



Medieninformation

Jahrespressekonferenz Brandenburg

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Dienstag, den 20. Oktober 2026

Sperrfrist 20.10.2026, 10:00 Uhr

**Maren Kern
BBU-Vorständin**

Brandenburgs Wohnungswirtschaft: Bezahlbar bleiben wird immer teurer

Brandenburgs Wohnungsunternehmen sichern bezahlbare Mieten und investieren weiter erhebliche Mittel in ihre Bestände. Doch ihre Mieteinnahmen halten mit den stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten nicht Schritt. Das belastet ihre Investitionskraft: 2025 gingen die Investitionen erstmals seit 2019 zurück. Gleichzeitig stehen mit der zweiten Modernisierungswelle neue Aufgaben an. „Unsere Unternehmen leisten viel für gutes und bezahlbares Wohnen und für die Entwicklung ihrer Städte“, erklärte BBU-Vorständin Maren Kern. „Damit sie diese Arbeit fortsetzen können, muss die Förderung stärker mit den Aufgaben und Kosten Schritt halten. Das ist eine Investition in Brandenburgs Zukunft.“

Zu den gestiegenen Kosten kommen die starke Aufwärtsentwicklung der Zinsen und die Unsicherheiten der künftigen Förderbedingungen, insbesondere auf Bundesebene. Sie erschweren belastbare Kalkulationen und führen dazu, dass Unternehmen Projekte verschieben oder zeitlich strecken müssen. Das schlägt sich in der Investitionsbilanz nieder: 2025 investierten die Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen rund 688 Millionen Euro – 6,6 Prozent weniger als im Vorjahr. Preisbereinigt betrug der Rückgang sogar 11,4 Prozent. „Der Bedarf an Wohnungen und Modernisierungen lässt sich aber nicht aufschieben. Deshalb brauchen unsere Unternehmen Bedingungen, unter denen sie aus langfristigen Planungen auch verbindliche Investitionsentscheidungen machen können“, erklärte Kern.

Modernisierung: Die nächste Welle braucht Unterstützung

Die Investitionen gehen zurück, obwohl der Sanierungs- und Modernisierungsbedarf wächst: Viele nach der Wiedervereinigung modernisierte Gebäude benötigen erneut größere Investitionen. Hinzu kommen energetische Sanierung und altersgerechter Umbau. Dennoch müssen rund 53 Prozent der antwortenden Unternehmen laut einer aktuellen BBU-Befragung energetische Sanierungsmaßnahmen teilweise oder überwiegend zurückstellen. „Für diese zweite Modernisierungswelle brauchen wir zusätzliche Fördermittel von Bund und Land und Verlässlichkeit für mindestens zehn Jahre – ohne die Neubauförderung zu schwächen“, forderte Kern.

Potsdam und Umland: Förderung muss mit den Kosten wachsen

In Potsdam planen die BBU-Mitgliedsunternehmen für 2026 wieder deutlich mehr Baubeginne: 607 Wohnungen. Doch bezahlbarer Neubau verlangt ihnen erhebliche Anstrengungen ab. Eine BBU-Modellrechnung ergibt unter heutigen Bedingungen eine Kostenmiete von mindestens 24 Euro pro Quadratmeter und Monat – für viele Haushalte unerschwinglich. Zugleich konkurriert der Neubau mit Modernisierungen um begrenzte Mittel. Kern: „Damit zusätzliche Wohnungen zu bezahlbaren Mieten entstehen können, muss die Förderung die Finanzierungslücke schließen und mit den Baukosten wachsen. Dafür brauchen wir ausreichend Mittel und einfachere Verfahren.“ Auch geeignete Gemeinden zwischen den Achsen des Siedlungssterns sollten mehr Wachstumsmöglichkeiten erhalten – verbunden mit passender Infrastruktur und verlässlichen Zugverbindungen.

Weiterer Metropolenraum: Wohnstandorte stärken

Im weiteren Metropolenraum konnte der über die letzten Jahre nahezu unveränderte und nun wieder steigende Leerstand nur durch erheblichen Rückbau erreicht werden: 540 Wohnungen wurden 2025 abgerissen, die Leerstandsquote lag bei 9,6 Prozent. Trotz weiterer Abrissplanungen erwartet fast jedes zweite antwortende Unternehmen laut BBU-Umfrage bis 2030 steigende Leerstände. Angesichts des Bevölkerungsrückgangs droht eine Negativspirale aus schwindender Infrastruktur, sinkender Attraktivität und wachsendem Leerstand. Kern: „Damit Menschen bleiben oder zuziehen, brauchen die Städte verlässliche Bildungs- und Gesundheitsangebote, gute Verkehrsverbindungen und ein vielfältiges Wohnungsangebot. Dazu gehört auch gezielter, hochwertiger Neubau, für den unsere Unternehmen gute Nachfrage registrieren.“ Zugleich bleibt Rückbau eine große Aufgabe. Der BBU fordert deshalb, die Förderobergrenze von 110 auf 130 Euro je Quadratmeter zu erhöhen“

Die Themen im Überblick

- **Wohnen in Brandenburg: Mehr Aufgaben, sinkende Investitionskraft**
 - **Potsdam und Berliner Umland: Wohnungsbau unter Druck**
 - **Weiterer Metropolenraum: Herausforderung Demografie**
-

Anhang

- **BBU: Daten und Fakten**
- **Karte: Das BBU-Verbandsgebiet**

Medienkontakt:

Dr. David Eberhart

Pressesprecher

030 897 81 118

0172 32 99 700

david.eberhart@bbu.de

Wohnen in Brandenburg: Mehr Aufgaben, sinkende Investitionskraft

Lange haben Brandenburgs Wohnungsunternehmen die stark gestiegenen Kosten mit großen Anstrengungen aufgefangen. Jetzt zeigen sich die Folgen immer deutlicher: Ihre Investitionen gingen 2025 zurück – zum ersten Mal seit 2019. Besonders betroffen ist der Neubau, inzwischen sinken aber auch die Ausgaben für Modernisierungen. Gleichzeitig wachsen die Aufgaben im Bestand. „Unsere Unternehmen müssen immer mehr stemmen, während steigende Baukosten Neubau und Modernisierung immer teurer machen und die Einnahmen damit nicht Schritt halten. Das macht uns große Sorgen: Denn Brandenburg braucht eine starke Wohnungswirtschaft, um die Zukunft zu gestalten“, erklärte BBU-Vorständin Maren Kern.

Wovor der BBU bereits seit einiger Zeit gewarnt hatte, ist nun eingetreten: Der Kostendruck bei gleichzeitig moderater Mietenentwicklung hinterlässt Spuren in der Investitionsbilanz. 2025 investierten die Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen rund 688 Millionen Euro in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung – rund 48 Millionen Euro oder 6,6 Prozent weniger als im Vorjahr. Erstmals seit 2019 sanken damit auch die nominalen Investitionen. Preisbereinigt betrug der Rückgang sogar 11,4 Prozent: Innerhalb eines Jahres ging mehr als ein Zehntel des realen Investitionsvolumens verloren.

Bezahlbare Mieten, deutlich teurere Bauleistungen

Die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Brandenburg lag Ende 2025 bei 6,01 Euro pro Quadratmeter und Monat (+3,6 % gegenüber dem Vorjahr). Die Unternehmen sichern damit weiterhin ein vergleichsweise günstiges Mietniveau. Aus diesen Mieteinnahmen müssen sie zugleich den Erhalt und die Modernisierung ihrer Bestände finanzieren und Mittel für den Neubau erwirtschaften. Doch die Baukosten steigen seit Jahren deutlich schneller als die Mieten.

Wie deutlich diese Entwicklungen mittlerweile auseinandergehen, zeigt der Mehrjahresvergleich: Zwischen 2021 und 2025 stiegen die Bestandsmieten um 11,9 Prozent. Im selben Zeitraum verteuerten sich die Bauleistungen für den Wohnungsneubau um 39,3 Prozent und für Instandhaltung und Instandsetzung sogar um 44,7 Prozent.

Kern: „Stellen Sie sich eine Küche vor, die 2021 noch 10.000 Euro gekostet hat. Wäre ihr Preis so gestiegen wie in der Instandhaltung, läge sie 2025 bei rund 14.500 Euro. Ihr Budget hätte aber nur so zugelegt wie die Mieten unserer Unternehmen: um knapp zwölf Prozent auf rund 11.200 Euro. Für dieselbe Küche fehlen Ihnen also 3.300 Euro. Sie streichen Ausstattung, nehmen einen größeren Kredit auf oder verschieben den Kauf. Vor genau dieser Wahl stehen unsere Unternehmen – bei Modernisierung, Sanierung und Neubau.“

Weniger Investitionen in den Neubau

Weil die Baukosten deutlich schneller steigen als die Mieteinnahmen, wird es schwieriger, neue Vorhaben wirtschaftlich zu finanzieren. Zusätzliche Unsicherheiten bei Zinsen und Förderung führen dazu, dass Unternehmen Projekte verschieben oder zeitlich strecken müssen.

Das zeigt sich besonders bei den Neubauinvestitionen: Sie sanken 2025 um 28,9 Prozent auf rund 108 Millionen Euro. Gegenüber 2023 mit rund 202 Millionen Euro hat sich das Volumen damit nahezu halbiert.

„Für Investitionsentscheidungen brauchen die Unternehmen belastbare Kalkulationen. Schwankende Zinsen erschweren jedoch die Finanzierung neuer Vorhaben. Zugleich müssen die Unternehmen ihre Mittel zwischen Neubau und Bestand aufteilen. Deshalb belastet auch die fehlende Klarheit bei der Modernisierungsförderung des Bundes die Investitionsplanung insgesamt. Teilweise kommen lange Wartezeiten auf Förderbescheide in Brandenburg hinzu“, ordnete Kern ein.

Auch die Neubauzahlen lagen 2025 unter dem Vorjahresniveau. Die BBU-Mitgliedsunternehmen begannen im Land Brandenburg den Bau von 451 Wohnungen – 44,5 Prozent weniger als 2024. Bei den Unternehmen mit Sitz in Brandenburg sank die Zahl von 732 auf 340 Baubeginne (-53,6 Prozent). Die Fertigstellungen gingen insgesamt von 1.760 auf 388 Wohnungen zurück. Allerdings hatten besonders viele Fertigstellungen Berliner Mitgliedsunternehmen in Brandenburg den Vorjahreswert geprägt. Die Brandenburger Mitgliedsunternehmen stellten 363 Wohnungen fertig, nach 479 im Vorjahr.

Jährliche Schwankungen sind im Wohnungsbau üblich: Einzelne Großprojekte können die Bilanz erheblich beeinflussen. Zudem spiegeln Fertigstellungen Entscheidungen früherer Jahre wider. Die aktuellen Zahlen belegen deshalb noch keinen langfristigen Abwärtstrend. „Zusammen mit den rückläufigen Investitionen sind sie jedoch ein Warnsignal und unterstreichen, wie wichtig verlässliche Finanzierungs- und Förderbedingungen sind“, so Kern.

Auch der Bestand gerät unter Druck

Der Rückgang betrifft nicht nur den Neubau. Die Modernisierungsinvestitionen sanken 2025 nominal um 2,2 Prozent auf rund 257 Millionen Euro; preisbereinigt betrug das Minus sogar 7,3 Prozent. Die Ausgaben für Instandhaltung und Instandsetzung blieben mit rund 323 Millionen Euro nominal nahezu unverändert. Wegen der weiter gestiegenen Baupreise sanken jedoch auch sie real um 4,9 Prozent.

Kern: „Auch der Rückgang der Modernisierungsinvestitionen alarmiert. Denn mit der jetzt anstehenden zweiten Modernisierungswelle müssten die Investitionen eigentlich steigen.“ Viele nach der Wiedervereinigung umfassend modernisierte Gebäude benötigen erneut größere Investitionen – für technische Erneuerung oder energetische und demografiegerechte Modernisierungen. Hinzu kommen die Anforderungen der energetischen Sanierung und des altersgerechten Umbaus.

Welche Folgen das in der unternehmerischen Praxis hat, zeigt eine aktuelle BBU-Befragung: Rund 53 Prozent der antwortenden Brandenburger Mitgliedsunternehmen gaben an, energetische Sanierungsmaßnahmen teilweise oder überwiegend zurückzustellen. Rund 90 Prozent bewerteten die Umsetzung der Wärmewende als große oder extrem große Herausforderung für die kommenden zwei bis drei Jahre.

Mehr Unterstützung für die zweite Modernisierungswelle

Die BBU-Befragung zeigt zugleich, wo die Unternehmen zusätzlichen Unterstützungsbedarf sehen: 77 Prozent benannten eine unzureichende Förderung für energetische Bestandssanierungen; rund 61 Prozent beim altersgerechten und barrierefreien Umbau. Die Landesförderung unterstützt solche Maßnahmen zwar bereits. Nach der Förderbilanz der Landesregierung wurden 2025 allerdings nur gut 24 Millionen Euro für die Modernisierung und Instandsetzung von 216 Mietwohnungen bewilligt.

Mit der Erhöhung des Modernisierungszuschusses von 300 auf 500 Euro je Quadratmeter hat das Land 2026 einen wichtigen Schritt getan. Für die anstehende zweite Modernisierungswelle müssten Bund und Land diese Unterstützung mit zusätzlichen Mitteln für den Bestand weiter ausbauen und für mindestens zehn Jahre absichern, ohne die Neubauförderung zu schwächen. Das Land sollte die Zuschüsse so bemessen, dass notwendige Sanierungen trotz stark gestiegener Baukosten bei weiterhin bezahlbaren Mieten wirtschaftlich tragfähig sind.

„Das Land kann die Baupreise nicht zurückdrehen. Aber es kann mit seiner Förderung dazu beitragen, die Finanzierungslücke bei notwendigen Modernisierungen zu schließen“, erklärte Kern. „Dafür brauchen wir einen verlässlichen Förderrahmen über mindestens zehn Jahre und Zuschüsse, die bezahlbare Mieten auch nach der Sanierung ermöglichen. Die zweite Modernisierungswelle steht an. Ihre Finanzierung muss jetzt gesichert werden.“

Potsdam und Berliner Umland: Wohnungsbau unter Druck

Unsichere Finanzierungs- und Förderbedingungen sowie steigende Baukosten erschweren den Wohnungsbau in Potsdam und im Berliner Umland. Nach einem Rückgang der Neubauzahlen in den letzten beiden Jahren planen die BBU-Mitgliedsunternehmen für 2026 zwar wieder deutlich mehr Baubeginne. Dieser Einsatz könnte jedoch zunehmend zulasten von Modernisierungen gehen. Das wesentliche Problem: „Die zur Kostendeckung erforderlichen Neubaumieten übersteigen, was breite Schichten der Bevölkerung bezahlen können. Diese Lücke lässt sich nur mit verlässlicher Förderung schließen“, erklärte BBU-Vorständin Maren Kern.

Ende 2025 standen bei den Potsdamer BBU-Mitgliedsunternehmen lediglich 1,9 Prozent der Wohnungen leer. Als Orientierungswert für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt gilt eine Leerstandsreserve von rund drei Prozent, die unter anderem Umzüge und Wohnungswechsel ermöglicht. Zusätzlicher Wohnraum wird deshalb gebraucht.

Kostendeckende Neubaumieten für viele unerschwinglich

Wie schwierig bezahlbarer Neubau allerdings geworden ist, zeigt eine Modellrechnung des BBU: Bei Baukosten von 4.700 Euro pro Quadratmeter, 80 Prozent Kreditfinanzierung und zwei Prozent anfänglicher Tilgung wären zu den Zinskonditionen von Mitte Oktober 2026 allein für Zins und Tilgung monatlich 20,12 Euro pro Quadratmeter aufzubringen.

Mit Verwaltung und Instandhaltung ergibt sich eine rechnerische Kostenmiete von mindestens 24 Euro pro Quadratmeter und Monat. Für eine 65 Quadratmeter große Wohnung entspräche das einer Kostenmiete von mindestens 1.560 Euro nettokalt im Monat. „Solche Mieten wären für das Gros der Haushalte unerschwinglich und deshalb nicht nachhaltig zu erzielen. Das ist nicht nur ein soziales Problem, sondern stellt die Finanzierungskonzepte für neue Bauvorhaben vor enorme Schwierigkeiten. Ohne Förderung lässt sich bezahlbarer Neubau unter diesen Bedingungen nicht wirtschaftlich umsetzen“, erklärte Kern.

Entsprechend hoch bewerten die Unternehmen den Kostendruck: In der BBU-Befragung bezeichneten sämtliche antwortenden Unternehmen im Berliner Umland die Baupreise als eher große oder sehr große Herausforderung. Rund 84 Prozent nannten zudem die Finanzierungskosten.

Zum Vergleich: Die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Erstvermietung im preisfreien Bestand lag bei den Potsdamer BBU-Mitgliedsunternehmen im Zeitraum Juli 2024 bis Juni 2025 bei 13,48 Euro pro Quadratmeter – rund 876 Euro für eine ebenso große Wohnung. Kern: „Diese Mieten sind aber sozusagen der Blick in die Vergangenheit. Die Projekte mit diesen Mieten wurden in der Regel vor drei bis fünf Jahren kalkuliert und auf den Weg gebracht.“

Für 2026 deutlich mehr Baubeginne geplant

2025 stellten die BBU-Mitgliedsunternehmen in Potsdam 66 Wohnungen fertig, nach 198 im Vorjahr. Die Unternehmen mit Sitz in Potsdam begannen den Bau von 82 Wohnungen, nach 338 im Jahr 2024. „Einzelne größere Projekte können solche Jahresbilanzen stark beeinflussen“, so Kern. Unsicherheiten bei Finanzierung und Förderung sowie ausstehende Bescheide können Baubeginne zudem in ein anderes Jahr verschieben. Fertigstellungen spiegeln dagegen Entscheidungen früherer Jahre wider.

Für 2026 sehen die Planungen eine deutliche Belebung vor: Die Potsdamer Mitgliedsunternehmen melden 607 geplante Baubeginne – deutlich mehr als 2025 und 2024. Im Berliner Umland insgesamt planten die Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen 784 Baubeginne, nach 173 im Jahr 2025. Kern: „Wohnungsbauförderung hat hieran einen wichtigen Anteil.“

Förderung muss mit den Baukosten mithalten

Um den Neubau trotz hoher Kosten zu ermöglichen, müssen die Potsdamer Unternehmen ihre begrenzten Mittel stärker bündeln. Damit wächst der Druck, Modernisierungen im Bestand zeitlich zu strecken. Beide Aufgaben greifen auf dieselben finanziellen Spielräume zurück. Wie eng diese bereits sind, zeigt die BBU-Befragung: Rund 66 Prozent der antwortenden Potsdamer Mitgliedsunternehmen gaben an, Modernisierungsprojekte verschieben bzw. zeitlich strecken zu müssen.

„Zusätzliche Wohnungen dürfen nicht zulasten der Zukunftsfähigkeit bestehender Wohnungen gehen. Deshalb brauchen wir eine Förderung, die Neubau und Modernisierung gleichermaßen ermöglicht“, erklärte Kern.

Der Unterstützungsbedarf ist erheblich: Im Berliner Umland bewerteten rund 68 Prozent der antwortenden Unternehmen fehlende oder unklare Fördermöglichkeiten als eher große oder sehr große Herausforderung. Bei der Frage nach den Defiziten der Förderung benannten rund 86 Prozent eine unzureichende finanzielle Höhe. Damit die Förderung ihre Wirkung behält, muss sie mit den Baukosten Schritt halten. Steigende Kosten bei unveränderten Förderbeträgen vergrößern die Finanzierungslücke und beanspruchen zusätzliche Eigenmittel, die dann für andere Vorhaben fehlen. Der BBU fordert deshalb, die Förderbeträge regelmäßig an die Baukostenentwicklung anzupassen: „Wir brauchen eine Förderung, auf deren Wirkung sich die Unternehmen auch bei steigenden Kosten verlassen können. Deshalb müssen die Förderbeträge mitwachsen. Bund und Land sollten diese Dynamisierung gemeinsam finanziell absichern“, so Kern.

Zugleich muss die Förderung besser zu den konkreten Vorhaben passen und einfacher zugänglich werden: Rund 38 Prozent der antwortenden Unternehmen im Berliner Umland bemängelten, dass die Förderung nicht zu ihren konkreten Vorhaben passe. Rund 55 Prozent bezeichneten die Beantragung als zu komplex. Passgenauere Programme, einfachere Anträge und zügige Förderentscheidungen würden helfen, die Mittel wirksam einzusetzen und Projekte schneller umzusetzen.

Vom Stern zum Netz: Wachstum besser verteilen

Neben der Finanzierung stellt sich die Frage, wo zusätzlicher Wohnraum entstehen kann. Die Landesplanung konzentriert das Wachstum im Berliner Umland bislang vor allem auf die Achsen des Siedlungssterns. Um Potsdam und andere stark nachgefragte Standorte zu entlasten, sollten auch geeignete Gemeinden zwischen diesen Achsen mehr Möglichkeiten für zusätzlichen Wohnungsbau erhalten.

Dafür braucht es eine Weiterentwicklung der gemeinsamen Landesplanung von Berlin und Brandenburg: vom Siedlungsstern zu einem Netz, das weitere Wohn- und Arbeitsstandorte miteinander verbindet. Zusätzliche Wachstumsmöglichkeiten müssen mit Schulen, Kitas und einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung einhergehen. Gerade verlässliche Zugverbindungen sind entscheidend, damit weitere Gemeinden als Wohnorte attraktiv werden und Brandenburgs Ansiedlungserfolge durch passende Wohnangebote abgesichert werden können.

Weiterer Metropolenraum: Herausforderung Demografie

Im weiteren Metropolenraum blieb die Zahl der leerstehenden Wohnungen 2025 nahezu unverändert – allerdings trägt das stabile Bild, weil zugleich erneut Hunderte Wohnungen abgerissen wurden. Auch in den kommenden Jahren planen die Unternehmen weiteren Rückbau. Dennoch erwartet fast jedes zweite antwortende Unternehmen bis 2030 steigenden Leerstand. Die demografische Entwicklung erschwert die Aufgabe, attraktive Wohnorte zu erhalten. „Unsere Unternehmen investieren weiter in ihre Bestände. Aber gute Wohnungen allein reichen nicht, damit Menschen bleiben oder zuziehen. Dazu gehören auch erreichbare Schulen, medizinische Versorgung und verlässliche Verkehrsverbindungen“, erklärte BBU-Vorständin Maren Kern.

Während Potsdam und das Berliner Umland zusätzliche Wohnungen für eine hohe Nachfrage brauchen, stehen viele Städte des weiteren Metropolenraums vor einer anderen Aufgabe: Sie müssen ihre Wohnungsbestände und Wohnstandorte an eine abnehmende und älter werdende Bevölkerung anpassen und zugleich die Attraktivität der Orte erhalten.

Trotz Rückbau droht mehr Leerstand

Ende 2025 standen bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum rund 19.100 Wohnungen leer – praktisch ebenso viele wie im Vorjahr. Die Leerstandsquote stieg leicht von 9,5 auf 9,6 Prozent. Doch selbst die nahezu unveränderte Zahl leerstehender Wohnungen wurde durch erheblichen Rückbau erkaufte: 540 Wohnungen wurden 2025 im weiteren Metropolenraum abgerissen. Zum Vergleich: Im Berliner Umland lag der Leerstand bei lediglich 1,8 Prozent.

Obwohl die Abrisse in erheblichem Umfang weitergehen sollen, erwartet fast jedes zweite antwortende Unternehmen laut BBU-Umfrage dort bis 2030 weiter steigende Leerstände. Die demografischen Perspektiven machen diese Sorge nachvollziehbar: Nach der Studie „Die demografische Lage der Nation“ des Berlin-Instituts vom 6. Oktober 2026 könnten nördliche und südliche Grenzregionen Brandenburgs von 2024 bis 2045 zwischen 20 und nahezu 25 Prozent ihrer Bevölkerung verlieren.

Wo die Bevölkerung abnimmt, sinkt die Nachfrage nach Wohnungen. Werden zugleich Schulen geschlossen, medizinische Angebote eingeschränkt oder Verkehrsverbindungen ausgedünnt, verliert der Wohnort zusätzlich an Attraktivität. Das kann weitere Menschen zum Wegzug bewegen und Zuzug erschweren. Kern: „So droht eine Negativspirale, in der Bevölkerungsrückgang, der Verlust von Infrastruktur und wachsender Leerstand einander verstärken.“

Verlässliche Versorgung = Attraktive Wohnorte

Um diese Negativspirale zu vermeiden, müssen die Städte als Wohnorte attraktiv bleiben. Aus Sicht der Unternehmen ist dafür der Erhalt und Ausbau der Infrastruktur entscheidend: Rund 70 Prozent der antwortenden Unternehmen im weiteren Metropolenraum bezeichneten in der BBU-Befragung den Erhalt der Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur als „Großbaustelle“, gegenüber rund 45 Prozent im Berliner Umland. „Eine erreichbare Schule, medizinische Versorgung und verlässliche Verkehrsverbindungen sind Gründe, an einem Ort zu bleiben oder dorthin zu ziehen. Deshalb müssen Entscheidungen über diese Angebote den gesamten Wohnstandort im Blick haben“, erklärte Kern.

Der BBU unterstützt das Ziel der Landesregierung, Krankenhausstandorte als Orte regionaler Gesundheitsversorgung zu erhalten und Leistungen nicht ohne Alternativangebote abzubauen. Auch Bildungsangebote und Verkehrsverbindungen müssen so weiterentwickelt werden, dass sie die Attraktivität der Wohnorte stärken. Dafür sollten Land und Kommunen ihre Planungen regional abstimmen und die örtlichen Wohnungsunternehmen einbeziehen. Werden Einrichtungen verlagert oder Angebote eingeschränkt, müssen Erreichbarkeit und Ersatzangebote vorab verlässlich gesichert sein.

Auch bei Leerstand braucht es hochwertigen Neubau

Neben einer guten Versorgung brauchen die Städte Wohnangebote, die unterschiedliche Zielgruppen ansprechen. Die Unternehmen investieren dafür weiter, doch ihre Ausgaben stagnieren angesichts des hohen wirtschaftlichen Drucks, unter dem sie stehen: 2025 flossen im weiteren Metropolenraum rund 435 Millionen Euro in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung. Das nominale Plus betrug lediglich 0,2 Prozent. Rund 203 Millionen Euro entfielen auf Instandhaltung und Instandsetzung, rund 184 Millionen Euro auf Modernisierungen.

Zur Erneuerung des Angebots gehört auch gezielter, hochwertiger Neubau. Er kann Wohnungen schaffen, die im vorhandenen Bestand fehlen, zusätzliche Zielgruppen ansprechen und Zuzug fördern. Unternehmen machen damit gute Erfahrungen und registrieren guten Zuspruch. „Auch bei insgesamt sinkender Nachfrage können bestimmte Wohnungsangebote fehlen. Deshalb brauchen wir eine Diversifizierung des Angebots. Mit passenden Grundrissen, zeitgemäßer Ausstattung und unterschiedlichen Wohnformen können unsere Unternehmen neue Nachfrage erschließen und ihre Standorte stärken“, so Kern.

Rückbau bleibt eine große Aufgabe – Förderung muss steigen

Dennoch werden dauerhaft nicht mehr nachgefragte Wohnungen weiterhin in erheblichem Umfang zurückgebaut werden müssen. Für 2026 planen die Unternehmen im weiteren Metropolenraum 552 Abrisse, ab 2027 mittelfristig rund 2.600 weitere.

Damit diese Anpassung finanzierbar bleibt, fordert der BBU, die seit 2020 geltende Förderobergrenze für den Rückbau von 110 auf 130 Euro je Quadratmeter zu erhöhen. Bund und Land müssen zugleich ausreichend Mittel für die anstehenden Vorhaben bereitstellen.

„Rückbau bindet Geld, das unsere Unternehmen auch für die Erneuerung ihrer Wohnangebote brauchen. Die Förderung muss deshalb den gestiegenen Abrisskosten Rechnung tragen. Sonst fehlen ausgerechnet dort Mittel für die Zukunft, wo die demografischen Herausforderungen besonders groß sind“, erklärte Kern.

BBU: Daten & Fakten

Der BBU ist mit **343 Mitgliedsunternehmen** (Stand 1. Oktober 2026) in Berlin und dem Land Brandenburg der größte und älteste wohnungswirtschaftliche Verband der Hauptstadtregion. Unter seinem Dach vereinen sich landeseigene, kommunale, private und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen. Zusammen bewirtschaften sie rund **1,13 Millionen Wohnungen** in Berlin und Brandenburg und im sonstigen Bundesgebiet. Mit ihren Umsätzen, Investitionen und Arbeits- sowie Ausbildungsplätzen sind sie ein wichtiger Wirtschaftsfaktor der Hauptstadtregion.

Zahlen: Umsätze, Arbeitsplätze, Ausbildungsverhältnisse, Investitionen¹

Die BBU-Mitgliedsunternehmen erzielten im Jahr 2024 Umsätze von rund 8,95 Milliarden Euro. Sie stellten 13.160 Arbeitsplätze, darunter 538 Ausbildungsplätze. Schätzungsweise rund 19.000 weitere Arbeitsplätze werden in Handwerk und Baugewerbe maßgeblich durch die Aufträge der Mitgliedsunternehmen gesichert. Seit 1991 investierten sie knapp 81,8 Milliarden Euro in gutes und bezahlbares Wohnen, davon rund 58,4 Milliarden Euro in den Bestand (Instandhaltung und Modernisierung).

Rund 45 Prozent in Berlin, 42 Prozent im Land Brandenburg²

Von den 343 Mitgliedsunternehmen des BBU haben 204 ihren Sitz im Land Brandenburg, 129 in Berlin und zehn im sonstigen Bundesgebiet. Die rund 315.600 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg stellen etwa 41,5 Prozent des brandenburgischen Mietwohnungsbestandes dar. Die rund 782.000 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin entsprechen ca. 44,4 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes. Rund 29.650 weitere Wohnungen befinden sich im übrigen Bundesgebiet. Schätzungsweise drei Millionen Menschen wohnen bei BBU-Mitgliedsunternehmen.

Mitgliedsunternehmen sind:

- 92 landeseigene bzw. kommunale Wohnungsbaugesellschaften mit rund 602.600 Wohnungen,
- 186 genossenschaftliche Wohnungsunternehmen mit rund 317.400 Wohnungen,
- 65 private Wohnungsunternehmen und sonstige Unternehmen mit rund 207.200 Wohnungen.

15 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften einen Bestand von jeweils mehr als 10.000 Wohnungen.

Das Leistungsspektrum des BBU: Interessenvertretung, Beratung, Prüfung

Der BBU hat zwei Säulen: Einerseits die Bündelung und Vertretung der Mitgliederinteressen gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit. Der BBU stellt seinen Mitgliedsunternehmen unverzichtbares Expertenwissen zur Verfügung und versorgt sie tagesaktuell mit relevanten Informationen rund um die Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft. Die zweite Säule des BBU ist seine gesetzlich verankerte Aufgabe als Prüfungsverband für die genossenschaftliche Jahresabschlussprüfung.

Mit den Tochter- und Partnerunternehmen, der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin, der BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH, der DOMUS AG und der DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft GmbH, ergänzt der Verband sein Portfolio um die Bereiche Aus- und Weiterbildung, Consulting, Wirtschaftsprüfung sowie Steuerberatung – im Einsatz für eine moderne und zukunftsfähige Wohnungswirtschaft in der Metropolregion Berlin-Brandenburg.

¹Quelle: BBU-Jahresstatistik 2025

²Quelle: BBU-Mitgliederstruktur Stand 1. Oktober 2026

Das BBU-Verbandsgebiet

Der BBU vertritt öffentliche, genossenschaftliche, private und kirchliche Wohnungsunternehmen zweier Bundesländer. Dabei wird der Verband mit sehr unterschiedlichen Gegebenheiten konfrontiert: Während Berlin, Potsdam und ihr Umland eine anhaltende Bevölkerungszunahme registrieren, schrumpft die Bevölkerungszahl im weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg vielerorts. In wohl keiner anderen Region Deutschlands liegen Wachstum und Schrumpfung so dicht beieinander wie hier.

