



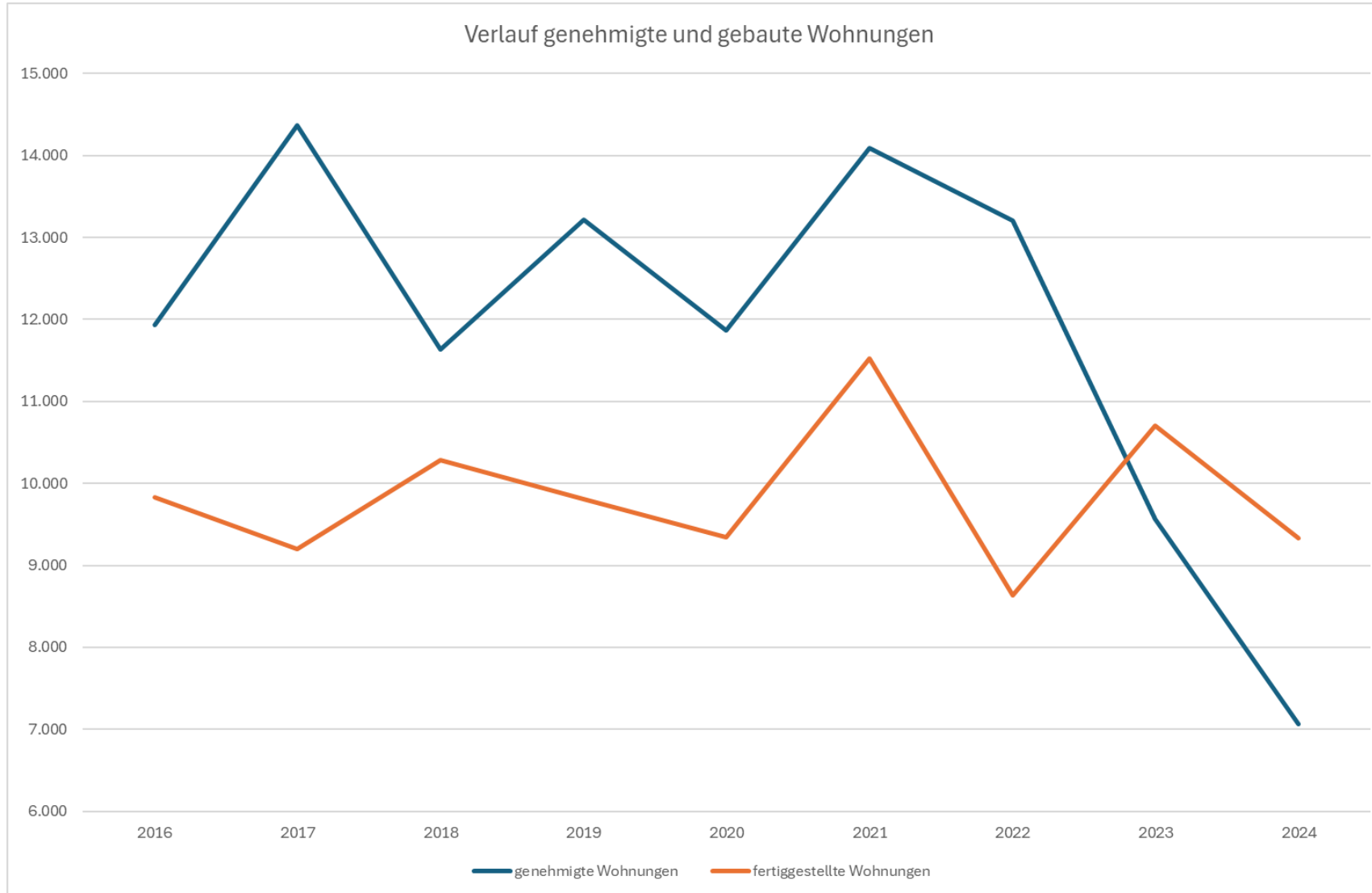
Impuls zum Stadtentwicklungstag Wohnen

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Landesgeschäftsstelle Potsdam
Behlertstraße 13
14469 Potsdam
Tel. 0331 – 271 83 11
Fax. 0331 – 271 83 18
matthias.brauner@bbu.de
www.bbu.de

Matthias Brauner, Leiter Landesgeschäftsstelle Potsdam

1. Wohnungsbau – Lage und wesentliche Rahmenbedingungen
2. Mieten in Brandenburg
3. Demographie ist wesentlicher Treiber

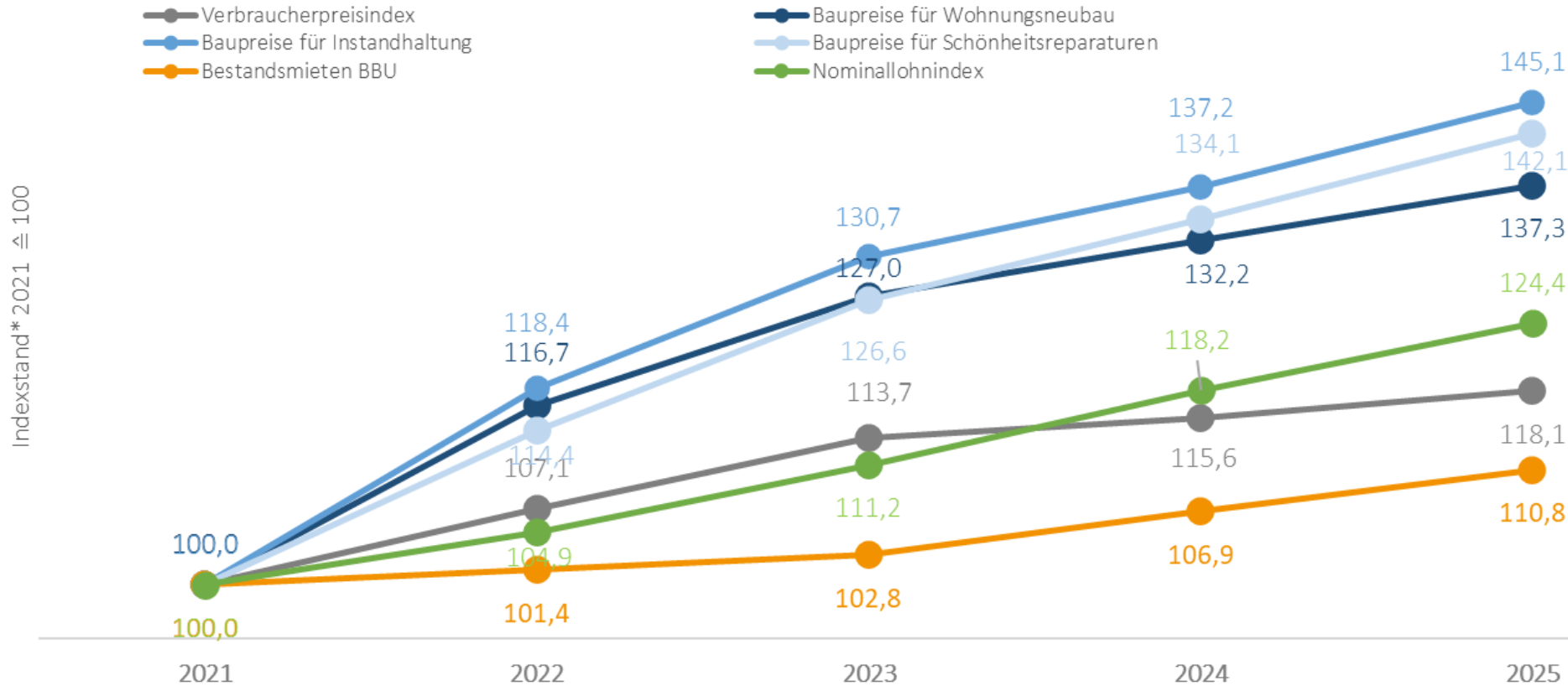
Die Entwicklung bei den Baugenehmigungen und Baufertigstellungen zeigt eine klare Krise



- Wohnungsunternehmen reduzieren aufgrund der Zins- und Kostensteigerungen Investitionen und Neubaumaßnahmen
- Die Fachgemeinschaft Bau berichtet wiederholt von Auftragsrückgängen im Wohnungsbau – zuletzt für das Halbjahr 2025 um 7,2 % für Brandenburg
- Die Mitglieder des Bauindustrieverbandes haben eine zunehmend negative Umsatzerwartung. Der Umsatz im Wohnungsbau im Jahr 2025 stieg auf niedrigem Niveau um 3 %. Das liegt unterhalb der Kostensteigerung. Das gebaute Volumen ist somit geschrumpft

Zur Einordnung: Entwicklung der Baukosten, Nominallohne und BBU-Mieten

Entwicklung der Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Vergleich zur Entwicklung der Verbraucher*- und Baupreisindizes sowie des Nominallohnindex** in Berlin 2021 bis 2025



Steigerung seit 2021

Baupreise: bis zu 45,1%

Nominallohnindex: 24,4**

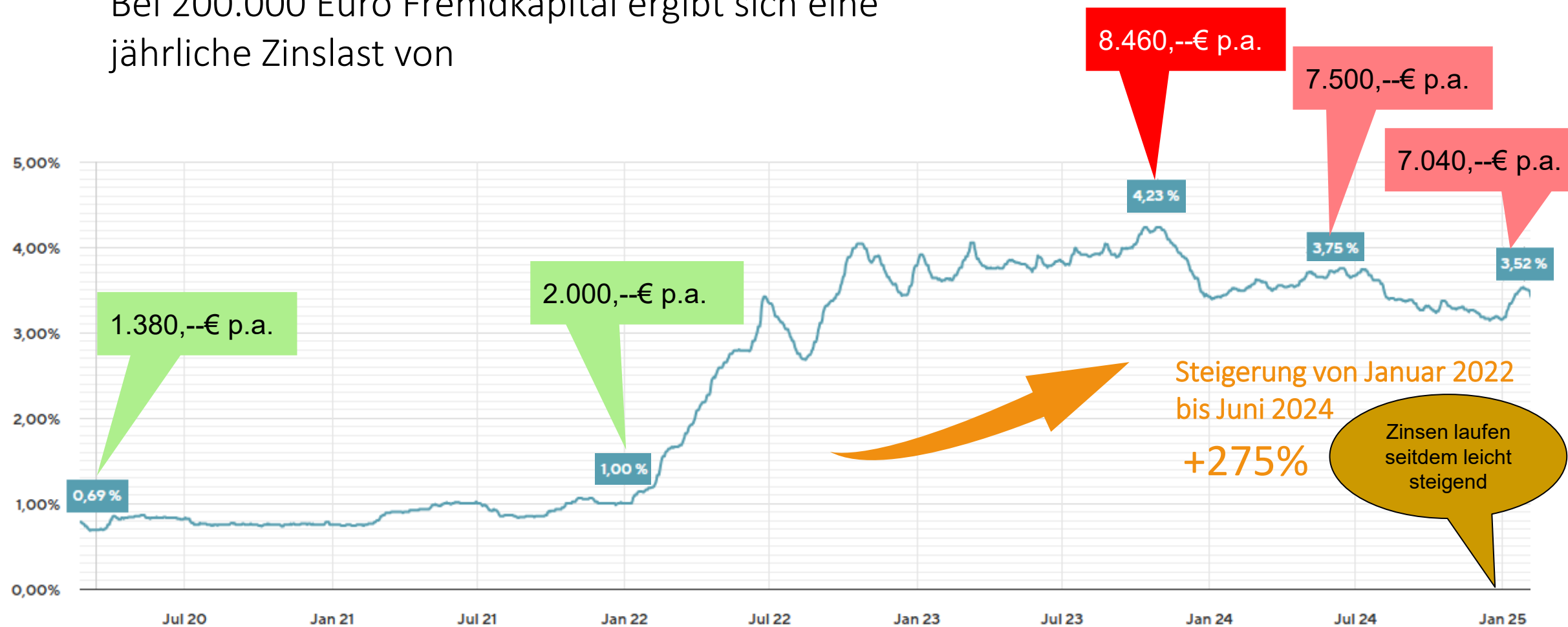
Verbraucherpreise: 18,1%

BBU-Mieten: 10,8%

Quelle: BBU-Marktmonitor, Amt für Statistik Berlin Brandenburg *Umbasierung Verbraucherpreise von 2020 und Nominallohnindex von 2022 auf 2021 durch BBU

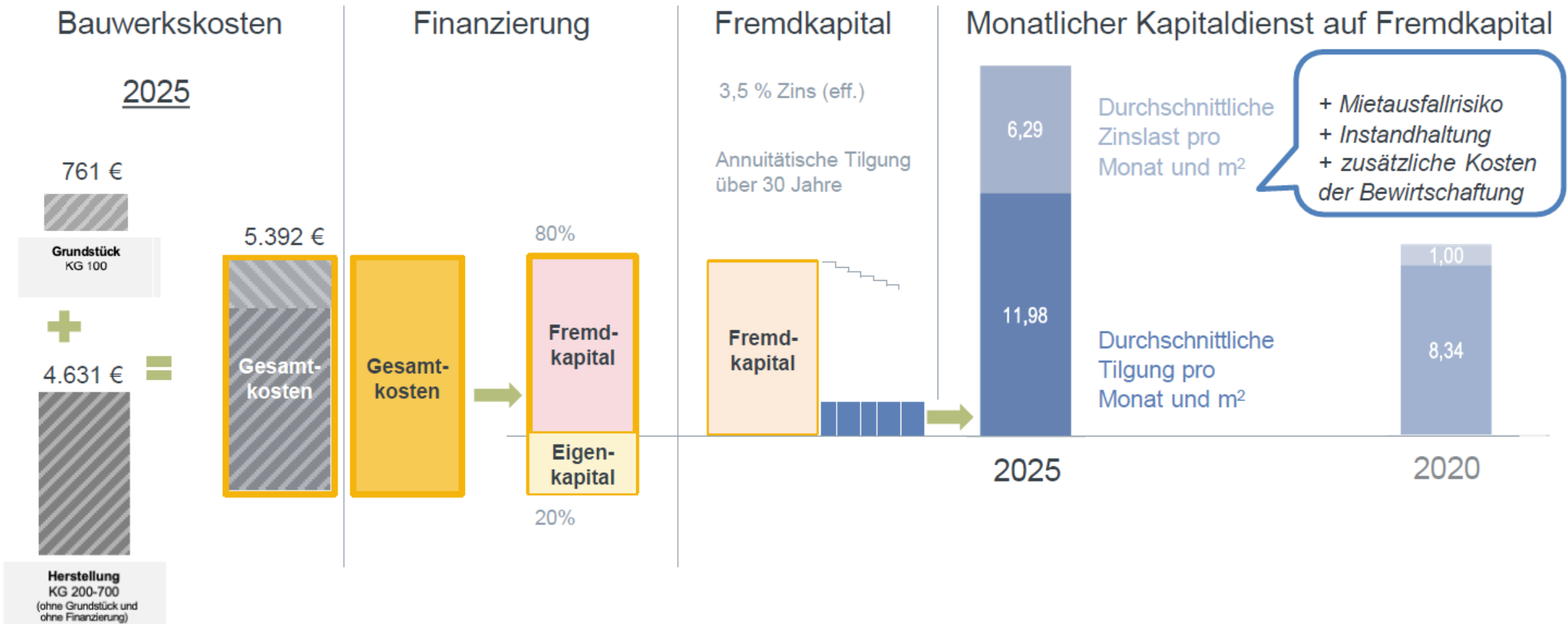
**Nominallöhne 2025 = (Mittelwert Steigerung Q1 bis Q3 2025) aktuellster Stand Februar 2026

Bei 200.000 Euro Fremdkapital ergibt sich eine jährliche Zinslast von

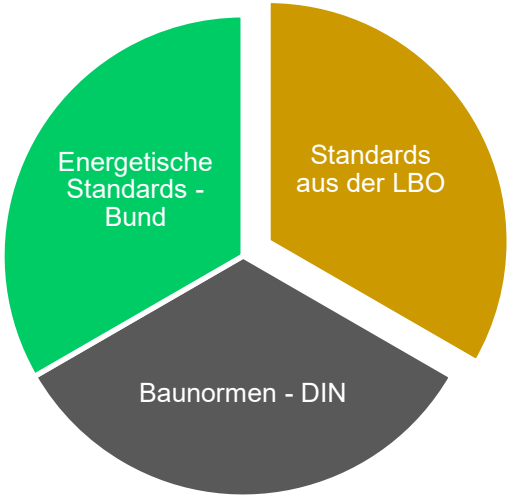


Quelle: <https://www.interhyp.de/zinsen/>

Hinweis der Interhyp AG: Die Darstellung der Zinsentwicklung basiert auf den Zinssätzen der Konditionsangebote, die von unseren Produktpartnern über die Interhyp AG im ausgewählten Zeitraum im Rahmen einer Vermittlung eines Darlehensvertrages angeboten wurden. Trotz ausgewählter Sorgfalt kann die Interhyp AG für die vorliegende Darstellung keinerlei Haftung übernehmen. Die aktuellen Zinssätze für Ihre individuelle Baufinanzierung erfahren Sie bei Ihrem Finanzierungsberater oder Ihrer Finanzierungsberaterin.



Baustandards sind ein wesentlicher Treiber der Baukosten



Kostenziel des BBU

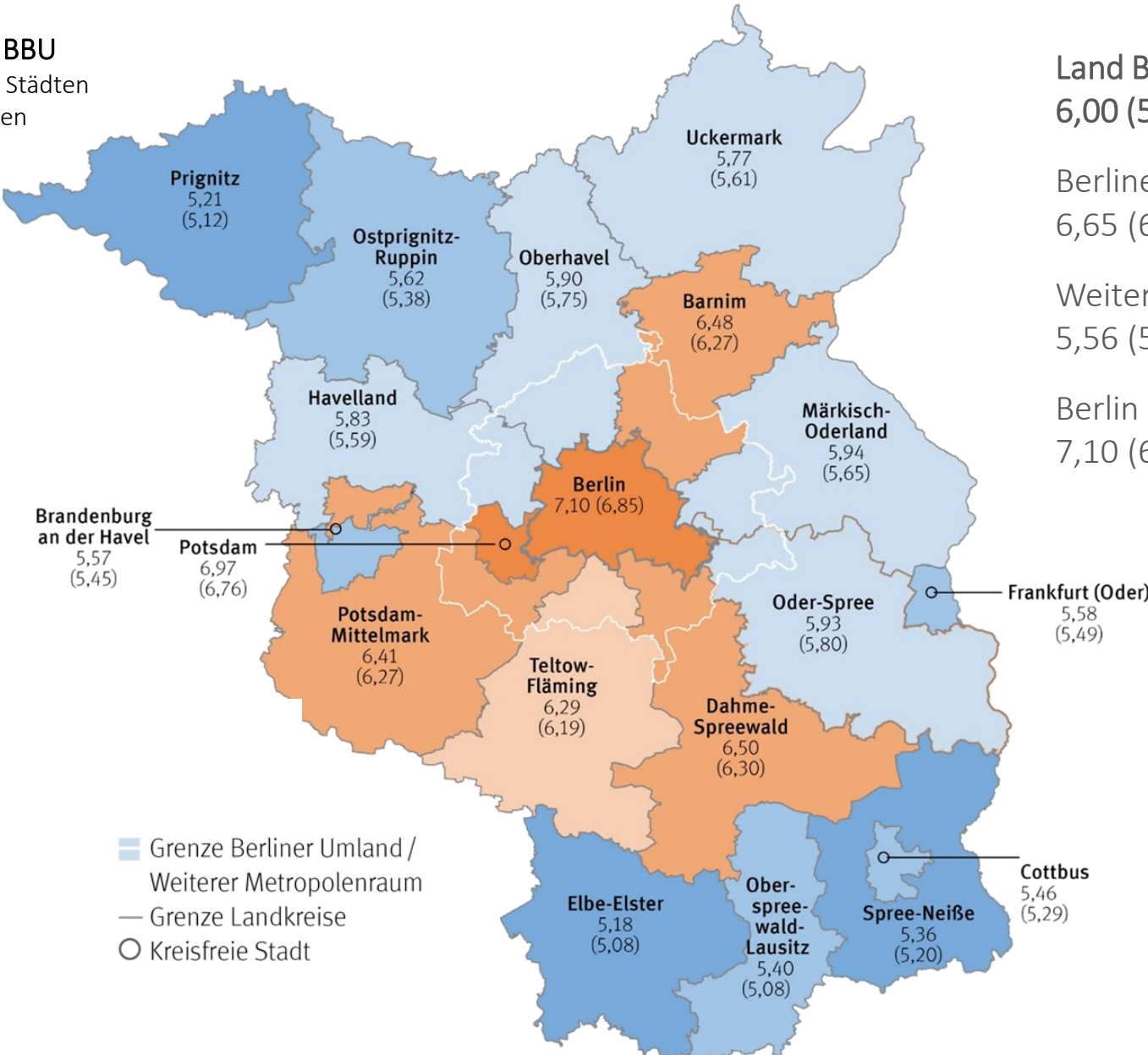


Mit einer solchen Kostenbasis wäre nicht mehr jedes Vorhaben zu subventionieren – Reformbedarf bei Standards ist evident.

1. Wohnungsbau – Lage und wesentliche Rahmenbedingungen
2. Mieten in Brandenburg
3. Demographie ist wesentlicher Treiber

Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten
Am 30.06.2025 (30.06.2024) preisfrei und preisgebunden

Nettokaltmieten in €/m²
am 30.06.2025 (Vorjahr)



Land Brandenburg
6,00 (5,82)

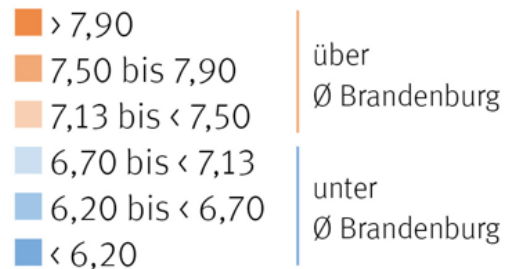
Berliner Umland
6,65 (6,44)

Weiterer Metropolenraum
5,56 (5,40)

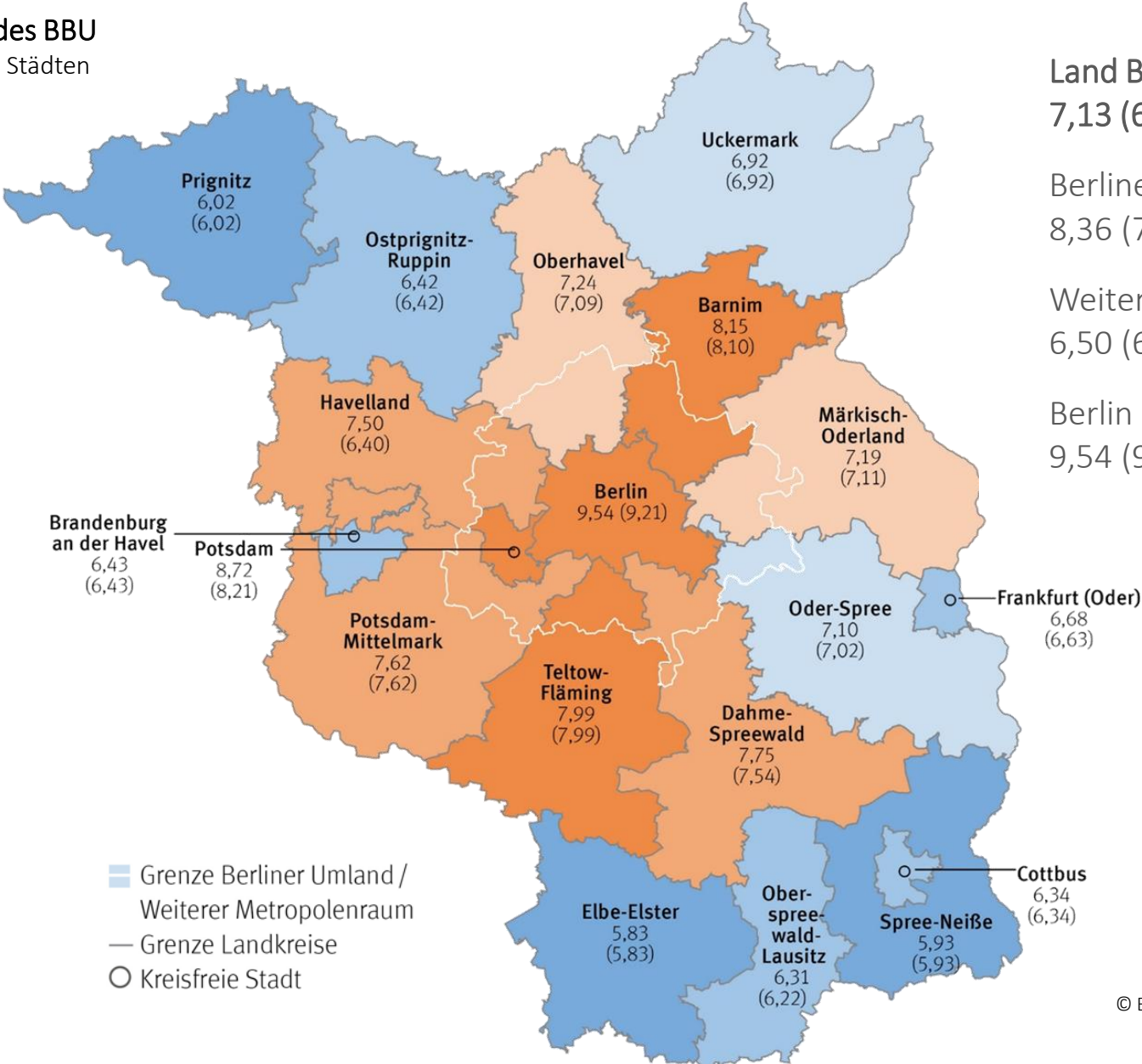
Berlin
7,10 (6,85)

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten
Vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025

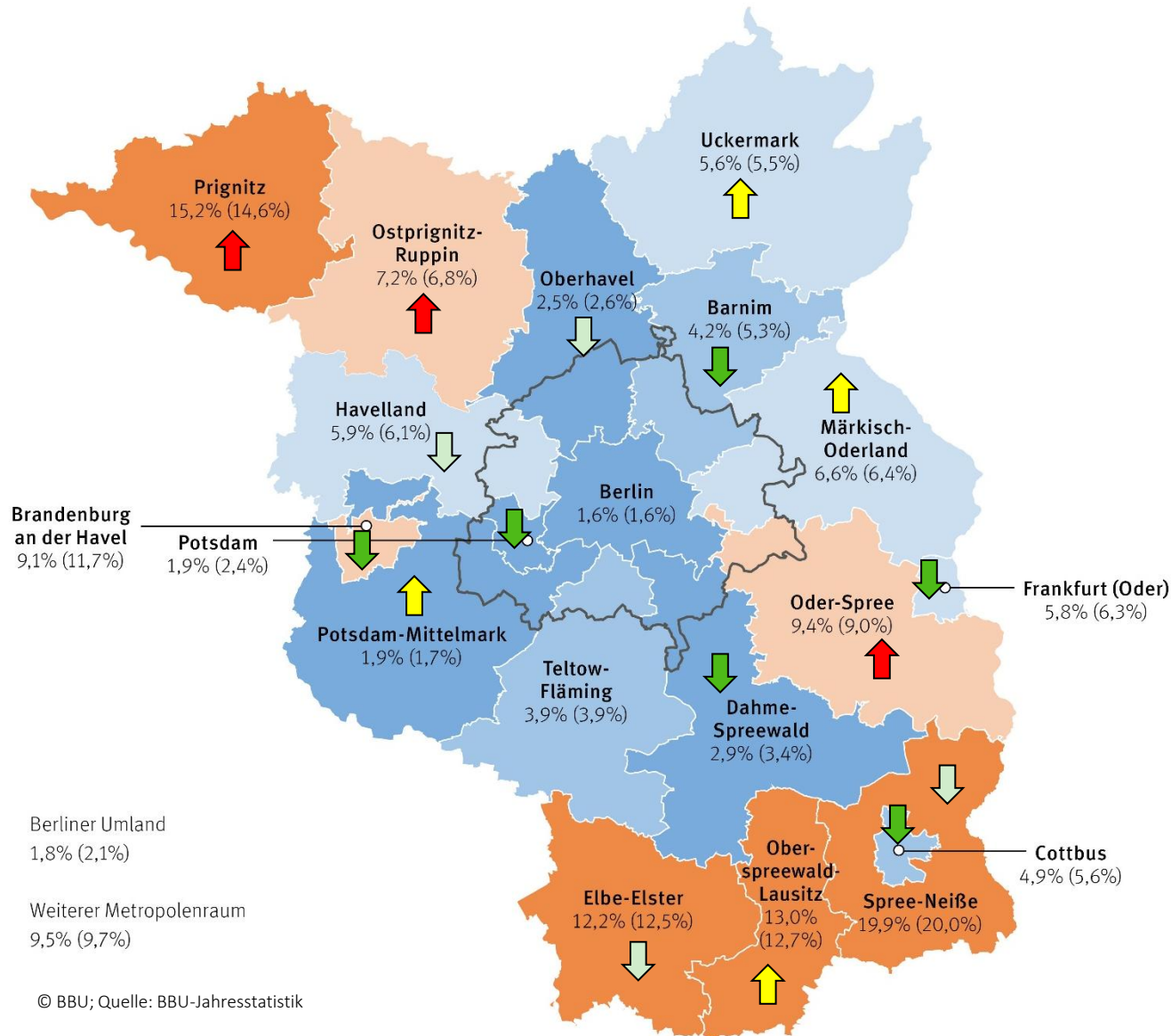
Mittelwert 2024/25* nettokalt preisfrei
In €/m² pro Monat (ohne Erstbezug)



*Neuvertragsmieten (Erst- und Wiedervermietungsmieten)
zum Vertragsabschluss im Zeitraum 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025



© BBU



Leerstandsquote 2024
in %

- > 10,00%
 - 6,95% bis 10,00%
 - 5,00% bis < 6,95%
 - 3,00% bis < 5,00%
 - < 3,00%
- über
Ø Land
Brandenburg
- unter
Ø Land
Brandenburg

Land Brandenburg gesamt:
6,95% (7,19%)

**Veränderung der Leerstandsquote
2024 gegenüber 2023**

- ↓ Absenkung um mind. -0,5 %-Punkte (6)
- ↘ Absenkung um bis -0,4 %-Punkte (4)
- ↑ Anstieg um bis zu +0,3 %-Punkte (4)
- ↑ Anstieg um mind. +0,4 %-Punkte (3)

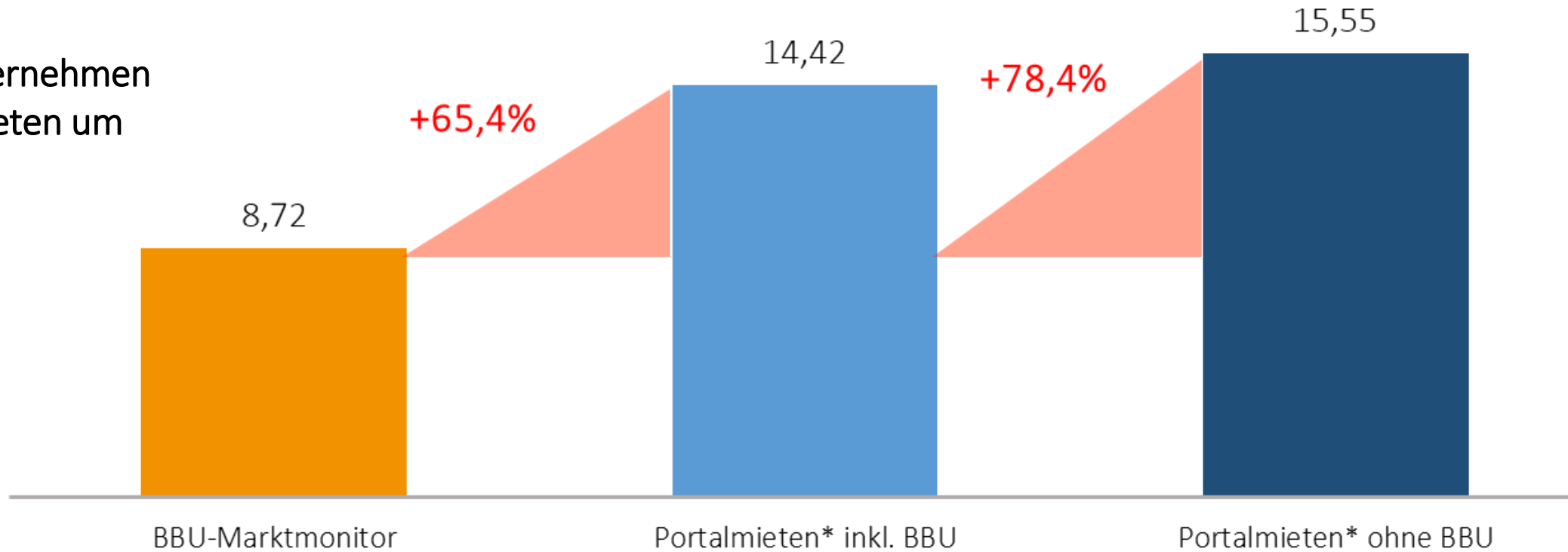
Vergleich BBU-Marktmonitor-Mieten mit Portalmieten – POTSDAM

Portalmieten ohne BBU-Mieten sind mehr als 78% höher als die Realmieten laut BBU-Marktmonitor.

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Potsdam im Vergleich Portalmieten gewerblicher Anbieter im Zeitraum 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025
(nur Angebote preisfrei /ohne WBS)

Mittelwert in €/m² Wohnfläche (flächengewichtetes Mittel), nettokalt pro Monat

BBU-Mitgliedsunternehmen
dämpfen Portalmieten um
gut 1 €

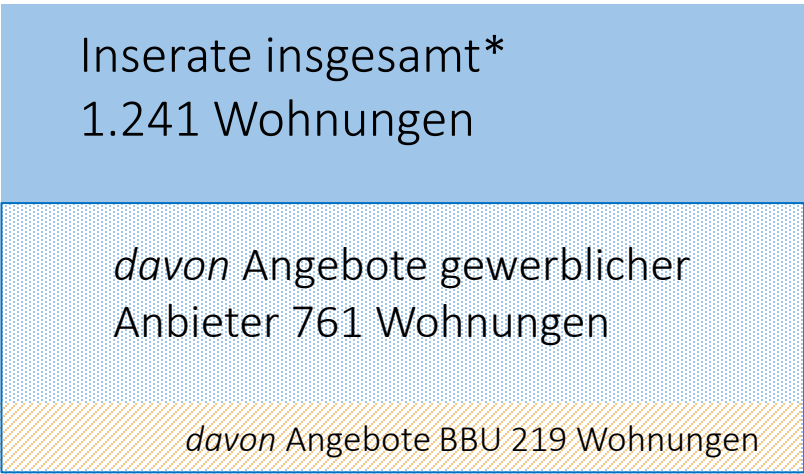


* Mieten gewerblicher Vermieter

**analog zum Erhebungszeitraum des BBU-Marktmonitors wurden auch die Value Marktdaten für den Zeitraum 1.7.2024 bis 30.6.2025 analysiert

Neuverträge / Insertionen vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025

Portalmieten



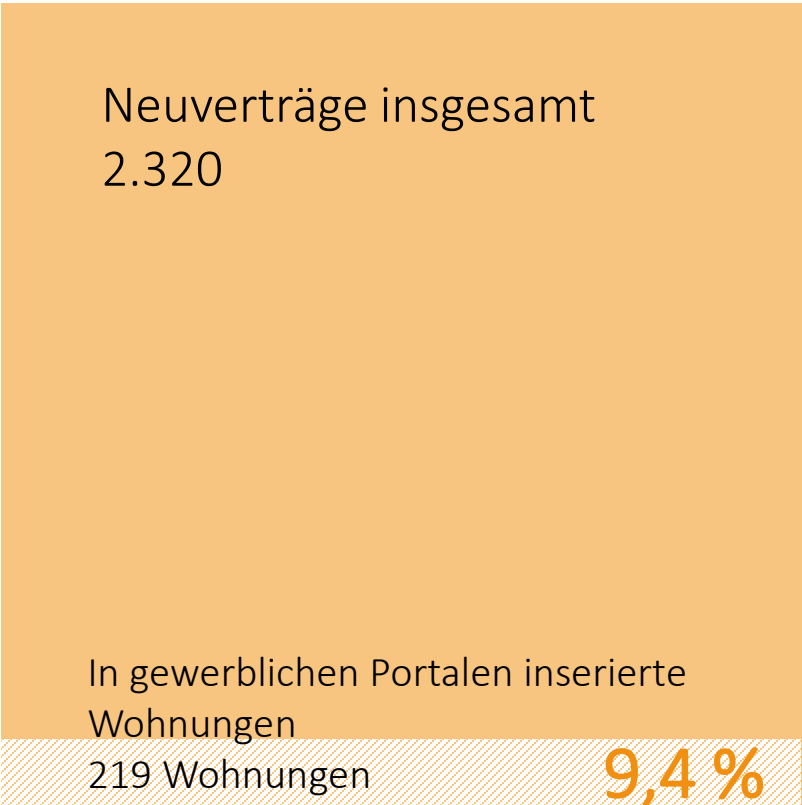
17,6 %

Quelle: VALUE Marktdatenbank

*ohne Nachmetersuche von Privatpersonen



MARKTMONITOR



9,4 %

Quelle: BBU-Marktmonitor, VALUE Marktdatenbank

In Brandenburg insgesamt erfolgen mind. 50 % der Wiedervermietungen durch BBU Mitgliedsunternehmen im Jahr 2025



Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Vergleich zu Inseraten in kommerziellen Immobilienportalen im Zeitraum 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025

Mittelwert in €/m² Wohnfläche (flächengewichtetes Mittel), nettokalt pro Monat, Anzahl Wohneinheiten (WE)

	BBU-Marktmonitor		Portalmieten alle Inserate (inkl. BBU-Unternehmen)		Abweichung Portalmieten zu BBU-Marktmonitor	
	Nettokaltmiete €/m²	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete* €/m²	Anzahl Wohnungen	€/m² Wfl.	%
Preisfreie und preisgebundene Wohnungen insgesamt	7,09	20.759	10,27	20.315	3,18	44,9%
preisgebundene / WBS-Wohnungen insgesamt	6,60	1.517	8,12	410	1,52	23,0%
Preisfreie Wohnungen insgesamt	7,13	19.242	10,31	19.905	3,18	44,7%
Wiedervermietungen	6,90	18.663	9,70	17.384	2,80	40,5%
Erstvermietungen (Neubau)	12,53	579	13,86	2.521	1,33	10,6%

*flächengewichtetes Mittel

Quelle: BBU-Marktmonitor, VALUE Marktdatenbank

Anteil Erstvermietungen 3,0% 12,7%

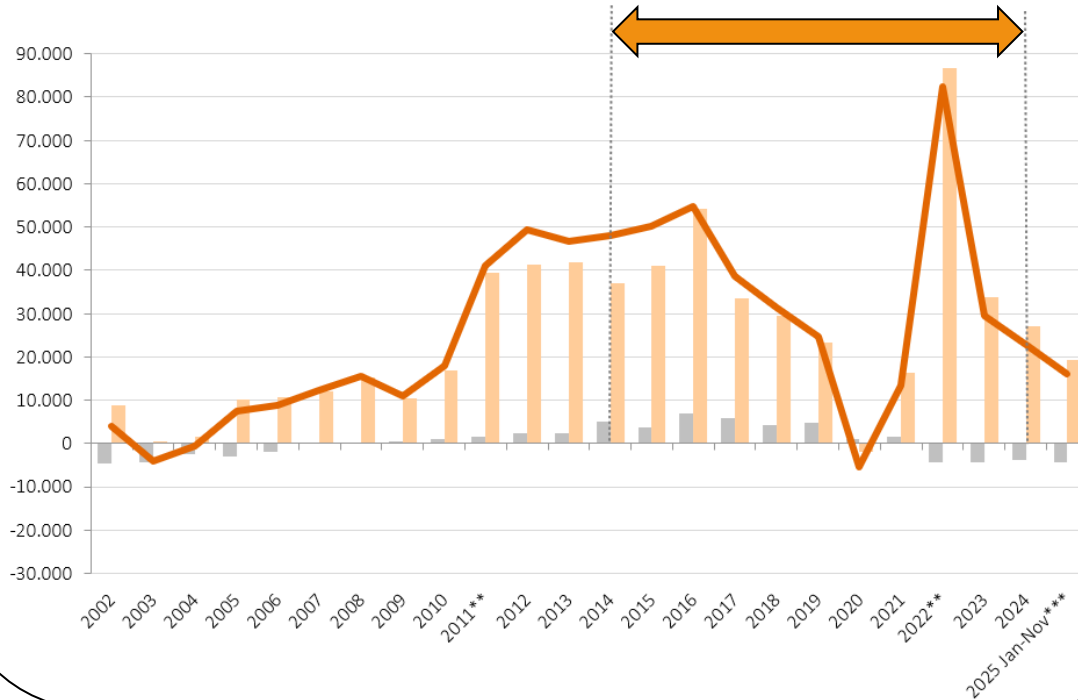
1. Wohnungsbau – Lage und wesentliche Rahmenbedingungen
2. Mieten in Brandenburg
3. Demographie ist wesentlicher Treiber

Die Bevölkerungsentwicklung ist geprägt durch eine positive Dekade mit Wanderungsgewinnen – die Demographie wird jetzt wieder herausfordernder

Bevölkerung im Verbandsgebiet: 6.242.012 (+5,3% 2024 ggü. 2014)

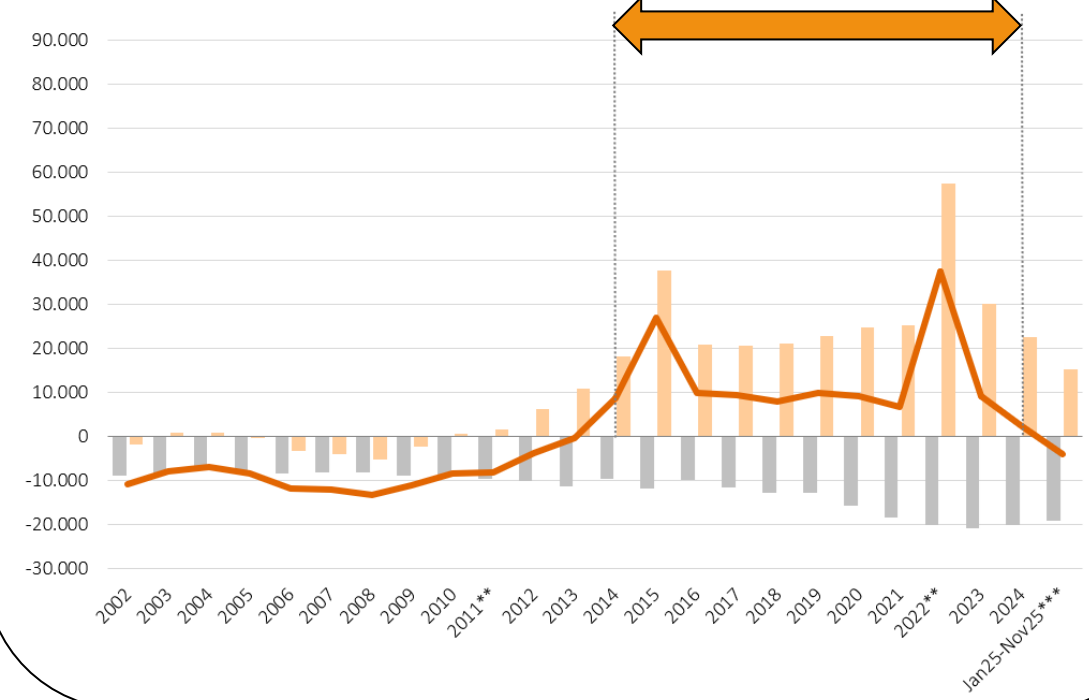
Berlin (3.685.265 +6,2 % 2024 ggü. 2014)

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Berlin, 2002 bis 2025***



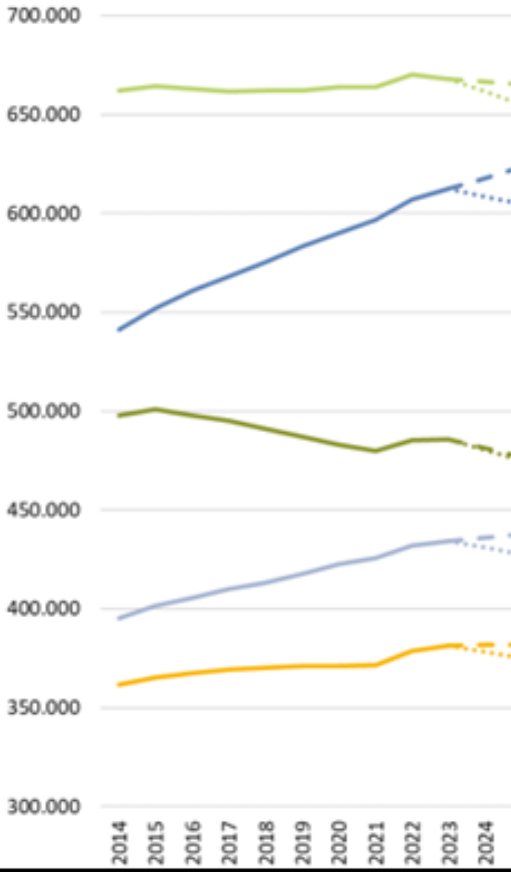
Brandenburg 2.556.747 (+4,0% 2024 ggü. 2014)

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg, 2002 bis 2025***



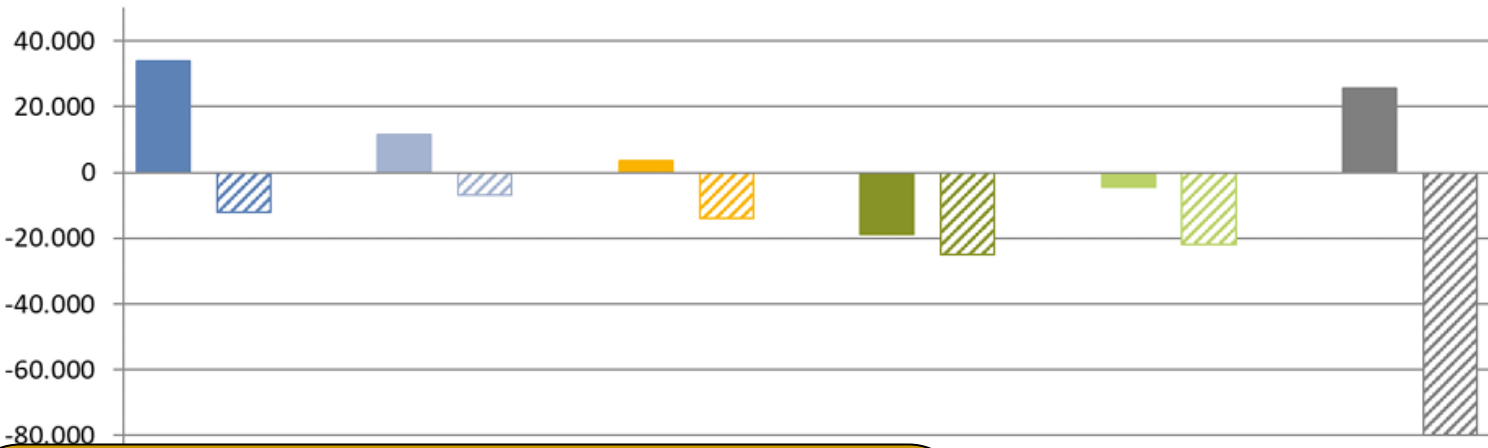
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen des BBU, ©BBU

Abb. 59: Bevölkerungsvorausberechnung
Anzahl Personen



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenb

Abb. 60: Vorausberechnung Haushalte 2033 – Veränderungen gegenüber 2023
Anzahl Haushalte



Sicherung der Attraktivität der Städte ist ein wesentlicher Beitrag für eine stabile und nachhaltige Entwicklung – auch am Wohnungsmarkt.

Orte	Zentrale Orte	Zentrale Orte der 2. Reihe	andere Zentrale Orte	ohne Wanderung	Trend (17-21)	ohne Wanderung	Trend (17-21)	ohne Wanderung
					WMR - nicht Zentrale Orte			Land BB