

BBU-Jahresstatistik 2022: Wohnungsleerstand im Land Brandenburg im Dezember 2022

Leerstandsquote im Land und im Weiteren Metropolitanraum deutlich gesunken

27.02.2024 Datenportal - Artikel

Der Leerstand im Bestand der Brandenburger Mitgliedsunternehmen hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich um etwa 2.000 Wohnungen bzw. über 8 Prozent von 24.000 auf rund 22.000 leerstehende Wohnungen im Land Brandenburg reduziert. Die Leerstandsquote sank von 8,0 auf **7,4 Prozent** und damit auf einen Stand, wie er zuletzt 1997 bzw. annähernd 2016 (7,5 %) erreicht wurde. Die allgemeine Tendenz des Rückgangs leerstehender Wohnungen in den letzten 20 Jahren setzte sich damit auch 2022 fort, erfuhr mit einem Minus von 0,6 Prozentpunkten innerhalb eines Jahres aber einen besonderen Schub. Dieser wurde u.a. befördert durch einen großen Zustrom ukrainischer Geflüchteter infolge des russischen Angriffskrieges, der die Bevölkerung des Landes Brandenburg im Jahr 2022 um über 35.000 Personen (+1,4 %) und damit so stark wie nie zuvor seit der Wiedervereinigung anwachsen ließ.

Im regionalen Kontext wurde diese Entwicklung allein durch den Rückgang leerstehenden Wohnraums in den Gemeinden des Weiteren Metropolitanraums getragen: Während im Berliner Umland die Zahl leerstehender Wohnungen im zweiten Jahr infolge leicht um 68 Wohnungen auf etwas mehr als 2.000 Wohnungen anstieg (+3,5% gegenüber dem Vorjahr), verringerte sich deren Anzahl in den Städten des berlinfernen Raums um mehr als 2.000 Wohnungen auf rund 20.000 Wohnungen, den niedrigsten Wert nach 1995. Blieb damit die Leerstandsquote in den Gemeinden des Berliner Umlandes in etwa auf Vorjahrsniveau (leichter Anstieg von 2,0 auf 2,1% im Dezember 2022), verminderte sich die des Weiteren Metropolitanraums um deutliche 0,9 Prozentpunkte von 11,0 auf 10,1 Prozent – was nach fünf Jahren des stufenweisen Anstiegs ausgehend von 9,8 Prozent (2016) erstmals wieder einen Rückgang bedeutete.

Wohnungsleerstand BRANDENBURG im regionalen Vergleich
Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 2009 bis 2022
nach Strukturräumen in % des Wohnungsbestandes*



Quelle BBU-Jahresstatistik

*eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen, unabhängig von der Dauer des Leerstandes bis 2018 inkl. leerstehender Wohnungen der Berliner Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg

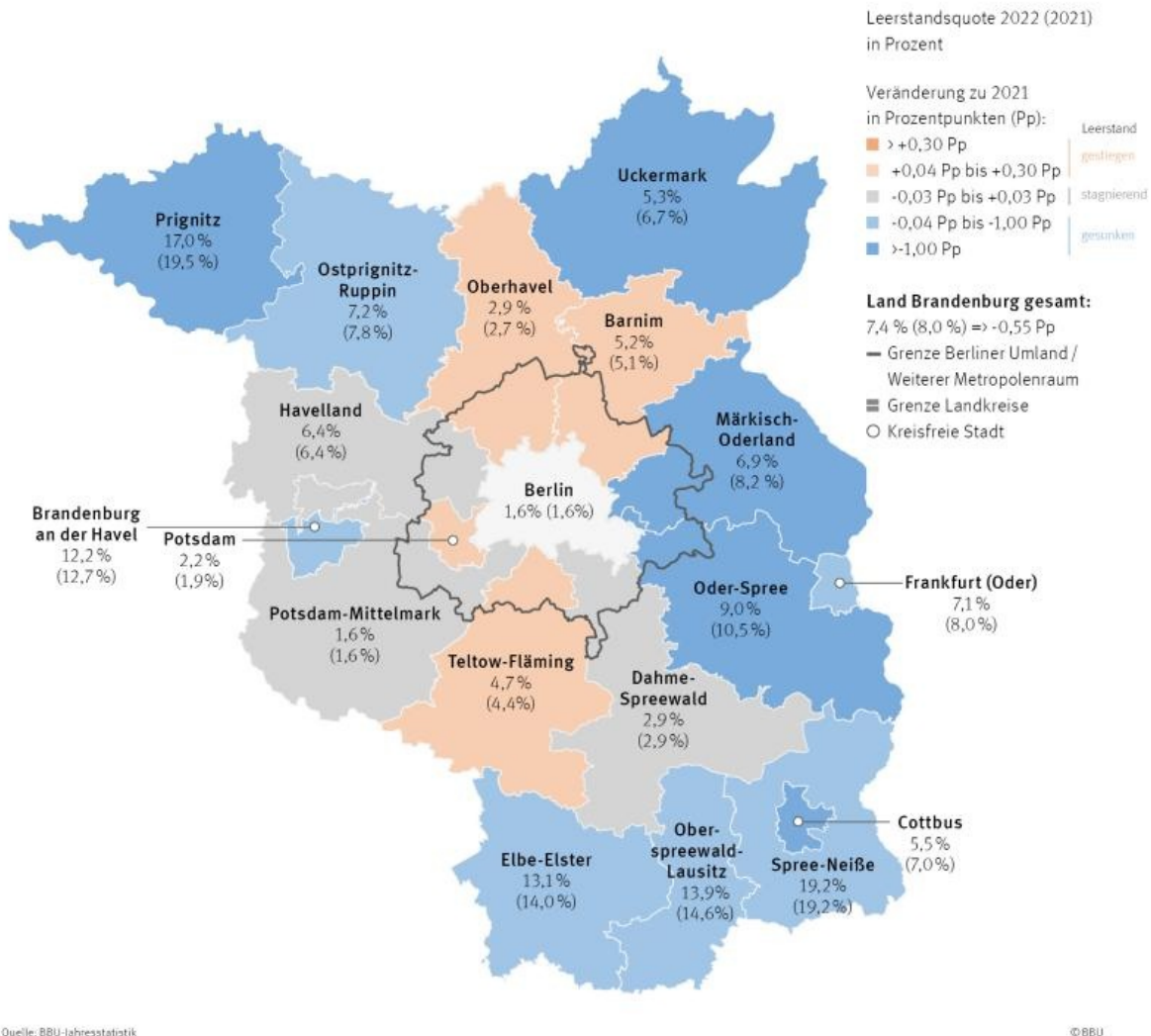
© BBU

Allerdings ist gleichsam zu konstatieren, dass Ende 2022 mit 20.000 Wohnungen noch immer fast jede zehnte Wohnung im Bestand von Mitgliedsunternehmen des BBU im Weiteren Metropolitanraum nicht vermietet ist, und die Leerstandsquote in dieser Region gut fünfmal so hoch ist wie im Berliner Umland.

Nachfolgende Karte verdeutlicht eindrucksvoll den insbesondere im peripheren Raum betreffenden

Rückgang der Leerstandsquoten im Jahr 2022. Den insgesamt deutlichsten Rückgang unter den Landkreisen des Landes Brandenburg verzeichnete dabei der Landkreis Prignitz, in dem der Leerstand von Wohnungen in den Beständen von Mitgliedsunternehmen des BBU um 2,5 Prozentpunkte auf 17,0 Prozent zurückging. Weitere Landkreise mit deutlich gesunkenen Quoten gegenüber dem Vorjahr waren Oder-Spree sowie die kreisfreie Stadt Cottbus mit jeweils 1,5 Prozentpunkten, gefolgt von den Landkreisen Uckermark und Märkisch-Oderland mit jeweils -1,4 Prozent. Entgegen dem landesweiten (negativen) Trend waren leichte Zuwächse leerstehender Wohnungen in Potsdam, Teltow-Fläming (je +0,3 %), Oberhavel (+0,2%) sowie Barnim (+0,1 %) zu konstatieren, wobei sich diese Regionen durch deutlich unter der Landesdurchschnitt von 7,4 Prozent liegende Leerstandsquoten auszeichnen.

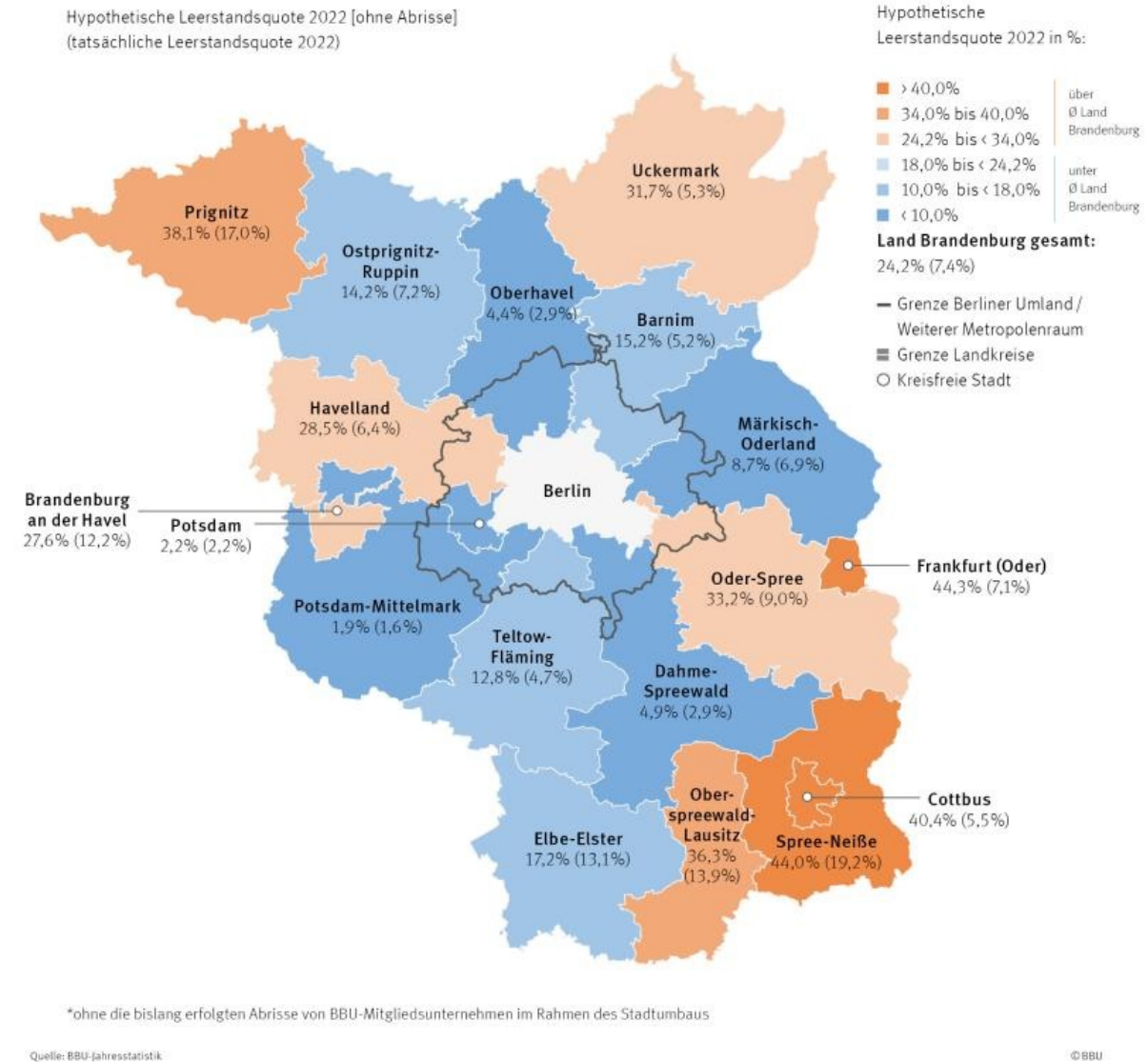
Leerstandsquoten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, am 31.12.2022 (2021)



Trotz des starken Rückgangs nicht vermieteter Wohnungen im Landkreis Prignitz weist der Landkreis mit 17,0 Prozent nach Spree-Neiße (19,2 %) die landesweit zweit höchste Leerstandsquote aus: Selbst mit über 220 weniger leerstehenden Wohnungen im Dezember 2022 stand damit nahezu jede sechste Wohnung im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU leer. Insgesamt niedrigste durchschnittliche Leerstandsquoten von unter 3 Prozent wurden für an Berlin angrenzende Landkreise registriert: Potsdam-Mittelmark (1,6 %), Oberhavel und Dahme-Spreewald (je 2,9 %). In Potsdam lag die Leerstandsquote bei 2,2 Prozent.

Allerdings sähen die Leerstandsquoten ohne die teilweise massiven Abrisse dauerhaft leerstehender Wohnungen insbesondere in den peripheren Gemeinden des Landes Brandenburg ganz anders aus: Ohne die erfolgten Abrisse bzw. den Stadtumbau stünde bei den Mitgliedsunternehmen des BBU fast jede vierte Wohnung leer (24,2 % für das Land Brandenburg). Die Karte „Hypothetische Leerstandsquoten im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU“ zeigt die Höhe des Leerstandes in den einzelnen Landesteilen, wie er sich heute ohne Abrisse darstellen würde: In vielen Landkreisen und Städten insbesondere des Weiteren Metropolitanraums würden Leerstandsquoten von über 30, zum Teil sogar über 40 Prozent ausgewiesen werden. Insbesondere Frankfurt (Oder) (44,3 %) und Spree-Neiße (44,0 %) stechen hierbei heraus, und auch in der zweiten kreisfreien Stadt Cottbus würden mehr als vier von zehn Wohnungen dauerhaft leer stehen. Weitere Regionen mit hohen hypothetischen Leerstandsquoten sind die ländlich geprägten Landkreise Prignitz (38,1 %), Oberspreewald-Lausitz (36,3 %) und Uckermark (31,7%). Mit Oder-Spree (33,2 %) ist zudem ein an Berlin angrenzender Landkreis betroffen.

Hypothetische Leerstandsquoten* im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen, 2022



In absoluten Zahlen ausgedrückt wurden von den BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg in den Jahren 2002 bis 2022 über 67.000 dauerhaft leerstehende Wohnungen abgerissen. Das entspricht rund 16,5 Prozent des ursprünglichen Wohnungsbestandes (2002). Der Hauptteil des Rückbaus von Wohnungen erfolgte hauptsächlich in den (stark) schrumpfenden Städten des Weiteren Metropolitanraums infolge einer teilweise massiven Abwanderung der vor allem jüngeren Bevölkerung. Dabei hatten insbesondere die kreisfreien Städte Frankfurt (Oder) und Cottbus sowie die Landkreise Oberspreewald-Lausitz, Spree-Neiße, Uckermark, Prignitz und Elbe-Elster hohe Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Was sich in einem immer geringer werdenden Bedarf an Wohnraum respektive dem Anschwellen dauerhaft leerstehender, weil nicht mehr vermietbarer Wohnungen in den entsprechenden Regionen widerspiegelte – und auch die Bestände der Mitgliedsunternehmen des BBU betraf: Die Quote leerstehender Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg kletterte von 4,2 Prozent im Jahr 1995 auf einen Höchststand von 14,8 Prozent im Jahr 2002 bzw. 2003. In den Orten des Weiteren Metropolitanraums erreichte die Leerstandsquote sogar einen Anteil von 18,1 Prozent, demnach stand hier fast jede fünfte Wohnung leer.

Demnach erreichte die Abrissquote insbesondere in diesen Regionen mehr als ein Drittel (Landkreis Oder-Spree und kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder)) bzw. immerhin mindestens knapp ein Viertel (Cottbus, Spree-Neiße, Oberspreewald-Lausitz, Prignitz) des Wohnungsbestandes.

Zusammen mit den am 31. Dezember 2022 rund 22.000 leerstehenden Wohnungen stünden ohne Abriss der 67.000 Wohnungen im Zeitraum 2002 bis 2022 allein bei den Mitgliedsunternehmen des BBU rund 90.000 Wohnungen leer – rund ein Viertel des Gesamtwohnungsbestandes im Land Brandenburg. Diese Zahlen zeigen, dass der Stadtumbau durch den Abbau dauerhaft leerstehender Wohnungen in den neuen Ländern den Leerstand maßgeblich reduziert und zur Stabilisierung der Mietwohnungsmärkte sowie zur (wirtschaftlichen) Prosperität der Städte beigetragen hat.

Der Rückbau von 723 Wohnungen im Jahr 2022, davon 721 in den Städten des Weiteren Metropolitanraums, allein erklärt allerdings nicht den deutlichen Rückgang der landesweiten Leerstandsquote um 0,6 Prozent auf 7,4 Prozent. Dieser ist mindestens im Kontext mit der ebenso deutlichen, durch den Zustrom ukrainischer Geflüchteter ausgelösten Bevölkerungsdynamik im Land

Brandenburg zu sehen (+1,4 % bzw. über 35.000 Personen).

Entwicklung des Wohnungsleerstands und der Bevölkerung im Land BRANDENBURG - Berliner Umland

Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland in % des Wohnungsbestandes*, Bevölkerung laut Fortschreibung Zensus 2011

Jahr	Leerstand im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU			Bevölkerung		
	Land Brandenburg insgesamt	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum	Land Brandenburg gesamt	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
	%	%	%	Einwohner	Einwohner	Einwohner
2009	9,2	4,0	11,4	2.511.525	905.372	1.606.153
2010	8,5	3,4	10,7	2.503.273	911.690	1.591.583
2011	8,5	3,0	10,7	2.495.635	918.473	1.577.162
2012	8,3	2,8	10,5	2.449.511	914.667	1.534.844
2013	8,3	2,7	10,6	2.449.193	923.754	1.525.439
2014	8,2	2,5	10,6	2.457.872	936.488	1.521.384
2015	8,0	2,3	10,5	2.484.826	953.757	1.531.069
2016	7,5	2,3	9,8	2.494.648	966.491	1.528.157
2017	7,6	2,3	9,9	2.504.040	978.067	1.525.973
2018	7,9	2,4	10,3	2.511.917	988.614	1.523.303
2019	7,8	2,3	10,4	2.521.893	1.001.235	1.520.658
2020	8,0	1,9	10,9	2.531.071	1.012.891	1.518.180
2021	8,0	2,0	11,0	2.537.868	1.022.678	1.515.190
2022	7,4	2,1	10,1	2.573.135	1.039.219	1.533.916

*eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen, unabhängig von der Dauer des Leerstandes bis 2018 inkl. leerstehender Wohnungen der Berliner Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg
Quellen BBU-Jahresstatistik, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Während für die Region des Berliner Umlandes seit Jahren ein mehr oder weniger kontinuierlicher Bevölkerungszuwachs verzeichnet werden kann (allein zwischen 2009 und 2022 stieg die Bevölkerungszahl um 134.000 Personen bzw. fast 15%), schrumpfte die Bevölkerung im Weiteren Metropolitanraum im gleichen Zeitraum um mehr als 72.000 Personen (-4,5%). Insofern reiht sich der Zuwachs von rund 16.500 Personen im Jahr 2022 im Berliner Umland in die lange Reihe jährlichen Bevölkerungszuwachses ein, während der Anstieg um fast 19.000 Personen im Weiteren Metropolitanraum in deutlicher Abkehr zu den meist negativen jährlichen Bewegungen der vergangenen Jahre stand.

Entwicklung des Wohnungsleerstands und der Bevölkerung im Land BRANDENBURG - Berliner Umland
Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland in % des Wohnungsbestandes*
Bevölkerung laut Fortschreibung Zensus 2011



*eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen, unabhängig von der Dauer des Leerstandes bis 2018 inkl. leerstehender Wohnungen der Berliner Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg



*eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen, unabhängig von der Dauer des Leerstandes bis 2018 inkl. leerstehender Wohnungen der Berliner Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg

Quellen BBU-Jahresstatistik, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU

Der Rückgang leerstehender Wohnungen betraf gleichermaßen den Bestand von Wohnungsgenossenschaften und den von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Allerdings fiel der der Gesellschaften mit rund 1.500 Wohnungen mehr als dreimal so hoch aus wie der bei den Genossenschaften (-460 leerstehende Wohnungen). Gleichwohl blieb die durchschnittliche Leerstandsquote bei den Wohnungsbaugenossenschaften mit 6,9 Prozent weiterhin deutlich unter der der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften (7,8 %).

Leerstandsgründe: Ein Drittel der leerstehenden Wohnungen ist schwer vermietbar

Die Auswertung des Leerstands nach den Gründen bestätigt die Feststellung: Sowohl die Anzahl als auch der Anteil leerstehender Wohnungen wegen Vermietungsschwierigkeiten hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich um über 1.200 Wohnungen bzw. mehr als 2 Prozent auf rund 8.150 leerstehende Wohnungen reduziert. Hierbei ist vor allem der deutliche Rückgang entsprechenden Wohnraums bei den Wohnungsbaugesellschaften bemerkenswert und spricht dafür, dass u.a. auch Geflüchtete kurzfristig Wohnraum zur Verfügung gestellt werden konnte.

Leerstehende Wohnungen* der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im Land Brandenburg nach Leerstandsgründen - 1995 bis 2022

Bestand / Leerstand zum 31.12. des Jahres	2021			2022		
	Gesamt	Genossenschaften	Gesellschaften	Gesamt	Genossenschaften	Gesellschaften
Leerstehende Wohnungen im Gesamtbestand	23.996	8.283	15.713	22.040	7.823	14.217
% vom Bestand	8,0	7,1	8,6	7,4	6,9	7,8
davon:						
wegen Vermietungsschwierigkeiten	9.403	4.047	5.356	8.157	3.922	4.235
% vom Bestand	3,1	3,4	2,9	2,8	3,4	2,3
wegen Instandsetzung/ Modernisierung	4.690	1.617	3.073	4.525	1.267	3.258
wegen Unbewohnbarkeit durch bauliche Schäden	1.913	433	1.480	1.521	383	1.138
wegen geplantem Abriss/Rückbau	2.791	857	1.934	3.074	823	2.251
wegen geplantem Verkauf	187	3	184	256	9	247
wegen Mieterwechsel/ sonstiger Gründe	5.012	1.326	3.686	4.507	1.419	3.088

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

Quelle: BBU-Jahresstatistik

© BBU

Trotz deutlichen Rückgangs in der Nennung wurden die Vermietungsschwierigkeiten weiterhin als der häufigste Grund für den Leerstand (37,0 %) genannt. Weitere jeweils rund ein Fünftel der 22.000 am 31. Dezember 2022 leerstehenden Wohnungen waren wegen geplantem Abriss bzw. Unbewohnbarkeit durch

bauliche Schäden, wegen kurzfristigem Mieterwechsel oder wegen Modernisierung bzw. Instandsetzung nicht vermietet.

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 im Land Brandenburg 1995 bis 2022
Anlage 2	Wohnungsbestand und Leerstand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg
Anlage 3	Hypothetische Leerstandsquote* 2022 der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg
Anlage 4	Leerstehende Wohnungen* im Land Brandenburg (Wohnungsgenossenschaften /-gesellschaften) 1995 bis 2022
Anlage 5	Entwicklung des Wohnungsleerstands und der Bevölkerung im Land BRANDENBURG
Anlage 6	Leerstehende Wohnungen* der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im Land Brandenburg nach Leerstandsgründen

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-im-land-brandenburg-im-dezember-2022>