

BBU-Jahresstatistik 2023: Wohnungsleerstand im Land Brandenburg im Dezember 2023

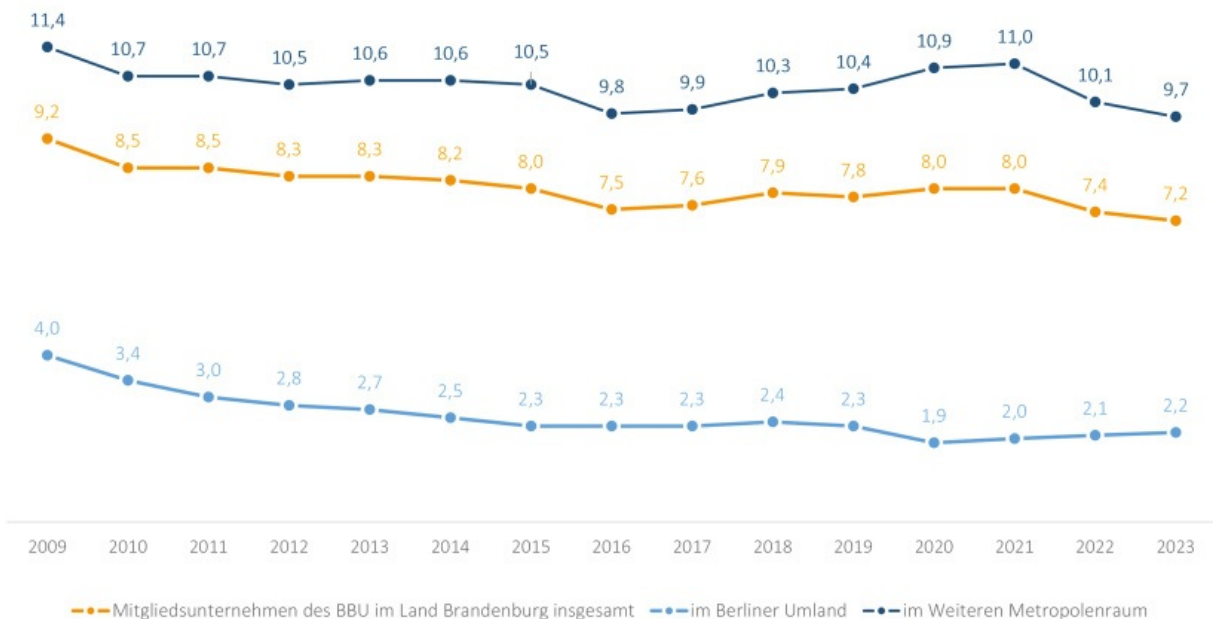
Leerstandsquote im Land und im Weiteren Metropolitanraum weiter rückläufig

13.09.2024 Datenportal - Artikel

Die Zahl leerstehender Wohnungen im Land Brandenburg im Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen ist im Jahr 2023 weiter zurückgegangen. Gegenüber dem Vorjahreswert (2022: 22.040 Wohnungen) reduzierte sich der Leerstand um weitere rund 400 Wohnungen auf **21.643 leerstehende Wohnungen am 31. Dezember 2023**. In Bezug gesetzt auf den Gesamtwohnungsbestand der Brandenburger BBU-Mitglieder entspricht dies einer Leerstandsquote von **7,2 Prozent**, womit deren rückläufiger Trend der vergangenen zwanzig Jahre anhielt (Höhepunkt mit 14,8 % im Jahr 2003) und den seit 1996 (5,3 %) niedrigsten Wert darstellt.

Die weitere Reduktion des Leerstandes ist im Wesentlichen auf die Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen und den anhaltenden Zuzug über die Landesgrenzen zurückzuführen. Weil im **Berliner Umland** viele Wohnungen gebaut werden (2023: +637 Wohnungen und damit dritthöchster Stand seit 2010 bzw. zwischen 2019 - 2023: +3.317 Wohnungen), bewegt sich die Leerstandsquote trotz starken Zuzugs (Zuzugsüberschuss Berliner Umland 2023; Wanderungen über die Landesgrenzen: +13.144 Personen) seit Jahren bei zwei Prozent. Im Jahr 2023 ist diese sogar um 0,1 Prozentpunkte auf **2,2 Prozent** gestiegen. Hingegen ist sie außerhalb des Berliner Umlandes erstmalig seit 2017 wieder unter die Marke von zehn Prozent gefallen und lag mit **9,7 Prozent** so niedrig wie seit 1998 nicht mehr (9,6 %).

Wohnungsleerstand BRANDENBURG im regionalen Vergleich
Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 2009 bis 2023
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

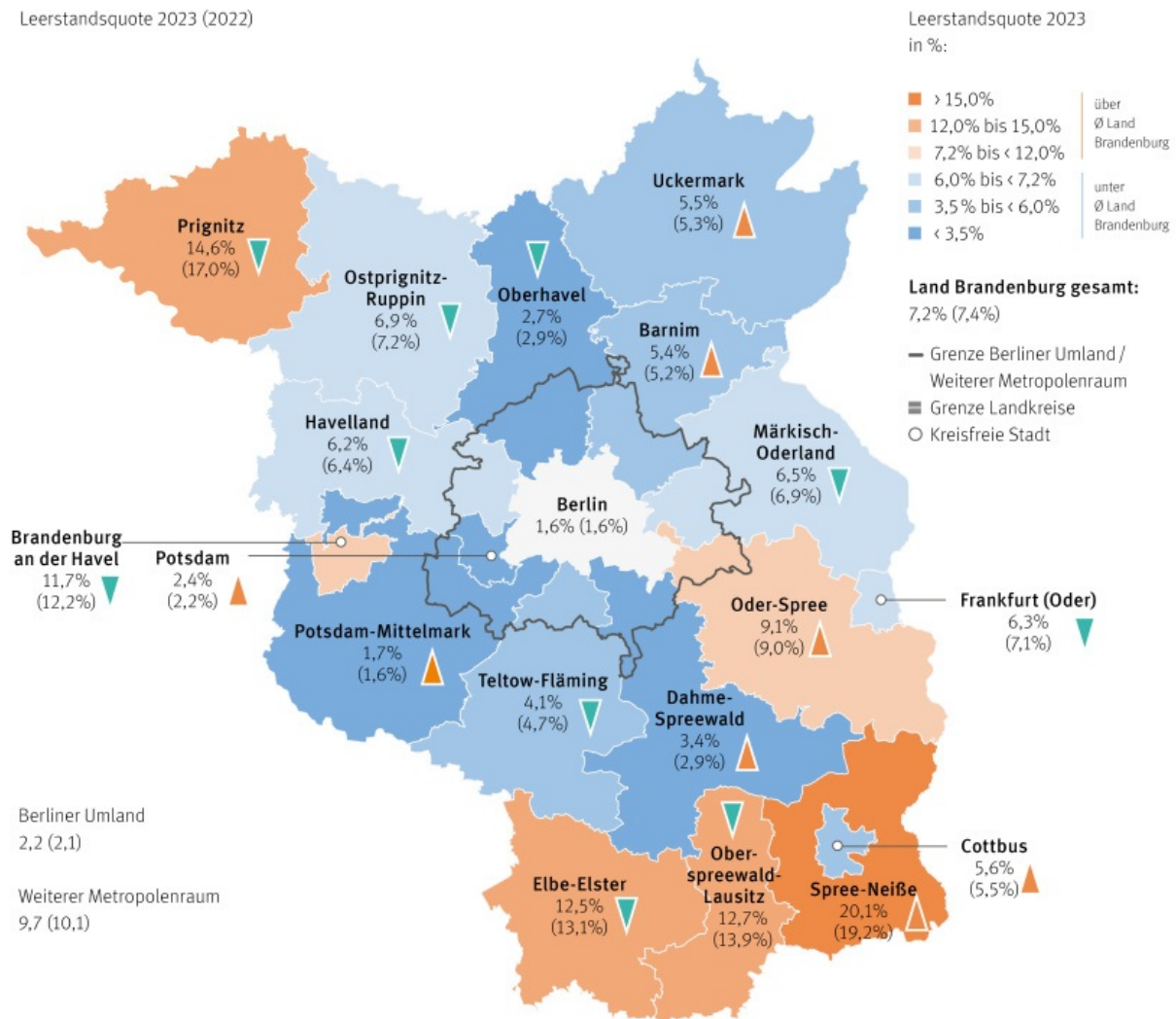
Regional betrachtet zeigen zwar nur sechs der insgesamt 18 Landkreise und kreisfreien Städte eine über dem Landesdurchschnitt liegende Leerstandsquote auf, dafür aber mit umso deutlich über diesem Wert liegenden Quoten von bis zu **20,1 Prozent** im **Landkreis Spree-Neiße**. Bereits mit klarem Abstand folgen die Leerstandquoten in den Landkreisen Prignitz, Oberspreewald-Lausitz und Elbe-Elster. Mit Brandenburg an der Havel wurde für die drittgrößte Stadt des Landes ein Leerstand von nach wie vor über 10 Prozent festgestellt, was gegenüber dem Vorjahr allerdings eine Reduzierung des Leerstands um

-0,5 Prozentpunkte darstellt. Allen sechs Regionen gemeinsam ist ihre berlinferne Lage im Land Brandenburg: Mit Ausnahme der im Berliner Umland liegenden Gemeinden des Landkreises Oder-Spree liegen sie sämtlich im Weiteren Metropolitanraum.

Leerstandsquoten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU

im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, am 31.12.2023 (2022)

Leerstandsquote 2023 (2022)



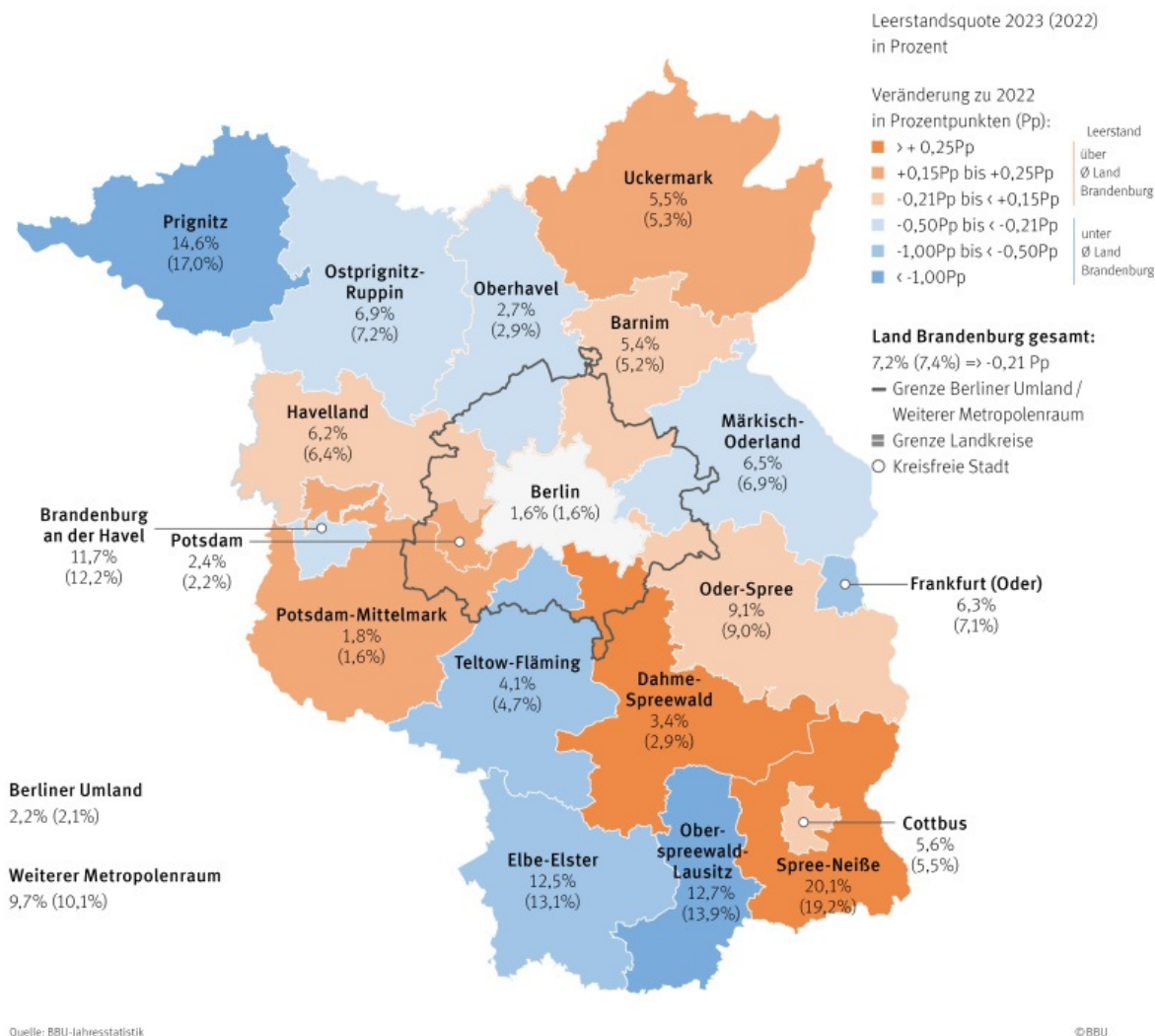
Quelle: BBU-Jahresstatistik

© BBU

Niedrigste, weit unter dem Landesdurchschnitt von 7,2 Prozent liegende Leerstandsquoten fanden sich für die berlinnahen Landkreise **Potsdam-Mittelmark (1,7 %)**, Oberhavel und Dahme-Spreewald sowie für die Landeshauptstadt Potsdam. Bis auf Oberhavel war für die genannten Regionen ein (leichter) Anstieg des Leerstandes festzustellen.

Neben der höchsten Leerstandsquote insgesamt im Land Brandenburg sticht der Landkreis Spree-Neiße unter allen Teilregionen mit der höchsten Steigerungsrate gegenüber dem Vorjahr auf (+0,9 Prozentpunkte). Mithin stehen in den Gemeinden dieses Landkreises 3.086 Wohnungen im Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen und damit im Durchschnitt jede fünfte Wohnung leer. Wie bereits im Vorjahreszeitraum (-2,5 Prozentpunkte) konnte auch im Jahr 2023 der deutlichste Rückgang der Leerstandsquote für den Landkreis Prignitz (-2,4 Prozentpunkte) festgestellt werden, so dass sich dort der Leerstand innerhalb von zwei Jahren um fast 5 Prozentpunkte auf nunmehr 14,6 Prozent reduziert hat. Allerdings ist damit die Quote im Landkreis immer noch doppelt so hoch wie im Land Brandenburg insgesamt.

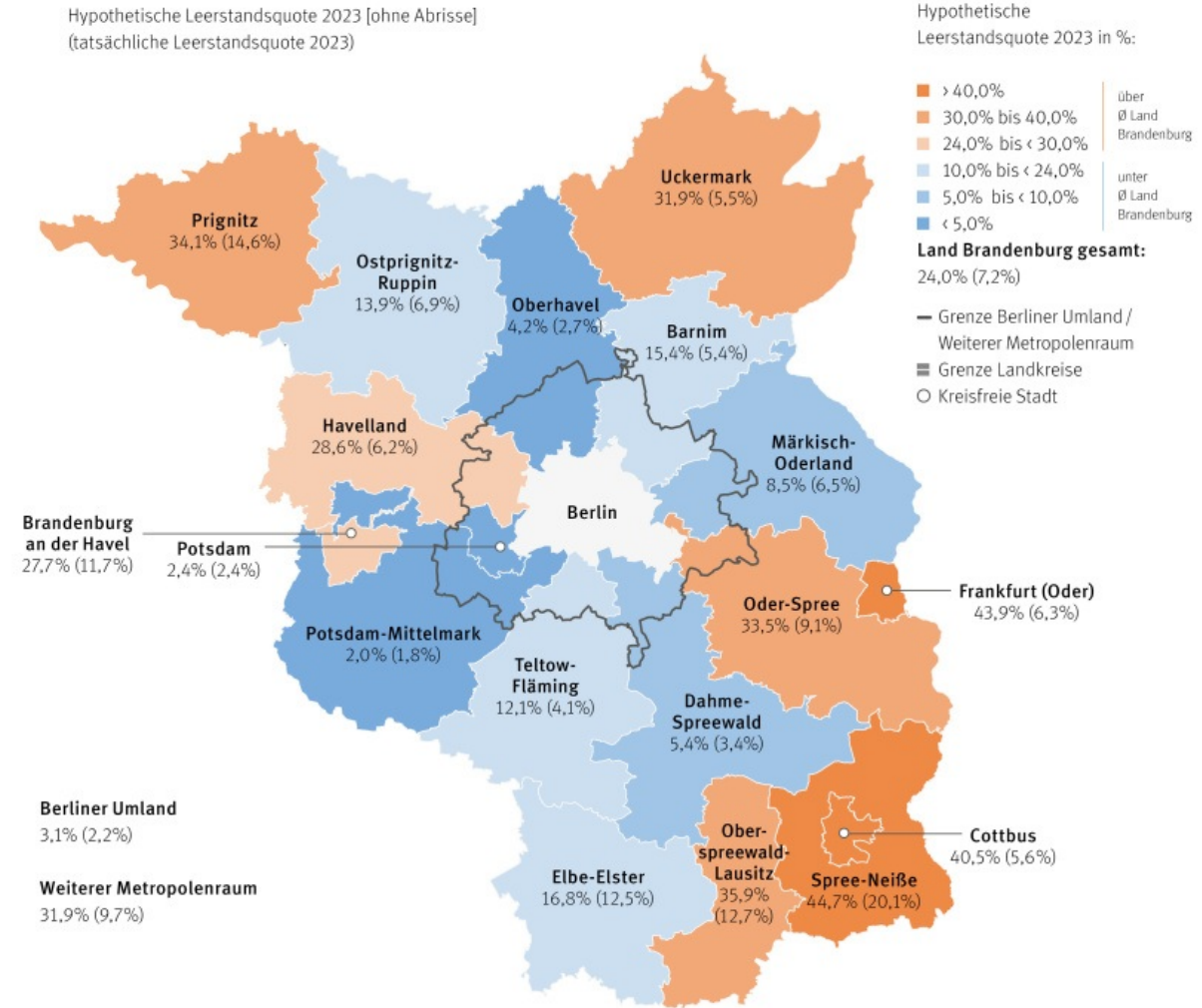
Veränderung der Leerstandsquoten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, am 31.12.2023 (2022)



Die mehr als 19.500 - zum Teil dauerhaft - leerstehenden Wohnungen in den Gemeinden und Städten des **Weiteren Metropolitanraums** stellen die Wohnungsunternehmen weiterhin vor große Herausforderungen, da für fast jede zehnte Wohnung nicht nur Mieteinnahmen fehlen, sondern auch hohe Kosten für den Unterhalt der Gebäude getragen werden müssen.

Noch schlimmer sähe es allerdings aus, wenn dort seit der Wende nicht schon rund 66.200 Wohnungen abgerissen worden wären: Für das Land Brandenburg ergäbe sich bei insgesamt rund 88.000 leerstehenden Wohnungen eine hypothetische Leerstandsquote von 24,0 Prozent, mithin stünde bei den Mitgliedsunternehmen des BBU fast jede vierte Wohnung leer. Und regional betrachtet würden in einigen Landkreisen sehr hohe Leerstandsquoten von über einem Drittel bis hin fast zur Hälfte des Bestandes festgestellt, so in Spree-Neiße, Oberspreewald-Lausitz, Prignitz und Oder-Spree sowie in den kreisfreien Städten Frankfurt (Oder) und Cottbus.

Hypothetische Leerstandsquoten* im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen, 2023



*ohne die bislang erfolgten Abrisse von BBU-Mitgliedsunternehmen zwischen 2002 und 2023

Quelle: BBU-Jahresstatistik

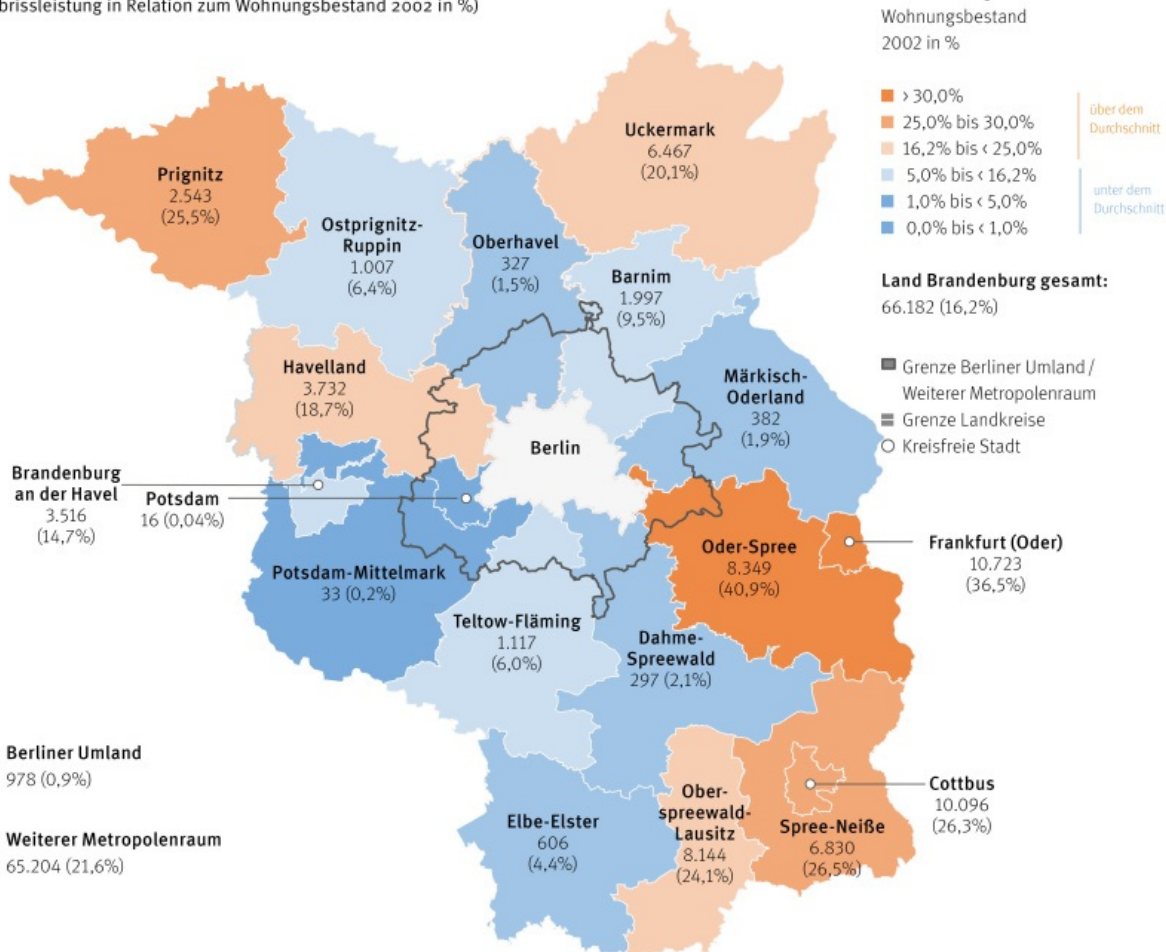
© BBU

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. Hohe Bevölkerungsverluste hatten insbesondere die kreisfreien Städte Frankfurt (Oder) und Cottbus sowie die Landkreise Oberspreewald-Lausitz, Spree-Neiße, Uckermark und Prignitz 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 eben 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 in den Jahren 2002 und 2003. In den Orten des Weiteren Metropolitanraums erreichte sie sogar einen Anteil von 18,2 Prozent (2003), womit hier fast jede fünfte Wohnung leer stand.

Betrachtet man den Umfang der Abrisse im Zeitraum 2002 bis einschließlich 2023 in Bezug gesetzt auf den initialen Wohnungsbestand von 2002, können höchste Abrissquoten für die oben genannten Regionen festgestellt werden: Abrisse von sogar über einem Drittel des eigenen Wohnungsbestandes in Oder-Spree und Frankfurt (Oder) sowie von mindestens bzw. knapp einem Viertel in Spree-Neiße, Cottbus, Prignitz und Oberspreewald-Lausitz. Zusammen wurden im Beobachtungszeitraum in den sechs genannten Teilregionen allein mehr als 70 Prozent der insgesamt rund 66.200 dauerhaft leerstehenden Wohnungen zurückgebaut.

Abriss / Rückbau bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen, 2002 bis 2023

Zahl der abgerissenen Wohnungen 2002 bis 2023
(Abrissleistung in Relation zum Wohnungsbestand 2002 in %)



Quelle: BBU-Jahresstatistik

© BBU

Wenn auch nicht in dem Ausmaß wie noch im Vorjahr, als mit mehr als 35.000 Personen (+1,4 %) die Brandenburger Bevölkerung im Zusammenhang mit den durch den Ukraine-Krieg ausgelösten Flüchtlingsbewegungen nach Deutschland so stark anstieg wie nie zuvor seit der Wiedervereinigung, wuchs die Bevölkerung des Landes trotz deutlichem Sterbeüberschuss auch im Jahr 2023 um weitere rund 8.500 Personen an. Dieser Zugewinn ist ausnahmslos dem positiven Wanderungssaldo nach Brandenburg über die Landesgrenzen hinweg zuzuschreiben mit einem deutlich regionalen Fokus auf das Berliner Umland (+7.344 Personen). Dass gleichermaßen der Leerstand marginal um 0,1 Prozentpunkte anstieg, ist auf die starken Neubauaktivitäten der BBU-Mitgliedsunternehmen in der Region zurückzuführen. 637 neu gebauten Wohnungen im Jahr 2023 standen 12 zurückgebaute Wohnungen gegenüber (Verhältnis 53:1). Durch den fortwährend starken Zuzug in die Region stagniert die Leerstandsquote hier seit Jahren bei rund 2,0 Prozent.

Ganz anders im Weiteren Metropolitanraum: Hier standen 170 fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2023 dem Abriss von 673 dauerhaft leerstehenden Wohnungen gegenüber (Verhältnis 1:4), so dass die Leerstandsquote nach 0,9 Prozentpunkten im Vorjahr noch einmal deutlich um 0,4 Prozentpunkte abgesenkt wurde.

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
2023	7,2	2,2	9,7	2.581.667	1.046.563	1.535.104
Veränderung 2023 zu 2022	-0,2 Pp	+0,1 Pp	-0,4 Pp	+8.532	+7.344	+1.188

*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 ausschließlich den Bestand von Wohnungsgenossenschaften (-488 Wohnungen auf 7.335 leerstehende Wohnungen insgesamt), während der der Wohnungsbaugesellschaften leicht anstieg (+91 Wohnungen auf 14.308 leerstehende Wohnungen). Die genossenschaftliche Leerstandsquote reduzierte sich damit um deutliche 0,5 Prozentpunkte auf 6,4 Prozent, die der kommunalen Gesellschaften blieb unverändert bei 7,8 Prozent.

Leerstandsgründe: Ein Drittel der leerstehenden Wohnungen ist schwer vermietbar

Mit Blick auf die von den Mitgliedsunternehmen angegebenen Gründe des Leerstands zeichnete sich Ende 2023 eine gegenüber dem Vorjahr leichte Verschiebung zugunsten eher kurzfristig leerstehender Wohnungen ab. Wie bereits im Vorjahr hat sich sowohl die Anzahl als auch der Anteil der wegen Vermietungsschwierigkeiten dauerhaft leerstehenden Wohnungen im Bestand der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU reduziert: Als der nach wie vor am häufigsten genannte Grund für den Leerstand (rund 7.700 Wohnungen) wurde dessen Anteil an allen leerstehenden Wohnungen infolge starker Vermietungsaktivitäten der Unternehmen um nochmals 1,5 Prozentpunkte auf nunmehr 35,5 Prozent abgesenkt. Demnach sind etwas mehr als ein Drittel der Wohnungen aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten nicht vermietet.

Zusammen mit den wegen Unbewohnbarkeit durch bauliche Schäden, wegen des geplanten Abrisses bzw. Rückbaus und wegen des geplanten Verkaufs leerstehender Wohnungen standen zwar nach wie vor mehr als die Hälfte der Wohnungen dauerhaft leer (rund 12.200 Wohnungen, 56,5 Prozent), gleichzeitig stieg der Anteil der wegen Mieterwechsel und wegen Modernisierungsmaßnahmen kurz- bzw. mittelfristig leerstehender Wohnungen. Mit rund 9.400 Wohnungen machen Sie inzwischen einen Anteil von rund 44 Prozent (+375 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr) aus.

Leerstehende Wohnungen* der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im Land Brandenburg nach Leerstandsgründen

Bestand / Leerstand zum 31.12. des Jahres	2022			2023		
	Gesamt	Genossenschaften	Gesellschaften	Gesamt	Genossenschaften	Gesellschaften
Leerstehende Wohnungen im Gesamtbestand	22.040	7.823	14.217	21.643	7.335	14.308
% vom Bestand	7,4	6,9	7,8	7,2	6,4	7,8
davon:						
wegen Vermietungsschwierigkeiten	8.157	3.922	4.235	7.689	3.522	4.167
% vom Bestand	2,8	3,4	2,3	2,6	3,1	2,3
wegen Instandsetzung/ Modernisierung	4.525	1.267	3.258	4.921	1.521	3.400
wegen Unbewohnbarkeit durch bauliche Schäden	1.521	383	1.138	1.470	298	1.172
wegen geplantem Abriss/Rückbau	3.074	823	2.251	2.793	788	2.005
wegen geplantem Verkauf	256	9	247	284	10	274
wegen Mieterwechsel/ sonstiger Gründe	4.507	1.419	3.088	4.486	1.196	3.290

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

Quelle: BBU-Jahresstatistik

© BBU

Mehr als neun von zehn im Berliner Umland am 31. Dezember 2023 nicht vermietete Wohnungen standen wegen eines kurzfristigen Mieterwechsels oder aber wegen Instandsetzung resp. Modernisierung der Wohnung leer; wegen Vermietungsschwierigkeiten hingegen nur knapp jede dreißigste Wohnung. Ganz anders in den Gemeinden des Weiteren Metropolitanraums, in denen dieser Grund mit weitem Abstand der am häufigsten Genannte war (39,0 %). Unter Berücksichtigung der entsprechenden Angaben (Vermietungsschwierigkeiten, Unbewohnbarkeit wegen baulicher Schäden, geplantem Abriss) belief sich der langfristige Leerstand im Berliner Umland auf rund 6,5 Prozent am Gesamt leerstand, währenddessen er im Weiteren Metropolitanraum mit 60,5 Prozent fast zehnmal so hoch ausfiel.

Leerstehende Wohnungen* der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im Land Brandenburg nach Leerstandsgründen 2023

Bestand / Leerstand zum 31.12. des Jahres	2023					
	Gesamt		Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum	
	WE absolut	%	WE absolut	%	WE absolut	%
Leerstehende Wohnungen im Gesamtbestand	21.643		2.115		19.528	
% vom Bestand		7,2	2,2		9,7	
davon:		Anteil am Leerstand		Anteil am Leerstand		Anteil am Leerstand
wegen Vermietungsschwierigkeiten	7.689	35,5	74	3,5	7.615	39,0
% vom Bestand	2,6		0,0		0,0	
wegen Instandsetzung/ Modernisierung	4.921	22,7	1.010	47,8	3.911	20,0
wegen Unbewohnbarkeit durch bauliche Schäden	1.470	6,8	56	2,6	1.414	7,2
wegen geplantem Abriss/Rückbau	2.793	12,9	7	0,3	2.786	14,3
wegen geplantem Verkauf	284	1,3	34	1,6	250	1,3
wegen Mieterwechsel/ sonstiger Gründe	4.486	20,7	934	44,2	3.552	18,2

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

Quelle: BBU-Jahresstatistik

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 2023
Anlage 2	Wohnungsbestand und Leerstand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen/kreisfreien Städten 2010 bis 2023
Anlage 3	Hypothetische Leerstandsquote* 2023 der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg
	Leerstehende Wohnungen* im Land Brandenburg

Anlage 4	(Wohnungsgenossenschaften /-gesellschaften) 1995 bis 2023
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 - 1995 bis 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-im-land-brandenburg-im-dezember-2023>