



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

GdW-Sommertour in Berlin und Brandenburg

Unterschiedliche Wohnungsmärkte brauchen unterschiedliche Lösungen

20.07.2026

Fachinformation

Die Sommertour von GdW-Präsident Axel Gedaschko und BBU-Vorständin Maren Kern führte am 14. und 15. Juli zu BBU-Mitgliedsunternehmen in Guben, Eisenhüttenstadt und Berlin. Die beiden Tage zeigten, wie unterschiedlich die Herausforderungen der Wohnungswirtschaft in der Hauptstadt und der erweiterten Metropolregion sind.

Guben: Stadtentwicklung zwischen Rück- und bedarfsgerechtem Neubau

Erste Station der Tour war Guben. Bei der Gubener Wohnungsgesellschaft mbH (GuWo) und der Gubener Wohnungsbaugenossenschaft eG (GWG) standen die Folgen des demografischen Wandels und die langfristige Entwicklung der Wohnungsbestände im Mittelpunkt.

Sinkende Einwohnerzahlen, eine älter werdende Bevölkerung und struktureller Leerstand prägen diesen Wohnungsmarkt seit vielen Jahren. Trotz umfangreicher Modernisierungen und bereits erfolgter Rückbaumaßnahmen bleibt die Anpassung der Bestände daher auch künftig eine zentrale Aufgabe. Gleichzeitig besteht Bedarf an neuen, barrierearmen und auf veränderte Haushaltsstrukturen zugeschnittenen Wohnungsangeboten.

Im Gespräch mit Dr. Martin Reiher von der GuWo, Thomas Gerstmeier und Christian Dinger von der GWG sowie Bürgermeister Fred Mahro ging es deshalb nicht allein um Rückbau. Diskutiert wurden ebenso die Modernisierung vorhandener Bestände, ein gemeinsames Neubauvorhaben und die Frage, wie Investitionen in Neubau und Modernisierung trotz strukturell bedingten Leerstands finanziell und förderrechtlich ermöglicht werden können.

Eisenhüttenstadt: Neue Perspektiven für den Bestand

Auch in Eisenhüttenstadt standen die Folgen des Bevölkerungsrückgangs im Mittelpunkt. Eine vor Ort vorgestellte Prognose geht davon aus, dass bis 2040 ein Überhang von mehr als 3.000 Wohnungen entstehen könnte. Damit stellt sich nicht nur die Frage, wie viele Wohnungen künftig noch benötigt werden, sondern auch, welche Bestände langfristig erhalten, modernisiert, umgebaut oder einer anderen Nutzung zugeführt werden können.

Gemeinsam mit der Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH, der Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG und Vertreter*innen der Stadt nahm die Delegation bei einem Rundgang unterschiedliche Wohnkomplexe der Planstadt in den Blick. Diskutiert wurden dabei unter anderem Wohnungszusammenlegungen, Geschossreduzierungen und alternative Nutzungen einzelner Gebäude.

Stanley Fuls, Vorstandsvorsitzender der Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG, brachte darüber hinaus einen ungewöhnlichen Ansatz ins Gespräch: Plattenbauelemente aus rückgebauten Gebäuden könnten auf dem Wasserweg in Richtung Berlin transportiert und dort erneut verwendet werden. Noch ist dies eher ein Denkansatz als ein fertiges Konzept. Er zeigt aber, dass Rückbau künftig stärker auch als Quelle wiederverwendbarer Baustoffe verstanden werden kann – vorausgesetzt, die Wiederverwendung bleibt wirtschaftlich.

Die Gespräche mit den Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen machten zugleich deutlich, dass die Entwicklung der Wohnungsmärkte im ländlichen Raum nur im Zusammenspiel verschiedener Standortfaktoren betrachtet werden kann. Attraktive

@BBU



@BBU



@BBU

Berlin: Praktische Lösungen für Neubau und Klimaschutz

Am zweiten Tourtag standen in Berlin vier Projekte von BBU-Mitgliedsunternehmen im Mittelpunkt, die unterschiedliche Ansätze für nachhaltiges Bauen und Modernisieren zeigen.

Bei der GESOBAU besichtigte die Delegation ein Nachverdichtungsprojekt in der Johann-Georg-Straße. Dort entstehen 25 neue Mietwohnungen in modularer Holzbauweise. Der

Neubau ergänzt zwei bestehende Wohngebäude und verbindet die Nutzung vorhandener Grundstücksflächen mit einer ressourcenschonenden Bauweise und offenen Grundrissen.

Am Dröpkeweg in Berlin-Neukölln stellte Berlinovo einen Neubau mit 147 barrierefreien Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen vor. Das Gebäude richtet sich insbesondere an ältere Menschen. Grauwassernutzung, Wärme- und Stromerzeugung aus erneuerbaren Quellen sowie ein Stromspeicher sollen einen möglichst ressourcenschonenden und energieeffizienten Betrieb ermöglichen.

Bei der Wohnungsbaugenossenschaft Köpenick Nord eG ging es um ein quartiersbezogenes Nahwärmenetz für 735 Wohnungen. Künftig soll dabei Abwärme aus Abwasser für die Wärmeversorgung genutzt werden. Das Projekt zeigt, dass die Wärmewende im Gebäudebestand zunehmend auf der Ebene ganzer Quartiere geplant und gemeinsam mit Energie- und Infrastrukturpartnern umgesetzt wird.

Den Abschluss bildete die Besichtigung des modernisierten Hochhauses der HOWOGE in der Rhinstraße 2–4. Das Gebäude mit 296 Wohnungen erreicht nach der Sanierung den Standard eines Effizienzhauses 55 EE. Zum Maßnahmenpaket gehören Photovoltaikmodule auf Dach, Fassade und Balkonen, Abluft- und Luft-Wasser-Wärmepumpen, neue Fenster und eine zusätzliche Fassadendämmung. Die HOWOGE erwartet dadurch eine deutliche Senkung des Energieverbrauchs.

Die beiden Tourtage machten die große Bandbreite der Herausforderungen für die Wohnungsmärkte in Berlin und in den ländlichen Regionen Brandenburgs sichtbar.

BBU-Vorständin Maren Kern resümiert: „Bundespolitische Debatten über die Aktivierung von Leerstand bilden die Situation vieler ostdeutscher Städte nur unzureichend ab. Während es dort verlässliche Unterstützung für Umbau, Rückbau und die Stabilisierung ganzer Quartiere braucht, stehen Berlin und sein Umland vor der Aufgabe, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und den Gebäudebestand energetisch in Richtung Klimaneutralität weiterzuentwickeln. Die Förderinstrumente müssen diesen unterschiedlichen Bedürfnissen Rechnung tragen und zugleich verlässliche Rahmenbedingungen für langfristige Investitionen schaffen.“

Quelle: BBU und GdW