

Wohnungsmarktbeobachtungsbericht und Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg

Pressekonferenz am 15. Dezember 2025

Sophia Wiedergrün, Hans Jürgen Volkerding

Agenda

1. Wohnungsnachfrage

- Bevölkerungsentwicklung
- Haushaltsstruktur
- Vorausberechnung Haushalte

2. Wohnungsangebot

- Entwicklung Wohnungsbestand
- Energieträger der Heizungen
- Merkmale der Barrierereduktion

3. Bautätigkeit

- Baufertigstellungen

4. Wohnungspolitischer Kompass

- Wohnraumförderung

5. Mieten und Preise

- Mieten in bestehenden Mietverhältnissen
- Angebotsmieten
- Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

6. Mietbelastung und Bezahlbarkeit

- Indikatoren der Mietbelastung

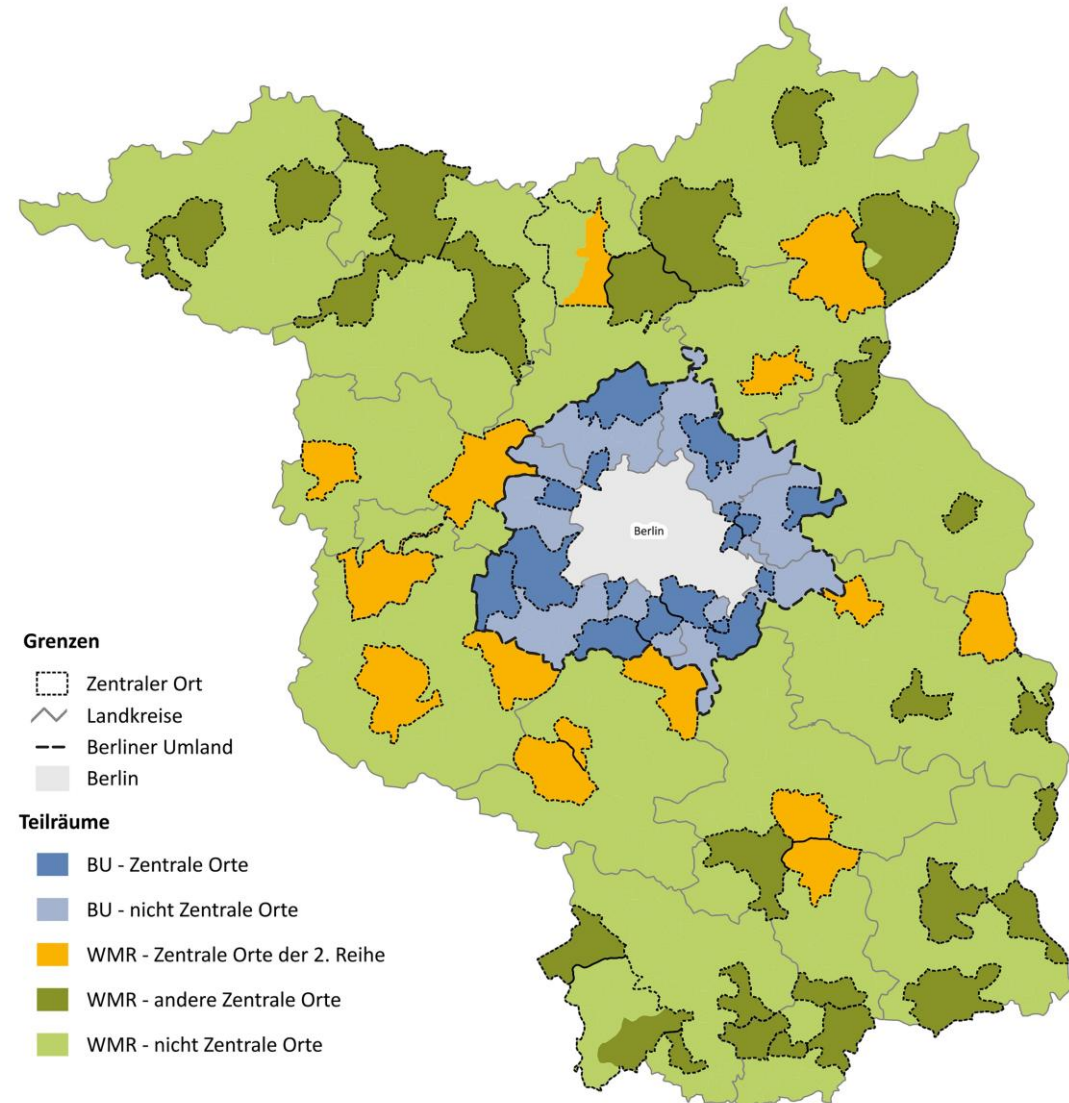
7. Wohnsituation und Wohnverhältnisse

- Ergebnisse der Haushaltsbefragung

8. Teilräumliche Befunde

9. Handlungsfelder und Ziele

Die Brandenburger Teilräume



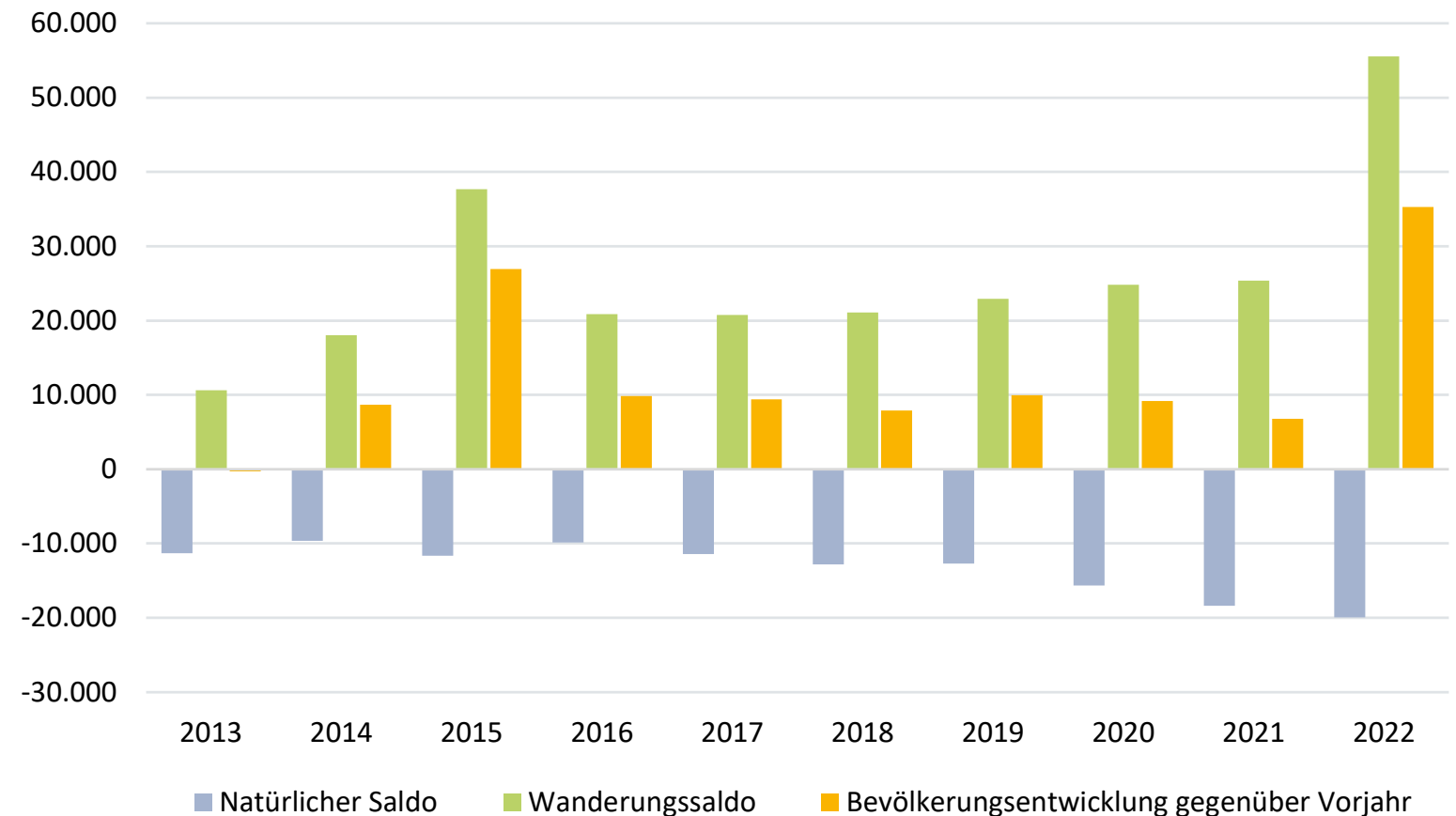
Wohnungsnachfrage

Bevölkerungsentwicklung

- Bevölkerungswachstum von +5,0 %.
- Höchstes Wachstum aller ostdeutschen Bundesländer.
- Durchgehend negativer natürlicher Saldo.
- Bevölkerungsgewinne basierten vollständig auf den Zuzug von außen.
- Abschwächung des Bevölkerungswachstums in 2023 und 2024 auf 9.300 bzw. 2.500 Einwohner:innen.

Veränderung des Bevölkerungsstands im Land Brandenburg nach Komponenten 2013 bis 2022

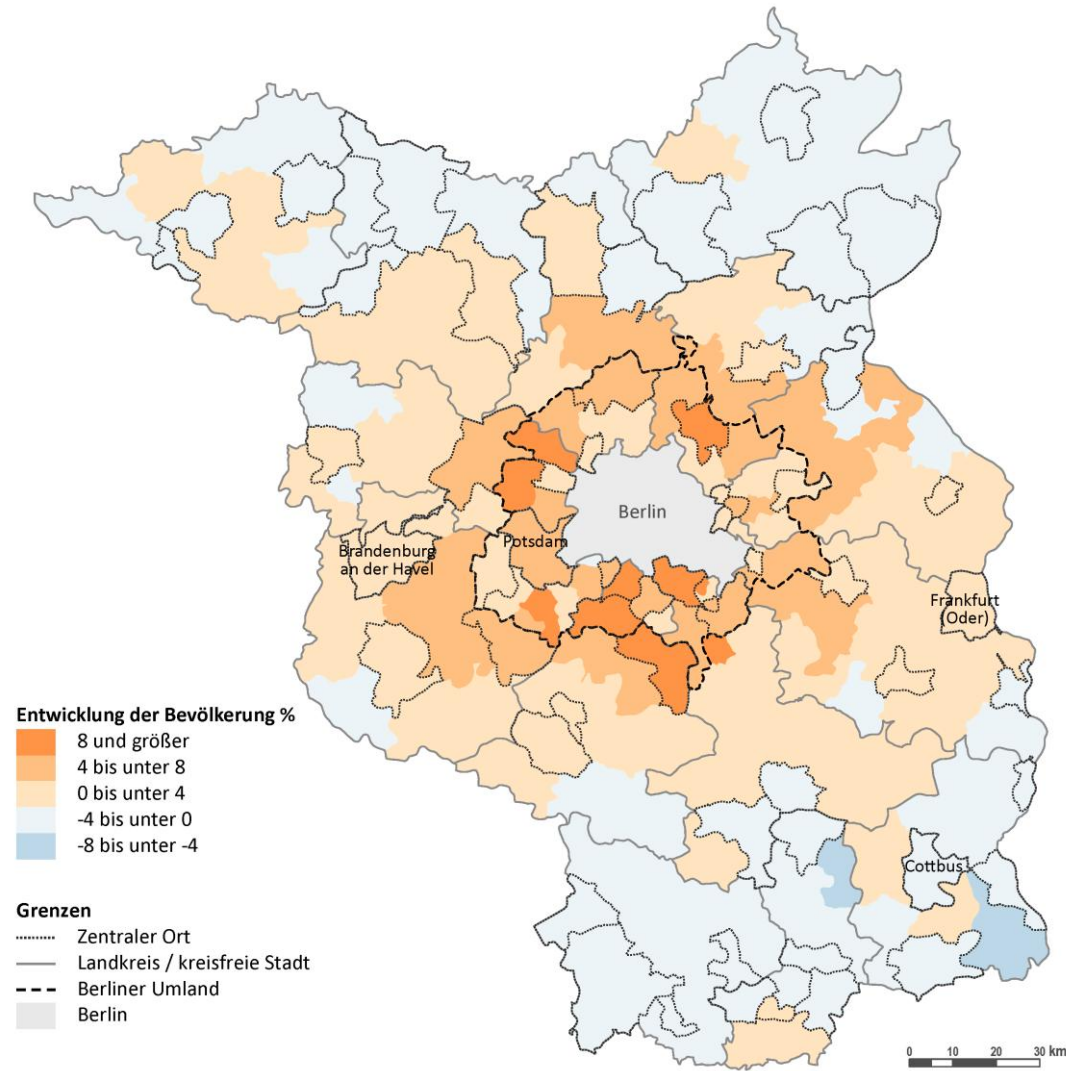
Anzahl der Personen



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen LBV

Bevölkerungsentwicklung 2018 bis 2022

- Zentral-peripheres Gefälle.
- Wohnsuburbanisierung über Berliner Umland hinaus.
- Nahezu flächendeckendes Wachstum im Berliner Umland (Ø 5,9 %).
- Meist Gewinne in den Zentralen Orte der 2. Reihe (Ø 2,4 %).
- Verluste bei anderen Zentralen Orten im WMR (Ø - 2,0 %).

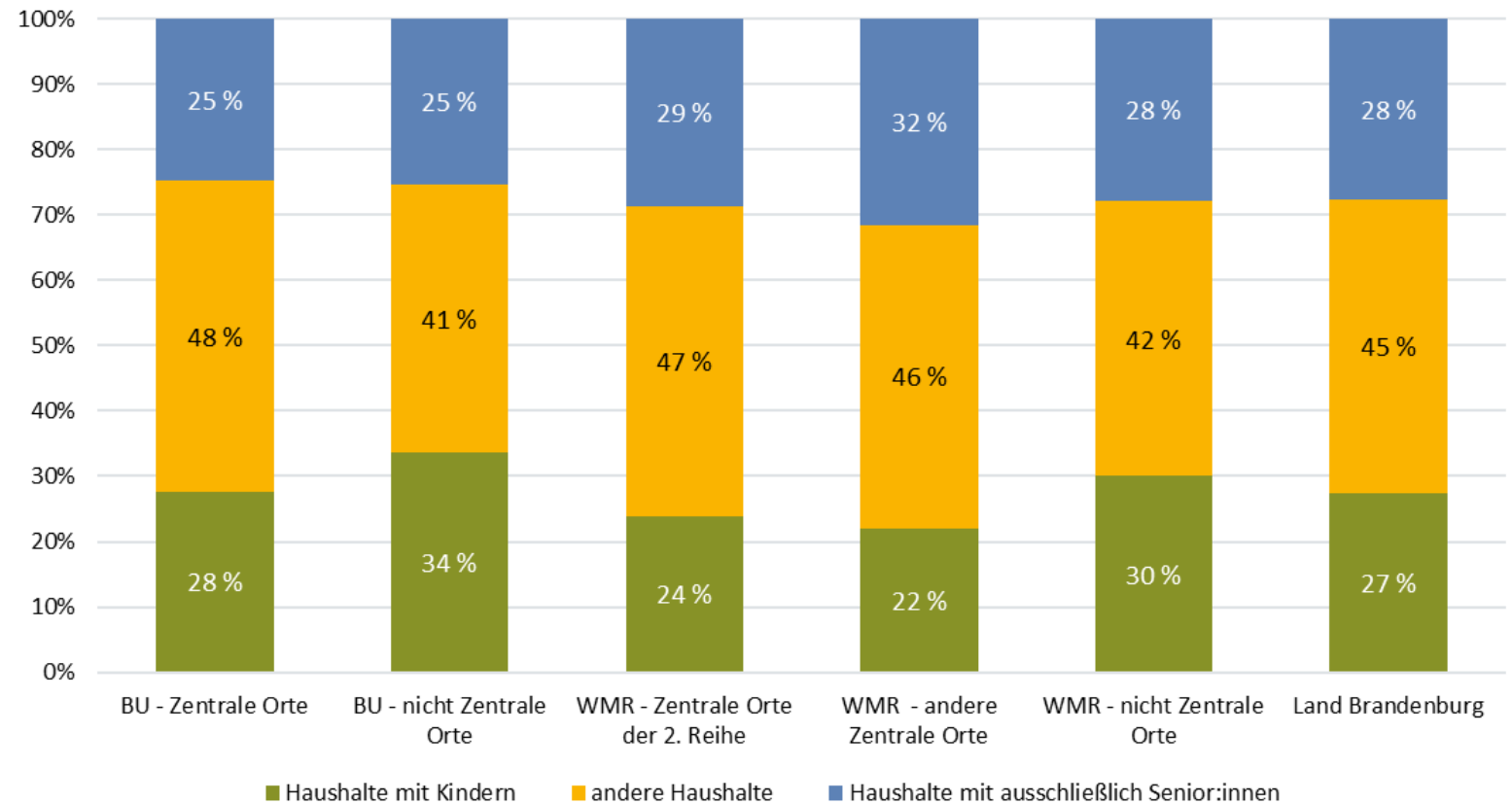


Anmerkung: Die Darstellung der Zentralen Orte erfolgt für bessere Verständlichkeit auf Verbandsebene, wodurch es zu kleinräumigen Abweichungen hinsichtlich der tatsächlichen Verortung zentralörtlicher Funktionen kommen kann.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen LBV

Anteile ausgewählter Haushaltstypen an der Gesamthaushaltszahl 2022

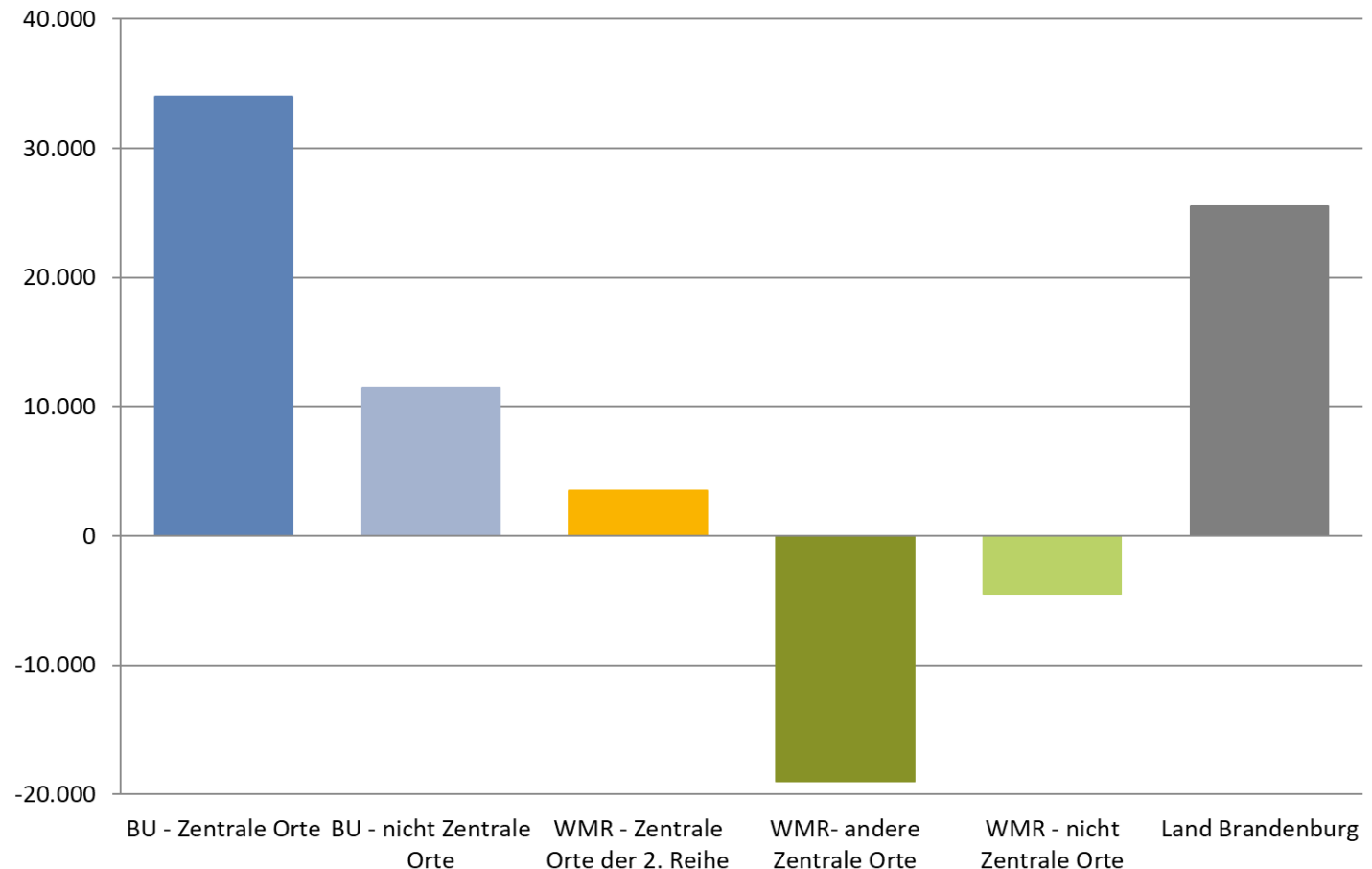
- 28 % reine Seniorenhaushalte.
- Höherer Anteil an Seniorenhaushalten in äußeren Landesteilen.
- In nicht Zentralen Orten relativ hohe Anteile an Haushalten mit Kindern, besonders im Berliner Umland.
- Absoluter Anstieg bei Haushalten mit Kindern im Berliner Umland, Rückgang im Weiteren Metropolenraum.



Berechnung entsprechend Trend 2017-2021

- Schrumpfung aller Teilräume ohne Wanderung.
- Mit Wanderung Anstieg von rund 25.500 Haushalte.
- Anstieg der Haushalte v. a. im Berliner Umland und Städten der 2. Reihe.
- Rückgang im übrigen WMR.
- Haushalte werden kleiner und älter, besonders im Berliner Umland.
- Anstieg von Neugründungshaushalten in allen Teilräumen.

Zu erwartende Veränderung der Anzahl der Haushalte 2023-2033 (mit Berücksichtigung Wanderung)

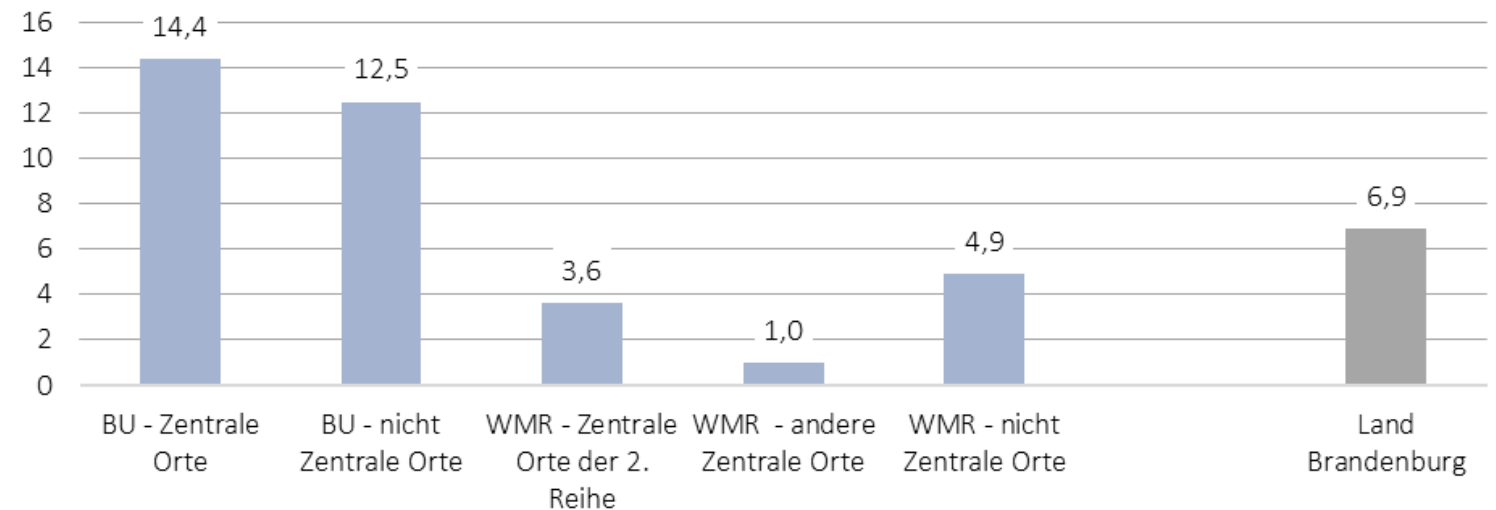


Wohnungsangebot

- Große Bestandsausweitung um 6,9 % in zehn Jahren.
- Bestandserweiterung teils räumlich differenziert, abhängig von der Erreichbarkeit der Bundeshauptstadt.
- Vereinzelte Bestandsrückgänge zw. 2018 bis 2022 an Außengrenzen Brandenburgs.
- Bestandsexpansion um 10.200 WE im Jahr 2023 und 8.700 WE in 2024.

Entwicklung des Wohnungsbestands in den Brandenburger Teilräumen 2013 bis 2022

Angaben in %

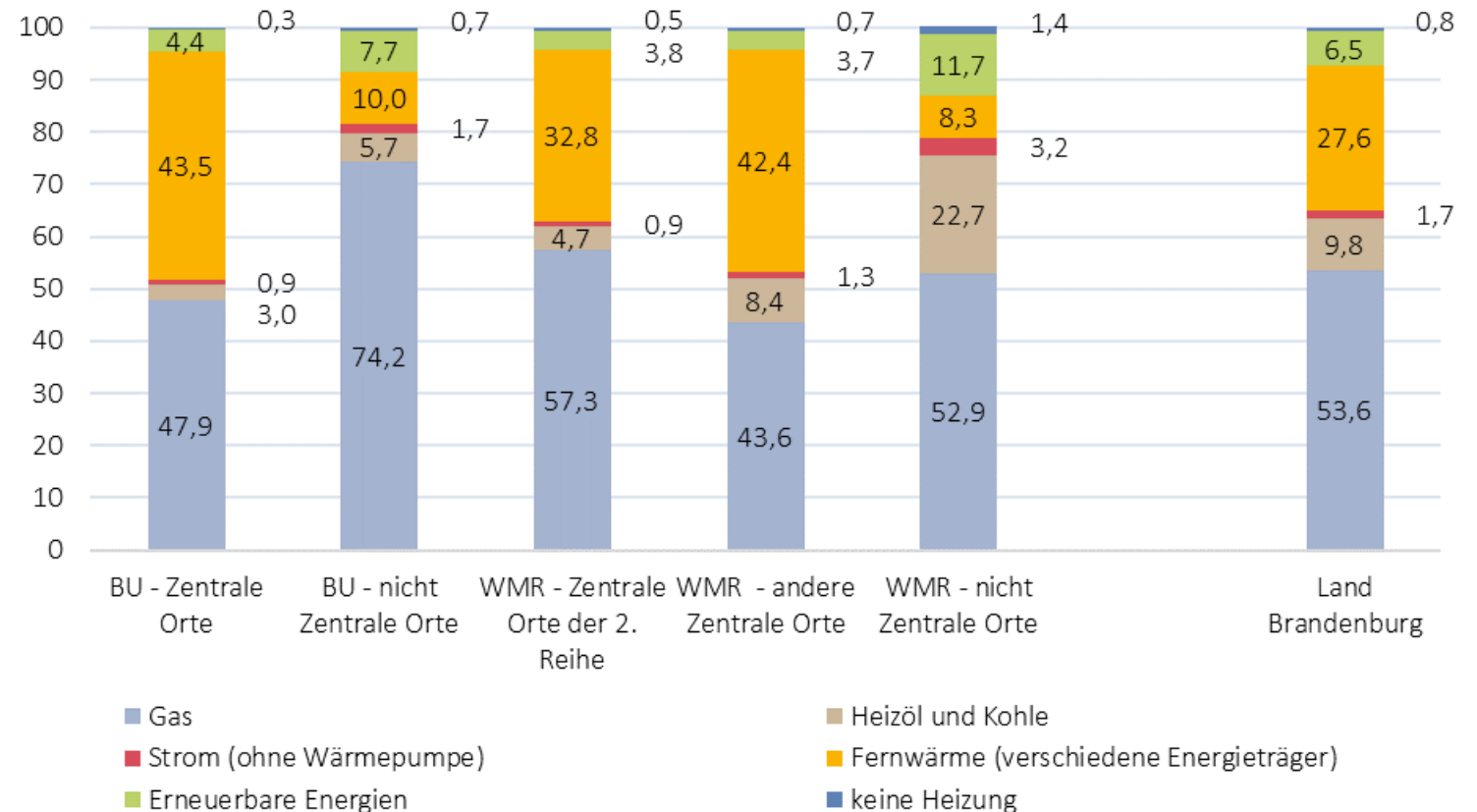


Anmerkung: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen LBV

- Hohe Abhängigkeit von konventionellen Energieträgern.
- Geringer Anteil von erneuerbaren Energien.
- In Eigenheimstrukturen erneuerbare Energien leichter umsetzbar.
- Anschluss an Fernwärme v. a. in den Zentralen Orten.
- Großes Potenzial bei der Umstellung auf erneuerbare Energieträger.

Wohnungsbestand in den Teilräumen Brandenburgs nach Energieträger der Heizung 2022

Anteil in %



Merkmale der Barrierereduktion in den Brandenburger Teilräumen 2022

Anteil der Haushalte in Prozent (ohne Haushalte in Wohnheimen; Einschätzungen der Haushalte)

- Zugänglichkeit zu Haus und Wohnung wichtige Merkmale der Barrierereduktion.
- Gravierende Defizite im Wohnungsbestand.
- Schwellen- und stufenlose Zugänglichkeit schwer umsetzbar.
- 10 % aller Wohnungen erfüllten zentrale Merkmale.
- 28 % der Haushalte reine Seniorenhaushalte.

	BU - Zentrale Orte	BU - nicht Zentrale Orte	WMR - Zentrale Orte der 2. Reihe	WMR - andere Zentrale Orte	WMR - nicht Zentrale Orte
Hauseingangstür mit ausreichender Durchgangsbreite ³	73	82	86	83	78
Zugang zur Wohnung stufen- und schwellenlos ²	15	17	19	19	17
Wohnungstür mit ausreichender Durchgangsbreite ³	68	77	78	74	72
Räume stufenlos erreichbar ²	34	30	48	42	31
ausreichender Bewegungsraum im Bad bzw. Sanitärbereich ³	47	62	54	50	52
Merkmale kombiniert	6	7	11	10	9

Anmerkung: Mehrfachangaben möglich.

² Gefragt wurde, ob der Zugang zur Wohnung bzw. zu allen Räumen stufen- bzw. schwellenlos möglich ist. Dies gilt auch dann, wenn zur Überwindung von Schwellen oder Stufen Hilfssysteme (z.B.: Fahrstühle oder Lifte) vorhanden sind.

³ Durchgangsbreiten und Bewegungsräume gelten als ausreichend, wenn diese auch mit einer Gehhilfe (z.B.: einem Rollator) oder einem Rollstuhl problemlos passierbar bzw. nutzbar sind. Türen sollten dafür mindestens 90 cm und Flure mindestens 120 cm breit sein.

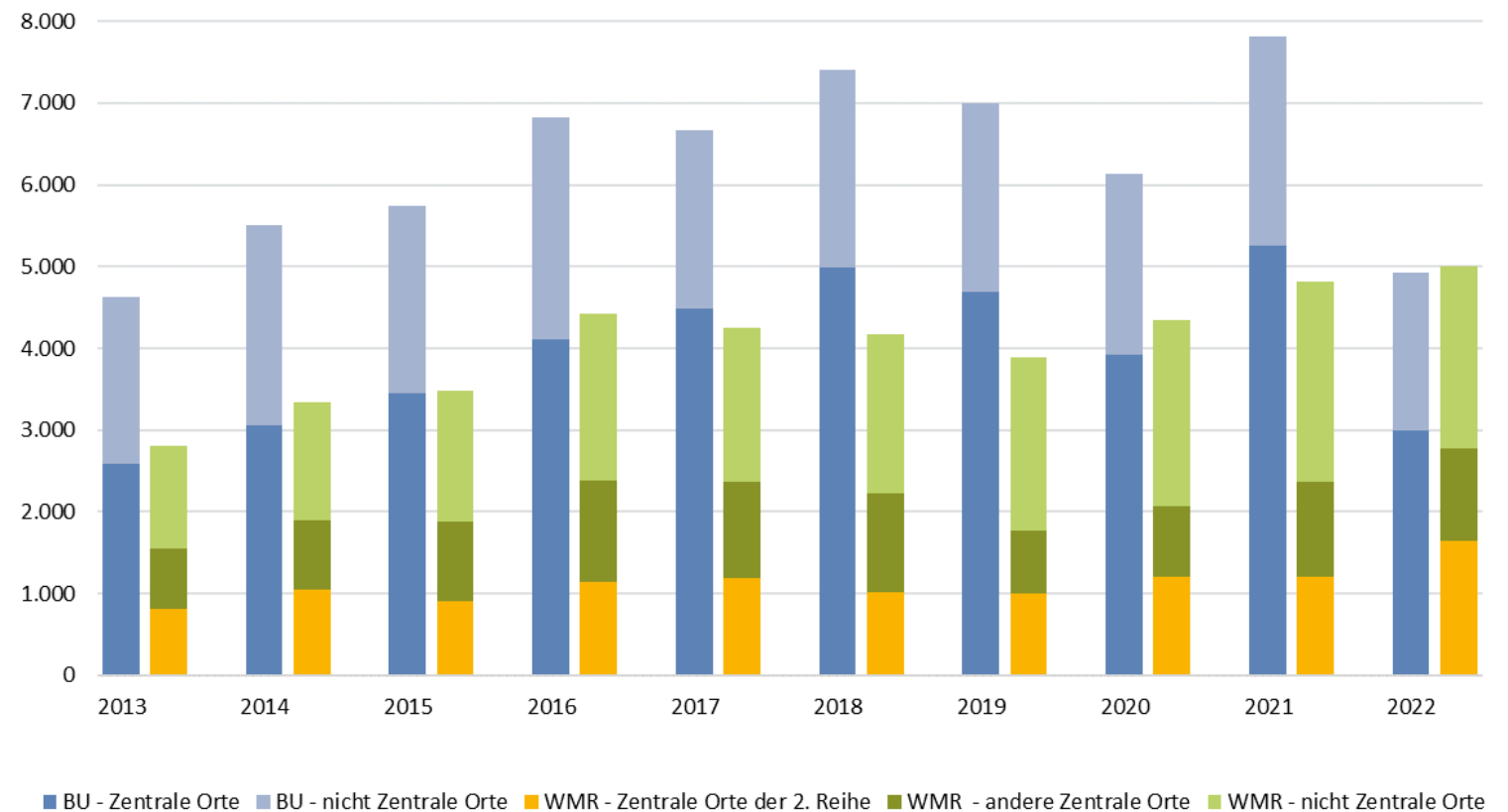
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Wohnungsbautätigkeit

- In zehn Jahren rund 103.000 fertiggestellte WE.
- Schwerpunkt bei Ein- und Zweifamilienhäusern, mit Tendenz zu mehr Geschosswohnungsbau.
- Räumliche Konzentration auf Berliner Umland, jedoch Rückgang 2022.
- 2023 bundeslandweiter Anstieg der Baufertigstellungen auf 11.855 WE.

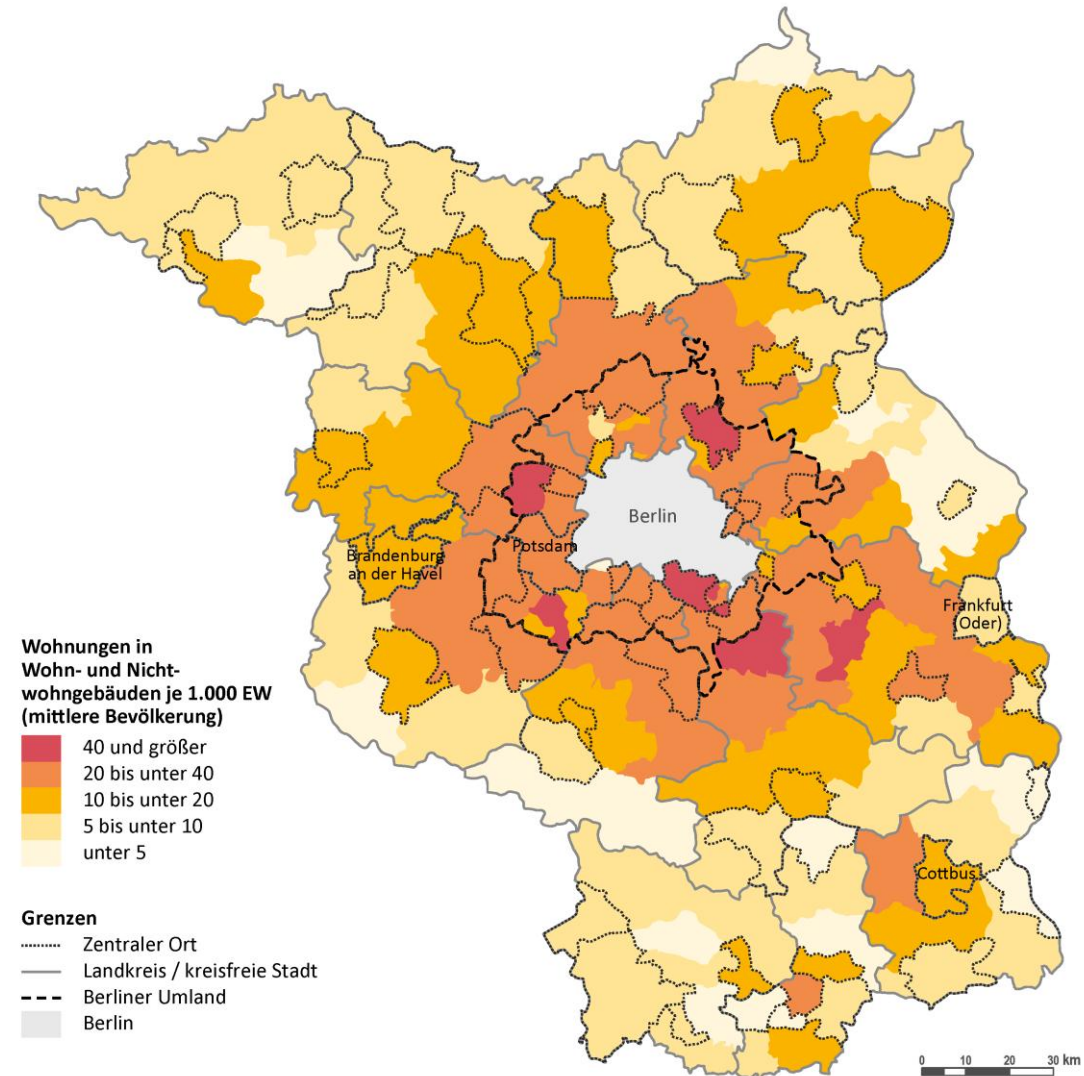
Baufertigstellungen von Wohnungen in den Teilräumen Brandenburgs 2013 bis 2022

Anzahl der Wohnungen



Baufertigstellungen 2018 bis 2022

- Hohe Bauintensität nicht länger auf Berliner Umland beschränkt.
- Angrenzende Raumeinheiten erlebten verstärkte Bautätigkeit.
- Folge von höherem Bodenpreisniveau und geringer Flächenverfügbarkeit im Berliner Umland.



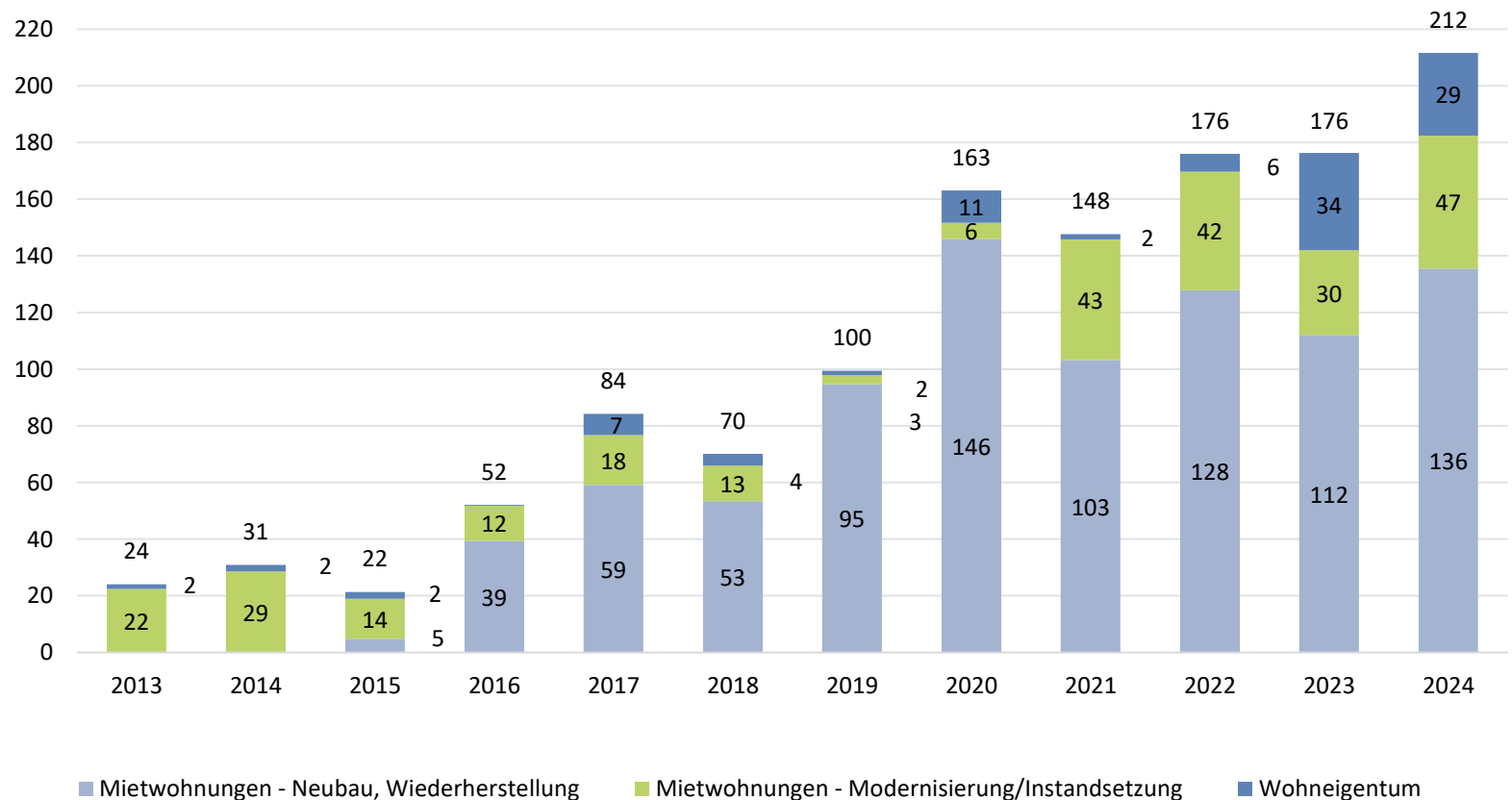
Anmerkung: Die Darstellung der Zentralen Orte erfolgt für bessere Verständlichkeit auf Verbandsebene, wodurch es zu kleinräumigen Abweichungen hinsichtlich der tatsächlichen Verortung zentralörtlicher Funktionen kommen kann.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen LBV

Wohnungspolitischer Kompass

Wohnraumförderung im Land Brandenburg nach Förderbereichen 2013 bis 2024

bewilligte Mittel in Millionen EUR



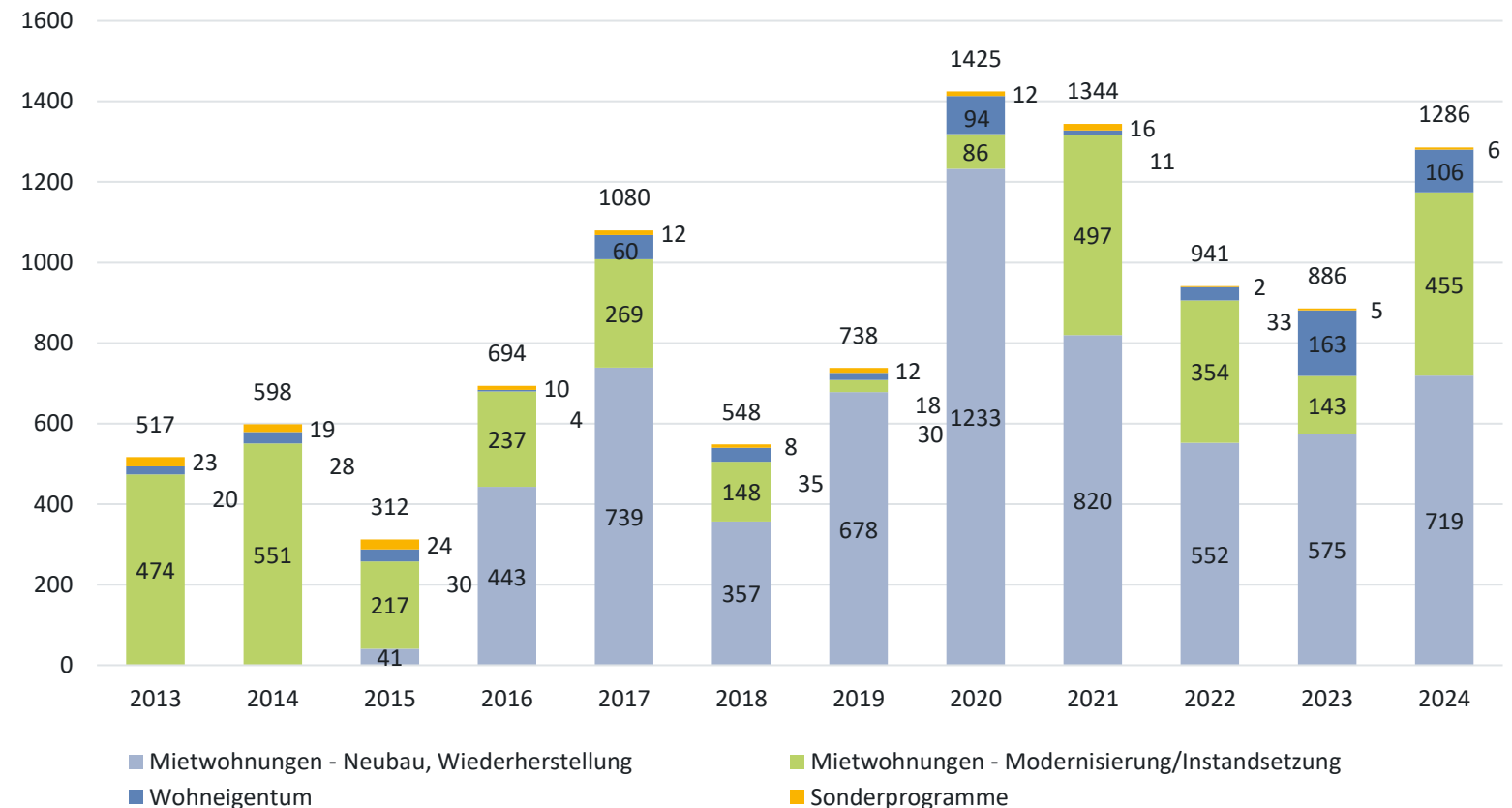
Quellen: Investitionsbank des Landes Brandenburg, eigene Berechnungen LBV

- Steigendes Fördervolumen der Wohnraumförderung.
- Nutzung der Fördermittel Großteils für Neubau/Wiederherstellung von Mietwohnungen, gefolgt von Modernisierung und Instandhaltung.
- Ab 2023 größerer Anteil für Förderung von Wohneigentum.

Wohnraumförderung im Land Brandenburg nach Förderbereichen 2013 bis 2024

bewilligte Wohnungen

- Seit 2016 Schwerpunkt auf Neubau/Wiederherstellung von Mietwohnungen, davor Modernisierung und Instandsetzung.
- Fördermaßnahmen im Eigentumssegment insb. 2023 und 2024.
- Kostensteigerungen wirkten sich auf Anzahl der bewilligten WE aus.

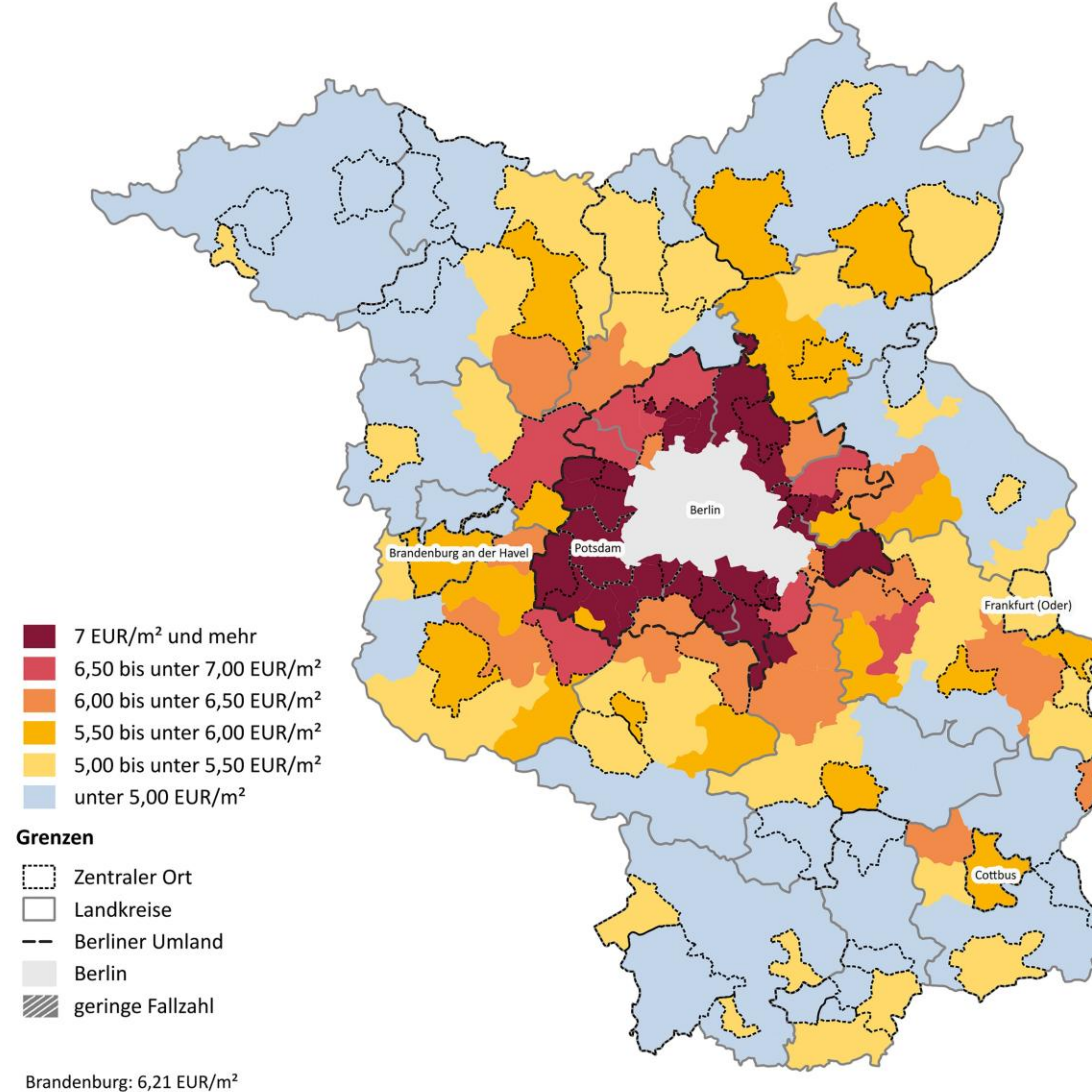


Quellen: Investitionsbank des Landes Brandenburg, eigene Berechnungen LBV

Mieten und Preise

Räumliche Differenzierung der Nettokaltmieten für Wohnungen 2022 in Brandenburg

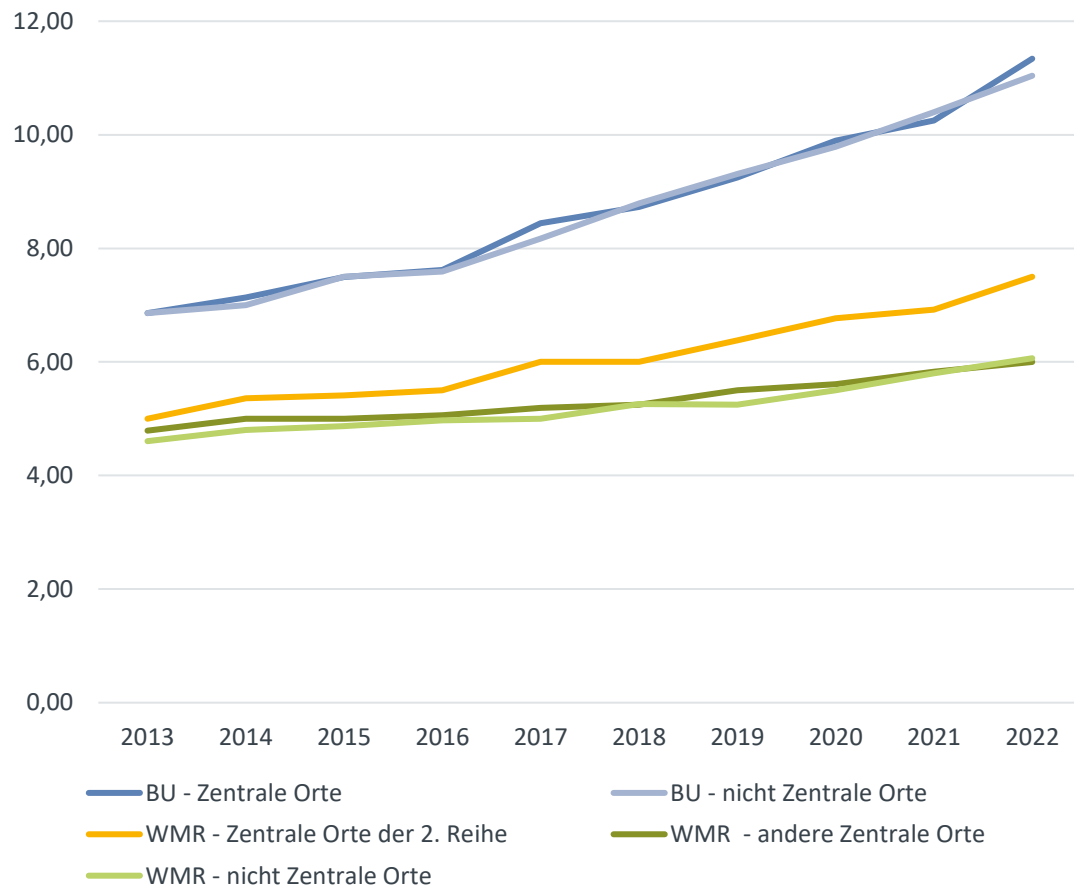
Arithmetisches Mittel, EUR/m²



Anmerkung: Die Darstellung der Zentralen Orte erfolgt für bessere Verständlichkeit auf Verbandsebene, wodurch es zu kleinräumigen Abweichungen hinsichtlich der tatsächlichen Verortung zentralörtlicher Funktionen kommen kann.

Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen 2013 bis 2022 in den Brandenburger Teilräumen

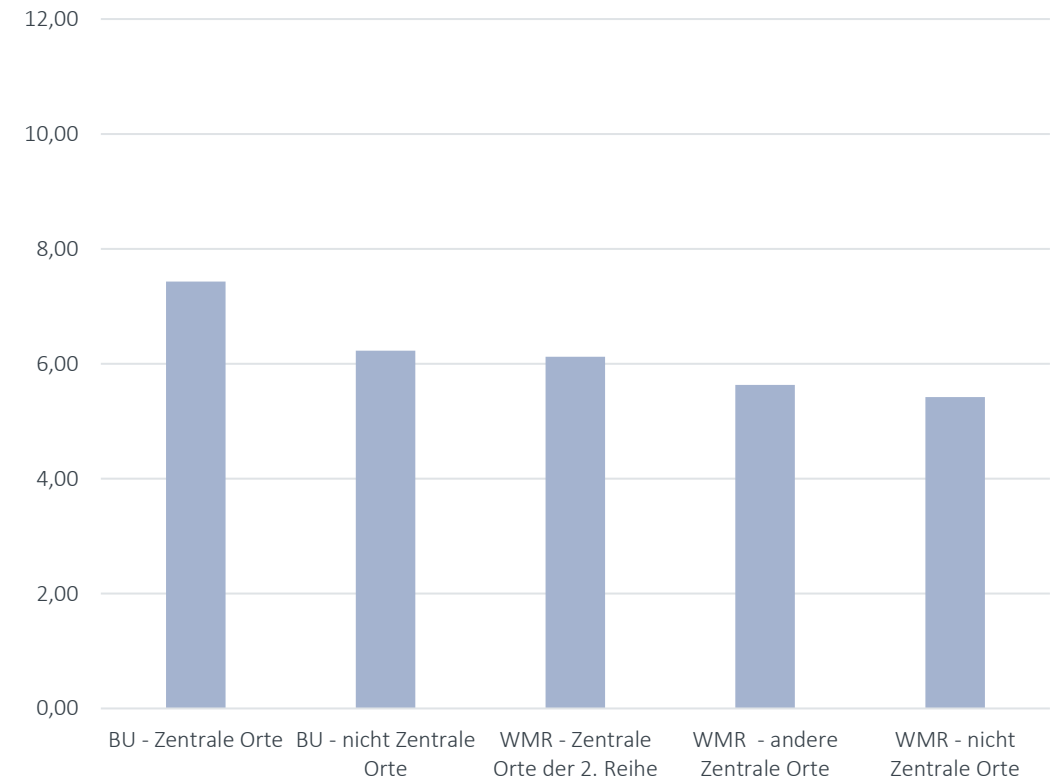
Median, EUR/m²



Quellen: VALUE Marktdaten; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Neuvertragsmieten (BBU) für Wohnungen in den Brandenburger Teilräumen 2022

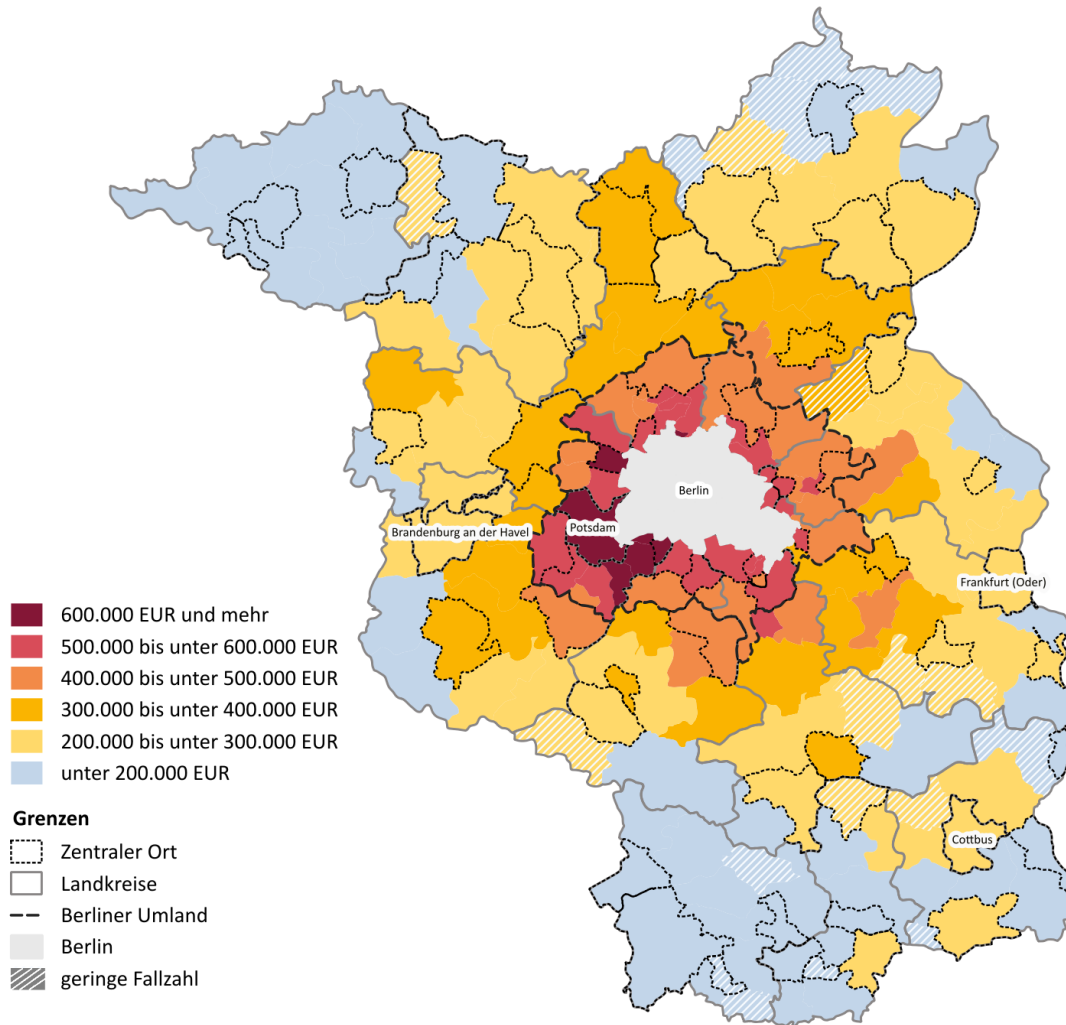
Gewichtetes arithmetisches Mittel, EUR/m²



Quelle: Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Räumliche Differenzierung der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 2021 und 2022 in Brandenburg

Median, EUR



Brandenburg: 398.600 EUR

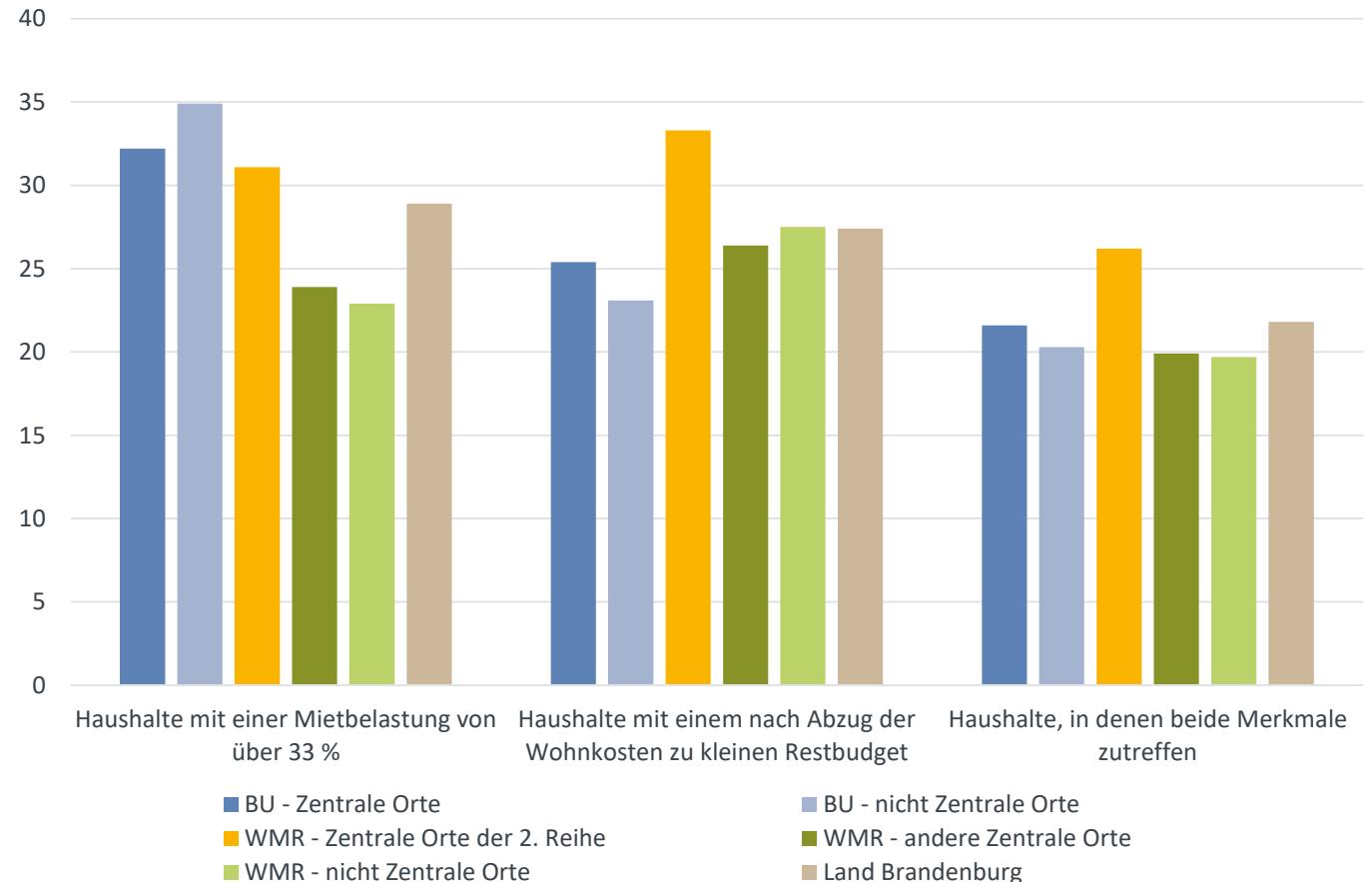
Anmerkung: Aufgrund niedriger Fallzahlen wurden die Daten auf Amtsebene aggregiert sowie zwei Jahre zusammengefasst.

Quelle: VALUE Marktdaten; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Mietbelastung und Bezahlbarkeit

Mietbelastung in den Teilräumen 2022

Anteil der Haushalte in %



Quellen: Mikrozensus 2022, eigene Berechnung B.B.S.M.

- Landesweit 28,9 % der Haushalte Mietbelastung über 33 % ihres Einkommens.
- Viele Haushalte mit hoher Mietbelastung im Berliner Umland (rund 32 bzw. 35 %).
- In den Städten der 2. Reihe großer Anteil an Haushalten mit zu wenig Restbudget nach Abzug der Bruttowarmmiete.

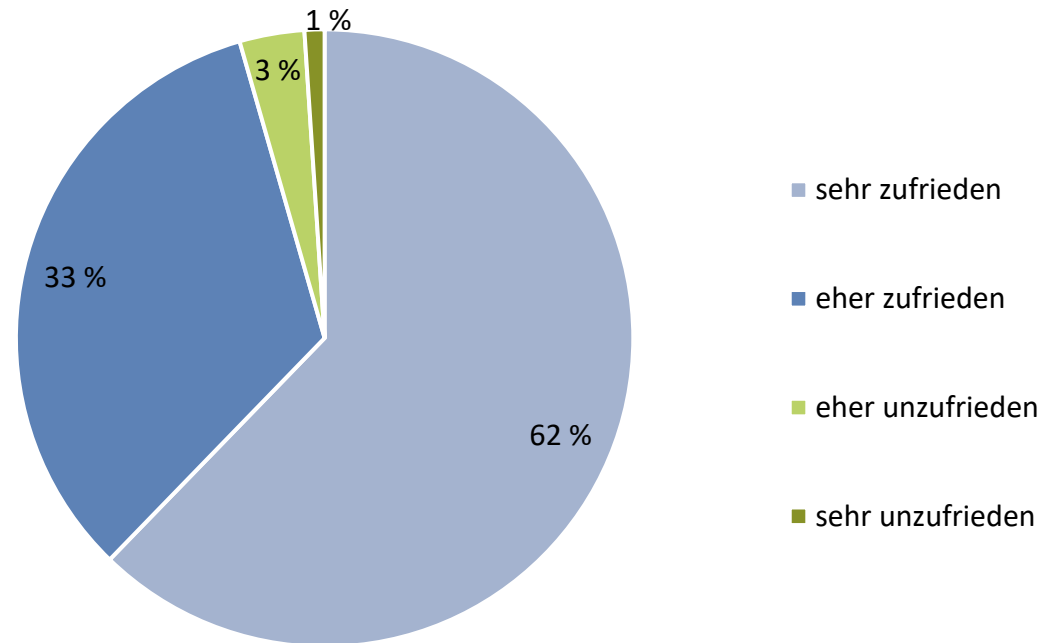
Wohnsituation und Wohnverhältnisse

Haushaltsbefragung 2024

Wohnzufriedenheit der Brandenburger Haushalte

Anteil der Haushalte in %

- 95 % der Befragten waren eher zufrieden bis sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation.
- Am zufriedensten waren Haushalte in den Städten der 2. Reihe.
- Zufriedenheit im Eigenheim am höchsten (99 %).
- Zufriedenheit in der Mietwohnung am niedrigsten (92 %).



N=1.501

Quelle: forsa Gesellschaft für Sozialforschung und statistische Analysen mbH; Konzeption und Berechnungen der RegioKontext GmbH

Teilräumliche Befunde

Berliner Umland Zentrale Orte

Hohe Anschlussrate ans Fernwärmenetz lenkt Fokus auf die Wärmewende bei selbstnutzenden Eigentümer:innen

Zuzug aus Berlin über alle Altersgruppen (nach Spitze 2020 stabil auf Niveau 2015/18)

Steigende Suburbanisierung (Familien) in den WMR

Alterung perspektivisch besonders relevant
Steigende Anzahl Haushaltsgründer:innen

Negative natürliche Entwicklung

Dynamische Preisentwicklung und Angebotsknappheit bei Miete und Eigentum

Berliner Umland nicht Zentrale Orte

Wechsel von Gas auf erneuerbare Energien bei Eigentümer:innen essenziell

Zuzug aus Berlin über alle Altersgruppen (nach Spitze 2020 wieder stabil)

Beginnende Abwanderung von Familien in den WMR

Alterung perspektivisch besonders relevant

Negative natürliche Entwicklung

Dynamische Preisentwicklung und Angebotsknappheit bei Miete und Eigentum

WMR Zentrale Orte der 2. Reihe

Ausbau der Fernwärme im MFH mit gleichzeitiger Umstellung auf erneuerbare Energien im EFH

Chancen durch Zuzug aus Berlin

Anhaltende Suburbanisierung (Familien)

Alterungswelle fortgeschritten steigende Anzahl Haushaltsgründer:innen

Potenziell stabile Entwicklung durch weitere Zuwanderung

Preisentwicklung bei Miete und Eigentum entkoppeln sich von Einkommensentwicklung

Neben zielgruppenspezifischen (neuen) Angeboten bleibt Leerstandsaufwuchs Thema

WMR andere Zentrale Orte

Potenziale der Fernwärme nutzen; erneuerbare Energien im EFH voranbringen

Zuzug einkommensarmer Haushalte aus B/BUL

Anhaltende Suburbanisierung (Familien)

Alterungswelle weit fortgeschritten

Demografisch bed. Nachfragerückgang kaum durch Zuwanderung ausgleichbar

Moderates Preisniveau bei Miete und Eigentum

Perspektivisch steigender Leerstand, innerstädtische Leerstandsaktivierung und Neubau Potenzial für "Stadtumbau"

WMR nicht Zentrale Orte

Hohe Abhängigkeit von konventionellen Energieträgern; Eigenheimsegment im Fokus

(Zweiter Ring) zunehmend Wanderungsziel für Familien aus Berlin, BUL

Suburbanisierungsziel aus den Zentralen Orten

Trotz Wegzug der Senior:innen in die Zentren weitere Alterung

Demografie und räumliche Mobilität wirken differenziert in "Zweiter Ring" und Peripherie

Moderates Preisniveau bei Miete und Eigentum, dynamische Entwicklungen mit Nähe zu Berlin

Perspektivisch steigender Leerstand wirkt Innenentwicklung entgegen

Handlungsfelder und Ziele

Demografie und Alterung

Langfristige Entwicklungen und Prognosen im Blick behalten.

Wohnangebote flexibel und resilient gestalten.

Barrierereduzierten Wohnraum ausbauen.

Nachfragegruppen und deren Bedarfe gut kennen.

Versorgungsleistung des Bestandes verbessern und Synergien nutzen.

Klimaschutz

Klimaschutzstrategien voranbringen.

Dekarbonisierung der Wärmeversorgung priorisieren.

Maßnahmen mit energetischen Sanierungen im Bestand flankieren.

Neubau qualitativ ausprägen.

Klimaschutzmaßnahmen und Demografie gemeinsam angehen.

Förderungen im Bereich Klimaschutz ausbauen und nutzen.

Weiterentwicklung von Wohnraum

Weiterentwicklung an lokalen Marktgegebenheiten ausrichten.

Wohnangebote divers und bedarfsorientiert gestalten.

Vielfalt der Wohnungsangeboten von bezahlbarem Wohnraum nutzen und ausweiten.

Sicherung der Bezahlbarkeit im Fokus.

Wanderung als Herausforderung und Potenzial

Mit zielgerichteten und vielfältigen Angeboten Zuzug lenken und fördern.

Bindung an die Region durch Identitätsbildung

Entspannte Marktlage im Weiteren Metropolenraum als Chance für Integration nutzen.

Großräumigen Segregationstendenzen mit bezahlbaren und langfristig gesicherten Wohnperspektiven entgegenwirken.

Infrastruktur- und Wohnentwicklung in Einklang bringen.

Konzentration auf die Zentralen Orte und Siedlungsachsen

Suburbanisierung zielgerichtet in den Bestand lenken und Lücken schließen.

Konzentration und Stärkung der Infrastruktur in den Zentralen Orten.

Anbindung der Zentren ausbauen.

Nachfrage von Starterhaushalten für langfristige Bindung nutzen.

Regionale Stadt-Umland-Strategien erarbeiten.

Städtebauliche Entwicklung der Innenstädte

Qualitative Entwicklung des Bestandes, Umnutzung und Neubau für Fortsetzung "Stadtumbau" nutzen.

Städtische Identitäten weiterentwickeln.

Zielgruppenspezifische Angebote zukunftsfähig und bedarfsgerecht gestalten und auf Innenstädte konzentrieren.

Differenzierte Wohnungsangebote in Miete und Eigentum als Potenzial für Durchmischung und Belebung der Innenstädte nutzen.

Danke für die Aufmerksamkeit.

Team und Kontakt

kompass@regiokontext.de

Sophia Wiedergrün

wiedergruen@regiokontext.de

Katharina Enders

enders@regiokontext.de

Roland Fröhlich

roland.froehlich@bbsm-brandenburg.de

Tim Sommer

tim.sommer@bbsm-brandenburg.de

Hans Jürgen Volkerding

hans-juergen.volkerding@lbv.brandenburg.de

Geena Michelczak

michelczak@regiokontext.de

Arnt v. Bodelschwingh

bodelschwingh@regiokontext.de

Karin Uecker

karin.uecker@bbsm-brandenburg.de

Sandra Flöter

sandra.floeter@lbv.brandenburg.de