Berliner Mietenentwicklung auf einen Blick – Methodisches Vorgehen

RegioKontext im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin

Geena Michelczak und Emily Kuntz

November 2026, Berlin, Copyright

Zentrale Forschungsfragen

- Wie viele Neuvermietungen gibt es jährlich in Berlin …
- … und zu welcher Nettokaltmiete?

Warum wird die Datengüte als Faktor berücksichtigt?

Hinter den ausgewiesenen Mittelwerten stehen Rohdaten, deren Qualität voneinander abweicht. So stehen hinter Angebotsmieten Mietinserate, während die Neuvertragsmieten des BBU auf abgeschlossenen Mietverträgen beruhen. Die Angebotsmieten für möblierte Wohnungen auf Zeit lassen sich nur unter Berücksichtigung zahlreicher Annahmen einbeziehen.

Regio Kontext

Problemverständnis und Methodisches Vorgehen

Problemverständnis: Der Berliner Mietmarkt ist geprägt von verschiedenen Mietformen sowie politischen wie zivilgesellschaftlichen Debatten darüber. Auf Basis einer Annäherung und einer In-Verhältnis-Setzung verschiedener Mietdaten soll Orientierung für das aktuelle Mietgeschehen geliefert werden. Die gewichtete Neuvermietungsmiete dient der Transparenz und der Einordnung.

Methodisches Vorgehen:

- Schätzung der **Zahl der neu vermieteten Wohnungen** innerhalb eines Jahres auf Grundlage einer angenommenen Fluktuationsrate.
- Aufsummierung verschiedener Mietdatenquellen, um einen Gesamtwert zu approximieren und daraus die Anteile am Gesamtmarkt abzuleiten.
- Hochrechnung eines **gesamtstädtischen Nettokaltmietwerts** auf Basis dieses Marktanteils sowie der Datenqualität.

Quantifizierung der Neuvermietungen in Berlin

Fluktuationsrate

Um Aussagen über den aktiven Mietmarkt in Berlin zu treffen, mit dem wohnungssuchende Haushalte konfrontiert sind, ist im ersten Schritt eine Annahme über die Grundgesamtheit an Neuvermietungen zu treffen – die Fluktuationsrate.

- Fluktuationsraten in anderen Städten: 5 bis 7 %
  - preisgebundener Wohnungsbestand meist rund 5 %
  - preisfreier Wohnungsbestand tendenziell höher
- In Berlin wird **eine Fluktuationsrate von 5 %** angenommen, da:
  - Berlin einen angespannten Wohnungsmarkt aufweist, der für eine begrenzte Anzahl von Neuvermietungen spricht (vgl. IBB 2026),
  - der BBU eine Fluktuation von 4,6 % aufweist (bzw. 4,0 % bei landeseigenen Wohnungsunternehmen; vgl. BBU 2026) und
  - im Wohnraumbedarfsbericht und schriftliche Anfragen wird ebenfalls mit 5 % gearbeitet (vgl. SenSBW 2025; Abgeordnetenhaus 2024).

Neuvermietungen

Auf Basis der Fluktuationsrate lässt sich die Anzahl der Neuvermietungen berechnen. Hierzu wird der Mietwohnungsbestand des Vorjahres (2023) mit der Fluktuationsrate multipliziert.

Mietwohnungsbestand aus dem Vorjahr * Fluktuationsrate (5 %)

Eine Besonderheit stellt der Neubau im entsprechenden Jahr dar. Dieser weist aufgrund der Erstvermietung eine deutlich höhere (Anfangs-)Fluktuation auf als der Bestandsmarkt. Auf Basis des Zensus 2022 wird angenommen, dass 60 % der Neubauten zum Zeitpunkt der Datenerfassung vermietet sind.

Fertiggestellte Wohnungen * 60 %

Diese beiden Werte werden aufsummiert, sodass das Ergebnis die Anzahl der Neuvermietungen im Jahr widerspiegelt.

Mietwohnungsbestand aus dem Vorjahr * Fluktuationsrate (5 %) → Bestandsfluktuation + Fertiggestellte Wohnungen * 60 %

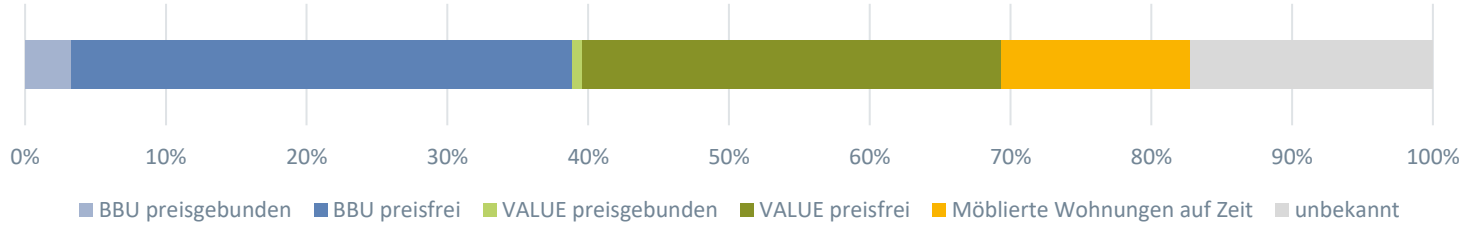
94.520 Neuvermietungen im Jahr 2024

Im Ergebnis zeigt sich, dass wenn alle bekannten Quellen aufsummiert werden, weiterhin ein Anteil auf den **unbekannten Markt** entfällt. Der nicht erfasste bzw. unbekannte Marktanteil beläuft sich nach dieser Schätzung auf rund 16.000 Wohnungen.

Die Marktabdeckung liegt bei rund 83 %.

Neuvermietungen

	Nettokalt-miete (EUR/m²)	**Anzahl**	**Anteil**
BBU preisgebunden	7,31	3.103	3,3 %
BBU preisfrei	9,54	33.601	35,5 %
VALUE preisgebunden	14,30	702	0,7 %
VALUE preisfrei	18,17	28.116	29,7 %
VALUE – Möbliertes Wohnen auf Zeit (All-In)	26,73	12.739	13,5 %
unbekannt		16.259	17,2 %
Summe		**94.520**	**100 %**



Ergänzend liegen in Berlin weitere **segmentspezifische Wohnraumangebote** vor, die den unbekannten Markt weiter reduzieren. Hierzu gehören sowohl die Wohnangebote des Studierendenwerks als auch der Berlinovo.

Eine Einbeziehung in die Berechnung ist jedoch nur unter einer **Vielzahl von Annahmen** möglich. Zudem beziehen sich diese Angebote auf **abweichende Zeiträume** als die übrigen Datenquellen.

Exkurs: Studierendenwerk 2025

	Bruttowarmmiete	Neuvermietungen
Studierendenwerk	347,88 EUR	4.868

Das Studierendenwerk ist als Anstalt des öffentlichen Rechts auf Grundlage des Studierendenwerksgesetzes mit dem Auftrag betraut, Studierende an den Berliner Hochschulen sozial zu unterstützen und gute Rahmenbedingungen für ein erfolgreiches Studium zu schaffen. Zu seinen zentralen Aufgaben gehören die sozial- und psychologische Beratung, die BAföG-Förderung, Angebote für internationale Studierende und Studierende mit Behinderungen sowie die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum, Kinderbetreuung und einer bezahlbaren Hochschulgastronomie. Darüber hinaus fördert das Studierendenwerk das kulturelle Leben der Studierenden durch vielfältige Veranstaltungs- und Freizeitangebote. Die Finanzierung des Studierendenwerks erfolgt durch Zuschüsse des Landes Berlin sowie den Sozialbeitrag der Studierenden und eigene erwirtschaftete Umsätze. Damit leistet das Studierendenwerk einen wesentlichen Beitrag zu Chancengleichheit, sozialer Teilhabe und der sozialen Infrastruktur für die Studierenden in Berlin.

Regio Kontext

Exkurs: berlinovo 2025

Ergänzend liegen in Berlin weitere **segmentspezifische Wohnraumangebote** vor, die den unbekannten Markt weiter reduzieren. Hierzu gehören sowohl die Wohnangebote des Studierendenwerks als auch der Berlinovo.

Eine Einbeziehung in die Berechnung ist jedoch nur unter einer **Vielzahl von Annahmen** möglich. Zudem beziehen sich diese Angebote auf **abweichende Zeiträume** als die übrigen Datenquellen.

	Miete	Neuver-mietungen
berlinovo – Hauptstadtwohnen	23,52 EUR/m²	524
berlinovo – Beschäftigtenwohnen	14,76 EUR/m²	1.493
berlinovo – Studierendenwohnen	27,03 EUR/m²	1.944

- Die Neuvermietungswerte nach Jahr bilden den jährlichen Zuwachs im Bestand ab.
- Die ausgewiesenen Mietwerte für Hauptstadt- und Studierendenwohnen sind All-In-Mieten (inklusive Nebenkosten, Möblierung etc.)

Werden die weiteren Marktsegmente für spezifische Nachfragegruppen (insb. Studierende) ergänzt, **sinkt der unbekannte Marktanteil auf etwa 7,9 %** bzw. rund 7.400 Wohnungen.

Neuvermietungen mit berlinovo und Studierendenwerk (01.07.2024-30.06.2025)

	Miete	Anzahl	Anteil
BBU preisgebunden	7,31	3.103	3,3 %
BBU preisfrei	9,54	33.601	35,5 %
VALUE preisgebunden	14,30	702	0,7 %
VALUE preisfrei	18,17	28.116	29,7 %
VALUE – Möbliertes Wohnen auf Zeit	26,73	12.739	13,5 %
berlinovo - Hauptstadtwohnen	23,52	524*	0,6 %
berlinovo - Beschäftigtenwohnen	14,76	1.493*	1,6 %
berlinovo – Studierendenwohnen	27,03	1.944*	2,1 %
Studierendenwerk	347,88 EUR	4.868	5,2 %
unbekannt		7.430	7,9 %
Summe		**94.520**	**100,0 %**

* Die Neuvermietungswerte nach Jahr bilden den jährlichen Zuwachs im Bestand ab.

„Unbekannter Markt“

Die Neuvermietungen im Berliner Wohnungsmarkt werden nicht vollständig in allen Datenquellen erfasst. So gibt es vielfältige Vermietungswege, die unbekannt bleiben, u. a.:

- Wohnungen, die über persönliche Kontakte wie Freunde, Familie, Bekannte vergeben werden – ob regulär, als Zwischen- oder Untermiete,
- Direktvergaben durch Hausverwaltungen oder Eigentümer:innen ohne öffentliche Ausschreibung,
- Mitarbeiter- und Azubiwohnungen, d. h. Wohnungen, die über Arbeitgebende, Institutionen oder Träger direkt vermittelt werden, sowie
- Möblierte Wohnungen auf Zeit, die nur über spezialisierte Netzwerke oder Agenturen vermittelt werden.

Regio Kontext

Gewichtete Neuvermietungsmiete für das aktive Marktgeschehen

Regio Kontext

Wie hoch ist die gewichtete Neuvermietungsmiete (netto kalt) für reguläre Mietwohnungen?

Annahmen und Grundlagen:

- Verwendung des arithmetischen Mittels
- Angleichung des Erhebungszeitraums an den BBU
- Abgrenzung der einzelnen Datenquellen
- Summierung auf Basis des Anteils am Gesamtmarkt und der Datengüte der einzelnen Mittelwerte

Quelle	Nettokaltmiete (EUR/m²)	Anteil am Gesamtmarkt (ohne unbekannt)
BBU preisgebunden	7,31	4,7 %
BBU preisfrei	9,54	51,3 %
VALUE preisgebunden	14,30	1,1 %
VALUE preisfrei	18,17	42,9 %
Gewichtete Neuvermietungsmiete	**12,99 bis 13,19**	**100,0 %**

- Die Berechnung der gewichteten Neuvermietungsmiete erfolgt auf Grundlage des Anteils an den erfassten Neuvermietungen, ergänzt durch eine Einschätzung der Datengüte der erfassten Nettokaltmieten.
- Im **Ergebnis** liegt die gewichtete Neuvermietungsmiete 2024/2025 bei **12,99 EUR/m² bis 13,19 EUR/m²** (netto kalt). Die Spanne zeigt die Neuvermietungsmiete ohne und mit Gewichtung nach Datengüte an.

VALUE
01.07.2024-30.06.2025

Datenquelle:
Datenbanken (bspw. VALUE)

Exkurs: Möblierte Wohnungen auf Zeit/befristete Wohnungen

Die Aufnahme möblierter Wohnungen auf Zeit in die Berechnung der gewichteten Neuvermietungsmiete muss einer fachlichen Bereinigung und Einordnung vorangestellt werden. Möblierte Wohnungen auf Zeit werden mehrfach im Jahr angeboten und vermietet, sodass der Grundsatz „Ein Inserat gleich eine Wohnung“ nicht mehr zutrifft. Außerdem werden diese Wohnungen „All-In“ angeboten. Für die Berechnung der gewichteten Neuvermietungsmiete ist allerdings eine Nettokaltmiete erforderlich.

Möblierte Wohnungen auf Zeit 2024/2025

- Inseratszahl: **38.604 Fälle**
- Der Bezug einer Wohnung geht nicht immer mit einem in der Umzugsstatistik registrierten Umzug einher.
- In der Gesamtmiete (All-In-Miete) sind meistens auch Servicepauschalen, Möblierungszuschlag und Nebenkosten enthalten.
- 2024/2025 lag die All-in-Miete in Berlin bei **26,73 EUR/m²**

Annahmen für den Einbezug von möbliert, befristeten Inseraten – Präsenz

- Aus der Perspektive der Wohnungssuchenden sind auch möblierte, befristete Inserate ein **gängiges Medium auf Onlineportalen**. Damit spielen sie ebenfalls bei der Aufbereitung des aktuellen Marktgeschehens eine Rolle.
- Gleichzeitig ist das Segment **nicht mit dem regulären Markt vergleichbar**, da es eine andere Form der Vermietung sowie der Miete aufweist. Ebenfalls kann die Nachfragestruktur variieren – von kurzzeitigen Anmietungen (unter drei Monaten) über mittelfristige Anmietungen (drei bis sechs Monate) bis hin zu Kettenmietverträgen. Auch kann die Anmietung bewusst oder aufgrund von Verdrängung erfolgen.
- Daher sind hier **mehrere Annahmen** für die weitere Berechnung zu treffen.

Annahmen für den Einbezug von möbliert, befristeten Inseraten – Präsenz

Auf Basis der Anmeldung von Wohnraum kann das Segment näher eingeordnet werden:

- Für Personen mit Wohnsitz im Ausland besteht bei Aufenthalten von bis zu drei Monaten keine allgemeine Meldepflicht; für bereits in Deutschland gemeldete Personen gilt dies bei vorübergehenden Aufenthalten von bis zu sechs Monaten. Aufgrund des Melderechts wird angenommen, dass nicht jedes Inserat mit einem meldepflichtigen Wohnvorgang verbunden ist.
- Vor diesem Hintergrund ist anzunehmen, dass ein Teil des Segments unterhalb der melderechtlich sichtbaren Schwelle bleibt und daher nicht vollständig über registrierte Wohnvorgänge abgebildet wird.
- Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die meisten Wohnungen für bis zu drei Monate vermietet werden, während **etwa ein Drittel länger vermietet** wird. Das stützt sich durch einen Abgleich der monatlichen Inseratszahlen, der Gesamtzahl der Inserate sowie der durchschnittlichen Laufzeit der Angebote.

Damit fließt nur ein Drittel, der möbliert, befristeten Inserate in die Berechnung ein.

Möblierte Wohnungen auf Zeit werden i. d. R. all-in vermietet, während reguläre Wohnungen netto kalt vermietet werden. Um eine annähernde Vergleichbarkeit herzustellen, muss eine fiktive Nettokaltmiete für das möblierte Wohnen berechnet werden. Das ist insofern sinnvoll, als entsprechende Kostenpunkte am regulären Markt auch „on top“ von den Haushalten getragen werden müssen.

Annahmen für den Einbezug von möbliert, befristeten Inseraten – Miethöhe

- **Nettokaltmiete:** Etwa ein Drittel der Inserate weist eine Nettokaltmiete auf, die für die folgende Berechnung verwendet wird. Diese umfasst mit 3,71 EUR/m² etwa die Höhe gängiger Betriebskosten, womit davon auszugehen ist, dass hier weiterhin Anteile für Möblierung, Serviceleistungen und vergleichbare Zuschläge enthalten sein können.
- **Möblierungszuschlag:** Für die Möblierung wird daher pauschal ein Zuschlag von 1,79 EUR/m² abgezogen. Dieser Wert basiert auf der Annahme einer üblichen Möblierung mit einem Zeitwert von rund 5.000 EUR. Zugrunde gelegt wird ein monatlicher Möblierungszuschlag von 2 % bei einer Wohnungsgröße von 56 m².
- **Weitere Kostenkomponenten**: Da nicht bekannt ist, in wie vielen Fällen zusätzlich Servicepauschalen oder ähnliche Zuschläge enthalten sind, besteht eine Unsicherheit bei der genauen Bereinigung. Vor diesem Hintergrund wird mit einem gerundeten Nettokaltmietwert von 20 EUR/m² gerechnet.

Wie hoch ist die gewichtete Neuvermietungsmiete für reguläre sowie befristet, möblierte Wohnungen (netto kalt)?

Regio Kontext

Quelle	Wert (EUR/m², netto kalt)	Anzahl Inserate / Wohnungen	Anteil am Gesamtmarkt (ohne unbekannt)
BBU preisgebunden	7,31	3.103	4,0 %
BBU preisfrei	9,54	33.601	42,9 %
VALUE preisgebunden	14,30	702	0,9 %
VALUE preisfrei	18,17	28.116	35,9 %
VALUE- Möbliertes Wohnen auf Zeit	20,00	12.739	16,3 %
Gewichtete Neuvermietungsmiete	**13,84 bis 14,30**	**78.261**	**100 %**

Im **Ergebnis** liegt die gewichtete Neuvermietungsmiete 2024/2025 einschließlich möblierter Wohnungen auf Zeit in einer Spanne von **13,84 bis 14,30 EUR/m²** (netto kalt).

Annahmen und Grundlagen:

- Verwendung des arithmetischen Mittels
- Angleichung des Erhebungszeitraums an den BBU
- Abgrenzung der einzelnen Datenquellen
- Berechnung einer rechnerischen Nettokaltmiete für möblierte Wohnungen auf Zeit
- Summierung auf Basis des Anteils am Gesamtmarkt

Impressum

Auftraggeberin
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung IV | IV A 45
Lars Rohrschneider
Stephan Egerer
Sina Traberth-Diemer

Auftragnehmerin
RegioKontext GmbH
Geena Michelczak
Emily Kuntz

Wir bedanken uns für die fachliche Unterstützung der Investitionsbank Berlin und des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Haben Sie Fragen oder Anmerkungen? Melden Sie sich gerne bei:

Lars Rohrschneider

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung IV | IV A 45

Württembergische Str. 6, 10707 Berlin

lars.rohrschneider@senstadt.berlin.de

Geena Michelczak

RegioKontext GmbH

Alt-Moabit 101b, 10559 Berlin

michelczak@regiokontext.de