



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BBU-Jahresstatistik 2025 Berlin: Wohnungsleerstand in Berlin zum 31. Dezember 2025

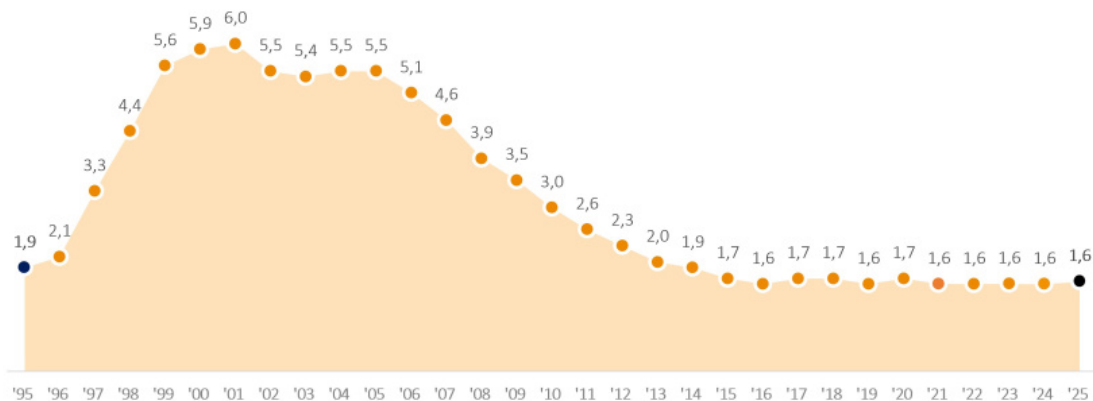
Leerstand bei den BBU-Mitgliedsunternehmen weiterhin auf niedrigem Niveau

10.09.2026

Datenportal -
Artikel

Mit **1,6 Prozent** bzw. rund **12.800 leerstehenden Wohnungen in Berlin** verharrte der Leerstand im Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen Ende 2025 trotz Neubaus sowie weiterer Bevölkerungszunahme und der damit verbundenen gestiegenen Nachfrage auf niedrigem Vorjahresniveau. Die Leerstandsquote blieb damit auch im zwölften Jahr infolge unter 2,0 Prozent. Ein entspannter und ausgewogener Leerstand - allgemein gilt dafür eine Leerstandsquote von rund 3 Prozent - wurde zuletzt vor 15 Jahren erreicht. Im Umkehrschluss bleiben die Bestände der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin seit Jahren nahezu vollständig belegt.

Entwicklung des Wohnungsleerstandes der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU
Leerstehende Wohnungen in Prozent des Wohnungsbestandes* 1995 - 2025



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

Quelle: BBU-Jahresstatistik

© BBU

Bei der Betrachtung nach der Unternehmensform stagnierten die Leerstände bei den Genossenschaften sowie den Gesellschaften nahezu unverändert.

Leerstehende Wohnungen* der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin
(Wohnungsgenossenschaften /-gesellschaften) 2000 bis 2025 (im Dezember des jeweiligen Jahres)

	Gesamt		Genossenschaften		Gesellschaften	
	Leerstehende Wohnungen	% vom Wohnungsbestand	Leerstehende Wohnungen	% vom Wohnungsbestand	Leerstehende Wohnungen	% vom Wohnungsbestand
2000	45.750	5,9	7.467	4,2	38.283	6,6
2005	38.054	5,5	6.154	3,3	31.900	6,2
2010	20.055	3,0	3.425	1,9	16.630	3,5
2015	11.516	1,7	1.907	1,0	9.609	2,0
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	12.359	1,6	1.755	0,9	10.604	1,8
2024	12.378	1,6	1.579	0,8	10.799	1,8
2025	12.809	1,6	1.692	0,9	11.117	1,9

Quelle: BBU-Jahresstatistik

© BBU

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

Entwicklung des Leerstands auf Bezirksebene

Die Betrachtung der Leerstandsquoten auf Bezirksebene (Altbezirke) zeigt, dass in einigen Lagen Berlins der Leerstand weiterhin sehr niedrig ist und mit Prenzlauer Berg sogar nochmals niedriger als im Vorjahr ausfiel. Die Mehrzahl der 23 Berliner Alt-Bezirke weist eine Leerstandsquote unterhalb des Gesamtberliner Durchschnittswertes von 1,6 Prozent auf (15 Altbezirke). Mit Werten zwischen 2,8 und 2,4 Prozent am Gesamtbestand gehören Spandau, Neukölln, Wedding und Tempelhof zu den Altbezirken mit den höchsten Leerstandsquoten im Jahr 2025, wobei Spandau mit einen deutlichen Anstieg von +1,2 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr heraussticht. Demgegenüber weisen Schöneberg, Wedding und Wilmersdorf die höchste Dynamik hinsichtlich des Rückgangs der Leerstandsquoten um jeweils 0,6 Prozentpunkte auf.

Leerstandsquoten 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 %		
		2023	2024	2025	2023	2024	2025
Charlottenburg-Wilmersdorf		34.685	35.032	35.071	1,7	1,8	1,7
	Charlottenburg	21.121	21.397	21.528	1,6	1,6	1,9
	Wilmersdorf	13.564	13.635	13.543	1,8	2,1	1,5
Friedrichshain-Kreuzberg		41.712	41.820	42.163	1,7	1,6	1,7
	Friedrichshain	20.857	20.930	20.977	1,3	1,2	1,4
	Kreuzberg	20.855	20.890	21.186	2,0	1,9	2,1
Lichtenberg		110.908	111.959	112.712	0,9	0,8	1,2
	Hohenschönhausen	44.638	44.871	45.880	0,9	0,9	1,4
	Lichtenberg	66.270	67.088	66.832	0,9	0,8	1,1
Marzahn-Hellersdorf		93.647	97.518	97.604	1,0	1,1	0,9
	Hellersdorf	36.646	39.929	39.927	0,7	1,5	1,0
	Marzahn	57.001	57.589	57.677	1,2	0,9	0,9
Mitte		55.020	56.835	57.022	1,8	2,0	1,6
	Mitte	18.299	19.999	20.153	1,0	1,2	1,2
	Tiergarten	6.068	6.070	6.061	1,7	1,3	1,5
	Wedding	30.653	30.766	30.808	2,3	2,6	2,0
Neukölln		56.696	56.976	57.375	2,4	2,7	2,7
	Neukölln	56.696	56.976	57.375	2,4	2,7	2,7
Pankow		75.578	76.838	77.116	1,3	1,2	1,2
	Pankow	32.686	33.481	33.397	1,1	1,0	1,2
	Prenzlauer Berg	24.722	24.726	24.696	0,9	0,8	0,7
	Weißensee	18.170	18.631	19.023	2,2	2,1	1,8
Reinickendorf		55.364	56.057	56.334	1,4	1,4	1,4
	Reinickendorf	55.364	56.057	56.334	1,4	1,4	1,4
Spandau		50.987	51.179	52.248	1,7	1,6	2,8
	Spandau	50.987	51.179	52.248	1,7	1,6	2,8
Steglitz-Zehlendorf		37.587	38.846	38.794	2,0	1,7	1,4
	Steglitz	27.530	28.682	28.760	2,1	1,8	1,5
	Zehlendorf	10.057	10.164	10.034	1,5	1,5	1,4
Tempelhof-Schöneberg		53.279	54.051	53.803	2,2	2,2	2,3
	Schöneberg	14.056	14.234	14.129	3,0	2,5	1,9
	Tempelhof	39.223	39.817	39.674	2,0	2,1	2,4
Treptow-Köpenick		68.901	69.856	71.089	1,6	1,5	1,4
	Köpenick	33.046	33.528	34.331	1,0	1,5	1,3
	Treptow	35.855	36.328	36.758	2,1	1,5	1,5
Summe Bezirke*		734.364	746.967	751.331	1,5	1,5	1,6
Ohne Angabe zum Bezirk		32.707	26.297	26.712	0,1	0,1	0,1
Berlin gesamt		767.071	773.264	778.043	1,6	1,6	1,6

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

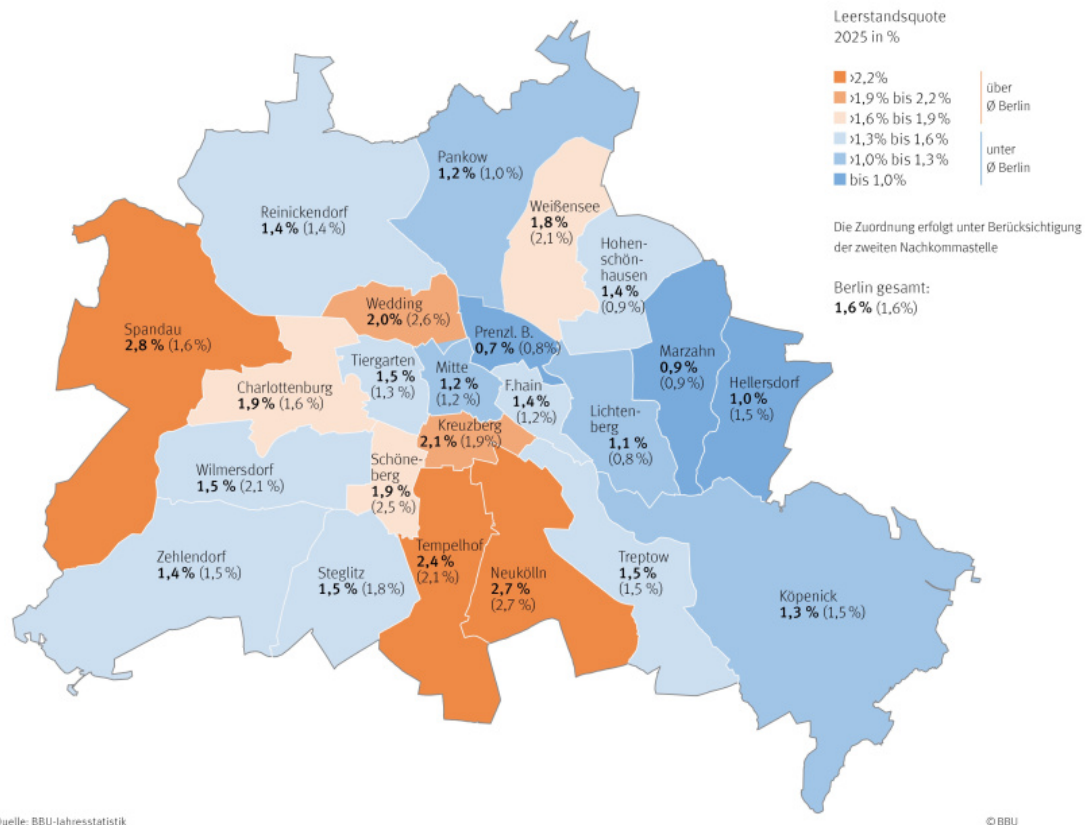
Quelle: Bestand und Leerstand Berlin gesamt: BBU-Jahresstatistik,

Bestand und Leerstand nach Bezirken: Zusatzbefragung zur BBU-Jahresstatistik

© BBU

Die grafische Darstellung der Leerstandsquoten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin verdeutlicht, dass Altbezirke mit über dem für Berlin ermittelten Durchschnitt von 1,6 Prozent tendenziell eher im westlichen und südlichen Bereich der Stadt zu finden sind. Insbesondere Altbezirke des ehemaligen Ostteils der Stadt zeigen zum Teil sehr geringe Leerstandsraten. In sechs der Berliner Altbezirke stagnierte die Entwicklung der Leerstandsquote im Jahr 2025 mit Veränderungen von höchstens 0,1 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr.

Leerstandsquoten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Altbezirken, am 31.12.2025 (2024)



Für die im BBU vertretenen **Genossenschaften** wurden auch 2025 sehr niedrige Leerstandsquoten gemessen: Die Range reicht von 0,4 (Mitte und Treptow) bis 1,5 Prozent (Reinickendorf) und erreicht in keinem Fall der 23 Altbezirke den Berliner Durchschnittswert von 1,6 Prozent. 17 der 23 Altbezirke weisen eine Quote von höchstens 1,0 Prozent Leerstand auf, über alle Bezirke hinweg betrachtet liegt der Leerstand in Genossenschaftswohnungen bei insgesamt nur 0,9 Prozent. Im Berichtsjahr fiel Quote im Genossenschaftsbestand am deutlichsten im Wedding und in Spandau, und stieg in Friedrichshain und Weißensee am stärksten.

Auch die Leerstandsquote im Bestand der **Gesellschaften** hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert und stieg marginal um 0,1 Prozentpunkte auf 1,9 Prozent. Auf Bezirksebene wurden die höchsten Quoten für Tempelhof, Neukölln und Spandau mit Werten von knapp über drei Prozent gemeldet. Gleichwohl finden sich Lagen mit Leerstandsquoten von unter einem Prozent (Prenzlauer Berg, Hellersdorf, Marzahn). Die stärkste Dynamik fand sich in Spandau und Wilmersdorf.

Leerstandsdaten nach Unternehmensform auf Ebene der Altbezirke stehen den Mitgliedsunternehmen des BBU exklusiv im Downloadbereich zur Verfügung.

Kaum Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten

Befragt nach den Gründen des Leerstands geben die meisten Unternehmen mit weitem Abstand Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an, also Maßnahmen zum Erhalt bzw. Verbesserung des Bestandes. Vermietungsschwierigkeiten spielen im Berliner Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU nach wie vor kaum eine Rolle (0,1 %). Weiterer wesentlicher Grund für kurzfristig auftretenden Leerstand sind Mieterwechsel zum Jahresende. Nahezu dreiviertel des Leerstands bei den BBU-Mitgliedsunternehmen begründen sich auf diese beiden Angaben (74,0 %). Im genossenschaftlichen Bestand wird ein Mieterwechsel sogar für mehr als die Hälfte des Wohnungsleerstandes angegeben.

Leerstehende Wohnungen* der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Leerstandsgründen

	31.12.2025				
	Gesamt	Genossen- schaften	Gesell- schaften	Private und Sonstige	LWU
Wohnungen im Bestand insg.	778.043	192.955	585.088	177.632	407.456
Leerstehende Wohnungen im Gesamtbestand	12.809	1.692	11.117	2.081	9.036
Anteil Leerstand am Bestand	1,6%	0,9%	1,9%	1,2%	2,2%
davon					
wegen Vermietungsschwierigkeiten	429	7	422	28	394
Anteil Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten am Bestand	0,1%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%
wegen Instandsetzung/ Modernisierung	5.624	639	4.985	780	4.205
wegen Unbewohnbarkeit durch bauliche Schäden	975	7	968	224	744
wegen geplantem Abriss/Rückbau	120	8	112	112	0
wegen geplantem Verkauf	432	3	429	285	144
wegen Mieterwechsel	3.854	981	2.873	576	2.297
wegen sonstiger Gründe	1.349	21	1.328	76	1.252
nachrichtlich; ohne Angabe zu Leerstandsgründen	26	26	0	0	0

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

Quelle:BBU-Jahresstatistik

© BBU

Von den rund 12.400 leerstehenden Wohnungen, für die seitens der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU auch Angaben zum Sanierungsstand gemacht wurden, befinden sich fast drei Viertel (74 %) mindestens im teilmodernisierten Zustand. Aufgrund von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen fällt der Anteil leerstehender unsanierter Wohnungen naturgemäß höher aus, beträgt aber in Bezug auf den Gesamtwohnungsbestand gerade mal 0,4 Prozent.

Leerstehende Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin nach dem Sanierungsstand am 31.12.2025

	insgesamt*	vollmodernisiert	teilmodernisiert	unsaniert
Wohnungsbestand	759.921	452.439	210.604	96.878
darunter leerstehende Wohnungen	12.385	6.120	3.046	3.219
Leerstandsquote	1,6%	1,4%	1,4%	3,3%

* nur Mitgliedsunternehmen des BBU mit Angaben zum Sanierungsstand der leer stehenden Wohnungen

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 2025
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 2025
Anlage6	Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Leerstandsgründen
Anlage7	Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach dem Sanierungsstand am 31.12.2025
Anlage8	Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Alt- und Neubau nach dem Sanierungsstand am 31.12.2025*

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-2025-berlin-wohnungsleerstand-berlin-zum-31-dezember-2025>