

BBU-Jahresstatistik 2023: Fluktuation bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin

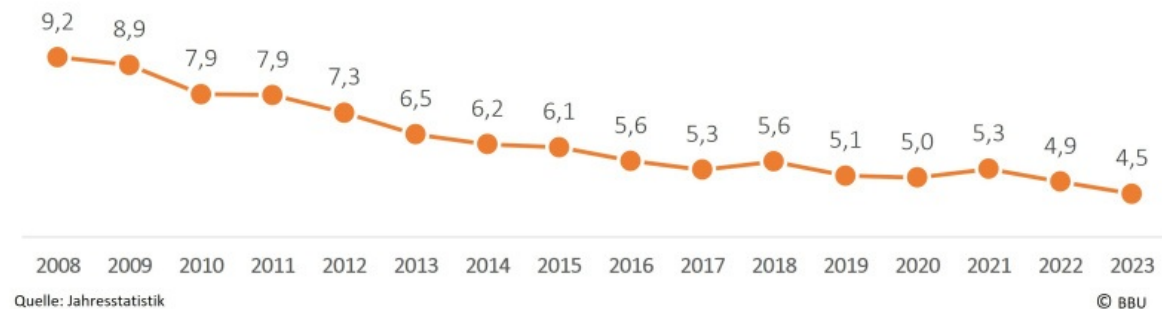
Erneuter Tiefstwert bei Mietneuverträgen

15.11.2024 Datenportal - Artikel

Der Anteil der durch Mieter*innen im Jahr 2023 gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU folgte auch im Jahr 2023 dem langläufigen Trend der letzten Jahre und erreichte mit nunmehr **4,5 Prozent** einen neuen Tiefstwert: Seit Beginn der Erfassung des Merkmals 2001 haben damit so wenige Mieter*innen wie in keinem Jahr zuvor ihre Wohnung im Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen gewechselt.

Fluktuation BERLIN

Anteil der von Mieter*innen bei BBU-Mitgliedsunternehmen gekündigten Mietverträge
in % des Wohnungsbestandes



Vor dem Hintergrund einer weiterhin wachsenden Bevölkerung in der Stadt - allein von 2011 bis 2023 wurde ein Zuwachs von rund 456.000 Personen bzw. 13,7 % registriert ([Quelle: AfS Berlin-Brandenburg](#)) - bedeutet die Zunahme der Verweildauer in der eigenen Wohnung eine Verschärfung der ohnehin angespannten Situation auf dem Mietwohnungsmarkt. Rein rechnerisch ergibt sich für 2023 eine gegenüber dem Jahr 2008 eingetretene Verdopplung der durchschnittlichen Verweildauer von Mieter*innen in Wohnungen von Mitgliedsunternehmen des BBU auf nun 22 Jahre.

Differenziert nach der Gesellschaftsform der Unternehmen verharrte die Fluktuationsquote im Jahr 2023 in Bezug auf den Bestand Berliner Mitglieds-Genossenschaften wie im Vorjahr bei 5,2 Prozent (rund 9.700 gekündigte Wohnungen), während der Anteil von Kündigungen bei den Gesellschaften um deutliche 0,7 Prozentpunkte auf nunmehr 5,6 Prozent (rund 30.400 Wohnungskündigungen) sank. Eine detaillierte Übersicht der Anteile auch auf Bezirksebene steht exklusiv den Mitgliedsunternehmen des BBU im Downloadbereich zur Verfügung.

Fluktuation 2023 auf Ebene der Bezirke: Erst- und Wiedervermietungsquoten in Kreuzberg am niedrigsten, in Weißensee am höchsten

Die auf Ebene der Bezirksebene ausgewertete Fluktuation im Bestand der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen erfasst über die für die gesamtstädtische Ebene ermittelten Kündigungen von Mietverträgen durch Mieter hinaus alle im Jahr 2023 erfolgten Mietvertragsabschlüsse - umfasst also sowohl die Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge für die Wiedervermietung von Bestandswohnungen als auch die von erstmals zur Vermietung gekommener Wohnungen.

In Bezug gesetzt auf den jeweiligen bezirklichen Mitglieder-Gesamtwohnungsbestand zeigt sich mit einem Anteil von 8,7 Prozent für den Altbezirk Weißensee die höchste „Fluktuations“quote unter allen Bezirken, gefolgt von der ebenso überdurchschnittlichen Anzahl von Mietvertragsabschlüssen in den beiden Außenbezirken Köpenick und Treptow. Mit Weißensee und Köpenick fanden sich auch die beiden Bezirke mit dem stärksten prozentualen Anstieg der Neuvermietungsquote gegenüber dem Vorjahr (jeweils +0,9 Prozentpunkte), wohingegen Treptow den stärksten prozentualen Rückgang auswies (-2,7 Prozentpunkte gegenüber 2022).

Vergleichsweise niedrige und unter dem Berliner Durchschnitt liegende Erst- bzw. Wiedervermietungsquoten fanden sich für die Kreuzberg, Wilmersdorf und Zehlendorf, so dass im Umkehrschluss für diese Bezirke durchschnittlich deutlich längere Verweildauern von Mieter*innen in ihren Wohnungen konstatiert werden können: Kreuzberg: 30 Jahre, Wilmersdorf: 26 Jahre und Zehlendorf: 24 Jahre.

Losgelöst von der prozentualen Bezugnahme auf den Gesamtbestand zeigten sich die meisten absoluten Mietvertragsabschlüsse erneut in den Bezirken Lichtenberg und Marzahn. Stärkste (absolute) Zuwächse gegenüber dem Vorjahr wurden für Köpenick (+365 Neuvertragsmieten) und Weißensee (+250) registriert, die deutlichste Reduzierung von Neuvermietungen gegenüber 2022 in Treptow (-1.012) und Spandau (-634).

Anzahl Neuvermietungen und Neuvermietungsquote im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in den Berliner Bezirken im Jahr 2023 und 2022
GESAMT

Bezirk	Altbezirk	31.12.2023			31.12.2022		
		Wohnungsbestand am 31.12.*	Mietvertragsabschlüsse*	Neuvermietungsquote** in %	Wohnungsbestand am 31.12.*	Mietvertragsabschlüsse*	Neuvermietungsquote** in %
Charlottenburg-Wilmersdorf		34.685	1.549	4,5	34.246	1.505	4,4
	Charlottenburg	21.121	1.024	4,9	20.904	966	4,6
	Wilmersdorf	13.564	525	3,9	13.342	539	4,0
Friedrichshain-Kreuzberg		41.712	1.577	3,8	41.358	1.853	4,5
	Friedrichshain	20.857	899	4,3	20.708	1.046	5,1
	Kreuzberg	20.855	678	3,3	20.650	807	3,9
Lichtenberg		110.908	6.242	5,6	110.992	6.774	6,1
	Hohenschönhausen	44.638	2.250	5,0	42.552	2.444	5,7
	Lichtenberg	66.270	3.992	6,0	68.440	4.330	6,3
Marzahn-Hellersdorf		93.647	5.545	5,9	92.996	6.140	6,6
	Hellersdorf	36.646	2.363	6,5	36.134	2.601	7,2
	Marzahn	57.001	3.182	5,6	56.862	3.539	6,2
Mitte		55.020	2.831	5,2	54.613	3.135	5,7
	Mitte	18.299	834	4,6	20.583	969	4,7
	Tiergarten	6.068	278	4,6	5.694	348	6,1
	Wedding	30.653	1.719	5,6	28.336	1.818	6,4
Neukölln		56.696	2.984	5,3	56.845	2.862	5,0
	Neukölln	56.696	2.984	5,3	56.845	2.862	5,0
Pankow		75.578	4.811	6,4	74.474	4.580	6,2
	Pankow	32.686	1.975	6,0	33.687	2.112	6,3
	Prenzlauer Berg	24.722	1.257	5,1	23.687	1.139	4,8
	Weissensee	18.170	1.579	8,7	17.100	1.329	7,8
Reinickendorf		55.364	2.622	4,7	55.339	2.891	5,2
	Reinickendorf	55.364	2.622	4,7	55.339	2.891	5,2
Spandau		50.987	2.832	5,6	50.730	3.466	6,8
	Spandau	50.987	2.832	5,6	50.730	3.466	6,8
Steglitz-Zehlendorf		37.587	2.054	5,5	37.409	2.260	6,0
	Steglitz	27.530	1.629	5,9	27.334	1.792	6,6
	Zehlendorf	10.057	425	4,2	10.075	468	4,7
Tempelhof-Schöneberg		53.279	2.572	4,8	53.460	3.228	6,0
	Schöneberg	14.056	661	4,7	14.863	1.000	6,7
	Tempelhof	39.223	1.911	4,9	38.597	2.228	5,8
Treptow-Köpenick		68.901	4.461	6,5	68.021	5.108	7,5
	Köpenick	33.046	2.196	6,7	31.857	1.831	5,8
	Treptow	35.855	2.265	6,3	36.164	3.277	9,1
Gesamtergebnis		734.364	40.080	5,5	730.483	43.802	6,0

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

** Anteil der Neuvermietungen am Gesamtbestand im Bezirk mit Angaben per 31.12.2023 und 31.12.2022

© 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:

Anlage 1	Anzahl Neuvermietungen und Neuvermietungsquote im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in den Berliner Bezirken im Jahr 2023 und 2022 - GESAMT
----------	--

Anlage 2	Anzahl Neuvermietungen und Neuvermietungsquote im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in den Berliner Bezirken im Jahr 2023 und 2022 - GENOSSENSCHAFT
Anlage 3	Anzahl Neuvermietungen und Neuvermietungsquote im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in den Berliner Bezirken im Jahr 2023 und 2022 - GESELLSCHAFT

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-fluktuation-bei-den-bbu-mitgliedsunternehmen-berlin>