



Aktuelle Entwicklung der WHG

6. November 2025

Wir engagieren uns für Ihr Zuhause.

Wir engagieren uns für ihr Zuhause



WHG in Zahlen – aktuelle Entwicklungen



Die WHG in Zahlen

per 31.12.2024

5.809
Wohnungen

5.380
vermietete
Wohnungen

347.328 qm
Wohnfläche

0,6%
vermietbarer
Leerstand

**ca.
9.364**
Menschen
leben bei der
WHG

57%
vermietete
Wohnungen
Miete <6€

74
Beschäftigte

Ca. **11%**
vermietete
Wohnungen
soziale
Projekte

417 neue
Mietverträge
388 beendete
Mietverträge

7,38%
Leerstand
Wohnungen

87%
vermietete
Wohnungen
Miete <8€

4
Azubi

17,5 %
mit Aufzug
erreichbar

84
Gewerbe

6 Standorte
senioren-
gerechtes
Wohnen

6,68%
Fluktuation

1.016
Wohnungen
mit Aufzug

Quelle: Lagebericht 2024/ Monatsbericht 12/2024

Die WHG in Zahlen

per 30.09.2025

443
Einzimmer
wohnungen

2.140
Zweizimmer
wohnungen

5
Seniorenpflege-
wohngemein-
schaften

269
Wohnungen
für
Geflüchtete

145
bedarfsgerechte
umgebaute
Bestands-
wohnungen für
Senioren

685 Vier-
und
Fünzimmer-
wohnungen

2.523
Dreizimmer-
wohnungen

142
Wohnungen für
Senioren mit
Pflege- &
Betreuungsbedarf
in Kooperationen

82 rollstuhl-
gerechte
Wohnungen

82
Wohnungen für
sozial
therapeutisches
Wohnen

705
Wohnungen
sozialer
Wohnungs-
bau

Ca. **35 m²**
pro Kopf
Wohnfläche

309
Wohnungen
barrierefrei

29
Wohnungen
zur
Unterbringung
von
Obdachlosen
Menschen

> **60 %**
der
Wohnungen
KDU fähig

6 Standorte
senioren-
gerechtes
Wohnen

11 Häuser für
Menschen mit
Hilfe- und
Betreuungs-
bedarfen in
Kooperationen

47
Wohnplätze in
24/7 Pflege in
Kooperation

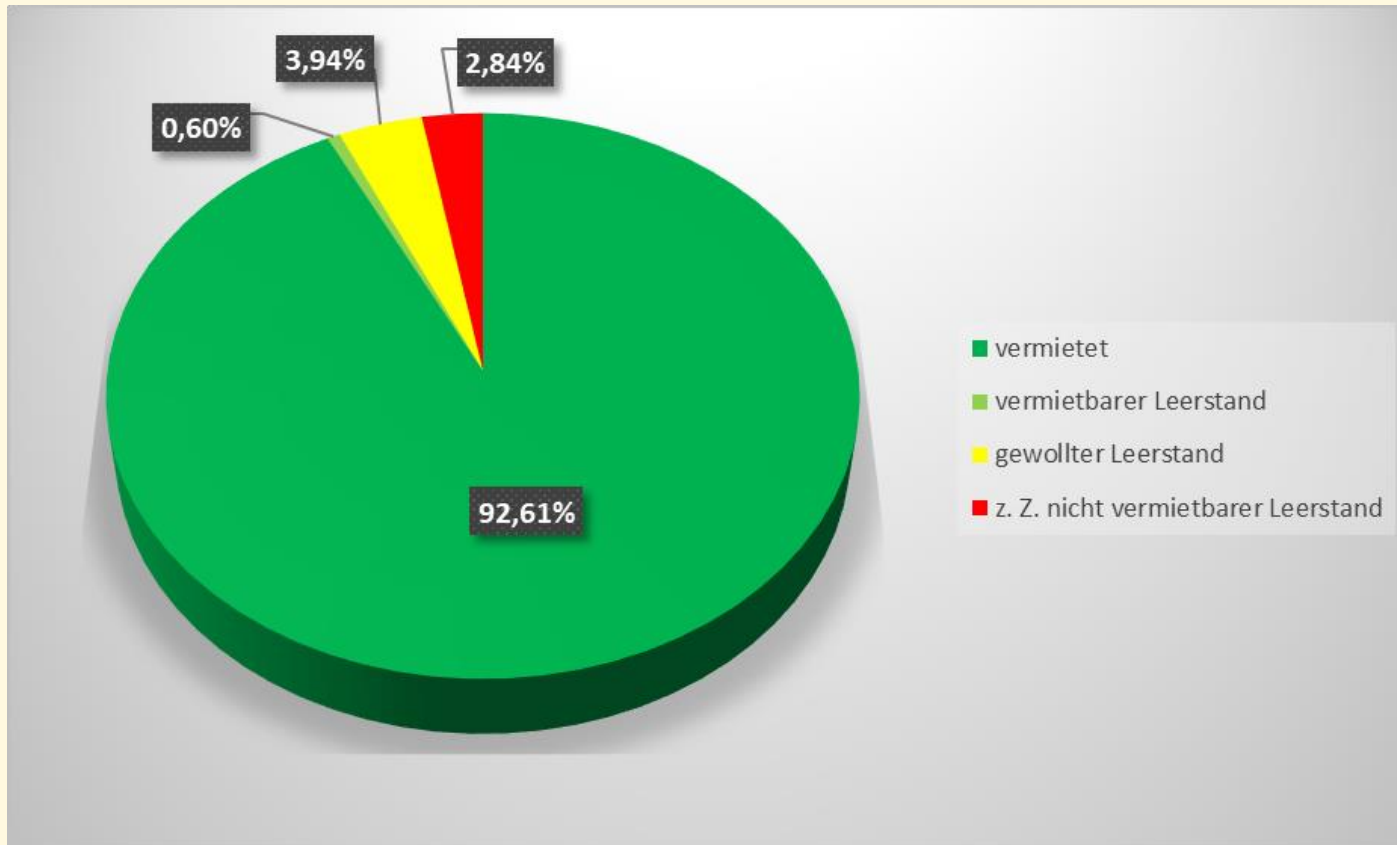
Quelle: Monatsbericht 09/2025 WHG

Wohnungsportfolio 31.12.2024

Wohnprojekte des geschützten Wohnens

- für Kinder und Jugendliche von 0 bis 18 Jahren,
- für minderjährige Mütter,
- für Menschen in Abhängigkeiten,
- für Menschen mit psychischen Erkrankungen,
- für Frauen mit Gewalterfahrungen & Abhängigkeiten,
- therapeutisches Wohnen für Erwachsene (u.a. geistig & körperlicher Behinderung)
- therapeutisches Wohnen 24/7 für junge Erwachsene mit psychiatrischen Erkrankungen
- für wohnungslose Menschen
- für betreutes Zusammenleben in Familien mit Familienhelfern
- für Senioren mit / ohne Pflegegrade

Wohnungsbestand 31.12.2024



Quelle: Lagebericht 2024

Leerstandsentwicklung

Leerstand 31.12.2021	7,98 %
Leerstand 31.12.2022	7,43 %
Leerstand 31.12.2023	8,07 %
Leerstand 31.12.2024	7,38 %
Leerstand 31.05.2025	7,44 %

Leerstand 06.11.2025 **6,9 %**

Stand 31.12.2024 sind 35 bezugsfertige Wohnungen in der Vermietung = 0,6 % des Bestandes.

Stand 31.10.2025 sind 40 bezugsfertige Wohnungen in der Vermietung = 0,7 % des Bestandes.

Entwicklung **Kündigungsgründe**

Kündigungsgrund	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Eigentumsbildung	16	13	11
fristlose Kündigung durch WHG	14	14	19
befristeter Mietvertrag	0	2	0
Tod des Mieters	58	64	64
Umsetzung wg Abriss / Sanierung	6	14	16
Umzug innerhalb der WHG	49	82	56
Umzug ins Altersheim	22	42	40
Umzug zu anderem Ebw. Vermieter	65	67	61
unbekannt	4	4	8
Verkauf	0	0	1
Wegzug aus Eberswalde	140	151	112
	375	453	388

Fluktuationsquote:

2021	7,3 %
2022	6,5 %
2023	7,8 %
2024	6,7%

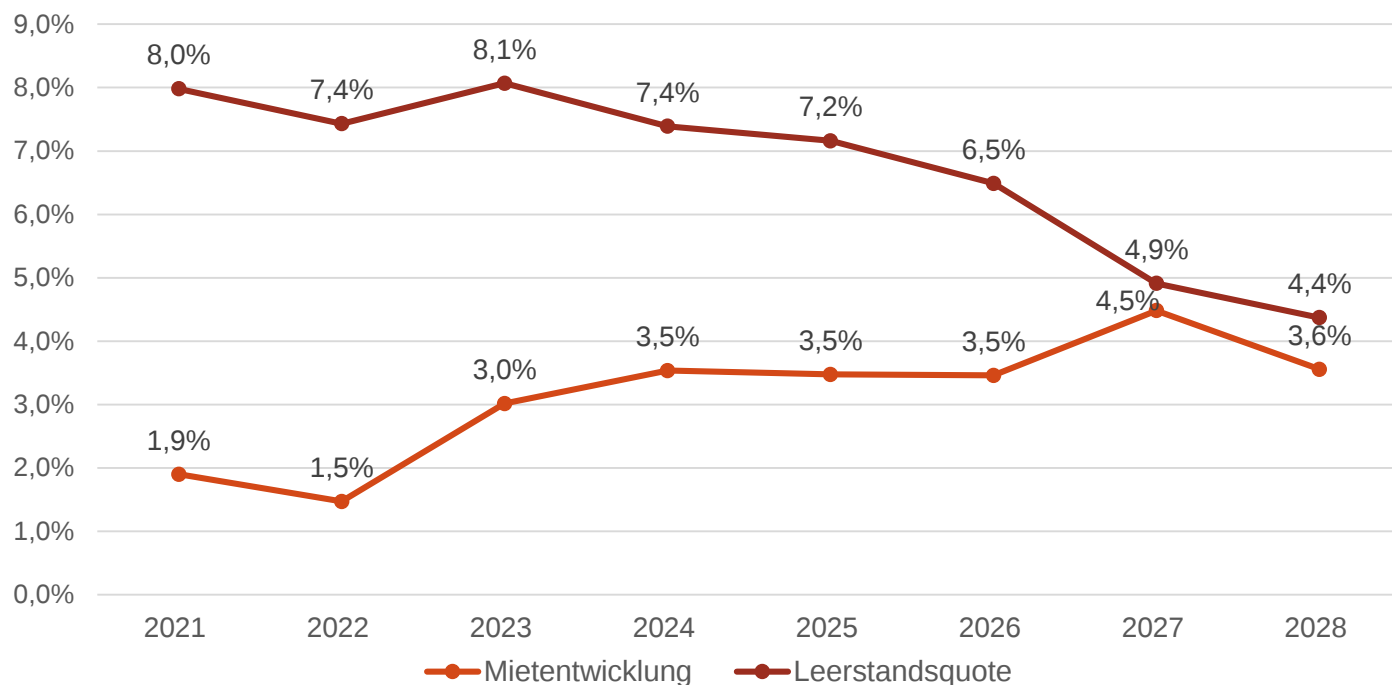
Hauptgründe:

- **Wegzug aus Eberswalde**
- Tod des Mieters
- Umzug zu anderem Eberswalder Vermieter
- Umzug innerhalb der WHG /

Mieten- und Leerstandsentwicklung

Jahresabschluss 2024 & Wirtschaftsplan 2025

	IST	IST	IST	IST	PLAN			
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Soll-Miete WE	22.985.312	23.323.364	24.026.402	24.875.578	25.739.735	26.630.385	27.823.982	28.813.501
Steigerung zum VJ	428.660	338.052	703.038	849.176	864.157	890.650	1.193.597	989.519
Mietentwicklung	1,9%	1,5%	3,0%	3,5%	3,5%	3,5%	4,5%	3,6%
Leerstandsquote	8,0%	7,4%	8,1%	7,4%	7,2%	6,5%	4,9%	4,4%



Mietentwicklung 2024

Sollmietensteigerung um 849.176€ (3,5 %)

davon

39 % Neuvermietungen mit Komplettrenovierungen nach Mieterwechsel

30 % Erstbezug nach Sanierung/Neubau (fertiggestellte BV)

23 % gesetzliche Mieterhöhungen

8 % gesetzliche Modernisierungsumlagen (Badumbau, Aufzug, energetische Sanierung BBV)

Gesetzliche **Mietanpassungen 2024**



Die gesetzlichen Mieterhöhungen wurden durch die **WHG** ab der **zweiten Jahreshälfte 2024 mit Wirksamkeit 1. Oktober/ 1. November / 1. Dezember 2024** auf Basis des Mietspiegels 2016 ausgesprochen.

Durchschnittlich beträgt die Preisanpassung ca. 21,72€ je Wohnung monatlich. Wobei die Preisanpassungsspannen zwischen 2€ und 45 € monatlich je Wohnung und damit auch unterhalb des gesetzlich möglichen Erhöhungspotentials des Mietspiegels 2016 liegen.

Beratungs- und Informationsteam - Wir unterstützen in Fällen von sozialer Härte und helfen bei der Vermittlung und Beratung zu Wohngeld und Kosten der Unterkunft – keine Umzüge wegen Mietanpassungen

60 % der Wohnungen bleiben weiterhin insgesamt KdU fähig

Gesetzliche **Mietanpassungen 2024**



Beratungs- und Informationsteam - Wir unterstützen in Fällen von sozialer Härte und helfen bei der Vermittlung und Beratung zu Wohngeld und Kosten der Unterkunft. – keine Umzüge wegen Mietanpassungen

Persönliche Beratungsgespräche: 5

Telefonberatungen: 80

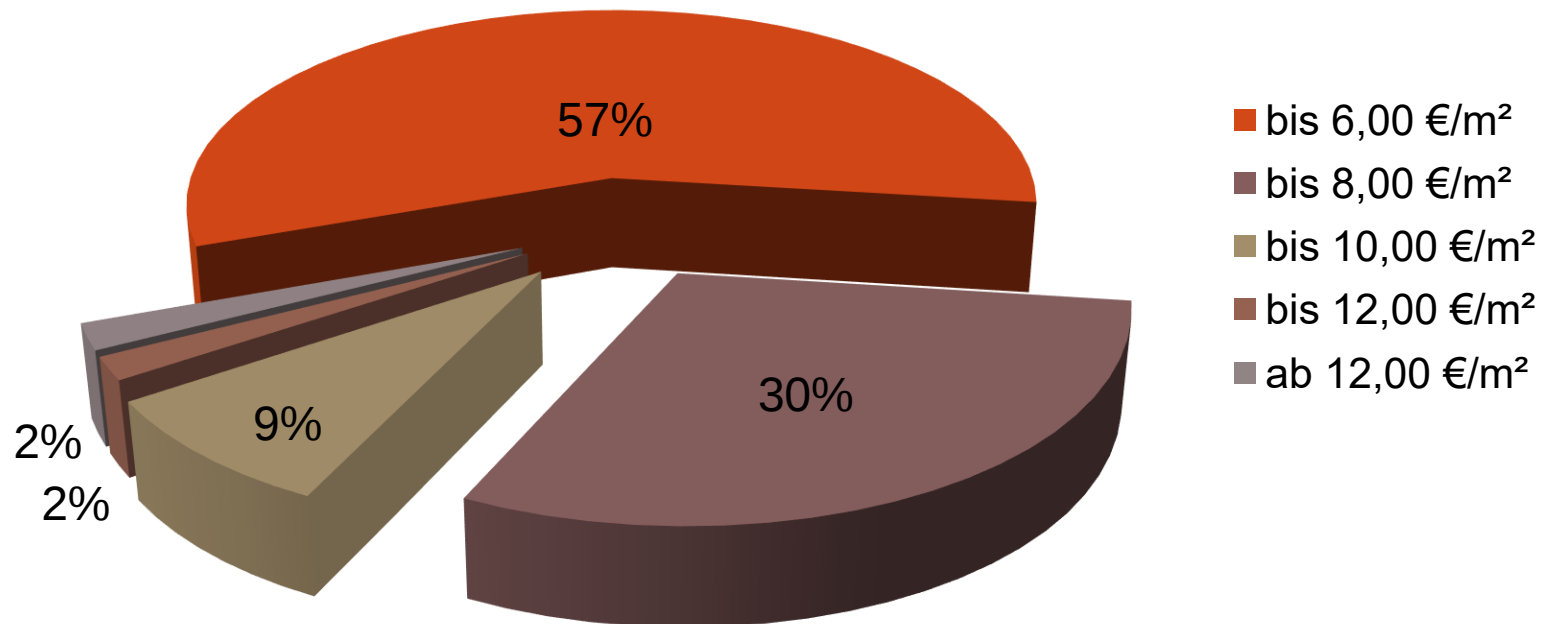
Widersprüche: 16 – rechtliche informelle Beratung zum Verfahren der Mieterhöhung

Anträge Soziale Härte: 1 (Klärung über Job Center & Bewilligung der KdU)

Klageverfahren: keine

Mietencluster 31.12.2024

Mietencluster %-tual zum Bestand



Ausblick gesetzliche **Mietanpassungen 2025**

Die **gesetzlichen Mieterhöhungen nach § 558 BGB**

Vergleichswohnungen werden durch die **WHG** überwiegend im Zeitraum **Februar bis Mai 2025** individuell schriftlich wohnungskonkret mit den Mieterinnen und Mieter kommuniziert und es werden jedem Mieter, jeder Mieterin genügend Zeit und Angebote für Rückfragen und persönliche Gespräche bei uns in der **WHG** eingeräumt.

Wir unterstützen in Fällen von sozialer Härte und helfen bei der Vermittlung und Beratung zu Wohngeld und Kosten der Unterkunft.

Ø Erhöhungsbetrag pro Wohnung: 23,09 € / pm

Ausblick gesetzliche **Mietanpassungen 2025**

Die gesetzlichen Mieterhöhungen für unserer Wohnungen wurden durch die **WHG** ab der ersten **Jahreshälfte 2025 mit Wirksamkeit 1. Mai / 1. Juni / 1. Juli 2025** veranlasst.

Durchschnittlich beträgt die Preisanpassung ca. 23,09 € je Wohnung monatlich. Wobei die **Preisanpassungsspannen zwischen 2€ und 45,92€ monatlich** je Wohnung.

Beratungs- und Informationsteam - Wir unterstützen in Fällen von sozialer Härte und helfen bei der Vermittlung und Beratung zu Wohngeld und Kosten der Unterkunft. – keine Umzüge wegen Mietanpassungen

Aktuelle Zustimmungsquote: 99,9 % per 30.09 2025

60 % der Wohnungen bleiben weiterhin insgesamt KdU fähig nach Anpassung KdU Richtlinie 1. April 2025



Informationen zur Investitionsplanung

Wir engagieren uns für Ihr Zuhause.

Sozialer Wohnungsbau mit Miet- & Belegungsbindung



06.11.2025

WHG Eberswalde

WHG. Investitionsvorhaben

Schwerpunkt der Investitionen ist ein stadtweites **Angebot von weiteren miet- und belegungsgebundenen Wohnungen** mit Förderkrediten der ILB an Standorten

Potsdamer 45-69	BBV	139 Wohnungen	Zusage erfolgt
Heegermühler-Str. 36/40	Westend	22 Wohnungen	bei BBSM in Prüfung
Heegermühler-Str. 46/48	Westend	22 Wohnungen	bei BBSM in Prüfung
Grabowstr.37/39/ Eisen-bahnstr.71	Stadtmitte	22 Wohnungen	bei BBSM in Prüfung
Schöpfung-Str.19	Westend	8 Wohnungen	bei BBSM beantragt

- **Wohnberechtigungsschein** für drei Einkommensgruppen – Wohnraumförderungsgesetz
- Fördermieten zwischen 6 €/m²; max 8,70 €/m² bzw. 10 €/m²
- Fördergebietskulissen / INSEK / Zielgruppen / Nachfrageverhalten
- Zugriffsrecht des Wohnungsamtes der Stadt Eberswalde durch Benennungen von berechtigten Personenkreis

Planungsvorbereitungen für Investitionen



Fr.-Engels-Straße 13, Boldtstraße 10 ; Heegermühler Straße 46 /48

Kopernikusring 1-9 ; 36 – 44

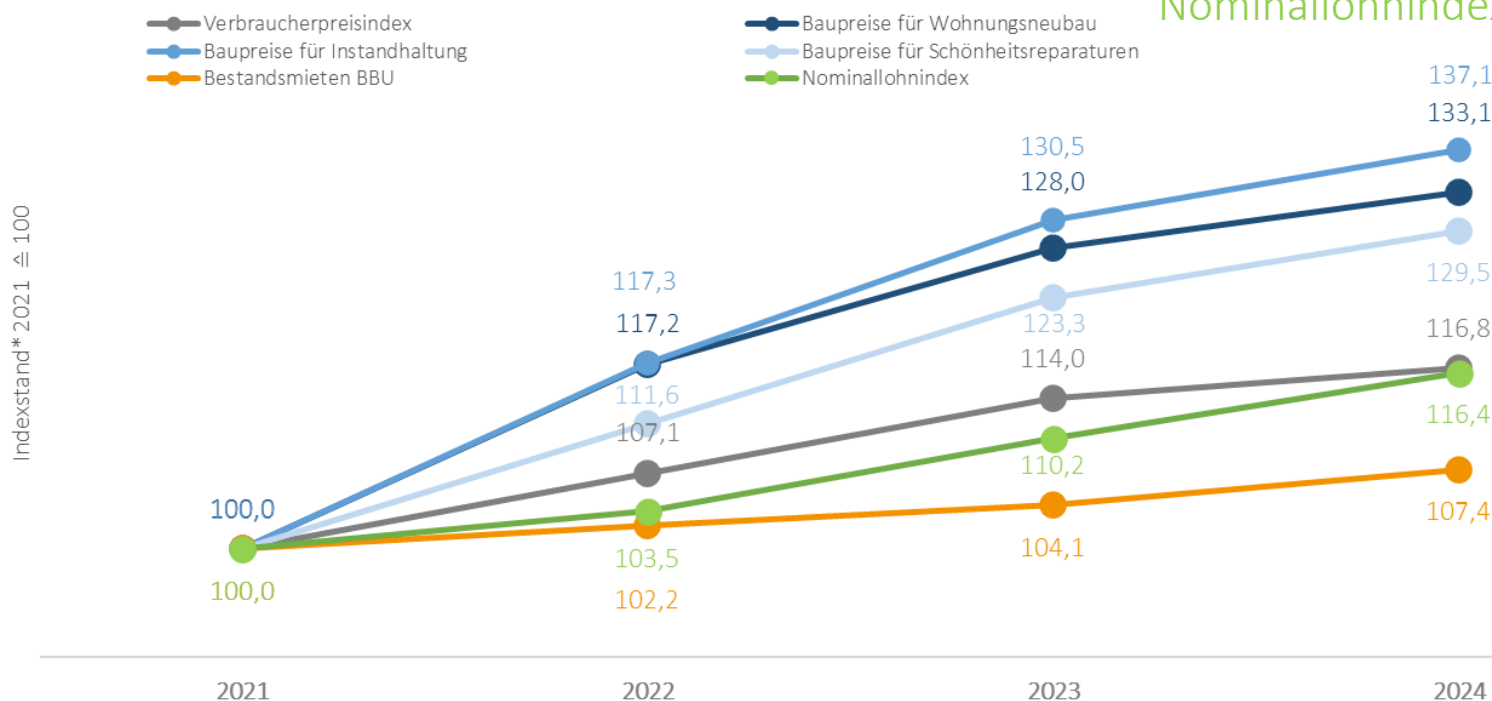
Konzeptions- und Nutzungskonzept für Brandenburger Allee 37 – 53



Baukostenentwicklung

Entwicklung der Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Vergleich zur Entwicklung der Verbraucher- und Baupreisindizes sowie des Nominallohnindex im Land Brandenburg 2021 bis 2024

Verbraucherpreise: 16,8%
 Baupreise: bis zu 37,1%
 Nominallohnindex: 16,4%



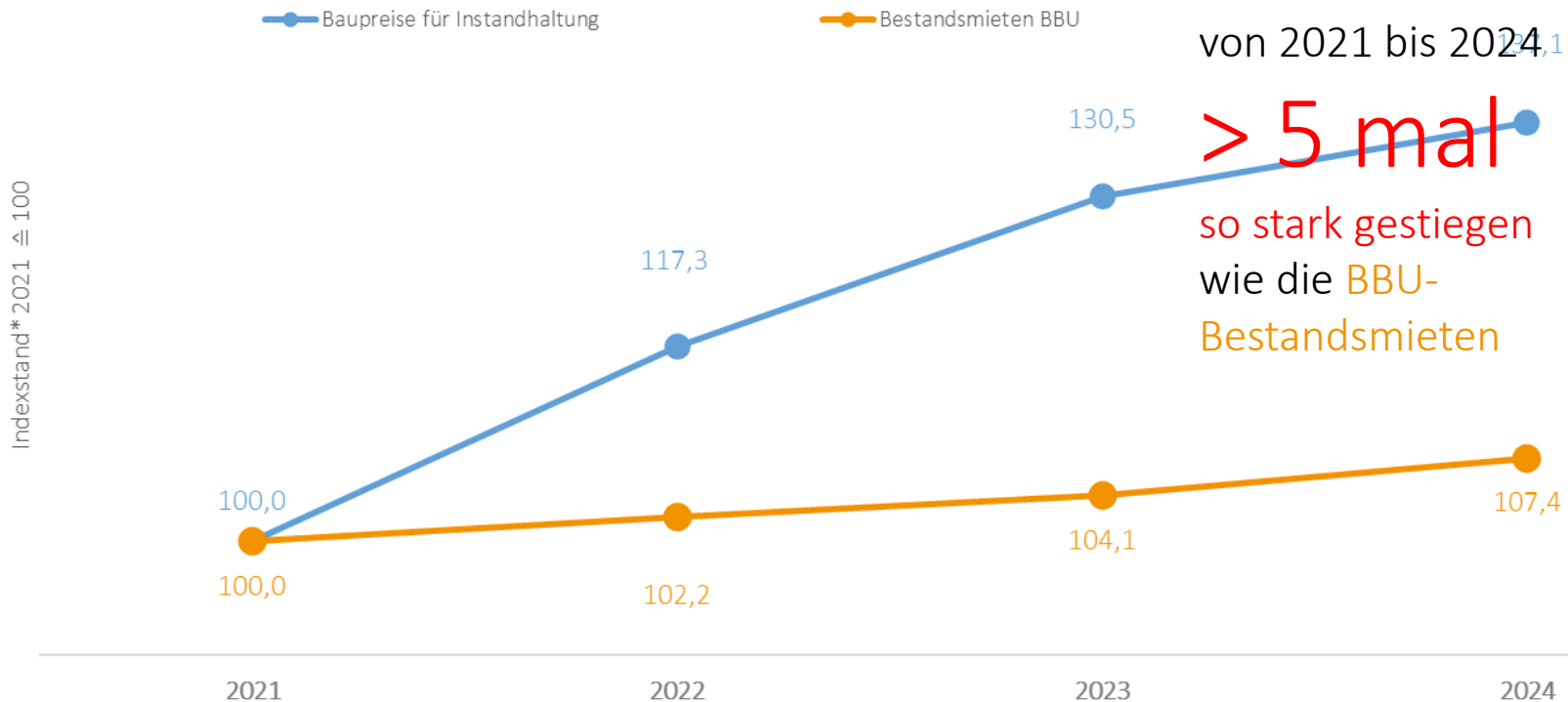
Quelle: BBU-Marktmonitor
Amt für Statistik Berlin Brandenburg

*Umbasierung Verbraucherpreise von 2020 und
Nominallohnindex von 2022 auf 2021 durch BBU

© Grafik BBU

Baukostenentwicklung

Entwicklung der Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Vergleich zur Entwicklung der Verbraucher- und Baupreisindizes sowie des Nominallohnindex im Land Brandenburg 2021 bis 2024



Die Baupreise für Instandhaltung sind auch im Land Brandenburg von 2021 bis 2024

> 5 mal
so stark gestiegen
wie die BBU-
Bestandsmieten

Quelle: BBU-Marktmonitor, Amt für Statistik Berlin Brandenburg

© Grafik BBU

Zeitraum im Rückblick

Sollzinsbindung ⓘ

Jahre

5 Jahre

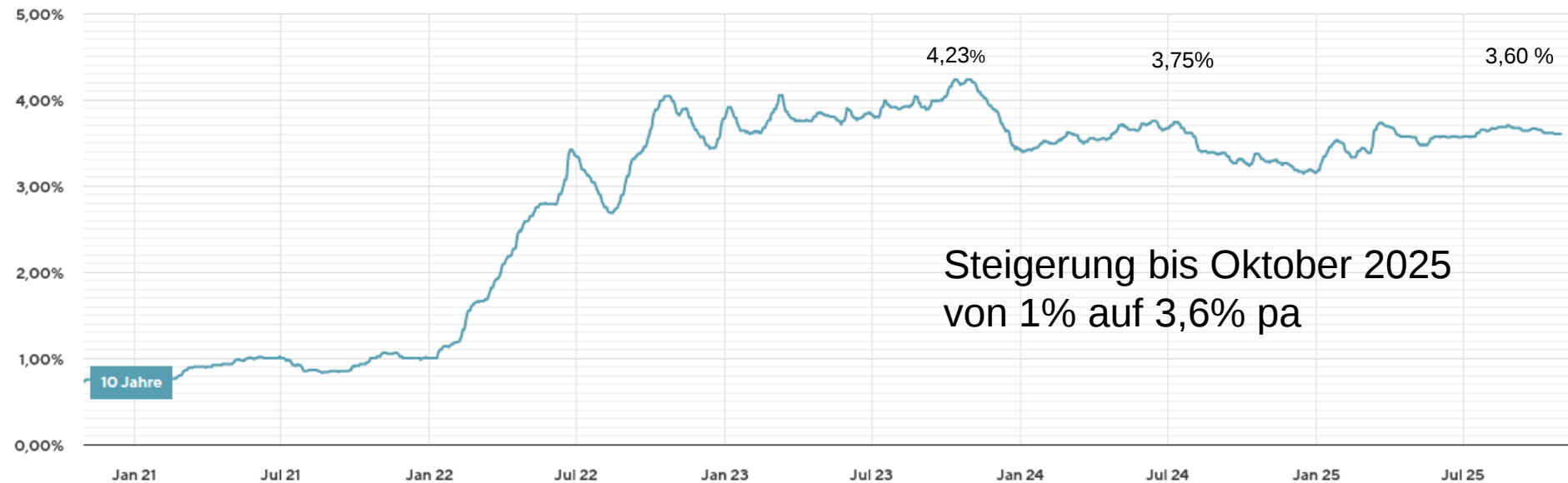


☐ 5 Jahre

☒ 10 Jahre

☐ 15 Jahre

☐ 20 Jahre



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

Laufende Instandhaltung 2025

Schwerpunkte im Jahr 2025 – aktuelle Informationen

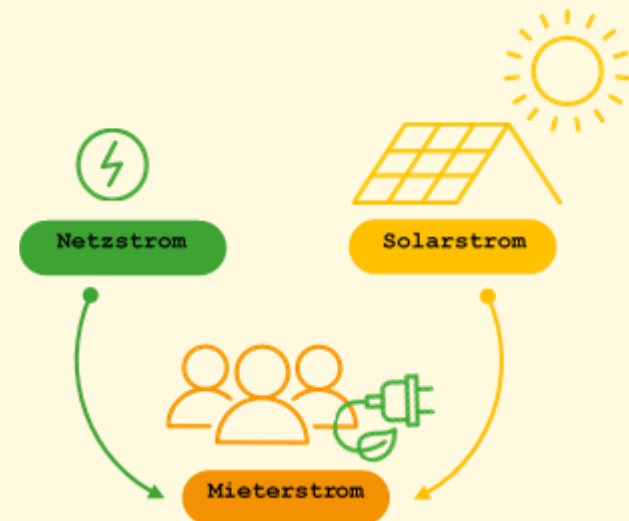
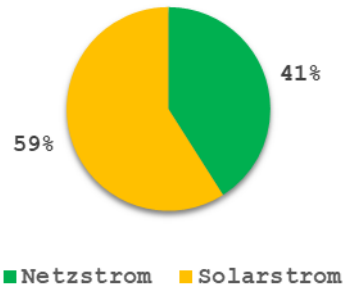
- Strangsanierungen
 - Projektstart am 31.03.25 im Block Eberswalder Str. 98-102
 - Projektstart am 30.06.25 im Block Jenny-Marx-Weg 01-08
- Leerwohnungssanierung
 - 83 Leerwohnungen /Mieterwechsel umfassend renoviert
 - 173 Leerwohnungen nach Mieterwechsel renoviert und instandgehalten
 - 18 Leerwohnungen Kopernikusring - 2. Sanierungswelle
- Modernisierungen auf Mieterwunsch „Badumbauten“ im Bestand
 - 95 Badumbauten abgeschlossen
 - 33 Anträge auf Badumbauten für 2026
- Versicherungsschäden
 - 51 Leitungswasserschäden
 - 43 Graffitischäden
 - 16 Vandalismusschäden
- Machbarkeitsbewertung Fernwärmeausbau Westend
 - Derzeit Ermittlung und Berechnung des pot. Trassenverlaufs, der Investitionskosten durch EWE, der Arbeits-/Grundpreise, der Investitionskostenzuschüsse, der Co2-Reduktion und Folgeaktivitäten

Laufende Instandhaltung 2025

Schwerpunkte im Jahr 2025

- Fassadeninstandsetzung Barnimer Straße 9-15
 - Ausführungsbeginn Juni 2026
 - Fertigstellung November 2026
- Fassadenreinigung Clara-Zetkin-Weg 66-80
 - Ausführungsbeginn Juni 2025
 - Fertigstellung Juli 2025
- Glasfaserausbau 2025 bis 2027
 - Projektorganisation aus WHG, Telta und Nachunternehmer der Telta sowie EWE Netze erfolgreich im 1. Quartal 2025 gestartet
 - Mieterkommunikation allgemein und Clusterspezifische durchgeführt/gestartet
 - Planung der Trassenverläufe abgeschlossen, erste Baugenehmigungen liegen der Telta vor
 - Baubeginn in den 6 WHG-Hubs und in der Kellerquerverkabelung im Cluster 2 erfolgt
 - Spatenstich im Cluster 2 am 12. Mai 2025 im Karl-Marx-Ring

Mieterstrom im sozialen Wohnungsbau





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Henrik Hundertmark

**WHG Wohnungsbau-
Hausverwaltungs- GmbH**

Dorfstr. 09
16225 Eberswalde

Telefon: 03334-3020
Mail: info@whg-ebw.de
Web: www.whg-ebw.de