

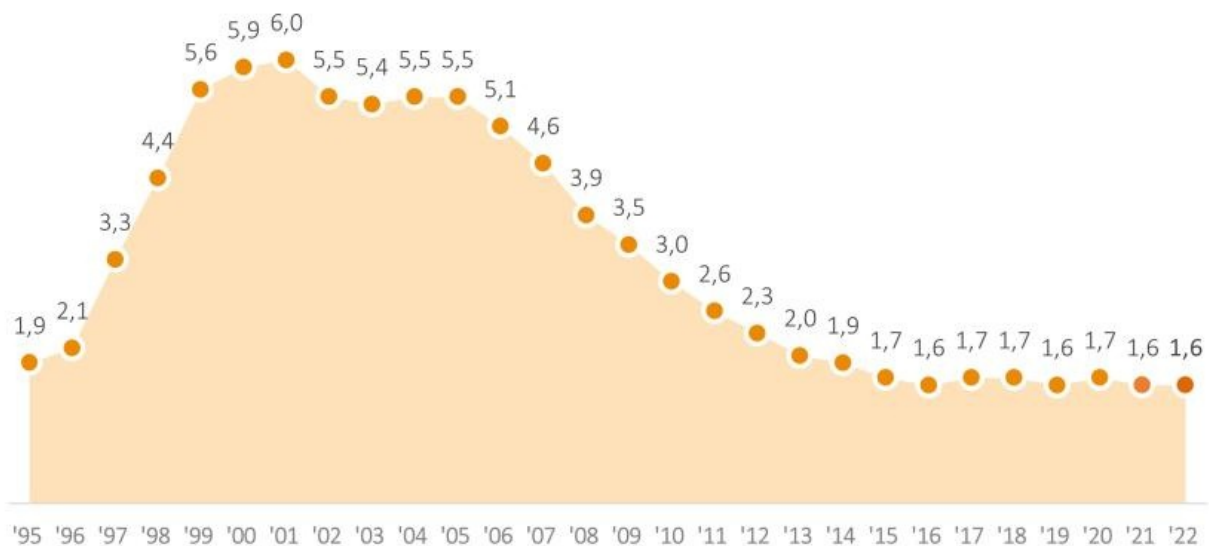
BBU-Jahresstatistik 2022: Wohnungsleerstand in Berlin zum 31. Dezember 2022

Stabile Leerstandsquoten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen

19.02.2024 Datenportal - Artikel

Nach wie vor auf sehr niedrigem Niveau zeigte sich im achten Jahr in Folge die Leerstandsquote im Bestand der rund 130 Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU: Bei nur leichter Zunahme von 297 Wohnungen auf 12.082 Wohnungen insgesamt standen im Dezember 2022 wie bereits im Jahr zuvor nur 1,6 Prozent der 730.549 Wohnungen leer.

Entwicklung des Wohnungsleerstandes bei den Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz in Berlin (1995 - 2022)



*eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen im Dezember des Jahres, unabhängig von der Dauer des Leerstandes

Quelle: BBU-Jahresstatistik

© BBU

Diese Entwicklung ist u.a. auf eine im Jahr 2022 nochmals zugenommene Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt einerseits, andererseits dem Umstand eines größtenteils nur wegen Modernisierung, Instandsetzung oder aufgrund von kurzfristigen Mieterwechseln nicht vermieteter Wohnungen zurückzuführen. Trotz im Jahr 2022 um fast 2.000 Wohnungen gesteigener Baufertigstellungen von insgesamt 6.674 Mietwohnungen in den Beständen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU blieb die Leerstandsquote auf Vorjahresniveau. Perspektivisch ist von einer weiteren Angebotsverknappung auszugehen, da auf Grund der schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau (u.a. drastische Steigerung der Bau- und Finanzierungskosten) nicht von wachsenden Neubauzahlen ausgegangen werden kann. Außerdem wird die starke Zuwanderung u.a. infolge der mit dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine ausgelösten Flüchtlingsbewegung den Druck auf den Mietwohnungsmarkt weiter erhöhen. Allein im Jahr 2022 wuchs die Berliner Bevölkerung um 78.000 Personen – so stark wie nie zuvor seit der deutschen Wiedervereinigung.

Wie in den Jahren zuvor war auch im Dezember 2022 eine höhere durchschnittliche Leerstandsquote in den Beständen der Wohnungsbaugesellschaften gegenüber denen der Wohnungsbaugenossenschaften zu konstatieren: Während sich die durchschnittliche Leerstandsquote der rund 186.000 Wohnungen der Wohnungsbaugenossenschaften zum Jahresende 2022 auf 0,9 Prozent leicht verringerte (2021: 1,0 %), lag die Quote nicht vermieteter Wohnungen bei den Wohnungsbaugesellschaften trotz eines Anstieges von weiteren über 300 leerstehenden Wohnungen auf dem Vorjahresniveau von 1,8 Prozent. Der absolute Zuwachs leerstehender Wohnungen ist insbesondere im Zusammenhang mit Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen von Wohnungen zu sehen. Deren Anteil erhöhte sich gegenüber Dezember

2021 um 20 Prozent und machte fast die Hälfte aller leerstehenden Wohnungen im Bestand von privaten und städtischen Wohnungsbaugesellschaften aus.

Leerstehende Wohnungen* der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Leerstandsgründen

	31.12.2021			31.12.2022		
	Gesamt	Genossen- schaften	Gesell- schaften	Gesamt	Genossen- schaften	Gesell- schaften
Leerstehende Wohnungen im Gesamtbestand	11.785	1.779	10.006	12.082	1.767	10.315
Anteil Leerstand am Bestand	1,6%	1,0%	1,8%	1,6%	0,9%	1,8%
davon						
wegen Vermietungsschwierigkeiten	626	200	426	514	237	277
<i>Anteil Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten am Bestand</i>	<i>0,1%</i>	<i>0,1%</i>	<i>0,1%</i>	<i>0,1%</i>	<i>0,1%</i>	<i>0,0%</i>
wegen Instandsetzung/ Modernisierung	4.685	634	4.051	5.506	656	4.850
wegen Unbewohnbarkeit durch bauliche Schäden	990	0	990	747	0	747
wegen geplantem Abriss/Rückbau	10	9	1	5	5	0
wegen geplantem Verkauf	157	0	157	224	2	222
wegen Mieterwechsel	4.731	903	3.828	3.276	848	2.428
wegen sonstiger Gründe	586	33	553	1.810	19	1.791

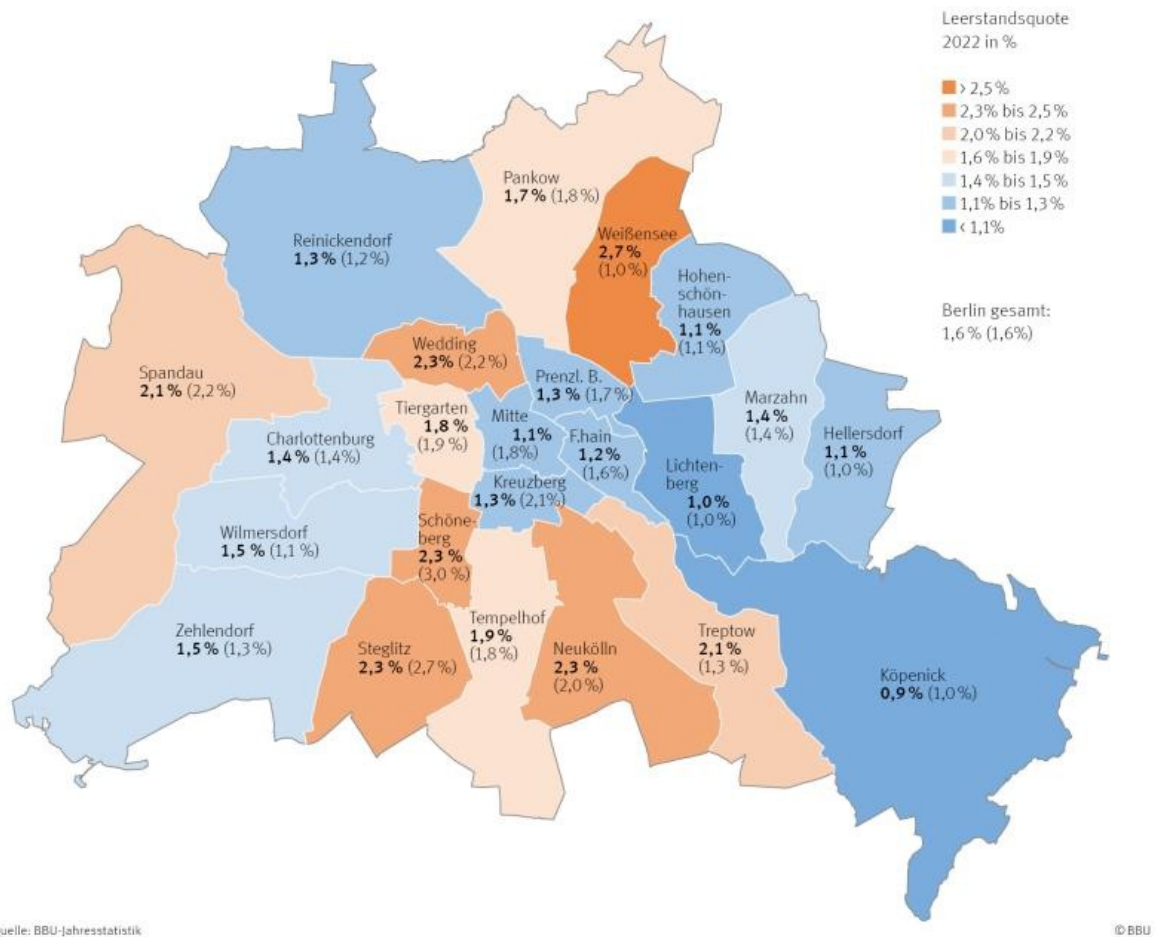
*eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen, unabhängig von der Dauer des Leerstandes

© BBU

Quelle:BBU-Jahresstatistik

Die Entwicklung des Wohnungsleerstandes auf Ebene der 23 Berliner Altbezirke zeigt, dass in 13 der 23 Altbezirke die Leerstandsquote zum Jahresende 2022 unterhalb oder maximal auf der Höhe des Gesamtberliner Durchschnittswerts von 1,6 Prozent lag. Die niedrigsten Leerstandsquoten fanden sich in Köpenick (0,9%), Lichtenberg (1,0%), Hohenschönhausen und Mitte (jeweils 1,1%). Leerstandsquoten von mehr als 2,0 Prozent und damit über dem Berliner Durchschnitt wiesen Weißensee (2,7%) sowie mit je 2,3 Prozent die im ehemaligen West-Berlin gelegenen Altbezirke Steglitz, Wedding, Kreuzberg und Neukölln auf.

**Leerstandsquoten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU
in Berlin nach Altbezirken, am 31.12.2022 (2021)**



In insgesamt neun der 23 Altbezirke stieg die Leerstandsquote innerhalb des Jahres 2022 an, am stärksten in Weißensee (1,7 Prozentpunkte), Treptow (+0,7%) und Wilmersdorf (+0,4%). Hingegen war in zehn der 23 Altbezirke die Leerstandsquote rückläufig, während sie in vier Bezirken auf dem Vorjahresniveau verharrte. Am stärksten stieg die Vermietungsquote in Kreuzberg (von 2,1 auf 1,3 Prozent Leerstand), gefolgt von den Altbezirken Mitte und Schöneberg (jeweils -0,7% Leerstand).

Wohnungsleerstand der Mitgliedsunternehmen des BBU in den Berliner Bezirken - GESAMT
(Bestand und Leerstand am 31. Dezember des Jahres)

Bezirk	Altbezirk	Anzahl erfasster Wohnungen*			Durchschnittliche Leerstandsquote am 31.12. in %		
		2020	2021	2022	2020	2021	2022
Charlottenburg-Wilmersdorf		34.156	34.372	34.276	1,3	1,3	1,4
	Charlottenburg	20.559	20.777	20.934	1,5	1,4	1,4
	Wilmersdorf	13.597	13.595	13.342	1,0	1,1	1,5
Friedrichshain-Kreuzberg		40.223	40.735	41.358	1,8	1,8	1,3
	Friedrichshain	20.391	20.684	20.708	1,6	1,6	1,2
	Kreuzberg	19.832	20.051	20.650	2,1	2,1	1,3
Lichtenberg		107.764	110.056	110.992	1,3	1,0	1,0
	Hohenschönhausen	43.603	43.870	42.552	1,4	1,1	1,1
	Lichtenberg	64.161	66.186	68.440	1,2	1,0	1,0
Marzahn-Hellersdorf		86.513	92.487	92.996	2,0	1,2	1,3
	Hellersdorf	31.458	35.535	36.134	2,3	1,0	1,1
	Marzahn	55.055	56.952	56.862	1,9	1,4	1,4
Mitte		52.850	54.975	54.613	1,7	2,0	1,8
	Mitte	16.177	17.963	20.583	1,2	1,8	1,1
	Tiergarten	6.500	6.558	5.694	1,5	1,9	1,8
	Wedding	30.173	30.454	28.336	2,1	2,2	2,3
Neukölln		54.529	56.822	56.845	1,9	2,0	2,3
	Neukölln	54.529	56.822	56.845	1,9	2,0	2,3
Pankow		71.166	73.771	74.474	1,8	1,6	1,8
	Pankow	30.310	32.838	33.687	1,6	1,8	1,7
	Prenzlauer Berg	25.209	24.536	23.687	1,8	1,7	1,3
	Weißensee	15.647	16.397	17.100	1,9	1,0	2,7
Reinickendorf		53.942	54.860	55.339	1,2	1,2	1,3
	Reinickendorf	53.942	54.860	55.339	1,2	1,2	1,3
Spandau		48.117	50.435	50.730	2,7	2,2	2,1
	Spandau	48.117	50.435	50.730	2,7	2,2	2,1
Steglitz-Zehlendorf		37.013	37.320	37.409	1,8	2,3	2,1
	Steglitz	26.840	27.090	27.334	2,0	2,7	2,3
	Zehlendorf	10.173	10.230	10.075	1,2	1,3	1,5
Tempelhof-Schöneberg		52.346	53.423	53.496	2,1	2,2	2,0
	Schöneberg	13.709	14.538	14.899	2,9	3,0	2,3
	Tempelhof	38.637	38.885	38.597	1,8	1,8	1,9
Treptow-Köpenick		64.516	66.415	68.021	1,6	1,2	1,5
	Köpenick	31.817	32.418	31.857	1,6	1,0	0,9
	Treptow	32.699	33.997	36.164	1,6	1,3	2,1
Gesamtergebnis		703.135	725.671	730.549	1,7	1,6	1,6

*nur Mitgliedsunternehmen des BBU mit Angaben auf Ebene der Berliner Bezirke

Quelle:BBU-Jahresstatistik

© BBU

Niedrigste Leerstandsquoten in den Beständen der Wohnungsgenossenschaften auf Bezirksebene fanden sich wie schon in den Jahren zuvor in den Altbezirken Zehlendorf (0,2% Leerstandsquote) und Treptow (0,4%), währenddessen für Marzahn (1,4%), Tiergarten, Spandau und Steglitz (je 1,3%) überdurchschnittliche, wenngleich im allgemeinen Verhältnis noch immer sehr niedrige Leerstandsquoten zu konstatieren waren.

In den Beständen der Wohnungsbaugesellschaften (durchschnittliche Leerstandsquote 2022: 1,8%) zeigten sich in den Altbezirken Weißensee (3,5%), Treptow (3,0%), Wedding (2,8%) und Steglitz (2,7%) die höchsten Leerstände, wohingegen in Lichtenberg (1,0%) sowie in Friedrichshain, Hohenschönhausen, Hellersdorf, Mitte und Köpenick mit je 1,2 Prozent die niedrigsten Leerstandquoten ermittelt wurden.

Kaum Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten

Die Aufschlüsselung nach Gründen des Leerstandes zeigt, dass ein Großteil der Wohnungen nur

kurzfristig leer steht: Der Anteil der wegen Vermietungsschwierigkeiten leerstehenden Wohnungen im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin war mit 0,1% verschwindend gering (514 Wohnungen insgesamt). Hingegen waren im Dezember 2022 rund neun von zehn leerstehenden Wohnungen (88%) wegen laufender Modernisierungsmaßnahmen, kurzfristigen Mieterwechseln oder sonstiger Gründe nicht vermietet. Allein rund die Hälfte (46%) der leerstehenden Wohnungen war zum Jahresende 2022 aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nicht bewohnt.

Die durchschnittlichen Leerstandsquoten korrelierten in Abhängigkeit vom Sanierungsstand der Wohnungen: Bei vollständig bzw. teilmodernisierten Wohnungen lagen sie mit 1,3 bzw. 1,4 Prozent unter dem Gesamtberliner Durchschnitt von 1,6 Prozent, in unsanierten Beständen standen 4,1 Prozent der Wohnungen leer.

Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach dem Sanierungsstand am 31.12.2022 *

	insgesamt	vollmodernisiert	teilmodernisiert	unsaniert
Wohnungsbestand am 31.12.2022	752.998	470.929	203.662	78.408
darunter leerstehende Wohnungen	12.082	5.990	2.869	3.223
Leerstandsquote	1,6%	1,3%	1,4%	4,1%

* hochgerechnet auf den Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin

Quelle: BBU-Jahresstatistik

© BBU

Allerdings stellt dieses Marktsegment mit rund 78.400 Wohnungen nur etwas mehr als 10 Prozent des Gesamtbestandes dar. Dennoch: Aufgrund der sehr hohen Nachfrage nach Wohnungen auf einem angespannten Mietwohnungsmarkt werden auch unsanierte Wohnungen in bedeutendem Umfang vermietet. Bzw. von den Wohnungsbaugesellschaften bzw. -genossenschaften im umfangreichen Maße modernisiert, was die relativ hohen Anteile von bis zu 5,5% Leerstand im unsanierten Altbau und sonstigem Neubau zeigen. Höchste Vermietungsquoten wurden derweil in modernisierten Altbaubeständen erreicht.

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	Leerstehende Wohnungen* der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin (Wohnungsgenossenschaften / -gesellschaften) 1995 bis 2022
Anlage 2	Leerstehende Wohnungen* der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Leerstandsgründen
Anlage 3	Wohnungsl Leerstand der Mitgliedsunternehmen des BBU in den Berliner Bezirken - GESAMT (Bestand und Leerstand am 31. Dezember des Jahres)
Anlage 4	Wohnungsl Leerstand der Mitgliedsunternehmen des BBU in den Berliner Bezirken - GENOSSENSCHAFTEN
Anlage 5	Wohnungsl Leerstand der Mitgliedsunternehmen des BBU in den Berliner Bezirken - GESELLSCHAFTEN
Anlage 6	Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach dem Sanierungsstand am 31.12.2022 *
Anlage 7	Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Alt- und Neubau nach dem

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

<https://bbu.de/beitraege/bbu-jahresstatistik-2022-wohnungsleerstand-berlin-zum-31-dezember-2022>