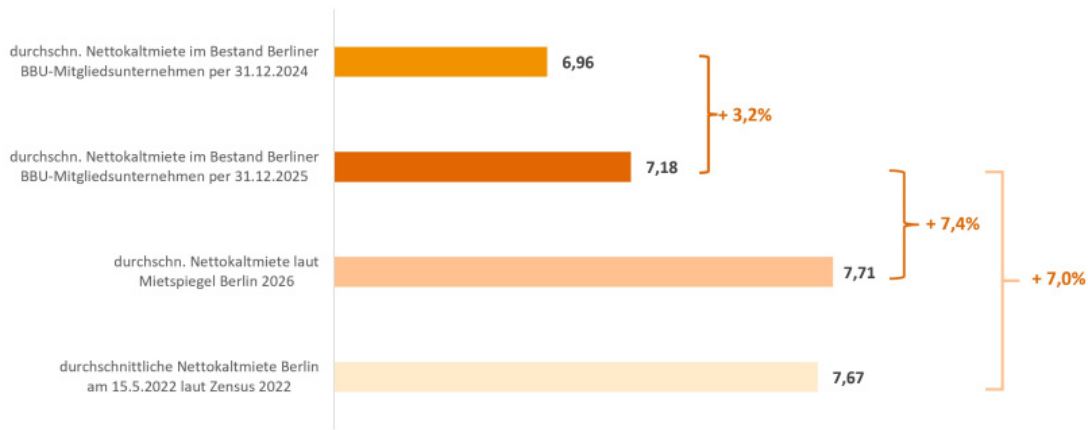


Quelle: BBU-Jahresstatistik

© BBU

Gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete des Berliner Mietspiegels von 7,71 Euro/m² (Mai 2026) wohnte es sich in den Beständen der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen um 53 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat bzw. fast sieben Prozent günstiger pro Quadratmeter.

Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU im Vergleich zum Berliner Mietspiegel und des Zensus 2022 (Angaben in € pro m² Wohnfläche/Monat)



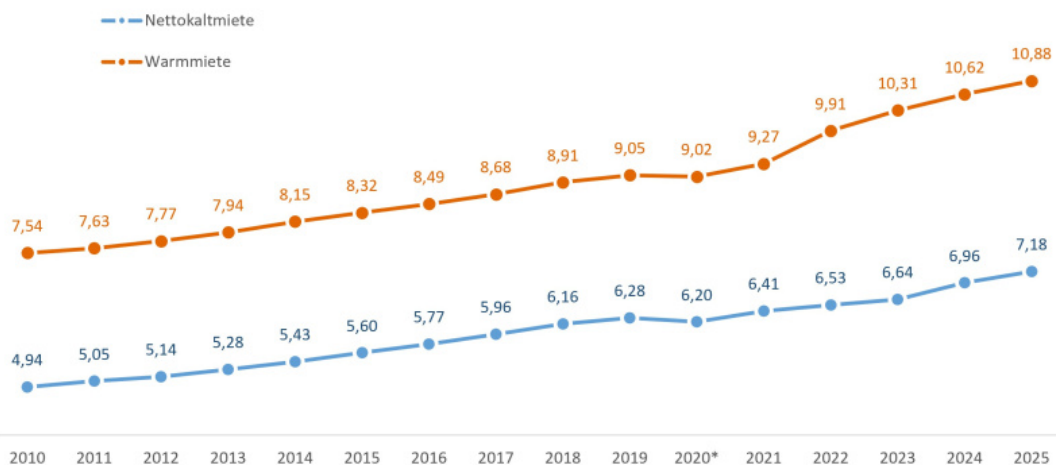
Quellen: BBU-Jahresstatistik 2024 und 2025; Zensus 2022: AFS Berlin-Brandenburg; Berliner Mietspiegel: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

© BBU

Die durchschnittliche Nettokaltmiete von Bestandswohnungen in Bewirtschaftung Berliner BBU-Mitgliedsgenossenschaften stieg gegenüber dem Vorjahr (6,25 €/m²) um 2,7 Prozent auf **6,42 Euro/m²**, die von Mitgliedsgesellschaften um 3,5 Prozent auf **7,45 Euro/m²** (Vorjahr: 7,20 €/m²) .

Die sogenannte "zweite Miete" hat sich nach deutlichen Anstiegen in den vergangenen Jahren im Jahr 2025 nur leicht erhöht und ist im Berichtsjahr auf insgesamt **3,70 Euro/m²** (Vorjahr: 3,66 Euro/m²) gestiegen. Da die warmen Betriebskosten (Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser) im zweiten Jahr in Folge erneut (leicht) zurückgingen, stieg die **Warmmiete** von Wohnungen Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen gegenüber dem Vorjahreswert um moderate 2,4 % Prozent auf durchschnittlich **10,88 Euro/m²** (Vorjahr: 10,62 Euro). Der Anstieg fiel gegenüber der Vorjahresentwicklung schwächer aus.

Entwicklung der Mieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2010 bis 2025
Durchschnittliche Werte der vermieteten eigenen Wohnungen im Dezember des Jahres
in € pro m² Wohnfläche



*Nettokaltmiete 2020 unter dem Einfluss des MietenWoG Berlin

*Warmmiete = Nettokaltmiete zzgl. Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten, Heizung und Warmwasser

Quelle: BBU-Jahresstatistik

© BBU

Der weitere Rückgang bei den Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser im Jahr 2025 (**-0,6 % auf 1,55 EUR/m²**) kann auf einen weiterhin bewussteren Umgang im Energieverbrauch seitens des Verbrauchers schließen lassen, andererseits auf eine niveauvolle Absenkung von zuvor vorsorglich höher angesetzter Kosten für Heizung und Warmwasser zwecks Vermeidung hoher Nachforderungen bei der Betriebskostenabrechnung. Dennoch muss weiterhin mehr als die Hälfte der im Jahr 2021

geforderten Betriebskostenvorauszahlungen von durchschnittlich 0,99 Euro/m² gezahlt werden (+56,7 %). Die kalten Betriebskostenvorauszahlungen stiegen erneut deutlicher um durchschnittlich fünf Cent/m² (+2,4 % auf 2,15 EUR/m²).

Mieten und Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2005 bis 2025
Durchschnittliche Werte der vermieteten eigenen Wohnungen im Dezember des Jahres

Jahr	Gesamt				
	Nettokaltemiete	Betriebskosten- vorauszahlung kalt (ohne Heizung / Warmwasser)	Bruttokaltemiete	Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser	Warmmiete
2005	4,35	1,57	5,92	0,80	6,72
2010	4,94	1,67	6,61	0,93	7,54
2011	5,05	1,65	6,70	0,93	7,63
2012	5,14	1,67	6,81	0,96	7,77
2013	5,28	1,67	6,95	0,99	7,94
2014	5,43	1,69	7,12	1,03	8,15
2015	5,60	1,70	7,30	1,02	8,32
2016	5,77	1,71	7,48	1,01	8,49
2017	5,96	1,73	7,69	0,99	8,68
2018	6,16	1,75	7,91	1,00	8,91
2019	6,28	1,79	8,07	0,98	9,05
2020*	6,20	1,83	8,03	0,99	9,02
2021	6,41	1,87	8,28	0,99	9,27
2022	6,53	1,96	8,49	1,42	9,91
2023	6,64	2,03	8,67	1,64	10,31
2024	6,96	2,10	9,06	1,56	10,62
2025	7,18	2,15	9,33	1,55	10,88
Veränderung 2025 zu 2024 p.A.	3,2%	2,4%	3,0%	-0,6%	2,4%

*Nettokaltemiete 2020 unter dem Einfluss des MietenWoG Berlin

Quelle: BBU-Jahresstatistik

© 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:

Bestandsmieten und Betriebskosten der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2005 bis 2025

Für den Zugriff auf den Mitgliederdownload (nur für Mitarbeitende von BBU-Mitgliedsunternehmen) ist eine Anmeldung in Ihrem Mitgliederkonto erforderlich.

<https://bbu.de/beitraege/bbu-jahresstatistik-2025-berlin-bestands-und-warmmieten-im-dezember-2025>