

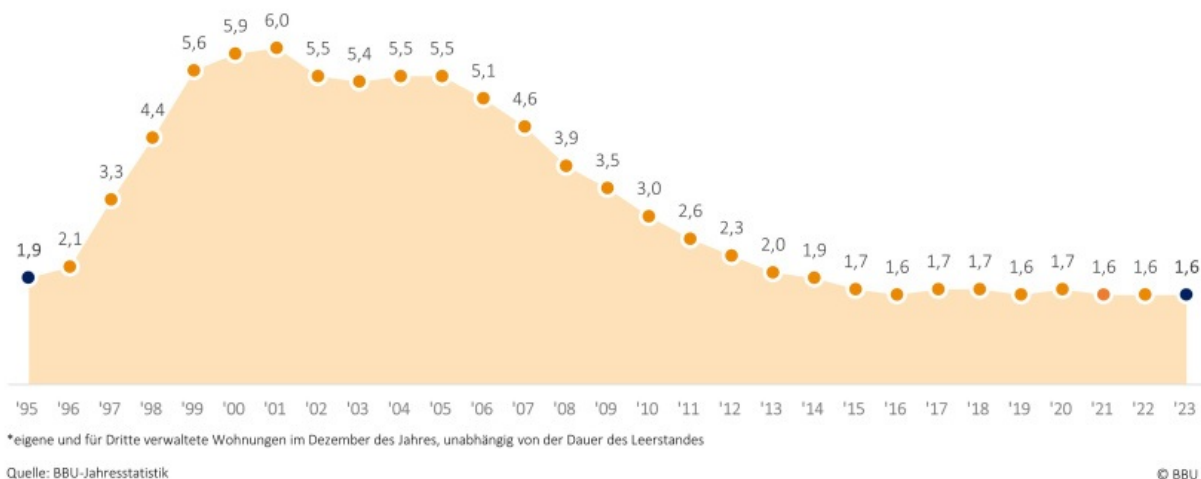
BBU-Jahresstatistik 2023: Wohnungsleerstand in Berlin zum 31. Dezember 2023

Stabile Leerstandsquote bei den BBU-Mitgliedsunternehmen auf sehr niedrigem Niveau

24.07.2024 Datenportal - Artikel

Bereits im zehnten Jahr in Folge lag die Leerstandsquote bei den 129 in Berlin ansässigen Mitgliedsunternehmen des BBU unter 2,0 Prozent: Bei einem absoluten Zuwachs von nur rund 122 zusätzlich leerstehenden Wohnungen auf 12.372 Wohnungen betrug die Leerstandsquote per 31. Dezember 2023 unverändert zum Vorjahr **1,6 Prozent**. Dies ist insofern bemerkenswert, als dass Berlin in den letzten zehn Jahren einen Bevölkerungszuwachs von mehr als 360.000 Einwohnern (+10,3 %) zu verzeichnen hatte, demnach die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt nochmals zugenommen hat. Eine einen ausgeglichenen und flexibleren Mietwohnungsmarkt repräsentierende Leerstandsquote von 3,0 % bei den BBU-Mitgliedsunternehmen wurde zuletzt im Jahr 2010 erreicht.

Entwicklung des Wohnungsleerstandes der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU
Leerstehende Wohnungen in Prozent des Wohnungsbestandes* 1995 - 2023



Damit lag die Leerstandsquote der BBU-Mitgliedsunternehmen unter der durch den Zensus 2022 für Berlin ermittelten Leerstandsquote von 2,0 Prozent (Datenblatt „Wohnungen“), was wiederum die günstigeren Mieten, den höheren Modernisierungsstand und auch professionelle Vermietungsprozesse bei den Mitgliedsunternehmen des BBU widerspiegelt, die in aller Regel für zügige Wiedervermietungen sorgen.

Von den rund 12.400 leerstehenden Wohnungen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU entfielen rund 86 % auf Bestände von Wohnungsbaugesellschaften. Bezogen auf deren Gesamtbestand ergab sich für sie eine Leerstandsquote von 1,8 Prozent, die damit relativ betrachtet – wie auch schon im Vorjahr – doppelt so hoch ausfiel wie die der Wohnungsgenossenschaften (0,9 %), deren Leerstand gegenüber Dezember 2022 sogar leicht zurückging.

Leerstehende Wohnungen* der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin
(Wohnungsgenossenschaften /-gesellschaften) 2012 bis 2023

	Gesamt		Genossenschaften		Gesellschaften	
	Leerstehende Wohnungen	% vom Wohnungsbestand	Leerstehende Wohnungen	% vom Wohnungsbestand	Leerstehende Wohnungen	% vom Wohnungsbestand
2012	15.247	2,3	2.020	1,1	13.227	2,8
2013	12.824	2,0	1.898	1,0	10.926	2,5
2014	12.837	1,9	1.893	1,0	10.944	2,3
2015	11.516	1,7	1.907	1,0	9.609	2,0
2016	10.691	1,6	1.550	0,8	9.141	1,9
2017	11.853	1,7	1.615	0,9	10.238	2,0
2018	12.380	1,7	1.563	0,8	10.817	2,0
2019	11.824	1,6	1.462	0,8	10.362	1,9
2020	12.564	1,7	1.639	0,9	10.925	2,0
2021	11.785	1,6	1.779	1,0	10.006	1,8
2022	12.250	1,6	1.781	0,9	10.469	1,8
2023	12.372	1,6	1.768	0,9	10.604	1,8

Quelle: BBU-Jahresstatistik

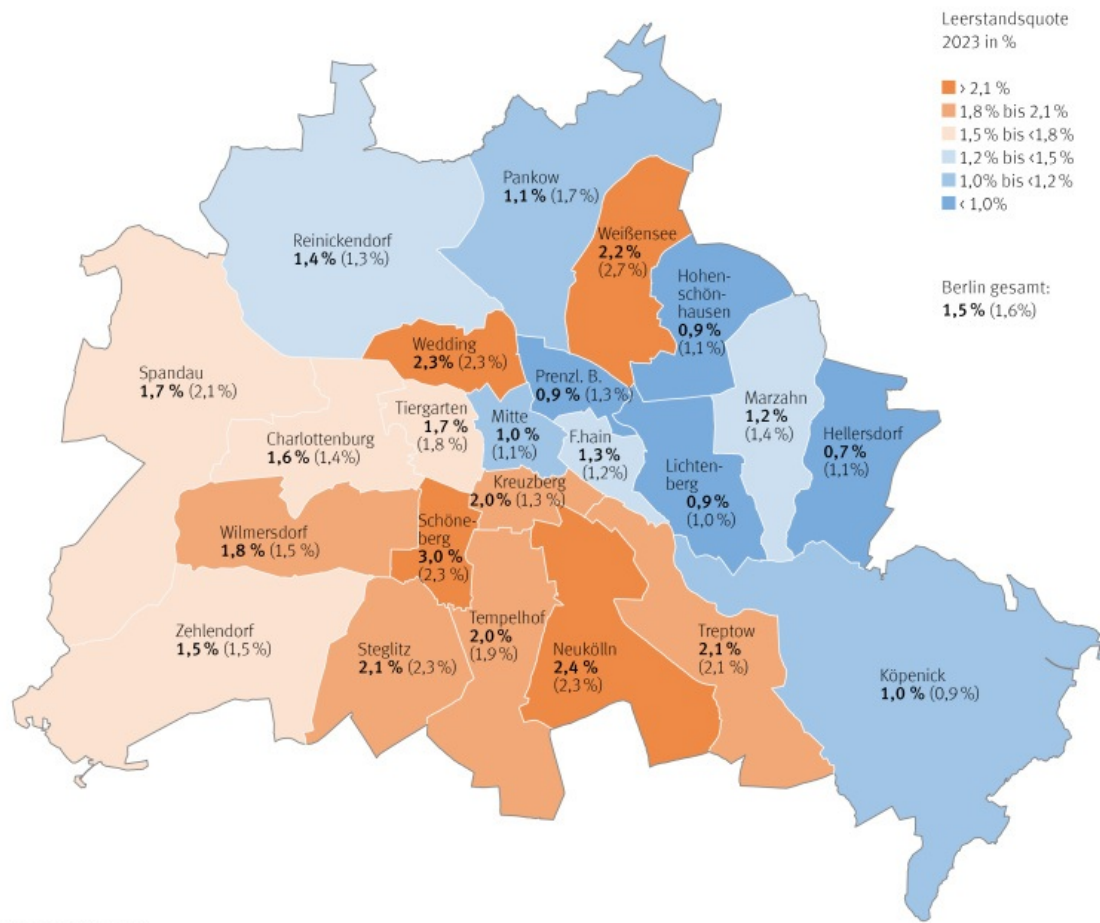
© BBU

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

Entwicklung des Leerstands auf Bezirksebene

Die Entwicklung des Wohnungsleerstandes auf Ebene der 23 Berliner Altbezirke zeigt, dass in mehr als der Hälfte (12) der 23 Altbezirke die Leerstandsquote zum Jahresende 2023 unterhalb oder maximal auf der Höhe des Gesamtberliner Durchschnittswerts von 1,6 Prozent lag. Die niedrigsten Leerstandsquoten von unter 1,0 % fanden sich in den im ehemaligen Ost-Berlin gelegenen Altbezirken Hellersdorf (0,7 %), Hohenschönhausen, Lichtenberg und Prenzlauer Berg (jeweils 0,9 %). Leerstandsquoten von mehr als 2,1 Prozent wiesen Weißensee (2,2 %), Wedding (2,3 %), Neukölln (2,4 %) und Schöneberg mit sogar 3,0 % auf.

Leerstandsquoten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Altbezirken, am 31.12.2023 (2022)



In neun der 23 Altbezirke übertraf die Leerstandsquote per 31.12.2023 die des Vorjahres, wobei sich die Veränderungen – absolut wie auch relativ betrachtet – im überschaubaren Rahmen hielten: Den stärksten Zuwachs leerstehender Wohnungen erfuhren die Bestände Berliner Mitgliedsunternehmen im Bezirk Kreuzberg (+142 Wohnungen bzw. +0,7 Prozentpunkte auf insgesamt 419 leer stehende Wohnungen) und Schöneberg (+0,6 Prozentpunkte bzw. +68 Wohnungen auf 416 leerstehende Wohnungen). Mit rund 1.400 Wohnungen standen zum Jahresende 2023 die meisten Wohnungen in Neukölln leer (2,4 % Leerstand), währenddessen am anderen Ende der Rangfolge absoluten Leerstands im Altbezirk Tiergarten nur 101 Wohnungen (1,7 %) leer standen.

Hingegen war in elf der 23 Altbezirke die Leerstandsquote rückläufig, während sie in drei Bezirken auf dem Vorjahresniveau verharrte. Am deutlichsten sank die Leerstandsquote in Pankow um 0,6 Prozentpunkte, gefolgt von Weißensee (-0,5 Prozentpunkte) sowie in Prenzlauer Berg, Spandau und Hellersdorf um jeweils 0,4 Prozentpunkte. Absolut betrachtet wurden in Pankow 220 Wohnungen weniger leer ausgewiesen, in Spandau 170 Wohnungen und Hellersdorf 134 Wohnungen.

Leerstandsqouten 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 %		
		2021	2022	2023	2021	2022	2023
Charlottenburg-Wilmersdorf		34.342	34.246	34.685	1,3	1,4	1,7
	Charlottenburg	20.747	20.904	21.121	1,4	1,4	1,6
	Wilmersdorf	13.595	13.342	13.564	1,1	1,5	1,8
Friedrichshain-Kreuzberg		40.735	41.358	41.712	1,8	1,3	1,7
	Friedrichshain	20.684	20.708	20.857	1,6	1,2	1,3
	Kreuzberg	20.051	20.650	20.855	2,1	1,3	2,0
Lichtenberg		110.056	110.992	110.908	1,0	1,0	0,9
	Hohenschönhausen	43.870	42.552	44.638	1,1	1,1	0,9
	Lichtenberg	66.186	68.440	66.270	1,0	1,0	0,9
Marzahn-Hellersdorf		92.487	92.996	93.647	1,2	1,3	1,0
	Hellersdorf	35.535	36.134	36.646	1,0	1,1	0,7
	Marzahn	56.952	56.862	57.001	1,4	1,4	1,2
Mitte		54.975	54.613	55.020	2,0	1,8	1,8
	Mitte	17.963	20.583	18.299	1,8	1,1	1,0
	Tiergarten	6.558	5.694	6.068	1,9	1,8	1,7
	Wedding	30.454	28.336	30.653	2,2	2,3	2,3
Neukölln		56.822	56.845	56.696	2,0	2,3	2,4
	Neukölln	56.822	56.845	56.696	2,0	2,3	2,4
Pankow		73.771	74.474	75.578	1,6	1,8	1,3
	Pankow	32.838	33.687	32.686	1,8	1,7	1,1
	Prenzlauer Berg	24.536	23.687	24.722	1,7	1,3	0,9
	Weißensee	16.397	17.100	18.170	1,0	2,7	2,2
Reinickendorf		54.860	55.339	55.364	1,2	1,3	1,4
	Reinickendorf	54.860	55.339	55.364	1,2	1,3	1,4
Spandau		50.435	50.730	50.987	2,2	2,1	1,7
	Spandau	50.435	50.730	50.987	2,2	2,1	1,7
Steglitz-Zehlendorf		37.320	37.409	37.587	2,3	2,1	2,0
	Steglitz	27.090	27.334	27.530	2,7	2,3	2,1
	Zehlendorf	10.230	10.075	10.057	1,3	1,5	1,5
Tempelhof-Schöneberg		53.387	53.460	53.279	2,2	2,0	2,2
	Schöneberg	14.502	14.863	14.056	3,0	2,3	3,0
	Tempelhof	38.885	38.597	39.223	1,8	1,9	2,0
Treptow-Köpenick		66.415	68.021	68.901	1,2	1,5	1,6
	Köpenick	32.418	31.857	33.046	1,0	0,9	1,0
	Treptow	33.997	36.164	35.855	1,3	2,1	2,1
Gesamtergebnis		725.605	730.483	734.364	1,6	1,6	1,5

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

Quelle:BBU-Jahresstatistik

© BBU

Differenziert nach der Eigentumsform der Wohnungsbestände zeigte sich hinsichtlich der Leerstandsquote in den Beständen der Wohnungsgenossenschaften insgesamt nur leichte Veränderungen auf Ebene der Bezirke. Während im Altbezirk Kreuzberg der Anteil leerstehender Genossenschaftswohnungen per 31.12.2023 um 0,5 Prozentpunkte auf 1,3 Prozent wuchs, damit aber noch unter der für Berlin insgesamt festgestellten Quote von 1,6 % blieb, ging sie in den Bezirken Wilmersdorf (-0,4 Prozentpunkte) sowie Friedrichshain und Hellersdorf (je -0,3 Prozentpunkte) zurück. Wie in den Jahren zuvor fiel die Leerstandsquote von Genossenschaftswohnungen in den Altbezirken Zehlendorf (0,2 %) und Treptow (0,3 %) am niedrigsten aus, währenddessen für Marzahn und Tiergarten (jeweils 1,5 %) im Vergleich zur Gesamtleerstandsquote aller Genossenschaftswohnungen (0,9 %) überdurchschnittliche Leerstandsquoten zu konstatieren waren, wenngleich im allgemeinen Vergleich immer noch auf sehr niedrigem Niveau.

In den Beständen der städtischen und privaten Wohnungsbaugesellschaften (durchschnittliche Leerstandsquote 2022: 1,7 %) zeigten sich zum 31. Dezember 2023 in den Altbezirken Schöneberg und

Kreuzberg mit jeweils 0,7 Prozentpunkten die stärkste Veränderung nach oben, während die Leerstandsquote in den Altbezirken Pankow und Weißensee gegenüber dem Vorjahr am deutlichsten zurückgingen (jeweils -0,8 Prozentpunkte). Höchste Leerstandsquoten in den gesellschaftlichen Mitgliederbeständen des BBU fanden sich in den Bezirken Schöneberg und Treptow. Leerstandsquoten von unter 1,0 Prozent in immerhin vier der 23 Altbezirke, allen voran Hellersdorf mit 0,8 Prozent.

Kaum Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten

Der weitere absolute Zuwachs leerstehender Wohnungen in den Beständen der städtischen und privaten Wohnungsgesellschaften (+135 Wohnungen) gegenüber dem Vorjahr ist zuvorderst auf eine nochmals höhere Anzahl von wegen Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen leerstehender Wohnungen zurückzuführen. Dieser Leerstandsgrund wird inzwischen für fast die Hälfte (48,2 %) aller in den Beständen von Gesellschaften leerstehender Wohnungen angegeben, und unterstreicht nochmals die hohen Anstrengungen der Mitgliedsunternehmen hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbaren und auf gutem Standard beruhenden Wohnraum. Wenn auch absolut leicht gegenüber dem Vorjahr gestiegen spielt der Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten nach wie vor kaum eine Rolle (0,1 %). Dies lässt sich auch für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand feststellen, für den Mieterwechsel, also nur kurzfristiger Leerstand, als häufigster Grund für den Leerstand per 31. Dezember 2023 genannt wurde.

Leerstehende Wohnungen* der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Leerstandsgründen

	31.12.2022			31.12.2023		
	Gesamt	Genossen-schaften	Gesell-schaften	Gesamt	Genossen-schaften	Gesell-schaften
Leerstehende Wohnungen im Gesamtbestand	12.250	1.781	10.469	12.372	1.768	10.604
Anteil Leerstand am Bestand	1,6%	0,9%	1,8%	1,6%	0,9%	1,8%
davon						
wegen Vermietungsschwierigkeiten	530	239	291	571	222	349
<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>0,1%</i>
wegen Instandsetzung/ Modernisierung	5.579	660	4.919	5.819	704	5.115
wegen Unbewohnbarkeit durch bauliche Schäden	757		757	817	3	814
wegen geplantem Abriss/Rückbau	5	5		120	6	114
wegen geplantem Verkauf	227	2	225	412	1	411
wegen Mieterwechsel	3.315	854	2.461	3.078	814	2.264
wegen sonstiger Gründe	1.800	19	1.781	1.325	10	1.315

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

© BBU

Quelle:BBU-Jahresstatistik

Generell lässt sich aus der Beantwortung der Frage nach den Leerstandsgründen feststellen, dass der Großteil der Wohnungen tatsächlich nur für einen kurzen Zeitraum leer steht: Für mehr als acht von zehn Wohnungen werden die Gründe „laufende Modernisierungsmaßnahmen“, „kurzfristiger Mieterwechsel“ oder „sonstiger Gründe“ angegeben, wovon allein rund die Hälfte (47 %) der leerstehenden Wohnungen zum Jahresende 2023 aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nicht bewohnt war.

Von den rund 12.000 leerstehenden Wohnungen, für die seitens der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU auch Angaben zum Sanierungsstand gemacht wurden, waren rund die Hälfte (46 %) der leerstehenden Wohnungen im vollmodernisierten Zustand, jeweils rund ein Viertel unsaniert (27 %) bzw. teilmodernisiert (28 %). Allerdings lässt sich mit Bezug auf den jeweiligen Teilgesamtbestand eine mit steigendem Ausstattungsstandard der Wohnungen sinkende Leerstandsquote konstatieren, indes bei insgesamt niedrigem Niveau: Zwar weist der unsanierte Bestand eine Leerstandsquote von 4,0 Prozent auf, doch stellen die hinter dieser Quote stehenden rund 3.200 Wohnungen einen äußerst geringen Anteil am Gesamtwohnungsbestand von 0,4 % dar.

Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach dem Sanierungsstand am 31.12.2023

	insgesamt	vollmodernisiert	teilmodernisiert	unsaniert
Wohnungsbestand am 31.12.2023	750.114	453.489	217.072	79.553
darunter leerstehende Wohnungen	11.915	5.427	3.315	3.173
Leerstandsquote	1,6%	1,2%	1,5%	4,0%

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:

Anlage1	Leerstehende Wohnungen* der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin (Wohnungsgenossenschaften /-gesellschaften) 1995 bis 2023
Anlage2	Leerstandsquoten der Mitgliedsunternehmen des BBU in den Berliner Bezirken - GESAMT
Anlage3	Leerstandsquoten der Mitgliedsunternehmen des BBU in den Berliner Bezirken - GENOSSENSCHAFTEN
Anlage4	Leerstandsquoten der Mitgliedsunternehmen des BBU in den Berliner Bezirken - GESELLSCHAFTEN
Anlage5	Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand* der Mitgliedsunternehmen des BBU in den Berliner Bezirken im Dezember 2023
Anlage6	Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU n Berlin nach Leerstandsgründen
Anlage7	Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach dem Sanierungsstand am 31.12.2023
Anlage8	Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Alt- und Neubau nach dem Sanierungsstand am 31.12.2023*

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-2023-wohnungsleerstand-berlin-zum-31-dezember-2023>