

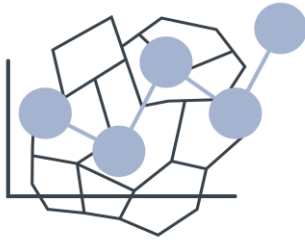
Der Brandenburger Wohnungsmarkt

Stand und Perspektiven

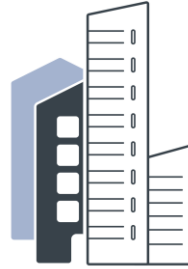
21. Forum für den ländlichen Raum am 16. März 2026

Sophia Wiedergrün, RegioKontext GmbH

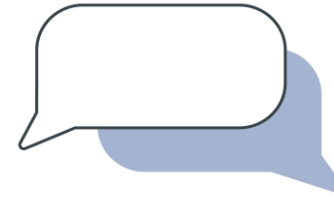
RegioKontext GmbH



Wohnungsmarktbeobachtung



Mitarbeiterwohnen



Wohnungspolitische Beratung
und Kommunikation



Wohnraumförderung



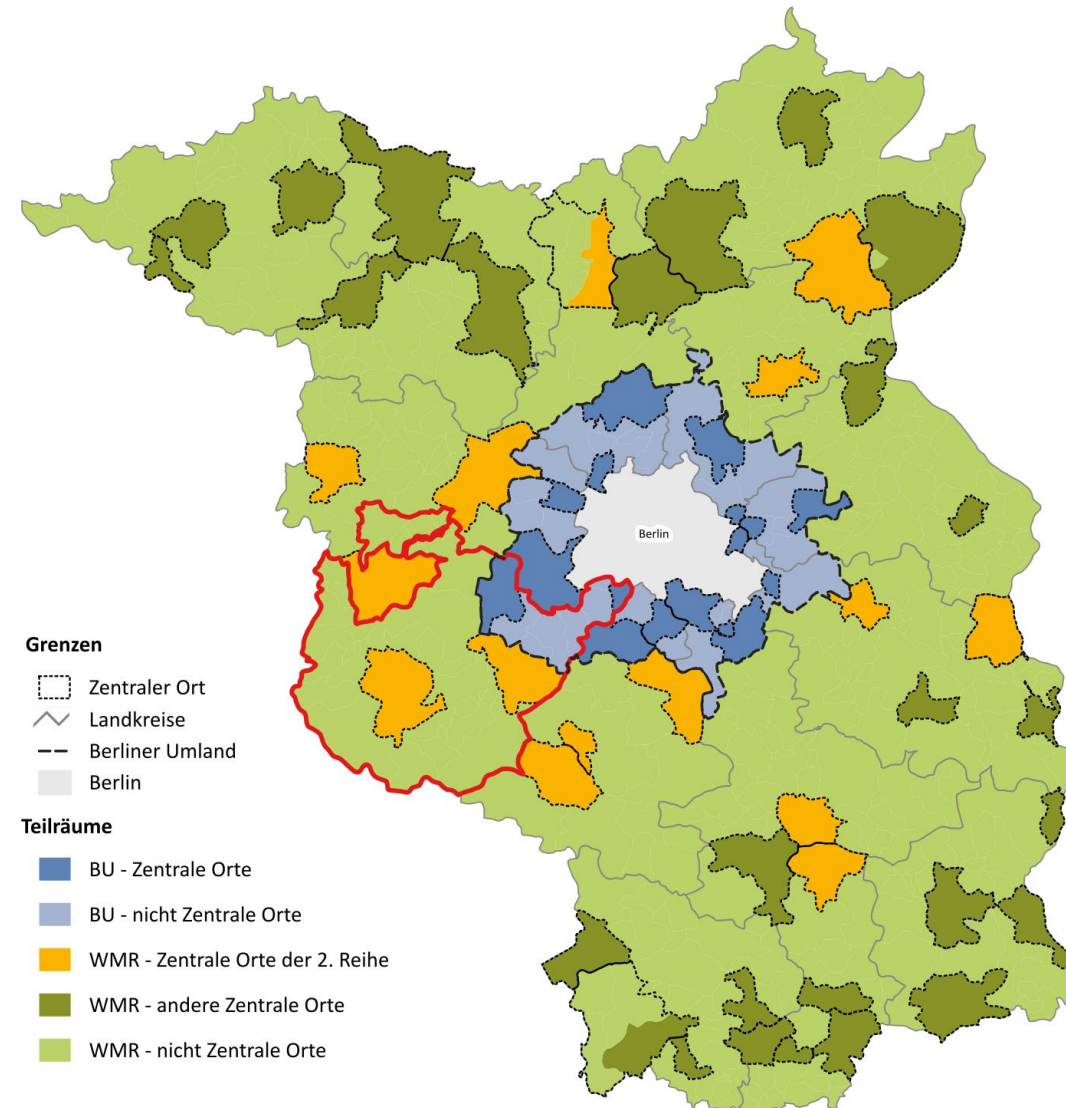
Sozialraum-Monitoring



Klima und Wohnen

Wohnungsmarktbeobachtungsbericht und Wohnungspolitischer Kompass Brandenburg

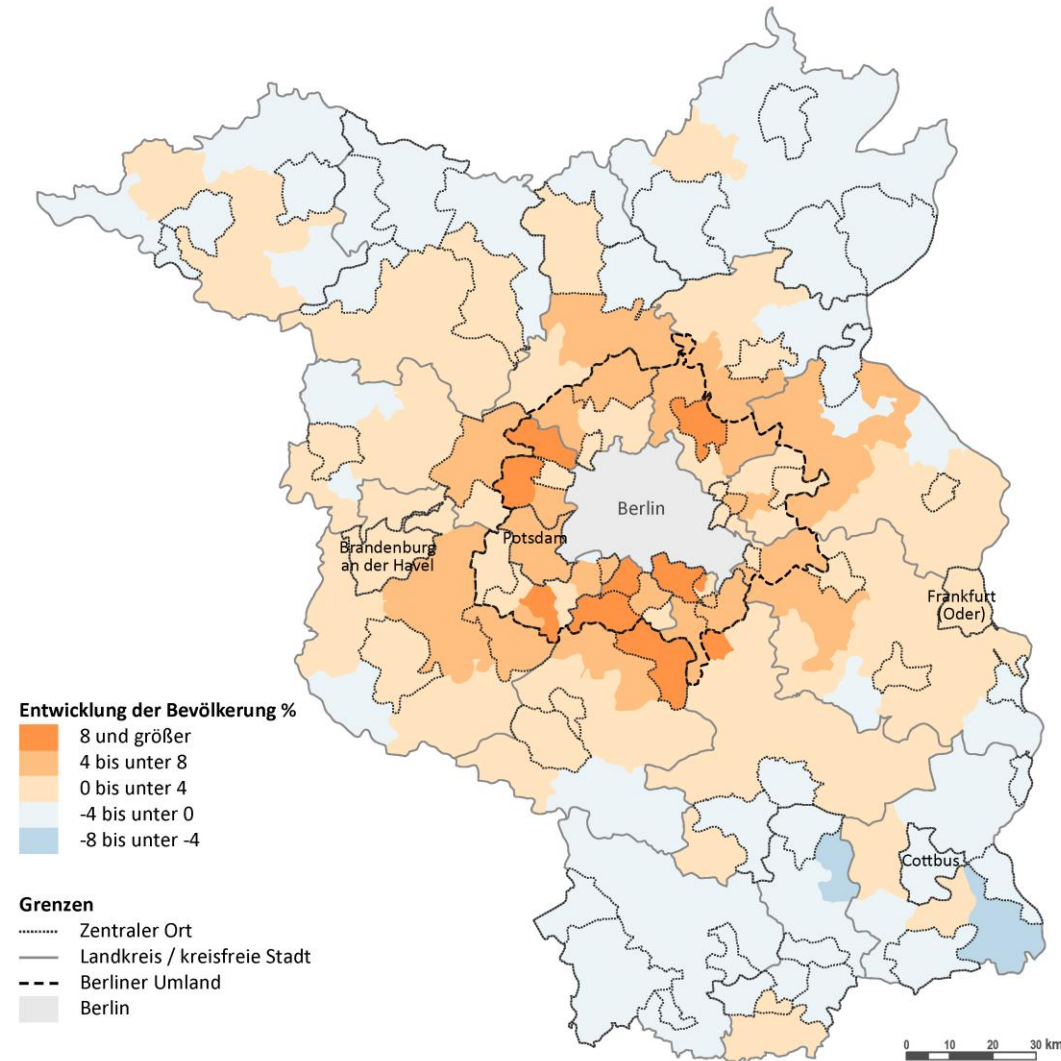
Die Brandenburger Teilräume



Wohnungsnachfrage

Bevölkerungsentwicklung 2018 bis 2022

- Zentral-peripheres Gefälle.
- Wohnsuburbanisierung über Berliner Umland hinaus
- Wachstum im Berliner Umland (Ø 5,9 %)
- Meist Gewinne in den ZO der 2. Reihe (Ø 2,4 %)
- Verluste bei anderen ZO im WMR (Ø -2,0 %)
- Potsdam-Mittelmark:
Gewinne in Michendorf; Ring
um BU wird ersichtlich;
stagnierende/rückläufige
Entwicklung in
Wiesenburg/Mark

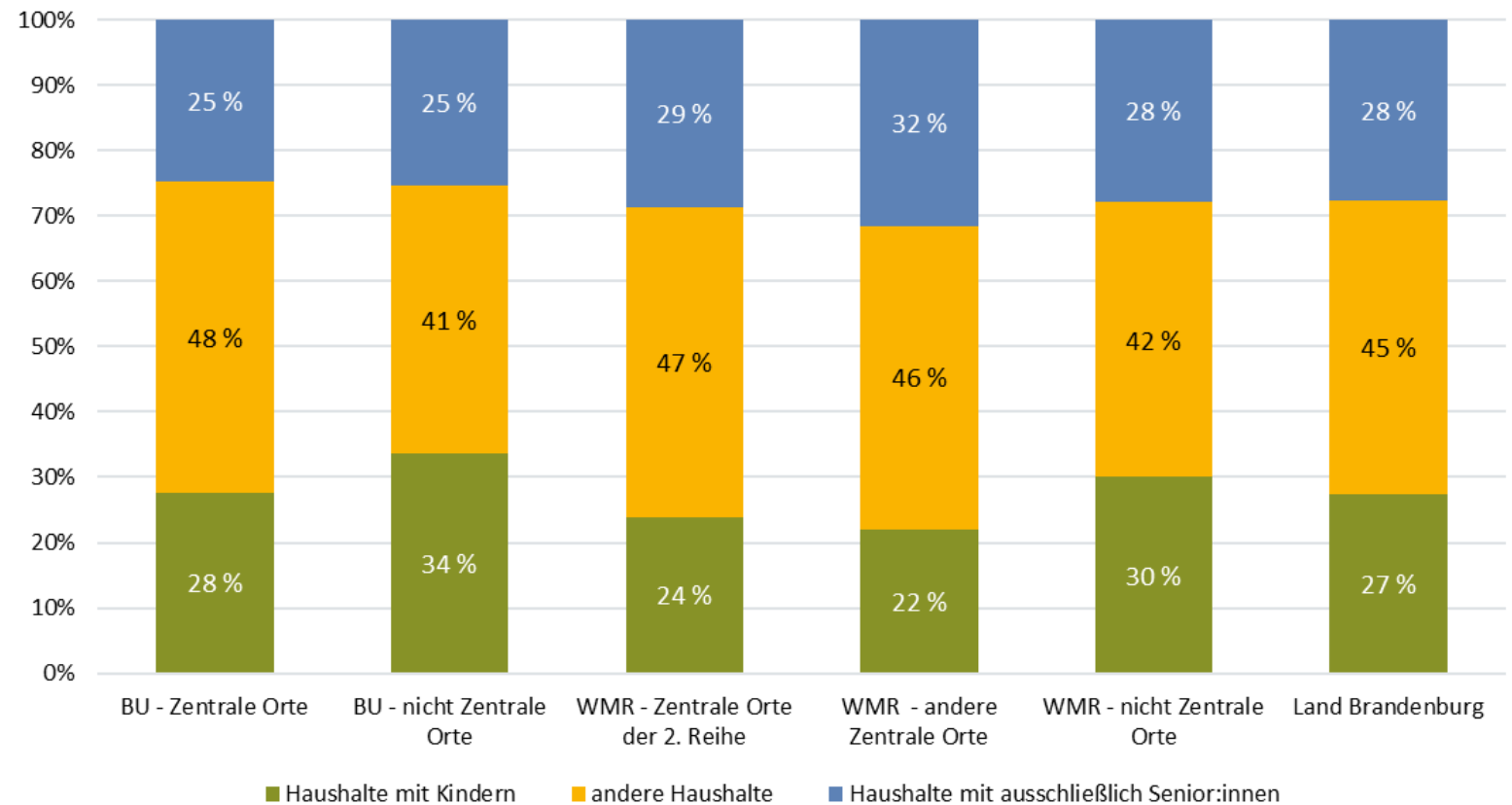


Anmerkung: Die Darstellung der Zentralen Orte erfolgt für bessere Verständlichkeit auf Verbandsebene, wodurch es zu kleinräumigen Abweichungen hinsichtlich der tatsächlichen Verortung zentralörtlicher Funktionen kommen kann.

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

Anteile ausgewählter Haushaltstypen an der Gesamthaushaltszahl 2022

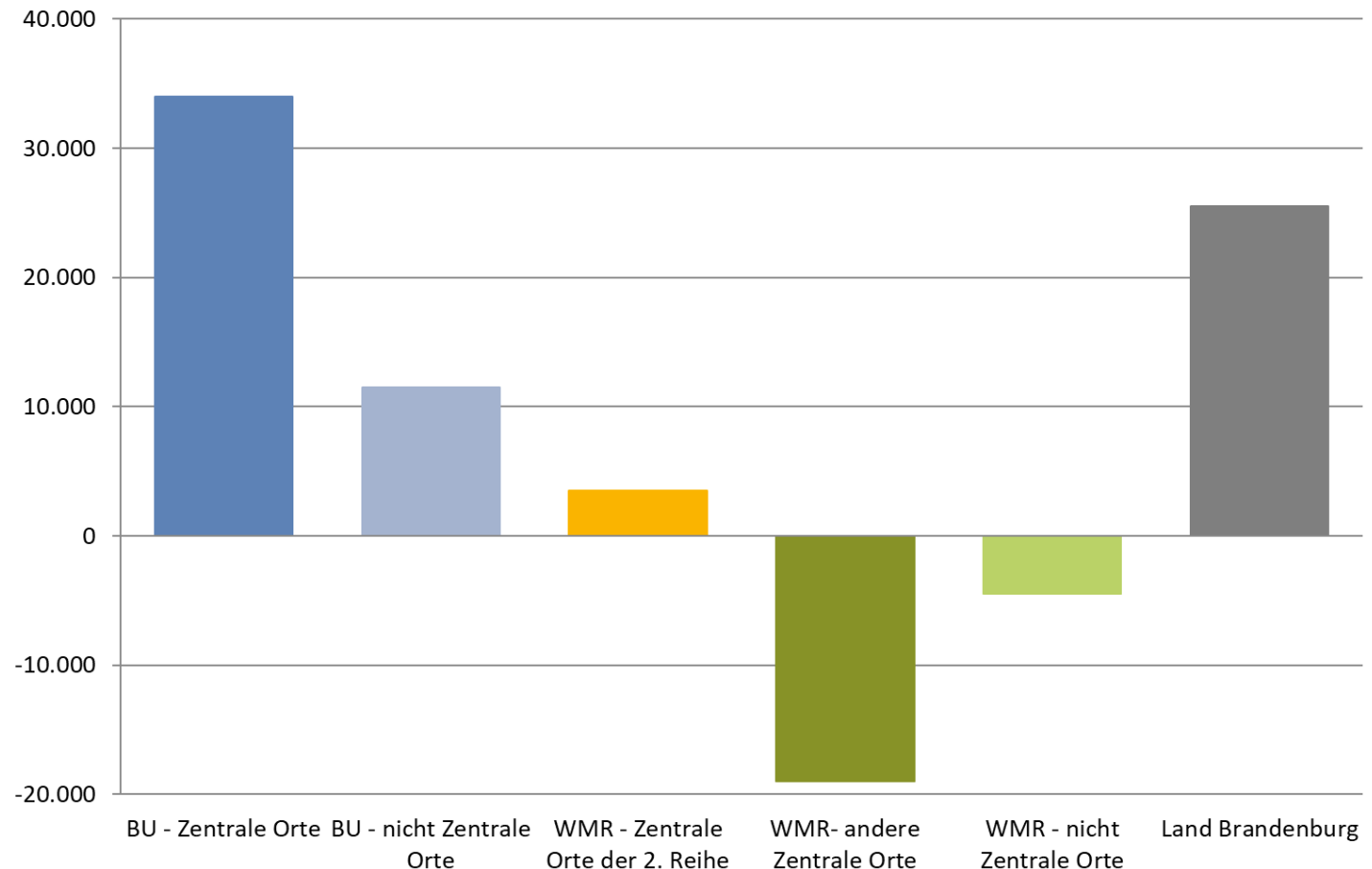
- 28 % reine Seniorenhaushalte
- Höherer Anteil an Seniorenhaushalten in äußeren Landesteilen
- In nicht Zentralen Orten relativ hohe Anteile an Haushalten mit Kindern, besonders im Berliner Umland
- Absoluter Anstieg bei Haushalten mit Kindern im Berliner Umland, Rückgang im Weiteren Metropolenraum



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)

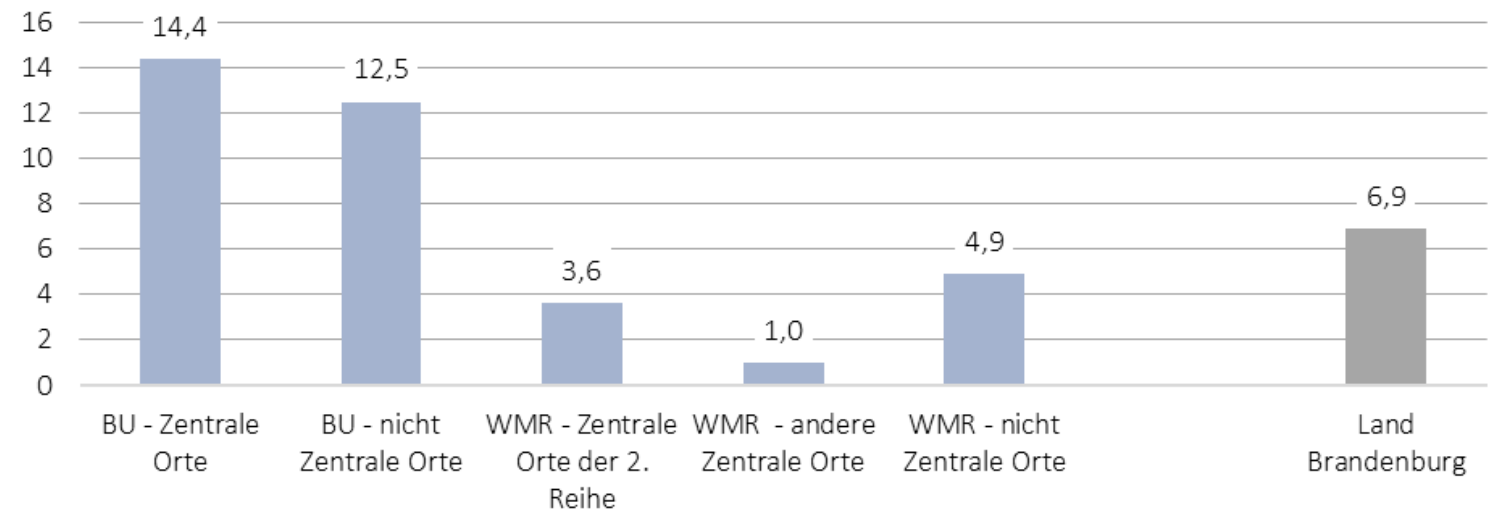


Wohnungsangebot

- Bestandsausweitung um 6,9 % in zehn Jahren
- Bestandserweiterung teilsäumlich 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

Gebäudestruktur

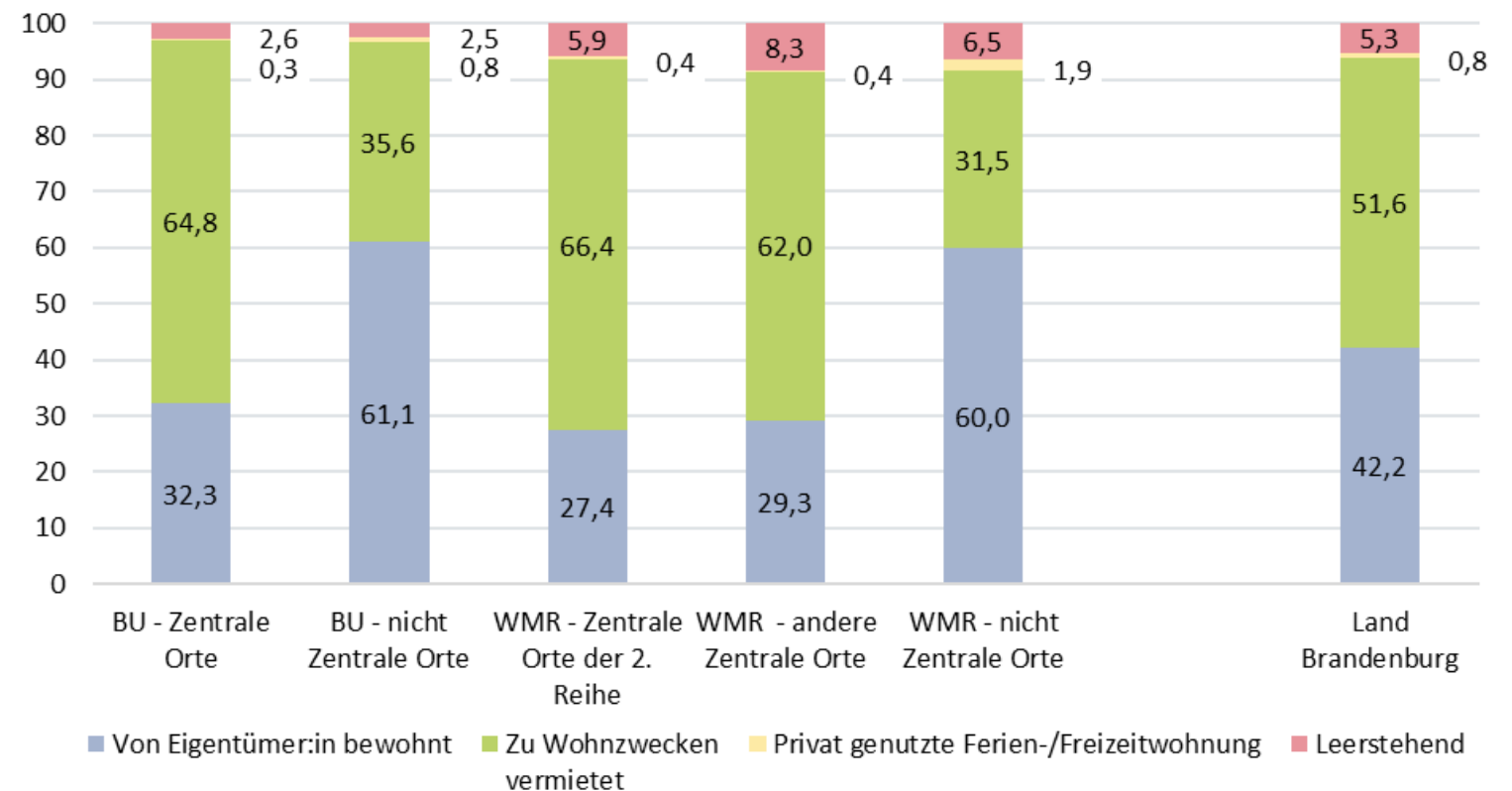
- In den Zentralen Orten dominierten Mehrfamilienhausstrukturen, in den nicht Zentralen Orten Eigenheime

Nutzung

- Nur in den Zentralen Orten dominierten Mietwohnungen
- Abseits der Zentralen Orte herrschte Wohneigentum vor

Wohnungsbestand in den Teilräumen Brandenburgs nach Art der Wohnungsnutzung am 2022

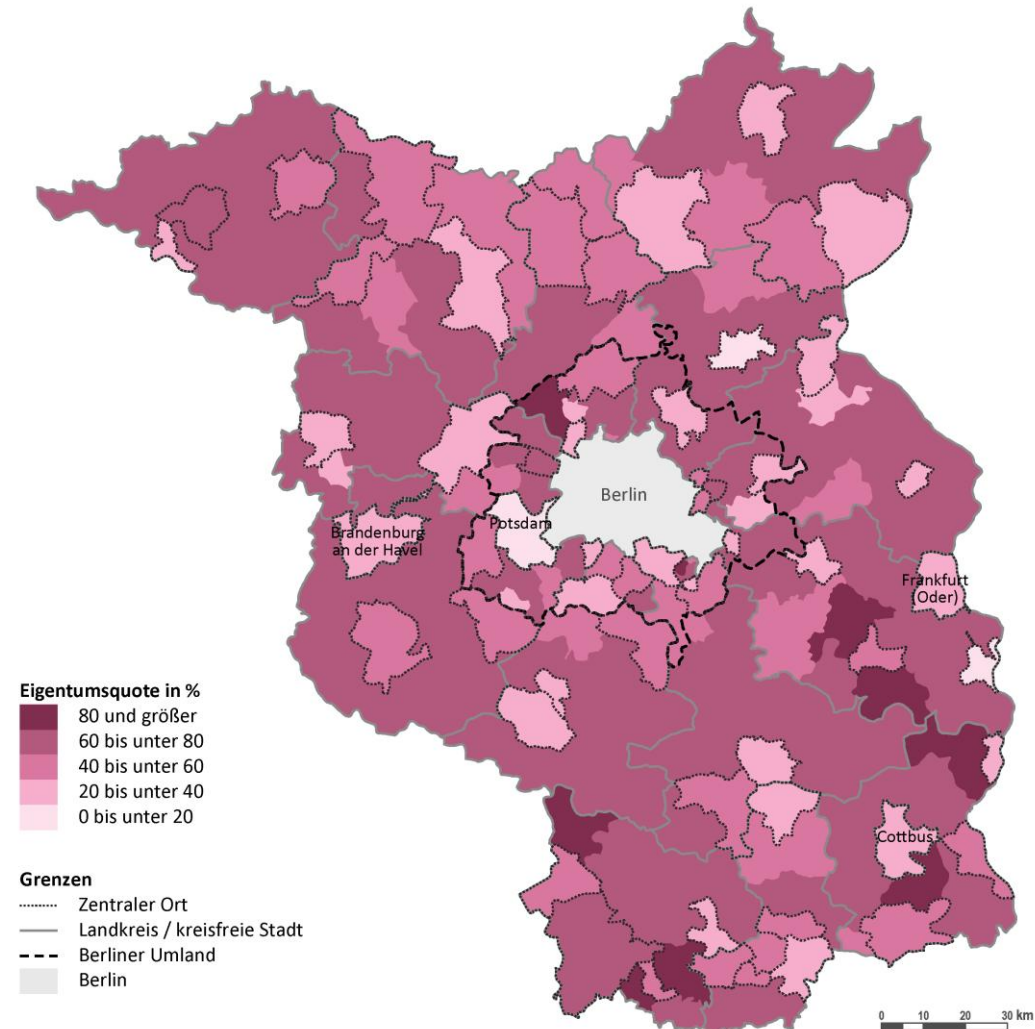
Anteil am Gesamtbestand in %



- Eigentumsquote in Brandenburg 2022 bei 46 %
- Kleinräumige Unterschiede
- Geringste Eigentumsquote in Potsdam, höchste in Schulzendorf
- Potsdam-Mittelmark: Eigentumsquote überwiegend zw. 60-80 %; geringere Wert u.a. in Bad Belzig, Beelitz, Seddiner See, Teltow

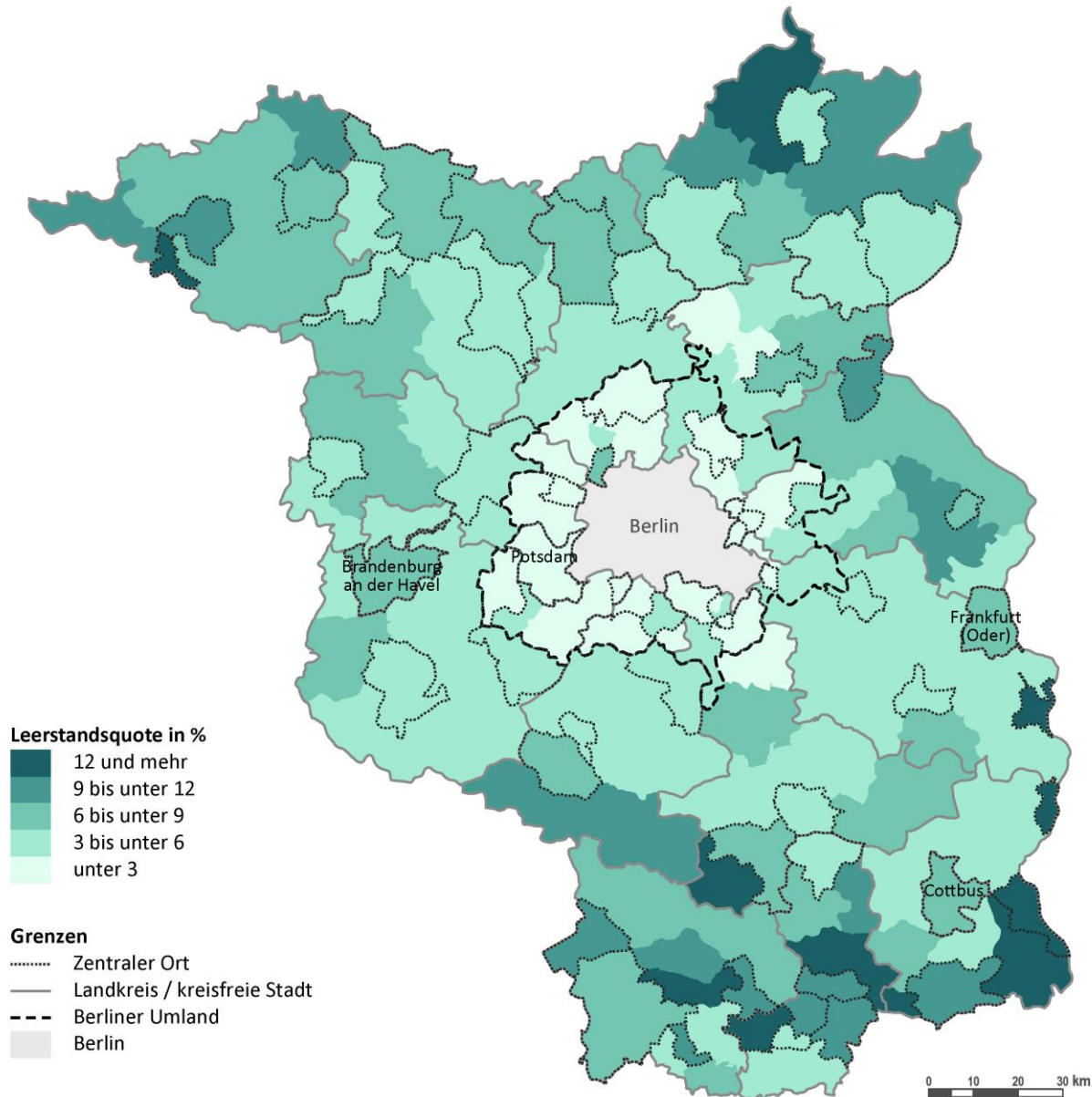
Eigentumsquote im Land Brandenburg 2022

Angaben in %



Leerstandsquote von Wohnungen im Land Brandenburg 2022

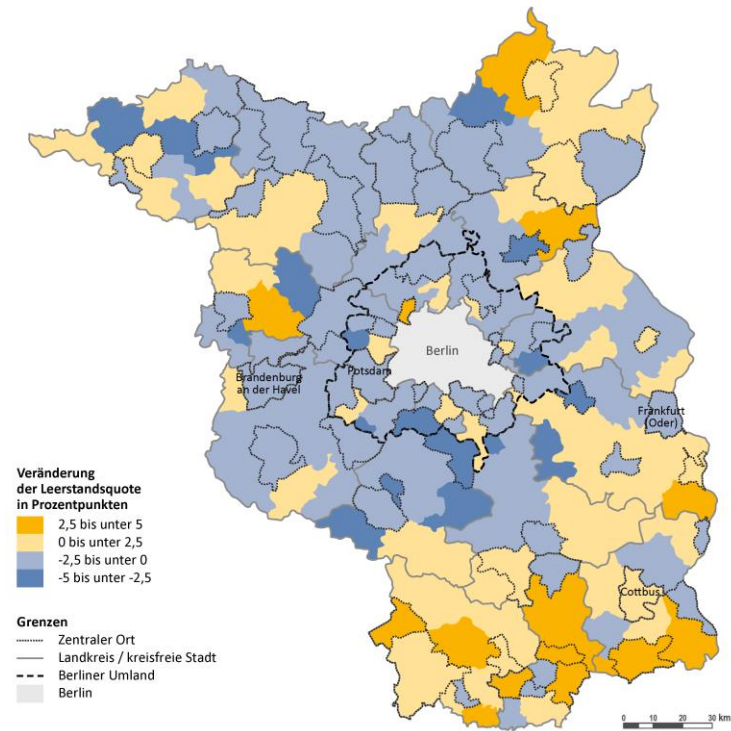
Angaben in %



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

Veränderung der Leerstandsquote von Wohnungen im Land Brandenburg 2022 gegenüber 2011

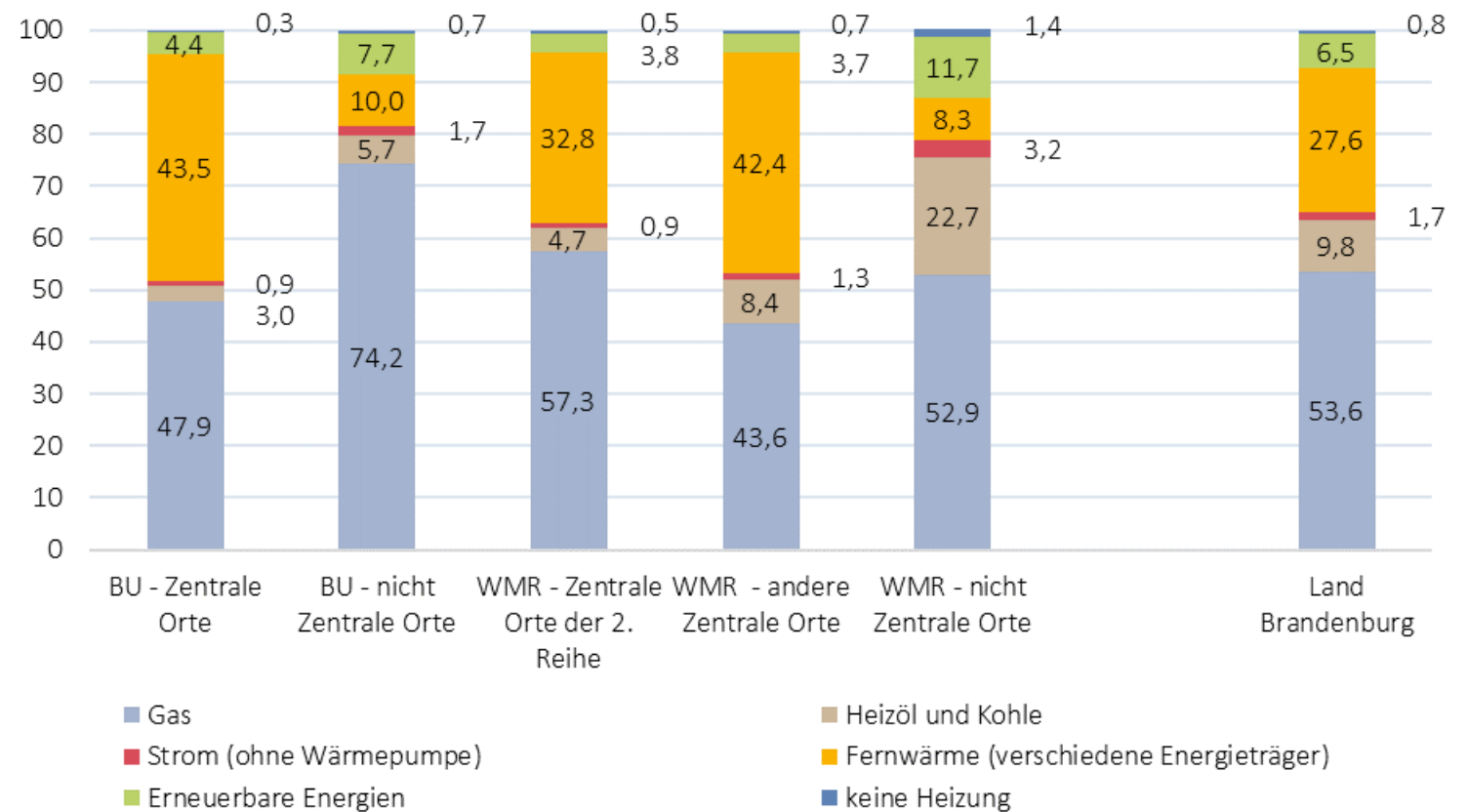
Angaben in %



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

Wohnungsbestand in den Teilräumen Brandenburgs nach Energieträger der Heizung 2022

Anteil in %



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

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

Merkmale der Barrierereduktion in den Brandenburger Teilräumen 2022

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

- Zugänglichkeit zu Gebäude und Wohnung sind 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.

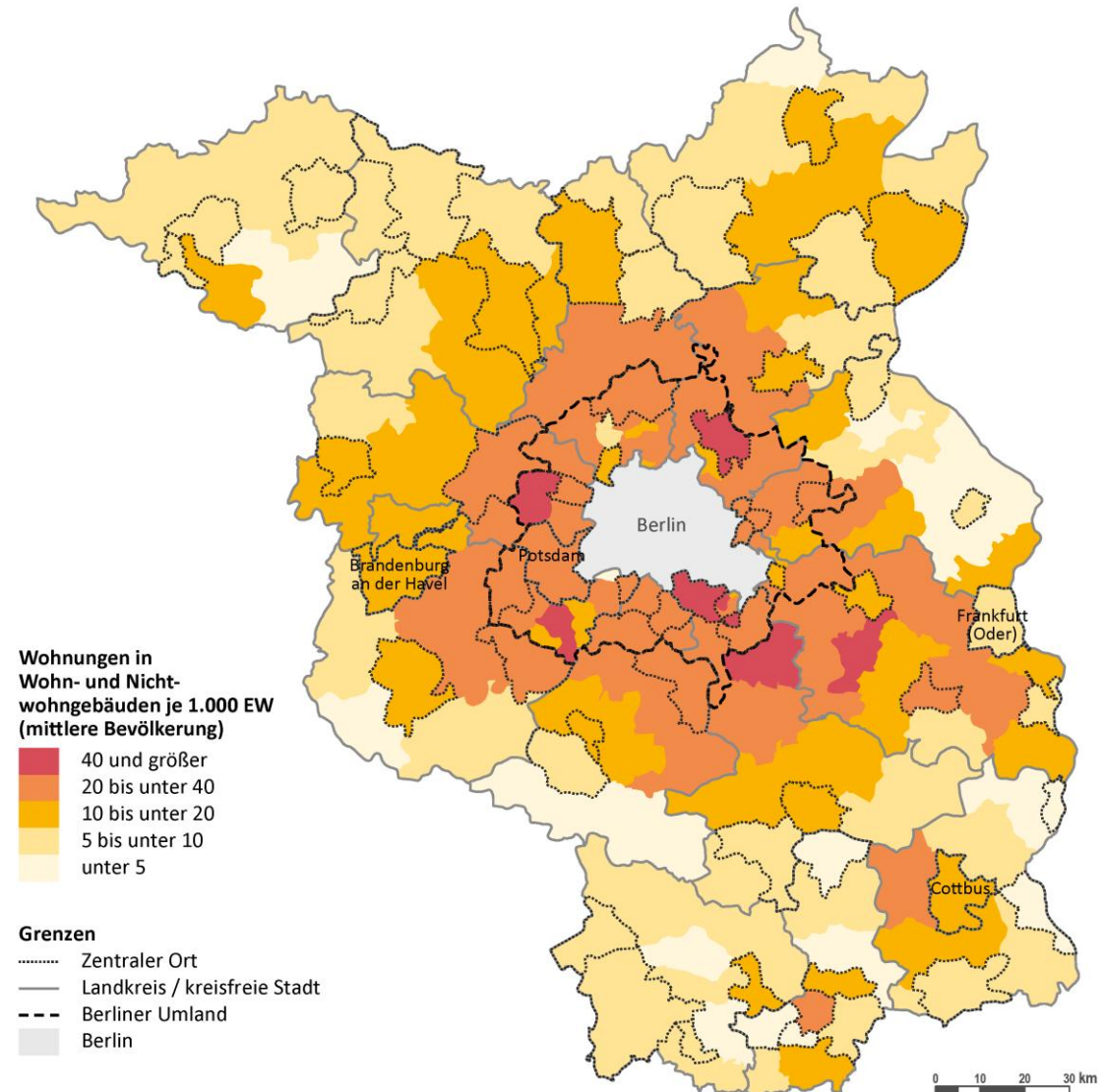
³ Durchgangsbreiten und Bewegungsräume gelten als ausreichend, wenn diese auch mit einer Gehhilfe (z.B.: einem Rollator) oder einem Rollstuhl problemlos passierbar bzw. nutzbar sind. Türen sollten dafür mindestens 90 cm und Flure mindestens 120 cm breit sein.

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

Wohnungsbautätigkeit

Baufertigstellungen 2018 bis 2022

- In zehn Jahren rund 103.000 fertiggestellte WE.
- Hohe Bauintensität über Berliner Umland hinausgehend
- Folge von höherem Bodenpreisniveau und geringer Flächenverfügbarkeit im Berliner Umland
- Potsdam-Mittelmark: viele Fertigstellungen in Berlinnähe und darüber hinaus



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.

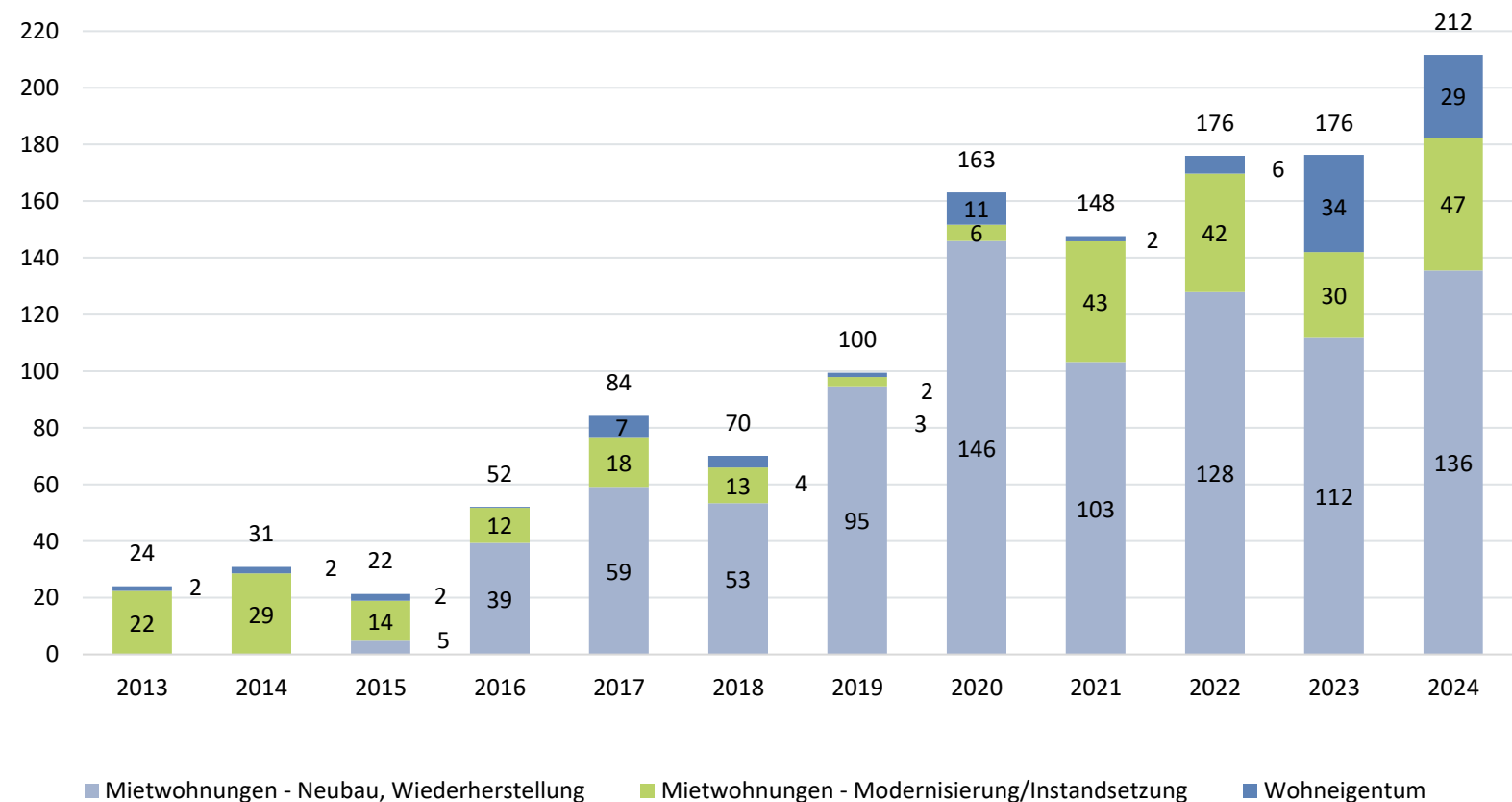
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen LBV

Wohnungspolitischer Kompass

Wohnraumförderung im Land Brandenburg nach Förderbereichen 2013 bis 2024

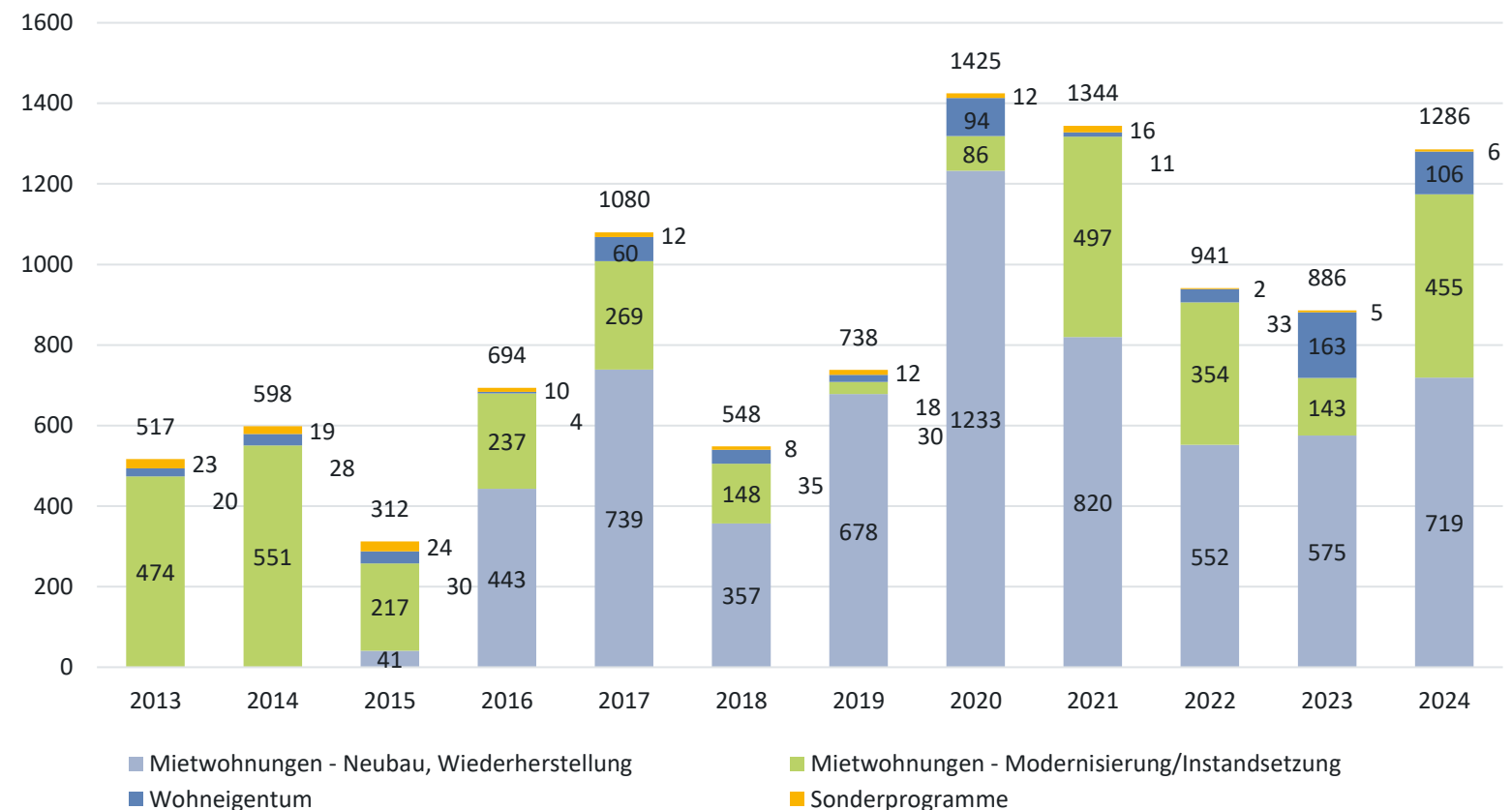
bewilligte Mittel in Millionen EUR

- 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

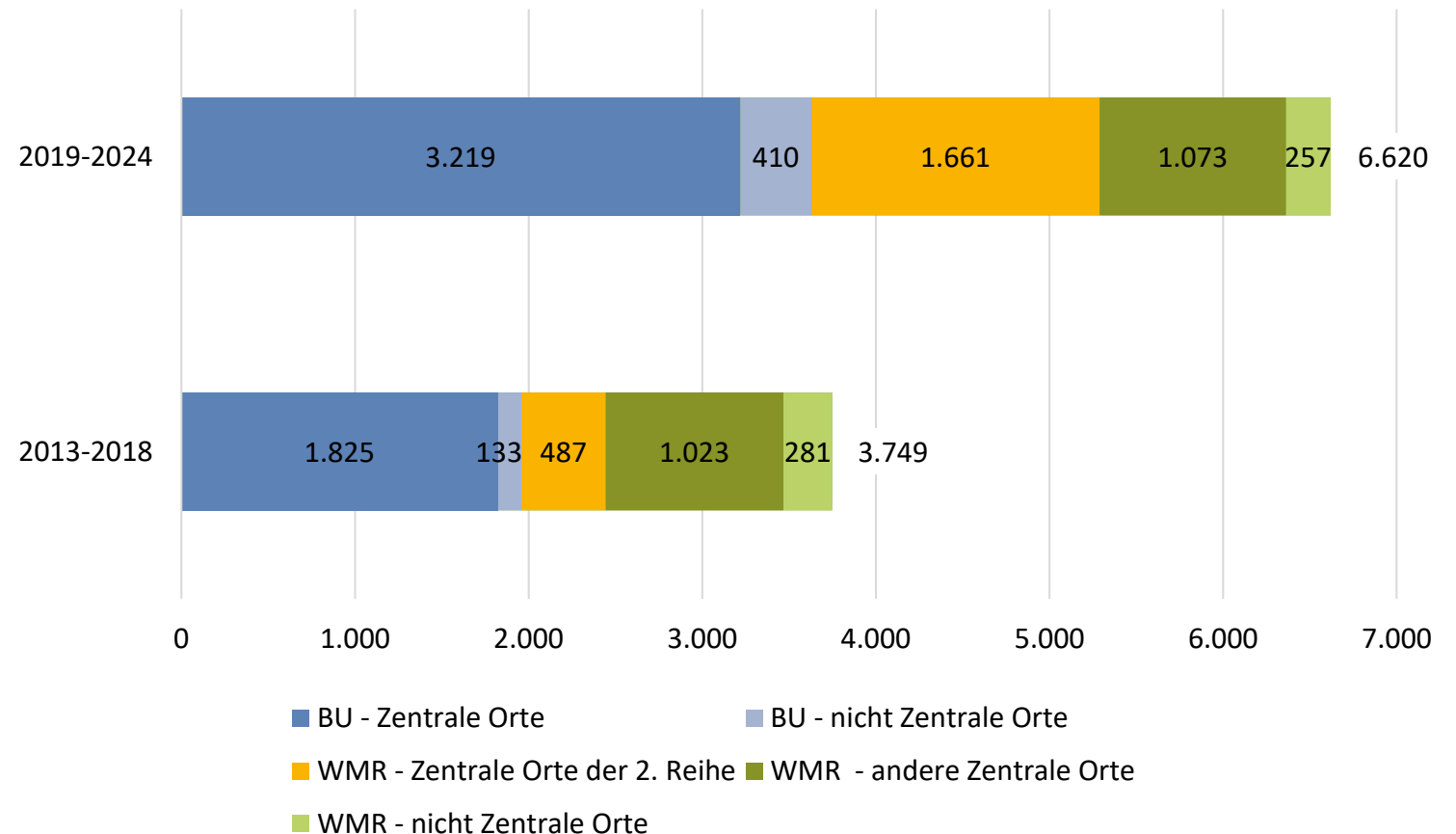


Quellen: Investitionsbank des Landes Brandenburg, eigene Berechnungen LBV

Wohnraumförderung in den Teilräumen des Landes Brandenburg 2013 bis 2024

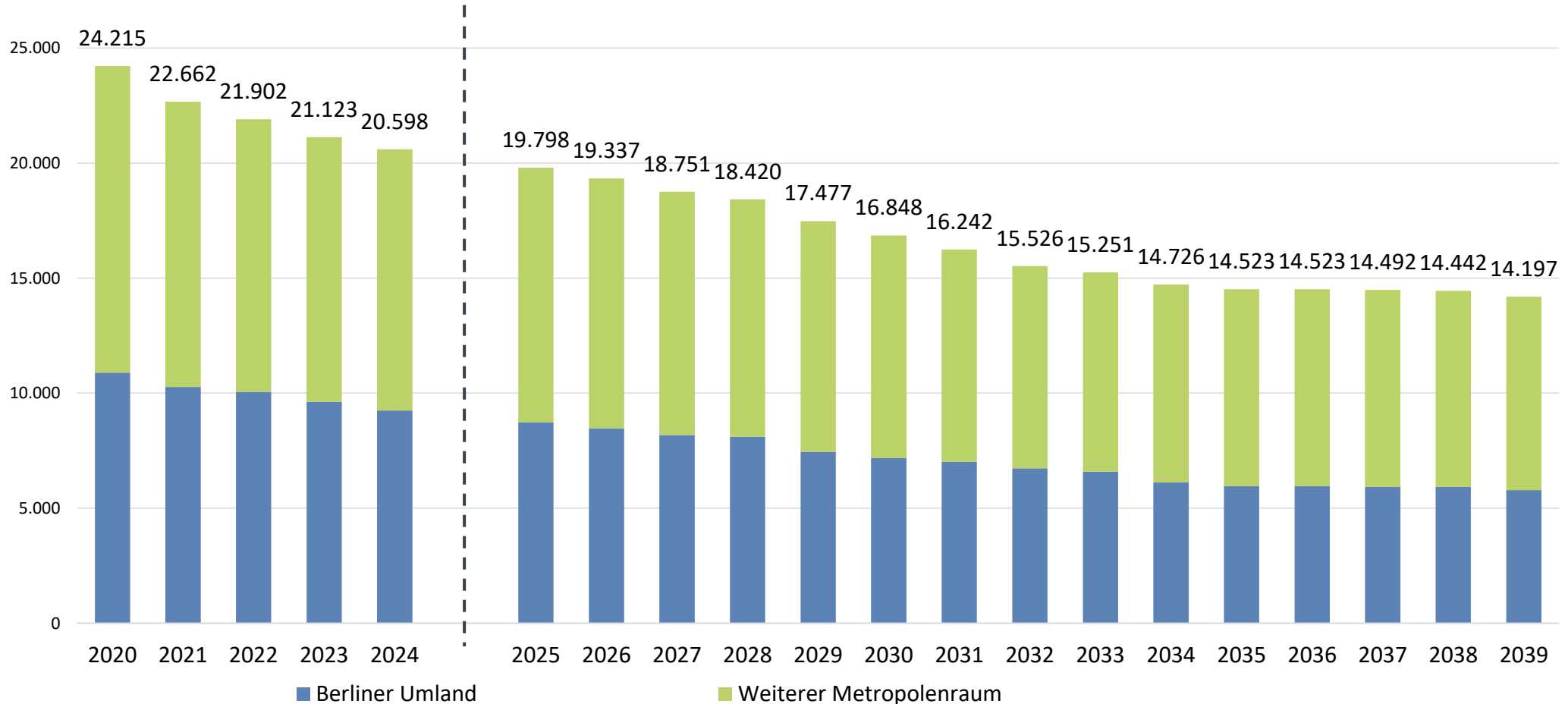
bewilligte Wohnungen

- Zunächst Fokus auf Zentralen Orten im Berliner Umland (meist Potsdam) und Weiterer Metropolenraum
- Anstieg der Bewilligungen in Städte der 2. Reihe in jüngster Vergangenheit
- Bewilligungen im WMR bleiben auf gleichem Niveau
- Im Berliner Umland Schwerpunkt auf Geschosswohnungsbau, im WMR zu 80 % Sanierung von Bestandsgebäuden



Mietpreis- und belegungsgebundener Mietwohnungsbestand im Land Brandenburg 2020 bis 2024 und Vorausberechnung bis 2039

Anzahl der Wohnungen



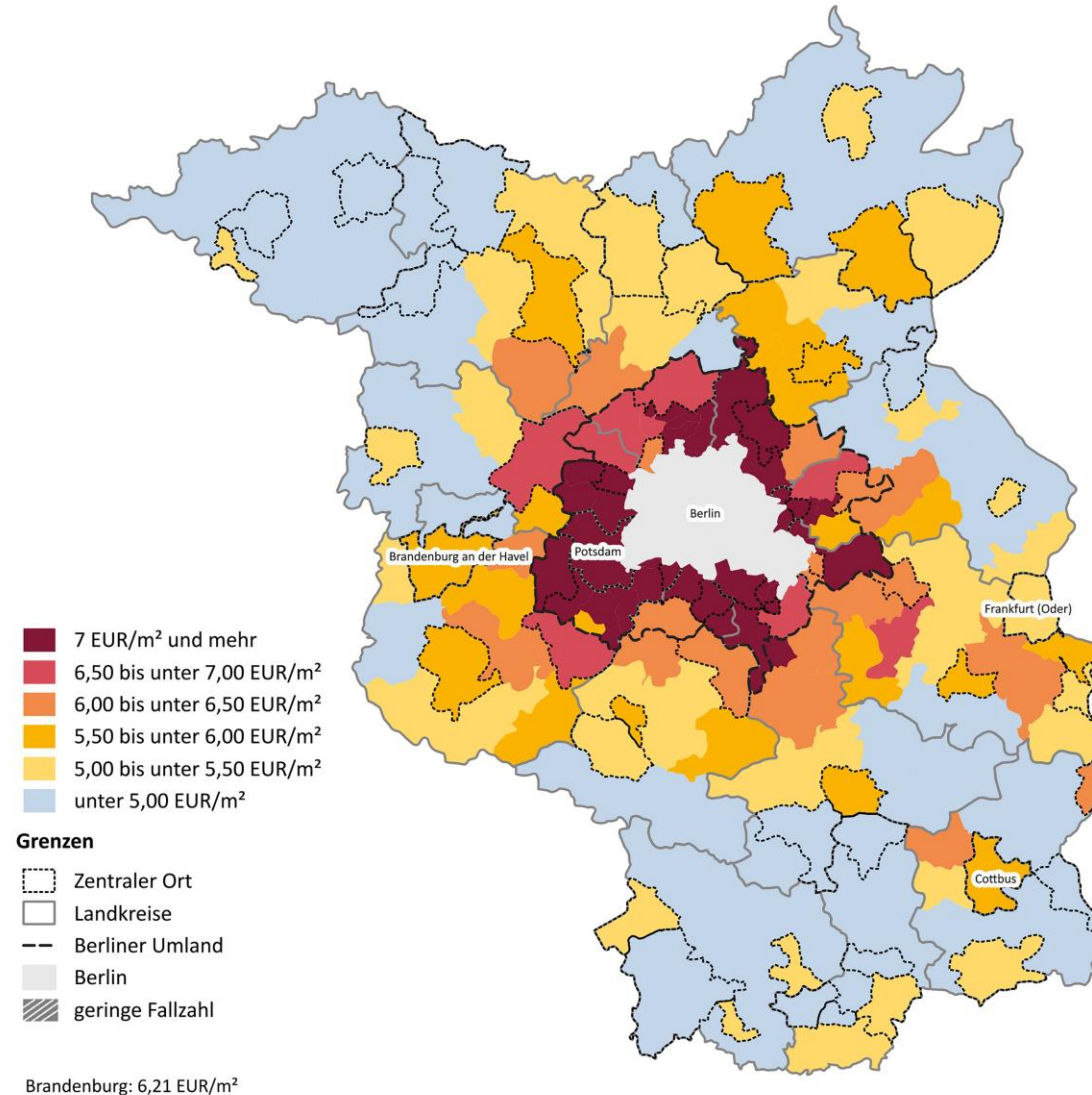
Anmerkung: Vorausberechnung bezogen auf den derzeitigen Wohnungsbestand im Jahr 2023, d. h. ohne Berücksichtigung zukünftig neu entstehender Bindungen.

Quellen: Investitionsbank des Landes Brandenburg, eigene Berechnungen LBV

Mieten und Preise

Räumliche Differenzierung der Nettokaltmieten für Wohnungen 2022 in Brandenburg

Arithmetisches Mittel, EUR/m²

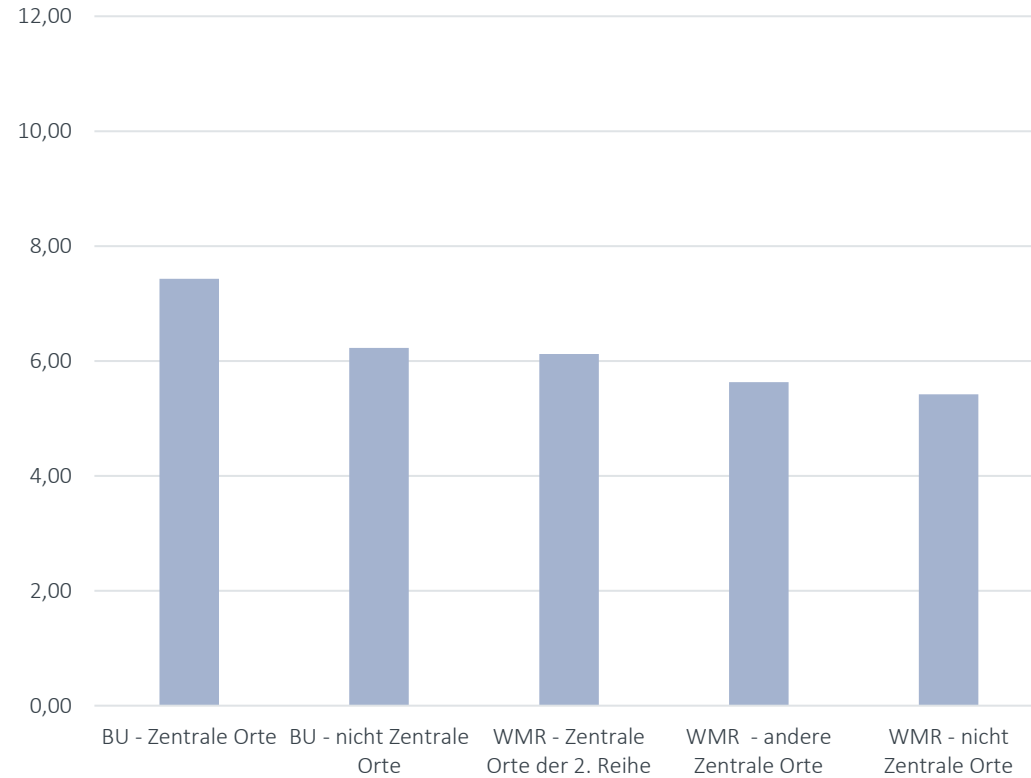


Anmerkung: Die Darstellung der Zentralen Orte erfolgt für bessere Verständlichkeit auf Verbandsebene, wodurch es zu kleinräumigen Abweichungen hinsichtlich der tatsächlichen Verortung zentralörtlicher Funktionen kommen kann.

Quelle: Zensus 2022; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Neuvertragsmieten (BBU) für Wohnungen in den Brandenburger Teilräumen 2022

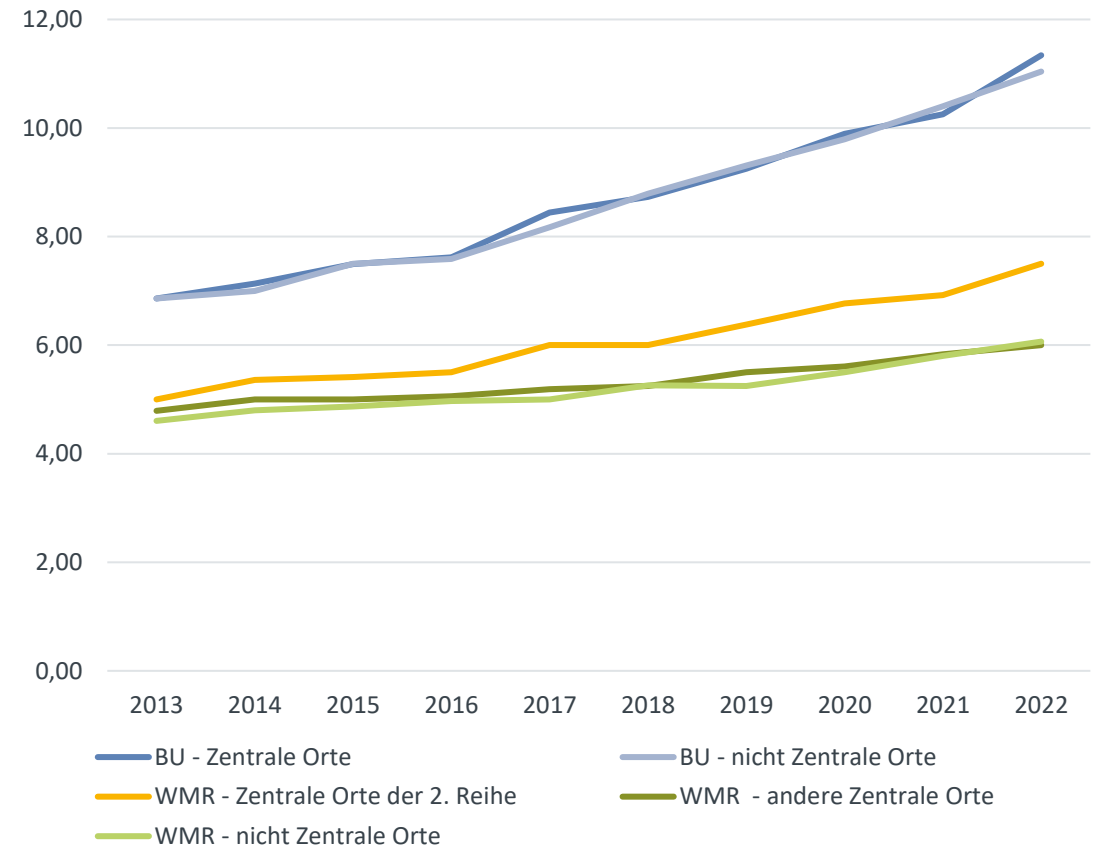
Gewichtetes arithmetisches Mittel, EUR/m²



Quelle: Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

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

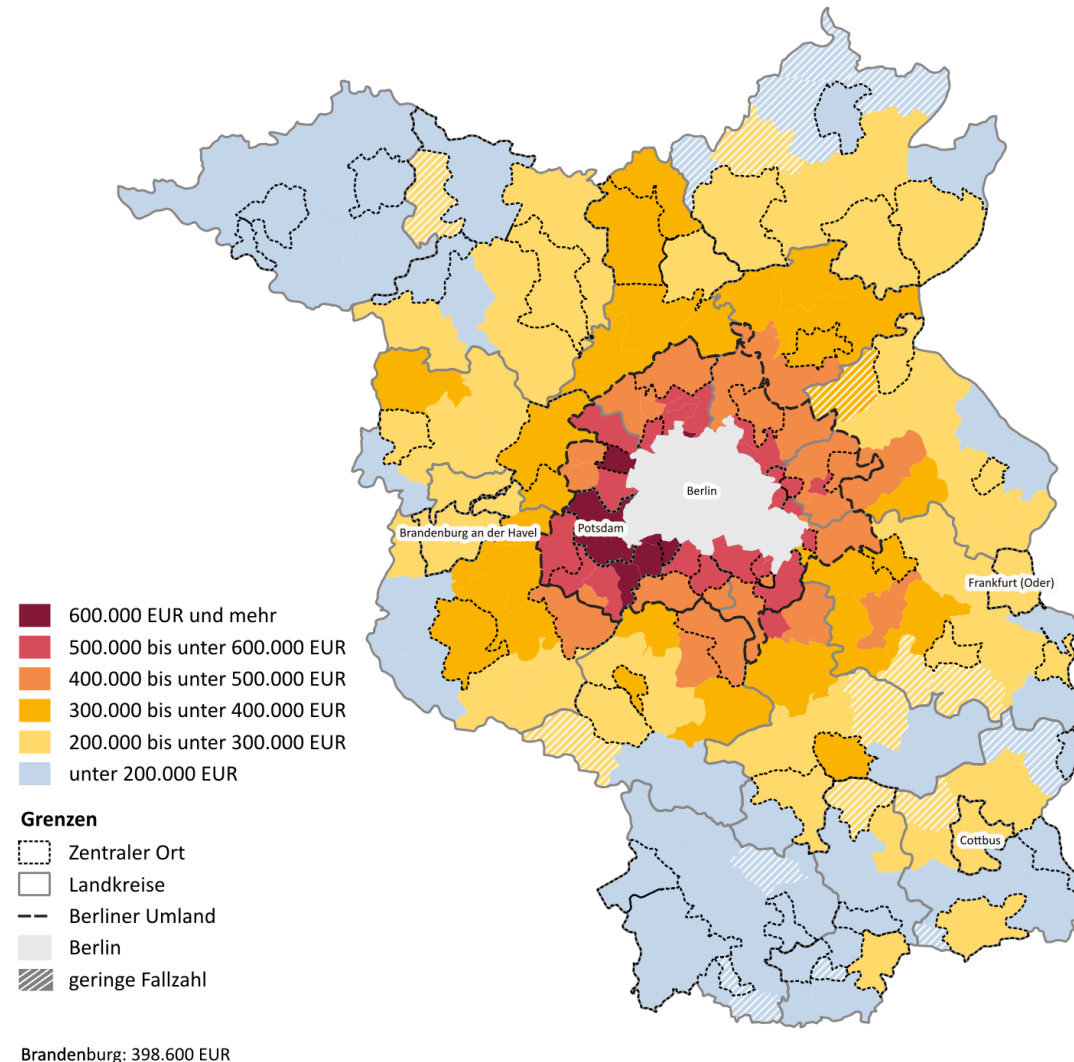
Median, EUR/m²



Quellen: VALUE Marktdaten; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

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

Median, EUR



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

Quelle: VALUE Marktdaten; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Befunde und Handlungsfelder

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

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.

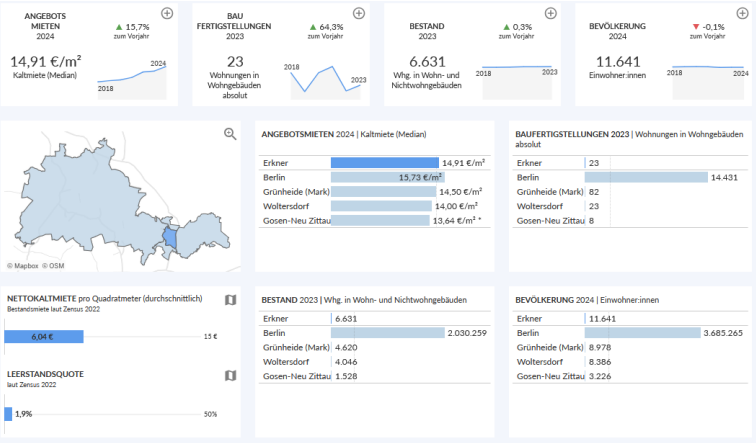
Städtische Identitäten weiterentwickeln.

Zielgruppenspezifische Angebote zukunftsfähig und bedarfsgerecht gestalten und auf Innenstädte konzentrieren.

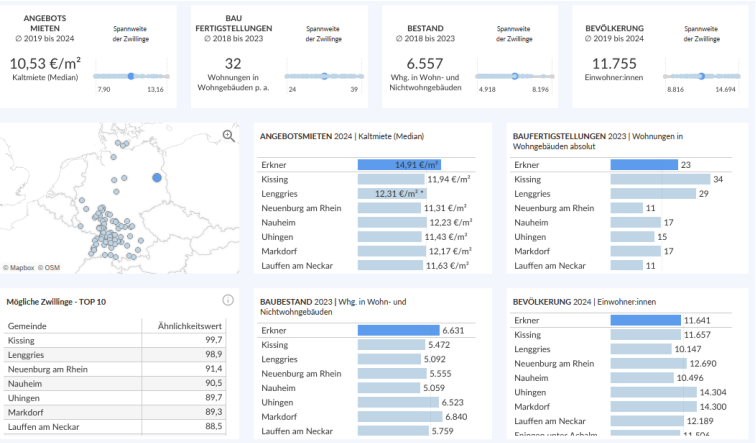
Differenzierte Wohnungsangebote in Miete und Eigentum als Potenzial für Durchmischung und Belebung der Innenstädte nutzen.

Gute Beispiele

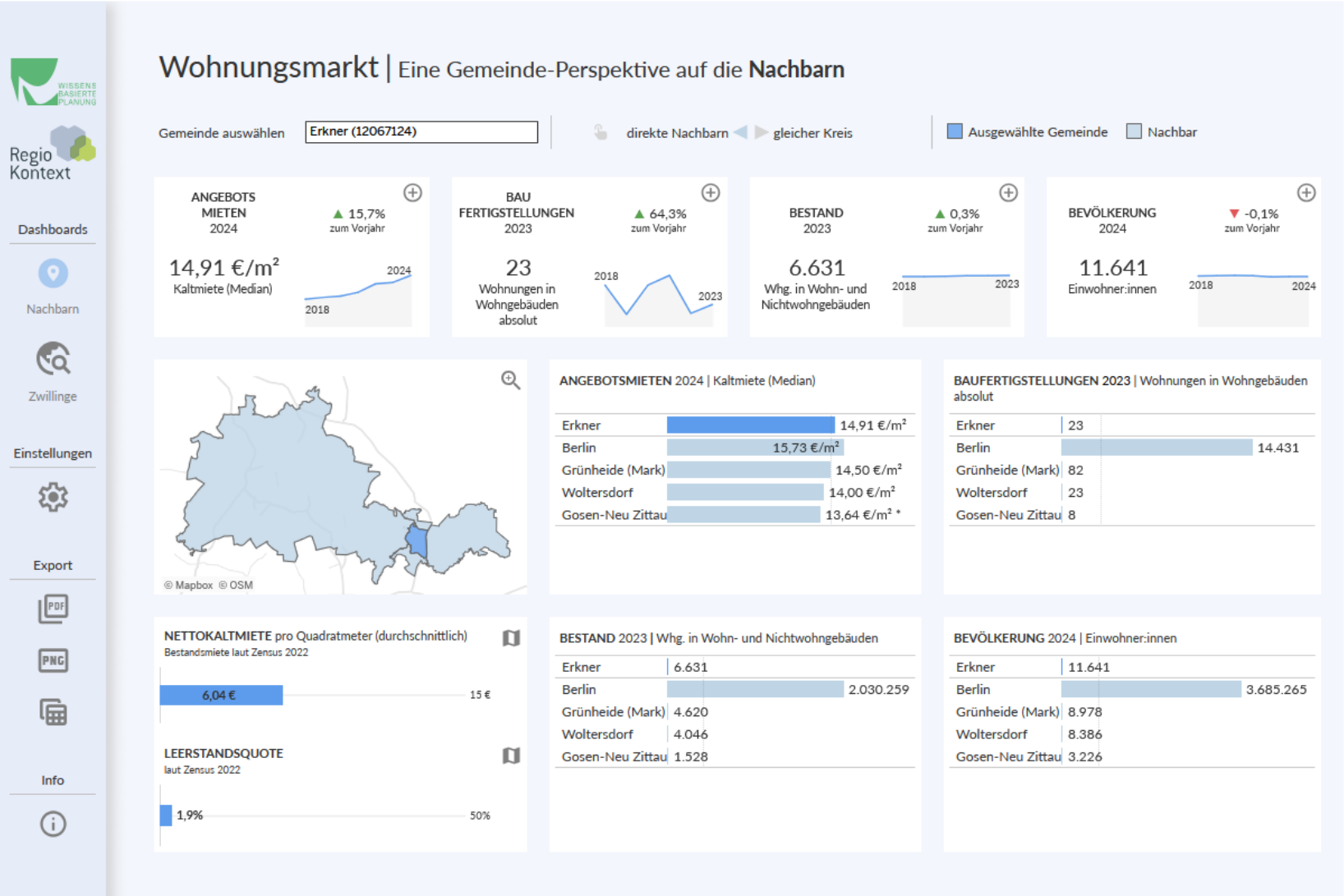
Nachbargemeinde



Digitaler Zwilling



Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung



Gute Gründe für das Mitarbeitendenwohnen

Beschäftigte

- Günstiger Wohnraum
- Sichere Wohnverhältnisse
- Schutz über das Mietrecht
- Umzug belastet Arbeitsplatzwechsel nicht

Arbeitgeber:innen

- Starkes Argument in der Personalakquise
- Aufwertung der Arbeitgebermarke
- Planungsstabilität
- Stärkung des Anlagevermögens
- Aktivierung unternehmens-eigener Flächenpotenziale

Kommunen

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Stärkung der lokalen Wirtschaftsstrukturen
- Effiziente Konversion
- Wohnangebot im Einklang mit Nachfrage

Wohnungsunternehmen

- Unkomplizierte Mieterwechsel
- Solvente und zuverlässige Mieter:innen
- Möglichkeit zur gezielten Durchmischung
- Hohe Auslastungsquote
- Günstiger Neubau
- Neue Flächenpotenziale



Beispiele in Potsdam-Mittelmark und Umkreis

- Havel-Therme
 - Bau von rund 50 Wohnungen in Werder für Mitarbeitende; ebenso Anmietung von Bungalows in Ferch
- Havelfrucht GmbH
 - Ehemaliges Bürogebäude auf Gelände des Unternehmens dient als Unterkunft für Erntehelfende
- Bäckerei Exner
 - Wohnungen mit Bäckereimitarbeitende in Beelitz
- Systema Gesellschaft für angewandte Datentechnik mbH
 - Betriebswohnungen auf Firmengelände in Babelsberg für die Onboarding-Zeit von neuen Mitarbeitenden (besonders ausländische Fachkräfte)

Danke für die Aufmerksamkeit.

Team und Kontakt

kompas@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