

# Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Luckenwalde

Bericht | November 2025



Bildrechte: © Ra Boe / Wikipedia CC BY-SA 3.0 de

## Auftraggeberin



Stadt Luckenwalde  
Markt 1  
Postanschrift: Markt 10  
14943 Luckenwalde

Kontakt:  
Peter Mann  
Tel.: +49 (0) 3371 672-253  
ggf. Telefonnummer/Mail-  
Adresse

## Auftragnehmer



GEWOS Institut für Stadt-, Regional-  
und Wohnforschung GmbH  
Büro Berlin  
Dirksenstr. 50  
10178 Berlin  
[www.gewos.de](http://www.gewos.de)

Bearbeitung:  
Daniel Hofmann  
Zhiyuan Huang  
Merle Lack  
Tel.: +49(0)30 – 2123379-27

Dezember 2025

# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>3</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>4</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Hintergrund und Vorgehen</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Sozioökonomische Analyse</b> .....	<b>6</b>
2.1. Bevölkerungsentwicklung .....	6
2.2. Beschäftigungsentwicklung .....	9
2.3. Fazit Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung .....	11
<b>3. Wohnungsmarktanalyse</b> .....	<b>12</b>
3.1. Analyse des Wohnraumangebots .....	12
3.2. Entwicklung der Bautätigkeit.....	14
3.3. Analyse der örtlichen Immobilienpreisentwicklung .....	16
3.4. Angebots- und Nachfragerelation .....	17
3.5. Analyse des Energetischen Verbrauchs .....	20
3.6. Bleibeperspektiven von Schutzsuchenden .....	21
3.7. Fazit Wohnungsmarktentwicklung .....	22
<b>4. Wohnungsmarktprognose</b> .....	<b>24</b>
4.1. Bevölkerungsprognose .....	24
4.2. Haushaltsprognose.....	25
4.3. Wohnungsmarktbilanz .....	26
4.4. Zielgruppen.....	28
<b>5. Barrierearmes Wohnen</b> .....	<b>29</b>
<b>6. Analyse preisgünstiges Wohnraum</b> .....	<b>31</b>
6.1. Berechnungsmethodik .....	31
6.2. Bilanzierung von Angebot an und Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum .....	32
<b>7. Gesamtbewertung</b> .....	<b>34</b>
<b>8. Handlungsempfehlungen</b> .....	<b>35</b>
7.1. Stabilisierung des Wohnungsmarktes .....	35
7.2. Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnungsneubau .....	35
7.3. Altersgerechte Wohnungen.....	36
7.4. Preisgünstige Wohnungen .....	37

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Luckenwalde (2014-2023) .....	6
Abbildung 2: Salden der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Luckenwalde (2014-2023) .....	7
Abbildung 3: Jährliche Zu- und Fortzüge aus den Gemeinden mit den stärksten Wanderungsverflechtungen mit Luckenwalde (2021-2023).....	8
Abbildung 4: Summe der Wanderungen nach Altersgruppen 2021-2023.....	9
Abbildung 5: Kaufkraft pro Haushalt im regionalen Vergleich 2014-2024.....	10
Abbildung 6: Entwicklung der SVP-Beschäftigten in Luckenwalde (2014-2023) .....	10
Abbildung 7: Entwicklung der Arbeitslosen und SGB II-Empfänger (2014-2023) .....	11
Abbildung 8: Wohnungen nach Segmenten (2023).....	12
Abbildung 9: Wohnungsgrößen nach Räumen (2023).....	13
Abbildung 10: Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes in im Vergleich (2022) .....	13
Abbildung 11: Eigentümerstruktur von Wohnungen in Luckenwalde (2022) .....	14
Abbildung 12: Entwicklung der Baugenehmigungen (2014-2024).....	15
Abbildung 13: Entwicklung der Baufertigstellungen (2014-2024) .....	15
Abbildung 14: Durchschnittliche Mietpreise (Median) je qm in Bestandswohnungen 2014 bis 2024 .....	16
Abbildung 15: Durchschnittlicher Kaufpreis (Median) je qm von Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem Bestand 2014 bis 2024 .....	17
Abbildung 16: Interesse an Mietwohnungen nach Miethöhe (01/2021 – 09/2024) .....	18
Abbildung 17: Interesse an Mietwohnungen nach Zahl der Zimmer (01/2021 – 09/2024).....	19
Abbildung 18: Interesse an Eigentum nach Kaufpreis (01/2021 – 09/2024).....	19
Abbildung 19: Wohnungsbestand nach Energieverbrauchsklassen (01/2021 – 09/2024) .....	20
Abbildung 20: Geflüchtete in Luckenwalde nach Herkunftsländer (Stichtag: 31.12.2023).....	21
Abbildung 21: Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Luckenwalde bis 2041 .....	24
Abbildung 22: Entwicklung der Altersgruppen zwischen 2022 und 2041 .....	25
Abbildung 23: Entwicklung der Zielgruppen zwischen 2022 und 2041 .....	28
Abbildung 24: Anteil der Personen mit Mobilitätseinschränkungen nach Alter und Geschlecht .....	29

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Haushaltsprognose für die Stadt Luckenwalde 2022, 2030 und 2041 .....	26
Tabelle 2: Wohnungsmarktbilanz 2025, 2030 und 2041 für die Stadt Luckenwalde.....	27
Tabelle 3: Wohnungsmarktbilanz 2025, 2030 und 2041 für die Stadt Luckenwalde.....	28
Tabelle 4: Einkommens- und Mietobergrenzen laut Wohnraumförderung in Brandenburg 2025 ....	32
Tabelle 5: Bilanz von Angebot und Nachfrage im 1. Förderweg im Jahr 2025 .....	33
Tabelle 6: Bilanz von Angebot und Nachfrage im 2. und 3. Förderweg im Jahr 2025 .....	33

# 1. Hintergrund und Vorgehen

Die historische Stadt Luckenwalde mit ihren gut 20.000 Einwohnern liegt ca. 50 km südlich von Berlin und ist sehr gut mit dem Personenregionalverkehr an die Bundeshauptstadt angebunden. Das Zentrum Berlin ist mit den Zügen der Deutschen Bahn in ca. 40 Minuten erreichbar. Die verkehrsgünstige Lage sowie noch bezahlbare Mieten und Wohnimmobilien tragen entscheidend zur Gewinnung von Einwohnern bei.

*Stadt Luckenwalde*

Die Stadt Luckenwalde hat sich zum Ziel gesetzt, den Trend der letzten Jahre fortzusetzen und weiter moderat zu wachsen, um so die Einwohnerstruktur zu verjüngen und die vorhandene Infrastruktur auslasten zu können. Dies drückt sich auch in der kommunalen Zielprognose der Einwohnerentwicklung aus. Eine wichtige Voraussetzung für weiteres Wachstum ist die Bereitstellung eines attraktiven und nachfragegerechten Wohnungsangebots, sowohl für die einheimische Bevölkerung, als auch für Neubürger aus dem In- und Ausland.

*Wachstum durch  
Zuwanderung*

Die Stadt Luckenwalde hat daher dieses Wohnungsmarktkonzept in Auftrag gegeben, das ein wichtiger Baustein des Stadtentwicklungskonzeptes ist. Das Wohnungsmarktkonzept gibt einen Überblick über die Rahmenbedingungen des Luckenwalder Wohnungsmarktes, stellt die derzeitigen und zukünftigen Wohnbedarfe dar, die sich aus der prognostizierten Einwohnerentwicklung ergeben und definiert die Ziele der Wohnungsmarktentwicklung und gibt Handlungsempfehlungen für ihre Umsetzung

*Konzept als Entscheidungs-  
grundlage*

## 2. Sozioökonomische Analyse

### 2.1. Bevölkerungsentwicklung

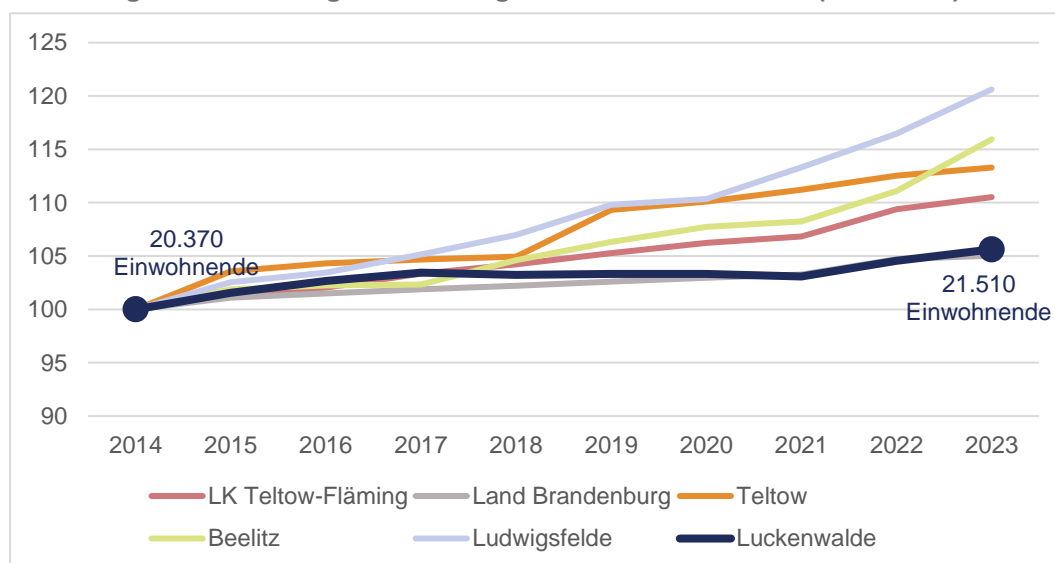
Für eine Analyse der aktuellen und zukünftigen Wohnbedarfe wird im Folgenden zunächst die Entwicklung der Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt beleuchtet. Dabei wird der Schwerpunkt auf die Bevölkerungsentwicklung gelegt. Das betrifft die Analyse der Geburten- und Sterbefälle, sowie der Zu- und Abwanderungen.

*Entwicklung der Wohnungsnachfrage*

Die Stadt Luckenwalde verzeichnete seit 2014 einen Bevölkerungsanstieg von 20.370 auf 21.510 Einwohner (vgl. Abbildung 1). Das entspricht einem Wachstum von rund 5,6 %. Das Wachstum fand dabei in den Perioden zwischen 2014 und 2017, sowie seit 2021 statt. Beiden Wachstumsphasen sind dabei wesentlich auf den Zuzug von Schutzsuchenden in den jeweiligen Jahren zurückzuführen. Zwischen 2017 und 2021 zeigt sich eher eine stagnierende Entwicklung. Das Wachstum entspricht in etwa dem des Landes Brandenburg im gleichen Zeitraum. Der Landkreis Teltow Fläming insgesamt und die Städte Teltow, Beelitz und Ludwigsfelde verzeichnete hingegen ein deutlich stärkeres Wachstum.

*Luckenwalde wuchs seit 2014 um 5,6 %*

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Luckenwalde (2014-2023)



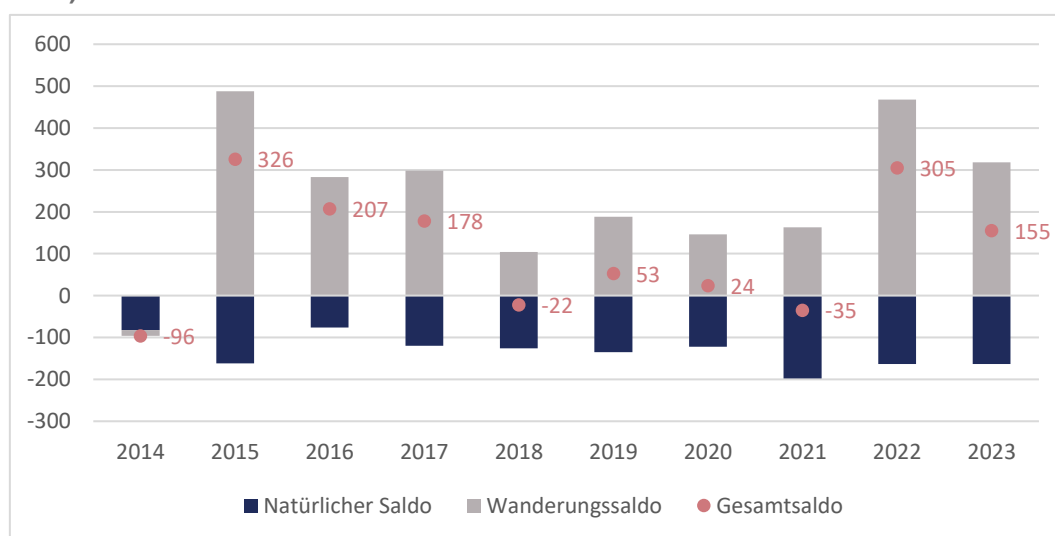
Quelle: Stadt Luckenwalde, Darstellung: GEWOS.

Die Bevölkerungsentwicklung ist auf zwei Komponenten zurückzuführen. Zum einen auf der natürlichen Entwicklung, bestehend aus Geburten und Sterbefällen, zum anderen auf der Wanderungsentwicklung, bestehend aus Zu- und Fortzügen. Wie vielerorts in Deutschland, ist auch in der Stadt Luckenwalde der natürliche Saldo negativ (vgl. Abbildung 2). Das bedeutet, dass jährlich mehr Menschen sterben, als geboren werden. Hintergrund hierfür sind unter anderem die Wanderungsverluste der 1990er Jahre, die sich in fehlenden Geburtenzahlen niederschlagen, zunehmende Alterungsprozesse in der Bevölkerung sowie damit einhergehend sinkende Fertilitäts-, sowie wachsende Sterberaten. Im Betrachtungszeitraum

*Weniger Geburten-, als Sterbefälle, mehr Zu-, als Fortzug*

starben im Durchschnitt jährlich 135 Personen mehr, als geboren wurden. Seit 2014 konnte diese Negativentwicklung in den Wachstumsperioden durch Wanderungsüberschüsse ausgeglichen werden. Seit 2015 verzeichnete die Stadt Luckenwalde stets mehr Zuzüge, als Fortzüge. Zu berücksichtigen ist hierbei der Einfluss durch Geflüchtetenzuzüge, der sich in Wanderungsgewinnen der Jahre 2015 und 2022 niederschlägt. Im Durchschnitt betrug der Wanderungssaldo +244 Personen jährlich.

**Abbildung 2: Salden der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Luckenwalde (2014-2023)**



Quelle: Stadt Luckenwalde, Darstellung: GEWOS.

Für ein genaueres Bild der Wanderungsdynamik Luckenwaldes wurden die durchschnittlichen jährlichen Wanderungen nach Herkunft und Zielort zwischen 2021 bis 2023 ausgewertet. Die nachfolgende Abbildung 3 zeigt die Gemeinden mit den durchschnittlich höchsten Zu- und Fortzugszahlen aus bzw. nach Luckenwalde. Die stärksten Verflechtungen zeigten sich dabei mit den Umlandgemeinden im Landkreis Teltow-Fläming. Wanderungsgewinne verzeichnete Luckenwalde vor allem aus den angrenzenden Nuthe-Urstromtal mit 89 Personen und Jüterbog mit 61 Personen jährlich. Abseits der Zuzüge aus dem Umland zog es vor allem Personen aus Potsdam (25 Personen jährlich) und Berlin (200 Personen jährlich) nach Luckenwalde. Dies ist unter anderem auf günstigere Wohnkosten und die attraktive und naturnahe Wohnlage zurückzuführen. Insbesondere Berufspendler profitieren von der guten Verkehrsanbindung mit der Hauptstadt.

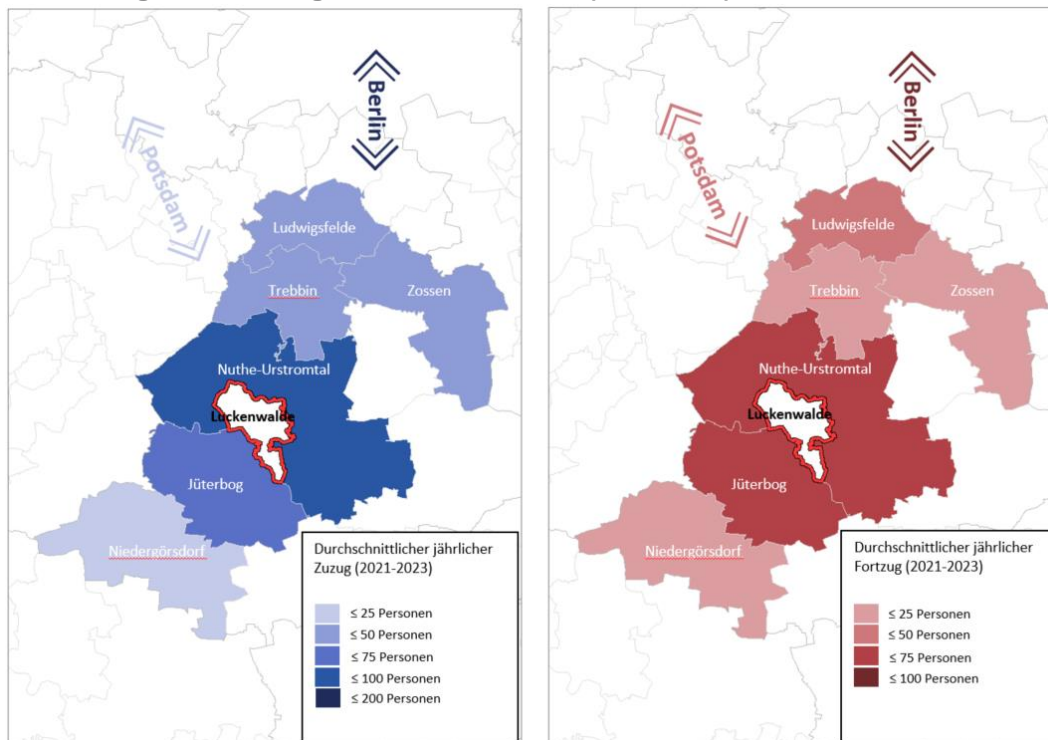
*Zuwanderungen vor allem aus dem Umland, Berlin und Potsdam*

Umgekehrt zeigen sich aber auch ähnliche Verflechtungen bei den Fortzügen aus Luckenwalde. Die meisten Fortzüge aus Luckenwalde fanden in Richtung Berlin (102 Personen jährlich), Jüterbog (73 Personen jährlich) und Nuthe-Urstromtal (68 Personen jährlich) statt. Insgesamt verzeichnete Luckenwalde aus diesen Ge-

*Negative Wanderungssalden mit Jüterbog und Potsdam*

meinden eher Wanderungsgewinne, als –verluste. Nur mit Jüterbog (-12 Personen) und Potsdam (-9 Personen) verzeichnete Luckenwalde in diesem Zeitraum negative Wanderungssalden.

**Abbildung 3: Jährliche Zu- und Fortzüge aus den Gemeinden mit den stärksten Wanderungsverflechtungen mit Luckenwalde (2021-2023)**

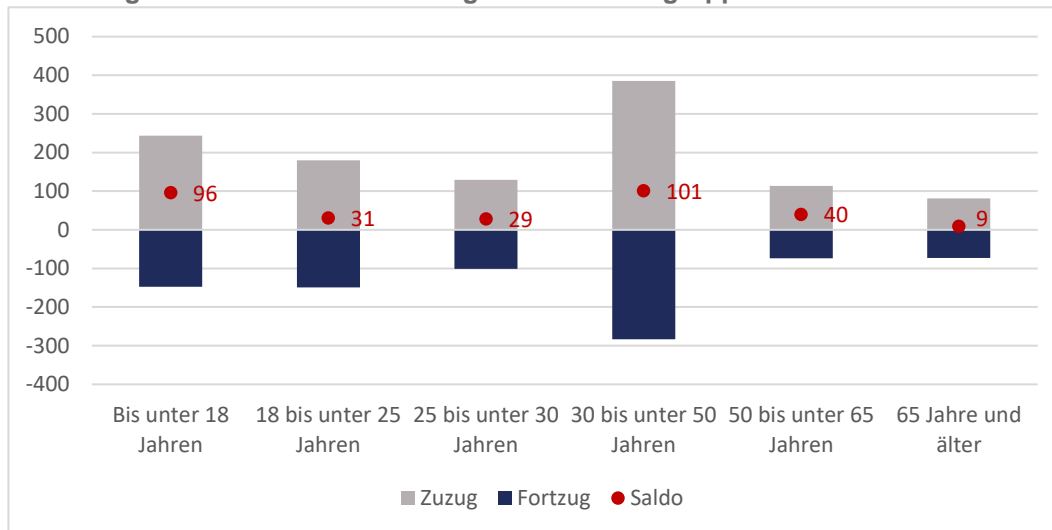


Quelle: Stadt Luckenwalde, Darstellung: GEWOS.

Einen weiteren wichtigen Faktor bildet die Alterszusammensetzung der Bevölkerung in Luckenwalde, da sich die Wohnpräferenzen sowie die finanzielle und soziale Situation je nach Lebensabschnitt ändert. Auch die Altersstruktur wird von Wanderungen beeinflusst, daher wird zunächst ein Überblick über die Fort- und Zuzüge nach Altersgruppen gegeben (vgl. Abbildung 4). Der höchste Saldo findet sich in der Altersgruppe der 30 bis unter 50-Jährigen mit rund 100 Personen. Dieser korrespondiert mit dem der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren (rund 96 Personen), was einen Zuzug durch Familien darstellt. Auch in den weiteren Altersgruppen verzeichnet die Stadt Gewinne, wenn auch in etwas niedrigerer Zahl.

*Wanderungen nach Alter*

Abbildung 4: Summe der Wanderungen nach Altersgruppen 2021-2023



Quelle: Stadt Luckenwalde, Darstellung: GEWOS.

## 2.2. Beschäftigungsentwicklung

Ergänzt wird die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung durch die Analyse der sozioökonomischen Situation. Sie bildet eine wichtige Determinante zur Einschätzung der Attraktivität der Stadt als Arbeits- und Wohnstandort. Im Folgenden wird die Entwicklung der Kaufkraft, der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP-Beschäftigte), der Arbeitslosen und SGB II Empfängern analysiert.

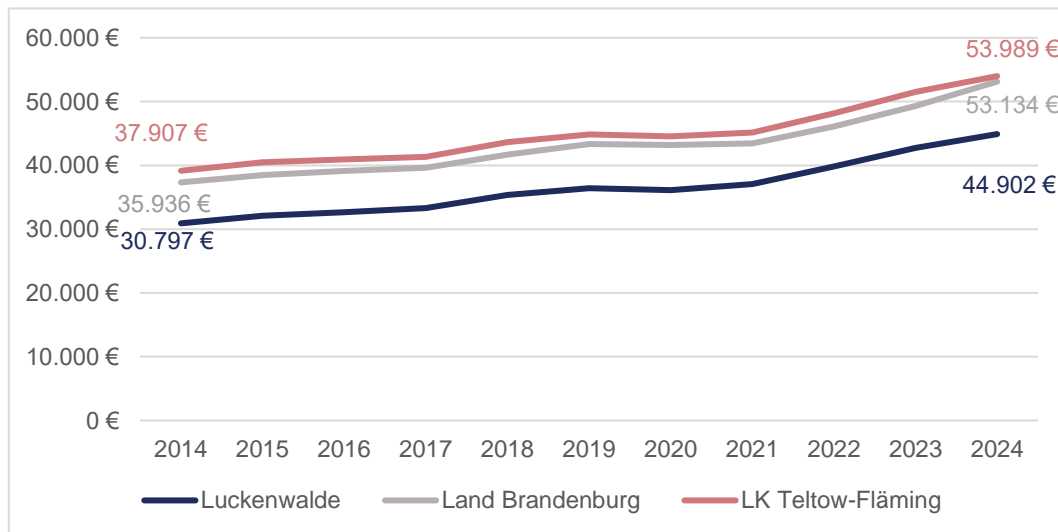
*Analyse der Beschäftigungssituation*

Die Haushaltskaufkraft in Luckenwalde stieg seit 2014 um rund 46 % an und beträgt 2024 rund 44.900 Euro (vgl. Abbildung 5

*Deutlich niedrigere Haushalts-einkommen*

). Das Wachstum fiel damit im Betrachtungszeitraum etwas höher aus als im Landkreis Teltow-Fläming (+42 %), aber niedriger als im Land Brandenburg insgesamt (+48 %). Dennoch liegt die Haushaltskaufkraft Luckenwaldes auch 2024 noch deutlich unterhalb der beiden Vergleichsräume.

**Abbildung 5: Kaufkraft pro Haushalt im regionalen Vergleich 2014-2024**

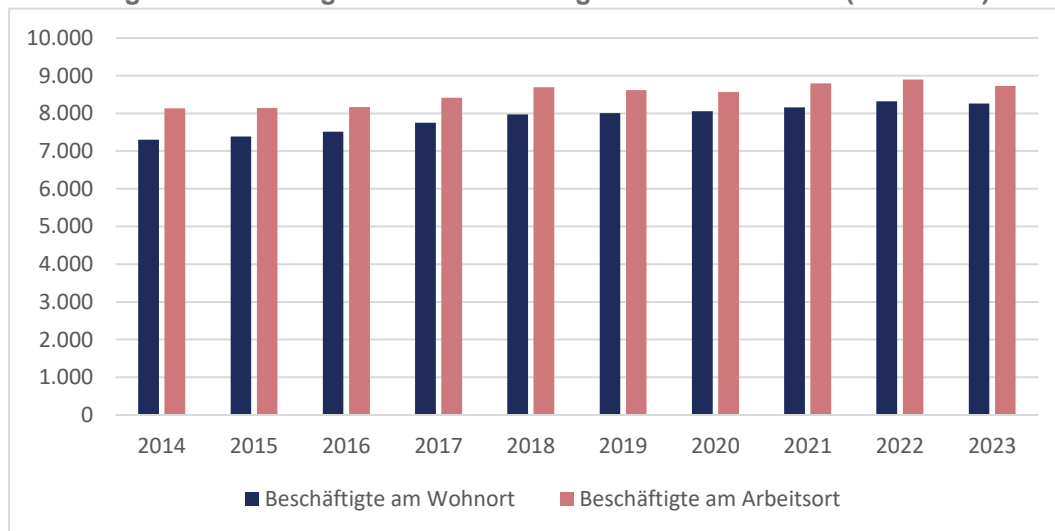


Quelle: Gesellschaft für Konsum: GEWOS.

Wie in Abbildung 6 zu sehen, ist die Zahl der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort in Luckenwalde höher als am Wohnort. Das weist auf eine stärkere Attraktivität der Stadt als Arbeitsstandort hin. Die Zahl der SVP-Beschäftigten am Wohnort konnte im Betrachtungszeitraum aber deutlich aufholen. Ihr Wachstum (13 %) war im Betrachtungszeitraum fast doppelt so hoch, wie die der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort (+7 %).

*Steigende Attraktivität des Wohn- und Arbeitsstandorts Luckenwalde*

**Abbildung 6: Entwicklung der SVP-Beschäftigten in Luckenwalde (2014-2023)**



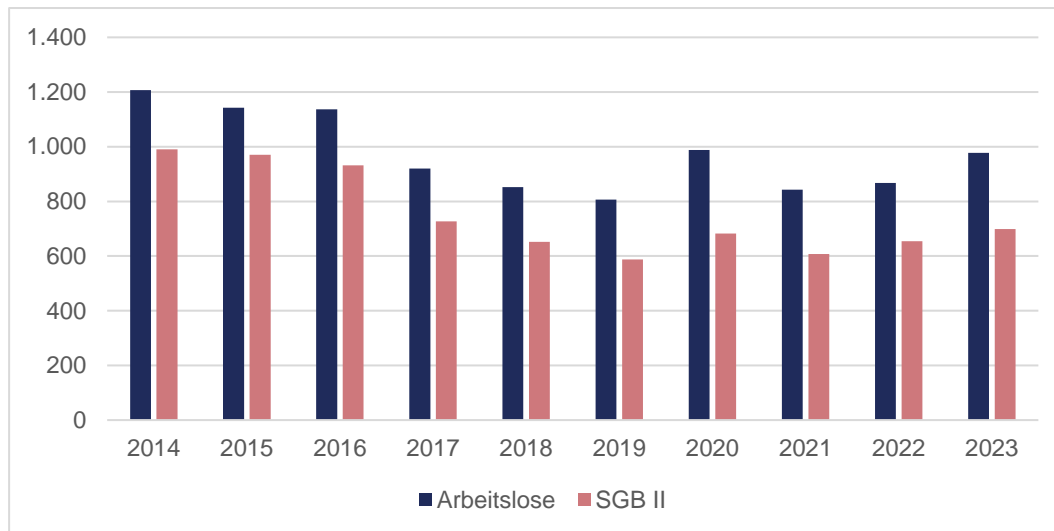
Quelle: Agentur für Arbeit, Darstellung: GEWOS.

Die Zahl der Arbeitslosen ging in den vergangenen zehn Jahren um rund 19 % zurück (vgl. Abbildung 7). Dies ist zum einen bedingt durch die Anstiege der Beschäftigtenzahlen, zum anderen durch den Eintritt ehemals arbeitssuchender Menschen in das Rentenalter. Der Rückgang der arbeitslosen SGB II-Empfänger war mit 29 % noch etwas stärker ausgeprägt. Die Auswirkungen von Covid-19 und die

*Rückläufige Zahlen Arbeitsloser und SGB II Empfänger, mit aktueller Trendwende*

wirtschaftliche Stagnation machten sich aber auch in Luckenwalde bemerkbar. Seit 2021 steigt die Zahl der Arbeitslosen und die Zahl der SGB-II Empfänger gleichermaßen.

**Abbildung 7: Entwicklung der Arbeitslosen und SGB II-Empfänger (2014-2023)**



Quelle: Agentur für Arbeit, Darstellung: GEWOS.

### 2.3. Fazit Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung

Die Stadt Luckenwalde konnte im vergangenen Jahrzehnt eine positive Bevölkerungsentwicklung verzeichnen. Wie in vielen Gemeinden Deutschlands sieht sich die Stadt mit einer negativen natürlichen Entwicklung konfrontiert. Durch die Alterung der Gesellschaft, sich wandelnde Lebensmodellen und damit rückläufige Geburtenraten, konnten die Geburtenzahlen die Sterbefälle nicht ausgleichen. Das Wachstum ist allein auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen. Insbesondere für Menschen aus dem Umland sowie den Großstädten Berlin und Potsdam hat sich Luckenwalde aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und des attraktiven Stadtbildes zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Das zeigt sich in Form von Wanderungsüberschüssen, die sich auch positiv auf den Arbeitsmarkt auswirken. Die Stadt konnte seit 2014 Anstiege in den Zahlen sozialversicherungspflichtig Beschäftigter, sowie eine rückläufige Zahl an Arbeitslosen verzeichnen.

### 3. Wohnungsmarktanalyse

#### 3.1. Analyse des Wohnraumangebots

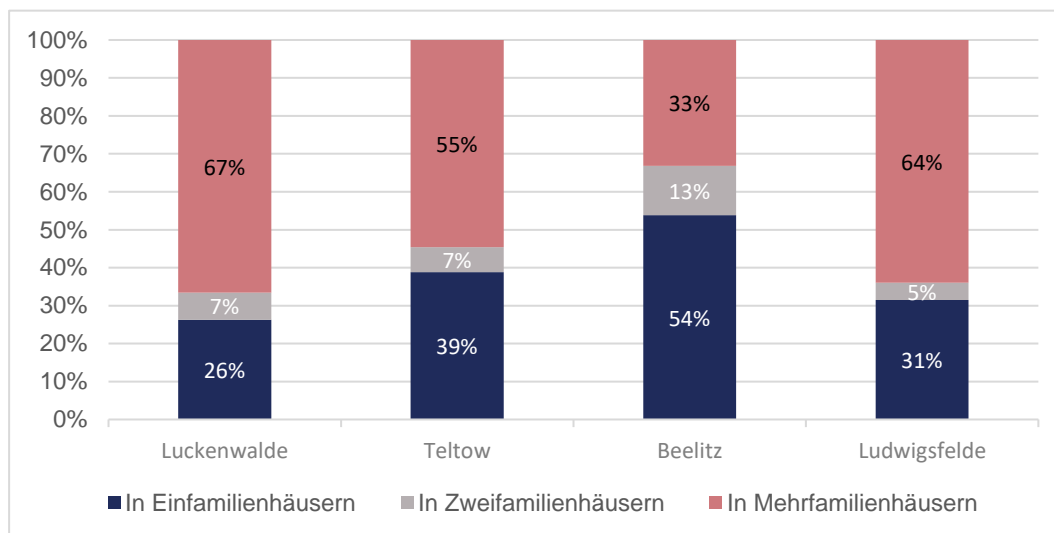
Ergänzend zur Analyse der Wohnungsnachfrage wird im Folgenden das Wohnungsangebot in Luckenwalde näher betrachtet. Dazu wurde auf Basis der Daten der Stadt, sowie der aktuellen Zensus Ergebnisse die Struktur des Wohnungsbestandes analysiert.

*Entwicklung des Wohnungsangebotes*

Gemäß Daten des statistischen Landesamts handelt es sich bei rund 2/3 der 11.600 Wohnungen in Luckenwalde um Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (vgl. Abbildung 8). Damit weist die Stadt höhere Anteile von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf, als die Vergleichskommunen Teltow, Beelitz und Ludwigsfelde, die stärker durch Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt sind. Dies ist vor allem durch jahrhundertealte städtische Geschichte Luckenwaldes bedingt, die sich noch heute in der Bebauungsstruktur niederschlägt.<sup>1</sup>

*Vergleichsweise starke Prägung durch Mehrfamilienhäuser*

Abbildung 8: Wohnungen nach Segmenten (2023)



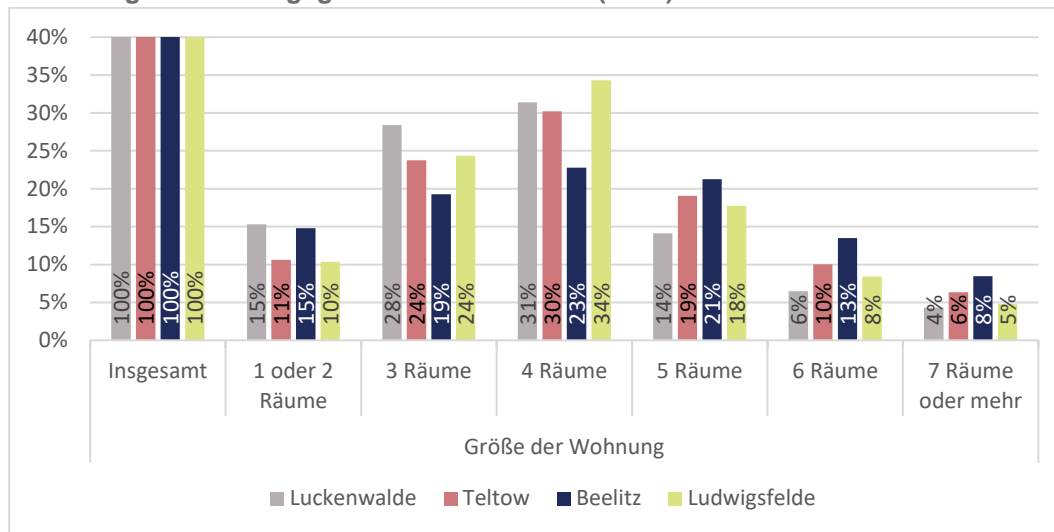
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Darstellung: GEWOS.

Entsprechend der Segmentsverteilung überwiegen die Anteile kleinerer Wohneinheiten in Luckenwalde gegenüber denen in den Vergleichskommunen (vgl. Abbildung 9). Fast 75 % aller Wohneinheiten in der Stadt verfügen über vier oder weniger Räume, was auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hinweist. Dagegen sind die Anteile an Wohneinheiten mit fünf, sechs oder sieben Räumen, zumeist Einfamilienhäuser, jeweils geringer, als die entsprechenden Anteile in Teltow, Beelitz und Ludwigsfelde.

*Vergleichsweise starke Prägung durch Mehrfamilienhäuser*

<sup>1</sup> Gemäß des Wohnungsmarktkonzeptes von 2016 verteilt sich mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes auf Altbauten. Der Wohnungsbau aus der DDR Zeit konzentriert sich vor allem auf Siedlungen des industriellen Wohnungsbaus

Abbildung 9: Wohnungsgrößen nach Räumen (2023)

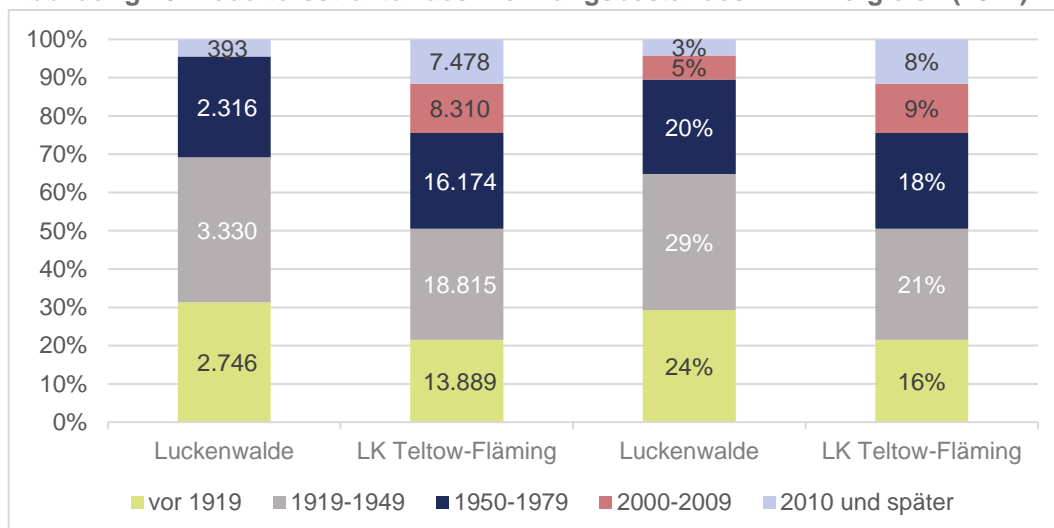


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Darstellung: GEWOS.

Die folgende Abbildung stellt die Verteilung der Wohnungen nach Baualterklasse dar. In Luckenwalde zeigt sich eine etwas ältere Baustruktur, als im Landkreis Teltow-Fläming insgesamt, was darin begründet ist, dass die Kreisgebiete in unmittelbarer Nähe zur Bundeshauptstadt in den vergangenen Jahrzehnten eine starke Neubautätigkeit erfahren haben. 53 % des gesamten Wohnungsbestandes Luckenwaldes (rund 6.080 Wohnungen) entstanden vor 1949. Im Landkreis betrug der Anteil im selben Zeitraum 37 %. 17 % aller Wohnungen im Landkreis entstanden ab dem Jahr 2000. In der Stadt Luckenwalde waren es 8 %.

*Etwas älterer Wohnungsbestand, als im Landkreis*

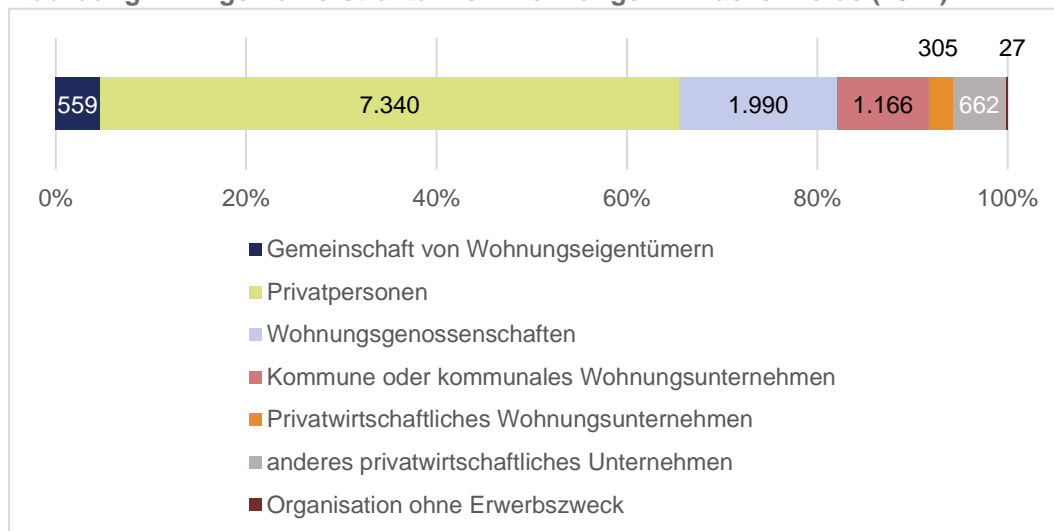
Abbildung 10: Baualterstruktur des Wohnungsbestandes im Vergleich (2022)



Quelle: Zensus 2022, Darstellung: GEWOS.

Die nachfolgende Abbildung stellt die Eigentümerstruktur der Wohnungen in Luckenwalde dar. 7.340 Wohnungen befinden sich ein Großteil der Wohnungen in Besitz von Privatpersonen. Das entspricht etwa 61 % des Gesamtwohnungsbestandes. Die Wohnungsgenossenschaften verfügen über rund 17 %, während die Stadt bzw. das städtische Wohnungsunternehmen Eigentümer von rund 10 % des Gesamtwohnungsbestandes ist.

**Abbildung 11: Eigentümerstruktur von Wohnungen in Luckenwalde (2022)**



Quelle: Zensus 2022, Darstellung: GEWOS.

### 3.2. Entwicklung der Bautätigkeit

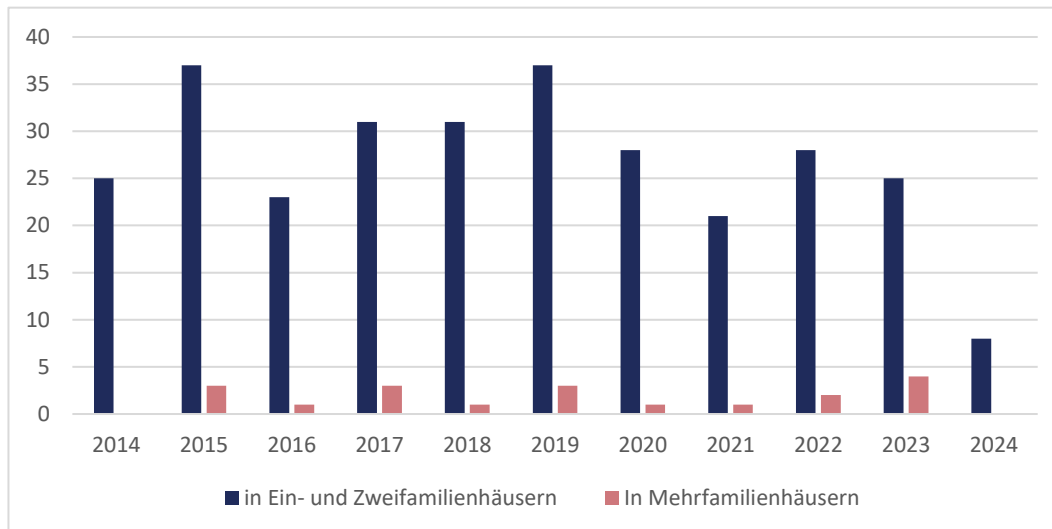
Zur Analyse der aktuellen baulichen Entwicklung werden im Folgenden die Baugenehmigungen und Baufertigstellungen analysiert. Während Baufertigstellungen das tatsächliche Baugeschehen abbilden, geben Baugenehmigungen Einblick darauf, wie zukünftig gebaut werden kann.

*Analyse der Genehmigungen und Fertigstellungen*

Ein Blick auf die Genehmigungen zeigt die Attraktivität von Eigenheimen in Luckenwalde. Ein Großteil der seit 2014 genehmigten Wohnungen befanden sich in Einfamilienhäusern (vgl. Abbildung 12). Im Durchschnitt waren dies 27 Wohnungen pro Jahr. Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fanden hingegen nur punktuell statt und waren im Betrachtungszeitraum stets einstellig. Zu berücksichtigen ist, dass die nachfolgenden Baugenehmigungen keine Anbau-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen beinhalten. Durch Maßnahmen wie den Umbau der alten Hutfabrik schuf die Stadt in jüngster Vergangenheit auch Mietwohnungen durch Umnutzungsmaßnahmen.

*Neubau von Eigenheimen machen Großteil der Genehmigungen...*

**Abbildung 12: Entwicklung der Baugenehmigungen (2014-2024)**

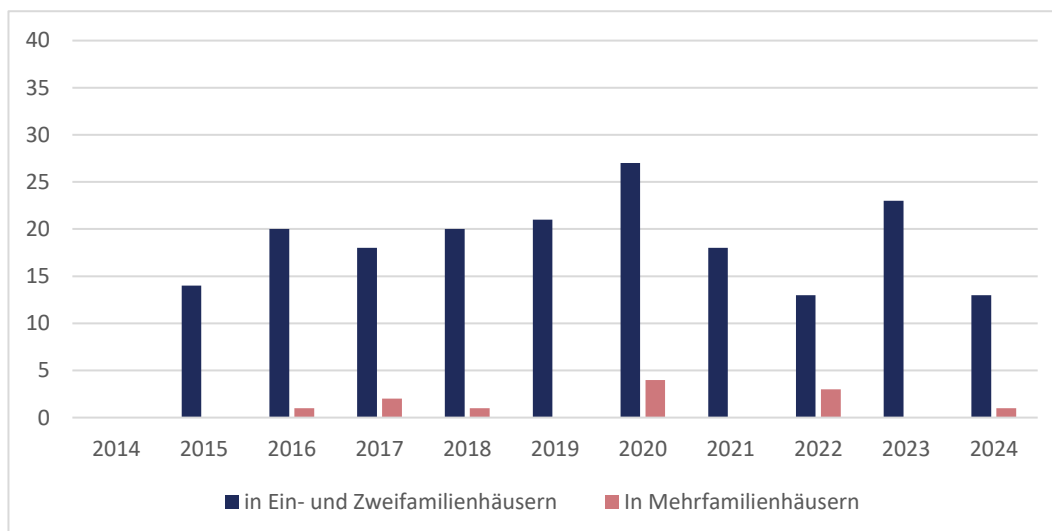


Quelle: Stadt Luckenwalde, Darstellung: GEWOS.

Die Zahl der Baufertigstellungen zeigen einen ähnlichen, aber zeitversetzten Trend (vgl. Abbildung 13). Auch hier dominieren die Wohnungen in Einfamilienhäusern. Im Durchschnitt entstanden zwischen 2014 und 2023 jährlich 17 Wohnungen, in Mehrfamilienhäuser war es im Durchschnitt etwa eine. Den Daten der Fertigstellungen liegen Meldungen der Bauherren an den Landkreis zu Grunde. Vereinzelt werden auch Wohnungen ohne Rückmeldung der Bauherren fertiggestellt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die tatsächliche Zahl der Fertigstellungen etwas höher liegt, als dargestellt.

*...und Fertigstellungen aus*

**Abbildung 13: Entwicklung der Baufertigstellungen (2014-2024)**



Quelle: Stadt Luckenwalde, Darstellung: GEWOS.

### 3.3. Analyse der örtlichen Immobilienpreisentwicklung

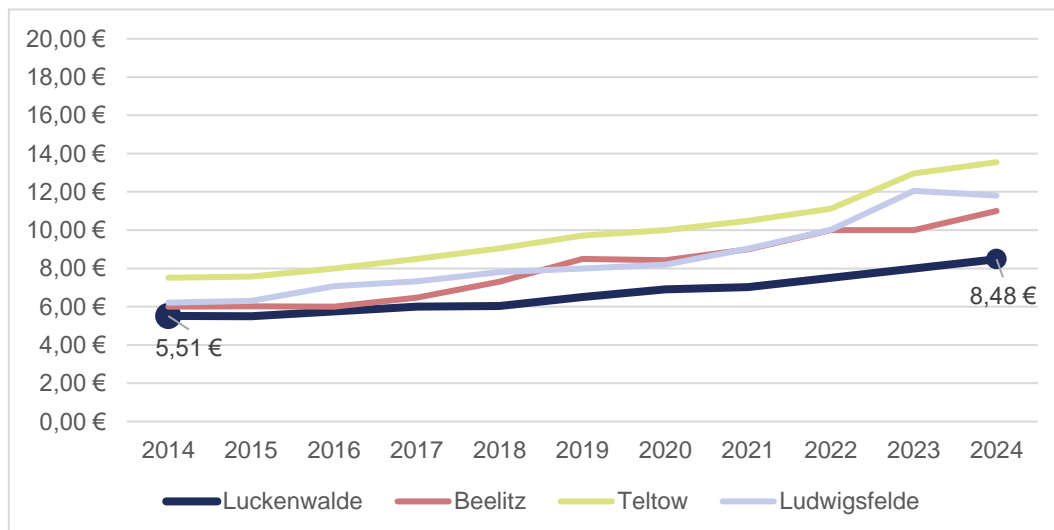
Wichtige Indikatoren für die Situation auf dem Wohnungsmarkt sind das Niveau und die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise. Deshalb hat GEWOS im Rahmen dieser Fortschreibung eine Auswertung der Angebotsdaten der Value AG vorgenommen. Diese umfassen Wohnungsangebote im Internet aus mehr als 100 verschiedenen Quellen, darunter die großen Immobilienportale immoscout24, Immowelt, Kleinanzeigen, sowie Zeitungsannoncen. Zu beachten ist, dass es sich hier um Angebotspreise handelt. Sie spiegeln also nicht alle derzeit gezahlten Miet- bzw. Kaufpreise wider, sondern die Preise, die Nachfrager bei einem Wohnungswechsel im entsprechenden Zeitraum zahlen muss. Bestandsmieten von Haushalten, die bereits länger eine Wohnung angemietet haben, unterliegen den gesetzlichen Mietpreisrestriktionen. In der Regel liegen sie niedriger und passen sich erst mit zeitlicher Verzögerung an das Niveau der Angebotsmieten an.

*Analyse der Angebotsmieten und -kaufpreise*

Die Mietpreisentwicklung in der Stadt Luckenwalde und in den Vergleichskommunen war wie der gesamte engere Verflechtungsraum um Berlin in den vergangenen zehn Jahren von einer starken Dynamik geprägt (vgl. Abbildung 14). In Luckenwalde war jedoch das Ausgangsmietniveau niedriger als in den Vergleichskommunen, ebenso wie die Entwicklungsdynamik. Auch das aktuelle Preisniveau liegt noch unter dem der Referenzkommunen. Hier wird deutlich, dass die Wohnungsmärkte in den näher an Berlin gelegenen Kommunen früher vom Nachfragedruck erfasst wurden als der der Stadt Luckenwalde. Luckenwalde verfügt damit noch einen Preisvorteil im Wettbewerb um umziehende Bürger.

*Mietdynamik in Luckenwalde noch geringer als in den Referenzkommunen*

**Abbildung 14: Durchschnittliche Mietpreise (Median) je qm in Bestandswohnungen 2014 bis 2024**



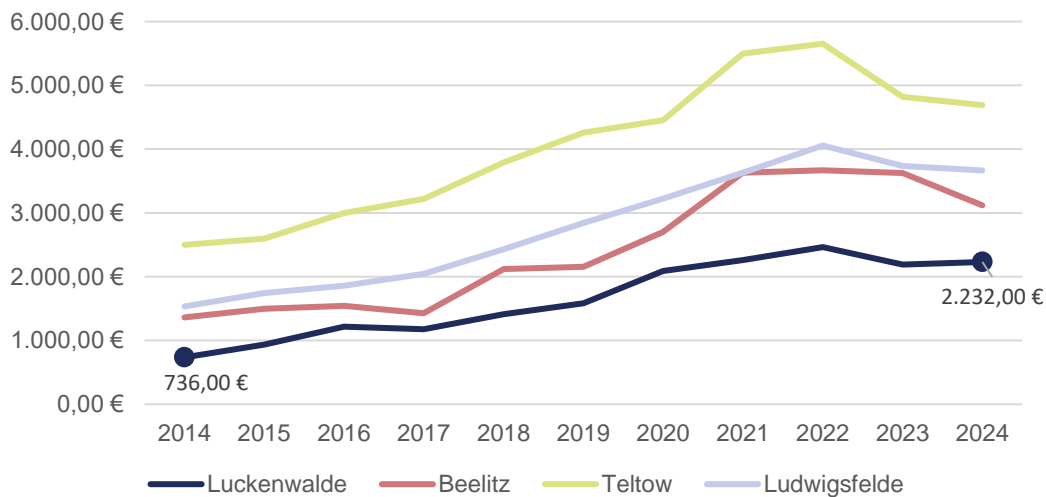
Quelle: VALUE-Datenbank, Darstellung: GEWOS.

Wie die Angebotsmieten stiegen auch die Kaufpreise für gebrauchte Eigenheime in Luckenwalde und in den Vergleichskommunen in den vergangenen Jahren stark an (vgl. Abbildung 15). Das aktuelle Preisniveau Luckenwaldes liegt jedoch immer

*Preisvorteil auch bei den Kaufpreisen für Eigenheime*

noch jedoch erheblich unter dem der Referenzkommunen. Wie beim Mietniveau besteht hier ein Preisvorteil im Vergleich zu den näher an Berlin liegenden Standorten.

**Abbildung 15: Durchschnittlicher Kaufpreis (Median) je qm von Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem Bestand 2014 bis 2024**



Quelle: VALUE-Datenbank, Darstellung: GEWOS

### 3.4. Angebots- und Nachfragerelation

Für eine qualitative Einschätzung der Wohnungsnachfrage in Luckenwalde hat GEWOS eine zusätzlich vertiefende Analyse des führenden Immobilienunternehmens ImmoScout24 vorgenommen. Die Daten geben die Resonanz auf Inserate wieder, die im Zeitraum zwischen Januar 2021 und September 2024 geschaltet wurden. Für die Auswertung der Wohnungsnachfrage wurden diese in Relation zur Anzahl der jeweiligen Kontaktanfragen, also der Angebotsaufrufe mit Wunsch zur Kontaktaufnahme gesetzt. Zu beachten ist, dass die Nachfrage immer auch abhängig vom Angebot ist. Werden viele Wohnungen eines Segmentes (z. B. Größenklasse) inseriert, steigt tendenziell auch die Zahl der Anfragen für die jeweiligen Wohnungen.

*Analyse der Kontaktanfragen*

Für Luckenwalde zeigte sich bei den inserierten Mietwohnungen eine starke Verdichtung zu Gunsten der Preisränder: Rund 36 % der insgesamt 556 Angebote wiesen entweder einen Preis von unter 5,00 oder ab 13,00 €/m<sup>2</sup> auf. Dies deutet darauf hin, dass preisgünstige Wohnungen mit einfachen Ausstattungsstandards oder Lagedefiziten größerer Vermarktungsanstrengungen bedürfen, ebenso wie Wohnungen im Hochpreissegment.

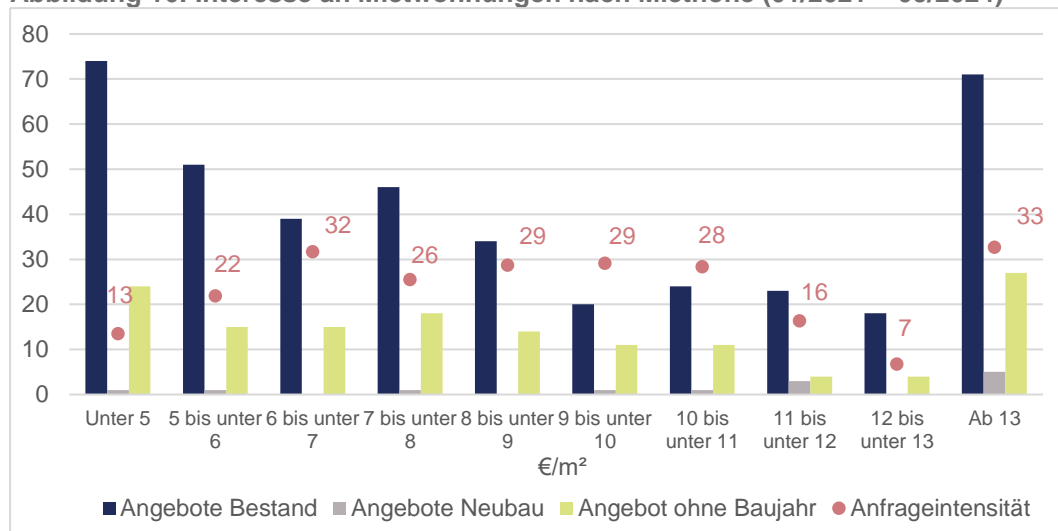
*Viele Angebote in den und teuren Preissegmenten*

Die Nachfrage hingegen orientiert sich eher in den mittleren bis höheren Preisklassen (vgl. Abbildung 16). Das höchste Nachfrageintensität fand sich bei den Wohnungen mit einem Quadratmeterpreis von 13 Euro und mehr. Auf ein Angebot in dieser Preisklasse entfielen durchschnittlich 33 Kontaktanfragen. Dabei handelt es

*Nachfrage nach Mietwohnungen eher den mittleren und hohen Preisklassen...*

sich größtenteils um 1-2 Zimmerwohnungen. Dagegen stießen Angebote im niedrigen Preissegment auf weniger Resonanz. Auf ein Angebot mit einem Quadratmeterpreis von 5,00 € oder weniger entfielen durchschnittlich rund 13 Kontaktanfragen. Dies könnte im baulichen Zustand der Objekte begründet liegen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen in Luckenwalde liegt insgesamt aber auf einem vergleichsweise hohen Niveau.

Abbildung 16: Interesse an Mietwohnungen nach Miethöhe (01/2021 – 09/2024)

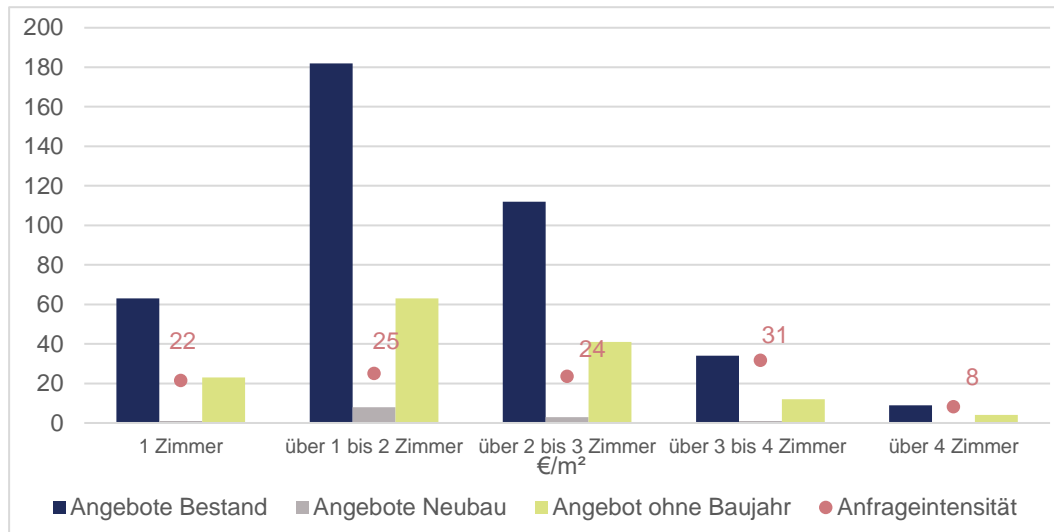


Quelle: ImmoScout24, Darstellung: GEWOS

Eine Auswertung nach Zahl der Zimmer zeigt, dass die Nachfrage insbesondere bei den mittleren Wohnungsgrößen hoch ist (vgl. Abbildung 17). Auf eine 3,5 bis 4 Zimmerwohnung entfielen im Durchschnitt 31 Anfragen. Trotz hoher Angebotszahlen zeichneten sich auch die Wohnungen mit 1,5 bis 3 Zimmern über eine hohe Kontaktintensität aus. Die 13 Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern verzeichneten hingegen im Durchschnitt 8 Kontaktanfragen je Angebot.

.. und bei kleinen bis mittleren Wohnungsgrößen

**Abbildung 17: Interesse an Mietwohnungen nach Zahl der Zimmer (01/2021 – 09/2024)**

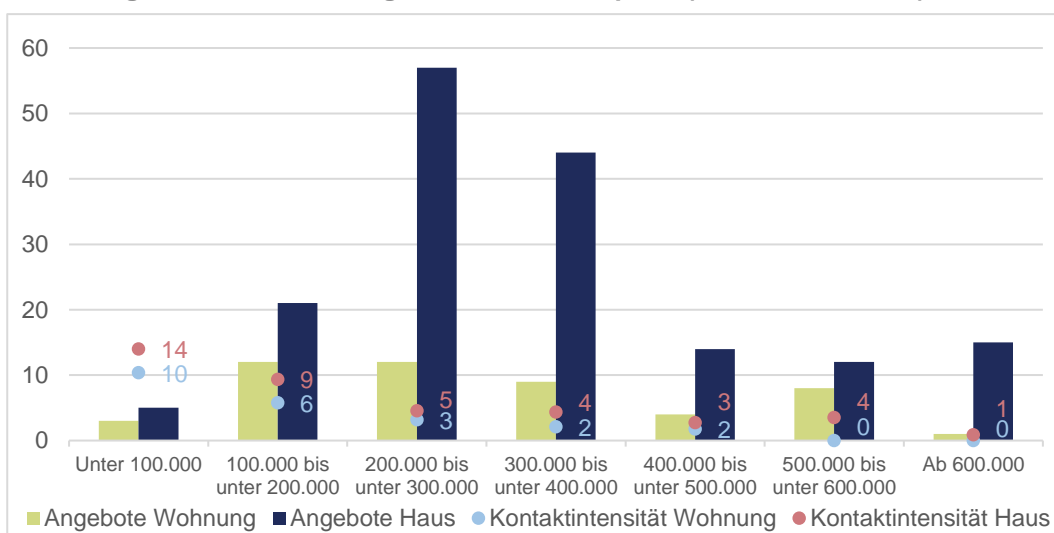


Quelle: ImmoScout24, Darstellung: GEWOS

Die Nachfrage nach Wohneigentum konzentriert sich derzeit sowohl bei Eigenheimen als auch Eigentumswohnungen vor allem in den unteren Preissegmenten (vgl. Abbildung 18). Auf Angebote für gebrauchte Eigentumswohnung bis 100.000 Euro entfielen im Durchschnitt 14 Anfragen, auf Eigenheime im gleichen Preissegment kamen durchschnittlich zehn Anfragen. Sowohl für Wohnungen, als auch Häuser war die Anfrageintensität mit steigenden Angebotspreisen rückläufig. Rund 90% aller Kontaktanfragen für Eigentum fand sich für Objekte mit Angebotspreisen bis 400.000 Euro.

*Eigenheime bis 200.000 Euro stoßen auf reges Interesse*

**Abbildung 18: Interesse an Eigentum nach Kaufpreis (01/2021 – 09/2024)**



Quelle: ImmoScout24, Darstellung: GEWOS

### 3.5. Analyse des Energetischen Verbrauchs

Die Energieeffizienz des Wohnungsbestandes ist eine wesentliche Aufgabe der Bestandserneuerung. Die amtliche Statistik und auch die Ergebnisse des Zensus 2022 bieten zu diesem Thema nur eingeschränkte Informationen. Um Aufschluss über den Stand der Energieeffizienz des Wohnungsbestandes in Senftenberg zu gewinnen, wurden Angebotsdaten für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheime zum Kauf und zur Miete ausgewertet.

*Energieeffizienz ist wesentliche Aufgabe der Bestandserneuerung*

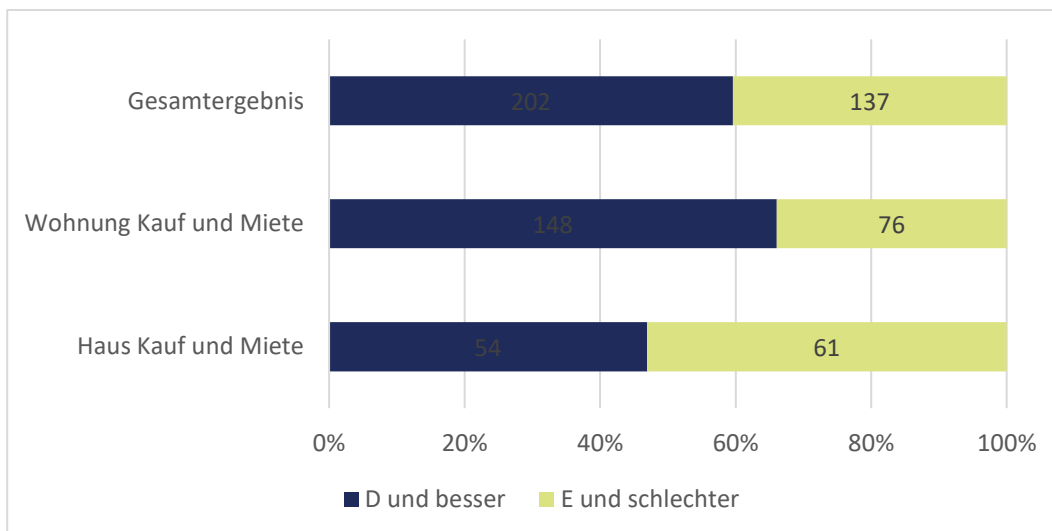
Dabei wurden die über 339 Immobilieninserate im Zeitraum von Januar 2021 bis September 2024 des großen Immobilienportals ImmoScout24 in Luckenwalde hinsichtlich der Angaben zur Energieeffizienzklasse der Immobilie analysiert. Die Energieeffizienzklassen E und schlechter, das heißt Angebote mit einem Energieverbrauchskennwert von 130 kWh/m<sup>2</sup> oder niedriger wurden als stark modernisierungsbedürftig gewertet.

*Auswertung von Immobilienangeboten*

Für Luckenwalde zeigt sich, dass vor allem der Geschosswohnungsbau über einen hohen Anteil an Wohnungen mit Energieeffizienzklasse D und besser verfügt (vgl. Abbildung 19). Rund 70 % der inserierten Wohnungen fallen auf diese Kategorie. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt der Anteil mit rund 47 % deutlich niedriger. Etwa 53 % der angebotenen Ein- und Zweifamilienhäuser weisen damit die Effizienzklasse E und schlechter auf. Die Käufer relativ preisgünstiger, aber energetisch schlechter Einfamilienhäuser sind aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gehalten, umfangreiche und kostenintensive Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Betrachtet man den Wohnungsbestand insgesamt sind fast 40 % des angebotenen Wohnungsbestandes stark modernisierungsbedürftig.

*Drei Viertel des Mietwohnungsbestandes mit einer guten bis mittleren Energieeffizienzklasse*

**Abbildung 19: Wohnungsbestand nach Energieverbrauchsklassen (01/2021 – 09/2024)**



Quelle: ImmoScout24, Darstellung: GEWOS

### 3.6. Bleibeperspektiven von Schutzsuchenden

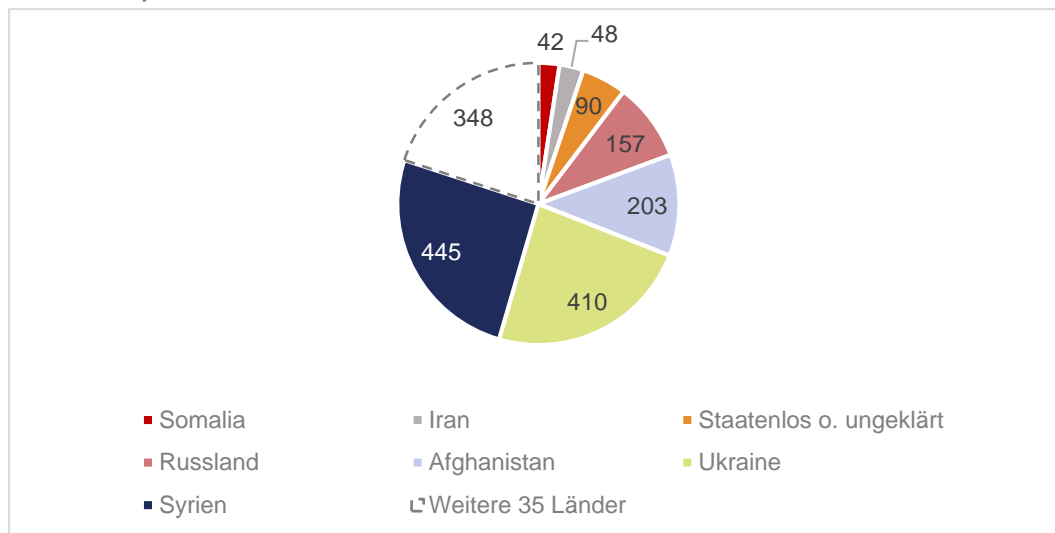
Wie in Kapitel 2.1. beschrieben, wirkte sich die Zuwanderung der Schutzsuchenden in den jeweiligen Jahren spürbar auf die Bevölkerungsentwicklung Luckenwaldes aus. In der Stadt sind zwei Übergangswohnheime verortet, die kurz- oder mittelfristig Unterkunft für die Schutzsuchende bieten. Diese stellen Übergangslösungen für Personen mit einem laufenden Asylverfahren dar. Klärt sich der Asylstatus können diese Personen je nach Bleibeperspektive die Nachfrage auf dem Luckenwalder Wohnungsmarkt stark beeinflussen.

*Analyse der Bleibeperspektiven von Geflüchteten*

Zum Stichtag 31.12.2023 waren insgesamt 1.743 Geflüchtete aus 42 unterschiedlichen Ländern in Luckenwalde wohnhaft. Syrer (25,5 %) und Ukrainer (23,5 %) machten rund die Hälfte von ihnen aus (vgl. Abbildung 20).

*Herkunftsstruktur der Geflüchteten in Luckenwalde*

**Abbildung 20: Geflüchtete in Luckenwalde nach Herkunftsländer (Stichtag: 31.12.2023)**



Quelle: Stadt Luckenwalde, Darstellung: GEWOS

In der Regel verbleiben Geflüchtete bei guter Bleibeperspektive möglichst kurz und andernfalls für die Dauer des Asylverfahrens in der Unterkunft. Bei einem positiven Asylbescheid steht es ihnen frei ihren Wohnstandort zu wählen. Damit stellen sie potenzielle Nachfrager für den örtlichen Wohnungsmarkt dar.

*Abschätzung der langfristigen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt*

Die Zahl der Haushalte ist zum einen abhängig von den jeweiligen Haushaltsstrukturen. Für die ukrainischen Geflüchteten wird die Publikation „Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland. Flucht, Ankunft und Leben“ herangezogen. Für die Geflüchteten aus anderen Staaten wurde die Haushaltsstruktur über den Mikrozensus<sup>2</sup> ermittelt. Zum anderen ist sie aber auch abhängig von den unterschiedlichen Bleibeperspektiven.

*Unterschiedliche Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen nach Nation*

<sup>2</sup> Publikation „Haushalts- und Wohnstrukturen von Geflüchteten in Deutschland – Möglichkeiten und Grenzen der Auswertung des Mikrozensus“

Insbesondere bei den Schutzsuchenden aus der Ukraine ist diese mit größeren Unsicherheiten behaftet. Je länger der Krieg dauert und je unsicherer die politische Situation nach Kriegsende ist, desto wahrscheinlicher ist es, dass die Geflüchteten einen langfristigen Aufenthalt in Deutschland in Betracht ziehen. Laut der dritten Folgebefragung im Rahmen „BiB/FReDa-Befragung: Geflüchtete aus der Ukraine“ liegt der Anteil der Geflüchteten aus der Ukraine, die für mehrere Jahre oder dauerhaft in Deutschland bleiben wollen, bei rund 52 %. Dieser Anteil wird für die folgende Betrachtung zugrunde gelegt.

*Bleibwahrscheinlichkeit von Ukrainern*

Die Bleibeperspektiven von Geflüchteten aus anderen Staaten hängen oftmals von Entscheidungen über Asylanträge ab. So wurden zwischen 2021 und 2023 beispielsweise nur 2 % der Asylanträge von Menschen aus Afghanistan abgelehnt, während es bei Menschen aus Serbien 28 % waren. Vor diesem Hintergrund wurde eine durchschnittliche Bleibeperspektive für Geflüchtete auf Basis der Herkunftsstruktur der Geflüchteten in Luckenwalde gebildet. Gemäß dieser Ableitung ist zu vermuten, dass 91 % der Schutzsuchenden aus anderen Ländern ebenfalls langfristig in Deutschland bleiben würden.

*Bleibwahrscheinlichkeit anderer Geflüchteter*

Auf Basis dieser Einschätzungen lassen sich für Ende 2023 rund 110 Haushalte ukrainischer Geflüchteter, sowie 520 weitere Haushalte mit Geflüchteten aus anderen Herkunftsländern ermitteln. Das bedeutet, dass insgesamt rund 630 Haushalte der Geflüchteten langfristig in Deutschland bleiben würden. Sollten sich die Bleibewünsche der Ukrainer weiter erhöhen, erhöht sich auch die Zahl der Bedarfe. Umgekehrt kann beispielsweise eine verbesserte Situation in Syrien zu einer Verringerung der Wohnbedarfe führen.

*Bleibwahrscheinlichkeit stark beeinflusst durch die Situation in den Herkunftsländern*

### 3.7. Fazit Wohnungsmarktentwicklung

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Luckenwalde spiegelt die Entwicklung in der Metropolregion Berlin wider. Vom Nachfragedruck insbesondere aus Berlin und Potsdam wurden zuerst die nahegelegenen Umlandkommunen erfasst. Der Zuzug aus den beiden Großstädten ließen dort die Mieten und Kaufpreise ein vergleichsweise hohes Niveau erreichen. Luckenwalde liegt trotz seiner sehr guten Anbindung an Berlin in der „zweiten Reihe“ der Entwicklung und weist daher noch günstigere Mieten und Kaufpreise für Immobilien auf, als die näher an Berlin und Potsdam gelegenen Kommunen. Dadurch findet sich mittlerweile auch ein stärkerer Zuzug aus diesen Gemeinden nach Luckenwalde. Anders als die Vergleichskommunen Teltow, Ludwigsfelde und Beelitz ist Luckenwalde eine gewachsene Stadt mit einem historischen Stadtbild und einer verdichteten Bebauungsstruktur. Dies und die vielfältige Infrastruktur mit Kino, Schwimmbad und einem reichen Vereinsleben heben Luckenwalde als Wohnstandort noch einmal besonders vor.

Die Nachfrage nach zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen wird von der örtlichen Wohnungswirtschaft als sehr hoch eingestuft. Neben einem Defizit an kleinen Wohnungen gibt es auch bei den großen, modernisierten und neuen Wohnungen

eine erhöhte Nachfrage, sodass nicht alle Anfragen bedient werden können. So gibt es zum Teil Wartelisten, da nicht alle Anfragen bedient werden können.

## 4. Wohnungsmarktprognose

### 4.1. Bevölkerungsprognose

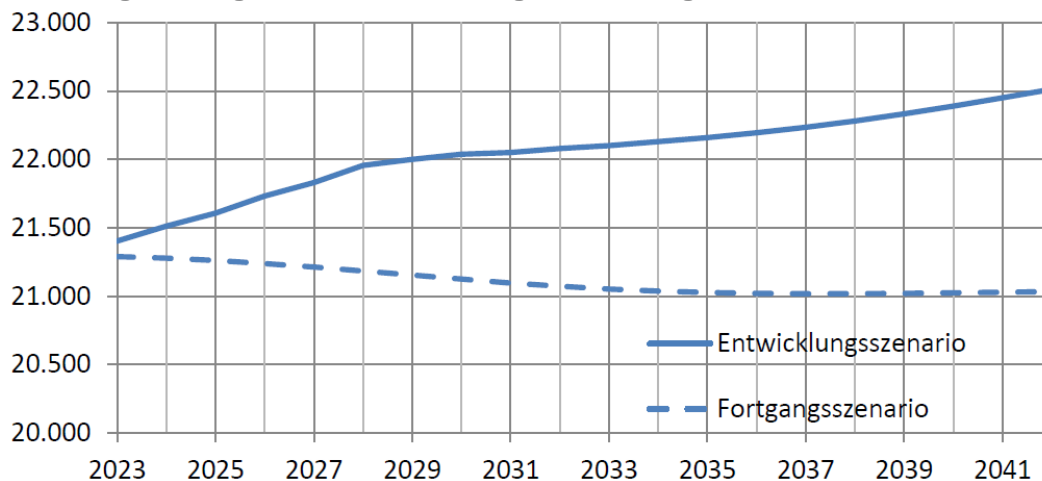
Die Stadt Luckenwalde erstellt eigene Bevölkerungsvorausberechnungen, die regelmäßig aktualisiert werden. Die zum Zeitpunkt der Konzepterstellung aktuelle Prognose basiert auf dem Jahr 2022 und umfasst die Jahre 2023 bis 2041. Die Berechnung erfolgte in zwei Szenarien, wobei für das Wohnraumkonzept auf das positivere Entwicklungsszenario zurückgegriffen wird. Hierfür wurde das Hybridmodell angewendet, wobei die grundlegende Bevölkerungsentwicklung aus den Vorjahren abgeleitet wird. Die Determinanten der natürlichen Bevölkerung werden aus dem Bestand sowie Landesstatistik (Sterbetafel und Fertilitätsstatistiken) gespeist, zur Berechnung der Zuzugssaldi wurden die Wanderungen der Vorjahre gemittelt, aber auch langfristige Einflussgrößen wie Zuströme von Geflüchteten berücksichtigt. Weiterhin bezog die Stadt Luckenwalde Bauvorhaben, die mögliche Reaktivierung von Leerständen, den Generationenwechsel und anders begründete Ereignisse, wie z. B. den Ukraine-Krieg, die Wanderungen bedingen, als zeitlich veränderliches Profil ein, das den Prognosezeitraum überlagert.

*Eigene Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt*

Im Ergebnis zeigt sich bis 2041 ein Bevölkerungswachstum für die Stadt Luckenwalde von 5,4 % (vgl. Abbildung 21). Die Bevölkerungszahl steigt dadurch von 21.294 Personen auf 22.450 Personen an.

*Bis 2041 steigt Einwohnerzahl um 5,4 %*

**Abbildung 21: Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Luckenwalde bis 2041**



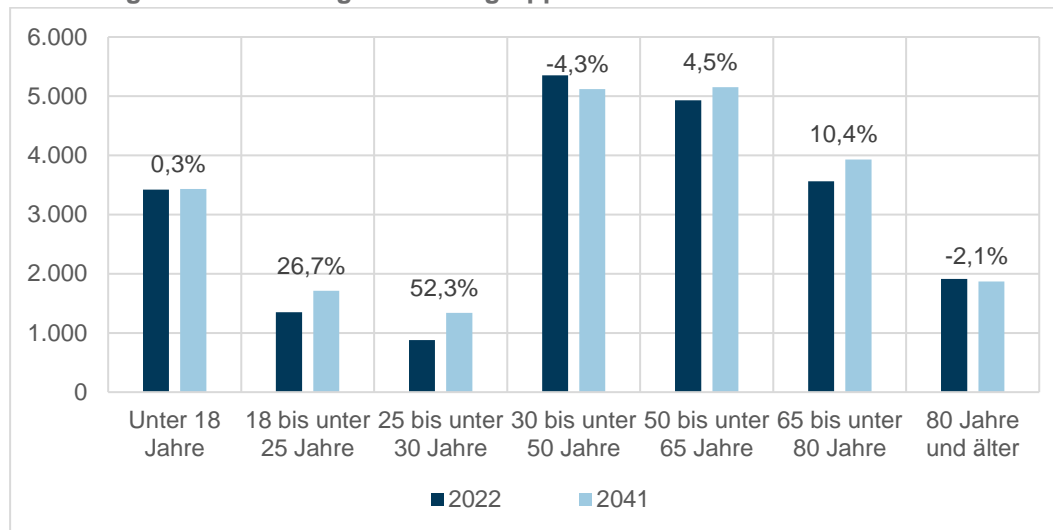
Quelle: Stadt Luckenwalde

Aufgrund der Neubautätigkeiten wird vor allem mit einem Zuzug von jungen Erwachsenen gerechnet. Insbesondere die Zahl der 25- bis unter 30-Jährigen wirkt sich dies stark aus (vgl. Abbildung 22). Diese Gruppe steigt um etwas mehr als die Hälfte gegenüber 2022 an. Aufgrund der demografischen Alterung ist ebenfalls die Gruppe der Best Ager (4,5 %) und der jungen Senioren (+10,4 %) von wachsenden Zahlen betroffen. Lediglich die Zahl der Hochbetagten geht mit -2,1 % etwas

*Starker Zuwachs von jungen Erwachsenen zwischen 18 und 30 Jahren erwartet*

zurück. Ursache dafür ist, dass die Alterungsprozesse die Sterberaten nicht ausgleichen können.

**Abbildung 22: Entwicklung der Altersgruppen zwischen 2022 und 2041**



Quelle: Stadt Luckenwalde, Darstellung: GEWOS

Die mit dieser Methode ermittelte Bevölkerungsprognose bildet die Grundlage für weitere Berechnungen im Rahmen des Wohnungsmarktkonzepts.

## 4.2. Haushaltsprognose

Die eigentliche Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt resultiert nicht aus der Bevölkerungs-, sondern der Haushaltszahl. Aus diesem Grund erfolgt zur Ableitung der konkreten Nachfrage eine Haushaltsgenerierung auf Basis der dargestellten städtischen Bevölkerungsprognose. Um die gesamte wohnungsmarktrelevante Nachfrage zu berücksichtigen, finden zudem auch Personen mit einem Nebenwohnsitz Berücksichtigung. Heimbewohner hingegen fallen nicht darunter. Die Haushaltsgenerierung erfolgt mit Hilfe von Haushaltsvorstandsquoten. Diese stellen dar, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine Person in Abhängigkeit ihres Alters und Geschlechts Vorstand eines Haushalts ist.

*Haushaltsgenerierung auf Basis der Bevölkerungsvorausrechnung*

Die im Folgenden dargestellte Entwicklung der Haushalte wird nicht nur durch eine sich verändernde Bevölkerungszahl beeinflusst. Ebenso kann die Entwicklung der Haushaltsgröße einen Einfluss auf die Haushaltszahlen haben. Eine Zunahme von kleineren Haushalten kann beispielsweise bei einer gleichbleibenden Bevölkerungszahl eine höhere Nachfrage nach Wohnraum auslösen. Dieser Trend lässt sich vielerorts beispielsweise aufgrund von sich verändernden Lebensstilen oder des demografischen Wandels beobachten. Die Haushaltsgenerierung orientiert sich an den Haushaltsgrößen, die in der Erhebung des Zensus 2022 für die Stadt Luckenwalde ermittelt wurden.

*Einflussfaktor Haushaltsgröße*

Für Luckenwalde ergibt die Haushaltsmodellierung für das Basisjahr 2022 rund 10.730 wohnungsmarktrelevante Haushalte (vgl. Tabelle 1). Bis 2041 wird sich die

*Anstieg der Haushalte um 5,8 % bis 2041*

Zahl der Haushalte um rund 5,8 % auf etwa 11.350 erhöhen. Damit steigt die Zahl der Haushalte etwas stärker, als die der Einwohnenden, was auf leicht zunehmende Haushaltsverkleinerungsprozesse hinweist.

**Tabelle 1: Haushaltsprognose für die Stadt Luckenwalde 2022, 2030 und 2041**

	Veränderung in %				
	2022	2030	2041	2022 zu 2030	2022 zu 2041
<b>Haushalte insgesamt</b>	10.730	10.980	11.350	+2,2 %	+5,8 %
Einpersonenhaushalte	4.830	4.930	5.180	+2,1 %	+7,2 %
Zweipersonenhaushalte	3.450	3.520	3.650	+2,0 %	+5,8 %
Dreipersonenhaushalte	1.270	1.280	1.320	+0,8 %	+3,9 %
Vierpersonenhaushalte	780	820	790	+5,1 %	+2,6 %
Haushalte mit mind. 5 Personen	410	430	410	+4,9 %	+0,0 %

Quelle: Eigene Berechnung; Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen

### 4.3. Wohnungsmarktbilanz

Die Wohnungsmarktbilanz stellt die prognostizierte Nachfrage der Entwicklung des Wohnungsbestands gegenüber. Im Ergebnis lässt sich die Entwicklung des Wohnraumbedarfs bilanzieren und die dadurch veränderten Bedarfe an Wohnungen feststellen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass neben der Wohnraumnachfrage durch Haushalte eine zusätzliche Fluktuationsreserve von 2 % in die Bilanzierung einbezogen wird. Diese ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt wichtig, da neben der Versorgung der Haushalte ein gewisser Anteil an Leerstand notwendig ist, um Modernisierungen und Umzüge zu ermöglichen.

*Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage*

Die rechnerische Betrachtung des Wohnungsbestandes bezieht keine geplanten Neubautätigkeiten mit ein, jedoch Annahmen zu Wohnungsabgängen. Durch Zusammenlegungen, Umnutzungen oder auch bauliche Mängel reduziert sich der Wohnungsbestand im Prognosezeitraum allmählich. Für die folgende Wohnungsmarktbilanz wird eine jährliche Abgangsquote von 0,2 % angenommen.

*Jährliche Abgangsquote angesetzt*

Insgesamt ergibt sich für das Jahr 2022 inklusive der Fluktuationsreserve eine Nachfrage von 10.950 Haushalten. Dem steht ein Angebot von insgesamt 11.960 Wohnungen gegenüber. Nach Angaben der Stadt verzeichnet Luckenwalde einen relativ hohen Anteil Wohnungsleerstand, der 2022 rund 1.440 Wohnungen betraf. Dieser befindet sich nach Erfassung der Stadt fast gänzlich in der Luckenwalder Kernstadt. Darunter befinden sich rund 190 temporäre Leerstände, die auf Modernisierungsmaßnahmen beruhen und sich auf den LWG-Bestand in der Wohnanlage Burg konzentrieren. Diese stehen dem Wohnungsmarkt nach Abschluss der

*Positive Wohnungsmarktbilanz, aber hohe Leerstandszahlen*

Arbeiten voraussichtlich im Jahr 2026 wieder zur Verfügung. 620 weitere Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die komplett leer stehen. Je nach Dauer des Leerstands und Zustand des Wohnraums sind diese Wohnungen häufig nicht verfügbar. Daher ist davon auszugehen, dass das tatsächlich verfügbare Wohnungsangebot wesentlich geringer als der Wohnungsüberhang ist, was bedeutet, dass der Wohnungsmarkt in Luckenwalde zumindest als ausgeglichen und in Teilbereichen angespannt zu bewerten ist.

In der folgenden Wohnungsmarktbilanz werden die vorhandenen Wohnungen, unabhängig von ihrer Verfügbarkeit, der ermittelten Nachfrage, den Haushalten gegenübergestellt. Wie die folgende Tabelle zeigt, ist die Wohnungsmarktbilanz bis 2040 zunächst einmal negativ. Das ist bedingt durch den Wohnungsüberschuss in Folge der beschriebenen Leerstände. Erst zum Jahr 2041 ergibt sich ein rechnerischer Neubaubedarf von insgesamt rund 70 Wohneinheiten.

*Rechnerischer Neubaubedarf erst ab 2041...*

Um den prognostizierten Anstieg der Einwohner- und Haushaltszahlen zu erreichen, ist es erforderlich, dass die leerstehenden Wohneinheiten wieder bezugsfertig gemacht werden. Somit könnte der anwachsende Zusatz- und Ersatzbedarf im bereits vorhandenen Wohnungsbestand gedeckt werden. Bis 2041 kann hierfür abzüglich der Fluktuationsreserve und der temporären Leerstände durch Baumaßnahmen auf bis zu 1.010 Wohneinheiten zurückgegriffen werden. Wohnungen, die im Prognosezeitraum nicht reaktiviert werden können, müssten durch Neubauten kompensiert werden, um die gesetzten Ziele zu erreichen.

*...sofern Leerstände reaktiviert werden können*

**Tabelle 2: Wohnungsmarktbilanz 2025, 2030 und 2041 für die Stadt Luckenwalde**

	2025	2030	2041
<b>Neubaubedarf insgesamt</b>	<b>-840</b>	<b>-570</b>	<b>70</b>
davon Nachholbedarf*	-1.010	-1.010	-1.010
davon Zusatzbedarf	100	250	630
davon Ersatzbedarf	70	190	450

Quelle: Eigene Berechnung; Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen

Die folgende Tabelle zeigt die Neubaubedarfe im Ein- und Zwei- bzw. Mehrfamilienhaussegment. Die Verteilung der Segmente ergibt sich zum einen aus der Segmentsverteilung im jetzigen Wohnungsbestand und zum anderen aus altersgruppenspezifischen Wohnpräferenzen, so dass auch die zukünftige Haushaltsstruktur in die Prognose der Bedarfe eingeht. Unter Mitberücksichtigung des derzeit leerstehenden Bestandes zeigt sich, dass sich der Neubaubedarf bis 2041 in Ein- und Zweifamilienhäusern konzentriert. Durch den hohen Leerstand im Geschosswohnungsbau gibt es 2041 rein rechnerisch weiterhin ein Angebotsüberhang in diesem Segment von rund 50 Wohnungen. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Bilanz zwischen Angebot und Nachfrage hingegen ab 2035 ausgeglichen. Bis 2041 wächst der Neubaubedarf bis auf rund 110 Wohneinheiten an.

**Tabelle 3: Wohnungsmarktbilanz 2025, 2030 und 2041 für die Stadt Luckenwalde**

	2030	2035	2041
<b>Neubaubedarf insgesamt</b>	<b>-570</b>	<b>-330</b>	<b>70</b>
WE in EZFH	-80	0	110
WE in MFH	-490	-330	-50

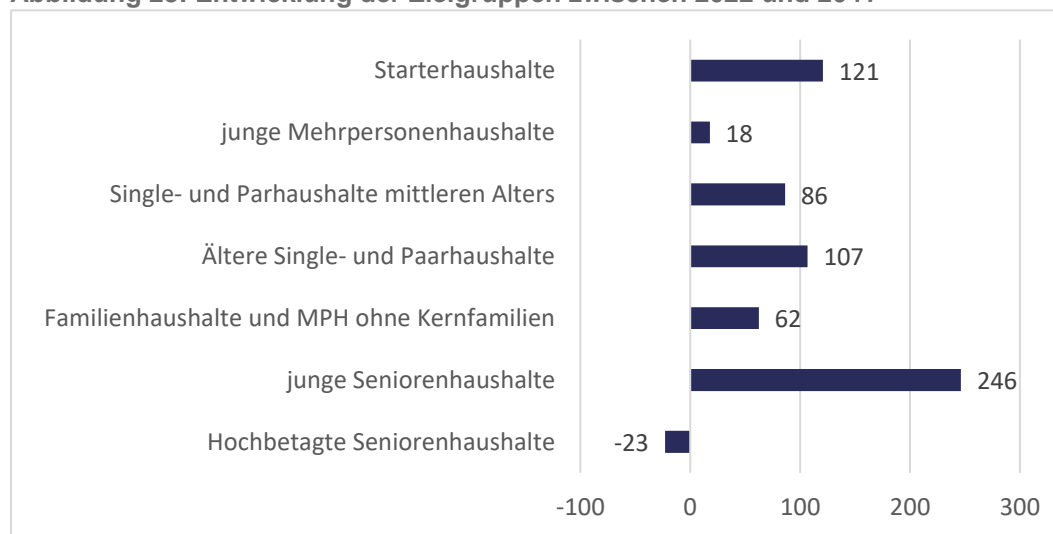
Quelle: Eigene Berechnung; Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen

#### 4.4. Zielgruppen

Um ergänzend die benötigten Qualitäten des Wohnungsbedarfs ableiten zu können, ist die Betrachtung der Zielgruppen und deren Veränderung von Bedeutung. Die Ermittlung der Zielgruppen erfolgt auf Basis der Haushalts- und Altersstrukturen. Der nachfolgenden Grafik kann entnommen werden, dass für fast alle Zielgruppen eine Zunahme an Haushalten erwartet werden kann. Am stärksten hiervon betroffen sind die Starterhaushalte und die jungen Seniorenhaushalte, die zusammen mehr als die Hälfte der Haushaltszunahme ausmachen. Dagegen ist die Zahl der hochbetagten Seniorenhaushalte bis 2041 leicht rückläufig.

*Zunahme vor allem bei den Starterhaushalten und jungen Seniorenhaushalten*

**Abbildung 23: Entwicklung der Zielgruppen zwischen 2022 und 2041**



Quelle: Eigene Berechnung, Darstellung: GEWOS

## 5. Barrierearmes Wohnen

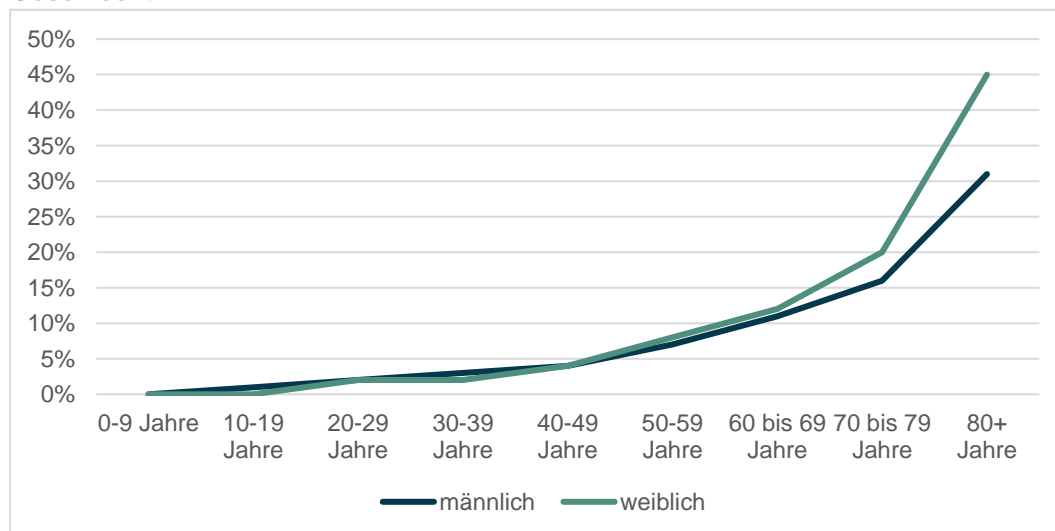
Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels gewinnen Barrierefreie und -arme Wohnungen für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung immer mehr an Bedeutung. Durch die wachsende Lebenszeit und der zunehmenden Zahl an Senioren steigt vor dem Grundrecht eines selbstbestimmten Lebens auch der Bedarf nach solchen Wohnungen an. Insgesamt wird die Nachfrage maßgeblich durch Haushalte bestimmt, in denen mindestens eine Person Mobilitätseinschränkungen unterliegt.

*Zukünftig wachsende Nachfrage nach barrierearmen Wohnen*

Da es keine umfassenden Statistiken zu der Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen gibt, wird die Größe der Nachfragergruppe im Folgenden durch eine Modellrechnung erfasst. Grundlage bildet die Studie „Mobilität in Deutschland 2017“.<sup>3</sup> Hierbei handelt es sich um eine bundesweite Befragung von Haushalten im Auftrag des damaligen Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI). Demnach steigt die Prävalenzrate für Mobilitätseinschränkungen nach dem 50. Lebensjahr mit zunehmenden Alter deutlich an (vgl. Abbildung 24). Mobilitätseinschränkungen setzen sich dabei aus Gehbehinderungen, Sehbehinderungen und weiteren Einschränkungen zusammen.

*Ermittlung der Nachfrage auf Basis der Prävalenzrate für Mobilitätseinschränkungen*

**Abbildung 24: Anteil der Personen mit Mobilitätseinschränkungen nach Alter und Geschlecht**



Quelle: BMVI

Diese Anteile, die in der Studie nach Altersgruppe und Geschlecht ausgewiesen sind, werden so differenziert auf die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung übertragen. Der Anteil der mobilitätseingeschränkten Personen an der Gesamtbevölkerung wird im Prognosezeitraum konstant gehalten. Für die Ableitung der nachfragerrelevanten Haushalte werden bei den Erwachsenen die Altersspezifischen

*Ermittlung der Nachfrage auf Basis der Haushalte*

<sup>3</sup> Nobis, C. & Kuhnimhof, T. (2018)

Haushaltsgrößen zu Grunde gelegt. Für Kinder und Jugendliche wird angenommen, dass eine mobilitätseingeschränkte Person in einem Haushalt lebt.

Zur Ableitung von Handlungsbedarfen und der Quantifizierung möglicher Versorgungslücken im Bereich des barrierearmen Wohnens wird den so ermittelten Bedarfen der Bestand an barrierearmen Wohnungen gegenübergestellt. Als Grundlage hierfür werden die Ergebnisse des Mikrozensus Zusatzprogramms „Wohnen in Deutschland“ herangezogen. Die Mikrozensus Ergebnisse differenzieren dabei nach unterschiedlich abgefragten Merkmalen, sowie nach Baualtersklassen.<sup>4</sup> Für die nachfolgende Bilanzierung gelten Wohnungen, die alle abgefragten Merkmale aufweisen, als barrierearm. Es zeigt sich, dass je neuer die Wohnungen sind, desto größer auch der Anteil barrierearmer Wohnungen ist. So sind 24 % aller Wohnungen, die ab 2011 errichtet wurden, barrierearm. Dagegen beträgt der Anteil barrierearmer Wohnungen bei Objekten, die bis 1948 errichtet wurden, nur 2 %.

*Ältere Wohnungsbestände eher selten barrierearm*

Die Überlagerung der Anteile an barrierearmen Wohnungen je Baualtersklasse laut Mikrozensus auf den Wohnungsbestand der Stadt Luckenwalde ergibt, dass rund 12 % der Wohnungen in der Stadt keine barrierearmen Merkmale aufweisen. Die Mehrheit der Wohnungen (rund 87 %) weist mindestens eines der abgefragten Merkmale auf. 3,7 % des Wohnungsbestandes weist alle abgefragten Merkmale auf und ist barrierearm. Angesichts der Vorgaben der brandenburgischen Bauordnung wird mittlerweile ein großer Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäuser barrierearm gebaut.<sup>5</sup>

*Mehrheit der Wohnungen weisen barrierearme Merkmale aus, sind aber nicht umfassend barrierearm*

Insgesamt ergibt sich auf Basis der erläuterten Analyseschritte für die Stadt Luckenwalde eine Nachfrage von 1.400 Haushalten mit mobilitätseingeschränkten Personen. Dem gegenüber stehen rund 440 barrierearme Wohnungen. Es besteht also eine Versorgungslücke von rund 960 barrierearmen Wohnungen. Zu beachten ist, dass barrierearme Wohnungen auch von Haushalten ohne Mobilitätseinschränkung bzw. von Haushalten, die diesen Standard nicht zwingend benötigen bewohnt sein können. Diese „falsch“ belegten Wohnungen verringern das tatsächlich vorhandene Angebot an mobilitätseingeschränkten Wohnungen für Nachfrager mit Mobilitätseinschränkungen.

*Defizit von 960 barrierearmen Wohnungen*

---

<sup>4</sup> Im Zusatzprogramm des Mikrozensus wurden die Haushalte u.a. hinsichtlich der Barrieren in ihren Wohnungen befragt. Die Ableitung der Barrierereduktion erfolgt dabei auf Basis acht verschiedener Merkmale: Schwellen/Bodenebenenheiten, die stufenlose Erreichbarkeit aller Räume, der ebenerdige Einstieg in die Dusche, genügend vorhandener Raum für Küchenzeile und Bad/Sanitär sowie ausreichende Breiten für Wohnungstür, Raumtüren und Flure. Näheres in: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024)

<sup>5</sup> Gemäß §50 BgbBO müssen Wohnungen, sowie ihre Innenräume in Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten barrierefrei erreichbar sein.

## 6. Analyse preisgünstiges Wohnraum

### 6.1. Berechnungsmethodik

Die Anspannung in Wohnungsmärkten stellt bundesweit Haushalte vor Versorgungsschwierigkeiten. Die zurückliegenden Jahre, die durch Inflation und Baukostenanstiege geprägt waren, haben die Situation auf dem Wohnungsmarkt weiter verschärft. Vor diesem Hintergrund stellt die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum für preissensible Zielgruppen einen wesentlichen Baustein in der ausgewogenen Gestaltung der kommunalen Wohnungsmärkte dar. Im Folgenden wird eine Vertiefungsanalyse zur Angebots- und Nachfragesituation des preisgünstigen Wohnens in Luckenwalde durchgeführt. Die Bilanzierung ermöglicht es, gezielt Versorgungsengpässe zu erkennen und eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage zu bilden. Die Analyse bezieht sich dabei auf den preisgünstigen Mietwohnraum für die Stadt, da das Eigentumssegment für preissensible Haushalte eher eine Ausnahme darstellt.

*Analyse des preisgünstigen Wohnens*

Zunächst ist es erforderlich, eine Definition der Begriffe „preissensibel“ und „preisgünstig“ bzw. der Begriffe „bezahlbar“ und „leistbar“ vorzunehmen. Für die Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnen können beispielsweise Quoten und bereits bestehende Einkommensgrenzen herangezogen werden. Im Rahmen der folgenden Untersuchung werden zur Abgrenzung von Haushalten mit einem geringen Einkommen die Einkommensgrenzen des Brandenburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (BbgWoFG) herangezogen. Diese wurden zum Jahresbeginn 2024 aktualisiert und gewährleisten eine aktuelle und für das Land Brandenburg übertragbare Definition geringer Einkommen. Dadurch finden auch preissensible Haushalte Berücksichtigung, die beispielsweise nicht als Transferleistungsbeziehende statistisch erfasst sind, aber dennoch über geringe Einkommen verfügen.

*Abgrenzung der Einkommen anhand BbgWoFG...*

Die Abbildung der lokalen Einkommensgrenzen erfolgt über die aktuellsten Ergebnisse des Mikrozensus 2022 für Brandenburg, die die Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklasse und Altersklasse darstellt. Diese wird anschließend mit der lokalen Haushaltsgrößenstruktur und verschnitten, um die Zahl der Haushalte zu ermitteln, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind. Die Haushaltsgrößenstruktur basiert dabei auf der in Kapitel 4.2 vorgestellten Haushaltsstruktur.

*...der Einkommensverteilung nach Mikrozensus...*

Auf Seiten des preisgünstigen Angebots gibt es ebenfalls keine feststehende Definition. Vor diesem Hintergrund wurden für die Abgrenzung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegmentes die Mietobergrenzen gemäß der Richtlinie zur Förderung des Mietwohnungsbaus des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg. Diese bilden die maximal förderfähige Wohnungsgröße je Größe des Haushalts ab. Luckenwalde ist als übrige Gemeinde außerhalb

*...und der Mietobergrenzen nach Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung*

des Berliner Umlandes gekennzeichnet. Die Fördermiete liegt demnach gegenwärtig bei 6,00 €/m<sup>2</sup> für niedrige Einkommen, bei 8,00 €/m<sup>2</sup> für mittlere und 10,00 €/m<sup>2</sup> für hohe Einkommen. Über die förderfähigen Wohnungsgrößen lässt sich jeweils die zulässige Mietobergrenze ableiten (vgl. Tabelle 4).

**Tabelle 4: Einkommens- und Mietobergrenzen laut Wohnraumförderung in Brandenburg 2025**

Haus- halts- größe	Einkommensgrenze			Wohnungs- größe	Mietobergrenze		
	1. Förder- weg	2. Förder- weg	3. Förder- weg		1. Förder- weg	2. Förder- weg	3. Förder- weg
1 PHH	18.500 €	25.590 €	29.600 €	bis 50 m <sup>2</sup>	300 €	400 €	500 €
2 PHH	26.050 €	36.400 €	41.600 €	bis 65 m <sup>2</sup>	390 €	520 €	650 €
3 PHH	33.800 €	47.320 €	54.080 €	bis 80 m <sup>2</sup>	480 €	640 €	800 €
4+ PHH	45.500 €+	63.700 €+	72.000 €+	Über 80 m <sup>2</sup>	570 €+	760 €+	950 €+

Quelle: ILB, BbgWoFG

Zur Ermittlung des Angebots in den Preis- und Größenklassen der Wohnraumförderung wurde die Zahl der entsprechenden Mietwohnungen in Luckenwalde ermittelt. Der preisgünstige Mietwohnungsbestand wurde durch die Analyse der Wohnungsangebote der Jahre 2023 und 2024 der Value AG<sup>6</sup> und eine ergänzende Datenabfrage bei den kommunalen Wohnungsunternehmen erfasst. Der Anteil an preisgünstigen Wohnungen wurde anschließend nach Größenklasse und Mietobergrenze ermittelt. Zur Berechnung des gesamten preisgünstigen Wohnungsbestandes wurde anschließend die ermittelte Quote mit dem Gesamtbestand in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen multipliziert. Um den vor Ort vorhandenen Mietwohnungsbestand hinreichend abzubilden, wurden dabei auch die Mietwohnungs- und Wohnungsgrößenquoten berücksichtigt.

*Wohnungsangebot auf Basis der Angebotsdaten der Value AG und Abfrage der kommunalen Wohnungsunternehmen*

## 6.2. Bilanzierung von Angebot an und Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

Im Land Brandenburg gibt es, wie im vorherigen Kapitel ausgeführt wurde, drei Förderwege. Im Rahmen der Modellrechnung zur Analyse von Angebot an und Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum wurden diese drei getrennt berechnet. Nachfolgend wird dabei zunächst das Ergebnis für den ersten Förderweg, das preisgünstige Wohnen, beschrieben. Dieser bildet das Gros der Nachfrager ab. Aufgrund der geringeren Fallzahlen werden der zweite und dritte Förderweg im Anschluss gemeinsam dargestellt.

*Ergebnisse differenziert nach Förderwegen*

Die Modellrechnung zeigt ein deutliches Defizit im preisgünstigen Segment (1. Förderweg). Lediglich für Haushalte mit drei Personen besteht ein ausreichend vorhandenes Wohnungsangebot. Insbesondere für Single-Haushalte zeigt sich ein

*Defizite im niedrigen Preissegment vor allem bei Wohnungen für Einpersonenhaushalte*

<sup>6</sup> Die Value Datenbank erfasst das Wohnungsangebot im Internet aus mehr als 100 Quellen, darunter die großen Immobilienportale Immoscout24 und Immowelt, das Portal Kleinanzeigen sowie Zeitungsannoncen.

hohes Angebotsdefizit. In diesem Segment steht im Jahre 2025 eine Nachfrage nach 230 preisgünstigen Wohnungen einem Angebot von 120 verfügbaren Wohnungen gegenüber. Daraus resultiert ein Angebotsdefizit von 110 preisgünstigen Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup>. Für Dreipersonenhaushalte und Haushalte mit vier oder mehr Personen übersteigt das vorhandene Angebot hingegen die Nachfrage. Insgesamt sind dies 120 Wohnungen (vgl. Tabelle 5).

**Tabelle 5: Bilanz von Angebot und Nachfrage im 1. Förderweg im Jahr 2025**

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	Nachfrage	Angebot	Bilanz	Anteil preisgünstiger Wohnungen bei Neuvermietung
1 PHH	bis 50 m <sup>2</sup>	230	120	-110	65 %
2 PHH	bis 65 m <sup>2</sup>	70	70	0	60 %
3 PHH	bis 80 m <sup>2</sup>	20	90	70	50 %
4+ PHH	über 80 m <sup>2</sup>	30	80	50	49 %

Quelle: Eigene Berechnung; Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen

Bei den Grenzen des zweiten und dritten Förderwegs ergibt sich ein Defizit der preisgünstigen Wohnungen bis 65 m<sup>2</sup>. Für rund 190 Nachfragende stehen lediglich 100 Wohnungen zur Verfügung. Bei den größeren Wohnungen ab 65 m<sup>2</sup> ist eine ähnliche Tendenz zum ersten Förderweg erkennbar: Auf 140 verfügbare Wohnungen kommen 50 Nachfrager, wodurch das vorhandene Angebot die Nachfrage übersteigt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das bestehende Angebot nicht immer auch bedarfsgerecht ist. So kann ein mangelhafter baulicher Zustand der Wohnlichkeit verfügbarer Wohnungen entgegenstehen. Gespräche mit der Wohnungswirtschaft weisen darauf hin, dass auch größere Haushalte in Luckenwalde Probleme haben geeignete Wohnungen zu finden (vgl. Tabelle 6).

*In den mittleren Preissegmenten fehlende Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte*

**Tabelle 6: Bilanz von Angebot und Nachfrage im 2. und 3. Förderweg im Jahr 2025**

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	Nachfrage	Angebot	Bilanz
1 PHH	bis 50 m <sup>2</sup>	130	70	-60
2 PHH	bis 65 m <sup>2</sup>	60	30	-30
3 PHH	bis 80 m <sup>2</sup>	30	90	60
4+ PHH	über 80 m <sup>2</sup>	20	50	30

Quelle: Eigene Berechnung; Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen

## 7. Gesamtbewertung

Insgesamt weist die Analyse der Wohnungsmarktsituation in Luckenwalde auf einen zunehmend attraktiver werdenden Wohnstandort hin. Darauf lässt eine positive Bevölkerungsentwicklung seit 2014 schließen, die vor allem durch Wanderungsüberschüsse aus den Umlandgemeinden sowie Berlin und Potsdam resultiert. Dies wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche Situation vor Ort aus, die Zahl der Arbeitslosen und Sozialhilfeempfänger ging in der Langzeitbetrachtung zurück, während vor allem die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Luckenwalde leben, anstieg. Die starken Teuerungsraten von Miet- und Kaufangeboten seit 2014 unterstreichen dies zusätzlich.

*Zunehmend attraktiver werdender Wohnstandort*

Die Stadt profitiert dabei zum einen von der räumlichen Nähe und guten Anbindung an die beiden Großstädte Berlin und Potsdam, zum anderen von vergleichsweise geringeren Wohnkosten. Wie in Kapitel 3.3. zu sehen ist, weist Luckenwalde zu den umliegenden Gemeinden Beelitz, Teltow und Ludwigsfelde günstigere Miet- und Kaufpreise auf, was im Werben um die ins Umland abwandernden Haushalte aus den beiden Großstädten ein wichtiger Standortvorteil ist. Zusätzlich profitiert der Wohnstandort Luckenwalde auch von seiner vielfältigen Infrastruktur.

*Preisvorteil und infrastrukturelle Vorteile gegenüber Umlandgemeinden*

Ein Blick auf die Struktur des Wohnungsbestandes zeigt, dass sich rund zwei Drittel der Wohnungen in Luckenwalde in Mehrfamilienhäusern befinden. Diese eher städtische Struktur ist historisch bedingt. Die Baugenehmigungen und -fertigstellungen seit 2014 weisen zudem eher auf den Neubaubau von Eigenheimen in der Stadt hin. Dennoch zeigt sich anhand der hohen Nachfrage nach inserierten Wohnungen mit einem Raum bis vier Räumen, dass Mietwohnungen stark nachgefragt sind, sowohl im preisgünstigen Segment für Personen mit einem geringen Einkommen als auch im mittleren Segment, in dem modernisierte Wohnungen angeboten werden.

*Urbane Struktur mit einer hohen Nachfrage an preisgünstigen Wohnungen*

Die Stadt Luckenwalde erwartet weiterhin einen beständigen Nachfragedruck, laut Prognoseannahmen vor allem durch junge Erwachsene, sodass das Bevölkerungswachstum in Luckenwalde weiterhin andauern wird, sofern ausreichend Wohnungen verfügbar sind. In der Bevölkerungsstruktur zeichnet sich zudem auch immer deutlicher der Einfluss des demografischen Wandels ab. Bis 2041 wird eine starke Zunahme bei den jungen Senioren bis 80 Jahre zu erwarten sein. Diese wird sich maßgeblich auf die Haushaltsstruktur auswirken, die zunehmend von kleineren Haushalten geprägt sein wird. Dadurch erhöht sich auch die Nachfrage nach kleinen Wohnungen weiter.

*Bevölkerungsprognose geht von weiterem Wachstum bis 2041 aus*

Eine wichtige Rolle im Hinblick auf die Wohnungsmarktentwicklung spielen auch die Leerstände. Mit einem Gesamt leerstand von 11,4 % verfügte die Stadt über einen hohen Anteil leerstehender Wohnungen, vor allem in Mehrfamilienhäusern. Je nachdem, wie eine Reaktivierung dieser Bestände möglich ist, kann sich dies positiv auf den benötigten Neubaubedarf in Luckenwalde auswirken.

*Reaktivierung der Leerstände als Potenzial für weniger Neubaubedarf*

## 8. Handlungsempfehlungen

### 7.1. Stabilisierung des Wohnungsmarktes

Wie in Kapitel 4.7 näher erläutert, verzeichnet Luckenwalde trotz des prognostizierten Bevölkerungswachstums bis 2041 einen auf den ersten Blick geringen quantitativen Neubaubedarf. Ursächlich hierfür ist ein hoher Leerstand von rund 1.440 Wohnungen. Abhängig von den Gründen des Leerstandes stehen diese Wohnungen häufig nicht dem Wohnungsmarkt zur Verfügung. Insbesondere bei strukturell leerstehenden Wohnungen verhindern oftmals tiefergehende Ursachen wie ein schlechter baulicher Zustand, nicht zeitgemäße Ausstattungen oder nicht nachfragegerechte Wohnungsgrößen die Vermietung. In Luckenwalde ist ein Großteil der Leerstände in unsanierten Altbaubestand zu finden, deren Eigentümer finanziell nicht in der Lage sind, kostenintensive Modernisierungen durchzuführen.

*Struktureller Leerstand weist auf tiefergehende Vermarktungsprobleme hin*

Vor diesem Hintergrund sollte der Fokus auf ein Leerstandsmanagement unter Beteiligung der Eigentümer gelegt werden. Dabei ist insbesondere der strukturelle Leerstand mitsamt seinen Hintergründen zu fokussieren. Die Stadt ist hier bereits aktiv u.a. über die Beratung der Eigentümer, Wohnraumförderung, Ausweisung von Sanierungsgebieten oder der jüngsten Erstellung der Stadterneuerungsstrategie.<sup>7</sup>

*Leerstandsmanagement*

Hierbei ist neben dem städtischen Einsatz von Fördermitteln auch eine Vermittlung dieser relevant. Viele kleinere Eigentümer verfügen nicht über ausreichende Informationen oder Mittel, um Sanierungsprojekte eigenständig zu realisieren. Umso wichtiger ist eine gezielte Informationsvermittlung über Förderprogramme der WIBank, BEG oder der Pflegekassen. Besonders hervorzuheben sind Fördermöglichkeiten zur Energieeffizienz, zur Reduzierung von Barrieren und zum Erwerb von Bestandsimmobilien. Hierbei können städtische Stellen als Vermittler und Ansprechpartner auftreten, um den Zugang zu diesen Programmen zu erleichtern.

*Informationsvermittlung zu Sanierungsförderungen für Eigentümer*

Bei Leerstand aufgrund des baulichen Zustandes sind gezielt Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen. Sollten die Wohnungen abgängig sein oder wenig nachgefragte Merkmale aufweisen (z.B. unattraktive Wohnungsgröße), bieten sich auch Rückbaumaßnahmen, Zusammenlegungen oder Unterteilungen an. Wo es möglich ist, kann die Stadt strategisch sinnvolle Objekte und Grundstücke erwerben, um leerstehende Objekte zu sanieren und dem Wohnungsmarkt wieder zuzuführen bzw. bedarfsgerechten Neubau zu erleichtern.

*Strategischer Ankauf von Leerstand*

### 7.2. Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnungsneubau

Nicht immer ist der Leerstand aktivierbar bzw. eignet sich zur Deckung der tatsächlichen Wohnnachfrage. Gemäß den Prognoseergebnissen werden vor allem

*Neubaumaßnahmen, sofern bedarfsgerechter Leerstand nicht aktivierbar ist*

---

<sup>7</sup> Stadterneuerungsstrategie

die Zahlen von Starterhaushalten und jungen Seniorenhaushalten bis 2041 anwachsen. Diese Gruppen stellen eher kleine Haushalte und fragen häufig auch aus Kostengründen kleinere Wohnungen nach. Dort wo dieser Bedarf nicht durch die Aktivierung des Leerstandes gedeckt werden kann, sollte weiterhin ein gezielter Neubau stattfinden. Grundsätzlich sollten dabei Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung priorisiert werden, um eine Ausdehnung der Siedlungsfläche zu vermeiden und bestehende Infrastruktur optimal auszulasten.

Gerade bei Wohnungsabgängen sollten Möglichkeiten für die Schaffung von Ersatzneubau geprüft werden. Dabei ist sicherzustellen, dass sich neue Bauvorhaben in ihrer Dimensionierung und Nutzung in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen. Besonders in zentral gelegenen Bereichen bietet eine gezielte Nachverdichtung die Chance, Ortskerne langfristig zu beleben und zu stärken. Wohnangebote, die gezielt auf die Bedürfnisse junger Familien sowie älterer Menschen ausgerichtet sind, erweisen sich dabei als besonders wirksam, da sie zur Stabilisierung und Nutzung der lokalen Infrastruktur beitragen.

*Ersatzneubau als ressourcenschonende Möglichkeit*

Vor dem Hintergrund wachsender Kleinhaushalte ist dabei der Bau von Mehrfamilienhäusern in den städtischen Proportionen zu priorisieren. Diese bieten die Möglichkeit einer Wohnraumversorgung eines breiten Zielgruppenspektrums und sind besonders für Haushalte mit geringeren Einkommen von hoher Bedeutung. Aber auch bei Haushalten mit mittleren Einkommen vollzieht sich aufgrund hoher Kaufpreise und gestiegener Zinsen zusehends eine Verschiebung der Wohnpräferenz weg vom Eigenheim.

*Innenentwicklung priorisieren*

Auch ein Fokus auf die Zielgruppe der Familien mit Kindern ist gerade vor dem Hintergrund einer zukünftigen Auslastung der kommunalen Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur wichtig. Gemäß den Prognosen wird es eine leichte Zunahme der Familienhaushalte geben. Vor dem Hintergrund der erschwerten Finanzierbarkeit von Wohneigentum ist zu erwarten, dass das Interesse für gebrauchte Immobilien weiter ansteigen wird. Dadurch gewinnt zum einen der Generationswechsel und zum anderen die Reaktivierung von leerstehenden Bestandshäusern zunehmend an Bedeutung. Rein rechnerisch könnten solche Prozesse die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2035 decken (vgl. Kapitel 4.3.). Da eine Reaktivierung nicht immer möglich bzw. bedarfsgerecht ist, ist auch der ergänzende Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern zu empfehlen.

*Ergänzender Neubau von Eigenheimen*

### 7.3. Altersgerechte Wohnungen

in Kapitel 3.8 dargestellt, übersteigt das vorhandene barrierearme Wohnungsangebot die vorhandene Nachfrage. Mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes in Luckenwalde wurde vor 1949 errichtet. Auch deshalb ist der Anteil der Wohnungen, die alle barrierearmen Merkmale erfüllen mit 3,7 % recht gering.

*Geringer Anteil barrierearmer Wohnungen*

Angesichts der wachsenden Bevölkerung im Seniorenalter und der damit steigenden Wahrscheinlichkeit mobilitätseingeschränkt zu sein, ist es empfehlenswert das

*Fokus auf barrierearme Bestandsanierung...*

Angebot an barrierearmen Wohnungen auszuweiten. Während dies bei Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern durch Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung (§50) in der Regel verpflichtend ist, sind ältere Mietwohnungen und Einfamilienhäuser selten barrierearm ausgestattet. Während Wohnungsunternehmen wie die Luckenwalder regelmäßig Umbaumaßnahmen in ihrem Bestand vornimmt, sind die Bemühungen seitens privater Eigentümer in der Regel gering. Die kommunalen Einflussmöglichkeiten sind hier allerdings gering und auf Informationen zu Umbau- und Fördermöglichkeiten beschränkt. Entsprechende Hinweise über Informationsquellen und Beratungsmöglichkeiten sollte in der Stadt beispielsweise auf ihrer Internetseite zur Verfügung stellen.

Bei der Errichtung von barrierefreien Wohnungen im Geschosswohnungsbau sind unterschiedliche Eignungen von Standorten zu berücksichtigen. Gerade für die Zielgruppe der Senioren sind zentrale Lagen mit einer guten Erreichbarkeit von Handel, Dienstleistungen und medizinischer Versorgung entscheidend. Umgekehrt können sich aber auch Lagen am Rande von Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen eignen. Umziehenden Haushalten haben dadurch die Möglichkeit im vertrauten Umfeld zu verbleiben. Gleichzeitig kann auf diese Weise ein Generationenwechsel in diesen Siedlungen angestoßen werden.

*... und zentrale Lagen*

#### 7.4. Bezahlbares Wohnen

Das stärkste Haushaltswachstum verzeichnen die Ein- und Zweipersonenhaushalte. Für diese sind vor allem kleinere bis mittlere Wohnungsgrößen von Interesse. Insbesondere Singlehaushalte verfügen zudem über eher geringe Einkommen, sodass sie verstärkt auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind. Diesen Gruppen steht bereits jetzt nur ein eingeschränktes Wohnungsangebot im Bestand zur Verfügung, das sich in Folge der Zunahme der kleinen Haushalte weiter verknappt. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen kleine Haushalte im geförderten Wohnungsbau stärker zu berücksichtigen.

*Berücksichtigung von kleinen Haushalten im geförderten Wohnungsbau*

Ferner sind aber auch Familienhaushalte immer stärker auf preisgünstiges Wohnen angewiesen. Vor dem Hintergrund steigender Baukosten wird die Eigentumbildung erschwert, sodass Familienhaushalte verstärkt in das Mietsegment drängen und größere, bezahlbare Mietwohnungen nachfragen.

*Familienhaushalte zunehmend im Mietsegment*

Sofern die Stadt Eigentümerin einer entsprechenden Fläche ist, sind die Einflussmöglichkeiten am größten. Hierbei kann zum Beispiel im Rahmen von Konzeptvergaben der Neubau preisgünstiger oder geförderter Wohnungen zur Voraussetzung für die Grundstücksvergabe gemacht werden. Befindet sich die Fläche stattdessen im privaten Besitz und ist noch kein Baurecht geschaffen, sind die Einflussmöglichkeiten deutlich geringer. Hier besteht die Möglichkeiten Vereinbarungen als Voraussetzung für die Schaffung von Baurecht zu treffen und diese über städtebauliche Verträge mit den Investoren abzuschließen.

*Fokus auf Konzept bei Flächenvergabe...*

*...und wirtschaftlicher Anreize*

**GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH**  
**Ein Unternehmen der BIG-BAU**

Büro Berlin  
Dircksenstraße 50  
10178 Berlin

Büro Hamburg  
Drehbahn 7  
20354 Hamburg  
[www.gewos.de](http://www.gewos.de)